

נספח "ח" לחוזה הפיתוח

חוזה דיור בהישג יד

שנערך ונחתם בתל אביב ביום _____ בחודש _____ בשנת 2017

בין:

עיריית תל אביב יפו

רחוב אבן גבירול 69, כיכר יצחק רבין, תל אביב

("העירייה")

- מצד אחד -

לבין:

רחוב _____

("המפתח")

- מצד שני -

והמפתח מצהיר כי מכוח חוזה הפיתוח מתאריך _____ ("חוזה הפיתוח"), אשר חוזה זה מהווה נספח שלו, הינו עתיד להקים את הפרויקט, כהגדרתו להלן ובכפוף למילוי כל התחייבויותיו על פי חוזה הפיתוח, יהיה זכאי להירשם כבעל זכויות החכירה במגרש, כהגדרתו להלן;

והמפתח מסכים ומעוניין לפעול בשיתוף פעולה עם העירייה בתכנון, הקמת והשלמת יחידות הדיור בהישג יד, כהגדרתן להלן, בתחום הפרויקט;

ולאחר הקמת והשלמת הפרויקט, ישכיר המפתח את יחידות הדיור בהישג יד לזכאים, כהגדרתם להלן, וינהל על חשבונו את השכרת יחידות הדיור בהישג יד, וזאת בנוסף לנשיאת המפתח בכל התשלומים האחרים שהמפתח מחויב בהם על פי כל דין במסגרת הקמת הפרויקט ו/או הנובעים מהקמת הפרויקט והחלים עליו על פי כל חוזה ו/או כל דין ו/או החלים עליו לפי התוכנית, כהגדרתה להלן;

לפיכך, הוסכם, הוצהר והותנה בין הצדדים, כדלקמן:

1. **מבוא**

- 1.1 המבוא לחוזה זה מהווה חלק בלתי נפרד מהחוזה ומחייב את הצדדים כחוזה גופו.
- 1.2 חוזה זה מהווה חלק בלתי נפרד מחוזה הפיתוח. בכל מקרה של סתירה בין הוראות חוזה זה להוראות חוזה הפיתוח, תגברנה הוראות חוזה הפיתוח.
- 1.3 כותרות הסעיפים הינן לצורכי נוחות בלבד ולא תשמשנה לפרשנות סעיפי חוזה זה.

2. **הגדרות**

בחוזה זה יהיו למונחים הבאים הפירושים המוגדרים לצידם:

- 2.1 "יחידות הדיור בהישג יד" - 30 יחידות דיור מתוך סך יחידות המגורים, כהגדרתן להלן, בשטח של 80 מ"ר (עיקרי בתוספת ממ"ד, לא כולל מרפסת) כל אחת*, אותן יקים המפתח בתחום הבניין (כהגדרתו בחוזה השכירות **נספח "ג"** לחוזה זה) וישכיר לזכאים;
* ככל שעל פי היתר הבנייה יותקנו מרחבים מוגנים קומתיים, במקום מרחבים מוגנים דירתיים, שטח יחידות הדיור בהישג יד יהיה 80 מ"ר עיקרי (לא כולל מרפסת);
- 2.2 "היתר הבנייה" - היתר בנייה בתוקף כדין להקמת הפרויקט;
- 2.3 "המגרש" - מגרש מספר 3 כהגדרתו בתכנית, כהגדרתה להלן;
- 2.4 "החלקות" - חלקות 39, 51 ו-52 בגוש 7108 כמפורט בנסחי רישום המקרקעין **נספח "א"** לחוזה;

- 2.5. "המנהל" - מנהל אגף נכסי עיריית תל אביב – יפו ו/או כל מי שימונה על ידו בכתב;
- 2.6. "המפרט" - מפרט טכני לעניין אופן ביצוע ורמת הגימור של יחידות הדיור בהישג יד, אשר יצורף כנספח "ב2" לחוזה זה ואשר יהיה זהה למפרט דירות המפתח הטיפוסיות בפרויקט, למעט דירות פנטהאוז ו/או מיני פנטהאוז ו/או דירות גן ו/או דירות לא סטנדרטיות מסוג אחר שיוקמו בפרויקט, ככל שיוקמו, וכן למעט שדרוגים שיבקשו רוכשים שירכשו רוכשי דירות המפתח ו/או שיפורים במפרט במסגרת מבצעי שיווק ו/או מכירות שיערוך המפתח, אך בכל מקרה ברמת גימור שלא תפחת מהמפרט המינימאלי המצורף כנספח "ב1";
- 2.7. "העירייה" - עיריית תל אביב יפו ו/או כל מי מטעמה;
- 2.8. "העבודות" - כל העבודות בהתאם להוראות חוזה זה ונספחיו, לתכנון ולהקמת הפרויקט, לרבות יחידות הדיור בהישג יד, עד להשלמתו הסופית;
- 2.9. "הפרויקט" - פרויקט מגורים, מסחר ותעסוקה, אשר יוקם על ידי המפתח על המגרש בהתאם למטרת החכירה, כהגדרתה בחוזה החכירה;
- 2.10. "התכנית" - תכנית מתאר מס' 2381 א', "פארק תעסוקות ונופש-יד אליהו בתל אביב – יפו", אשר אושרה למתן תוקף בתאריך 30.09.2001 י.פ. מס' 5020;
- 2.11. "זכאים" - גורמים פרטיים מקרב הציבור הרחב, אשר ייבחרו על ידי העירייה, לפי קריטריונים של זכאות שייקבעו ע"י העירייה, כמפורט להלן, ואשר יופנו אל המפתח על ידי העירייה ובאחריותה בלבד, למטרת שכירת יחידות הדיור בהישג יד;
- 2.12. "יחידות המגורים" - כלל יחידות המגורים אשר ניתן לבנות על פי התכנית בתחום הפרויקט;
- 2.13. "נציג העירייה" - עזרה ובצרון חברה לשכון בע"מ, או מי שתמנה העירייה, מעת לעת, במקומה, ואשר הודעה על זהותו תימסר על ידי העירייה למפתח;
- 2.14. "תקופת ההשכרה" - תקופה של 10 שנים החל מתאריך אכלוס בפועל של יחידת הדיור בהישג יד הראשונה בפרויקט לזכאים ובלבד שעד לאותו מועד תושלמנה בניית יחידות הדיור בהישג יד כאמור בסעיף 5.5;

3. ההתקשרות

- 3.1. המפתח יבצע את מלוא העבודות לתכנון והקמת הפרויקט, לרבות יחידות הדיור בהישג יד על חשבונו והוצאותיו הבלעדיות ולאחר השלמתן ישכיר את יחידות הדיור בהישג יד לזכאים בהתאם להוראות חוזה זה להלן. המפתח לא יהיה זכאי לדרוש ו/או לקבל כל תשלום, מכל מין וסוג, מאת העירייה ו/או מי מטעמה בגין ביצוע העבודות לבניית הפרויקט, יחידות הדיור בהישג יד והשכרתן לזכאים ואחזקתן בתקופת ההשכרה ולא תהא לו זכות לבצע קיזוז ו/או לדרוש הפחתה מאגרות, היטלים (לרבות היטל השבחה) בגין קיום התחייבויותיו על פי חוזה זה.

4. **נספחים**
- 4.1. נספח "א" - נסח רישום מקרקעין של החלקות ;
- 4.2. נספח "ב1" - המפרט המינימאלי ;
- 4.3. נספח "ב2" - המפרט [אינו מצורף בפועל, יצורף במועד הגשת הבקשה להיתר בנייה לאישור המנהל]
- 4.4. נספח "ג" - נוסח חוזה שכירות, על נספחיו, בין המפתח לבין כל זכאי ;
- 4.5. נספח "ד" - נוסח ייפוי כוח נוטריוני בלתי חוזר לרישום הערת אזהרה לטובת העירייה בגין חוזה זה ;
- 4.6. נספח "ה" - נוסח הפניית זכאי, על ידי העירייה, לחתימת חוזה שכירות יחידת דיור בהישג יד ;
- 4.7. נספח "ו" - נוסח ערבות החוזה ;
5. **הקמת הפרויקט, קביעת יחידות הדיור בהישג יד**
- 5.1. **תכנון הפרויקט ויחידות הדיור בהישג יד**
- 5.1.1. המפתח יגיש לאישור המנהל, בקשות להיתרי בנייה לפרויקט, לרבות ליחידות הדיור בהישג יד ("הבקשות").
- 5.1.2. הבקשות תתאמנה לתוכנית ולהוראות חוזה הפיתוח ונספחיו. כן תעמודנה הבקשות בכל הדרישות של כל הרשויות המוסמכות השונות שאישורן לביצוע העבודות נדרש על פי הדין. לא יהיה במעורבותם של העירייה, המנהל ו/או מי מטעמם, בשלב הכנת הבקשות ואישורן, משום התחייבות מטעם העירייה ו/או המנהל ו/או הוועדה המקומית ו/או מי מטעמם, למתן היתר הבנייה.
- 5.1.3. המנהל ימציא למפתח, בכתב, את הערותיו לבקשות עד ולא יאוחר מתום ארבעים וחמישה (45) ימים ממועד הגשתן למנהל.
- 5.1.4. המפתח מתחייב לבצע את כל התיקונים וההשלמות בבקשות בהתאם לדרישות המנהל ("הבקשות המתוקנות") ולהגיש את הבקשות המתוקנות למנהל, אשר יאשרן בכתב או יעיר הערותיו בכתב.
- 5.1.5. לרשויות התכנון המוסמכות תוגשנה רק הבקשות המתוקנות, לאחר אישורן על ידי המנהל.
- 5.1.6. המפתח יהיה האחראי הבלעדי לתכנון המפורט של הפרויקט ויחידות הדיור בהישג יד, כמו כן, להוצאת כל אישור ו/או היתר בניה הנדרש לצורך ביצוע הפרויקט. הוצאות האישורים ו/או היתרי הבניה יעשו על ידי המפתח, באחריותו ועל חשבונו בלבד.
- 5.1.7. אישור הבקשות ע"י העירייה ו/או המנהל אינו משחרר את המפתח מאחריות לכל מעשה ו/או מחדל מכל מין וסוג שהוא, בתכנון, אם יהיה כזה. בנוסף, לא יהיה באישור הנ"ל משום התחייבות לקבלת אישורה של הוועדה המקומית ו/או כל רשות ו/או מוסד אחר להיתרי הבנייה.
- 5.2. המפתח מתחייב לתכנן, להקים ולהשלים את הפרויקט, על חשבונו ואחריותו, בין היתר באמצעות התקשרות עם יועצים ומתכננים הרשומים לפי חוק המהנדסים והאדריכלים, התשי"ח – 1958 ו/או בכל מרשם אחר המתנהל על פי דין וכן עם קבלן מבצע, בעל סיווג מתאים ורשום על פי הדין, להקמת הפרויקט.

5.3. הקביעה המדויקת והסופית של מיקום יחידות הדיור בהישג יד בתחום הפרויקט, תבוצע על ידי הצדדים בהסכמה, סמוך לפני מועד אישור תוכנית העיצוב על ידי רשות התכנון המוסמכת. המספר המרבי של יחידות הדיור בהישג יד בכל קומה, לא יעלה על 60% מכלל יחידות הדיור באותה קומה ("מועד חלוקה ראשוני"). מוסכם כי לא יתאפשר שינוי במיקום יחידות הדיור בהישג יד בתחום הפרויקט, אלא בהסכמת הצדדים מראש ובכתב ו/או עקב דרישה מצד הרשויות המוסמכות לפי דין. לאחר קבלת החלטת ועדה מקומית על מתן היתר בניה בתנאים, יחתמו הצדדים על פרוטוקול חלוקה של הדירות בפרויקט בו יסומנו יחידות הדיור בהישג היד על גבי תשריט שיצורף ("מועד חלוקה סופי"). למען הסר ספק יובהר כי תנאי לאישורה של תוכנית עיצוב לפרויקט ותנאי לחתימת העירייה על בקשה להיתר בניה, יהיה אישורה בכתב של העירייה למיקום יחידות הדיור בהישג יד בתחום הפרויקט.

5.4. בקרה על ידי העירייה

5.4.1. העירייה תמנה נציג מטעמה ועל חשבונה, על מנת להבטיח את איכות יחידות הדיור בהישג יד, ולבצע בקרה על תכנון וביצוע העבודות וכן על ביצוע התחייבויות המפתח על פי חוזה זה ("הנציג"). זהות הנציג תימסר למפתח בכתב על ידי העירייה, תוך שלושים (30) יום מיום חתימת חוזה זה.

5.4.2. העירייה שומרת על זכותה להחליף את הנציג, בכל עת, כראות עיניה, בתנאי שהודעה על כך תימסר בכתב למפתח.

5.4.3. הנציג הינו בא כוחה המקצועי ונאמנה של העירייה.

5.4.4. הנציג רשאי להיכנס לאתר ביצוע העבודות בכל עת, לצורך בקרה על קיום התחייבויות המפתח על פי חוזה זה והמפתח מתחייב לפעול בהתאם להוראות הנציג.

5.4.5. הימצאות הנציג באתר ביצוע העבודות, או מתן הוראות על ידו, בהתאם לחוזה זה, אינה פוטרת את המפתח מאחריותו המלאה לטיב העבודות ולביצוע העבודות על פי תנאי החוזה ועל פי כל דין, לרבות אחריות המפתח להעסקת כל בעלי המקצוע הנדרשים, לרבות מהנדס ביצוע, אשר יהיה אחראי באופן צמוד ושוטף לביצוע העבודות, אחריות המפתח לביצוע ביקורות ובדיקות באמצעות מהנדסים/מעבדות מורשים בכל תחום, כנדרש על פי הדין, אחריות המפתח לביצוע פיקוח עליון על ביצוע העבודות, אחריות המפתח להעסקת מודד מוסמך, אחריות המפתח להעסקת מנהלי עבודה מוסמכים והכל כנדרש על פי הדין.

5.5. בדיקת השלמת יחידות הדיור בהישג יד ע"י העירייה

5.5.1. הושלם ביצוע העבודות לבניית הפרויקט לדעת המפתח (לרבות יחידות הדיור בהישג יד), יודיע על כך המפתח לעירייה בכתב. עד ולא יאוחר מתום 14 ימי עסקים ממועד מסירת ההודעה לעירייה על השלמת ביצוע העבודות כאמור לעיל, העירייה ו/או מי מטעמה, תהיה רשאית לבדוק האם אכן הושלם ביצוע של העבודות בהתאם להוראות חוזה זה לרבות המפרט הטכני. הושלם ביצוע העבודות להנחת דעתה של העירייה, תינתן למפתח תעודת השלמה עם תום הבדיקה.

5.5.2. לא הושלם ביצוע העבודות בהתאם להוראות חוזה זה, תמסור העירייה למפתח רשימה המפרטת את הליקויים שנמצאו בביצוע העבודות ו/או אי התאמתן להוראות החוזה ("רשימת הליקויים"). המפתח יבצע את תיקון הליקויים אשר פורטו ברשימת הליקויים, תוך תקופה סבירה שתיקבע לכך ע"י העירייה. עם סיום תיקון הליקויים שיפורטו ברשימת הליקויים יודיע המפתח לעירייה והעירייה ו/או מי מטעמה, יבדקו האם הושלם תיקון הליקויים כאמור וככל שהושלם תינתן למפתח תעודת השלמה עם תום הבדיקה.

5.5.3. בכל מקרה של מחלוקת הנדסית בין הצדדים, בקשר עם ביצוע הוראות חוזה זה, ימנו הצדדים, בתוך 7 ימים מדרישת מי מהם, מהנדס מוסכם על מנת שיכריע כמומחה ולא כבורר בכל מחלוקת שתובא להכרעתו והקשורה בבניית יחידות הדיור בהישג יד ("המהנדס המכריע"). לא יגיעו הצדדים להסכמה בדבר זהות המהנדס המכריע, תוך 7 ימים מיום דרישת מי מהם לקביעת מהנדס מכריע, כאמור, תיקבע זהות המהנדס המכריע על ידי יו"ר ארגון האינגינירים והארכיטקטים בישראל.

5.5.4. המהנדס המכריע יפעיל את סמכויותיו על פי חוזה זה, לפי בקשת כל אחד משני הצדדים וייתן החלטות, כולל החלטות ביניים, בדחיפות וללא עיכובים, על מנת שלא יעוכב ביצוע העבודות על פי חוזה זה. הכרעתו של המהנדס המכריע תחייב את הצדדים בעניינים שבסמכותו. המהנדס המכריע יפעל כמומחה ולא כבורר ולא יחולו על מנגנון הכרעה זה דיני הבוררות. הכרעתו תהיה סופית ובלתי ניתנת לערעור. המהנדס המכריע יהיה רשאי לקבוע, מי מהצדדים יהיה חייב בשכר טרחתו בכל מחלוקת בה הכריע.

5.6. תנאי השכרת יחידות הדיור בהישג יד לזכאים

המפתח יהיה רשאי להשכיר את יחידות הדיור בהישג יד, רק לאחר השלמת יחידות הדיור בהישג יד וקבלת טופס 4 לאכלוס. בין המפתח לבין כל זכאי, ייחתם חוזה השכירות בנוסח **"נספח ג"** ("חוזה השכירות"), אשר יכלול, בין היתר, את ההוראות המפורטות להלן.

5.6.1. מובהר, כי אין בדרישת העירייה שחוזה השכירות יהיה על פי נוסח **"נספח ג"** כדי להטיל אחריות כלשהי, מכל מין וסוג, על העירייה ו/או על המנהל ו/או על מי מטעמם בקשר עם חוזה השכירות, או כדי לגרוע מאחריותו המלאה של המפתח לחוזה השכירות ולקיום התחייבויותיו על-פיו.

5.6.2. גובה דמי השכירות החודשיים

5.6.2.1. דמי השכירות, עבור שכירות כל יחידת דיור בהישג יד, יעמדו על 4,000 ₪ לחודש (כולל מע"מ) ("דמי השכירות").

5.6.2.2. הפרשי הצמדה

5.6.2.2.1. לדמי השכירות יתווספו הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן, מחושבים לתקופה שממועד קבלת טופס 4 לאכלוס הפרויקט ("מדד הבסיס") ועד למועד ביצוע כל תשלום בפועל של דמי השכירות ("המדד החדש").

5.6.2.2.2. התחשבנות בקשר עם תשלום הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן בקשר עם דמי השכירות, תבוצע על ידי המפתח, מול הזכאים, אחת לשנה לגבי השנה שחלפה. הפרשי הצמדה ישולמו לא יאוחר מתום 30 יום מתום שנת השכירות בגינה התבצעה ההתחשבנות.

5.6.2.2.3. בכל מקרה בו המדד החדש יהיה נמוך ממדד הבסיס או שווה לו, ישולמו דמי השכירות ללא כל שינוי לפי הסכום הנקוב בסעיף 5.6.2.1 לעיל.

5.6.2.3. מקום חניה ומחסן

5.6.2.3.1. לכל זכאי תינתן הזכות לשכור, בעת שכירת יחידת דיור בהישג יד, מקום חנייה אחד ומחסן אחד בפרויקט. דמי השכירות, עבור שכירות מקום חניה אחד, יעמדו על 500 ₪ כולל מע"מ לחודש. הזכאי לא יידרש לכל תשלום נוסף מכל מין וסוג שהוא, בגין שכירת מקום החניה, לרבות ארנונה ודמי ניהול. דמי שכירות בעבור מחסן יסוכמו בין המפתח לבין אותו זכאי.

- 5.6.2.3.2. דמי השכירות עבור מקום חניה, ישולמו בצירוף הפרשי הצמדה בהתאם לקבוע בסעיף 5.6.2.2 לעיל.
- 5.6.2.3.3. המפתח יהיה רשאי להשכיר את מקומות החניה אשר לא הושכרו לזכאים (ובלבד שהוצעו להם) ליושכר שאינו זכאי, כהגדרתו להלן, ובלבד, שכלל שזכאי חליף, כהגדרתו בסעיף 5.11.1 להלן, לגבי אותה הדירה, יבקש לשכור מקום חניה, אכן יושכר לו מקום חניה לתקופת השכירות שלו.
- 5.6.2.3.4. ככל שבמעמד בחירת יחידת דיור בהישג יד, זכאי יוותר על זכותו לשכור מקום חניה ו/או מחסן, ובהמשך יחזור בו ויבקש לשכור מקום חניה ו/או מחסן, זכאותו תהיה על בסיס מקום פנוי ותמורת דמי שכירות הקבועים בסעיף 5.6.2.3.1 לעיל.
- 5.6.2.4. המפתח מצהיר ומתחייב בזאת, כי מוסכם עליו שדמי השכירות בעבור יחידת דיור בהישג יד, מהווים תמורה מלאה, סופית וכוללת בגין שכירת אותה יחידת דיור בהישג יד. למעט דמי שכירות, דמי הניהול ודמי שכירות בגין חניה ומחסן (ככל שזכאי יבקש לשכור מקום חניה ו/או מחסן), לא יהיה המפתח זכאי לגבות מהזכאי כל תמורה נוספת ו/או סכום נוסף, לרבות שכ"ט ע"ד, עבור שכירת יחידת דיור בהישג יד.

5.6.3. תשלום דמי השכירות

- 5.6.3.1. דמי השכירות ישולמו אחת לחודש, עבור חודש מראש על ידי הזכאי למפתח.
- 5.6.3.2. במועד חתימת חוזה השכירות, יפקיד הזכאי בידי המפתח, 12 המחאות מעותדות, לכל חודש בשנת השכירות הראשונה, כל אחת בסכום דמי השכירות, או לחלופין, יעביר השוכר הוראה לחיוב חשבון הבנק של השוכר, כשהיא חתומה על ידי הבנק. כל תשלום יהיה בגובה דמי השכירות החודשיים הבסיסיים. בנוסף, יחתום השוכר גם על שטר חוב בסך של 12,000 ₪ (שניים עשר אלף שקלים חדשים) ובחתימת ערב אחד.
- 5.6.3.3. שלושים (30) יום לפני תום כל שנת שכירות, בתקופת השכירות, מעבר לשנת השכירות הראשונה, יפקיד הזכאי בידי המפתח שתיים עשרה (12) המחאות מעותדות, לכל חודש קלנדרי בשנת השכירות לגביה מבוצע תשלום דמי השכירות. סכום כל המחאה יהיה בגובה דמי השכירות החודשיים בתוספת הפרשי הצמדה למדד בהתאם למדד החדש הידוע במועד מסירת המחאות. מקום בו בחר הזכאי לשלם את דמי השכירות באמצעות הוראת קבע כאמור בסעיף 5.6.3.2 לעיל, יאריך הזכאי את תוקפה ככל שנדרש. בנוסף, יאריך הזכאי את תוקף שטר החוב בהתאם.

5.6.4. חברת ניהול ותשלומים על ידי הזכאים עבור שירותי ניהול

- 5.6.4.1. במעמד חתימת חוזה השכירות בין המפתח לבין הזכאי, יחתמו המפתח והזכאי על חוזה הניהול אשר יצורף כנספח "ב" לחוזה השכירות המהווה את נספח "ג" לחוזה זה, ואשר יהיה זהה לחוזה הניהול של שאר הדיירים באותו בניין בכפוף להוראות הסכם זה.
- 5.6.4.2. חוזה הניהול יהיה בתוקף במשך כל תקופת ההשכרה.
- 5.6.4.3. במשך כל תקופת ההשכרה, ינהל המפתח ויתחזק את הבניין, כהגדרתו בחוזה השכירות נספח "ג" לחוזה זה, באמצעות חברת ניהול מטעמו בהתאם להוראות חוזה הניהול.

5.6.4.4. למען הסר ספק, מובהר בזאת, כי בתקופת השכירות לא יהיה רשאי המפתח לבצע כל שינוי בחוזה הניהול, לרבות החלפת חברת הניהול אלא לאחר קבלת אישור העירייה מראש ובכתב. העירייה רשאית לדרוש מהמפתח להחליף את חברת הניהול, ובמקרה כאמור, יפעל המפתח בהתאם לדרישת העירייה.

5.6.4.5. שירותי ספא ובריכה וכיוצא באלו לא ייכללו בשירותי הניהול המסופקים ליחידות דיור בהישג יד, ואותם יוכלו הזכאים לרכוש בנפרד (ככל שיהיו קיימים), בתנאים שיקבעו על ידי המפתח או ע"י חברת הניהול שתנהל את הפרויקט או ע"י נציגות הבית המשותף בפרויקט, ובאותם תנאים כמו יתר בעלי יחידות הדיור בפרויקט שאינם זכאים.

5.6.4.6. אחריות חברת הניהול הינה לתיקון ליקויים בשטחים המשותפים בלבד. אחריות לתיקון ליקויים ביחידות הדיור בהישג יד הנה בהתאם להוראות חוזה השכירות.

5.6.4.7. שיעור התשלום על ידי הזכאים לחברת הניהול (ככל שיחידות הדיור תנהלנה על ידי חברת ניהול) יהא הנמוך מבין השניים:

5.6.4.7.1. סכום הזהה לתשלום בו נושאים יתר בעלי יחידות הדיור בפרויקט ולפי אותו מפתח שנקבע בפרויקט; או 400 ש"ח (כולל מע"מ) בתוספת הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן, מחושבים לתקופה שממועד קבלת טופס 4 לאכלוס הפרויקט ועד למועד כל תשלום בפועל.

בכל מקרה בו המדד החדש יהיה נמוך ממדד הבסיס, ישולמו דמי הניהול הנקובים בסעיף זה ללא כל שינוי.

5.6.4.7.2. במועד חתימת חוזה השכירות, יפקיד הזכאי בידי המפתח ו/או חברת הניהול ו/או הנציגות הנ"ל (על פי שיקול דעת המפתח), 12 המחאות מעותדות, לכל חודש בשנת השכירות הראשונה, כל אחת בסכום דמי הניהול.

5.6.4.7.3. שלושים (30) יום לפני תום כל שנת שכירות, בתקופת השכירות, מעבר לשנת השכירות הראשונה, יפקיד הזכאי שתיים עשרה (12) המחאות מעותדות, לכל חודש קלנדרי בשנת השכירות לגביה מבוצע תשלום דמי השכירות. סכום כל המחאה יהיה בגובה דמי הניהול החודשיים בתוספת הפרשי הצמדה למדד בהתאם למדד החדש הידוע במועד מסירת המחאות.

5.6.4.7.4. התחשבות בקשר עם תשלום הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן בקשר עם דמי הניהול, תבוצע על ידי המפתח, מול הזכאים, אחת לשנה לגבי השנה שחלפה. הפרשי הצמדה ישולמו לא יאוחר מתום 30 יום מתום שנת השכירות בגינה התבצעה ההתחשבות.

5.6.5. בטוחות מטעם הזכאים

5.6.5.1. הזכאים יפקידו בידי המפתח, במסגרת חוזה השכירות, פיקדון כספי או ערבות בנקאית אוטונומית, לבחירת הזכאי, בגובה דמי שכירות ודמי ניהול עבור 3 חודשי שכירות, וזאת על דרך הפקדת הפיקדון הכספי במזומן ו/או הפקדת ערבות בנקאית בידי המפתח.

5.6.5.2. בנוסף, ימסרו הזכאים שטר חוב, בחתימת ערב אחד, בסכום של 12,000 ₪, חתום על ידי הזכאי והערב.

5.6.5.3. בנוסף לאמור לעיל, יפקידו הזכאים בידי המפתח, במועד חתימת חוזה השכירות, שיקים לפקודת חברת חשמל, עיריית תל אביב ותאגיד המים וחברת הגז, וזאת לשם הבטחת ביצוע תשלומים לגורמים הנ"ל, הכל כמפורט בחוזה השכירות.

5.6.6. איסור השכרת משנה

הזכאים לא יהיו רשאים להעביר את זכויותיהם ביחידות דיור בהישג יד ו/או במקומות החניה ו/או במחסנים, אשר יושכרו להם ו/או לאפשר לאחר לעשות שימוש בזכויותיהם ביחידות הדיור בהישג יד ו/או במקומות החניה ו/או במחסנים, או חלק מהם, בין בתמורה ובין ללא כל תמורה, בין במישרין ובין בעקיפין, הכל כמפורט בחוזה השכירות.

5.6.7. תקופת השכירות ליחידות דיור בהישג יד

5.6.7.1. בכפוף לאמור בסעיף 5.6.7.2 להלן, המפתח מתחייב להשכיר כל אחת מיחידות הדיור בהישג יד, לתקופה של לכל היותר 5 שנים לזכאי אחד. לאותו זכאי לא תהא זכות להאריך את תקופת השכירות מעבר ל-5 שנים.

5.6.7.2. לחלופין, כל זכאי יהיה רשאי לבחור לשכור יחידת דיור בהישג יד, לתקופה קצרה יותר מ-5 שנים, אך לתקופה שלא תפחת מ-3 שנים. במקרה בו בחר הזכאי לשכור את יחידת הדיור בהישג יד לתקופה של 3 שנים, תינתן לאותו זכאי הזכות להאריך את תקופת השכירות בשתי תקופות נוספות בנות 12 חודשים, כל אחת, אך בכל מקרה, לא יותר מתקופת שכירות כוללת, של 5 שנים. הארכת השכירות לתקופת השכירות הנוספת, תהיה כפופה לכך שהזכאי לא הפר הפרה יסודית של הסכם זה אשר לא תוקנה על ידו לאחר התראה בכתב מאת המפתח, והכל בהתאם להוראות חוזה השכירות.

במקרה בו יבקש הזכאי להאריך את תקופת השכירות, כאמור, יהיה עליו להודיע על כך למפתח, בהודעה מראש ובכתב של 3 חודשים לפחות לפני תום תקופת השכירות, או תום תקופת ההארכה הראשונה, לפי העניין.

על אף האמור לעיל, מקום בו לפי שיקול דעתו הבלעדי של המנהל ו/או מי מטעמו, אירעו נסיבות חריגות או מיוחדות שבגינן יש לאפשר לזכאי מסוים לסיים את תקופת השכירות בטרם למועדים הקבועים לעיל, יהיה רשאי הזכאי לקצר את תקופת השכירות בהתראה של 90 ימים מראש אך בכל מקרה לא פחות משנת שכירות אחת.

5.6.7.3. על אף האמור בסעיפים 5.6.7.1 ו-5.6.7.2 לעיל או בכל מקום בחוזה זה, ביחס לכל אחת מיחידות הדיור בהישג יד, ככל שיתרת תקופת השכירות ממועד חתימת חוזה שכירות עם זכאי כלשהו ועד לתום תקופת ההשכרה, תהיה קצרה מ-5 שנים, אזי תקוצר תקופת השכירות המירבית לגבי אותה יחידה, עד לתום תקופת ההשכרה (חלף 5 שנים).

דוגמא להמחשה בלבד: נניח שתקופת ההשכרה תחל ביום 1.1.2020 ותסתיים ביום 31.12.2029 וכי יחידה מסוימת הושכרה ראשית ל-3 שנים שתחילתן ביום 1.2.2020, ולאחר מכן ל-5 שנים שתחילתן ביום 1.2.2023. במקרה כזה יתרת תקופת ההשכרה תהא החל מ-1.2.2028 ועד 31.12.2029.

5.7. תקופת ההשכרה ליחידות הדיור בהישג יד (במובחן מתקופת שכירות יחידת דיור בהישג יד לזכאי מסוים)

5.7.1. המפתח מתחייב להשכיר את כל יחידות הדיור בהישג יד, לזכאים, במשך תקופת ההשכרה, בתנאים המפורטים בחוזה זה ובכפוף להם.

5.7.2. לאחר תום תקופת ההשכרה, יהיה המפתח רשאי למכור בשוק החופשי את יחידות הדיור בהישג יד, בכפוף לאמור בסעיף 8 להלן, ובכפוף לזכות העירייה לרכישת יחידות הדיור בהישג יד, על הצמודותיהן, בתום תקופת ההשכרה, כמפורט בסעיף 21 לחוזה הפיתוח. ידוע למפתח כי תקופת ההשכרה כאמור נקבעה על סמך הצהרתו של המפתח, כי ישכיר את יחידות הדיור בהישג יד באופן שוטף וברציפות, תוך מילוי כל הוראות חוזה זה.

5.8. ניהול השכרת יחידות הדיור בהישג יד ודיווח לעירייה

5.8.1. בכפוף להתחייבויות העירייה, על פי סעיף 5.12.1 להלן, האחראיות המלאה להשכרת יחידות הדיור בהישג יד בפרויקט, חלה על המפתח בלבד, והוא יוכל לעשות כן באמצעות חברת ניהול מטעמו ועל חשבונו, ככל שיבחר, או ככל שיהיה מחויב בכך מכוח הדין.

5.8.2. המפתח מתחייב למנות נציג אחד בלבד (לא תאגיד) מטעמו ("נציג המפתח") לצרכי חוזה זה, אשר יהיה מוסמך לחייב את המפתח, לרבות לעניין ניהול השכרת יחידות בר השגה בסמוך אחרי קבלת טופס 4 לאכלוס הפרויקט, ולהודיע לעירייה בכתב על זהות הנציג שמונה, באמצעות מכתב שיופנה על ידי המפתח למנהל.

5.8.3. המפתח מתחייב:

5.8.3.1. לנהל, בעצמו ו/או באמצעות חברת הניהול, מנגנון בקרה להבטחת התחייבויות הזכאים, על פי חוזה השכירות נספח ג' לחוזה זה.

5.8.3.2. להקים ולנהל בעצמו ו/או באמצעות מי מטעמו, ועל חשבונו, מאגר מידע, בקשר עם יחידות דיור בהישג יד והזכאים ("מאגר המידע") ולמסור עותק מאגר המידע לנציג העירייה, לפי דרישתו. מאגר המידע יכלול, לגבי כל יחידת דיור בהישג יד, לפחות, את הפרטים הבאים: כל הפרטים הנכללים בנספח ה' ובנוסף, מועד תחילת וסיום תקופת השכירות. נציג העירייה יהיה רשאי להורות למפתח, להוסיף מעת לעת, פרטים למאגר, בהתאם לשיקול דעתו.

5.8.3.3. לקבל כל אישור הנדרש על פי הדין להקמת מאגר המידע וככל שדרוש אישור מרשות מוסמכת כלשהי לניהול מאגר המידע ו/או למסירת העתקו לעירייה ו/או לנציג העירייה, יהיה המפתח אחראי לקבלת אישור זה על חשבונו.

5.8.3.4. לנהל יומן מסודר ומפורט ("יומן המפתח"), בו יירשמו מידי חודש, או בתקופה מוקדמת אחרת, ככל ונדרש על-ידי נציג העירייה, הפרטים הבאים:

5.8.3.4.1. תלונות מיוחדות שהתקבלו על-ידי זכאים באשר לליקויים ו/או תיקונים דרושים ביחידות דיור בהישג יד.

5.8.3.4.2. עבודות התחזוקה שבוצעו ביחידות דיור בהישג יד על-ידי המפתח ו/או בעלי מקצוע מטעמו (ופרטי בעלי מקצוע כאמור).

5.8.3.4.3. כל דבר אשר לדעת המפתח ו/או נציג המפתח יש בכדי לשקף את המצב העובדתי הרלוונטי בקשר עם יחידות דיור בהישג יד.

5.8.3.4.4. ביקורים תקופתיים שבוצעו ביחידות דיור בהישג יד ווידוא קיום התחייבויות הזכאים על-פי חוזה השכירות, בכפוף לתנאים הקבועים בעניין זה בחוזה השכירות.

5.8.3.5. להמציא לעירייה ו/או לנציג העירייה ו/או למי מטעמו, על פי דרישתם, את יומן המפתח לעיון נציג העירייה, במועד שייקבע על ידי העירייה ו/או נציג העירייה ו/או מי מטעמו. המפתח מתחייב לשתף פעולה באופן מלא עם העירייה ו/או נציג העירייה ו/או מי מטעמו בכל עניין כאמור.

5.8.3.6. המפתח מתחייב להעביר לידי העירייה אחת לרבעון (או לפי דרישתה במועד אחר ככל שיהיה בכך צורך) דו"ח מסכם מטעמו ובו ייכללו, בין היתר, הנתונים הבאים: פירוט יחידות הדיור בהישג יד לגביהן נחתם חוזה שכירות, פירוט שמות, מספרי תעודות זהות ומספרי טלפון, של הזכאים אשר חתמו על חוזה שכירות לשכירת יחידת דיור בהישג יד, העתקי חוזה השכירות אשר נחתמו במהלך אותו רבעון ועד תום אותו רבעון (ככל שלא הומצאו לעירייה חוזה שכירות לגבי הרבעונים הקודמים), פירוט כל התשלומים שהתקבלו בידי המפתח מכוח חוזה השכירות של יחידות דיור בהישג יד, פירוט הבטוחות שהתקבלו בידי המפתח מהזכאים, הכל לפי דרישות העירייה.

5.8.3.7. למען הסר ספק, מובהר ומודגש בין הצדדים, כי אין באמור לעיל, בכדי להטיל על העירייה ו/או נציג העירייה ו/או מי מטעמם כל חבות ו/או התחייבות בכל הקשור לניהול יחידות דיור בהישג יד ו/או מאגר המידע ו/או להטיל עליהם כל חבות ו/או התחייבות אחרת שלא הוטלה עליהם בכתב ובמפורש במסגרת חוזה זה ו/או מסמכי המכרז.

5.9. ביטוח יחידות הדיור בהישג יד

5.9.1. באחריות המפתח בלבד לערוך, בעצמו או באמצעות מי מטעמו (לרבות חברת הניהול), על חשבון, למשך כל תקופת ההשכרה, את הביטוחים המפורטים להלן אצל חברת ביטוח מורשית כדין:

5.9.1.1. **ביטוח רכוש** למבנה הפרויקט (לרבות מבני יחידות הדיור בהישג יד), לרבות החלקים המשותפים הציבוריים על צמודותיו ומערכתיו, במלוא ערך כינונו, במשך כל תקופת ההשכרה מפני אובדן או נזק עקב הסיכונים המקובלים בביטוח "אש מורחב", לרבות אש, עשן, ברק, התפוצצות, רעידת אדמה, סערה וסופה, שיטפון, נזקי נוזלים והתבקעות צינורות, פגיעה על ידי כלי רכב, פגיעה על ידי כלי טיס, פרעות, שביתות, נזק בזדון וכן נזקי פריצה. הביטוח יכלול סעיף בדבר ויתור על זכות תחלוף כלפי הזכאי, הנציגות, העירייה והבאים מטעמם, אולם הוויתור כאמור לא יחול לטובת מי שגרם לנזק בזדון. הביטוח כאמור לא יכלול תכולה כלשהי, תוספת, שיפור או הרחבה שנעשו על ידי או מטעם או עבור הזכאי (שלא באמצעות המפתח או חברת הניהול או מי מטעמם).

5.9.1.2. ביטוח **אבדן תוצאתי** המבטח אבדן דמי שכירות ודמי ניהול בשל נזק שנגרם למבנה הפרויקט (לרבות למבני יחידות הדיור בהישג יד) עקב הסיכונים המפורטים בסעיף 5.9.1.1 לעיל (למעט פריצה), וזאת למשך תקופת שיפוי בת 12 חודשים. הביטוח יכלול סעיף בדבר ויתור על זכות תחלוף כלפי הזכאי, הנציגות, העירייה והבאים מטעמם, אולם הוויתור כאמור לא יחול לטובת מי שגרם לנזק בזדון. **למפתח הזכות שלא לערוך ביטוח אבדן תוצאתי** כאמור בסעיף זה לעיל, במלואו או בחלקו, אולם האמור בסעיף 5.9.3 להלן יחול כאילו נערך הביטוח כאמור במלואו.

5.9.1.3. **ביטוח אחריות כלפי צד שלישי** בגבול אחריות של 20,000,000 ₪, לאירוע ובמצטבר על-פי הפוליסה, המבטח את חבות המפתח, העירייה, חברת הניהול, הזכאי והנציגות ("המבוטח") על-פי דין בגין פגיעה גופנית או נזק לרכוש העלול להיגרם לגופו או לרכושו של אדם או ישות משפטית כלשהם בפרויקט. הביטוח כולל סעיף אחריות צולבת לפיו נחשב הביטוח כאילו נערך בנפרד עבור כל אחד מיחידה המבוטח.

- 5.9.2. ללא צורך בכל דרישה מצד העירייה, על המפתח להמציא לידי העירייה, לא יאוחר ממועד תחילת תקופת ההשכרה, אישור ביטוח בגין הביטוחים המפורטים לעיל, אשר נוסחו מצ"ב **כנספח ד'** לחוזה השכירות (**נספח "ג"** לחוזה זה). המפתח ימציא אישור על חידוש הביטוחים לכל אורך תקופת ההשכרה.
- 5.9.3. המפתח פוטר, בשם המפתח ובשם חברת הניהול, את הזכאי, הנציגות, העירייה והבאים מטעמם מאחריות בגין נזק שהמפתח או חברת הניהול זכאים לשיפוי בגינו על-פי הביטוחים שעל המפתח לערוך בהתאם לסעיפים 5.9.1.1 - 5.9.1.2 לעיל (או שהיו זכאים לשיפוי בגינו אלמלא ההשתתפויות העצמיות הנקובות בפוליסות), אולם פטור מאחריות כאמור לא יחול לטובת מי שגרם לנזק בזדון.
- 5.9.4. מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל ביחס לביטוחים שעל המפתח לערוך, תיכלל בכל חוזה שכירות עם זכאי התחייבות מצד הזכאי כי לפני מועד קבלת החזקה ביחידת הדיור בהישג יד, יערוך ויקיים, על חשבונו, למשך כל תקופת השכירות, לרבות תקופת האופציה, אם תמומש, את הביטוחים המפורטים להלן אצל חברת ביטוח מורשית כדין:
- 5.9.4.1. **ביטוח תכולת יחידת הדיור** וכן כל תיקון, שינוי, שיפור ותוספת שיעשו על ידי הזכאי ו/או עבורו ביחידת הדיור, במלוא ערך כינונם, וזאת במתכונת הידועה כ"אש מורחב" או בהתאם לפוליסה התקנית לביטוח דירות כאמור בתקנות הפיקוח על עסקי ביטוח (תנאי חוזה לביטוח דירות ותכולתן), התשמ"ו-1986. הביטוח יכלול תנאי מפורש לפיו מותר המבטח על כל זכות התחלוף כלפי המפתח, הנציגות, העירייה והבאים מטעמם, וכן כלפי חברת הניהול, עובדיה ומנהליה וכן כלפי בעלי הזכויות בפרויקט (בכפוף לויתור הדדי בביטוחיהם של בעלי הזכויות בפרויקט כלפי הזכאי) ובלבד שוויתור כאמור לא יחול כלפי מי שגרם נזק בזדון.
- על אף האמור לעיל, הזכאי רשאי שלא לערוך ביטוח רכוש כמפורט בסעיף זה, אולם הפטור בסעיף 5.9.5 יחול כאילו נערך הביטוח במלואו.
- 5.9.4.2. **ביטוח אחריות כלפי צד שלישי** המבטח את אחריותו החוקית של הזכאי בגין פגיעה גופנית או נזק לרכוש העלול להיגרם לגופו או לרכושו של אדם או ישות משפטית כלשהם ביחידת הדיור בגבול אחריות בסך של 1,000,000 ₪ למקרה ולתקופת הביטוח. הביטוח יורחב לשפות את המפתח, חברת הניהול, הנציגות והעירייה בגין אחריות שתוטל עליהם עקב מעשה או מחדל של הזכאי, וזאת בכפוף לסעיף "אחריות צולבת" לפיו נחשב הביטוח כאילו נערך בנפרד עבור כל אחד מיחיד המבטח.
- 5.9.5. הזכאי פוטר את המפתח, הנציגות, העירייה והבאים מטעמם, וכן את חברת הניהול, עובדיה ומנהליה וכן בעלי הזכויות בפרויקט (בכפוף לפטור הדדי בביטוחיהם של בעלי הזכויות בפרויקט כלפי הזכאי) מאחריות בגין נזק שלזכאי הזכות לשיפוי בגינו על-פי הביטוח שהתחייב הזכאי לערוך בסעיף 5.9.4.1 לעיל, אולם הפטור מאחריות כאמור לא יחול לטובת מי שגרם לנזק בזדון.
- 5.9.6. בביטוחי הזכאי יצוין במפורש כי:
- 5.9.6.1. הינם קודמים לכל ביטוח הנערך על ידי המפתח ו/או חברת הניהול ו/או הנציגות ו/או העירייה והינם "ביטוח ראשוני" ללא זכות השתתפות מבטחי הזכאי בביטוחי המפתח ו/או חברת הניהול ו/או הנציגות ו/או העירייה.
- 5.9.6.2. לא ישונו לרעה ולא יבוטלו במשך תקופת הביטוח מבלי שתיתן על ידי המבטח למפתח הודעה על כך בדואר רשום, 30 יום מראש.

5.10. בקרה על ידי העירייה

- 5.10.1. מוסכם כי העירייה או מי מטעמה תהיה רשאית, אך לא חייבת, לבצע על פי שיקול דעתה הבלעדי ובכל עת ביקורות פתע ביחידות הדיור בהישג יד, וזאת בנוסף לזכות העירייה לערוך ביקורות שוטפות בימי חול בלבד – בתיאום של שני ימי עסקים מראש לפחות עם המפתח (שמתחייב מצידו שלא להודיע על כך למי מהזכאים).
- 5.10.2. ככל שיתברר לעירייה כי ביחידת דיור כלשהי מתוך יחידות הדיור בהישג יד, מחזיק ו/או מתגורר אדם שאינו כלול ברשימות הזכאים שהופנו אל המפתח ע"י העירייה, אשר בינו לבין המפתח לא נחתם חוזה שכירות לגבי יחידת דיור בהישג יד ("מחזיק שאינו זכאי"), ייחשב הדבר כהפרה יסודית של חוזה זה על ידי המפתח, ככל שהמפתח הוא זה שנתן הרשאתו למחזיק שאינו זכאי להחזיק ביחידת דיור בהישג יד ו/או ידע על החזקה כאמור ולא פעל בהתאם להוראות חוזה זה על מנת לסלק ידו של מי שאינו זכאי.
- 5.10.3. המפתח מתחייב מיידיית לפעול בכל האמצעים העומדים לרשותו על פי הדין וחוזה לסילוק ידו ולפינויו של המחזיק שאינו זכאי מיחידת הדיור בהישג יד, כדי שזו תושכר בהקדם האפשרי לזכאי.

5.11. סיום תקופת שכירות של יחידת דיור בהישג יד

- 5.11.1. המפתח מתחייב להודיע לעירייה בכתב על כל סיום צפוי של איזה מחוזי השכירות שנחתמו בגין יחידות הדיור בהישג יד, 5 חודשים לפני מועד תום תקופת השכירות, מכל סיבה שהיא, ובמקרה של סיום שאינו צפוי וידוע מראש, מיד בסמוך לאחר המועד בו יודע לו על כך, על מנת לתת שהות לעירייה להפנות זכאי חליף לשכירת יחידת הדיור בהישג יד שמתפנה ("זכאי חליף").
- 5.11.2. במקרה בו אחד מהזכאים יעזוב, מכל סיבה שהיא, את יחידת הדיור בהישג יד אשר הושכרה לו במהלך תקופת השכירות, או במקרה בו חוזה השכירות עם אחד מהזכאים יבוטל או יבוא לידי סיום, מכל סיבה שהיא, הרי שגם זכאי חליף, וחוזה השכירות עימו, יהיו על פי כל הקריטריונים והתנאים שבחוזה זה, וזאת עד לתום תקופת ההשכרה.
- 5.11.3. ככל שלא יופנה זכאי חליף על ידי העירייה, יחולו הוראות סעיף 5.13 להלן.
- 5.11.4. במועד תחילת תקופת השכירות של כל זכאי חליף, תהיה יחידת הדיור בהישג יד, העתידה להיות מאוכסנת על ידי הזכאי החליף, ראויה למגורים ובמצב דומה לזה בו נמסרה לזכאי הראשון שהתגורר ביחידת דיור בהישג יד זו, בכפוף לבלאי סביר שאינו מונע שימוש סביר. נציג העירייה יהיה רשאי לערוך ביקור ביחידת הדיור בהישג יד, טרם אכלוס הזכאי החליף, על מנת לוודא קיומו של סעיף זה. ככל שנציג העירייה יקבע כי יש לבצע תיקונים ביחידת הדיור בהישג יד לקיים התחייבויות הנ"ל, יבצע המפתח בהתאם להוראות נציג העירייה. במקרה של מחלוקת בין נציג העירייה למפתח בנושא זה, יכריע במחלוקת המהנדס המכריע. ככל שהתיקונים האמורים יארכו מעבר ל-14 ימים, תוארך תקופת ההשכרה בהתאמה לגבי אותה דירה בתקופת העיכוב הנובעת מהתיקון האמור העולה על 14 ימים כך שתקופת ההשכרה של אותה יחידת דיור בהישג יד, לא תפחת מהתקופה בה הייתה יחידת דיור זו צריכה להיות מושכרת לזכאי, החל ממועד השכרתה לראשונה ועד תום תקופת ההשכרה.
- 5.11.5. כל ההוצאות, העלויות, התשלומים, המיסים והאגרות בקשר עם יחידות הדיור בהישג יד בתקופת ההשכרה, יחולו על המפתח ועליו בלבד, וזאת מבלי לגרוע מהתחייבויות הזכאי על פי חוזה השכירות.

5.12. בחירת הזכאים והפנייתם על ידי העירייה למפתח

- 5.12.1. בחירת הזכאים הינה באחריות העירייה ו/או מי מטעמה בלבד וזאת לכל אורך תקופת ההשכרה.
- 5.12.2. העירייה תחליט, על פי שיקול דעתה הבלעדי, מי מבין המעוניינים, שיפנו אליה, עומדים בקריטריונים הרלבנטיים (כפי שאלה ייקבעו ע"י העירייה מעת לעת), ולאחר בחירת הזכאים, תפנה אותם אל המפתח.
- 5.12.3. רשימת הקריטריונים תקבע באופן בלעדי על ידי העירייה, מבלי שלמפתח יהיה כל שיקול דעת בקביעתה.
- 5.12.4. המפתח יפנה לעירייה בכתב, בבקשה לקבלת רשימת זכאים לצורך השכרת יחידות הדיור בהישג יד, 12 חודשים לפחות לפני המועד הצפוי לקבלת טופס 4 לאכלוס הפרויקט.
- 5.12.5. המפתח מתחייב להעביר לעירייה ו/או למי שתורה לו, את המפרטים של יחידות הדיור בהישג יד, ההדמיות והמידע הדיגיטלי לשימוש העירייה לצורך פרסום ושיווק יחידות דיור בהישג יד בחוברות המידע ובאתרי האינטרנט הרלוונטיים ב"קבצים פתוחים" וזאת, לא יאוחר משנים עשר חודשים לפני קבלת טופס 4. בנוסף יעביר המפתח לעירייה 12 חודשים לפחות בטרם קבלת טופס 4, טבלה המפרטת את פרטי יחידות דיור בהישג יד כפי שנבחרו כאמור בסעיף 5.3 לעיל (מס' סידורי, מס' דירה, מס' חדרים, שטח עיקרי, ממ"ד, מרפסת וכו').
- 5.12.6. העירייה תעביר למפתח את רשימת הזכאים עד ולא יאוחר מ-60 יום לפני קבלת טופס 4 לאכלוס הפרויקט. רשימת הזכאים תכלול שמות של זכאים כמספר יחידות הדיור בהישג יד וכן רשימת המתנה.
- 5.12.7. הפניית זכאים על ידי העירייה למפתח, תיעשה באמצעות טופס שנוסחו מצ"ב **נספח "ה"** לחוזה זה.
- 5.12.8. המפתח מתחייב להתקשר בחוזה השכירות אך ורק עם זכאים, אשר הופנו אליו על-ידי העירייה בהתאם לאמור לעיל ולגבי יחידת דיור בהישג יד אשר פרטיה כלולים בהפניית העירייה בלבד.
- 5.12.9. המפתח מתחייב שלא לתת את הסכמתו להעברת זכויות ביחידת דיור בהישג יד, לרבות שכירות משנה ו/או הרשאה ו/או כל זכות אחרת, ביחידת דיור בהישג יד, על ידי זכאי עימו נחתם חוזה השכירות, אלא אם קיבל לכך את הסכמת המנהל ו/או נציג העירייה, מראש ובכתב.
- 5.12.10. המפתח מתחייב להיערך לחתימת חוזה שכירות עם כל הזכאים שהופנו אליו, ולחתום עם כל זכאי, על חוזה שכירות, תוך 7 ימים, ממועד הפנייתו על ידי העירייה אל המפתח.
- 5.12.11. המפתח לא יוכל להתנגד להשכרתה של יחידת דיור בהישג יד, לזכאי אשר הופנה אליו ע"י העירייה ובלבד שאותו זכאי חתם על חוזה השכירות בנוסח **נספח "ג"** עם המפתח, וכן מסר את כל הביטחונות על פי חוזה השכירות והציג אישור על ביטוחים כנדרש.
- 5.12.12. במקרה בו לא ייחתם חוזה שכירות בין המפתח לבין זכאי, מכל סיבה שהיא, מתחייב המפתח להודיע על כך לנציג העירייה, בכתב תוך שלושה (3) ימים, מהמועד בו הודיע לו הזכאי כי לא יחתום על חוזה השכירות, או בתום תקופת 7 הימים ממועד הפניית הזכאי על ידי העירייה למפתח, המוקדם מבין השניים.
- 5.12.13. המפתח מתחייב לכלול בהודעה הנ"ל את כל פרטי הזכאי, אשר נכללו בהפניית העירייה לגבי אותו זכאי ולפרט את הסיבות לאי חתימת חוזה השכירות.

5.12.14. מסר המפתח לעירייה הודעה כאמור לעיל, תהיה העירייה רשאית להודיע למפתח, בכתב, בתוך 10 ימי עסקים מפניית המפתח לעירייה, על פי שיקול דעתה הבלעדי, כי לאחר ביצוע בירור על ידי המנהל, או מי מטעמו, עם הזכאי, מוכן הזכאי לחתום על חוזה השכירות, או לחילופין, על ביטול זכות הזכאי (לגביו נשלחה לעירייה הודעה כאמור לעיל), לשכור יחידת דיור בהישג יד.

5.12.15. הודיעה העירייה למפתח כי הזכאי מוכן לחתום על חוזה השכירות, לאחר בירור שבוצע על ידי המנהל, או מי מטעמו, יופנה הזכאי אל המפתח לחתימת חוזה שכירות וחווה השכירות ייחתם תוך שלושה (3) ימי עסקים ממועד הודעת העירייה.

5.12.16. הודיעה העירייה למפתח על ביטול זכותו של הזכאי, יופנה במועד הודעת העירייה על הביטול כאמור, זכאי חלופי. המפתח מתחייב לחתום עם הזכאי החלופי, על חוזה שכירות, תוך 7 ימים, ממועד הפנייתו על ידי העירייה אל המפתח.

5.12.17. המפתח יודיע לעירייה על כל סיום של איזה מחוזי השכירות שנחתמו בגין יחידות הדיור בהישג יד, בהתאם לתנאים הקבועים בסעיף 5.11 לעיל.

5.12.18. תוך 35 ימים מקבלת הודעת המפתח בכתב, בדבר ביטול/סיום חוזה שכירות של יחידת דיור בהישג יד, וככל שרשימת הזכאים שנמסרה למפתח מוצתה באופן שאין עוד זכאים לפנות אליהם, תעביר העירייה למפתח פרטים של זכאי חלופי. ככל שלא ייחתם בין הזכאי החלופי לבין המפתח חוזה שכירות תוך 7 ימים מהפניית הזכאי החלופי למפתח, וזאת מכל סיבה שהיא שאינה תלויה במפתח, תעביר העירייה למפתח, תוך 35 ימים מקבלת הודעת המפתח בדבר אי חתימת חוזה השכירות כאמור, פרטי זכאי אחר וחוזר חלילה.

5.12.19. בכל מקרה בו "שוכר שאינו זכאי", לא יפנה את יחידת הדיור בהישג יד, ככל שהושכרה לשוכר כזה, בתום 12 חודשים ממועד תחילת תקופת השכירות של אותו "שוכר שאינו זכאי", לא יהווה הדבר הפרה של חוזה זה על ידי המפתח, בכפוף לכך שהמפתח נקט בכל האמצעים החוקיים העומדים לזכותו בגין כך, לרבות נקיטת הליכים משפטיים כנגד אותו "שוכר שאינו זכאי", לצורך פינוי יחידת הדיור בהישג יד. תקופת העיכוב בפינוי יחידת הדיור בהישג יד מחזקתו של "השוכר שאינו זכאי" ו/או מי מטעמו, תתווסף לתקופת ההשכרה של אותה יחידת דיור בהישג יד, כך שתקופת ההשכרה של אותה יחידת דיור בהישג יד, לא תפחת מהתקופה בה הייתה יחידת דיור זו צריכה להיות מושכרת לזכאי, החל ממועד השכרתה לראשונה ועד תום תקופת ההשכרה.

דוגמא להמחשה בלבד:

תחילת תקופת ההשכרה הכוללת: 01.01.2018.

יחידת הדיור בהישג יד הושכרה בתאריך 01.03.2018 לראשונה.

תקופת השכירות הכוללת של כלל יחידות הדיור בהישג יד, כולל יחידת דיור בהישג יד זו, עתידה להסתיים בתאריך 31.12.2027.

תקופת העיכוב בגין אי פינוי יחידת הדיור בהישג יד זו, על ידי "שוכר שאינו זכאי", נמשכה 12 חודשים.

תקופת השכירות לגבי יחידת דיור בהישג יד זו תסתיים בתאריך 31.12.2028.

5.12.20. הוראות סעיף 5.12.18 לעיל, כפופות לכך, שסך כל התקופה לחתימת חוזה שכירות עם זכאי, בכל יחידת דיור בהישג יד, הינה עד תום תקופת ההשכרה, אלא אם נאמר במפורש אחרת בחוזה זה.

המפתח מתחייב לעשות כל שביכולתו ולפעול בשקידה ראויה על מנת שהליך חתימת חוזה השכירות עם הזכאים בנוסח חוזה השכירות המצ"ב **"כנספת ג"** יבשיל לכדי חתימת חוזה שכירות עימם, במועדים שצוינו לעיל. אם העירייה לא תפנה זכאי למפתח במועדים הקצובים בחוזה זה, לא יהווה הדבר הפרה של העירייה של חוזה זה ולא יקנה הדבר למפתח כל סעד למעט זכותו להשכיר את יחידת דיור בהישג יד כאמור בסעיף 5.13 להלן.

5.13 השכרת יחידת דיור בהישג יד ב"שוק החופשי"

5.13.1. המפתח יהיה זכאי להשכיר יחידת דיור בהישג יד, בשוק החופשי, בתום 90 יום, ממועד משלוח הודעתו הראשונה של המפתח לעירייה, לפיה זכאי אשר הופנה על ידה, אינו מסכים לחתום על חוזה השכירות בנוסח **נספח ג**, או מסרב לפעול בהתאם להוראותיו (כאמור בסעיף 5.12.12 לעיל), או בתום 90 יום ממועד משלוח הודעת המפתח בכתב לעירייה, בדבר ביטול/סיום חוזה שכירות של יחידת דיור בהישג יד (כאמור בסעיף 5.12.17 לעיל) וככל שבמהלך התקופה הנ"ל לא נחתם חוזה שכירות עם זכאי לגבי אותה יחידת דיור בהישג יד, על אף שהמפתח פעל בשקידה ראויה מול הזכאים שהופנו אליו על ידי העירייה ו/או מי מטעמה לחתימת הסכם שכירות ובלבד שככל שלסברת העירייה, אי חתימת חוזה השכירות לא נבעה מסיבות שקשורות במפתח. יובהר, כי ככל שהופנה למפתח זכאי על ידי העירייה, בטרם חלוף 90 הימים הנ"ל, אולם טרם נחתם בפועל חוזה השכירות, אזי במקרה כאמור, יוארך המועד עד לאחר חתימת הזכאי על חוזה השכירות ו/או עד מועד קבלת החלטה על ידי העירייה, על ביטול זכאותו, בהתאם לסמכותה לפי הוראות חוזה זה.

5.13.2. השכרת יחידת דיור בהישג יד "בשוק החופשי", תבוצע באמצעות חתימת חוזה שכירות בלתי מוגנת בין המפתח לבין צד ג', שאיננו זכאי, ואשר זהותו ותנאי השכירות עימו ייקבעו על ידי המפתח, לפי שיקול דעתו הבלעדי, לתקופת שכירות שלא תעלה על שנים עשר (12) חודשים בפועל החל מתום 90 הימים האמורים בסעיף 5.13.1 לעיל ("שוכר שאינו זכאי"). למען הסר ספק, תקופת השכרת יחידת דיור בהישג יד, לשוכר שאינו זכאי, תימנה בתוך תקופת ההשכרה.

5.13.3. המפתח יודיע לעירייה, בכתב, על מימוש זכותו להשכרת יחידת דיור בהישג יד לשוכר שאינו זכאי, כאמור לעיל. במקרה כזה, מתחייב המפתח, להודיע לעירייה בכתב לא יאוחר מ-135 יום לפני תום תקופת השכירות של יחידת דיור בהישג יד, לשוכר שאינו זכאי, כי עליה להפנות אליו זכאי, בהתאם להוראות סעיף 5.12 לעיל ויחידה זו תשווק לזכאים בהתאם להוראות הסכם זה. לא הפנתה העירייה זכאי דיור בהישג יד, עד 45 יום לפני תום תקופת השכירות, יהיה המפתח רשאי להשכיר את יחידת דיור בהישג יד, בשוק החופשי, לשנים עשר (12) חודשים נוספים, וכן הלאה לעיל.

על אף האמור לעיל, ככל שתקופת השכירות כאמור הסתיימה באופן חד צדדי על ידי השוכר שאינו זכאי, ישלח המפתח את ההודעה לעירייה, עם היוודע לו אודות סיום תקופת השכירות. לא הפנתה העירייה זכאי דיור בהישג יד, עד 45 יום לפני תום תקופת השכירות ו/או עד חלוף 75 יום ממועד ההודעה, לפי המאוחר מבין מועדים אלו, יהיה המפתח רשאי להשכיר את יחידת דיור בהישג יד, בשוק החופשי, לשנים עשר (12) חודשים נוספים.

5.14. התחייבויות המפתח לפי סעיף 5 זה, על תתי סעיפיו, הינן התחייבויות יסודיות והפרתן, או הפרת איזה מהן, תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

- 5.15. הינו מוותר מראש על כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי העירייה ו/או מי מטעמה, בקשר עם קבלת או אי קבלת כל תשלום שהוא מכוח חוזה השכירות ו/או דמי שכירות בגין יחידות הדיור בהישג יד, כולל בין היתר, במקרים של חוסר רציפות בהשכרת יחידות הדיור בהישג יד לזכאים שונים, או במקרים שבהם יחידות הדיור בהישג יד או חלקן, לא יהיו מושכרות למאן דהו בתקופות מסוימות, מכל סיבה שהיא ו/או בגין כל נזק שיגרם לו ו/או ליחידות הדיור בהישג יד כתוצאה ממעשה ו/או מחדל ו/או הפרה של מי מהזכאים וזאת מבלי לגרוע מהוראות הסכם זה.
- 5.16. בדק את כל ההשלכות, לרבות תכנוניות ו/או משפטיות הכרוכות ו/או נובעות מחתימתו על חוזה זה, והוא מוותר בזה על כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה, מכל סוג ומין שהם, כלפי העירייה ו/או מי מטעמה.
- 5.17. ישתף פעולה עם העירייה, במשך כל תקופת תכנון, הקמת והשלמת הפרויקט, עד מועד מסירת יחידות הדיור בהישג יד לזכאים אשר תפנה אליו העירייה וכן במהלך כל תקופת ההשכרה.
- 5.18. ידוע לו שלמרות שהעירייה הפנתה אליו את הזכאים, לא תהיה העירייה צד לחוזה השכירות, וכן לא תהיה אחראית, בכל צורה שהיא, במישרין או בעקיפין, להקמת הפרויקט ו/או להתקשרות בין המפתח לבין כל אחד מהזכאים בחוזה השכירות, על כל הכרוך והמשתמע מכך וכי האחריות הבלעדית בכל הקשור להקמת הפרויקט, למכירת זכויות חכירה ביחידות הדיור בשוק החופשי ולהשכרת יחידות דיור בר ההשגה לזכאים ולהתקשרות בחוזה השכירות, תחול על המפתח בלבד ולא תהיה כל טענה ו/או דרישה בעניין זה כלפי העירייה ו/או מי מטעמה.
- 5.19. ידוע למפתח והמפתח מסכים, כי אם במהלך תקופת השכירות, כהגדרתה להלן, יפר זכאי את התחייבויותיו כלפי העירייה, אשר היוו תנאי לקביעת זכאותו ולהפנייתו למפתח לחתימה על חוזה שכירות, בהפרה המזכה את העירייה לבטל את זכאותו לשכירת יחידת דיור בהישג יד, תהווה הפרה זו כלפי העירייה, גם הפרה של חוזה השכירות על ידי הזכאי.
- הודיעה העירייה למפתח, בכתב, על הפרה כאמור, מתחייב המפתח לבטל את חוזה השכירות, כאמור בהוראות חוזה השכירות. במקרה כאמור, יחולו הוראות חוזה זה בדבר הפניית זכאי חלופי אל המפתח.
- 5.20. הצהרות והתחייבויות המפתח לפי סעיף **Error! Reference source not found.** זה, על תתי סעיפיו, הינן התחייבויות יסודיות והפרתן, או הפרת איזה מהן, תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

6. הערת אזהרה לטובת העירייה

- 6.1. המפתח מתחייב שלא למכור ו/או להעביר ו/או להמחות את זכויותיו באיזה מיחידות הדיור בהישג יד ו/או על פי חוזה זה, במשך כל תקופת ההשכרה, למעט כאמור בסעיף 8 להלן.
- להבטחת התחייבותו לעיל, ירשום המפתח, על חשבונו ובאחריותו הערת אזהרה לטובת העירייה, על זכות החכירה שלו במגרש, לפי סעיף 126 או סעיף 128 לחוק המקרקעין לפי שיקול דעת העירייה, תוך 14 ימים ממועד חתימת חוזה זה, בהתאם להוראות חוזה זה ("הערת האזהרה לעירייה").
- 6.2. בכפוף להוראות סעיף 8 להלן, לא יהיה בהערת האזהרה אשר תירשם כאמור, כדי למנוע כל דיספוזיציה, לרבות מכר ו/או שיעבוד הנוגע לפרויקט ו/או חלקו, למעט לגבי יחידות הדיור בהישג יד, אשר ביחס למכירתן יחולו הוראות חוזה זה.
- 6.3. נוסח המסמכים הנדרשים לשם רישום הערת האזהרה לטובת העירייה כאמור, יהיה בהתאם לנוסחים המקובלים בעירייה ובלשכת רישום המקרקעין ("מסמכי הערת האזהרה לטובת העירייה"). מסמכי הערת האזהרה לטובת העירייה יחתמו על ידי המפתח ויאומתו כדין במעמד חתימת הסכם זה ויימסרו לחתימת העירייה, בצירוף כל המסמכים הנדרשים לרישום הערת אזהרה כאמור.

Field Code Changed

- 6.4. לא מילא המפתח אחר התחייבותו לרישום הערת אזהרה כאמור, אזי מבלי לפגוע או לגרוע בכל סעד, לו זכאית העירייה על פי חוזה זה ו/או על פי הדין, העירייה תהא רשאית (אך לא חייבת) לרשום את הערת האזהרה כאמור בעצמה. במעמד חתימת חוזה זה, ימסור המפתח לעירייה ייפוי כוח נוטריוני בלתי חוזר בנוסח **"נספח ד"** המאפשר לעירייה לרשום בעצמה את הערת האזהרה, אולם העירייה לא תשתמש בייפוי הכוח הנ"ל, לפני המועד הקבוע לרישום הערת האזהרה הנ"ל לפי חוזה זה.
- 6.5. סמוך לתום תקופת ההשכרה, ימציא המפתח לחתימת העירייה, מסמכים לביטול הערת האזהרה לעירייה, ואלו ימסרו על-ידה למפתח, כשהם חתומים ומאומתים כדין ובלבד והמפתח עמד במלוא התחייבויותיו על פי הסכם זה. המפתח יטפל בעצמו ועל חשבונו בביטול הערת האזהרה הנ"ל.
- 6.6. ידוע למפתח, כי רישום הערת אזהרה לעירייה, יהווה אחד התנאים לקבלת טופס 4 לאכלוס הפרויקט וכי כל עוד לא תירשם הערת האזהרה לעירייה, על ידי המפתח, תהא רשות התכנון המוסמכת רשאית שלא ליתן למפתח טופס 4 לאכלוס הפרויקט ולמפתח לא תהיה כל טענה בגין כך כלפי רשות התכנון המוסמכת ו/או העירייה.
- 6.7. מוסכם כי לאחר מועד החלוקה הסופי תמציא העירייה למפתח הסכמה בכתב בנוסח המקובל בעירייה לפיו העירייה תיתן הסכמתה למכירה ו/או שעבוד ללא הגבלה של כל יחידות המגורים, שאינן נמנות על יחידות הדיור בהישג יד, וזאת בכפוף לקיום התחייבויות המפתח על פי חוזה זה, עובר למועד בקשת המפתח.
- 6.8. בעת רישום הבית המשותף העירייה תחתום על כתב הסכמה לייחוד הערת האזהרה לעירייה באופן בו תיחוד הערת האזהרה לעירייה ליחידות דיור בהישג יד בלבד.
- 6.9. הצהרות והתחייבויות המפתח לפי סעיף 6 זה, על תתי סעיפיו, הינן התחייבויות יסודיות והפרתן, או הפרת איזה מהן, תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.
- 7. ערבות להבטחת קיום התחייבויות המפתח על פי חוזה זה**
- 7.1. להבטחת מילוי כל התחייבויות המפתח על פי הוראות חוזה זה, במלואן ובמועדן, ימציא המפתח לעירייה במעמד חתימת החוזה על ידו, ערבות בנקאית אוטונומית, לפירעון עם דרישה ("ערבות החוזה"), על סך של 1,500,000 ₪ בתוספת מע"מ כחוק.
- 7.2. ערבות החוזה תהא בנוסח המצ"ב **"נספח ו"**.
- 7.3. ערבות החוזה תהא בתוקף עד מועד מסירת כל יחידות הדיור בהישג יד לזכאים.
- 7.4. המפתח ימציא לעירייה מדי פעם בפעם, כתבי הארכה של ערבות החוזה כך שזו תהיה בתוקף עד מועד מסירת כל יחידות הדיור בהישג יד לזכאים.
- 7.5. כל ההוצאות הקשורות במתן ערבות החוזה, בהארכת תוקפה ו/או בגבייתה ו/או בהגדלת היקפה לפי העניין, יחולו על המפתח וישולמו על ידו.
- 7.6. אין במתן ערבות החוזה ו/או במימושה על ידי העירייה כדי לגרוע מחיובי המפתח כלפי העירייה על פי החוזה ו/או על פי הוראות כל דין ו/או בכדי לגרוע מזכויות העירייה לתבוע כל סעד המגיע ו/או שיגיע לה על פי החוזה ו/או על פי כל דין.
- 7.7. במקרה של מימוש ערבות החוזה, כולה או חלקה, חייב המפתח להמציא מיד לעירייה ערבות חוזה חדשה, לתקופה ובתנאים הזהים לערבות שמומשה, לרבות סכום ערבות החוזה.
- 7.8. העירייה תהא זכאית לגבות מהמפתח כל תשלום ו/או פיצוי ו/או כל שיפוי שיגיעו לה מהמפתח על פי החוזה ו/או על פי כל דין, על ידי מימוש ערבות החוזה.
- 7.9. מבלי לגרוע מכלליות האמור, במקרה והמפתח יפר תנאי מתנאי החוזה, תהא העירייה רשאית, מבלי לגרוע ו/או לפגוע בזכויותיה על פי הוראות החוזה ו/או הוראות כל דין, לחלט את סכום ערבות החוזה, כולו או חלקו, לפי שיקול דעתה הבלעדי מבלי שהמפתח יוכל להתנגד לחילוט האמור.

7.10. במקרה של חילוט ערבובת החוזה, תקבע העירייה על פי שיקול דעתה, את סדר הזקיפה של הסכומים אשר יתקבלו אצלה מחילוט ערבובת החוזה.

7.11. סעיף 6.9 זה, על תתי סעיפיו הינו סעיף עיקרי והפרתו, או הפרת אחד מתתי סעיפיו, תהווה הפרה יסודית של החוזה.

8. שעבוד והעברת זכויות ע"י המפתח

8.1. כל העברה ו/או המחאה ו/או מכירה ו/או שעבוד של זכויות המפתח על פי חוזה הפיתוח ונספחיו, יהיו כפופים להוראות חוזה הפיתוח ונספחיו ולזכויות העירייה לפי חוזה הפיתוח ונספחיו, לרבות לפי חוזה זה.

8.2. מבלי לפגוע מכלליות האמור בסעיף 8.1 לעיל, המפתח מתחייב בזה כי בכל משך תקופת ההשכרה, הוא לא יעביר את זכויותיו (או כל חלק מהן) על פי חוזה זה ו/או ביחידות הדיור בהישג יד, בנפרד מזכויותיו והתחייבויותיו על פי חוזה הפיתוח ונספחיו.

8.3. יובהר למען הסר ספק כי כל העברה של יחידות בפרויקט שאינן נמנות על יחידות בהישג יד תבוצענה בהתאם להוראות חוזה הפיתוח.

8.4. מוסכם שככל שהמפתח ייטול מימון בנקאי לצורך הקמת הפרויקט אשר מובטח בשעבוד על המגרש, אזי במקרה זה תיתן העירייה את הסכמתה לרישום השעבוד כאמור בהתאם להוראות חוזה הפיתוח ובלבד והשעבוד האמור יהיה כפוף להוראות והתחייבויות המפתח על פי הסכם זה ובלבד שמתן הסכמתה כאמור לא תטיל על העירייה כל חובה נוספת מעבר לחובות שנטלה עליה במפורש בחוזה זה.

8.5. הצהרות והתחייבויות המפתח לפי סעיף 8 זה, על תתי סעיפיו, הינן התחייבויות יסודיות והפרתן, או הפרת איזה מהן, תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

9. העדר אחריות מצד העירייה

9.1. על העירייה ו/או על מי מטעמה, לא תחול כל אחריות בקשר לכל פעולה ו/או מחדל במסגרת העבודות שתעשה לצורך תכנון והקמת הפרויקט ו/או ביחס לכל מעשה ו/או מחדל שיעשה על ידי הזכאים ו/או המפתח בכל הקשור ליחידות הדיור בהישג יד ו/או הפרויקט ו/או ניהולו, ובמקרה שהעירייה ו/או מי מטעמה יישאו בכל תשלום שהוא עקב פעולה ו/או מחדל כאמור ו/או כתוצאה מהם, בכל סכום אשר ייפסק בפסק דין שלא עוכב ביצוע ולחובת העירייה, בין בפשרה ובין מכוח פסק דין, החלטה וכיו"ב, יפצה המפתח את העירייה ו/או מי מטעמה, על כל תשלום, כאמור, תוך 14 יום מיום שביצעה תשלום כאמור, ובלבד שהודע למפתח על כל תביעה ו/או דרישה בגין האמור וניתנה למפתח אפשרות סבירה להתגונן מפניה. מובהר, כי העירייה לא תהיה רשאית להתפשר בשם המפתח וכל פעולה של העירייה בקשר עם האמור תעשה אך ורק בתיאום ובאישור המפתח בכתב ומראש.

9.2. מבלי לפגוע בכל הוראה מהוראות החוזה, או מכל דין, יהא המפתח אחראי אחריות מלאה, לרבות אחריות מקצועית, לכל ההוצאות ו/או ההפסדים שייגרמו לעירייה ו/או למי מטעמה ו/או לכל צד שלישי שהוא, כתוצאה ממעשה או מחדל של המפתח, של עובד מעובדיה או מי מטעמה, בקשר עם ביצוע השכרת יחידות הדיור בהישג יד על פי חוזה זה.

10. הפרות וסעדים

10.1. בכפוף לסעד ספציפי הקבוע בהוראות חוזה זה, על הפרת חוזה זה יחול חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), התשל"ג - 1973.

10.2. הפרת כל תנאי אחר מתנאי חוזה זה על ידי המפתח, שלא נקבע מועד ספציפי לקיומו, תיחשב להפרה יסודית של חוזה זה על ידי המפתח, בכפוף לכך שהמפתח לא תיקן את ההפרה בתוך 30 ימים מיום שקיבל הודעה בכתב מהעירייה כי עליו לתקן את ההפרה.

- 10.3. הפר המפתח חוזה זה בהפרה יסודית, תהא העירייה רשאית, בכפוף למתן התראה בכתב, מבלי לגרוע מכל סעד העומד לה על פי חוזה זה ו/או על פי הדין, לבטל חוזה זה ולהעביר את ניהול יחידות הדיור בהישג יד לגורם מטעמה ועל פי שיקול דעתה הבלעדי, אשר ינהל את השכרת יחידות הדיור בהישג יד, במשך תקופת ההשכרה. המפתח יישא במלוא העלויות ובמלוא הנוקים אשר ייגרמו לעירייה בגין כך.
- 10.4. ככל שהעירייה תעביר את ניהול יחידות הדיור בהישג יד כאמור, העירייה תגרום לך, כי לכל הפחות כל רבעון קלנדרי, תועברנה למפתח כל ההכנסות מיחידות הדיור בהישג יד, בניכוי העלויות הסבירות הנייל, בצירוף דו"חות מפורטים הקשורים בכך והפיצוי המוסכם, כאשר למפתח ולמי מטעמו תהא הזכות המלאה לעיין, מיד לפי דרישה, בכל המסמכים הקשורים באמור לעיל ולהעתיקם, בין אם הם אצל העירייה, בין אצל הגורם האחר אשר ינהל את השכרת יחידות הדיור בהישג יד כאמור ובין אצל צד שלישי אחר כלשהו.
- 10.5. אין באמור לעיל, כדי לגרוע, או לפגוע, בכל זכות וסעד, העומדים לעירייה, על פי הוראות חוזה הפיתוח ונספחיו, או על פי הדין.
- 11. פיצויים**
- 11.1. הופר החוזה על-ידי המפתח בהפרה יסודית, תהא העירייה זכאית לפיצויים מוסכמים וקבועים מראש בסך של 600,000 ₪ ("הפיצויים המוסכמים") בתוספת מע"מ כחוק.
- 11.2. האמור לעיל אינו גורע מיתר זכויות העירייה על פי הוראות החוזה ו/או הוראות כל דין ומזכותה לפיצויים בסכום גבוה מסכום הפיצויים המוסכמים, לרבות על פי הוראות חוזה הפיתוח ונספחיו.
- 11.3. העירייה תהיה רשאית לנכות את סכום הפיצויים המוסכמים, מכל סכום שיגיע למפתח מהעירייה בכל זמן שהוא וכן, תהא העירייה רשאית לגבותם מהמפתח בכל דרך אחרת לרבות על ידי מימוש כל ערבות המוחזקת בידיה, בקשר עם חוזה הפיתוח ונספחיו.
- 11.4. אין בתשלום הפיצויים המוסכמים כשלעצמם, ו/או בניכויים מהמפתח, משום שחרור המפתח מהתחייבויותיו על פי חוזה זה.
- 11.5. למען הסר ספק מובהר בזאת, כי אין באמור לעיל כדי לגרוע מזכותה של העירייה לפיצויים בגין כל נזק שנגרם לה עקב הפרת החוזה על ידי המפתח, לרבות הוצאות מימון ואובדן רווחים.
- 11.6. הפיצויים המוסכמים, משקפים את הנזק המוערך והמשוער מראש הצפוי להיגרם כתוצאה מהפרה יסודית כאמור, והם ייגבו ללא צורך בהוכחת קיומו של כל נזק, ומבלי לפגוע בכל תרופה אחרת לפי החוזה או לפי כל דין.
- 11.7. הפיצויים המוסכמים ישולמו בצירוף הפרשי ההצמדה ומע"מ, ככל שיחול. ככל שלא ישולמו הפיצויים המוסכמים במועד, תתווסף אליהם גם ריבית פיגורים כהגדרתה בחוזה הפיתוח, בתוספת מע"מ כחוק.
- 12. ברירת הדין וסמכות שיפוט מקומית**
- 12.1. על חוזה זה ביצועו ו/או פרשנותו יחול הדין הישראלי בלבד, ללא כללי ברירת הדין שלו.
- 12.2. בתי המשפט המוסכמים במחוז תל אביב – יפו, והם בלבד, ידונו בכל מחלוקת אשר תתגלע לגבי קיום תנאי מתנאי חוזה זה ו/או כל הנובע ממנו, ובכלל זה, ביצועו ו/או פרשנותו.
- 13. כללי**
- 13.1. שום שינוי, תיקון, ויתור ו/או הנחה לגבי כל תנאי מתנאי חוזה זה, ושום הימנעות מפעולה וכל הסדר ו/או פשרה לא יחייבו את הצדדים לחוזה זה, ולא ישמשו כמניעה או בסיס לטענת השתק, אלא אם נעשו בכתב ונחתמו ע"י שני הצדדים, כך שכל שינוי מתנאי חוזה זה יעשה במסמך בכתב ובחתימת שני הצדדים. לא יהיה כל תוקף לכל שינוי בחוזה זה אם לא נעשה בכתב ונחתם ע"י שני הצדדים.

- 13.2. בכל מקרה בו צד כל שהוא לא ישתמש בזכות כלשהי המוקנית לו עפ"י חוזה זה ו/או עפ"י כל דין, לא יחשב הדבר כויתור מצדו על אותה זכות, והוא יהא רשאי לחזור ולהשתמש בה בכל עת שימצא לנכון.
- 13.3. חוזה זה משקף באופן מלא ונאמן את המוסכם בין הצדדים, ובא במקום כל משא ומתן, סיכום, הבנה או זיכרון דברים שקדמו למועד חתימתו, אם והיו, וגובר עליהם ככל הנוגע לעניינים הכלולים בו, כך שזכויות וחובות הצדדים בקשר לעניינים הכלולים בחוזה זה יהיו מעתה אך ורק על פי תנאי חוזה זה.
- 13.4. טיטוט חוזה זה לא תהינה קבילות כראיות בפני ערכאות משפטיות ולא תשמשנה לפרשנות חוזה זה או תניה מתניותיו. חוזה זה יפורש, אך ורק, לפי לשונו ומתוכנו.
- 13.5. אין בחוזה זה כדי ליצור יחסי שליחות ו/או שותפות בין הצדדים או בין מי מטעמם ואין בו כדי להקנות זכויות לצד ג' כלשהו שאינו צד לחוזה זה.
- 13.6. הצדדים יופיעו בעצמם או באמצעות נציג מוסמך מטעמם בפני כל פקיד מהרשויות המוסמכות, על מנת לחתום על כל הבקשות, ההצהרות, האישורים, השטרות, והמסמכים הדרושים, לצורך ביצוע חוזה זה, ושתפו פעולה למימוש כל הוראותיו של חוזה זה.

14. כתובות הצדדים והודעות

- 14.1. כתובות הצדדים לצורך הודעות כאמור בחוזה זה הינן כמופיע במבוא לחוזה זה ;
- 14.2. כל הודעה על פי חוזה זה תישלח בדואר רשום בצירוף אישור מסירה, ותיחשב כהודעה שהתקבלה רק לאחר שהתקבל האישור על קבלת דבר הדואר בידי השולח, ומיד אם נמסרה במסירה אישית לנמען. נציג העירייה לצורך קבלת הודעות על פי חוזה זה הינו מנהל אגף נכסי העירייה.

ולראייה באו הצדדים על החתום :

המפתח

העירייה

אישור עו"ד

אני הח"מ, עו"ד _____, מאשר/ת כי ה"ה _____ ת.ז. _____ רשאי ומוסמך על פי פרוטוקול _____ של חברת _____ ("החברה") ועל פי מסמכי ההתאגדות של החברה ועל פי כל דין, לחתום על חוזה זה, וכי חתימתו בצירוף חותמת החברה או שמה המודפס, מחייבת את החברה לכל דבר ועניין, וכי הוא חתם בפני בשם החברה על חוזה זה.

חתימה וחותמת עו"ד

תאריך

חוזה דיור בהישג יד - מכרז פומבי מס' 208/2018 להחכרת מגרש ולהקמת בניין/בניינים לתעסוקה ו/או למגורים
מגרש מס' 3 לפי תכנית מתאר מס' 2381 א' "פארק תעסוקות ונופש - יד אליהו"

נספח "א" לחוזה דיור בהישג יד

נסח רישום מקרקעין

נספח "ב1" לחוזה דיוור בהישג יד

המפרט המינימאלי

תגמירים ודרישות מיוחדות

חיפוי חוץ	
חיפוי חוץ יהיה טיח בשילוב 15% לפחות של חומרים קשיחים כדוגמת לוחות מרוכבים (Ipl), אלומיניום מרובד, בהתקנה יבשה. בין שטחי טיח ייושם פרופיל מפריד מאלומיניום מאולגן. טיח יבוצע חלק סרגל שני כוונים עם מייקים וגמר שלכטה צבעונית גמישה לרבות שכבת הרבצה. כל החלונות יהיו חלונות רצפה תקרה כמפורט בהמשך. לפחות 45% משטח חזיתות המבנים יהיה פתחים וחלונות.	חיפוי קירות חוץ
מחיצות, מעקה לחגורות	
בלוקי בטון חלולים. הקירות ייבנו על גבי רצפת הבטון.	מחיצות
מעקות הגג יסתירו במלואם את מערכות מיזוג האוויר ומתקנים טכניים על הגג קורת בטון עליונה בגובה 50 ס"מ לפחות עם מגרעת לרולקה ובניה בבלוקי בטון מעליה.	מעקה הגג
בכל מפגש בין שטחי בניה במישורים שונים תבוצע חגורה אנכית בעובי הקיר וברוחב 15 ס"מ לפחות, ובכל קיר בנוי שאורכו עולה על 4 מ' תבוצע חגורה אנכית כל 4 מ' ברוחב הקיר ובעובי 15 ס"מ לפחות.	חגורות אנכיות
בקירות בהם מצויים חלונות תבוצע חגורת בטון רציפה מעמוד לעמוד מתחת לחלון ברוחב הקיר ובגובה 10 ס"מ לפחות. חגורת בטון רציפה בכל הקירות והמחיצות בגובה 210 ס"מ.	חגורות אופקיות
בכל מפגש בין קירות בלוקים לקירות, עמודים וחגורות מבטון יבוצעו שיני קשר - שטרבות.	שיני קשר
מסתור כביסה	
מסתור הכביסה יבנה מפרופילי רפפה חלולים מגולוונים וצבועים של חברת תמנון הוף או אלוקל או ש"ע המורכב על מסגרות פלדה מגולוונת. פחי חיפוי מעוצבים יהיו מפח אלומיניום משוך 2 מ"מ מכופף מעוצב שיותקן בקטעים שקועים בחזיתות הבניינים, על פי תוכניות האדריכל. לוחות הפח המכופף יותקנו על גבי מסילות שיעוגנו לחגורות בטון יצוק בין שורות הבלוקים. לפחות 3 חגורות. במרפסות יעוגנו פחי החיפוי של הקיר המפריד לעמודי פלדה או לעמודי אלומיניום עם עוגני פלדה לצוקל בטון. הפחים יגיעו צבועים ב PVDF. מסתורי כביסה יהיו מורכבים ממוטות אלומיניום חלולים על גבי מסגרות ממוטות פלדה מגולוונים וצבועים. על הפרט לעמוד בתקן 1142. כל הגוונים יהיו לבחירת המנהל על פי טבלת RAL.	מסתור כביסה
ממ"ק	
גמר קירות פנים יהיה טיח טרמי למרחב מוגן, מותאם לתנאי האקלים באתר ההקמה, חלק, סרגל שני כוונים, בגמר צבע אקרילי כדוגמת סופרקריל או ש"ע תקרת בטון חשוף חלק לרבות החלקת בגר וצבע אקרילי כדוגמת סופרקריל או ש"ע.	גמר פנים
הרצפה תחופה באריחי גרניט פורצלן, במחיר יסוד של 80 ₪ למ"ר ושיפולי גרניט פורצלן מסוג אריחי הריצוף.	ריצוף
דלת הדף לממ"ק 80/200 בפתחה החוצה בלבד כולל 3 צירים של "רב בריח" בגמר פח מגלוון וצבוע בתנור או ש"ע.	דלת
חלון הדף נגרר לכיס, מפלדה בעובי 20 מ"מ 100/100 של "רב בריח" או ש"ע. חלון אלומיניום מונע גזים "קליל גזית 4583" או ש"ע.	חלון

חשמל	יבוצע לוח חשמל ניפרד לממ"ק
מיזוג אוויר	מזגן מפוצל לתפוקת קירור של BTU/H 30,000 של אלקטרה או ש"ע.
חדר מדרגות	
מדרגות ופודסטים	רום ושלח אבן גרניט מלוטשת מחיר יסוד 120 ש"מ למ"ר, עובי השלח 4 ס"מ לרבות שיפולים מאותו החומר.
מעקה	מעקה פלדה מגולוון וצבוע.
גמר קירות	טיח וצבע סופרקריל עד לגובה התיקרה. בתיקרה, צבע פוליסיד.
עליה לגג	כניסה מחדר המדרגות במהלך מדרגות בנוי
דלתות	דלתות אש לחדר המדרגות יהיו מתוצרת "פלרז" או ש"ע עמידות לאש לפי ת"י 1212. דלת יציאה לגג פלדה דו קרומיות מיצור חרושתי כדוגמת: "מתכת כפר-סבא", "רינגל", "ש.ב.א." 100/200 ס"מ.
מבואת כניסה (לובי ראשי)	
דלת כניסה	דלת כניסה ראשית ואגפים מאלומיניום הכולל אינטרקום דיגיטלי וקודן לפתיחת הדלת. דלת כניסה צדדית לחדר אשפה מאלומיניום.
תאי דואר	תאי הדואר ימוקמו בתוך הלובי בצורה מוצנעת, במערכת מתועשת לתיבות דואר.
ריצוף	אריחים 80/80 ס"מ לפחות מחיר יסוד 300 ש"מ למ"ר.
הנמכת תקרה	הנמכת תקרה דקורטיבית מפיברגלס קשיח תוצרת ארמסטרונג או ש"ע עם פרופילי Fine Line.
חיפוי קירות	אריחים עד לגובה תקרת התותב לרבות פרט ניתוק מחיר יסוד 160 ש"מ למ"ר. רובה אקרילית בגוון האריח כדוגמת "מפאיי"
מראה	מראה קריסטלית 6 מ"מ, 200/200 לפחות שקוע בחיפוי הקיר.
מבואת כניסה לדירות - לובי קומתי	
הנמכת תקרה	הנמכת תקרה דקורטיבית מפיברגלס קשיח תוצרת ארמסטרונג או ש"ע עם פרופילי Fine Line.
ריצוף	אריחים 60/60 ס"מ לפחות מחיר יסוד 120 ש"מ למ"ר.
חיפוי קירות	אריחים עד לגובה תקרת התותב לרבות פרט ניתוק מחיר יסוד 120 ש"מ למ"ר.
גובה, ריצופים וחיפויים בדירות	
גובה הדירה	מפני הריצוף עד תחתית התקרה 2.65 מ' נטו.
ציפוי קירות פנים	טייח על בסיס צמנט על קירות בלוקים. צביעת שכבת יסוד טמבורפיל של טמבור ועליה צביעה בשכבות של סופרקריל 2000 של טמבור או ש"ע. באיזורים רטובים (אמבטיה ושירותים) ועל גבי שטחי קירות, תבוצע שכבת הרבצה.
חיפוי קירות	במטבח בגודל 10 X20 ס"מ תבוצע בגובה של 60 ס"מ מעל ארון המטבח התחתון מחיר יסוד 100 ש"מ למ"ר. בחדר האמבטיה ובחדר רחצה הורים בגודל של 60*30 תבוצע בגובה K.O. ההלבשה של הדלת (אריח שלם), מחיר יסוד 100 ש"מ למ"ר.
חיפוי ספי חלונות	אבן מלוטשת בעובי 4 ס"מ לפחות או פח אלומיניום, עם אף מים ושיפוע לניקוז מים.
ריצוף בדירה	חדרי שינה, חדר דיור, מטבח, פינת אוכל, פרוזדורים ומעברים: גרניט פורצלן במידות 60*60 ס"מ לפחות, מחיר יסוד 120 ש"מ למ"ר. חדרי שירותים, חדר אמבטיה, חדרי רחצה ובמרפסת דיור: מרצפות גרנית פורצלן נגד החלקה במידות 45*45 ס"מ לפחות, מחיר יסוד 120 ש"מ למ"ר.
שיפולים	השיפולים יהיו ממין הריצוף למעט בשטחים רטובים בהם חיפוי הקירות מגיע עד הרצפה.
דלתות חלונות תריסים ומעקות מרפסות מאלומיניום בדירות	

דלת כניסה	דלת בטחון כדוגמת "פאבליק" של חברת OPEN Gallery בגמר פח מגלוון צבוע בתנור , מנעול מולטילוק, צילינדר קלאסי או אינטראקטיבי. הדלת תכלול גם עינית הצצה, סוגר בטחון, ואינסטרט לכוון הכנף לריצוף לקבלת אטימה וסיפורה למספור הדירה.
חלונות	כל מערכת החלונות הינה מערכת של חלונות רצפה תקרה. במטבחים וחדרי שירותים ורחצה ישולבו חלקים אטומים (shadow box) בתוך מערכת הזכוכית האחידה.
חלונות שינה בחדרי שינה	פרופילים דגם קליל 5500. מסדרת office בשילוב חלקים קבועים עליונים וצידיים.
חלון חדר רחצה	פרופילים דגם קליל 5500. מסדרת office בשילוב חלקים קבועים עליונים וצידיים.
חדרי דיור	כל רוחב חדרי הדיור יהיה ויטריות. דגם קליל office 9200.
תריס גלילה חדר דיור וחדרי שינה	התריס החשמלי יכלול מנועי סומפי LT או CSI לתריסים חשמליים.. ארגו מונובלוק 40. רפפות תריס גלילה מסוג שלב אור מאלומיניום משוך.
זיגוג	כל החלונות יהיו בזכוכית בידודית. ישולב תריס גלילה או מערכת הצללה חיצונית אשר תאושר ע"י אדריכל העיר תל אביב יפו.
פירזול	פרזול תואם לסדרה הנבחרת בהתאם לתיאור כל פרט.
מעקה מרפסת	מעקה מרפסת יהיה מזכוכית טריפלס עם מאחז יד מאלומיניום
נגרות בדירות	
דלתות פנים מעץ	בחדר שינה הורים, בחדר השינה, בחדר רחצה הורים, בחדר אמבטיה ובחדר ארונות: דלת מסוג "למינטו" של חברת פנדור או ש"ע עם הלבשות רחבות 8 ס"מ 90/210 ס"מ.
מטבח	ארונות מטבח יהיו נטו לאחסנה ללא הכנה לתנור, לכיריים, למקרר וכו'. הכנות אלו תבוצענה במטבח מחוץ לארונות. אחד הארונות יהיה מתאים ופריק באופן שניתן יהיה להסירו ולהתקין מדיח כלים בתוכו. ארונות מטבח יהיו עשויים מגוף ומדפים מלוחות סנדוויץ 18 מ"מ. הגב דיקט 8 מ"מ, הארונות עם אפשרות לכוונון אנכי, הנחת המדפים תעשה על פינים ממתכת מגולוונת, פינים אחוריים יהיו עם תמיכה עליונה למניעת התהפכות המדף. המגירות יהיו טלסקופיות עם דופן קדמית כפולה ושיפוע לפתיחה, צירים ומסילות יהיו מתוצרת BLUM או ש"ע. גמר הארון פנים יהיה מפורמיקה מבריקה בגוון לבן, קנטים מפי.וי.סי 1.5 מ"מ בפרופיל נעיץ. המסד (הצוקל) מעץ גושני ומצופה פורמיקה בגמר אלומיניום מוברש. חזיתות הארון יהיו מ-MDF בציפוי פולימר. מידות ארונות מטבח תחתונים יהיו לפחות באורך 4.00 מ"מ מדידה לאורך הקיר. מידות ארונות מטבח עליונים יהיו לפחות באורך 3.00 מ"מ מדידה לאורך הקיר.
פרזול מטבח	תוצרת בלום או ש"ע

א.

חומרים

1. **צנרת מים – צנרת ראשית:**
 - (א) צנרת פלדה סדקיול 40, מחוברת בהברגה או בריתוך, או-
 - (ב) צנרת פוליבוטילן מתאימה ללחץ המתוכנן, או-
 - (ג) צנרת פולירול מתאימה ללחץ המתוכנן.
2. צנרת מים בתוך הדירות ולאחר מד המים הדירתי: צנרת SP.
3. צנרת לברזי שריפה: צינורות מגולוונים, סקדיוול 40, מחוברים בריתוך.
4. צנרת לספרינקלרים: צינורות מגולוונים, סקדיוול 10, מחוברים בחיבורי Quick-up.
5. עמדות כיבוי אש תקניות עם גלגלון 30 מ' וארגז בגודל 120/90/30 ס"מ, עם מדף פנימי ודלת עם מנגנון נעילה.
6. **צינורות ביוב וניקוז ראשיים – בתוך הקרקע:**
 - (א) צנרת פי.וי.סי קשיח, לפי ת"י 884.
 - (ב) תאי ביקורת: חופית או טבעות בטון עם מכסאות תקינים, בהתאם לשטחים בהם מורכבים.
7. **צנרת דלוחין ושופכין:**
 - (א) צינורות HDPE, מחוברים בהלחמה לפי ת"י 4467.

2016024

- (ב) צינורות העוברים מתחת לרצפת הבניינים ייעטפו בבטון מזוין בעובי 15 ס"מ.
8. מאספים ומחסומי רצפה "4/2" יהיו מפוליפרופילן, או HDPE, עם מכסי פליז מתורגמים בתוך מסגרת פליז מרובעת.
9. מחסומי רצפה "6/4" יהיו מ-HDPE עם מכסי פליז מתורגמים בתוך מסגרת פליז מרובעת.
10. צינורות הניקוז של מיזוג אוויר העוברים בצורה גלויה יהיו מ-פי.וי.סי. בהדבקה.
- צינורות ניקוז מי גשמים מגוגות יהיו צינורות HDPE.

ב. קבועות

1. **קערת מטבח**
קערת מטבח נירוסטה או ש"ע בהתקנה שטוחה במידות 40X60 ס"מ. לקערה מחסום בקבוק מפוליפרופילן מתנקה מאליו בקוטר "2 תוצרת "חוליות" עם הכנה לחיבור ניקוז מדיח כלים (כולל ברוז והכנה לחיבור ביוב לסיפון קערת מטבח).
2. **לוחות אבן**
מעל ארון מטבח תחתון, "אבן קיסר" במידות לפי אורך ארון המטבח התחתון בגוון בהיר. מחיר יסוד 450 ₪ למ"א. כולל הכנה לכיריים.
3. **סוללה למים אסלה**
סוללה למים קרים וחמים לכיור במטבח יהיו מכרום ניקל להתקנה בעמידה עם פיה נשלפת תוצרת חמת דגם 302667 נשלף.
- סוללות למים קרים וחמים לכיור בחדר רחצה ובחדר אמבטיה יהיו מכרום ניקל להתקנה בעמידה תוצרת חמת דגם 302822 סוללת אמבטיה מים חמים קרים כולל צינור ומזלף, צינור גמיש ומתלה תוצרת חמת דגם 302870 או ש"ע. אינטרפוף 3 דרך למקלחון תוצרת חמת דגם 202888 או ש"ע כולל מוט מקלחת, מזלף יד, צינור גמיש ומתלה קבוע של חמת או ש"ע.
4. **אסלה**
בחדר רחצה ובחדר אמבטיה יהיו אסלות תלויות בהתקנה סמויה תוצרת "חרסה" דגם גאלרי 383 ומכסה כבד מקורי לאסלה או ש"ע עם מיכלי הדחה סמויים "גבריטי" או ש"ע.
5. **כיור רחצה**
כחלק מארונות בחדר הרחצה ובאמבטיה
6. **מכונת כביסה**
הכנת חיבור למכונת כביסה כולל נקודת מים קרים והכנה לחיבור ביוב במיקום
7. **אמבטיה**
בחדר אמבטיה, תותקן אמבטיה במידות 160/170-70 עשויה אקריל סניטרי 4 מ"מ וקונסטרוקציה מתכת מגולוונת למניעת שקיעות של חברת MTI, דגם 61 או 92, או ש"ע.
8. **מקלחון**
בחדר רחצה הורים יותקן מקלחון פינתי עם שתי דלתות הנפתחות פנים/חוץ 180°, גובה 185 ס"מ, במידות כ-77/87 ס"מ, עם זכוכית מחוסמת 6 מ"מ שקופה עם פסי רוחב. פרופיל-ציר עולה/יורד לפתיחה פנימה והחוצה 180° בגימור ניקל מבריק. מגבי אורך וריצפה עשויים סיליקון, ידיות אחיזה וסגירה מגנטית של חמת דגם אורן2 או ש"ע.
9. **אגנית**
אגניות חרס של חמת מתאימה למקלחון

00.02 אלומיניום

א. כללי

- הרכבת החלונות והדלתות תתאים לדרישות
- ת"י 1068 על חלקיו
 - ת"י 4001.
 - תריסים לת"י 1509 על חלקיו.
 - מעקה לת"י 1142.
 - ההתקנה תתאים לדרישות ת"י 4068 על חלקיו.

- ההתקנה תתאים לדרישות ת"י 4068 על חלקיו.
 - ביצוע והתקנת קירות המסך תתאים לדרישות ת"י 1568.
- בסוף ההתקנה יש לבדוק את הפריטים בבדיקת המטרה עפ"י דרישות ת"י 1476 חלק 2, שתעשה ע"י מעבדה מוסמכת שתאושר מראש ע"י המנהל. הפריטים הנבדקים יבחרו ע"י המנהל. את תוצאות הבדיקה יש להעביר למנהל פרופילי האלומיניום יהיו מ- סגסוגת 6063 מינימום. טיפול תרמי T5.

ב. הוראות ביצוע משקופים עיוורים ודוגמאות

1. חומר המלבן הוא פח פלדה מגולוון בעובי 2 מ"מ. האוגנים יהיו מפח פלדה ברוחב 40 מ"מ מינימום ובעובי שלא יפחת מ- 2.5 מ"מ. חיבור העוגנים למלבן הסמוי יהיה בריתוך. את המלבנים יש לעגן בברגים לעומק שלא יפחת מ- 50 מ"מ, במרחקים של 30 ס"מ בין בורג לבורג. המרחקים בין העוגנים יהיו כ 25 ס"מ. יש להציב את המלבן הסמוי לפי פלס ובמיקום על פי דרישת האדריכל. כל הריתוכים או הפגמים בציפוי יעשו באתר ע"י צביעה בצבע עתיר אבץ משני צידי המלבן הסמוי. לא יאושר עיגון המלבנים אל הבטון ע"י בורג "דיבל" ללא "בית פלסטיק".

ג. גמר פרופילים

1. גוון האלומיניום יקבע ע"י המנהל. המנהל שומר לעצמו את הזכות לשנות גוון, או לבצע ציפוי אילגון במקום צבע פוליאסטר.
2. צביעה באבקה תבוצע מ-POLYESTER. הצבע יעמוד בדרישות ת"י 4402 חלק 2 לצבע בעל עמידות משופרת. מינימום 60 מיקרון. היצרן לא יזמין פרופילים צבועים ללא אישור המנהל.
3. יש להעביר תעודת בדיקה עמידות הצבע בתא מלח של 2000 שעות, כמו כן תעודת אחריות ל-15 שנה המתייחסת לפרויקט הנדון.
4. כל החתכים, הפינורים והחורים יהיו מוגנים. בחיבורים בין שני פרופילים יהיה חומר אטימה לסדקים צרים, בשאר הפינורים סיליקון נוזלי, כמו כן יש להקפיד לתקן כל פגם בצבע שיוצר ביצור או בהרכבה.
5. האלומיניום יצבע ע"י מצבעה מאושרת ע"י מכון התקנים.
6. במידה ויבחר הגימור באילגון: גוון האילגון יבחר ע"י המנהל. האילגון יקיים את דרישות ת"י 325 לסיווג של AA20. גוון האילגון יהיה אחיד. חותמת זיהוי תוטבע על הפרופיל המאולגן. החותמת תזהה את שם מפעל האילגון ואת סיווג האילגון. עובי הציפוי יעמוד בשיעור של 25-20 מיקרון, 20 מיקרון ממוצע מינימאלי.

ד. הזכיות

1. הזכיות שיסופקו יהיו באיכות בהתאם לדרישות ת"י 938 חלק 1 ו-2
2. הזכיות המחוסמות יהיו ברמת חיסום A על פי ת"י 938 חלק 3, שיבוצע במפעל בעל תו-תקן ישראלי, או במפעל בעל אישור תקן אירופאי/אמריקאי מקביל.
3. בזכיות המחוסמות יותר עקוש מקומי (גליות) מכסימלי של 0.25 ועקוש כללי (כפף) מכסימלי של 2 מ"מ.
4. הזכיות החשופות יעברו ליטוש יהלום בהיקף הזכיות, כולל הברקה.
5. הזכיות בחלונות והדלתות תהיה בידודית שקופה. זכיות בחלונות שסף התחתון מתחיל מעל 1.05 מ מקו הרצפה יהיה זכיות בעובי שלא פחות מ 4-4-6 מ"מ עפ"י תקן 1099.

- זכיות בחלונות שסף התחתון מתחיל מתחת ל 1.05 מ מקו הרצפה יהיה מחוסם בצד הפנימי ובעובי שלא פחות מ 6-6-6 מ"מ ובהתאם לת"י 1099.
 - זכיות בדלתות יהיה מחוסם בשתי הצדדים ובעובי לא פחות מ 6-12-6 מ"מ ובהתאם לת"י 1099.
6. הזכיות הרבדות ייוצרו במפעל בעל תו-תקן לזכיות רבדות ע"פ ת"י 938 חלק 3, או במפעל בעל אישור תקן אירופאי/אמריקאי מקביל.
 7. עובי וסוג הזכיות יענה לדרישות ת"י 1099 על חלקי השונים, בהתייחס לעומסי הרוח המחושבים ע"פ ת"י 414 (משנת 2008).

8. הזכויות הבידודיות יודבקו בהדבקה קרה, הכוללת איטום בוטיל פנימי וחומר הדבקה דו-קומפוננטי.
9. המפעל המדביק יספק אחריות בכתב ל-5 שנים לזכויות בידודית.
10. חומרי האטימה שיבואו במגע עם הזכויות יהיו בעלי תאימות מאושרת למגע עם זכויות בידודית ועם זכויות רבודה.
11. הזכויות במעקות יענו לדרישות ת"י 1142 ות"י 1099.
12. הזכויות במעקות : זכויות רבודה מינימום עובי $6+0.76+6$ מ"מ. במעקות ללא מאחז עליון ועמודים, עובי הזכויות הרבודה יהיה מינימום: $8+1.52+8$ מ"מ.

ה. מוצרים ודגשים

1. דלתות וחלונות:

- חדירת אוויר: המוצרים יתוכננו למניעת חדירת אוויר במרווחים שבין האגף למלבן או דרך ארגז התריס. חדירת האוויר המותרת מוגדרת בת"י 1068 ו-4001 לפי רמה D.
- חדירת מים: המוצרים יתוכננו למניעת חדירת מים מחוץ לבניין לתוכו. כך שלא יראו סימנים לחדירת מים בצד הפנימי של הדלתות והחלונות. לא תהיה הצטברות מים בשום אזור החלון/דלת גם לא באזורים הלא מנוקזים. חלונות ודלתות יעמדו בבדיקת חדירת מים לפי ת"י 1068 ו-4001 ברמה C.
- חלונות בחדרי שינה מדגם קליל 5500 או ש"ע בשילוב חלקים קבועים בחלק העליון ובצד חלון מטבח יהיה חלון רצפה תקרה עם קבוע תחתון.
- בחדרי שירותים החלונות יהיו רצפה תקרה במקומות בהם יתאפשר והחלקים הקבועים התחתונים יהיו אטומים בתוך מערכת אחת.

2. דלתות פתיחה:

- האביזרים והציירים יהיו לפי המלצת היצרן/ספק הסיסטם הנבחרת.
- מחזיר השמן בדלת במידה והוגדר יהיה טעון אישור המנהל וזאת לפי אישורים ותקנים שיגיש המקים
- כוח ההפעלה הנדרש לפתיחת הדלת לא יעלה על 30 ניוטון.
- בדלת לובי כניסה יותקן מנעול נגדי חשמלי.
- בין ריצוף פנים לחוץ בסף הדלתות יותקן פס פלבי"ם במידות 60×6 מ"מ

3. דלתות הזזה

- כל הדלתות הם רצפה תקרה
- סף דלת יהיה מפרופיל חלול (אמבטיה) בעל גובה 40 מ"מ (במערכת 9200) דרכו ינוקזו המים כלפי חוץ. אין להחדיר ברגים דרך אזורי הסף המשמשים לניקוז מים.
- יש לבצע חישוב סטטי לזקופות באגפים בהם מותקנים סגרים וידיות וזאת בהתייחסות לנתוני לחצי רוח שיתקבלו מהקונסטרוקטור.
- למסילות העליונות יש לחזק ע"י התקנת פרופיל פלדה $100 \times 50 \times 3.2$ RHS. החיזוק יעוגן לקיר הבטון באמצעות עוגנים. פרופיל הפלדה יהיה מצופה אבץ 40 מיקרון ויכלול פס PVC או EPDM כהפרדה בין הפלדה לאלומיניום.
- סגרים: ידית שקוע, ברגים חשופים יהיו עשויים פלבי"ם לא מגנטי.
- הגלגלים יהיו בעלי מסבים מפלבי"ם כדוריים סגורים וממולאים בסיכה, על הגלגלים לעמוד בבדיקה של 10,000 מחזורים לפי ת"י 1068. הגלגלים יהיו נתונים לפירוק, החלפה וכיוון.

4. חלונות פתיחה:

- אלומיניום יהיה מדגם 5500 של קליל או ש"ע.
- בחלונות סב-נטוי מכל סוג יהיה אטם מרכזי מ-EPDM רציף עם פינות מגופרות.
- על כל חלון תהיה מדבקת "הוראות הפעלה" בעלת רקע שקוף. מדבקה זו תודבק על השמשה באזור הידית.

- המנגנון שיבחר יהיה בעל תקן ישראלי או אירופי, על המקום להציג תעודה עדכנית. המנגנון והידית יאושרו ע"י המנהל גם מבחינת סוג וצורה.
- בחלונות הקיפ תהיה ידית סגירה בהפעלה סיבובית. בחלונות קיפ שרוחבם מעל 60 ס"מ יהיה ידית סגירה בעלת שתי נקודות נעילה לפחות, או יותר בהתאם לגודל החלון.
- גודל המספריים בחלון קיפ: לפחות 2/3 מגובה אגף החלון.

5. חלונות הזזה.

- פרופיל הסף יהיה סגור (אמבטיה) בעל גובה: ב-7000 55 מ"מ ובחלון 9000 60 מ"מ.
- גלגלים יהיו עם מיסב סגור עשוי פלבי"ם, שעמדו בבדיקות מכון התקנים 10,000 מחזוריים לפי ת"י 1068.
- נעילה ע"י סגר קפיצי שיכלול בית אלומיניום באותו צבע וגוון של הפרופילים.
- פינויים לשחרור מים יהיו בהתאם לגודל החלון אשר עבר בדיקת תפקוד ברמה "D". הפינויים יעשו באמצעות מבלט מתאים.
- בכל החלונות ההזזה תבוצע הכנה לרשת יתושים.

6. תריסי גלילה.

- ארגזי התריס יהיו מסוג מונובלוק שעומק הבליטה שלהם כלפי פנים החדר יהיה מינימאלי על פי אישור המנהל.
- חומר הבידוד בתוך יחידת הארגז יהיה מפוליסטירן מוקצף (קלקר) עובי מינימאלי של 18 מ"מ. לפי דרישת ת"י 1045 חלק 1 והסיווג בשרפה יהיה לפחות B2.1.2 בהתאם למפורט בת"י 755.
- סוג הארגז יהיה מותאם לדרישות המנהל.
- שלבי התריס יהיה מפרופיל אלומיניום משוך שגובה לא קטן מ-55 מ"מ.
- מנועי תריסי גלילה יחושב לפי גודל ומשקל התריס. המקום יתן אחריות ל 5 שנים על תפקוד התריס כולל המנוע.

7. חלון ממ"ד

- חלון אטום גזים אשר יותקן במסגרת פלדה ע"י מתקין מורשה.
- האגף הנפתח יהיה חלון נוטה וסב, (דריי קיפ) עם מכלול המוכר ע"י פיקוד העורף, וכדוגמת קליל - 4583.
- תסופק תווית בדיקה מיוחדת של פיקוד העורף.
- הזכוכית תהיה זכוכית רבדים 4.4.4 וכנדרש ע"י פיקוד העורף.
- פרטי ההרכבה של החלון יהיו בהתאם לת"י 4068 חלק 2.

על החלון תודבק מדבקה לזיהוי קומת קרקע:

1. מערכת 4900 כולל חיזוק RHS אופקי מעל הדלת 10/10/5 בגובה 2200 במ"מ הקורה תחופה בפח מרוכב, הפרופיל המרכזי יהיה פרופיל מחוזק כדוגמת פרופיל מס' 06111 מתוך מערכת 4900 של קליל או ש"ע.
2. **דלת כניסה צדדית לחדר אשפה תהיה גם מקליל 4900 או ש"ע, במידות 100/250 ס"מ.**
 - דלת הפתיחה תהיה מדגם 4900 (Heavy Duty) או ש"ע. הדלת תשתלב בקיר המסך.
 - דלתות - מנגנון נסתר לידיות בהלה.
 - דלת כוללת מחזיר הידרולי עליון מדגם TS 93 תוצרת חברת DORMA או ש"ע. מחזיר עם אפשרות כוונן כוח, כוונן מהירות הסגירה, מהירות טריקה ועצר מתכוונן.
 - אינטרקום דיגיטלי וקודן לפתיחת הדלת
3. **במידע ויוחלט כי בלובי כניסה תהייה מערכת סיקורית, ההגדרה היא:**

- דלת זכוכית בעלת שתי כנפיים לפתיחה (החוצה או פנימה לפי רשימה) עשויות מזכוכית בעובי 12 מ"מ כוללים ציר עליון וציר תחתון ופיץ דגם STANDARD תוצרת חברת MODEA .
 - דלת כוללת ידית צינור מוסטת קוטר 32 מ"מ בגובה 1000 מ"מ עשויה מנירוסטה . ידית חד צדדית מחוברת עם בורג נירוסטה מהחלק פנימי של דלת.
 - דלת כוללת ידיות בהלה מסוג CELLINI תוצרת חברת SAVIO. ידיות בהלה בגמר PVDF אשר עמידים לסביבה קורוזיבית.
 - ידיות בהלה כוללות: ידית קבוע וצילינדר לפתיחת הדלת מבחוץ. ידית בהלה כוללת מנטרל דלת במצב פתוח וזה על מנת לאפשר שימוש יום יומי עם ידית צינור חיצונית.
 - דלת כוללת מחזיר ריצפתי הידרולי מדגם TS 550 תוצרת חברת GEZE. מחזיר עם אפשרות כוונן כוח, כוונן מהירות סגירה, מהירות טריקה ועצר מתכוונן.
- בין ריצוף הפנים לחוף בסף הדלתות יותקן פס פלבי"ם במידות 60X6 מ"מ.
ישנה אפשרות לשי"ע לכל המוצרים הרשומים מעלה.
יש צורך בהכנה לרשת בחלונות ודלתות הזזה.

חיפוי פח מרוכב:

4.

- פח אלומיניום 4 מ"מ מרוכב (כדוגמת אלוקובונד)
- צביעת הפח המרוכב תיעשה קודם שתתחיל הפעולה לעיבוד האריח (Pre-Coated). הצביעה תעשה בצבע דוראנר (PVDF2). תהליך הצביעה ייעשה בהתאם לתנאי ההסמכה של חברת PPG למצבעה שתיבחר ע"י המקים. הצביעה תיעשה בנוזל או באבקה. המקים יציג למנהל תנאי הסמכה אלה.
- גוון הצבע ייבחר ע"י המנהל ויהיה טעון את אישורו. הצביעה תהיה מתכתית ובשלוש שכבות.
- חותמות זיהוי הצבע לא יוסרו עד למעמד קבלת עבודות האלומיניום על ידי העירייה.
- תהליך וטיב הצביעה יהיה תקני ומבוקר, ויקיים את דרישות ת"י 4402, וגם את דרישות AAMA 605.2-92.
- הפחים יהיו אטומים למעבר של מים ורוח דרכם. למרות הדרישה ליישום עיסת איטום בין אריחי החיפוי, וכמפורט לעיל, לא יחל ביצוע החיפוי קודם שיאטום פני קירות הבניין
- יקבעו העוגנים לחיבור פחים, הברגים המשמשים לאחיזת העוגנים יחדרו את מעטה ההגנה ולפיכך יידרש לטבול את קנה הבורג בעיסת איטום מותאמת.
- לא יחל בהרכבת הפחים קודם שיבדוק את טיב האיטום ויקבל אישור ההמנהל.
- פחי האלומיניום יהיו עשויים פח אלומיניום מרוכב ACP 4.0 מ"מ עוביו. סיווג האש של אריחי האלומיניום יעמוד בדרישות ת"י 755.
- פרטי המבנה וההרכבה של הפח, יעניקו לו קשיחות ויציבות, ויבטיחו את התפשטות והתכווצות הפח יום ולילה, קיץ וחורף, וזאת ללא שייווצרו עיוותים או קימוטים בפח החיפוי.
- צמדת ההקשחה אל גב הפח תיעשה בסרט הדבקה דו-צדדי, כדוגמת Scotch VHB של חברת M3, שרף אפוקסי או בשיטה בדוקה אחרת, ובהתאם להוראות היצרן.
- פרישת הפח, מיקום הכיפופים, והמרחק שבין שני אריחים סמוכים יהיו לפי התוכנית האדריכלית.

מסתור כביסה:

5.

- מסתור הכביסה יהיה מפרופילי רפפה חלולים.
- מגולוונים וצבועים של חברת תמנון הופ, או של חברת אלוקל או שי"ע.
- עובי דופן 2 מ"מ

- 00.03 **מזוג אוויר ואורור**
- א. **כללי**
- מתקן מזוג אוויר יכלול:**
1. אורורר חניונים.
 2. מיזוג אוויר בדירות ואיוורור שירותים (אלו שאין להם אורורר טבעי).
 3. מיזוג אוויר ואיוורור בשטחים ציבוריים.
- ב. כל העבודות תבוצענה כמפורט במפרט הכללי הבין משרדי (בספר הכחול) ולפי התקנים העכשוויים, וכמפורט במסמך זה.
- ג. **אורורר חניונים**
- איוורור החניונים יעשה על פי דרישות ומפרט חברת "אחוזת חוף" והתקנים הרלוונטיים בנושא אורורר בטיחות אש.
- ג. **מיזוג אוויר בדירות**
- תנאי תכנון:
- חוץ: קיץ 35°C
חורף 5°C
- פנים: קיץ 23.5°C (לחות יחסית לא מבוקרת)
חורף 22°C (לחות יחסית לא מבוקרת)
- יחידות מיזוג אוויר הדירתית יהיה מטיפוס "מיני מרכזי" והמערכת תכלול:**
1. יחידת עיבוי – דגם אינוורטר
 2. יחידת טיפול באוויר
 3. תעלות מבודדות
 4. מפזרים
 5. חשמל ובקרה
- בדירות של עד שלושה חדרים דהינו, "סלון ו-2 חדרי שינה, תסופק מערכת אחת. מערכת מיזוג האוויר תהיה מתוצרת "אלקטרה", "תדיראן" או שווה ערך מאושר ע"י המנהל על המקום להגיש לאישור:
1. חישובים לקביעת הספק מערכות:
 - (א) איוורורר חניונים
 - (ב) מיזוג דירות
 - (ג) מיזוג שטחים ציבוריים.
 2. מפרטים מפורטים לעבודות מיזוג אוויר ואיוורור.
 3. תכניות עדות
 4. אישורי מכון התקנים

חוזה דיור בהישג יד - מכרז פומבי מס' 208/2018 להחכרת מגרש ולהקמת בניין/בניינים לתעסוקה ו/או למגורים
מגרש מס' 3 לפי תכנית מתאר מס' 2381 א' "פארק תעסוקות ונופש - יד אליהו"

נספח "ב2" לחוזה דיור בהישג יד

המפרט

[אינו מצורף בפועל, יצורף במועד הגשת הבקשה להיתר בנייה לאישור המנהל]

נספח "ג" לחוזה דיור בהישג יד

נוסח חוזה שכירות בין המפתח לבין כל זכאי

חוזה שכירות

שכירות שאינה מוגנת על פי הדין

שנערך ונחתם בתל אביב ביום _____ לחודש _____ שנת _____

בין

_____ ("המשכיר")

- מצד אחד -

לבין

_____ ת.ז. _____

מ

(החל ממועד תחילת תקופת השכירות תהווה כתובת המושכר
כתובת להמצאת הודעות לשוכר)
("השוכר")

- מצד שני -

והואיל

והמשכיר מצהיר כי הינו זכאי להשכיר את המושכר, כהגדרתו להלן;

והואיל

ובהתאם להוראות חוזה הדיור בהישג יד, כהגדרתו להלן, מיועד המושכר, לשמש כיחידת דיור להשכרה למטרת מגורים בלבד, לזכאים בלבד, (כהגדרתם בחוזה הדיור בהישג יד ובהתאם לתנאים שפורסמו לציבור לרבות בחוברת המידע שפורסמה למועמדים וע"פ החלטות העירייה, כאשר תנאי שכירות המושכר בין המשכיר לבין השוכר, יהיו בהתאם ובכפוף להוראות הסכם זה), אשר יופנו על ידי עיריית תל אביב יפו למשכיר, בהתאם להוראות חוזה דיור בהישג יד, כאשר תנאי שכירות המושכר בין המשכיר לבין השוכר, יהיו בהתאם ובכפוף להוראות חוזה זה;

והואיל

והשוכר מצהיר כי הופנה על ידי עיריית תל אביב יפו אל המשכיר, לצורך חתימה על חוזה זה וכי הינו זכאי, על-פי אישור הזכאות, כהגדרתו להלן, לשכור מאת המשכיר את המושכר, כהגדרתו להלן, במצבו "as is", במועד חתימת חוזה זה;

והואיל

והצדדים מצהירים, כי חוק הגנת הדייר נוסח משולב תשל"ב - 1972 ו/או כל חוק אחר אשר יחוקק להגנת הדייר ("החוק"), לא יחול על השכירות נשוא חוזה זה;

והואיל

והצדדים מעוניינים להגדיר ולהסדיר את מערכת היחסים המשפטית שביניהם;

לפיכך הוסכם, הוצהר והותנה בין הצדדים כדלקמן:

1. מבוא

1.1. המבוא לחוזה זה, מהווה חלק בלתי נפרד הימנו.

1.2. הנספחים לחוזה זה מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.

1.3. הגדרות

- למונחים המפורטים תהיה המשמעות הכתובה בצידי, אלא אם נאמר אחרת במפורש בחוזה זה:
- 1.3.1. "אישור הזכאות" - נוסח אישור מאת העירייה, בנוסח **נספח "א"** לחוזה זה, המאשר כי השוכר זכאי לשכור את המושכר, כיחידת דיור בהישג יד;
- 1.3.2. "הבניין" - בניין המצוי ברחוב _____¹;
- 1.3.3. "החוזה"/"חוזה זה" - חוזה זה על כל נספחיו;
- 1.3.4. "המושכר" - יחידת דיור מס' _____, בקומה _____, בבניין, שמספרה _____ מחסן מס' _____ ומקום חניה מס' _____²;
- 1.3.5. "העירייה" - עיריית תל אביב – יפו באמצעות מנהל אגף הנכסים;
- 1.3.6. "חברת הניהול" - _____, או כל מי שימונה על ידי המשכיר ו/או נציגות הבית המשותף, לצורך מתן שירותים לשטחים המשותפים בבניין, בהתאם לחוזה הניהול, כהגדרתו להלן;
- 1.3.7. "חוברת המשתכנים" - חוברת אשר הוכנה על ידי העירייה ונחתמה על ידי השוכר כתנאי להשתתפות בהגרלה שערכה העירייה לבחירת שוכרי דיור בהישג יד;
- 1.3.8. "חוזה הניהול" - חוזה בין השוכר לבין חברת הניהול, לניהול השטחים המשותפים בבניין, בנוסח שיצורף **כנספח "ב"** לחוזה זה;
- 1.3.9. "חוזה דיור בהישג יד" - חוזה דיור בהישג יד מיום _____ בין העירייה לבין המשכיר;
- 1.3.10. "מדד" - מדד המחירים לצרכן המתפרסם בכל חודש, על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ו/או כל גוף אחר שיבוא במקומה, או כל מדד אחר שיתפרסם במקומו;
- 1.3.11. "מדד הבסיס" - מדד בגין חודש _____ בשנת _____ אשר פורסם ביום _____ לחודש _____ (או בסמוך לכך) שנת _____³;
- 1.3.12. "מדד חדש" - המדד אשר פורסם לאחרונה לפני ביצועו של תשלום כלשהו על פי חוזה זה;

¹ כאן תושלם במועד החתימה כתובת הבניין;

² ככל שהשוכר ישכור רק את יחידת הדיור ללא מקום חנייה/מחסן, תותאם ההגדרה;

³ המדד אשר יהיה ידוע במועד קבלת טופס 4;

- 1.4. **נספחים לחוזה**
- 1.4.1. **נספח "א"** - נוסח אישור זכאות מאת העירייה ;
- 1.4.2. **נספח "ב"** - חוזה הניהול [אינו מצורף בפועל יצורף במועד החתימה בהתאם להוראות חוזה דיור בהישג יד] ;
- 1.4.3. **נספח "ג"** - חוברת המשתכנים ; [אינו מצורפת בפועל, תצורף במועד חתימת חוזה זה]
- 1.4.4. **נספח "ד"** - נוסח אישור על קיום ביטוחים ;
- 1.4.5. **נספח "ה"** - נוסח ערבות בנקאית ;
- 1.4.6. **נספח "ו"** - נוסח שטר חוב בלתי סחיר ;
2. **אי-תחולת חוקי הגנת הדייר**
- 2.1. השוכר מצהיר בזאת, כי ידוע לו שהמושכר הינו בגדר מושכר פנוי מכל דייר הזכאי להחזיק בו לאחר תאריך כ"ו באב תשכ"ח, 20 באוגוסט 1968 ולכן, לא יחולו על שכירות זו הוראות לחוק הגנת הדייר (נוסח משולב) תשל"ב- 1972 ("חוק הגנת הדייר") ו/או כל חוק אחר שיבוא במקומו ו/או כל חוק או תקנה שיחולו על השכרת דירות ו/או שיגנו על דיירים ו/או שוכרים ו/או שיש בהם שינוי להוראות חוזה שכירות זה, ועל כן אין השוכר דייר מוגן מכוח חוק הגנת הדייר ועליו יהיה לפנות את המושכר בהתאם לתניות והוראות חוזה זה.
- 2.2. השוכר מצהיר ומאשר בזאת, כי לא שילם, ובהתאם לתנאי חוזה זה לא ישלם דמי מפתח כלשהם עבור המושכר ו/או בקשר אליו, ו/או ביחס אליו, וכי התשלומים החלים עליו בהתאם לתנאי חוזה זה אינם ואין לראותם ולא ייחשבו כתשלום דמי מפתח כלשהם, והשוכר מוותר בזאת על כל טענה בדבר תשלום דמי מפתח באופן כלשהו וכן על כל טענה כאילו היה או הינו דייר מוגן במושכר.
- 2.3. השוכר מצהיר בזאת, כי ידוע לו שעל השכירות נשוא חוזה זה, חלות הוראות סעיפים 9 ו/או 10 לחוק הגנת הדייר. אשר על כן אין המושכר ו/או השכירות מוגנים עפ"י חוק הגנת הדייר, ויהא על השוכר לפנות את המושכר בהתאם לתנאי חוזה זה בלבד.
- 2.4. השוכר מצהיר ומתחייב, כי כל השקעה שישקיע במושכר, ככל שישקיע ו/או כל שיפוץ שיערוך במושכר, אם יערוך, לא יקנו לו כל זכות כלשהי על-פי חוק הגנת הדייר. בעת פינוי המושכר לא יהא השוכר זכאי לתשלום כל שהוא בגין שינויים ו/או השקעות במושכר, לא כדמי מפתח, לא כפיצויים ולא באופן אחר.
3. **מטרת השכירות**
- 3.1. מטרת השכירות על פי חוזה זה הינה למגורים בלבד של השוכר ולא לשום מטרה אחרת, ואילו מטרת השכירות של מקום החניה, הינו למטרת חנייה של רכב בשימוש השוכר בלבד ולא לשום מטרה אחרת⁴ ("מטרת השכירות").
- 3.2. השוכר, או מי מטעמו, אינו רשאי לעשות שימוש במושכר לכל מטרה שאינה מטרת השכירות, בכל אופן וצורה שהם, אף אם לא יהיה בשימוש כזה, משום פגיעה במושכר ו/או הכבדה על המשכיר.
- 3.3. השוכר מתחייב, כי לא יתיר לכל אדם אחר להשתמש במושכר, או חלק ממנו, ללא הסכמה בכתב ומראש מאת המשכיר, בין בתמורה ובין שלא בתמורה. על אף האמור לעיל ולהלן, מוסכם כי זכות השימוש במושכר לרבות בשטחי החניה (ככל שיושכר שטח חניה על ידי השוכר) תינתן לשוכר ו/או לבני משפחתו מדרגה ראשונה של השוכר המתגוררים עמו.
- 3.4. השוכר מתחייב לעשות שימוש בפועל במושכר למשך תקופת השכירות.

⁴ יימחק ככל שהשוכר לא ישכור מקום חניה.

3.5. סעיף 3 זה, על כל תתי-סעיפיו, הינו תנאי עיקרי בחוזה זה, שהפרתו, או הפרת איזה מתני סעיפיו, תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

4. הצהרות והתחייבויות השוכר

השוכר מצהיר, מאשר ומתחייב, כי:

4.1. המציא למשכיר עובר לחתימת חוזה זה, אישור מקורי חתום על ידי העירייה, בנוסח אישור הזכאות **נספח "א"** לחוזה זה.

4.2. ידוע לו שזכאותו לשכור את המושכר ותוקף אישור הזכאות, מותנים בכך שימלא אחר כל הוראות חוזה זה והוראות חוברת המשתכנים וכן, כי ידוע לו שאם יפר הוראות חוזה זה בהפרה יסודית שלא תוקנה גם לאחר מתן התראה מראש ובכתב כאמור להלן, תפקע זכאותו כאמור והמשכיר יהא רשאי להשכיר את המושכר לשוכר אחד שיופנה על ידי העירייה לצרכי דיור בהישג יד.

4.3. ידוע לו, כי העירייה ו/או מי מטעמה אינם צד לחוזה זה, אינם אחראים ו/או ערבים, בכל צורה, לקיום איזו מהתחייבויות המשכיר על-פי חוזה זה ולשוכר לא תהא כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי העירייה ו/או כלפי מי מטעמה בגין כל עניין הקשור ו/או הנובע מחוזה זה ו/או מקיום, או אי קיום, התחייבויות המשכיר ו/או התחייבות השוכר על-פי חוזה זה.

4.4. בדק היטב את המושכר ואת הוראות חוזה זה ונספחיו, טרם חתימתו על חוזה זה, והוא מכיר היטב את שטחו של המושכר, מאפייניו, מצבו, סביבתו, דרכי הגישה אליו, אפשרויות השימוש בו, ניצולו וייעודו וידוע לו מצבו העובדתי, הרישומי והמשפטי של המושכר וכי מצא את כל אלו, תקינים ומתאימים לצרכיו, והוא מוותר בזאת על כל טענה ותביעה מכל מין וסוג שהוא, לרבות ליקוי ו/או אי התאמה, למעט ליקוי או אי התאמה נסתרים, אשר לא יכול היה לגלותם בבדיקת שוכר סביר.

4.5. הינו שוכר את המושכר במצבו הנוכחי "AS IS", כאשר הוא במצב תקין, נקי, מסויד ומחובר למערכות המים, החשמל הגז והתקשורת והמשכיר לא יידרש לבצע כל עבודות התאמה או שיפוץ במושכר.

4.6. הינו מתחייב, בכל התקופה במהלכה יחזיק במושכר, להחזיק את המושכר במצב טוב ותקין, לשמור על ניקיונו, לעשות בו שימוש הוגן וזהיר ולהימנע מגרימת נזק או קלקול בו או בכל אחד ממתקניו, למעט קלקולים ונזקים שמקורם בבלאי טבעי וסביר.

4.7. כי הוא בלבד יהיה אחראי לתכולה ו/או למיטלטליו אשר יוכנסו על ידו למושכר.

4.8. כי יקיים וימלא אחר כל ההוראות, החוקים, חוקי העזר, תקנות, צווים של כל רשות מוסמכת החלים לגבי המושכר ו/או לגבי שוכר מושכר למטרת מגורים ו/או לגבי השימוש במושכר למטרת מגורים.

4.9. כי ימנע מכל פעילות היוצרת מפגע ו/או מטרד לסביבה ו/או לשכנים ו/או לציבור וכן כי לא יפגע ולא יגרום לנזק לבניין כולו ו/או לדיר מדייריו ו/או למי משכניו האחרים.

4.10. כי נציגי המשכיר ו/או חברת הניהול, זכאים להיכנס למושכר, בכל עת ובכל שעה מקובלים ובתיאום מראש עם השוכר, על מנת לבדוק אם השוכר מקיים את תנאי חוזה זה ו/או הנובע מהם ו/או על מנת להציגו בפני קונים ו/או שוכרים פוטנציאליים ו/או על מנת לבצע תיקון ליקויים שבאחריות המשכיר, הן במושכר והן ביחידות דיור אחרות, בבניין, שתיקון הליקויים בהם, מצריך כניסה למושכר.

4.11. כי בתוך שבעה (7) ימים ממועד חתימת חוזה זה, יפנה לעיריית תל אביב יפו, תאגיד המים, חברת הגז וחברת החשמל, על חשבונו, על מנת שירשמו אותו כמחזיק המושכר.

4.12. ביחסים שבין המשכיר לבין השוכר, השוכר לבדו יהיה אחראי להבטחת שלומם של הנמצאים במושכר וכן, יהא אחראי לכל נזק ו/או אובדן שייגרמו בתחומי המושכר, לשוכר ו/או לצד ג' כלשהו, למעט נזק למבנה שבאחריות המשכיר, והוא מתחייב לשפות את המשכיר ו/או חברת הניהול בשל כל סכום שיחויבו לשלם בפסק דין שביצעו לא עוכב, בשל נזק ו/או אובדן כאמור, לרבות הוצאות משפטיות סבירות ובלבד שהודיעו לשוכר על כל דרישה ו/או תביעה כאמור מיד עם קבלתה ונתנו לשוכר אפשרות להתגונן מפניה.

4.13. סעיף 4 זה, על כל תתי-סעיפיו, הינו תנאי עיקרי בחוזה זה, שהפרתו, או הפרת איזה מתתי סעיפיו, תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

5. שינויים ותוספות במושכר

5.1. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, השוכר מתחייב, כי לא יעשה כל פעולת בניה ו/או שיפוץ ו/או שינוי ו/או התאמה ו/או השבחה מכל מין וסוג שהוא במושכר ו/או באיזה חלק ממנו, בין בעצמו ובין באמצעות מי מטעמו, אלא בכפוף לקבלת אישור מראש ובכתב בלבד מהמשכיר ובכפוף לקבלת כל אישור כמתחייב על פי כל דין.

5.2. הוסיף השוכר על המושכר ו/או גרע ממנו, ללא אישור המשכיר מראש ובכתב, מתחייב השוכר להחזיר את המצב לקדמותו, מיד עם דרישת המשכיר, כפי שהיה ערב ההוספה או הגריעה כאמור, על אחריותו ועל חשבונו של השוכר בלבד ובמידה ולא יעשה כן בתוך שבעה (7) ימים ממשלוח הדרישה, יהווה הדבר הפרה יסודית של הסכם זה והמשכיר יהיה רשאי להחזיר את המצב לקדמותו והשוכר מתחייב להחזיר למשכיר את כל ההוצאות, מיד עם דרישתו הראשונה של המשכיר וזאת מבלי לגרוע מכל סעד לו זכאי המשכיר על פי חוזה זה ו/או על-פי כל דין.

5.3. בנוסף על האמור לעיל ומבלי לפגוע מתוקפו, מובהר, כי כל השינויים ו/או השיפוצים ו/או ההשכחות שבמושכר, בין אם בוצעו על ידי השוכר ובין שבוצעו על ידי כל מי מטעמו, יהיו בכל עת ובכל שלב בבעלותו הבלעדית של המשכיר, ללא תמורה לשוכר, וכל בנייה ו/או שינוי ו/או שיפוץ ו/או תוספת ו/או השבחה יישארו בהם ללא תמורה, ומבלי שהשוכר יהא זכאי לתשלום כלשהו ו/או להחזר השקעה ו/או השבחה כלשהי, אלא אם יוסכם אחרת בכתב בין הצדדים.

5.4. התחייבויות השוכר על פי סעיף 5 זה, על כל תתי-סעיפיו, הינן תנאים עיקריים בחוזה זה, שהפרתן, או הפרת איזה מהן, תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

6. תקופת השכירות

6.1. תקופת השכירות, הינה שלושים ושישה (36) חודשים⁵ ("תקופת השכירות"), החל מיום _____ ("מועד תחילת תקופת השכירות") ועד יום _____ בלבד ("מועד סיום תקופת השכירות").

6.2. הארכת תקופת השכירות⁶

6.2.1. ניתנת לשוכר זכות ברירה (אופציה) להאריך את תקופת השכירות, לתקופה נוספת בת שנים עשר (12) חודשים שתחילתה ביום העוקב למועד סיום תקופת השכירות וסיומה ביום _____ ("תקופת הארכה הראשונה").

⁵ ככל שהתקופה עד לתום תקופת ההשכרה תהיה קצרה יותר התקופה תשתנה בהתאם;

⁶ ככל ורלוונטי.

- 6.2.2. ניתנת לשוכר זכות ברירה (אופציה) להאריך את תקופת השכירות, לתקופת הארכה נוספת בת שנים עשר (12) חודשים שתחילתה ביום העוקב למועד סיום תקופת ההארכה הראשונה וסיומה ביום _____ ("תקופת ההארכה השנייה").⁷
- 6.2.3. למען הסר ספק, מובהר בזאת, כי משך תקופת השכירות על פי חוזה זה, לרבות תקופת ההארכה, לא יעלה, בכל מקרה, על תקופה של שישים (60) חודשים ממועד תחילת תקופת השכירות.
- 6.2.4. ביקש השוכר לממש את זכותו להארכת תקופת השכירות כאמור לעיל, יודיע על כך השוכר למשכיר ולעירייה, בכתב, בהודעה של 3 חודשים מראש ("הודעת השוכר") ובלבד, כי יתקיימו התנאים הבאים, במצטבר:
- 6.2.4.1. השוכר מילא אחר כל התחייבויותיו על פי חוזה זה, במלואן ובמועדן.
- 6.2.4.2. שלוש הפרות שאינן הפרות יסודיות עד למועד הודעת השוכר, או הפרה יסודית אחת בשנת שכירות, לא תהווה עילה לאי מימוש זכות השוכר לתקופת ההארכה ובלבד, שהשוכר תיקן את ההפרה שביצע כאמור, במועד שנקצב לו בהודעת המשכיר.
- 6.2.4.2. במועד הודעת השוכר, המציא השוכר למשכיר, המחאות דחיות לתשלום דמי השכירות בעבור כל תקופת ההארכה, הראשונה או השנייה- לפי העניין, או האריך את תוקפה של הוראת הקבע, ככל שבחר בחלופה של הוראת קבע, בהתאם להוראות סעיף **Error! Reference source not found.** להלן.
- 6.2.4.3. במועד הודעת השוכר, המציא השוכר למשכיר, המחאות דחיות לתשלום דמי הניהול בעבור כל תקופת ההארכה, הראשונה או השנייה, לפי העניין, או האריך את תוקפה של הוראת הקבע, ככל שבחר בחלופה של הוראת קבע, בהתאם להוראות סעיף 5.6.3.2 להלן.
- 6.2.4.4. הפיקדון (או הערבות) ושטר החוב, כהגדרתם להלן, ימשיכו להיות בתוקף בתקופת הארכת הראשונה ותקופת ההארכה השנייה, לפי העניין.
- 6.2.5. לא ניתנה הודעת השוכר בהתאם לאמור בסעיף 6.2.4 לעיל, תסתיים במועדה תקופת השכירות או תקופת ההארכה הראשונה, ככל שמומשה, לפי העניין, ויחולו יתר הוראות חוזה זה לעניין סיום חוזה זה ופינוי המושכר על ידי השוכר והשבת החזקה הבלעדית בו לידי המשכיר.
- 6.2.6. למען הסר ספק, מובהר בזאת, כי השוכר יהא רשאי לממש את זכות הברירה הנתונה לו:
- 6.2.6.1. להארכת תקופת השכירות, למשך תקופת הארכה הראשונה, רק אם הסתיימה תקופת השכירות במועדה;
- 6.2.6.2. להארכת תקופת השכירות, למשך תקופת ההארכה השנייה, רק אם הסתיימה תקופת ההארכה הראשונה במועדה;
- 6.2.7. מימש השוכר את זכות הברירה הנתונה לו להארכת תקופת השכירות, על פי תנאי חוזה זה לתקופת ההארכה הראשונה ו/או לתקופת ההארכה השנייה, תחולנה הוראות חוזה זה כלשונו ובשינויים המחויבים, על השכירות על פי חוזה זה, גם בכל אחת מתקופות ההארכה. בכל מקום בחוזה זה בו צוין "תקופת השכירות", הכוונה היא גם לכל אחת מתקופות ההארכה, ככל שמומשה זכות הברירה להארכה על פי תנאי חוזה זה, אלא אם משתמע אחרת מהקשרם של דברים.
- 6.3. **זכות השוכר להביא חוזה זה לידי סיום מוקדם**
- 6.3.1. השוכר יהיה זכאי להביא חוזה זה לידי סיום מוקדם, במהלך תקופת השכירות, או במהלך תקופת הארכה, רק לאחר קבלת אישור העירייה לכך בכתב, ולאחר שיוכח בפניה על ידו, כי התקיימו נסיבות חריגות או מיוחדות המחייבות זאת. ידוע לשוכר כי החלטת העירייה אם התקיימו נסיבות חריגות אם לאו תיעשה לפי שיקול דעתה הבלעדי של העירייה והוא מותר

⁷ זכות האופציה רק עד לתום תקופת ההשכרה.

בזאת מראש על כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי העירייה ו/או מי מטעמה ו/או המשכירה. החלטת העירייה תהא סופית ולא ניתנת לערעור. אישרה העירייה את הבאת החוזה לידי סיום מוקדם, לאחר שהוכח להנחת דעתה, כי התקיימו נסיבות חריגות או מיוחדות המחייבות זאת, יבוא חוזה זה לידי סיום מוקדם במועד שתקבע העירייה בהחלטתה ("מועד הסיום המוקדם").

6.3.2. במהלך התקופה שממועד פניית השוכר לעירייה בבקשה לסיום מוקדם של תקופת השכירות, או תקופת ההארכה ועד מועד הסיום המוקדם ("תקופת הודעת הסיום המוקדם"), יחולו על השוכר כל ההתחייבויות החלות עליו על פי חוזה זה, לרבות תשלום דמי שכירות. ניתנה החלטת העירייה בדבר סיום מוקדם כאמור לעיל, יבוא חוזה זה לידי סיום במועד הסיום המוקדם.

6.3.3. במהלך תקופת הודעת הסיום המוקדם, יהיה רשאי המשכיר, להראות את המושכר לשוכרים ו/או רוכשים פוטנציאלים, לא יותר מפעם בשבוע, בשעות סבירות ובתיאום מראש עם השוכר במידת הניתן, והשוכר מתחייב לאפשר למשכיר להציג את המושכר כאמור לעיל ולשם כך אף להיכנס למושכר, וזאת מבלי לגרוע מזכותו של המשכיר לבצע ביקור במושכר על מנת לעמוד על קיום הוראות חוזה זה ו/או לכל מטרה אחרת, בהתאם ליתר הוראות חוזה זה.

6.4. ככל ויפסיק השוכר את שימושו במושכר לפני תום תקופת השכירות, ללא הסכמת המשכיר מראש ובכתב, תמשכנה לחול על השוכר כל ההתחייבויות החלות עליו על פי חוזה זה, עד למועד תום תקופת השכירות החוזית, לרבות תשלום דמי שכירות וזאת, מבלי לגרוע מכל זכות ו/או סעד הנתונים למשכיר על פי חוזה זה ו/או על-פי הדין, עקב מעשי ו/או מחדלי השוכר.

6.5. התחייבויות השוכר על פי סעיף 6 זה, על כל תתי-סעיפיו, הינן תנאים עיקריים בחוזה זה, שהפרתן, או הפרת איזה מהן, תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

7. דמי השכירות בגין המושכר

7.1. השוכר ישלם למשכיר, במשך כל תקופת השכירות, דמי שכירות חודשיים בסכום של _____ ₪ (שקלים חדשים) כולל מע"מ כדין⁸ ("דמי השכירות החודשיים הבסיסיים") בתוספת הפרשי הצמדה למדד, בין מדד הבסיס, לבין המדד החדש שיהיה ידוע במועד ביצוע כל תשלום ע"ח דמי השכירות החודשיים הבסיסיים. במקרה בו המדד החדש יהיה נמוך ממדד הבסיס, ישולמו דמי השכירות החודשיים הבסיסיים לפי מדד הבסיס.

7.2. דמי שכירות על פי חוזה זה ישולמו כל חודש, עבור חודש מראש.

7.3. להקלת גביית דמי השכירות, ימסור השוכר למשכיר המחאות בגין דמי שכירות כדלקמן:

7.3.1. במועד חתימת חוזה זה, שתים עשרה (12) המחאות מעותדות ל-10 בחודש, לכל חודש קלנדרי בשנת השכירות הראשונה. סכום כל המחאה יהיה בגובה דמי השכירות החודשיים הבסיסיים.

7.3.2. שלושים (30) יום לפני תום כל שנת שכירות, בתקופת השכירות, מעבר לשנת השכירות הראשונה, שתים עשרה (12) המחאות מעותדות ל-10 בחודש, לכל חודש קלנדרי בשנת השכירות לגביה מבוצע תשלום דמי השכירות. סכום כל המחאה יהיה בגובה דמי השכירות החודשיים בתוספת הפרשי הצמדה למדד בהתאם למדד החדש הידוע במועד מסירת המחאות.

7.4. לחלופין, רשאי השוכר לשלם את דמי השכירות באמצעות הוראת קבע.

⁸ ככל שהשוכר ישכור מקום חניה ו/או מחסן יתווספו להגדרת דמי השכירות החודשיים הבסיסיים דמי השכירות בגין מקום חניה ו/או מחסן.

- 7.5. אחת לשנה תיערך בין המשכיר לבין השוכר התחשבות לעניין תשלום בגין הפרשי הצמדה למדד בגין 12 החודשים שחלפו. השוכר מתחייב לשלם את הפרשי הצמדה למשכיר, לא יאוחר מתום 30 יום מתום שנת השכירות בגינה מתבצעת ההתחשבות.
- 7.6. רק פירעון בפועל של כל המחאה והמחאה, ייחשב כתשלום דמי השכירות, אלא אם לא תיפרע המחאה מחמת סיבה הקשורה במשכיר.
- 7.7. דמי השכירות מהווים תמורה מלאה, סופית וכוללת, בגין השכרת המושכר לשוכר. מובהר, כי למעט הפרשי הצמדה למדד על פי הוראות חוזה זה הניהול כהגדרתם להלן, לא יהיה המשכיר זכאי לגבות מן השוכר תשלום כלשהו בגין השכרת המושכר וזאת, מבלי לגרוע מחובת השוכר לשלם כל אגרה ו/או מס החלים על מחזיק לפי כל דין או הסכם.
- 7.8. סעיף 7 זה, על כל תתי-סעיפיו, הינו תנאי עיקרי בחוזה זה, שהפרתו, או הפרת איזה מתתי סעיפיו, תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.
- 9. מיסים, היטלים, אגרות, תשלומים והוצאות**
- נוסף לתשלומי דמי השכירות הנקובים בסעיף 7 לעיל, יחולו התשלומים הבאים בגין תקופת השכירות באופן הבא:
- 8.1. תשלומים מוניציפאליים, לרבות ארנונה ו/או מיסי ממשלה ו/או היטלים ו/או אגרות ו/או כל תשלום אחר ("מיסים, אגרות והיטלים"), אשר חלים ו/או יחולו בגין המושכר ו/או בגין שימוש במושכר על ידי השוכר ו/או על שוכר כמחזיק, יחולו וישולמו על-ידי השוכר.
- 8.2. מיסים, אגרות והיטלים ודמי הקמה, אשר חלים על משכיר ו/או בעלים ו/או חוכרים לדורות של נכס מקרקעין, להבדיל משוכרים ו/או מחזיקים במקרקעין, יחולו וישולמו על-ידי המשכיר.
- 8.3. כל ההוצאות והתשלומים השוטפים ("תשלומים והוצאות שוטפים"), הנובעים מן השימוש במושכר, לרבות חשמל, ארנונה, מים, גז, טלפון ושאר ההוצאות השוטפות בגין אחזקתו השוטפת של המושכר, יחולו וישולמו על-ידי השוכר.
- 8.4. במועד פינוי המושכר, ימציא השוכר למשכיר אישורים בדבר תשלום כל המיסים, ההיטלים, האגרות, התשלומים וההוצאות השוטפות החלים עליו כנ"ל עד תום תקופת השכירות.
- 8.5. בכל מקרה בו לא ימלא השוכר, או יאחר למלא, אחר חובת תשלום החלה עליו כאמור לעיל, יהיה רשאי המשכיר, אך לא חייב, ובכפוף לכך שהודיע לשוכר מראש ובכתב 10 ימים קודם לכן שבמהלכם לא פרע השוכר את החוב, לשלם ולהסדיר את תשלום כאמור במקום השוכר, לרבות באמצעות חילוט "הערבות הבנקאית" ו/או "הפיקדון", כהגדרתם להלן. עשה כך המשכיר, ישלם השוכר למשכיר, מיד עם קבלת דרישת המשכיר לכך בכתב, את מלוא התשלומים ששילם המשכיר במקומו של השוכר. אין בתשלום כאמור בסעיף זה, על ידי המשכיר, כדי לפגוע בכל סעד או תרופה להם זכאי המשכיר, על פי חוזה זה ו/או על פי הדין.
- 8.6. למען הסר ספק, השוכר יהיה חייב לשלם את המיסים, ההיטלים, האגרות, התשלומים וההוצאות, במלואם, במשך כל תקופת השכירות, אף אם לא ישתמש במושכר בתקופת השכירות ו/או בחלק ממנה, למעט במקרה בו הובא חוזה זה לידי סיום כאמור בסעיף 6.3 לעיל.
- 8.7. התחייבויות השוכר על פי סעיף 8 זה, על כל תתי-סעיפיו, הינו תנאי עיקרי בחוזה זה, שהפרתו, או הפרת איזה מתתי סעיפיו, תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.
- 9. ניהול**
- 9.1. במעמד חתימת חוזה זה, יחתום השוכר על חוזה הניהול.

- 9.2. השוכר ישלם לחברת הניהול, במישרין, בגין ניהול ואחזקת השטחים המשותפים, כהגדרתם בחוזה הניהול, דמי ניהול חודשיים לכל מ"ר של המושכר, זהים לאלו שישולמו למשכיר ו/או לחברת הניהול, על ידי מחזיקי דירות בבניין, שאינם שוכרי דיור בהישג יד, אך בכל מקרה, לא יותר מסך של 400 ₪ (ארבע מאות שקלים חדשים), בתוספת הפרשי הצמדה, לכל המושכר, לכל חודש, בתקופת השכירות, הכל כמפורט ומותנה בחוזה הניהול, כולל מע"מ כדין ("דמי הניהול").
- 9.3. המשכיר יהא אחראי לניהול ותחזוקת השטחים הציבוריים והשטחים המשותפים בבניין, בהתאם למפורט בחוזה הניהול. המשכיר יספק את שירותי האחזקה והניהול באמצעות חברת הניהול אשר אושרה על ידי העירייה.
- 9.4. מובהר, כי ככל שיבקש השוכר לקבל מחברת הניהול שירותים נוספים לאלו הקבועים בחוזה הניהול (כגון שירותי ספא ובריכה ככל שקיימים), ישלם השוכר לחברת הניהול, כתנאי למתן שירותי הניהול והתחזוקה הנוספים, סכום כסף נוסף ונפרד כפי שיוסכם בין השוכר לבין חברת הניהול, ואשר יהא בשיעור שלא יעלה על השיעור שמשלמים שאר בעלי היחידות בפרויקט, שאינן יחידות דיור בהישג יד.
- 9.5. אי מילוי התחייבויות השוכר כלפי חברת הניהול, ייחשב כהפרתו היסודית של חוזה זה וכל הסעדים המוקנים למשכיר עפ"י חוזה זה ו/או עפ"י הדין במקרה של אי תשלום במועד של דמי שכירות ו/או הפרת התחייבות אחרת של השוכר כלפי המשכיר, יהיו תקפים אף במקרה של אי תשלום במועד של דמי הניהול ו/או הפרת חוזה הניהול.
- 9.6. הפרה חברת הניהול את חוזה הניהול וההפרה לא תוקנה תוך זמן סביר בנסיבות העניין, על אף שנשלחה התראה בכתב על ידי השוכר לחברת הניהול, תיחשב ההפרה כהפרה של חוזה זה. הודיע השוכר למשכיר על ההפרה מצד חברת הניהול, לאחר שזו לא תוקנה במועד כמפורט לעיל, ולא תוקנה ההפרה לאחר ארבעה עשר (14) יום ממתן ההודעה למשכיר, תיחשב ההפרה כהפרה יסודית של חוזה זה, וכל הסעדים המוקנים לשוכר עפ"י הסכם זה ו/או עפ"י הדין במקרה של הפרת התחייבות המשכיר כלפי השוכר, יהיו תקפים אף במקרה זה.
- 9.7. מבלי לפגוע באמור לעיל, לחברת הניהול ו/או לשוכר, תהיה זכות תביעה עצמאית וישירה כנגד השוכר ו/או כנגד חברת הניהול, במקרה שמי מהם יפר התחייבויותיו כלפי משנהו על פי הסכם הניהול.
- 9.8. למען הסר ספק, השוכר יהיה חייב לשלם את דמי הניהול, אף אם לא ישתמש במושכר בתקופת השכירות ו/או בחלק ממנה, במלואם, במשך כל תקופת השכירות, למעט במקרה בו הובא חוזה זה לידי סיום כאמור בסעיף 6.3 לעיל.
10. **תיקון ליקויים במושכר על ידי המשכיר**
- 10.1. המשכיר יהיה אחראי, על חשבונו, לתיקון של ליקויים במושכר ובמתקניו הקבועים, אשר נגרמו שלא כתוצאה מזדון, או משימוש בלתי סביר של השוכר ובלבד שהשוכר יפעל בהתאם להוראות חוזה השכירות ולהוראות המקובלות לאחזקת המושכר, כפי שיימסרו לו, על ידי המשכיר עד ולא יאוחר ממועד חתימת חוזה זה. לא תיקן המשכיר ליקוי שהינו אחראי לתיקונו, כאמור לעיל, תוך זמן סביר, בהתאם לאופי הליקוי, יהא השוכר רשאי לבצע תיקון כזה, בכפוף למשלוח הודעה בכתב למשכיר והוצאות התיקון הסבירות יהיו על המשכיר וישולמו על ידי המשכיר לשוכר תוך לא יאוחר מארבעה עשר (14) יום לאחר דרישה בכתב של השוכר, בצירוף הקבלות ו/או החשבוניות בגין ביצוע התיקון.
- 10.2. השוכר יהיה אחראי, על חשבונו, לתיקון כל נזק שנגרם למושכר ולמתקניו הקבועים, עקב שימוש בלתי סביר ובלתי זהיר. לא תיקן השוכר קלקול או נזק שנגרם למושכר עקב שימוש על ידו, כאמור לעיל ואשר לא נגרם עקב ליקוי לו אחראי המשכיר, כאמור לעיל, תוך זמן סביר, בהתאם לאופי הליקוי, יהא המשכיר רשאי לבצע תיקון כזה והוצאות התיקון יהיו על השוכר וישולמו על ידי השוכר למשכיר תוך לא יאוחר מארבעה עשר (14) יום לאחר דרישה בכתב של המשכיר, בצירוף הקבלות ו/או החשבוניות בגין ביצוע התיקון.

11. ביטוחים

- 11.1 באחריות המשכיר בלבד לערוך, בעצמו או באמצעות חברת הניהול, על חשבונו, למשך כל תקופת השכירות, את הביטוחים המפורטים להלן אצל חברת ביטוח מורשית כדין:
- 11.1.1 **ביטוח מבנה הבניין** (לרבות מבנה המושכר) על צמודותיו ומערכתיו, וכל רכוש אחר בבעלות המשכיר או חברת הניהול המצוי בבניין וסביבתו, במלוא ערך כינון, במשך כל תקופת השכירות מפני אובדן או נזק עקב הסיכונים המקובלים בביטוח "אש מורחב", לרבות אש, עשן, ברק, התפוצצות, רעידת אדמה, סערה וסופה, שיטפון, נזקי נוזלים והתבקעות צינורות, פגיעה על ידי כלי רכב, פגיעה על ידי כלי טיס, פרעות, שביתות, נזק בזדון וכן נזקי פריצה. הביטוח יכלול סעיף בדבר ויתור על זכות תחלוף כלפי השוכר, הנציגות, העירייה והבאים מטעמם, אולם הוויתור כאמור לא יחול לטובת מי שגרם לנזק בזדון. הביטוח כאמור לא יכלול תכולה כלשהי, תוספת, שיפור או הרחבה שנעשו על ידי או מטעם או עבור השוכר (שלא באמצעות המשכיר או חברת הניהול או מי מטעמם).
- 11.1.2 **ביטוח אבדן תוצאתי** המבטח אבדן דמי שכירות ודמי ניהול בשל נזק שנגרם למבנה הבניין (לרבות מבנה המושכר) עקב הסיכונים המפורטים בסעיף 11.1.1 לעיל (למעט פריצה), וזאת למשך תקופת שיפוי בת 12 חודשים. הביטוח יכלול סעיף בדבר ויתור על זכות תחלוף כלפי השוכר, הנציגות, העירייה והבאים מטעמם, אולם הוויתור כאמור לא יחול לטובת מי שגרם לנזק בזדון. **למשכיר הזכות שלא לערוך ביטוח אבדן תוצאתי** כאמור בסעיף זה לעיל, במלואו או בחלקו, אולם האמור בסעיף 11.3 להלן יחול כאילו נערך הביטוח כאמור במלואו.
- 11.1.3 **ביטוח אחריות כלפי צד שלישי** בגבול אחריות של 20,000,000 ₪ לאירוע ובמצטבר על-פי הפוליסה, המבטח את חבות המשכיר, חברת הניהול, העירייה, הנציגות והשוכר (להלן: "המבוטח") על-פי דין בגין פגיעה גופנית או נזק לרכוש העלול להיגרם לגופו או לרכוש של אדם או ישות משפטית כלשהם בבניין. הביטוח כולל סעיף "אחריות צולבת" לפיו נחשב הביטוח כאילו נערך בנפרד עבור כל אחד מיחיד המבוטח.
- 11.2 ללא צורך בכל דרישה מצד העירייה, על המשכיר להמציא לידי השוכר, לא יאוחר ממועד תחילת תקופת השכירות, אישור ביטוח בגין הביטוחים המפורטים לעיל בהתאם לנוסח אישור הביטוח המצורף להסכם זה **בנספח "ד"** לחוזה זה.
- 11.3 המשכיר פוטר, בשם המשכיר ובשם חברת הניהול, את השוכר, הנציגות, העירייה והבאים מטעמם מאחריות בגין נזק שהמשכיר או חברת הניהול זכאים לשיפוי בגינו על-פי הביטוחים שעל המשכיר לערוך בהתאם לסעיפים 11.1.1 - 11.1.2 לעיל (או שהיו זכאים לשיפוי בגינו אלמלא ההשתתפויות העצמיות הנקובות בפוליסות), אולם פטור מאחריות כאמור לא יחול לטובת מי שגרם לנזק בזדון.
- 11.4 באחריות השוכר בלבד לערוך, על חשבונו, למשך כל תקופת השכירות, את הביטוחים המפורטים להלן אצל חברת ביטוח מורשית כדין:
- 11.4.1 **ביטוח תכולת המושכר** וכן כל תיקון, שינוי, שיפור ותוספת שיעשו על ידי השוכר ו/או עבורו במושכר, במלוא ערך כינונם, וזאת במתכונת הידועה כ"אש מורחב" או בהתאם לפוליסה התקנית לביטוח דירות כאמור בתקנות הפיקוח על עסקי ביטוח (תנאי חוזה לביטוח דירות ותכולתן), התשמ"ו-1986. הביטוח יכלול תנאי מפורש לפיו מותר המבטח על כל זכות התחלוף כלפי המשכיר, הנציגות, העירייה והבאים מטעמם, וכן כלפי חברת הניהול, עובדיה ומנהליה וכן כלפי שוכרים אחרים בבניין (בכפוף לויתור הדדי בביטוחיהם של בעלי הזכויות בבניין כלפי השוכר) ובלבד שוויתור כאמור לא יחול כלפי מי שגרם נזק בזדון.
- על אף האמור לעיל, **השוכר רשאי שלא לערוך ביטוח רכוש** כמפורט בסעיף זה, אולם הפטור המפורט בסעיף 11.5 להלן יחול כאילו נערך הביטוח במלואו.

- 11.4.2. **ביטוח אחריות כלפי צד שלישי** המבטח את אחריותו החוקית של השוכר בגין פגיעה גופנית או נזק לרכוש העלול להיגרם לגופו או לרכושו של אדם או ישות משפטית כלשהם ביחידת הדיור בגבול אחריות בסך של 1,000,000 ₪ למקרה ולתקופת הביטוח. הביטוח יורחב לשפות את המשכיר, חברת הניהול, הנציגות והעירייה בגין אחריות שתוטל עליהם עקב מעשה או מחדל של השוכר, וזאת בכפוף לסעיף "אחריות צולבת" לפיו נחשב הביטוח כאילו נערך בנפרד עבור כל אחד מיחיד המבטח.
- 11.5. השוכר פוטר את המשכיר, הנציגות, העירייה והבאים מטעמם, וכן את חברת הניהול עובדיה ומנהליה וכן שוכרים אחרים בבניין (בכפוף לפטור הדדי בביטוחיהם של בעלי השוכרים האחרים בבניין כלפי השוכר) מאחריות בגין נזק שלשוכר הזכות לשיפוץ בגינו על-פי הביטוח שהתחייב השוכר לערוך בסעיף 11.4.1 לעיל, אולם הפטור מאחריות כאמור לא יחול לטובת מי שגרם לנזק בזדון.
- 11.6. בביטוחי השוכר יצוין במפורש כי:
- 11.6.1. הינם קודמים לכל ביטוח הנערך על ידי המשכיר ו/או חברת הניהול ו/או הנציגות ו/או העירייה והינם "ביטוח ראשוני" ללא זכות השתתפות מבטחי השוכר בביטוחי המשכיר ו/או חברת הניהול ו/או הנציגות ו/או העירייה.
- 11.6.2. לא ישונו לרעה ולא יבוטלו במשך תקופת הביטוח מבלי שתינתן על ידי המבטח למשכיר הודעה על כך בדואר רשום, 30 יום מראש.

12. בטוחות

12.1. פיקדון במזומן/ערבות בנקאית

- 12.1.1. במועד חתימת חוזה זה, וכתנאי למסירת החזקה במושכר לידי השוכר, יפקיד השוכר, בידי המשכיר, כבטוחה לקיום התחייבויותיו על פי חוזה זה, פיקדון כספי במזומן בגובה דמי שכירות ודמי ניהול בגין שלושה (3) חודשי שכירות ("הפיקדון").
- 12.1.2. המשכיר מתחייב להפקיד את הפיקדון בפיקדון חודשי שקלי, בחשבון יעודי נפרד, עם אפשרות למשיכת הפיקדון בהודעה של שלושים (30) יום מראש לבנק.
- 12.1.3. תוך 30 יום מתום תקופת השכירות, בין אם עקב סיום תקופת השכירות ובין עקב במועד סיום מוקדם, כאמור בסעיף 6.3 לעיל, ככל שהפיקדון, או חלקו, לא מומש עקב הפרה יסודית של חוזה זה, ישיב המשכיר את הפיקדון במזומן לשוכר, כולל פירות הפיקדון, ככל שנצברו.
- 12.1.4. השוכר יהיה רשאי, להפקיד בידי המשכיר, חלף הפיקדון, ערבות בנקאית אוטונומית, לפירעון עם דרישה, צמודה למדד, בנוסח המצורף **כנספח "ה"** לחוזה שכירות זה ("הערבות הבנקאית"). הערבות הבנקאית תהיה בתוקף במשך 30 יום לאחר תום תקופת השכירות ו/או תקופת ההארכה, ככל שמומשו.

12.2. שטר חוב

- 12.2.1. בנוסף, במועד חתימת חוזה זה, וכתנאי למסירת החזקה במושכר לידי השוכר, יפקיד השוכר, בידי המשכיר שטר חוב, בנוסח **נספח "ו"** לחוזה זה, להבטחת התחייבויותיו על פי חוזה זה, בסכום של 12,000 ₪ ("שטר החוב"). שטר החוב יהיה בחתימת השוכר כעושה ובחתימת ערב אחד, ובלבד שנגד אותו ערב לא מתנהלים הליכי הוצאה לפועל ו/או לא הוכרז כחדל פרעון, ללא מועד פירעון.
- 12.2.2. הפר השוכר חוזה זה בהפרה יסודית, יהיה המשכיר רשאי להשלים את מועד הפירעון של שטר החוב ולהגיש את שטר החוב לפירעון, בכפוף למפורט בסעיף 12.5 להלן.
- 12.2.3. תוך 30 יום מתום תקופת השכירות, ישיב המשכיר את שטר החוב לשוכר, ככל שלא הוגש לפירעון עקב הפרה יסודית של חוזה זה על ידי השוכר.

- 12.3. **המחאות להבטחת תשלומים לרשויות**
- 12.3.1. בנוסף, יפקיד השוכר בידי המשכיר ארבע (4) המחאות המשוכות על ידו, לפקודת חברת חשמל, עיריית תל אביב יפו, תאגיד המים וחברת הגז, מבלי שהושלם בהן סכום וזמן פירעון ("המחאות לתשלומים לרשויות"), להבטחת תשלום חובות השוכר לגורמים הנ"ל בגין תקופת השכירות.
- 12.3.2. לא שולם סכום אותו חייב השוכר למי מן הרשויות הנ"ל, בגין תקופת השכירות, יהיה המשכיר רשאי להשלים את סכום וזמן הפירעון, בהמחאות לתשלומים לרשויות, כולן או חלקן, לצורך תשלום החוב לרשויות, והכל בכפוף לאמור בסעיף 12.5 להלן.
- 12.4. תוך שלושים (30) יום מתום תקופת השכירות, ככל שלא נותר חוב של השוכר לרשויות הנ"ל, ישיב המשכיר את ההמחאות לתשלומים לרשויות לשוכר.
- 12.5. במקרה של הפרה יסודית של חוזה השכירות על ידי השוכר, ולאחר שהפרה זו לא תוקנה, גם לאחר מתן התראה, של ארבעה עשר (14) ימים מראש ובכתב מאת המשכיר לשוכר, יהא המשכיר רשאי לחלט את הפיקדון, או את הערבות הבנקאית ו/או להגיש לפירעון את שטר החוב ו/או להפקיד את ההמחאות לתשלומים לרשויות וזאת, מבלי לגרוע מכל סעד לו זכאי המשכיר על פי חוזה זה ו/או על פי הדין, עקב הפרת חוזה זה בהפרה יסודית על ידי השוכר.
- 12.6. בכל מקרה בו מימש ו/או חילט המשכיר חלק כלשהו של הפיקדון או הערבות הבנקאית ו/או שטר החוב, ישלים השוכר מיידית ולפי דרישת המשכיר בכתב, את הפיקדון, או הערבות הבנקאית ו/או שטר החוב, כך שבידי המשכיר יהיו בכל עת, בתקופת השכירות בטוחות בסכומים המפורטים לעיל.
- 12.7. השוכר מצהיר ומתחייב כי ידוע לו שאין במתן הבטחות, כאמור לעיל, ו/או במימושן ע"י המשכיר משום הענקת זכות כלשהי לשוכר ו/או משום ויתור ו/או פגיעה בכל זכות שהיא של המשכיר, ומבלי לפגוע בכלליות האמור, זכותו של המשכיר לכל סעד אחר המוקנה לו עפ"י הסכם זה או על פי כל דין.
- 12.8. השוכר מתחייב להודיע לעיריית תל אביב יפו, לתאגיד המים בעיר תל אביב יפו, לחברת הגז ולחברת החשמל על היותו שוכר המושכר ולהסב את החשבונות בהם לשמו כמחזיק. השוכר ימציא למשכיר אישור בדבר הסבת החשבונות על שמו כאמור לא יאוחר מתום שבעה (7) ימי עסקים מיום תחילת השכירות.
- 12.9. השוכר מתחייב בזאת, כי מעת לעת ועל פי דרישת המשכיר וכן בתום תקופת השכירות ועם פינוי בפועל של המושכר, יציג בפני המשכיר קבלות ו/או אישורים המעידים על ביצוע כל התשלומים החלים עליו עפ"י חוזה שכירות זה.
13. **איסור הסבת או העברת זכויות על ידי השוכר**
- השוכר מתחייב שלא להעביר ו/או להסב ו/או להמחות ו/או למשכן ו/או לשעבד בכל דרך שהיא חוזה זה ו/או כל זכות על פיו לאחר או לאחרים וכן, לא להשכיר את המושכר או כל חלק ממנו בשכירות משנה, או למסור את החזקה או השימוש בו, או בכל חלק ממנו, לאחר או לאחרים (למעט בני משפחתו של השוכר מדרגה ראשונה המתגוררים עימו) בתמורה או בלי תמורה, בין לתקופה קצובה, בין באופן ארעי ובין לצמיתות, בכל דרך שהיא.
- הפרה של סעיף זה תהווה הפרה יסודית של ההסכם, אשר תאפשר פינוי מיידי של השוכר ושל כל אדם נוסף, שעושה ו/או עשה שימוש יחד עם השוכר במושכר, תוך שכל הוצאות הפינוי במקרה כאמור (לרבות הוצאות המשפטיות) יחולו על השוכר בלבד.
- סעיף 13 זה מהווה תנאי עיקרי שהפרתו תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

14. הסבת או העברת זכויות על ידי המשכיר

- 14.1 המשכיר יהיה רשאי לשעבד חוזה זה כולו או חלקו, להסב את זכויותיו בו לאחרים, להעבירו כולו או מקצתו בכל צורה ואופן, בכפוף להוראות חוזה הדיור בהישג יד בנושא זה.
- 14.2 השוכר מסכים בזאת במפורש לקבל על עצמו ולקיים את כל הוראות החוזה כלפי כל גוף אחר אשר יבוא במקומו של המשכיר, ככל שיבוא. מובהר כי משכון, שעבוד, הסבה או העברה כאמור על-ידי המשכיר, לא יהא בהם כדי לגרוע מזכויות השוכר בהתאם לחוזה זה ולא להוסיף על התחייבויותיו על פיו.

15. פינוי המושכר

- 15.1 עם תום תקופת השכירות ו/או עם סיומו ו/או ביטולו של חוזה זה כדון, מכל סיבה שהיא, מתחייב השוכר לפנות את המושכר ולהשיב את החזקה בו לרשות המשכיר, כאשר המושכר נקי ופנוי מכל אדם וחפץ, במצב תקין לרבות התקנות המחברות דרך קבע שביצע בו השוכר וכשהמושכר במצב כפי שקיבל אותו ביום חתימת חוזה זה, למעט בלאי הנובע משימוש רגיל וסביר.
- 15.2 במקרה שהמשכיר ידרוש שעבודות השלמה, שינויים ותוספות המהווים מחוברים למושכר שהתקין השוכר במושכר, אם בכלל, יושארו על ידו במושכר, כי אז כל שיפוץ, שיפור, תוספת או מתקן המחברים למושכר באופן קבוע, אף אם אלה הותקנו והוספו למושכר על ידי השוכר ועל חשבונו, יושארו על ידי השוכר במושכר ויהיו בבעלות המשכיר בלבד.
- 15.3 לא פינה השוכר את המושכר במועד, הרי בנוסף לזכות המשכיר לתבוע את פינוי המושכר, ובנוסף לכל זכות אחרת שתהיה למשכיר בהתאם לחוזה זה, או לפי כל דין, ומבלי לפגוע בכל סעד או זכות הנתונה בידי המשכיר כאמור לעיל, ישלם השוכר למשכיר פיצוי מוסכם מראש בגובה דמי השכירות חלקי 15, בגין כל יום איחור בפינוי המושכר, החל מהיום הראשון לאיחור ואילך. התשלום הנ"ל נקבע ומוסכם כדמי נזק קבועים ומוסכמים מראש שאותם העריכו הצדדים מראש, וזאת בנוסף לכל סעד אחר העומד למשכיר לפי כל דין.
- 15.4 מותנה ומוסכם בזה בין הצדדים במפורש, כי אין באמור בסעיף זה לעיל כדי להעניק לשוכר זכות להוסיף ולהחזיק במושכר (כנגד תשלום הפיצויים המוסכמים) ו/או כדי להוות וויתור מצד המשכיר על זכות מזכויותיו ו/או כדי לפגוע בזכות המשכיר לקבל כל תרופה וסעד אחרים לרבות, אך מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, פינוי ו/או סילוק יד של השוכר מהמושכר.

16. סעדים ותרופות

16.1 ביטול החוזה:

- מבלי לפגוע ו/או לגרוע מכל הוראה אחרת בחוזה זה, יהיה המשכיר רשאי לבטל חוזה זה, בהודעה של ארבעה עשר (14) יום מראש ובכתב, לשוכר, בכל אחד מן המקרים הבאים:
- 16.1.1 השוכר הפר חוזה זה בהפרה יסודית שלא תוקנה לאחר התראה מראש ובכתב של 14 ימים.
- 16.1.2 השוכר הפר חוזה זה בהפרה שאינה יסודית ולא תיקן את ההפרה, תוך 30 יום ממועד קבלת הודעת המשכיר בכתב בדבר ההפרה.

16.2 פיצויים

- מבלי לגרוע מכל סעד אחר העומד למשכיר בגין הפרת הסכם זה על ידי השוכר, הופר חוזה זה בהפרה יסודית על ידי השוכר, שבגינה בוטל חוזה זה על ידי המשכיר, ישלם השוכר למשכיר פיצוי מוסכם בגובה של 3 חודשי שכירות, תוך ארבעה עשר (14) יום ממועד דרישת המשכיר לכך בכתב.

17. שונות

- 17.1. מוסכם ומותנה בין הצדדים כי כל שינוי ו/או תוספת לחוזה זה לא יהיה בר תוקף אלא אם נעשה בכתב ונחתם ע"י שני הצדדים, ואושר בכתב על ידי העירייה.
- 17.2. נשא צד אחד בהוצאות ו/או במסים ו/או בהיטלים ו/או בכל תשלום אחר מכל מין וסוג שהוא, שחובת תשלומם מוטלת עפ"י הסכם זה ובאין הוראה בהסכם זה עפ"י כל דין על הצד שכנגד ואשר לא שולמה על ידי הצד החייב לאחר הודעה מראש ובכתב של 14 ימים מראש, יהא זכאי הצד המשלם להחזרת המגיע לו מיד עם דרישתו, וזאת בצירוף הפרשי הצמדה וריבית לפי חוק פסיקת ריבית והצמדה מיום התשלום ועד להחזרתו בפועל לידי המשלם, והכל מבלי לגרוע ו/או לפגוע מיתר הסעדים לפי כל דין העומדים לצד המשלם בגין הפרת ההסכם.
- 17.3. מובהר בזאת, כי השוכר מתחייב להימנע מלהחזיק בעלי חיים כלשהם במושכר.
- 17.4. למען הסר ספק ועל אף האמור בחוזה זה ובכל דין לא תהא לשוכר כל זכות לקזז ו/או לנכות תשלומים כלשהם אשר יגיעו, אם יגיעו לשוכר מהמשכיר, מדמי השכירות המגיעים למשכיר עפ"י חוזה זה או מכל תשלום אחר החל על השוכר עפ"י חוזה זה.
- 17.5. כל ויתור, הנחה, דחייה, מתן ארכה והימנעות ממימוש זכות של צד לחוזה זה, לא יחשבו כויתור של אותו צד על זכות כאמור ולא ימנעו ממנו מלתבוע קיום התחייבות כלשהי של הצד האחר כלפיו.
- 17.6. סמכות השיפוט הייחודית בקשר לחוזה זה ולכל הנובע ממנו תהיה אך ורק לבית המשפט המוסמך בעיר תל-אביב יפו. על חוזה זה יחול הדין בישראל, ללא כללי ברירת הדין שלו.
- 17.7. כתובות הצדדים לצורך חוזה זה הינן כמפורט במבוא לחוזה. כל הודעה אשר תישלח מצד למשנהו, בדואר רשום לכתובתו של הצד השני, כמפורט במבוא לחוזה זה, תיחשב כהודעה שנמסרה, תוך שלושה (3) ימי עסקים ממועד רישומה למשלוח בבית דואר בישראל ומיד, אם נמסרה במסירה אישית לנמען.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

השוכר

המשכיר

נספח "א" לחוזה השכירות

נסח אישור זכאות מאת העירייה

תאריך: _____

לכבוד _____

(המפתח)

ג.א.ג.,

הנדון: אישור זכאות לשכירת יחידת דיור בר השגה

פרויקט "_____"

1. בהתאם להוראת סעיף _____ לחוזה דיור בהישג יד שנחתם ביום _____, בין עיריית תל אביב יפו לבנייכם ("חוזה דב"י"), הרינו מאשרים כי _____ ת.ז. _____ ** ו- _____ ת.ז. _____ ** ("השוכר") זכו בהגרלה לשכירת דיור בהישג יד וזכה/ו בהגרלה שנערכה על ידינו ביום _____, לשכירת יחידת הדיור המסומנת ב _____ במס' _____ במבנה _____ שנבחרה על ידו, בתמורה לדמי שכירות חודשיים, בסך של _____ ₪ (שקלים חדשים) כולל מע"מ כדין.

**** כאן ימולא השם המלא של המשתכן וכן פרטי תעודת הזהות של המשתכן;**

- מצ"ב חוברת המשתכנים החתומה על ידי השוכר, לצורך צירופה **כנספח "ג"** לחוזה השכירות.
- לאור האמור לעיל, הינכם מתבקשים לחתום על חוזה שכירות עם המשתכן, בהתאם להוראות חוזה דיור בהישג יד ונספחיו ועל פי המועדים הקבועים בו.
- להלן טבלה בה מפורטים פרטי המשתכן ופרטי יחידת דיור בהישג יד:

	מס' יחידת הדיור
	מס' מקום חנייה בחניון ומס' מחסן ⁹
	שם השוכר
	ת.ז.
	טלפון (בית)
	טלפון (נייד)
	כתובת
	כתובת דוא"ל

בכבוד רב ובברכה,

מנהל אגף נכסי העירייה

⁹ ככל ששוכר דיור בהישג יד ביקש לשכור מקום חניה בחניון ו/או מחסן בהתאם להוראות חוזה הפיתוח.

חוזה דיור בהישג יד - מכרז פומבי מס' 208/2018 להחכרת מגרש ולהקמת בניין/בניינים לתעסוקה ו/או למגורים
מגרש מס' 3 לפי תכנית מתאר מס' 2381 א' "פארק תעסוקות ונופש - יד אליהו"

נספח "ב" לחוזה השכירות

חוזה הניהול

[אינו מצורף בפועל, יצורף במועד החתימה בהתאם להוראות חוזה דיור בהישג יד]

חוזה דיור בהישג יד - מכרז פומבי מס' 208/2018 להחכרת מגרש ולהקמת בניין/בניינים לתעסוקה ו/או למגורים
מגרש מס' 3 לפי תכנית מתאר מס' 2381 א' "פארק תעסוקות ונופש - יד אליהו"

נספח "ג" לחוזה השכירות

חוברת המשתכנים

[אינה מצורפת בפועל, במועד החתימה תצורף החוברת שנחתמה על ידי השוכר]

נספח "ד" לחוזה השכירות

נוסח אישור על קיום ביטוחים

תאריך

לכבוד	לכבוד
עיריית תל אביב – יפו	שוכרי דיוור בהישג יד ¹⁰
רחוב אבן גבירול 69	פרויקט _____
תל-אביב	תל אביב

ג.א.נ.,

הנדון: אישור קיום ביטוחים
ע"ש _____ ("המשכיר") ו/או ע"ש עיריית תל אביב יפו ("העירייה") ו/או ע"ש _____
("שוכרי דיוור בהישג יד")¹¹ ו/או ע"ש _____ ("חברת הניהול")
יחידות דיוור בהישג יד
בבניין ברחוב _____ ("הנכס")

הננו מאשרים בזאת כי מיום עד ליום ("תקופת הביטוח") מקיים המשכיר
באמצעותנו את הביטוחים המפורטים להלן:

1. פוליסה מס'.....
ביטוח מבנה הבניין על מערכותיו, צמודותיו ומתקניו, לרבות ביטוח מבנה ליחידות דיוור בר השגה ולרבות
החלקים המשותפים והציבוריים בנכס, במלוא ערך כינון, בסכום ביטוח _____ ש"ח¹², מפני אבדן או נזק עקב
הסיכונים המקובלים בביטוח אש מורחב, לרבות אש, עשן, ברק, התפוצצות, רעידת אדמה, סערה וסופה,
שיטפון, נזקי נוזלים והתבקעות צינורות, פגיעה ע"י כלי רכב, פגיעה ע"י כלי טיס, פרעות, שביתות, נזק בזדון וכן
נזקי פריצה. הביטוח כולל סעיף לפיו מותר המבטח על זכות התחלוף כלפי העירייה, השוכר, הנציגות והפועלים
מטעמם, אולם היתור כאמור לא יחול לטובת בן אדם שגרם לנזק בזדון. לעניין ביטוח זה, שם המבוטח מורחב
לכלול את העירייה ו/או את שוכרי דיוור בהישג יד ו/או את הנציגות ו/או את חברת הניהול.

2. פוליסה מס'.....
ביטוח אחריות כלפי צד שלישי המבטח את חבות העירייה ו/או שוכרי דיוור בהישג יד ו/או חברת הניהול ו/או
הנציגות ("המבוטח"), על-פי דין בגין פגיעה גופנית או נזק לרכוש העלול להיגרם לגופו ו/או לרכושו של אדם או
גוף כלשהו, בנכס ובסביבתו, בגבול אחריות של 20,000,000 ש"ח לאירוע ובמצטבר על פי הפוליסה. הביטוח אינו
כפוף לכל הגבלה בדבר חבות הנובעת מ: אש, התפוצצות, בהלה, מכשירי הרמה, פריקה וטעינה, מתקנים
סניטרים פגומים, הרעלה, כל דבר מזיק במאכל או משקה, שביתה והשבתה, חבות בגין וכלפי קבלנים קבלני
משנה (מכל דרגה) ועובדיהם, בעלי חיים, וכן תביעות תחלוף מצד המוסד לביטוח לאומי. לעניין ביטוח זה, שם
המבוטח מורחב לכלול את העירייה ו/או את שוכרי דיוור בהישג יד ו/או את הנציגות ו/או את חברת הניהול.
הביטוח כולל סעיף אחריות צולבת לפיו נחשב הביטוח כאילו נערך בנפרד עבור כל אחד מיחיד המבוטח.

הננו מאשרים כי הפוליסות הנ"ל קודמות לכל ביטוח הנערך על ידי העירייה ו/או הנציגות ו/או שוכרי דיוור בהישג יד
וכי אנו מוותרים על כל דרישה ו/או טענה בדבר שיתוף ביטוחי העירייה ו/או הנציגות ו/או שוכרי דיוור בהישג יד.
בנוסף, אנו מתחייבים כי הפוליסות לא תבטלנה ולא יחול בהן שינוי לרעה במשך תקופת הביטוח, אלא אם תימסר

¹⁰ אישור חברת הביטוח יומצא לכל שוכר דיוור בר השגה שיבקש זאת;

¹¹ ראה הערת שוליים 11 לעיל;

¹² כאן יושלם סכום שווי כל יחידות דיוור בר השגה והרכוש המשותף בבניין;

חזוה דיור בהישג יד - מכרז פומבי מס' 208/2018 להחכרת מגרש ולהקמת בניין/בניינים לתעסוקה ו/או למגורים
מגרש מס' 3 לפי תכנית מתאר מס' 2381 א' "פארק תעסוקות ונופש - יד אליהו"

לעירייה הודעה על כך בדואר רשום, 30 יום מראש. למען הסר ספק, מובהר כי על המשכיר בלבד חלה חובת תשלום דמי הביטוח בגין הפוליסות.

בכפוף לתנאים ולהסתייגויות של הפוליסות המקוריות עד כמה שלא שונו במפורש ע"פ האמור לעיל.

בכבוד רב,

_____	_____	_____	_____
(תפקיד החותם)	(שם החותם)	(חותמת המבטח)	(חתימת המבטח)

נספח "ה" לחוזה השכירות

נוסח ערבות בנקאית

לכבוד _____
ג.א.נ.,
תאריך _____
כתב ערבות מס' _____

- הננו ערבים בזאת כלפיכם באופן בלתי חוזר, לסילוק כל סכום עד לסך של _____ ש"ח (שקלים חדשים) כולל מע"מ ("סכום הערבות"), המגיע או עשוי להגיע לכם מאת _____ ("השוכר") בקשר עם חוזה שכירות מיום _____.
- אנו נשלם לכם, תוך שבעה (7) ימים ממועד קבלת דרישתכם, את סכום הערבות בצירוף הפרשי הצמדה למדד כמפורט בסעיף 3 להלן וזאת, מבלי שיהיה עליכם לבסס את דרישתכם או לדרוש תחילה את סילוק הסכום האמור מאת השוכר, בתנאי שהסכום הכולל שנשלם על פי ערבות זו, לא יעלה על סכום הערבות בצירוף הפרשי ההצמדה למדד הנקובים בסעיף 3 להלן.
- בערבות זו:
 - "מדד המחירים לצרכן" - מדד המחירים לצרכן, המתפרסם בכל חודש, על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ו/או כל גוף אחר שיבוא במקומה, או כל מדד אחר שיתפרסם במקומו.
 - "מדד הבסיס" - מדד המחירים לצרכן אשר פורסם ביום _____ לחודש _____ שנת _____, בגין חודש _____ שנת _____.
 - "המדד הקובע" - מדד המחירים לצרכן אשר יתפרסם לאחרונה לפני מועד תשלום סכום הערבות.
 - "הפרשי הצמדה למדד" - שיעור עליית המדד הקובע לעומת מדד הבסיס. אם יתברר, לפני מועד תשלום סכום הערבות, כי המדד הקובע עלה, לעומת מדד הבסיס, ישולם סכום הערבות כשהוא מוגדל בהתאם לעליית או המדד הקובע לעומת מדד הבסיס, ובכל מקרה הוא לא יפחת ממדד הבסיס.
- ערבות זו תישאר בתוקפה מתאריך כתב ערבות זה עד לתאריך _____ לחודש _____ שנת _____.
- כל דרישה לתשלום מכוח ערבות זו, צריכה להימסר בכתב לסניפנו על פי הכתובת הרשומה _____, וצריכה להגיע לסניף זה עד יום _____ לחודש _____ שנת _____ בשעה _____.
- התחייבותנו על פי כתב זה אינה ניתנת להעברה או להסבה.

בכבוד רב,

בנק: _____
סניף: _____

נספח "ו" לחוזה השכירות

נוסח שטר חוב בלתי סחיר

שנערך ונחתם ביום _____ בחודש _____ שנת _____

ביום _____ בחודש _____ שנת _____ אנו מתחייבים לשלם לפקודת _____, סך של _____ (שקלים חדשים) ("סכום השטר"), בצירוף הפרשי הצמדה למדד, מיום חתימת שטר זה ועד יום פירעון השטר בפועל.

בשטר חוב זה:

"מדד המחירים לצרכן" - משמעו מדד המחירים לצרכן, המתפרסם בכל חודש, על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ו/או כל גוף אחר שיבוא במקומה, או כל מדד אחר שיתפרסם במקומו;

"מדד הבסיס" - מדד המחירים לצרכן אשר פורסם ביום _____ לחודש _____ שנת _____ בגין חודש _____ שנת _____;

"המדד החדש" - מדד המחירים לצרכן אשר יתפרסם לאחרונה לפני מועד הגשת שטר חוב זה לפירעון;

"הפרשי הצמדה למדד" - שיעור עליית מדד הבסיס לעומת המדד החדש. אם יתברר, לפני מועד תשלום סכום השטר, כי המדד החדש עלה לעומת מדד הבסיס, אזי ישולם סכום השטר כשהוא מוגדל בהתאם לעליית המדד החדש לעומת מדד הבסיס ובכל מקרה לא יפחת ממדד הבסיס;

מובהר ומוסכם בזאת כי אם לפני מועד פירעון השטר, תחול ירידה במדד החדש לעומת מדד הבסיס, ייוותר סכום השטר ללא שינוי.

אנו פוטרים את המחזיק/ים בשטר זה מכל חובת הצגה ו/או משלוח התראות או הודעות כלשהן.

מקום התשלום:

בנק: _____

סניף: _____

כתובת: _____

עושי השטר:

1.

ת.ז. _____

2.

ת.ז. _____

שניהם מרחוב _____ ו/או בכתובת המושכר

חתימת עושי השטר:

אני החתום מטה, ערב בערבות אוואל לפירעון שטר זה על ידי עושי השטר.

ערבות זו לא תפגע ע"י מתן ארכות או הנחות לעושי השטר. אני מוותר בזה על כל זכות לטעון טענת התיישנות או כל טענה אחרת בקשר לשטר זה, בין היתר לפי הוראות פקודת השטרות וכמו כן הנני פוטר בזה את מחזיק שטר זה מכל חובת הצגה ו/או משלוח התראות או הודעות כלשהן.

הערב:

ת.ז. _____

_____ ;

כתובת: _____

_____ ;

טלפון נייד: _____

_____ ;

טלפון בעבודה: _____

_____ ;

חתימה:

נספח "ד" לחוזה דיוור בהישג יד

נוסח ייפוי כוח נוטריוני בלתי חוזר לרישום הערת אזהרה לטובת העירייה

- הואיל** _____ וביום _____ נחתם בינינו לבין העירייה חוזה דיוור בהישג יד ("החוזה").
- והואיל** ובהתאם לסעיף 6 לחוזה (שייפוי כוח זה מהווה **נספח "ד"** לו) התחייבנו לרשום הערת אזהרה לטובת העירייה להבטחת קיום התחייבויותינו על פי החוזה;
- לפיכך**: אנו הח"מ, _____, כולנו ביחד וכל אחד מאיתנו לחוד, ממנים בזאת את עורכי הדין עוזי סלמן ו/או רתם עוזר-בהרב ו/או אורנה אחרק - פרלוק ו/או נ. ליובין ו/או עופרי מרוז ו/או _____, כל אחד מהם לחוד, להיות באי-כוחנו ולעשות בשמנו ובמקומנו, לפי שיקול דעתם הבלעדי ובהתאם למיטב הבנתם, את כל וכל אחת מהתחייבויותינו שעל פי החוזה, ומבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל לרבות את כל ו/או כל אחת מן הפעולות המפורטות להלן:
1. לרשום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בדבר קיומו של החוזה ובהתאם להוראות החוזה.
 2. להופיע ולהצהיר בשמנו ועבורנו בפני רשם המקרקעין, המפקח על רישום המקרקעין, הממונה על המרשם (הכול כמובנם בחוק המקרקעין), המינהל ובפני כל מוסד ו/או גוף ו/או פקיד עירוני ו/או ממשלתי לרבות ועדות לתכנון ולבניה (מקומית או מחוזית או ארצית) כמובנם בחוק התכנון והבניה.
 3. כל אחד מבאי כוחנו רשאי להעביר את הסמכויות הניתנות לו בייפוי כוח זה, כולן או מקצתן, לאחר ו/או לפטר כל אדם שימונה כנ"ל על ידו ולמנות אחר תחתיו.
 4. אנו מסכימים למעשים של כל אחד מבאי כוחנו לפי ייפוי כוח זה או למעשיו של כל מי שיתמנה על ידו ושנעשו בתוקף ייפוי כוח זה, וכל מעשה שיעשה על ידי כל אחד מבאי כוחנו או של כל מי שיתמנה על ידו יחייב אותנו ואת הבאים במקומנו ואנו נותנים הסכמתנו מראש לכל מעשים כנ"ל ומאשרים מראש כל מעשה שיעשה כל אחד מבאי כוחנו או כל מי שיתמנה על ידו כאילו נעשה המעשה אישית על ידנו.
 5. ייפוי כוח זה הינו בלתי חוזר, הוא יחייב אותנו, את יורשינו ואת כל הבאים מכוחנו ואין אנו או כל מי שיבוא במקומנו או תחתינו זכאים לבטלו, לשנותו או לתקנו הואיל וזכויות צדדים שלישיים דהיינו תלויות בו.
 6. אין במתן ייפוי כוח זה כדי לשחררנו מן החובה למלא בעצמנו את כל או כל חלק מן הפעולות הנזכרות בייפוי כוח זה, אולם כל אחד מבאי כוחנו יהיה זכאי למנוע בעדנו מלבצע בעצמנו כל פעולה כנ"ל, במקרים שימצא לנכון לפי שיקול דעתו הבלעדי.
 7. נחתם ייפוי כוח זה על ידי יחיד - הוא יקרא בלשון יחיד, נחתם על ידי רבים - הוא יקרא בלשון רבים. האמור בלשון זכר - אף לשון נקבה במשמע, וכן להיפך.

ולראיה באנו על החתום, היום _____ בחודש _____ שנת _____

חתימת המפתח

נספח "ה" לחוזה דיוור בהישג יד

נוסח הפניית זכאי, על ידי העירייה, לחתימת חוזה שכירות יחידת דיוור בהישג יד

לכבוד _____ (המפתח)
ג.א.ג.,
תאריך: _____

הנדון: הפנייה לצורך חתימה על חוזה לשכירת יחידת דיוור בהישג יד
פרויקט " _____ "

1. בהתאם להוראת סעיף _____ לחוזה הדיוור בהישג יד שנחתם ביום _____, בין עיריית תל אביב יפו לבניכם ("חוזה הדיוור בהישג יד"), הרינו להודיעכם כי _____ ת.ז. _____ ** ו- _____ ת.ז. _____ ** ("השוכר") זכו בהגרלה לשכירת דיוור בהישג יד וזכה/ו בהגרלה שנערכה על ידינו ביום _____, לשכירת יחידת הדיוור המסומנת ב _____ במס' _____ במבנה _____ שנבחרה על ידו, בתמורה לדמי שכירות חודשיים בסך של _____ ש"ח (שקלים חדשים) כולל מע"מ כדין.

**** כאן ימולא השם המלא של המשתכן וכן פרטי תעודת הזהות של המשתכן;**

2. לאור האמור לעיל, הינכם מתבקשים לחתום על חוזה שכירות עם המשתכן, בהתאם להוראות חוזה הדיוור בהישג יד ונספחיו ועל פי המועדים הקבועים בו.

3. להלן טבלה בה מפורטים פרטי המשתכן ופרטי יחידת דיוור בהישג יד:

	מס' יחידת הדיוור
	מס' מקום חנייה בחניון הפרטי ומס' מחסן ¹³
	שם השוכר
	ת.ז.
	טלפון (בית)
	טלפון (נייד)
	כתובת
	כתובת דוא"ל

בכבוד רב ובברכה,

מנהל אגף נכסי העירייה

¹³ ככל ששוכר דיוור בר השגה ביקש לשכור מקום חניה בחניון ו/או מחסן בהתאם להוראות חוזה הדיוור בהישג יד.

נספח "ו" לחוזה דיוור בהישג יד

נוסח ערבות החוזה

לכבוד

עיריית תל-אביב יפו

ככר יצחק רבין

תל-אביב

ג. נ. ,

בנק _____

סניף _____

רח' _____

מס' _____ מיקוד _____

הנדון:

ערבות מס' _____

1. על פי בקשת _____ ("המפתח") הננו ערבים בזה כלפיכם לשלם לכם כל סכום עד לסכום של 1,500,000 ש"ח ("סכום הערבות") בצרוף הפרשי הצמדה וריבית כמפורט בסעיף 2 להלן.
2. כל סכום שתדרשו מאתנו בקשר לכתב ערבות זה, עד לגובה סכום הערבות, ישולם על ידינו בתוספת הפרשי הצמדה וריבית, בתנאים הבאים:
אם ביום שבו נשלם לכם סכום כלשהו על פי כתב ערבות זה, יהיה המדד שהתפרסם לאחרונה לפני התשלום בפועל ("המדד החדש") גבוה מהמדד שהתפרסם ביום 15 לחודש פברואר (או בסמוך לכך) שנת 2018 ("מדד הבסיס") נשלם לכם את אותו סכום, כשהוא מוגדל באותו שיעור שבו עלה המדד החדש לעומת מדד הבסיס. לסכום הערבות, בצירוף הפרשי הצמדה למדד, תתווסף ריבית מצטברת, צמודה למדד הבסיסי, שתחושב לתקופה שתחילתה במועד בו התפרסם המדד הבסיסי, בשיעור שנתי של 4% בחישוב חודשי.
המונח "מדד" בערבות זו, פירושו הטור הכלכלי של לוח מדד המחירים לצרכן, המתפרסם ע"י הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ולמחקר כלכלי, אף אם יתפרסם על ידי כל מוסד ממשלתי אחר, לרבות כל מדד רשמי אחר שיבוא במקומו, בין שהוא בנוי על אותם נתונים ובין אם לאו.
3. כוחה של ערבות זו יפה עד יום _____ ועד בכלל.
4. כל דרישה בכתב של האדם שיכהן כגזבר עיריית תל-אביב-יפו, או ב"כ אשר תשלח אלינו עד למועד שבסעיף 3 לעיל ועד בכלל תחייב אותנו לשלם לכם תוך שבעה (7) ימים מתאריך הדרישה על ידנו, כל סכום, או סכומים הנדרשים בגבולות סכום הערבות בתוספת הפרשי הצמדה וריבית כבסעיף 2 לעיל, ולשם כך אתם לא תהיו חייבים להמציא לנו כל הנמקה, ראייה, פס"ד או אסמכתא משפטית אחרת. כמו כן לא תהיו חייבים לדרוש תחילה מן המפתח את קיום החיוב ו/או סילוק הסכום שתדרשו.
5. ערבות זו היא ערבות עצמאית בלתי מותנית, בלתי חוזרת ובלתי ניתנת לשינוי.

בכבוד רב,

בנק