

תאריך: 02.03.2014

הנדון: חידוש חכירה (מימוש אופציה)
בגושים 7094, 7095, 7107 ו-7108, הנכללים בארבעה מתחמים מרכזיים:
מתחם בצרון; מתחם אנילביץ; מתחם נחלת יצחק; מתחם מונטיפיורי (ממערב לאיילון)

לאור חלוף הזמן ממועד פרסום המדריך לחוכר והעובדה שתקופת החכירה במתחמים שבנדון הסתיימה ביום 31.8.2010, מודיעה בזאת עיריית תל אביב ("העירייה") לחוכרים שטרם חידשו את החכירה במוחכרים שבתחום המתחמים שבנדון ומעוניינים בכך, על עדכון "המדריך לחוכר" ונספחיו אשר פורסם על ידי העירייה ונשלח בעבר לחוכרים ("המדריך לחוכר המעודכן").

חוכרים, או מי שזכאים להירשם כחוכרים, המעוניינים לחדש את החכירה, מתבקשים לפנות לאגף נכסי העירייה, קומה 8, בניין עיריית תל אביב יפו, רחוב אבן גבירול 69 תל אביב (טל. 03-5218400) בהתאם להוראות המפורטות במדריך לחוכר המעודכן.

אין בפניה זאת כדי לגרוע ו/או לפגוע בכל טענה הקיימת לעיריית תל אביב יפו, בקשר לאי חידוש החכירה במוחכר ע"י החוכרים קודם לתום תקופת החכירה המקורית ובודאי לאחר מועד זה.

בברכה,

אלי לוי
מנהל אגף נכסי עירייה





הנדון:

חידוש חכירה (מימוש אופציה)
בגושים 7094, 7095, 7107 ו-7108, הנכללים בארבעה מתחמים מרכזיים:
מתחם בצרון; מתחם אנילביץ; מתחם נחלת יצחק; מתחם מונטיפיורי (ממערב לאיילון)

לאור חלוף הזמן ממועד פרסום המדריך לחוכר והעובדה שתקופת החכירה במתחמים שבנדון הסתיימה ביום 31.8.2010, מודיעה בזאת עיריית תל אביב ("העירייה") לחוכרים שטרם חידשו את החכירה במוחקרים שבתחום המתחמים שבנדון ומעוניינים בכך, על עדכון "המדריך לחוכר" ונספחיו אשר פורסם על ידי העירייה ונשלח בעבר לחוכרים ("המדריך לחוכר המעודכן").

חוכרים, או מי שזכאים להירשם כחוכרים, המעוניינים לחדש את החכירה, מתבקשים לפנות לאגף נכסי העירייה, קומה 8, בניין עיריית תל אביב יפו, רחוב אבן גבירול 69 תל אביב (טל. 03-5218400) בהתאם להוראות המפורטות במדריך לחוכר המעודכן.

אין בפניה זאת כדי לגרוע ו/או לפגוע בכל טענה הקיימת לעיריית תל אביב יפו, בקשר לאי חידוש החכירה במוחקר ע"י החוכרים קודם לתום תקופת החכירה המקורית ובודאי לאחר מועד זה.

בברכה,

אלי לוי
מנהל אגף נכסי עירייה

מדריך מעודכן לחוכר - חידוש החכירה

מגרשים המוכרים לתעשייה במתחמי תעסוקה הכלולים בגושים: 7094, 7095, 7107, 7108 בתל-אביב יפו

1. מבוא

- 1.1 עיריית תל-אביב-יפו ("העירייה") הינה הבעלים הרשום של החלקות המפורטות ברשימה המצורפת **בנספח א'** למדריך זה ("החלקות").
- 1.2 החלקות הוחכרו על ידי העירייה, לחוכרים שונים, לתקופת חכירה של 60 (שישים) שנים ("תקופת החכירה המקורית") עם זכות לחידוש החכירה לתקופה של 49 (ארבעים ותשע) שנים נוספות ("תקופת החכירה").
- 1.3 על מרבית החלקות, נבנו על ידי החוכרים, בניינים למטרת תעשייה ("הבניינים"). חלק מן הבניינים נרשמו כבתים משותפים וחלקם לא.
- 1.4 בהתאם להוראות חוזה החכירה בגין תקופת החכירה המקורית ("חוזה החכירה המקורי") והחלטת מועצת העירייה בישיבתה ה-15 מיום 21 לחודש דצמבר שנת 2009, תחודש החכירה במוחכר לתקופת החכירה.
- 1.5 החכירה תחודש על פי הוראות מדריך מעודכן זה ונספחיו.

1.6 הגדרות:

"**החוכר**" - מי שרשום בנסח רישום המקרקעין כבעל זכויות החכירה במוחכר, או שהינו זכאי להירשם כבעל זכויות החכירה במוחכר, בלשכת רישום המקרקעין;

"**המוחכר**" - מגרש או יחידת משנה רשומה;

"**יחידת משנה רשומה**" - שטח בנוי, הרשום כחת חלקה, באותם בניינים אשר נרשמו כבתים משותפים, כולל החלק היחסי ברכוש המשותף והצמודות בהתאם לנסח רישום המקרקעין;

"**מגרש**" - חלקה/ות שאינה/נן מבונה/נות, או חלקה/ות עליהן בנוי בניין שאינו רשום כבית משותף, לא כולל שטחים המיועדים על פי תוכנית בניין עיר בתוקף לצורכי ציבור;

2. התמורה בגין חידוש החכירה

2.1 בהתאם להוראות חוזה החכירה המקורי, החוכר ישלם את דמי החכירה המהוונים, בהתחשב עם ערך הקרקע בלבד, כל שבע (7) שנים מראש.

דמי החכירה המהוונים יהיו, בשיעור השווה ל-29% (עשרים ותשעה אחוזים) משווי הקרקע, **בתוספת מע"מ כחוק** ("דמי חכירה מהוונים ל-7 שנים מראש"). דמי חכירה מהוונים ל-7 שנים מראש, ישולמו על ידי החוכר כל שבע (7) שנים עבור שבע (7) שנים מראש, במשך כל תקופת החכירה. התשלום הראשון, בגין התקופה הראשונה של שבע (7) השנים הראשונות מתוך תקופת החכירה, ייקבע על בסיס שווי הקרקע ליום 31.8.2010 וישולם ע"י החוכר לעירייה בתוספת הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן וריבית, לפי חוק פסיקת ריבית והצמדה התשכ"א - 1961, מחושבים מיום 31.8.2010 ועד למועד התשלום בפועל ובתוספת מע"מ כחוק. תשלום ראשון זה יבוצע ע"י החוכר כתנאי לחתימת העירייה על חוזה החכירה שיחתם עימו.

2.2 לחילופין, יהיה רשאי החוכר לשלם את דמי החכירה המהוונים לכל תקופת החכירה, מראש. דמי החכירה המהוונים מראש עבור כל תקופת החכירה, יהיו בשיעור השווה ל-91% (תשעים ואחד אחוזים) משווי הקרקע, ייקבעו נכון ליום 31.8.2010, וישולמו בתוספת הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן וריבית, לפי חוק פסיקת ריבית והצמדה התשכ"א - 1961, מחושבים מיום 31.8.2010 ועד למועד התשלום בפועל ובתוספת מע"מ כחוק. תשלום דמי חכירה מהוונים מראש עבור כל תקופת החכירה, ישולם ע"י החוכר לעירייה כתנאי לחתימת העירייה על חוזה החכירה שיחתם עימו.

2.3 אופן קביעת שווי הקרקע (לצורך קביעת דמי החכירה המהוונים):

2.3.1 כאשר המוכר הינו מגרש:

2.3.1.1 שווי הקרקע ייקבע, כקרקע מפותחת, לפי שטח המגרש. שווי הקרקע יוערך בהתאם לזכויות בנייה וייעודים כפי שיפורט להלן.

2.3.1.1.1 מימוש חלקי:

2.3.1.1.1.1 בהתאם לזכויות הבניה עפ"י תוכניות בניין העיר שחלו על הקרקע והיו בתוקף במועד חתימת חוזה החכירה המקורי ובהתאם לזכויות הבנייה כפי שאושרו (ככל שאושרו) לחוכר על ידי העירייה, כבעלת הקרקע, קודם לחתימת חוזה לחידוש החכירה ("חוזה החכירה").

2.3.1.1.1.2 בנוסף, בהתאם לייעודים שבתוקף על פי כל תוכניות בניין העיר שתחולנה על הקרקע ותהיינה בתוקף במועד חתימת חוזה ההחכירה.

2.3.1.1.2 מימוש מלא:

לחילופין, יהיה רשאי החוכר לבקש כי שווי הקרקע לצורך קביעת דמי החכירה המהוונים, ייקבע כקרקע מפותחת, בהתאם לזכויות הבנייה והייעודים המותרים על פי כל תוכניות בניין העיר שתחולנה על הקרקע ותהיינה בתוקף, במועד חתימת חוזה החכירה החדש, לרבות כל ההקלות, כהגדרתן בחוק התכנון והבנייה התשכ"ה – 1965, והשימושים החורגים שאושרו ביחס לקרקע עד מועד חתימת חוזה החכירה החדש.

2.3.1.2 מטרת החכירה בחוזה החכירה, תוגדר בהתאם לבחירת החוכר, באחת משתי החלופות הנ"ל.

2.3.1.3 מובהר בזאת, כי במקרה בו המגרש מוכר ליותר מחוכר אחד, שווי הקרקע לכל אחד מן החוכרים במגרש, ייקבע על פי החלק הבלתי מסויים של כל אחד מהם, במגרש, בהתאם לנסח רישום המקרקעין.

2.3.2 כאשר המוכר הינו יחידת משנה רשומה:

2.3.2.1 שווי הקרקע, כקרקע מפותחת, ייקבע לפי השטח הבנוי הרשום של יחידת המשנה הרשומה, כולל החלק היחסי ברכוש המשותף והצמדות, בהתאם לנסח רישום המקרקעין ולפי הייעודים על פי כל תוכניות בניין העיר שתחולנה על יחידת המשנה הרשומה ותהיינה בתוקף במועד חתימת חוזה החכירה.

2.3.2.2 מטרת החכירה בחוזה החכירה, תוגדר, לפי השטח הבנוי הרשום של יחידת המשנה הרשומה (כולל החלק היחסי ברכוש המשותף והצמדות) וכן, הייעודים המפורטים בסעיף 2.3.2.1 לעיל.

3. שווי הקרקע – מנגנון לקביעתו

3.1 כאשר המוכר הינו מגרש:

3.1.1 לצורך קביעת שווי הקרקע, בהתאם לחלופות הנזכרות בסעיף 2.3.1 לעיל, ימונו ע"י העירייה שני שמאי מקרקעין, אשר יבחרו על ידי החוכר, מתוך הרשימה המצ"ב **כנספח ב'** ובהתאם, לנוסח כתב המינוי המצ"ב **כנספח ג'.**

- 3.1.2 העירייה תהיה רשאית לשנות מעת לעת את הרכב רשימת שמאי המקרקעין.
- 3.1.3 כל אחד משני שמאי המקרקעין אשר יבחרו על ידי החוכר, יעריך בחוות דעתו את שווי הקרקע, בהתאם לחלופות הנזכרות בסעיף 2.3.1 לעיל, לצורך קביעת דמי החכירה המהווים.
- 3.1.4 שווי הקרקע בכל אחת משתי חלופות השווי, יהיה הממוצע בין שתי הערכות השמאים לגבי כל אחת משתי חלופות שווי זה ובלבד, שהפער בין שתי ההערכות לכל חלופת שווי לא יעלה על 15% (מלמעלה).
- 3.1.5 עלה הפער בין שתי ההערכות לגבי אותה חלופת שווי, על 15%, תזמין העירייה הערכה משמאי שלישי, לאותה חלופה לגביה קיים פער. השמאי השלישי, יבחר על ידי החוכר מתוך הרשימה **שבנספח ב'**. שמאי זה יכריע לגבי שווי הקרקע לחלופה לגביה קיים הפער ובלבד, שקביעתו תהיה בתחום שבין שתי הערכות השמאים הנ"ל, לגבי אותה חלופת שווי.
- 3.1.6 היה והערכת השמאי השלישי תהיה גבוהה יותר מן ההערכה הגבוהה מבין שתי הערכות השמאים שהוזמנו בהתאם לאמור לעיל, יקבע שווי דמי החכירה המהווים, ביחס לחלופת השווי לגביה קיים הפער, עפ"י הגבוהה מבין שתי הערכות השמאים שהוזמנו לפי סעיף 3.1.1 לעיל.
- 3.1.7 היה והערכת השמאי השלישי תפחת מההערכה הנמוכה מבין שתי הערכות השמאים שהוזמנו בהתאם לסעיף 3.1.1 לעיל, יקבע שווי דמי החכירה המהווים, ביחס לחלופה לגביה קיים הפער, עפ"י הנמוכה מבין שתי הערכות השמאים שהוזמנו כאמור לעיל.
- 3.1.8 שכ"ט שני השמאים (ובמקרה של פער כאמור לעיל, שכ"ט שלושת השמאים) ישולם על ידי החוכר. המחאה ע"ס שכ"ט השמאים תופקד על ידי החוכר בעירייה, קודם להזמנת השמאות, כמפורט בסעיף 6.4.1.2 להלן.
- 3.1.9 במהלך ביצוע ההערכה על ידי השמאים וטרם קביעת השווי על ידם, יהיה החוכר רשאי להעביר לאגף נכסי העירייה, טיעונים מטעמו לגבי שווי הקרקע. אגף נכסי העירייה יעביר לשמאים טיעונים אלו בצירוף תגובת אגף נכסי העירייה לטיעוני החוכר. למען הסר ספק, מובהר בזאת, כי לא תהיה פנייה ישירה של החוכר אל השמאים.
- 3.1.10 ככל שייחתם חוזה החכירה, תישא העירייה במחצית משכ"ט שמאי המקרקעין וזאת, באופן בו יקוּזז מדמי החכירה המהווים, סכום השווה למחצית משכ"ט שמאי המקרקעין.
- 3.2 כאשר המוכר הינו יחידת משנה רשומה :**
- 3.2.1 שווי הקרקע, ייקבע על בסיס תעריף שייקבע, מעת לעת, על ידי העירייה, לפי מיקומו הגיאוגרפי של הבניין בו מצויה יחידת המשנה הרשומה, מיקומה של יחידת המשנה בבניין והיעוד לפי תכנית בניין העיר ("**התעריף**").
- 3.2.2 לחילופין, אם לא יסכים החוכר לקביעת שווי הקרקע על בסיס התעריף, רשאי החוכר לבחור במנגנון הקבוע בסעיף 3.1 לעיל.
- 4. שינוי מטרת החכירה**
- בחוזה החכירה, כלולים המנגנון והתנאים, עבור קבלת הסכמת העירייה (כבעלת הקרקע), לשינוי מטרת החכירה.
- 5. חוזה החכירה**
- 5.1 כאשר המוכר הינו מגרש :**
- 5.1.1 בכפוף לתשלום דמי החכירה המהווים לתקופת חכירה של שבע (7) שנים מראש, לפי חלופת שווי הקרקע הנזכרת בסעיף 2.3.1.1.1 לעיל, ובהתמלא כל יתר התנאים לחידוש החכירה לתקופת החכירה, תהיה העירייה מוכנה לחתום עם בעל זכויות החכירה בקרקע, על חוזה החכירה, לתקופת החכירה, על פי נוסח חוזה החכירה המצ"ב **כנספח ד'1** למדריך זה.

5.1.2 ככל שהחוכר יבקש לחדש את תקופת החכירה, שלא בהתאם לחלופות התשלום והשווי, כאמור בסעיף 5.1.1 לעיל, אלא בהתאם לחלופה אחרת, מבין אלו הנזכרות בסעיפים 2.2 ו-2.3.1 לעיל, אזי בכפוף לתשלום דמי החכירה המהווים שייקבעו על פי החלופה שתיבחר על ידו, כאמור לעיל, יומצא לחתימתו נוסח חוזה חכירה, בהתאם.

5.2 כאשר המוחכר הינו יחידת משנה רשומה :

5.2.1 בכפוף לתשלום דמי החכירה מהווים לתקופת חכירה של 7 (שבע) שנים מראש, לפי מטרת החכירה הקבועה בסעיף 2.3.2.2 לעיל, ובהתמלא כל יתר התנאים לחידוש החכירה, תהיה העירייה מוכנה לחתום עם בעל זכויות החכירה ביחידת המשנה הרשומה, על חוזה החכירה, על פי נוסח חוזה החכירה המצ"ב **נספח ד'1** למדריך זה.

5.2.2 ככל שהחוכר יבקש לחדש את החכירה, שלא בהתאם לאמור בסעיף 5.2.1 לעיל, אלא בהתאם לחלופת התשלום הנזכרת בסעיף 2.2 לעיל, אזי בכפוף לתשלום דמי החכירה המהווים שייקבעו על פי חלופה זו, יומצא לחתימתו נוסח חוזה חכירה, בהתאם.

5.3 חוזה החכירה שייחתם עם כל חוכר בהתאם להוראות סעיפים 5.1 ו-5.2 לעיל, ייקרא לעיל ולהלן: **"חוזה החכירה"**.

5.4 העירייה תהיה רשאית לכלול, מעת לעת, בנוסח חוזה החכירה ו/או במנגנון קביעת שווי הקרקע או בקביעת דמי החכירה המהווים שינויים, בהתאם לקביעת המוסדות המוסמכים בעירייה.

6. נוהל לחידוש החכירה

6.1 כל חוכר המבקש לחדש את החכירה, על פי תנאי מדריך זה ונספחיו, מתבקש להמציא לאגף נכסי העירייה, קומה 8 (לשכת מנהל אגף נכסי העירייה), בניין עיריית תל אביב יפו, רחוב אבן גבירול 69 תל אביב, תוך ארבעה עשר (14) ימים ממועד קבלת מדריך זה, מכתב בנוסח מצ"ב **נספח ה'** למדריך זה ("**כתב הבקשה**").

6.2 לכתב הבקשה יצורפו כל המסמכים, המפורטים בו.

6.3 אם לאחר בדיקת המסמכים שצורפו לכתב הבקשה, יתברר לעירייה כי יש צורך בקבלת מסמכים ו/או פרטים נוספים מן החוכר, יומצאו אלה על ידי החוכר לעירייה. אם יתברר כי החוכר אינו זכאי לחידוש החכירה, יוחזר מענה מנומק לחוכר, בהתאם.

6.4 לאחר בדיקת המסמכים שהוגשו על ידי החוכר וקביעת העירייה, כי החוכר זכאי לחידוש החכירה, תפעל העירייה לקביעת שווי הקרקע, לצורך קביעת דמי החכירה המהווים, כדלקמן:

6.4.1 במקרה בו המוחכר הינו מגרש :

6.4.1.1 העירייה תודיע לחוכר בכתב, את גובה שכר טרחת שני שמאי המקרקעין, שנבחרו על ידי החוכר, כאמור בכתב הבקשה וכמפורט בסעיף 3.1 לעיל.

6.4.1.2 תוך עשרה (10) ימים מקבלת הודעת העירייה, בדבר גובה שכר טרחת שמאי המקרקעין, ימציא החוכר לאגף נכסי העירייה, קומה 8 (לשכת מנהל אגף נכסי העירייה), בניין עיריית תל אביב יפו, רחוב אבן גבירול 69 תל אביב, שתי המחאות, כמפורט בסעיף 3.1.8 לעיל.

6.4.1.3 עם קבלת המחאות עבור שני שמאי המקרקעין, כמפורט לעיל, תפנה העירייה לשני שמאים אלו, לצורך קביעת שווי הקרקע כמפורט בסעיף 3.1 לעיל.

6.4.2 במקרה בו המוחכר הינה יחידת משנה רשומה :

6.4.2.1 העירייה תמציא לחוכר את המפרט הכספי, כמפורט בסעיף 6.5 להלן. המפרט הכספי ייקבע על בסיס התעריף. התעריף יצורף למפרט הכספי.

6.4.2.2 החוכר יודיע לעירייה, תוך עשרה (10) ימים ממועד קבלת המפרט הכספי, האם הוא מסכים לקביעת שווי הקרקע, על בסיס התעריף או שהוא מבקש כי העירייה תפעל לפי האמור בסעיף 6.4.1 לעיל.

- 6.5 לאחר קביעת **דמי החכירה המהוונים**, בהתאם לכל האמור לעיל, בהתאמה, יישלח לחוכר מפרט כספי, הכולל את מועד התשלום ("**דרישת תשלום**") ובו יתבקש החוכר להודיע בכתב על הסכמתו לביצוע תשלום דמי החכירה המהוונים, כמפורט בדרישת התשלום ("**המפרט הכספי**").
- 6.6 אם לא יודיע החוכר בכתב לעירייה תוך שלושים (30) יום ממועד דרישת התשלום כי הינו מסכים לשלם את דמי החכירה המהוונים כאמור בדרישת התשלום – יסתיים התהליך, והערכות השמאים, ככל ובוצעו, לא תהיינה תקפות. במקרה כזה לא יהיה זכאי החוכר להחזר כלשהו מתשלום שכ"ט שמאי המקרקעין ששולם על ידו והעירייה תראה בו, כמי שלא מעוניין לממש את זכותו לחידוש החכירה.
- 6.7 אם יחתום החוכר על המפרט הכספי וישלח אותו חתום לעירייה, תוך שלושים (30) יום ממועד דרישת התשלום, יישלח לחוכר נוסח חוזה החכירה לחתימה.
- 6.8 תוך ארבעה עשר (14) ימים ממועד בו יומצא לחוכר, חוזה החכירה, יחתום החוכר על חוזה החכירה ובמעמד זה ישלם את דמי החכירה המהוונים, בהפחתת מחצית שכ"ט שמאי המקרקעין. חוזה החכירה כשהוא חתום גם על ידי העירייה, יומצא לחוכר לאחר פירעון בפועל של תשלום דמי החכירה המהוונים וחתימת החוכר על חוזה החכירה.
7. לשאלות והבהרות ניתן לפנות ללשכת מנהל אגף נכסי העירייה, בטלפון מס' 03-5218400.

נספח א'

רשימת החלקות

חלקה	גוש
11	7095
24	7095
33	7095
34	7095
35	7095
52	7095
40	7095
42	7095
43	7095
48	7095

חלקה	גוש
1	7094
2	7094
3	7094
6	7094
11	7094
12	7094
13	7094
14	7094
17	7094
18	7094
20	7094
21	7094
22	7094
23	7094
24	7094
25	7094
26	7094
27	7094
28	7094
29	7094
30	7094
31	7094
33	7094
34	7094
36	7094
38	7094
39	7094
40	7094
41	7094
42	7094
43	7094
44	7094
51	7094
53	7094
54	7094
57	7094
65	7094
66	7094
69	7094
104	7094
105	7094
106	7094
107	7094
109	7094
110	7094
111	7094
112	7094

חלקה	גוש
181	7107
183	7107
184	7107
185	7107
186	7107
187	7107
192	7107
195	7107
196	7107
197	7107
198	7107
199	7107
201	7107
202	7107
204	7107
208	7107
209	7107
213	7107
232	7107
242	7107
251	7107
262	7107
264	7107
268	7107
270	7107
274	7107
276	7107
278	7107
280	7107
296	7107
312	7107
313	7107
314	7107
315	7107
348	7107

חלקה	גוש
1	7108
2	7108
3	7108
5	7108
7	7108
8	7108
9	7108
12	7108
13	7108
14	7108
15	7108
16	7108
18	7108
19	7108
20	7108
21	7108
22	7108
23	7108
24	7108
27	7108
28	7108
29	7108
30	7108
31	7108
43	7108
44	7108
45	7108
46	7108
47	7108
48	7108



נספח ב'

רשימת שמאי המקרקעין

1. אנונברג דוד
2. מישל אשור
3. בן ציון גולדשטיין
4. יובל דנוס
5. אלי ליפה
6. ניר עופר
7. גדעון פרלמן
8. דוד ברוך
9. אמיר חופשי
10. אלפרד אירני
11. יעקב בירנבאום
12. שמואל פן
13. גבי קיינר
14. אברהם כץ
15. מאיר צור
16. מלכה דור
17. תמר אברהם
18. אריק אביגד
19. סיגל יואלי
20. צבי רון
21. יומיק שמר

נספח ג'

נוסח כתב המינוי לשמאי המקרקעין

לחודש _____ שנת _____

לכבוד מר _____, שמאי מקרקעין
 באמצעות פקסימיליה מס' _____

א.נ.,

הנדון: חידוש חכירה
 חלקה _____ בגוש _____ רחוב _____

במסגרת חידוש החכירה, הינך מתבקש, לצורך קביעת דמי החכירה המהוונים, להעריך את שווי החלקה כדלקמן:
 לפי זכויות הבניה שהותרו לניצול בחלקה, בהתאם להיתרי בניה שאושרו כדין, עד למועד כתב מינוי זה ולא פחות
 מזכויות בנייה הניתנות לניצול לפי תכנית בניין עיר _____ ולפי שימושים/יעודים בהתאם ליעודים לפי
 תכניות בניין עיר שבתוקף, ביום 1.9.2010.

את הערכתך הינך מתבקש לקבוע למחירי שוק שהיו ביום 1.9.2010.

שכר טרחתך בגין הערכה זו יהיה _____ בתוספת מע"מ כחוק.

את הערכתך הינך מתבקש להעביר בתוך עשרים ואחד (21) יום, ממועד קבלת הזמנת עבודה זו, למנהל אגף נכסי העירייה (חדר 812, קומה 8 בניין עיריית תל אביב יפו).

ככל שלא תמציא את חוות דעתך במועד כאמור לעיל, תהיה העירייה רשאית לבטל הזמנה זאת ולא תהיה זכאי לשכר הטרחה בגינה.

בכבוד רב,

אלי לוי

אישור והצהרת שמאי המקרקעין:

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

בכבוד רב,

תאריך _____

שמאי מקרקעין _____

העתק: מר מנחם לייבה, מנכ"ל העירייה;
 מר משה גילצר, גזבר העירייה;

נספח ד'1

נוסח חוזה חכירה (מגרש) (חלופת תשלום כל 7 שנים מראש)

שנערך ונחתם בתל אביב ביום _____ לחודש _____ שנת _____

ב י ן

עיריית תל אביב-יפו
 מרחוב אבן גבירול 69, תל אביב;
 ("המחכיר")

מצד אחד;

ל ב י ן

מרחוב _____
 ("החוכר")

מצד שני;

הואיל

והמחכיר, הינו הבעלים של המוחכר, כהגדרתו להלן;

והואיל

ובין המחכיר לבין _____, נחתם ביום _____ חוזה החכירה המקורי כהגדרתו להלן;
 *כאן ימולא שם החוכר המקורי עימו נחתם חוזה החכירה המקורי;

והואיל

ובמועד חתימת חוזה זה, החוכר רשום או זכאי להירשם, כבעל זכויות החכירה במוחכר;

והואיל

ותקופת החכירה המקורית, כהגדרתה להלן, הסתיימה ביום 31 לחודש אוגוסט שנת 2010 ("מועד תום תקופת החכירה המקורית");

והואיל

ועל פי חוזה החכירה המקורי, זכאי החוכר לחדש את החכירה, לתקופת חכירה חדשה של ארבעים ותשע (49) שנים, ממועד תום תקופת החכירה המקורית, היינו, מיום 1 לחודש ספטמבר שנת 2010 ועד ליום 31 לחודש אוגוסט שנת 2059 ("תקופת החכירה"), על בסיס חוזה החכירה, הנהוג אצל המחכיר במועד תום תקופת החכירה המקורית;

והואיל

והחוכר הודיע למחכיר, כי ברצונו לחדש את החכירה, לתקופת החכירה;

והואיל

והמחכיר הסכים לחדש את החכירה, למטרת החכירה, כהגדרתה להלן, למשך תקופת החכירה, בתנאים הקבועים בחוזה זה;

והואיל

והחוכר הסכים לחדש את החכירה, בתנאים הקבועים בחוזה זה ושילם למחכיר, עובר למועד חתימת חוזה זה וכתנאי לחתימתו על ידי המחכיר, בגין חכירת המוחכר, למטרת החכירה, דמי חכירה מהוונים כהגדרתם להלן;

והואיל

ומוסכם בין הצדדים, כי בתקופת החכירה, יחולו תנאי החכירה על פי חוזה זה;

לפיכך, הוצהר, הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. מבוא

- 1.1 המבוא לחוזה זה ונכונות ההצהרות בו מהווים חלק בלתי נפרד הימנו.
- 1.2 כותרות הסעיפים נועדו לצורכי נוחות בלבד ואין לייחס להן ערך פרשני.

- 1.3 הנספחים לחוזה זה מהווים חלק בלתי נפרד הימנו.
- 1.4 בכל מקרה של סתירה בין הוראות חוזה זה לבין הוראה במסמך אחר - הוראות חוזה זה גוברות.

2. הגדרות

בחוזה זה יהיו למונחים הרשומים מטה הפירושים המובאים להלן:

- 2.1 "הועדה המקומית" - הועדה המקומית לתכנון ובניה מרחב תכנון מקומי תל אביב;
- 2.2 "החלקה" קרקע בשטח כולל של _____ מ"ר, הידועה כחלקה _____ בגוש _____ וכמפורט בנסח רישום המקרקעין מיום _____ המצ"ב **כנספת א'1** לחוזה;
- 2.3 "המגרש" - החלקה, בניכוי השטחים בתחום החלקה המיועדים לצרכי ציבור על פי תכנית בניין עיר בתוקף במועד חתימת חוזה זה. המגרש תחום בקו שחור בתשריט המצ"ב **כנספת א'2** לחוזה;
- 2.4 "המוחכר" - * שטחו הסופי של המגרש יקבע על פי תשריט מזידה סופי שיאושר על ידי המחכיר; _____ ** מן המגרש והמחוכרים; ** ימולא בהתאם לחלקו הבלתי מסוים של החוכר במגרש.
- 2.5 "המחכיר" - עיריית תל אביב יפו ע"י מנהל אגף נכסי העירייה;
- 2.6 "המחוכרים" - כל הבנוי והמחוכר למגרש חיבור של קבע במועד חתימת חוזה זה;
- 2.7 "הקלות" - בניה במגרש על פי היתר בהתאם לסעיפים 147 ו-149 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965;
- 2.8 "התקופה הראשונה" - התקופה שמיום 01 לחודש ספטמבר שנת 2010 ועד יום 31 לחודש אוגוסט שנת 2017;
- 2.9 "זיקת הנאה" - כמשמעותה בחוק המקרקעין התשכ"ט - 1969;
- 2.10 "חוזה החכירה המקורי" - חוזה החכירה מיום _____;
- 2.11 "יתרת תקופת החכירה" - התקופה שמיום 01 לחודש ספטמבר שנת 2017 ועד יום 31 לחודש אוגוסט שנת 2059;
- 2.12 "מדד המחירים לצרכן" - מדד המחירים לצרכן, המתפרסם בכל חודש, על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה בישראל ו/או כל גוף רשמי אחר שיבוא במקומה, או כל מדד רשמי אחר שיתפרסם במקומו בישראל;
- 2.13 "מטרת החכירה" - הקמת בניינים בקיבולת בנייה ושימוש בהם כדלקמן:
- 2.13.1 קיבולת בנייה בשטח עיקרי של _____ מ"ר¹;
- 2.13.2 שימושים המותרים על פי תוכנית בניין העיר, כהגדרתה להלן;
- 2.14 "ריבית" - ריבית החשב הכללי (חשכ"ל) כפי שמתפרסמת על ידי החשב הכללי מעת לעת. הריבית תחושב באופן הנהוג אצל החשב הכללי;

¹ בחלופה של מימוש חלקי. אם יבחר החוכר בחלופה של מימוש מלא, ייתוספו להגדרה המיליים: "בהתאם לתוכניות בניין העיר שחלו על המוכר והיו בתוקף כדין ביום _____";

- 2.15 "ריבית פיגורים" - ריבית פיגורים כהגדרתה על ידי החשב הכללי (חשכ"ל). הריבית תחושב באופן הנהוג אצל החשב הכללי;
- 2.16 "שימושים חורגים" - שימוש על פי היתר בהתאם לסעיפים 148 ו-149 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965;
- 2.17 "תוכנית בניין העיר" - כל תכנית בנין עיר החלה על המגרש ואשר הייתה בתוקף כדן ביום 01/09/2010;
- 2.18 "תוכנית בניין עיר חדשה" - כל תכנית בנין עיר אשר ניתן ו/או יינתן לה תוקף כדן, לאחר יום 01/09/2010;
- 2.19 "תקופת החכירה המקורית" - התקופה שמיום 01/09/1950 ועד יום 31/08/2010;
- 2.20 "תקופת החכירה" - התקופה שמיום 01/09/2010 ועד יום 31/08/2059;

3. הצהרות המחכיר

המחכיר מצהיר בזה כדלקמן:

- 3.1 כי הינו הבעלים של המוחכר.
- 3.2 כי זכויותיו במוחכר הינן חופשיות ונקיות מכל שעבוד, משכנתא, משכון, עיקול, טובת הנאה, חוב, התחייבות או כל זכות צד שלישי אחרת.
- 3.3 כי הוא רשאי ומוסמך להתקשר ולהתחייב כמפורט בחוזה זה וכי התקבלו כדן ההחלטות המתאימות במוסדותיו המוסמכים לביצוע ההתקשרות נשוא חוזה זה.

4. הצהרות החוכר

החוכר מצהיר בזה כדלקמן:

- 4.1 כי במועד חתימת חוזה זה, הינו רשום, או זכאי להירשם, כבעל זכויות החכירה במוחכר וכי ראה, בדק והינו מכיר היטב, את המוחכר, את מיקומו, את סביבתו, את הרישום לגביו בלשכת רישום המקרקעין בתל אביב, את תוכניות בנין עיר שחלו על המוחכר במועד תחילת תקופת החכירה המקורית, את תוכניות בניין העיר החלות על המוחכר במועד חתימת חוזה זה, את דרישות הרשויות המוסמכות בקשר למוחכר, את זכויות המחכיר במוחכר ואת הנספחים לחוזה זה, וכי הוא חוכר את המוחכר במצבו הנוכחי ("AS IS") וכי אין לו ולא תהיינה לו כל טענה או תביעה כנגד המחכיר באשר למוחכר והוא מוותר בזה על כל ברירה שיש לו לרבות ברירה מחמת, מום, אי התאמה ו/או פגם כלשהו.
- 4.2 כי יש ברשותו את כל הפרטים והנתונים הדרושים לו על מנת לחכור את המוחכר לתקופת החכירה בתנאים ובתמורה המפורטים בחוזה זה, בין אם קיבלם מהמחכיר ובין אם הובאו לידיעתו בדרך אחרת.
- 4.3 כי הוא מקבל עליו את האחריות המלאה בגין שמירתו והחזקתו של המוחכר.
- 4.4 כי אין כל מניעה מכל בחינה שהיא להתקשרותו בחוזה זה ולמילוי כל הוראותיו במלואן ובמועדן וכי הוא רשאי ומוסמך להתקשר ולהתחייב כמפורט בחוזה זה.
- 4.5 כי הוא יבטח את המוחכר אצל חברת ביטוח מורשית לפעול כדן וכי ימלא אחר תנאי פוליסות הביטוח הנערכות על ידו כפי שיחודשו מעת לעת באופן שבמשך כל תקופת החכירה יחול כיסוי ביטוחי ריאל, על המוחכר.
- 4.6 כי ידוע לו שדמי החכירה, לתקופה הראשונה, נקבעו, בין היתר, בהתאם למטרת החכירה.
- 4.7 כי ידוע לו שדמי החכירה, ליתרת תקופת החכירה, ככל שלא תשונה מטרת החכירה, ייקבעו בהתאם לסעיף 8 להלן.
- 4.8 כי ככל שיבקש, במהלך תקופת החכירה, לנצל זכויות בנייה הכלולות במטרת החכירה ו/או להשתמש במוחכר לייעודים/לשימושים, הכלולים במטרת החכירה, יהיה עליו להמציא למחכיר, את הסכמת כל בעלי זכויות החכירה במגרש, לניצול הזכויות ו/או לשימוש המבוקש.

4.9 כי ככל שיבקש, במהלך תקופת החכירה, לשנות את מטרת החכירה, תינתן הסכמת המחכיר לשינוי מטרת החכירה, בכפוף לשינוי מטרת החכירה ביחס לכל המגרש ולתשלום דמי חכירה מהוונים נוספים, בגין שינוי מטרת החכירה בקשר עם המגרש בשלמותו, בהתאם למפורט בסעיף 9 להלן.

4.10 כי ידוע לו שהמחכיר יהיה רשאי לרשום זיקת הנאה לטובת הציבור על כל חלק במוחכר, ככל שהדבר נקבע בהוראות תוכנית בניין העיר ו/או בתוכנית בניין עיר חדשה וזאת על פי הדין.

4.11 כי ידוע לו שהמחכיר יהיה רשאי להקצות ו/או להוציא ו/או לייחד חלק מהמוחכר לטובת דרך ציבורית, ככל שהדבר נקבע בהוראות תוכנית בניין העיר ו/או בתוכנית בניין עיר חדשה וזאת על פי הדין.

4.12 להבטחת ביצוע האמור בסעיפים 4.10 ו-4.11 לעיל, יפקיד החוכר ייפוי כוח בלתי חוזר בנוסח המצורף **כנספח ד'1** לחוזה זה.

ייפוי הכוח הבלתי חוזר יופקד בנאמנות בידי היועץ המשפטי לעירייה או בידי אגף נכסי העירייה. מובהר בזאת כי השימוש בייפוי הכוח לעניין זה ייעשה באם לא תרשם זיקת הנאה על שם העירייה וזאת לאחר תשעים (90) יום, מיום דרישת העירייה בכתב לבצוע הרישום.

4.13 סעיף 4 זה, על תתי סעיפיו הינו יסודי והפרתו, או הפרת אחד מתתי סעיפיו, תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

5. חזקה במוחכר

במועד חתימת חוזה זה, החוכר הינו בעל החזקה במוחכר מכוח חוזה החכירה המקורי.

6. תקופת החכירה

המחכיר מחכיר בזה את המוחכר לחוכר למשך תקופת החכירה.

7. מטרת החכירה

7.1 המחכיר מחכיר לחוכר את המוחכר למטרת החכירה בלבד.

7.2 החוכר, בין בעצמו ובין ע"י אחר הבא מטעמו ו/או ברשותו, לא יהא רשאי להשתמש במוחכר או בחלק ממנו למטרה אחרת מלבד מטרת החכירה, מבלי שקיבל הסכמה מפורשת מראש ובכתב על כך מאת המחכיר.

7.3 סעיף 7 זה, על תתי סעיפיו הינו יסודי והפרתו, או הפרת אחד מתתי סעיפיו, תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

8. דמי החכירה

8.1 עובר לחתימת חוזה זה, שילם החוכר למחכיר, את דמי החכירה המהוונים לתקופה הראשונה.

8.2 החוכר מתחייב לשלם למחכיר, עבור כל שבע (7) שנים, מראש, במשך התקופה שמיום 01 לחודש ספטמבר שנת 2017 ועד יום 31 לחודש אוגוסט שנת 2059, דמי חכירה מהוונים כדלקמן:

8.2.1 עד ולא יאוחר מיום 01 לחודש אוגוסט שנת 2017, סך השווה לשיעור של עשרים ותשעה אחוזים (29%) משווי המגרש, כפי שייקבע בהתאם לסעיף 8.3 להלן, בתוספת מע"מ כחוק, בגין התקופה שמיום 01 לחודש ספטמבר שנת 2017 ועד יום 31 לחודש אוגוסט שנת 2024;

8.2.2 עד ולא יאוחר מיום 01 לחודש אוגוסט שנת 2024, סך השווה לשיעור של עשרים ותשעה אחוזים (29%) משווי המגרש, כפי שייקבע בהתאם לסעיף 8.3 להלן, בתוספת מע"מ כחוק, בגין התקופה שמיום 01 לחודש ספטמבר שנת 2024 ועד יום 31 לחודש אוגוסט שנת 2031;

8.2.3 עד ולא יאוחר מיום 01 לחודש אוגוסט שנת 2031, סך השווה לשיעור של עשרים ותשעה אחוזים (29%) משווי המגרש, כפי שייקבע בהתאם לסעיף 8.3 להלן, בתוספת מע"מ כחוק, בגין התקופה שמיום 01 לחודש ספטמבר שנת 2031 ועד יום 31 לחודש אוגוסט שנת 2038;

- 8.3.8 המחכיר יישא במחצית משכ"ט שמאי המקרקעין באופן שסכום זה, יקוזז מדמי החכירה המהוונים.
- 8.4 ככל שהחוכר הינו בעל זכויות החכירה בחלק בלתי מסוים מן המגרש, יוכפל שיעור חלקו במגרש, בשווי המגרש, כפי שנקבע בסעיף 8.3 לעיל. המנה הנ"ל תהווה את שווי המגרש לצורך קביעת דמי החכירה, כאמור בסעיף 8.2 לעיל, על תתי סעיפיו.
- 8.5 התחייבויות החוכר על פי סעיפים 8.2 - 8.4 הינן התחייבויות יסודיות והפרתן, או הפרת איזה מהן, תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.
- 8.6 ככל שהחוכר לא יפנה למחכיר, בבקשה לקביעת דמי חכירה מהוונים, כאמור בסעיף 8.3.1 לעיל, או לא ימציא למחכיר את שמות שני שמאי המקרקעין בצירוף המחאות בגין שכר טירחתם, כאמור בסעיף 8.3.2 לעיל, יהיה המחכיר זכאי למנות בעצמו את שמאי המקרקעין, לצורך קביעת שווי המגרש, בהתאם למנגנון הקבוע בסעיפים 8.3.2 - 8.3.7 לעיל, בשינויים המחויבים.
- שווי המגרש, כפי שייקבע כאמור בסעיף 8.6 זה, ייחשב כשווי שנקבע בהתאם לסעיף 8.3 לעיל.
- למען הסר ספק, במקרה כזה יהיה החוכר חייב לשלם למחכיר בנוסף לדמי החכירה, את מחצית שכ"ט שמאי המקרקעין, אשר שולם במלואו על ידי המחכיר.
- 8.7 התחייבויות החוכר על פי סעיף 8 זה, על תתי סעיפיו הינן יסודיות והפרתן, או הפרת איזה מהן, תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.
- 9. דמי חכירה מהוונים בגין שינוי מטרת החכירה**
- 9.1 החוכר מתחייב בזאת כי לא יגיש כל בקשה שהיא, לכל רשות מוסמכת שהיא, להיתר בנייה ו/או להיתר שימוש, בגין שינוי מטרת החכירה, ללא קבלת הסכמת המחכיר (כבעל החלקה) מראש ובכתב. המחכיר יהיה רשאי, על פי שיקול דעתו הבלעדי, להתנות בתנאים את הסכמתו לשינוי מטרת החכירה.
- "שינוי מטרת החכירה", משמעו, תוספת לזכויות הבנייה הכלולות במטרת החכירה ו/או שימושים נוספים ו/או אחרים, לאלו הכלולים במטרת החכירה, לרבות, אך לא רק, תוספת זכויות בניה/קיבולת בניה ו/או שימושים נוספים ו/או אחרים, כתוצאה מאיחוד וחלוקה ו/או איחוד של החלקה, עם חלקות נוספות.
- 9.2 מבלי לגרוע מכלליות האמור בסעיף 8.2 לעיל ובנוסף לכך, בכל מקרה בו יבקש החוכר לשנות את מטרת החכירה, יגיש החוכר למחכיר, בקשה בכתב לשינוי מטרת החכירה. ("הבקשה לשינוי מטרת החכירה").
- 9.3 המחכיר יבחן את הבקשה לשינוי מטרת החכירה ויודיע לחוכר, בכתב, את עמדתו בקשר עם הבקשה לשינוי מטרת החכירה. ככל שיסכים המחכיר (כבעל המוחכר) לבקשה לשינוי מטרת החכירה, ישלם החוכר למחכיר (כבעל המוחכר) וכתנאי להסכמתו, דמי חכירה מהוונים בגין מטרת החכירה החדשה, בתוספת מע"מ כחוק, לגבי המגרש בשלמותו, באופן המפורט בסעיף 9.5 להלן ("דמי החכירה המהוונים בגין מטרת החכירה החדשה").
- "מטרת החכירה החדשה" לצורך סעיף זה משמעו, סך כל קיבולת הבנייה, שניתן לבנות על המגרש, הן על פי מטרת החכירה והן על פי שינוי מטרת החכירה ו/או כל השימושים המותרים במגרש, הן על פי מטרת החכירה והן על פי שינוי מטרת החכירה.
- 9.4 דמי החכירה המהוונים בגין מטרת החכירה החדשה, ישולמו על ידי החוכר מראש, לתקופה שתחילתה במועד אישור כדן של שינוי מטרת החכירה, על ידי מוסדות התכנון המוסמכים ועד לתום תקופת החכירה.
- 9.5 דמי החכירה המהוונים בגין מטרת החכירה החדשה, יחושבו וישולמו בתנאים ובמועדים כדלקמן:

- 9.5.1 דמי החכירה המהוונים בגין מטרת החכירה החדשה, יחושבו לפי שיעור תשואה שנתי של 5% משווי המגרש, על פי מטרת החכירה החדשה, שיהוונו בשיעור היוון של 5% לשנה, ממועד אישור כדין של שינוי מטרת החכירה, על ידי מוסדות התכנון המוסמכים ועד לתום תקופת החכירה, בניכוי דמי חכירה שנתיים בשיעור של 5% משווי המגרש על פי מטרת החכירה, מהוונים בשיעור היוון של 5% לשנה, לתקופה שממועד אישור כדין של שינוי מטרת החכירה, על ידי מוסדות התכנון המוסמכים ועד לתום התקופה בגינה שולמו דמי חכירה בפועל.
- למען הסר ספק, יובהר כי דמי החכירה המהוונים בגין מטרת החכירה החדשה, יחושבו ממועד אישור כדין של שינוי מטרת החכירה, על ידי מוסדות התכנון המוסמכים.
- 9.5.2 להבטחת תשלום דמי החכירה המהוונים בגין מטרת החכירה החדשה, יפקיד החוכר, תוך שבעה (7) ימים ממועד הודעת המחכיר על הסכמתו לשינוי מטרת החכירה וכתנאי לקבלת הסכמה זו והסכמת המחכיר להגשת הבקשה לשינוי מטרת החכירה לאישור מוסדות התכנון המוסמכים, ערבות בנקאית על סך השווה, על פי קביעת המחכיר, לדמי החכירה המהוונים בגין מטרת החכירה החדשה, בתוספת מע"מ כחוק, בנוסח המצורף **ב' כנספח ב'** לחוזה זה ("הערבות הבנקאית"). מוסכם בזאת, כי קביעת המחכיר לגבי גובה סכום הערבות הבנקאית תהיה סופית ובלתי ניתנת לערעור.
- הערבות הבנקאית תוחזר לחוכר ע"י המחכיר, תוך ארבעה עשר (14) יום מיום התשלום בפועל, ע"י החוכר, של דמי החכירה המהוונים בגין מטרת החכירה החדשה.
- 9.5.3 במקרה בו אושר כדין, שינוי מטרת החכירה, על ידי מוסדות התכנון המוסמכים, כמפורט לעיל, יוערך שווי המגרש לפי מטרת החכירה החדשה, על פי המנגנון הקבוע בסעיף 8.3 לעיל, בשינויים המחויבים. המחכיר יעביר לחוכר, את רשימת שמאי המקרקעין, לצורך קביעת שווי המגרש, לפי מטרת החכירה החדשה, לאחר שניתן אישור כדין ע"י מוסדות התכנון המוסמכים, לשינוי מטרת החכירה.
- 9.5.4 החוכר ישלם למחכיר את דמי החכירה המהוונים בגין מטרת החכירה החדשה, תוך ארבעה עשר (14) יום ממועד קביעת שווי המגרש על פי סעיף 8.3 לעיל, בשינויים המחויבים.
- 9.5.5 לא שילם החוכר את דמי החכירה המהוונים בגין מטרת החכירה החדשה, יהיה רשאי המחכיר לחלט את הערבות הבנקאית, כולה או מקצתה, לאחר שנתן לחוכר התראה בכתב, כי עליו לשלם את דמי החכירה האמורים תוך חמישה (5) ימים ממועד קבלת ההתראה והחוכר לא שילמם. חילוט סכום הערבות כמפורט לעיל לא יהיה בו כדי לפגוע בזכות כלשהי של המחכיר לכל סעד על פי חוזה זה ו/או על פי הדין.
- 9.6 בכפוף לתשלום דמי חכירה מהוונים בגין מטרת החכירה החדשה, מראש, ע"י החוכר למחכיר, לא ישלם החוכר בנוסף לתשלום זה, היטל השבחה כמשמעותו בחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 בגין קיבולת הבניה ובגין שימושים, הכלולים במטרת החכירה החדשה אשר בגינם שולמו דמי חכירה מהוונים בגין מטרת החכירה החדשה.
- מובהר, כי היטל השבחה שיחול בגין קיבולת הבניה והשימושים הכלולים במטרת החכירה החדשה, אם יחול, ישולם ע"י המחכיר.
- 9.7 התחייבויות החוכר על פי סעיף 9 זה, הינן יסודיות והפרתן, או הפרת איזה מהן, תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.
- 10. שינוי תוכנית בניין העיר**
- 10.1 החוכר מתחייב בזאת, כי לא יגיש כל בקשה שהיא, לכל רשות מוסמכת שהיא, לשינוי תוכנית בניין העיר, ללא קבלת הסכמת המחכיר (כבעל החלקה) מראש ובכתב ("שינוי תוכנית בניין העיר").
- 10.2 המחכיר יהיה רשאי, על פי שיקול דעתו הבלעדי, להתנות בתנאים את הסכמתו לשינוי תוכנית בניין העיר.
- 10.3 למען הסר ספק, מובהר בזאת, כי הסכמת המחכיר, ככל שתינתן, לשינוי תוכנית בניין העיר, לא תהווה הסכמה לשינוי מטרת החכירה.
- 10.4 ככל שיבקש החוכר לשנות את מטרת החכירה בהתאם לתוכנית בניין עיר חדשה, יפנה החוכר בבקשה מתאימה למחכיר, כמפורט בסעיף 9 לעיל ויחולו בקשר לכך הוראות סעיף 9 לעיל.

10.5 התחייבויות החוכר על פי סעיף 10 זה, על תנאי סעיפים הינן יסודיות והפרתן, או הפרת איזה מהן, תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

11. רישום

11.1 רישום החכירה

11.1.1 תוך שנים עשר (12) חודשים אישור ממועד חתימת חוזה זה, מתחייב החוכר לרשום את זכויות החכירה במוחכר על שמו, בהתאם לתנאי חוזה זה. כל הפעולות הדרושות לצורך רישום זכות החכירה במוחכר על שם החוכר, יבוצעו על ידי החוכר ועל חשבונו.

11.1.2 לצורך רישום זכויות החכירה במוחכר, כאמור בסעיף 11.1.1 לעיל, מתחייב החוכר להכין את כל התשריטים, ככל שנדרש, כשהם ערוכים על ידי מודד מוסמך ומעודכנים לחצי השנה האחרונה מיום הגשתם וכן, את כל המסמכים הדרושים לצורך רישום זכויות החכירה במוחכר על שמו, לרבות לצורך תיקון רישום זכויות החכירה במוחכר ו/או חידוש רישום המגרש, איחוד, חלוקה, הפרדה, הוצאות המדידה ותשריטי פרצלציה וכן כל המסמכים הדרושים לצורך ביצוע תיקון רישום זכויות החכירה במוחכר בלשכת רישום המקרקעין ויישא בכל התשלומים וההוצאות הקשורים ברישום כאמור, לרבות אגרות.

11.1.3 החוכר מתחייב להמציא למחכיר אישורים על תשלום כל המסים, הארנונות, ההיטלים, האגרות ותשלומי החובה החלים על המוחכר, וכן כל מסמך שיהיה בו צורך לרישום זכויות החכירה במוחכר כאמור.

11.1.4 שטר השכירות לצורך רישום זכויות החכירה במוחכר, יהיה בנוסח המצורף לחוזה זה **בנספח ג'**. שטר השכירות יחתם על ידי העירייה, במועד חתימת העירייה על חוזה זה. חוזה זה יצורף לשטר השכירות ויהווה חלק בלתי נפרד הימנו.

11.1.5 במקרה בו החוכר לא יבצע את רישום זכות החכירה במוחכר כאמור לעיל, למרות דרישתו של המחכיר לבצע את הרישום הנ"ל, רשאי המחכיר אך לא חייב, לאחר תום שלושים (30) יום ממועד דרישתו, לבצע את כל פעולות הרישום האמורות לעיל על חשבונו של החוכר. החוכר מתחייב לשלם למחכיר תוך עשרה (10) ימים ממועד דרישתו את כל הוצאותיו בגין הרישום, לפי החשבון שיוגש לו. הוצאות שלא ישולמו במועדן על פי הדרישה יישאו הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן וריבית מיום הדרישה ועד ליום התשלום בפועל.

11.1.6 להבטחת ביצוע רישום זכויות החכירה, כאמור לעיל, יפקיד החוכר בידי המחכיר, במעמד חתימת חוזה זה, ייפוי כוח בלתי חוזר בנוסח המצורף לחוזה זה **בנספח ד'1** לחוזה זה. המחכיר רשאי לעשות שימוש בייפוי הכוח הבלתי חוזר שהופקד בידיו, לאחר שניתנה לחוכר התראה של שלושים (30) יום לביצוע הרישום בעצמו. המחכיר מתחייב לחתום במידת הצורך על המסמכים הדרושים לצורך רישום זכויות החכירה במוחכר על שם החוכר, בתנאי שהחוכר יקיים את כל התחייבויותיו על פי חוזה זה וזאת תוך שלושים (30) יום מיום שיוגשו לו המסמכים לחתימה.

11.1.7 סעיפים 11.1.1, 11.1.2, ו-11.1.3 לעיל זה הינם סעיפים יסודיים והפרתם, או הפרת אחד מהם, תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

11.2 רישום חלוקה/איחוד וחלוקה (פרצלציה/רה פרצלציה)

11.2.1 ככל שעל פי הוראות תוכנית בניין העיר ו/או תוכנית בניין העיר החדשה, נדרש ביצוע רישום חלוקה/איחוד וחלוקה, מתחייב החוכר להכין את כל המסמכים הדרושים לביצוע רישום זה, בלשכת רישום המקרקעין.

11.2.2 החוכר יחל בהליכים הדורשים לביצוע רישום החלוקה/איחוד וחלוקה, תוך מאה ועשרים (120) יום ממועד דרישת המחכיר לכך בכתב.

11.2.3 החוכר יישא בכל התשלומים וההוצאות, מכל מין וסוג שהם, הקשורים בהכנת כל המסמכים הדרושים לביצוע רישום החלוקה/איחוד וחלוקה וכן, בכל התשלומים וההוצאות בקשר עם רישום חלוקה/איחוד וחלוקה, לרבות אגרות, היטלים ומיסים.

11.3 רישום בית משותף

- 11.3.1 בנוסף לאמור לעיל, מתחייב החוכר לרשום את הבניין/הבניינים הקיימים על המגרש, או אשר יבנו על המגרש, כבית משותף, תוך עשרים וארבעה (24) חודשים, ממועד חתימת חוזה זה, לגבי הבניין/הבניינים הקיימים על המגרש במועד חתימת חוזה זה, או, לגבי בניין/בניינים שייבנו על המגרש, לאחר מועד חתימת חוזה זה, תוך עשרים וארבעה (24) חודשים, ממועד קבלת תעודה מאת מוסד התכנון המוסמך כי הבניין/הבניינים אשר נבנו כאמור, ראויים לשימוש ולאכלוס בהתאם לסעיף 157א לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965 ותקנות התכנון והבניה (חיבור מבנה לתשתיות לפני השלמת תנאי ההיתר), התשנ"ב - 1992.
- 11.3.2 מסמכי רישום הבית המשותף יובאו לאישור המחכיר מראש ובכתב, טרם הגשתם ללשכת רישום המקרקעין, או לכל גורם אחר.
- 11.4 המחכיר רשאי לבצע כל אחת מהפעולות האמורות לעיל בעצמו ועל חשבון החוכר, והחוכר מתחייב לשלם למחכיר כל הוצאה שיוציא המחכיר לשם ביצוע הפעולות האמורות, לפי חשבון שיוגש לו, תוך ארבעה עשר (14) יום מיום הגשת החשבון.
- 11.5 סעיף 11 זה על תתי סעיפיו הינו סעיף עיקרי והפרתו, או הפרת אחד מתתי סעיפיו, תהווה הפרה יסודית של תוספת זו ושל חוזה החכירה.
- 12. בנייה ושימוש במוחכר ואחריות החוכר**
- 12.1 החוכר מתחייב בזה למלא אחר כל הוראות הדין בישראל, וכן, אחר כל הנחיות ונוהלי עיריית תל אביב-יפו, הועדה המקומית, הועדה המחוזית לתכנון ובניה תל אביב או כל מוסד שלטוני אחר, בקשר עם בניה במגרש, ככל שתבצע ובכפוף לכך שבנייה כאמור תאושר על ידי המחכיר בהתאם להוראות חוזה זה.
- 12.2 כל בנייה שתבצע על ידי החוכר במגרש תהיה מחומרים בעלי איכות טובה, בהתאם לתו תקן ישראלי ובהיעדרו תקנים בינלאומיים דומים המחייבים והמתאימים למבני קבע ובכפוף למטרת חוזה זה והוראות כל דין.
- 12.3 במשך תקופת החכירה, ישתמש החוכר במוחכר בהתאם למטרת החכירה כהגדרתה בחוזה זה ו/או בהתאם למטרת החכירה החדשה, אם יאושר שינוי מטרת החכירה בהתאם להוראות חוזה זה, לרבות קבלת הסכמת המחכיר בכתב ומראש, ובתנאי שיעשה שימוש בזכויותיו אך ורק בהתאם לתנאים המפורטים בחוזה זה. יובהר בזאת, כי החוכר לא יהיה רשאי לעשות שימוש במוחכר למטרה פוליטית מכל סוג שהיא.
- 12.4 החוכר מתחייב להחזיק את המוחכר במצב טוב ותקין באופן תמידי ושוטף ולתקן על חשבונו את כל התיקונים הדרושים כדי להחזיקו ברמה גבוהה, מצב טוב, תקין ונאות במשך כל תקופת החכירה לרבות, ניקיון, תאורה, תחזוקה, גינון בכל שטח המוחכר.
- 12.5 במשך תקופת החכירה יהיה החוכר האחראי הבלעדי למילוי הוראות כל דין בקשר עם החזקת המוחכר והשימוש בו ובקשר עם הבניה על המגרש ולקיום כל חובה לפי כל דין החלה או שתחול על המחכיר לגבי המוחכר והכל על חשבונו הוא וללא כל זכות לדרוש החזרת ההוצאות מאת המחכיר.
- 12.6 החוכר יהא האחראי הבלעדי כלפי המחכיר וכלפי כל צד שלישי לכל נזק שייגרם לגופו או לרכושו של כל אדם או גוף שהם וכן לתשלום פיצויים שיוטלו עקב או כתוצאה ממעשים ו/או מחדלים במוחכר או בקשר עם החזקתו והשימוש בו, לרבות עקב הבניה במוחכר, ועל המחכיר לא תחול כל אחריות בקשר לכך.
- 12.7 למען הסר ספק, מובהר בזאת כי החוכר מתחייב לשפות את המחכיר בגין כל סכום שהמחכיר יחויב בו, בפסק דין סופי או בדרך אחרת, כתוצאה ממעשים ו/או מחדלים במוחכר או בקשר עם החזקתו והשימוש בו לרבות עקב בניה במוחכר, וכל הוצאות המחכיר בקשר לכך לרבות, הוצאות משפטיות, יחולו על החוכר שישלמם תוך ארבעים וחמישה (45) יום מיום דרישת המחכיר בכתב. הוצאות שלא ישולמו במועדן על פי הדרישה יישאו הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן וריבית מיום הדרישה ועד ליום התשלום בפועל.
- 12.8 החוכר מתחייב בזה לשמור על המוחכר מפני הסגת גבול במשך כל תקופת החכירה. במקרה של הסגת גבול, מתחייב החוכר לנקוט באופן מיידי את כל האמצעים הדרושים כדי למנוע את הסגת הגבול ואת מסיגי הגבול. כן מתחייב החוכר להודיע למחכיר לאתגר על כל מקרה של הסגת גבול כאמור.

אם לא ינקוט החוכר את כל האמצעים הדרושים למניעת הסגת גבול, יהא רשאי המחכיר לעשות כן במקומו וכל הוצאות המחכיר בקשר לכך לרבות, הוצאות משפטיות, יחולו על החוכר. החוכר מתחייב לשפות את המחכיר בכל סכום שיישא בו המחכיר, בקשר עם מניעת הסגת הגבול וזאת, תוך ארבעים וחמישה (45) יום מיום דרישת המחכיר בכתב. הוצאות שלא ישולמו במועדן על פי הדרישה יישאו הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן וריבית מיום הדרישה ועד ליום התשלום בפועל.

12.9 סעיף 12 זה, על תני סעיפיו הינו יסודי והפרתו, או הפרת אחד מתני סעיפיו, תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

13. שינויים במוכר

13.1 מבלי לגרוע מההוראות הקבועות בסעיפים 9 ו-10 לעיל, ובכל מקרה שאינו בא בגדר סעיפים אלה, מתחייב החוכר בזאת לבקש את הסכמתו של המחכיר מראש ובכתב, בגין ביצוע השינויים המפורטים להלן:

13.1.1 כל שינוי ו/או תוספת במוכר המחייבים את אישור מוסדות התכנון המוסמכים, לרבות הריסה ו/או בניה נוספת במגרש ו/או שינוי במחברים ו/או בתוספות שהוקמו עליהם ו/או במבנים הנוספים שהוקמו על המגרש ו/או הוספה עליהם.

13.1.2 כל שינוי בהסדר הקרקע החל על המגרש כגון: איחוד חלקות, חלוקת המגרש למספר חלקות או תתי חלקות, באופן שכל חלקה, או תת חלקה תהיה חלקה או תת חלקה עצמאית וניתנת לניצול בפני עצמה, הסכם שיתוף במקרקעין, רישום בית משותף וכיוצ"ב.

13.2 החוכר מתחייב לצרף לבקשתו תכניות ומסמכים בקשר עם השינוי המבוקש על ידו.

13.3 החוכר לא יבצע את השינוי המבוקש על ידו, בטרם קיבל לכך את הסכמתו של המחכיר מראש ובכתב ולא יבקש אישור לשינוי מהרשויות המוסמכות, בטרם קיבל לכך את הסכמתו של המחכיר.

13.4 המחכיר יהא רשאי לסרב ליתן את הסכמתו לשינוי המבוקש על ידי החוכר, או להתנות את מתן הסכמתו בתנאים, הכל בהתאם ובכפוף לתנאים ולמדיניות שתהא נוהגת באותה עת אצל המחכיר, בהתאם להחלטות מוסדותיו המוסמכים.

13.5 קיבל החוכר את הסכמת המחכיר כאמור בסעיף 13.3, לא יבצע את השינוי אלא לאחר קבלת אישור מוסדות התכנון המוסמכים.

13.6 במקרה שהחוכר ו/או מי מטעמו, יבצע שינוי במוכר, ללא אישור המחכיר, או ללא אישור מוסדות התכנון המוסמכים, מתחייב החוכר, לפי דרישת המחכיר, לבטל ולהרוס, תוך ארבעה עשר (14) יום מתאריך הדרישה, את כל אשר שונה במוכר ועליו יהיה לקבל היתר להריסה, אם יידרש היתר כזה.

13.7 קיבל החוכר את הסכמת המחכיר כאמור בסעיף 13.3, וביצע את השינויים הנ"ל במוכר בהתאם לסעיף 13.5, יהוו השינויים הנ"ל חלק בלתי נפרד מן המוכר וכל תנאי חוזה זה יחולו עליהם.

13.8 סעיף 13 זה, על תני סעיפיו הינו יסודי והפרתו, או הפרת אחד מתני סעיפיו, תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

14. ביטוח

14.1 מבלי לגרוע מאחריות החוכר על פי חוזה זה ו/או על פי הדין, מתחייב החוכר, בעשר (10) השנים האחרונות של תקופת החכירה, לערוך ולקיים אצל חברת ביטוח המורשית לפעול כדין את הביטוחים המפורטים להלן:

14.1.1 ביטוח המחברים שעל המגרש, בערכי כינון, כנגד אבדן או נזק עקב סיכונים שנהוג לבטחם בפוליסה לביטוח אש מורחב, לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור, כנגד סיכוני אש, עשן, ברק, התפוצצות, רעידת אדמה, נזקי טבע, שיטפון, נזקי נוזלים והתבקעות צינורות, פגיעה ע"י כלי רכב, פגיעה ע"י כלי טיס, התמוטטות, פרעות, שביתות ונזק בזדון.

14.1.2 ביטוח אחריות כלפי צדדים שלישיים בגבול אחריות נאות וסביר, המבטח את חבותו החוקית של החוכר.

- 14.1.3 הביטוח יורחב לשפות את המחכיר בגין אחריות למעשי ו/או למחדלי החוכר בכפוף לסעיף אחריות צולבת לפיו נחשב הביטוח כאילו נערך בנפרד עבור כל אחד מיחיד המבוטח.
- 14.2 הביטוח יכלול תנאי מפורש לפיו הוא קודם לכל ביטוח אשר נערך על ידי המחכיר.
- 14.3 שם המבוטח בפוליסת הביטוח יורחב לכלול גם את שם המחכיר.
- 14.3.1 פוליסת הביטוח יכללו סעיף קימום הקובע שבמקרה והמוחכר ייהרס או יינזק, מכל סיבה שהיא, ישמשו דמי הביטוח שיתקבלו, אך ורק לשם תיקון הנזקים או בנייתו מחדש של המוחכר וזאת תוך זמן סביר לאחר שנהרס או ניזוק.
- 14.3.2 לא ערך החוכר את הביטוחים המפורטים לעיל או שלא קיים במלואו ו/או במועדן את כל דרישות חוזי הביטוח, יחולו ההוראות הבאות:
- 14.3.2.1 המחכיר רשאי, אך לא חייב, לאחר שנתן לחוכר התראה של חמש עשרה (15) יום, להתקשר בחוזי ביטוח תחתיו ו/או לשלם את דמי הביטוח.
- 14.3.2.2 עשה המחכיר כאמור בפסקה זו יחולו כל הוצאותיו על החוכר והחוכר מתחייב לשלם את כל ההוצאות שנגרמו למחכיר בעניין זה, תוך ארבעה עשר (14) יום מיום שיידרש לכך בכתב ע"י המחכיר. הוצאות שלא ישולמו במועדן על פי הדרישה ישאו הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן וריבית מיום הדרישה ועד ליום התשלום בפועל.
- 14.3.2.3 אין בהוראות סעיף זה כדי לגרוע מחובות החוכר, או כדי להטיל על המחכיר חבות כלשהי, ואחריותו של החוכר לביצוע הביטוחים הינה מוחלטת.
- 14.4 מבלי לגרוע מאחריותו של החוכר על פי חוזה זה ו/או על פי כל דין, מוסכם כי אם יתקבלו ע"י המחכיר מחברת הביטוח אשר תבטח את הנכס כאמור בסעיף זה, כספים בגין נזק למוחכר, ישמשו כספים אלה לכינון הנזק בלבד.
- למען הסר ספק, המחכיר לא יישא בכל תשלום בגין נזק כלשהו שייגרם למוחכר מעבר לכספים שיתקבלו על ידו בפועל, אם יתקבלו, מחברת הביטוח.
- בנוסף ומבלי לגרוע מן האמור לעיל, ככל שכספי הביטוח שיתקבלו לא יספיקו לכינון הנזק, או אם לא יתקבלו כספים כלשהם מחברת הביטוח, מתחייב החוכר לשאת במלוא הסכום הנדרש לכינון הנזק.
- 14.5 סעיף 14 זה, על תני סעיפיו הינו יסודי והפרתו, או הפרת אחד מתני סעיפיו, תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.
- 15. דמי טיפול**
- 15.1 בגין טיפול המחכיר במתן הסכמה להעברת זכויות חכירה במוחכר ו/או לשעבוד זכויות החכירה במוחכר ו/או לרישום בית משותף/לתיקון רישום בית משותף, על המגרש, ישלם החוכר למחכיר, דמי טיפול, בהתאם לתעריפים שיהיו נהוגים בעירייה בנושאים אלו, מעת לעת.
- 15.2 דמי הטיפול ישולמו על ידי החוכר למחכיר, כאחד התנאים למתן הסכמת המחכיר להעברת זכויות החכירה במוחכר/שעבוד זכויות החכירה במוחכר/רישום בית משותף/תיקון רישום בית משותף.
- 16. מיסים ותשלומי חובה**
- 16.1 במשך כל תקופת החכירה, מתחייב החוכר לשלם את כל המיסים ותשלומי החובה המפורטים להלן, במועד שנקבע לכך בדין, או במועד שנקבע ע"י המחכיר בחוזה זה, לפי העניין.
- 16.2 החוכר יישא לבדו ועל חשבונו בכל המסים, הארנונות, ההיטלים, האגרות, הוצאות פיתוח מכל סוג שהוא ותשלומי החובה לסוגיהם, העירוניים והממשלתיים, החלים או שיחולו על הבעלים ו/או המחזיקים בקשר עם המוחכר לרבות אלו הכרוכים בהוצאת היתרים מכל סוג ומין שהם, הוצאות הקשורות בחיבור חשמל, אגרות מים וביוב, סידורי אספקת מים, התקנת ביוב, תיעול, סלילת כבישים ומדרכות, מתקנים ופעולות תברואתיות וכיו"ב.

- 16.3 מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, יישא החוכר בכל האגרות וההיטלים, לרבות אגרות הבניה, אגרות הפיתוח והיטלי הפיתוח (ביוב, תיעול, כבישים, מים ומדרכות), לפי התעריפים שיחולו במועד הוצאתו של כל היתר בניה, בקשר עם המגרש. חישוב אגרות והיטלי הפיתוח והבניה יערך כדלקמן:
- 16.3.1 בגין מלוא שטח המגרש.
- 16.3.2 בגין מלוא שטח/נפח הבניינים נשוא היתר הבנייה.
- 16.3.3 בלא שיתרו זיכויים בגין תשלומים שנעשו בעבר, אם נעשו, על ידי העירייה או על ידי אחרים.
- 16.3.4 לא יינתן זיכוי בגין מבנים שהיו במגרש קודם להוצאתו של כל היתר בניה על ידי החוכר.
- 16.3.5 החיוב בגין שטח הבניינים נשוא היתר הבנייה ושטח המגרש, יחול על החוכר במסגרת חוזה זה, גם בהתייחס לשטחים המיועדים במפלסים התת קרקעיים לחניונים.
- 16.3.6 למען הסר ספק, כל עבודות פיתוח שתבוצענה, אם תבוצענה, על ידי החוכר מכל סיבה שהיא, לא תגרענה מחובתו של החוכר, לשלם אגרות והיטלי הפיתוח במלואם וללא אפשרות קיזוז.
- 16.4 תשלומי מס רכישה בגין חוזה זה, במידה ויחולו במועד חתימת חוזה זה או לאחריו, ישולמו על ידי החוכר.
- 16.5 תשלומי מס ערך מוסף, במידה ויחולו על המחכיר בגין חוזה זה, במועד חתימת החוזה או לאחריו, ישולמו ע"י החוכר ויועברו על ידו למחכיר מיד עם דרישותיו בכתב לכך. "טופס עסקת אקראי" בגין התשלום יומצא לחוכר, במועד הנהוג אצל המחכיר.
- 16.6 למען הסר ספק כל מס חדש שיקבע מעת לעת לאחר חתימת הצדדים על חוזה זה, במידה ויחול על המחכיר ו/או המוחכר ו/או החוכר על פי דין, ישולם ע"י החוכר, מיד עם דרישת המחכיר בכתב לכך.
- 16.7 סעיפים 16.1 - 16.5 לעיל הינם סעיפים יסודיים והפרתם, או הפרת אחד מהם, תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.
- 17. העברת זכויות חכירה במוחכר**
- 17.1 החוכר אינו רשאי להעביר לצד שלישי ("מקבל ההעברה"), את זכויות החכירה במוחכר, אלא לאחר ובכפוף לקבלת הסכמתו של המחכיר מראש ובכתב.
- בסעיף זה, "העברת זכויות" - כל אחת מאלה, וזאת בין בתמורה ובין ללא תמורה, בשלמות או בחלק, ובצורה כלשהי:
- 17.1.1 הענקת זכויות החכירה על פי חוזה זה, העברתן, הסבתן או ויתור עליהן;
- 17.1.2 החכרת המוחכר בחכירת משנה;
- 17.1.3 כל פעולה אחרת, שמכוחה מועברות למעשה זכויות החכירה על פי בחוזה זה, בתמורה או ללא תמורה, בשלמות או בחלק ובצורה כלשהי.
- סעיף 17.1 הינו סעיף יסודי שהפרתו תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.
- 17.2 תנאים למתן הסכמת המחכיר להעברת הזכויות**
- 17.2.1 המחכיר רשאי להתנות את מתן הסכמתו להעברת הזכויות בהתקיים כל התנאים שלהלן, במצטבר:
- 17.2.1.1 החוכר פנה אל המחכיר בכתב בבקשה להעברת הזכויות;
- 17.2.1.2 החוכר מילא אחר כל התנאים בחוזה זה, במלואם ובמועדם;
- 17.2.1.3 החוכר ומקבל ההעברה ימציאו למחכיר את כל המסמכים שידרשו על ידי המחכיר בקשר להעברת הזכויות, כשהם חתומים על ידי החוכר ומקבל ההעברה לרבות, שם הנעבר, מענו, פרטי הזכויות המועברות,

- השטח המועבר והתחייבות הנעבר למילוי כל התנאים המפורטים בחוזה זה.
- 17.2.1.4 החוכר מתחייב לכלול בחוזה להעברת זכויות במוכר שיערוך עם מקבל ההעברה, סעיף מפורש הקובע כי בכל הנוגע לזכויות שהועברו לו לוקח על עצמו מקבל ההעברה את כל התחייבויות החוכר כלפי המכיר על פי חוזה זה.
- 17.2.1.5 מקבל ההעברה יתחייב בכתב ישירות כלפי המכיר כי ימלא אחר כל התחייבויות החוכר על פי חוזה זה ;
- 17.2.2 מובהר בזאת כי העברת זכויות במוכר שלא לפי התנאים המפורטים לעיל לא תפטור ולא תשחרר את החוכר מכל חובה שהיא החלה עליו לפי חוזה זה, כלפי המכיר וזאת, מבלי לפגוע או לגרוע בכל סעד העומד לזכות המכיר, על פי חוזה זה ו/או על פי הדין, עקב כך.
- 17.3 מובהר בזאת, כי הזכויות שתועברנה לצדדים שלישיים, לרבות על ידי העברת זכות החכירה, חכירת משנה, שכירות או רשות להשתמש בנכסים, בעקבות מימוש השעבוד ע"י מוסד בנקאי או בתוקף ירושה, תהיינה תמיד כפופות לכל הוראות חוזה זה ולא תפגענה בזכויות המכיר לפי חוזה זה.
- 18. שיעבוד זכויות החוכר במוכר**
- 18.1 המכיר ייתן את הסכמתו לשעבוד זכויות החוכר במוכר ("**השעבוד**") ובלבד, שעובר למתן ההסכמה לשעבוד, שילם החוכר למכיר את מלוא דמי החכירה המגיעים לחוכר, על פי חוזה זה, עד מועד מתן הסכמת המכיר לשעבוד ומילא אחר כל ההתחייבויות שעליו לקיימן עד אותו מועד על פי חוזה זה, במלואן ובמועדן.
- 18.2 בנוסף, תותנה הסכמת המכיר לשעבוד, בקיום כל התנאים הבאים במצטבר :
- 18.2.1 המצאת מסמך למכיר, במסגרתו יצהיר בעל השעבוד בכתב :
- 18.2.1.1 כי הוא קרא את הסכם החכירה וידוע לו שהשעבוד כפוף לתנאיו, וכי מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, הינו מצהיר ומתחייב כדלהלן ;
- 18.2.1.2 כי ידוע לו שדמי החכירה, משולמים כל שבע (7) שנים, מראש, כאמור בסעיף 8 לעיל ;
- 18.2.1.3 כי אם החוכר, לא ישלם את דמי החכירה, בתנאים ובמועדים הקבועים בחוזה, כסדרם ובמועדם, יהיה המכיר זכאי, לבטל חוזה זה כמפורט בסעיף 0 להלן.
- 18.2.1.4 כי עם קבלת הודעת המכיר על ביטול חוזה זה, לא יהיה לשעבוד כל תוקף, וכי הינו מתחייב להודיע בכתב, לכל רשות מוסמכת בה מתנהל מירשם שעבודים על פי הדין, על פקיעת השעבוד וכי הינו מבקש לבטל את השעבוד.
- 18.2.1.5 כי הינו מסכים לכך, שאם לא יפעל כאמור לעיל, יהיה המכיר זכאי להגיש בקשה לביטול רישום השעבוד בהתאם לייפוי הכוח **נספח ד'2** לחוזה זה.
- 18.3 בהסכם השעבוד ייכלל סעיף לפיו במקרה של מימוש השעבוד, יתחייב בעל השעבוד ויצהיר, כי הינו מקבל על עצמו את כל חובותיו והתחייבויותיו של החוכר בחוזה זה, לכל דבר ועניין וכי סעיף זהה ייכלל בכל הסכם של מכירת זכויות החוכר במוכר לצד ג'.
- 18.4 במקרה בו תועברנה זכויות החכירה במוכר, לצד שלישי, בעקבות מימוש השעבוד ע"י מוסד בנקאי, תהיה העברת הזכויות כפופה תמיד לכל הוראות חוזה זה ולא תפגע בזכויות המכיר לפי חוזה זה ובנוסף, יתחייב הצד השלישי, בכתב, ישירות כלפי המכיר, כי קרא את הוראות חוזה זה וכי ימלא אחר כל התחייבויות החוכר על פי חוזה זה.
- 18.5 להבטחת האמור לעיל, יפקיד החוכר בידי המכיר במועד חתימת חוזה זה ייפוי כוח בלתי חוזר בנוסח **נספח ד'2** לחוזה זה.

19. שמירת שבת ומועדי ישראל

החוכר מתחייב להפעיל את המוכר בהתאם לחוקי מדינת ישראל ולחוקי העזר העירוניים של העיר תל אביב-יפו, הנוגעים לשמירת השבת ומועדי ישראל, כפי שאלה יעודכנו מעת לעת.

20. אוצרות טבע, עתיקות, חומרים ועצים

20.1 החוכר מצהיר בזה כי ידוע לו שכל אוצרות טבע, כגון: נפט, גז, מעיינות מים, מחצבי פחם ומתכת, מחצבות שיש ואבן, חול וכורכר וכל מחצבים אחרים למיניהם, עתיקות ואתרי עתיקות, שימצאו בקרקע של המוכר הינם רכושם של המחכיר ו/או המדינה, הם אינם נכללים במוכר ותנאי החכירה לפי חוזה זה אינם חלים עליהם. על החוכר לאפשר למחכיר להוציא או לנצל בצורה אחרת את אוצרות הטבע האמורים לעיל ו/או למדינה את העתיקות, בהתאם לחוקים המחייבים ועל סמך חוזה זה.

20.2 החוכר לא יבצע חפירות במגרש מעבר למידה הדרושה לביצוע מטרת החכירה ובכפוף לכל דין.

21. העברת זכויות החוזה על ידי המחכיר

המחכיר רשאי להעביר את זכויותיו לפי חוזה זה, בכל עת, מבלי לקבל לצורך כך את הסכמת החוכר, והחוכר מתחייב במקרה של העברה כזו, למלא את כל התחייבויותיו לפי החוזה, כלפי מקבל ההעברה.

22. זכות כניסה למוכר

22.1 בנוסף לאמור בכל דין, תהיה למחכיר, או כל אדם מטעמו או על פי רשותו, הרשות להיכנס למוכר בכל זמן סביר לשם בדיקת השימוש במוכר לפי הוראות חוזה זה ולצורך העברת צינורות למים, לתיעול, לביוב, לגז, לתקשורת, עמודי חשמל או טלפון ומתיחת חוטי חשמל או טלפון דרך המוכר, בתוכו או מעל לו, מבלי לגרוע מהוראות כל דין.

22.2 החוכר יאפשר למחכיר, ולכל אדם מטעמו או על פי רשותו, לאחר קבלת הודעה מראש ובכתב, להיכנס למוכר ולבצע את הבדיקות והעבודות כאמור בסעיף 22.1 לעיל.

23. תום תקופת החכירה

23.1 בתום תקופת החכירה, מתחייב החוכר להחזיר לרשותו הבלעדית של המחכיר את המוכר, במצב סביר ונאות, עם כל הבנוי והמחובר אליו חיבור של קבע, ללא כל תמורה מצד המחכיר לחוכר. סעיף זה, הינו יסודי והפרתו תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

23.2 למען הסר ספק, יובהר בזאת כי החוכר לא רכש כל זכות במקרקעין למעט זכות החכירה בהתאם להוראות חוזה זה וכי הוא מצהיר כי עם תום תקופת החכירה, קיבל את מלוא התמורה עבור דמי החכירה ששולמו ו/או ישולמו, אם ישולמו, כאמור בחוזה זה ולא ישמיע כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה ביחס להשקעות שביצע במגרש והוא מוותר מראש על כל זכות שהיא, במידה וקיימת, לפיצוי ו/או להשבה בגין השקעות אלה.

24. זכות קיזוז

24.1 החוכר לא יהיה רשאי לקזז מסכומים שהוא חייב למחכיר זכויות או סכומים להם הוא זכאי מהמחכיר והחוכר מוותר בזה על זכות הקיזוז כאמור, למרות האמור בכל דין.

24.2 מבלי לגרוע מכל סעד אחר ובנוסף לכל זכות של המחכיר על פי חוזה זה ועל פי כל דין, יהיה המחכיר רשאי לקזז כל סכום שהוא חייב לחוכר, מכוח חוזה חכירה זה ו/או מכל מקור אחר, כנגד כל חוב של החוכר למחכיר, יהיו מקורותיו ו/או עילותיו אשר יהיו, ובכלל זה, יהיה המחכיר רשאי לקזז חיוב שאינו קצוב ו/או חיוב עתידי.

24.3 קיזוז בגין חיוב עתידי, יתבצע מקום בו יש למחכיר חשש של ממש שלא יהיה בידי החייב העתידי לפרוע את החוב.

25. עיכבון

החוכר מצהיר ומתחייב בזה, כי לעניין כל טענה, תביעה או דרישה, מכל סוג שהוא, שתהיינה לו לפי חוזה זה או מכוחו או בקשר אליו, במישרין או בעקיפין, הינו מוותר ולא יהיה זכאי, לזכות עיכבון במוכר, או

לכל סעד או תרופה, בין זמניים ובין קבועים, בדרך של צו עשה, צו אל תעשה, צו עיכוב וצו מניעה. במקרה של הבאת חוזה זה לידי סיום, מכל סיבה שהיא, לא ימנע החוכר החכרת המוכר לכל צד שלישי שהוא, על פי שיקול דעת המחכיר.

26. הפרות וסעדים

- 26.1 חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה) התשל"א 1971- יחול על הוראות חוזה זה.
- 26.2 המחכיר יהיה רשאי, מבלי לפגוע בכל סעד לו הינו זכאי על פי חוזה זה ו/או על פי הדין, לבטל חוזה זה, בקרות אחד או יותר, מן המקרים המפורטים להלן:
- 26.2.1 החוכר הפר חוזה זה בהפרה יסודית.
- 26.2.2 החוכר הפר חוזה זה או הוראה מהוראותיו, שאינה הפרה יסודית, ולא תיקן את ההפרה תוך עשרים ואחד (21) ימי עסקים ממועד קבלת הודעה בדבר ההפרה.
- 26.2.3 הוגשה בקשה להסדר נושים של החוכר.
- 26.2.4 אם החוכר יתקבל החלטת פירוק מרצון ו/או יינתן נגדו צו פירוק ו/או צו כינוס ו/או צו הקפאת הליכים ו/או צו לביצוע הסדר או פשרה עם נושיו או בעלי מניותיו ו/או צו אחר דומה במהותו לצווים אלה ו/או ימונה לו מפרק זמני או קבוע ו/או כונס נכסים זמני או קבוע ו/או מנהל מיוחד ו/או נאמן ו/או כל בעל תפקיד אחר הדומה במהותו לאלה ו/או ימחק שמו של החוכר מרישום כלשהו המתנהל על פי דין ו/או - אם תוגש בקשה על ידי החוכר למתן צו כאמור לעיל או למינוי בעל תפקיד כאמור לעיל.
- 26.2.5 אם תוגש נגד החוכר בקשה למתן צו ו/או למינוי בעל תפקיד, כאמור בסעיף 26.2.4 לעיל, אשר לא בוטלה, הוסרה או נמחקה בתוך שלושים (30) יום ממועד הגשתה.
- 26.2.6 ניתן לבקשת צד ג', נגד החוכר צו לפירוק ו/או צו כינוס נכסים וצו כזה לא בוטל תוך ארבעה עשר (14) יום ממועד הינתנו.
- 26.2.7 החוכר המחה ו/או הסב ו/או שיעבד את החוזה, כולו או מקצתו, שלא בהתאם להוראות חוזה זה.
- 26.2.8 החוכר נטש את המוכר.
- 26.3 תוך מאה ועשרים (120) יום ממועד ביטול החוזה על ידי המחכיר מתחייב החוכר:
- 26.3.1 לפנות מייד את המוכר.
- 26.3.2 להחזיר את המוכר מייד למחכיר, כשהוא פנוי מכל אדם וחפץ וחופשי, מכל שיעבוד או עיקול או זכות לצד שלישי, למעט מחוברים שהקמתם אושרה על ידי המחכיר במהלך תקופת החכירה ולנקוט מייד בכל הפעולות הדרושות לשם ביטול כל שעבוד. חתימת החוכר על ייפוי הכח הבלתי חוזר לטובת המחכיר, **המופיע כנספח ד'2** לחוזה זה, תשמש להבטחת קיום התחייבות זו והמחכיר יהיה זכאי לעשות שימוש בייפוי הכוח **נספח ד'2** לחוזה, אם החוכר לא יפעל כאמור.
- 26.3.3 אם יסרב החוכר לפנות את המוכר כאמור, יהא המחכיר רשאי להיכנס למוכר לעלות על המגרש, לתפסו ולהחזירו לרשותו ולחזקתו ובלבד שיפעל על פי דין ויהיה רשאי לפנות את המגרש מכל אדם וחפץ וזאת על חשבון החוכר בלבד אשר אף יהיה אחראי לכל ההוצאות ו/או הנזקים שיגרמו, אם יגרמו, עקב תפיסת המוכר ע"י המחכיר וביצוע הפינוי כאמור.
- 26.3.4 לנקוט מייד בכל הפעולות הדרושות לשם ביטול רישום זכות החכירה שנרשמה לפי סעיף 11 לעיל, כולל תשלום כל האגרות, מיסים והוצאות אחרות הכרוכות בכך. חתימת החוכר על ייפוי הכח הבלתי חוזר לטובת המחכיר, **המופיע כנספח ד'1** לחוזה זה, תשמש להבטחת קיום התחייבות זו והמחכיר יהיה זכאי לעשות שימוש בייפוי הכוח **נספח ד'1** לחוזה, אם החוכר לא יפעל כאמור.
- 26.3.5 במקרה של ביטול החוזה עקב הפרה יסודית מתחייב החוכר לשלם למחכיר פיצויים מוסכמים בשיעור של 5% מערך המוכר נכון ליום ביטול החוזה כפי שיקבע ע"י שמאי מקרקעין מטעם המחכיר וזאת מבלי לפגוע בכל סעד אחר עפ"י החוזה ו/או הדין.

- 26.3.6 מבלי לפגוע בכל סעד אחר עפ"י החוזה ו/או הדין, לרבות תשלום הפיצויים המוסכמים הקבועים בסעיף 26.3.5, ישלם החוכר למחכיר את כל הנזקים וההפסדים שנגרמו או שייגרמו לו עקב הפרת החוזה וביטולו, כולל נזק והפסד עקב החכרת המוחכר לאחר.
- 26.3.7 במקרה בו החוכר לא יקיים את המוטל עליו לפי סעיף 26.3.4, המחכיר יהיה רשאי לבצע בעצמו את כל הפעולות המנויות בסעיף הנ"ל על חשבונו של החוכר והחוכר מתחייב לשלם את כל ההוצאות שנגרמו למחכיר בעניין זה תוך שלושים (30) יום מיום שיידרש לכך בכתב ע"י המחכיר. הוצאות שלא ישולמו במועדן על פי הדרישה יישאו הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן וריבית מיום הדרישה ועד ליום התשלום בפועל.
- 26.3.8 במקרה של ביטול החוזה על ידי המחכיר יהיה המחכיר רשאי להחכיר את המוחכר לכל אדם או תאגיד.
- 26.3.9 תוך תשעים (90) יום מיום שיוחזר המוחכר לידי המחכיר, ישיב המחכיר לחוכר את החלק היחסי של דמי החכירה המהוונים, ככל ששולמו על ידו בהתאם לחוזה זה, בגין התקופה שמיום השבת המוחכר בפועל למחכיר ועד לתום תקופת החכירה, בגינה שולמו דמי החכירה, בניכוי הפיצויים המוסכמים וכל סכום המגיע למחכיר ("סכומי ההחזר"). סכומי ההחזר ישאו הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן בלבד.
- 26.4 הוראות סעיף 26.3 יחולו, בשינויים המחויבים, גם עם סיום החוזה בתום תקופת החכירה.
- 26.5 **דמי שימוש**
- בכל מקרה של אי פינוי המוחכר, בהתאם להוראות חוזה זה, ישלם החוכר למחכיר, בנוסף לכל סכום אותו עליו לשלם למחכיר ובנוסף לכל פיצוי על פי חוזה זה, סך השווה לשיעור של 150% (מאה וחמישים אחוזים) מגובה דמי שימוש ראויים, אשר ייקבעו על ידי שמאי מקרקעין מטעם המחכיר, עבור מלוא התקופה בגינה לא שולמו דמי חכירה, עד מועד פינוי המוחכר בפועל.
- 26.6 מבלי לגרוע מהאמור לעיל, במקרה בו החוכר יפר את הוראות סעיף 13 לעיל, רשאי המחכיר לנקוט בכל אחת מאלה, לפי שיקול דעתו הבלעדי:
- 26.6.1 לגרום לביטול השינוי שבוצע על ידי החוכר ללא הסכמת המחכיר ו/או להרוס את כל שנבנה על המגרש ללא קבלת הסכמתו של המחכיר וזאת מייד לאחר שיוודע למחכיר על ההפרה ומבלי שהמחכיר יהיה חייב לקבל הסכמתו של החוכר לכך ועל חשבונו של החוכר ובלבד שניתנה על כך התראה של ארבעה עשר (14) יום מראש ובכתב. המחכיר לא יהיה חייב להרחיק את ההריסות מהמוחכר.
- 26.6.2 לחייב את החוכר בתשלום כספי מלא בגין השינוי שיחול בערך המגרש כתוצאה מביצוע איזה מהשינויים שבוצעו על ידי החוכר, וזאת כפי שיקבע על ידי שמאי מטעם המחכיר.
- 26.6.3 החוכר יהיה חייב לשלם למחכיר תוך ארבעה עשר (14) יום מיום שיידרש לכך על ידי המחכיר, את ההוצאות כאמור בסעיף 26.6.1 או את התשלום הכספי כמפורט בסעיף 26.6.2 בהתאם לחשבון שיוגש לחוכר על ידי המחכיר. תשלום שלא ישולם במועדו על פי הדרישה ישא הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן וריבית מיום הדרישה ועד לתשלום בפועל.
- 26.7 בכל מקרה בו לא שילם החוכר למחכיר, תשלום החל עליו על פי הוראות חוזה זה, תתווסף לסכום התשלום, ריבית פיגורים שתחושב, מהמועד הקבוע בחוזה זה לתשלום ועד מועד התשלום בפועל וזאת, בנוסף לכל סעד, או פיצוי, להם זכאי המחכיר, על פי הוראות חוזה זה ו/או על פי הדין.
27. **סמכות שיפוט**
- מוסכם בזה על הצדדים כי לבית המשפט המוסמך בתל אביב-יפו תהיה סמכות השיפוט הבלעדית בכל הנוגע לחוזה זה והנובע ממנו ולא לשום בית משפט אחר.
28. **הדין החל**
- על חוזה זה, ביצועו ופרשנותו יחול הדין הישראלי ללא כללי ברירת הדין שלו.
29. **כללי**
- 29.1 הצדדים ישתפו פעולה, ככל שניתן, האחד עם משנהו, לסייע זה לזה ולעשות את כל הסביר והנחוץ על מנת לקדם ולממש את ביצוע האמור בחוזה זה על הצד הטוב ביותר.

29.2 חוק הגנת הדייר (נוסח משולב), התשל"ב - 1972 וכל חוק אחר שיבוא במקומו או בנוסף לו לא יחולו על חוזה זה ו/או על החוכר ו/או על זכויות החכירה במוכר ומוצהר בזה כי החוכר לא שילם למחכיר דמי מפתח בגין חוזה זה בכל צורה שהיא וכי התשלומים לפי חוזה זה וכן השקעותיו של החוכר במגרש, לא ייחשבו כתשלום דמי מפתח.

29.3 אין בהוראות חוזה זה כדי לגרוע מסמכותו של המחכיר ו/או מוסדות התכנון המוסמכים לפעול בהתאם לסמכויותיהם על פי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 ו/או כל חוק אחר שיבוא במקומו לרבות, קידום תכניות בנין עיר חדשות שיחולו על המוכר. מובהר בזאת כי אין בחוזה זה כדי להתנות על שיקול דעתם של מוסדות התכנון המוסמכים ואין הוא גורע ו/או פוטר ו/או מתנה על שום חיוב בו יחויב החוכר על פי תוכנית בנין עיר החלה ו/או שתחול על המוכר ו/או על פי היתר בניה שיוצא כדין ו/או חיוב על פי כל דין אחר למעט התניות לגביהן יש הוראות מפורשות בחוזה זה.

29.4 הסכמה של צד לסטות מתנאי החוזה במקרה מסוים לא תהווה תקדים ולא ילמדו ממנה גזירה שווה למקרה אחר. לא השתמש מי מהצדדים בזכויות שניתנו לו על פי חוזה זה, אין לראות בכך ויתור על אותן זכויות במקרה אחר ואין ללמוד מהתנהגות זו ויתור כלשהו על זכויות וחובות לפי חוזה זה.

29.5 לא יהיה כל תוקף לכל שינוי ו/או ויתור ו/או סטייה מהוראות חוזה זה אלא אם כן נעשו בכתב ונחתמו על ידי הצדדים.

29.6 מבלי לגרוע מההוראות הקבועות בחוזה זה מתחייב החוכר לשפות את המחכיר בגין כל סכום שהמחכיר יידרש לשלמו, בפסק דין סופי או בדרך אחרת, לאדם ו/או תאגיד כלשהו כפיצוי על נזק שהאחריות בגינו חלה על החוכר לפי הוראות חוזה זה ו/או לפי כל דין לרבות הוצאות משפט ושכר טרחת עורך דין - וזאת תוך 30 יום מיום שיידרש לכך בכתב ע"י המחכיר. הוצאות שלא ישולמו במועדן על פי הדרישה יישאו הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן וריבית מיום הדרישה ועד ליום התשלום בפועל.

29.7 מבלי לגרוע מההוראות חוזה זה יהא המחכיר רשאי, אך לא חייב, לשלם במקום החוכר כל סכום שתשלומו חל על החוכר על פי חוזה זה, זאת לאחר שהתרה בחוכר בהודעה בכתב לשלמו והחוכר לא שילמו תוך הזמן שנדרש לעשות כן. שילם המחכיר סכום כלשהו כאמור, יהיה המחכיר זכאי לדרוש השבתו מהחוכר. תשלום שלא ישולם במועדו על פי הדרישה יישא הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן וריבית מיום הדרישה ועד למועד התשלום בפועל.

29.8 כל ההוצאות הקשורות בעריכת חוזה זה, יחולו על החוכר בלבד.

30. כתובות והודעות

30.1 כתובות הצדדים הינן כמצוין בסעיף 30.4 לחוזה זה.

30.2 כל הודעה שנמסרה ביד על ידי צד למשנהו תחשב כמתקבלת בעת מסירתה.

30.3 כל הודעה שתשלח על ידי צד למשנהו בדואר רשום, על פי הכתובת המצוינת להלן ותוך ציון הנמען המצוין להלן, תחשב כאילו התקבלה על ידי הצד השני תוך 72 שעות ממועד הישלחה מבית דואר בישראל.

30.4 כתובות הצדדים:

30.4.1 המחכיר - עיריית תל אביב-יפו, רחוב אבן גבירול 69, תל אביב - יפו, באמצעות מנהל אגף נכסי העירייה.

30.4.2 החוכר - _____, רחוב _____.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

 החוכר

 המחכיר



אישור (לחוכר שאינו תאגיד)

אני הח"מ עו"ד _____ המשמש כעורך הדין של החוכר מאשר בזאת כי _____ ת.ז. _____
ו _____ ת.ז. _____ חתמו בפני על
חוזה זה.

עו"ד

אישור (לחוכר שהינו תאגיד)

אני הח"מ עו"ד _____ המשמש כעורך הדין של החוכר מאשר בזאת כי _____ ת.ז. _____
ו _____ ת.ז. _____ החתומים על
חוזה זה בשם החוכר הינם מורשי החתימה המוסמכים מטעמו וכי נתקבלה החלטה כדין על ידי החוכר להתקשר
בחוזה זה.

עו"ד

במסגרת תהליך

נספח א'1 לחוזה החכירה

תשריט

תשריט חכירה

נספח א' 2 לחוזה החכירה

נסח רישום המקרקעין

רשמי משרד המשפטים

נספח ב' לחוזה החכירה

נוסח ערבות בנקאית

לכבוד
עיריית תל אביב יפו
כיכר יצחק רבין
תל אביב

_____ בנק
 _____ סניף
 _____ כתובת

הנדון: ערבות מס'

1. על פי בקשת _____ ("החוכר") הננו ערבים בזה כלפיכם לשלם לכם כל סכום עד לסכום של _____ ₪ (שקלים חדשים) ("סכום הערבות").
2. כל סכום שתדרשו מאיתנו בקשר לכתב ערבות זה, עד לגובה סכום הערבות, ישולם על ידינו בתוספת הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן כמפורט להלן:
 אם ביום שבו נשלם לכם סכום כלשהו על פי כתב ערבות זה, יהיה המדד שהתפרסם לאחרונה לפני התשלום בפועל (להלן: "המדד החדש") גבוה מהמדד שהתפרסם ביום _____ * ("המדד הבסיסי"), נשלם לכם את אותו סכום כשהוא מוגדל באותו שיעור שבו עלה המדד החדש לעומת המדד הבסיסי.
 המונח "מדד" 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.
- * מועד זה יהיה המועד בו התפרסם המדד האחרון שהיה ידוע במועד הנפקת ערבות זו.
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 7 (שבעה) ימים מתאריך הדרישה על ידכם, כל סכום או סכומים הנדרשים בגבולות סכום הערבות בתוספת הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן כמפורט בסעיף 2 לעיל, ולשם כך לא תהיו חייבים להמציא לנו כל הנמקה, ראיה, פסק דין או אסמכתא משפטית אחרת. כמו כן לא תהיו חייבים לדרוש תחילה מן החוכר את קיום החיוב ו/או סילוק הסכום שתדרשו.
5. ערבות זו היא ערבות עצמאית, בלתי מותנית, בלתי חוזרת, בלתי ניתנת לשינוי ובלתי ניתנת להסבה או להעברה.

בכבוד רב,

 _____ **בנק:**
 _____ **סניף:**

נספח ג' לחוזה החכירה

מדינת ישראל
 משרד המשפטים/אגף המרשם והסדר המקרקעין
 לשכת רישום המקרקעין בתל אביב

מספר השטר

שטר שכירות

עיריית תל אביב הינה הבעלים הרשום של המקרקעין המפורטים ברשימה דלהלן ("המקרקעין");

"העירייה" מצד אחד

1. הינו החוכר מן העירייה בהתאם לאמור בחוזה זה.

"חוכר" מצד שני

העירייה והחוכר, מסכימים בזאת כי העירייה תשכיר לחוכר את מלוא זכויותיו וחובותיו, על פי חוזה החכירה ("חוזה החכירה").

בנוסף מסכימים הצדדים ביניהם כי חוזה החכירה המצורף לשטר זה והמהווה חלק בלתי נפרד ממנו יהווה את תנאי החכירה של המקרקעין.

הישוב:
הרשימה
 תל אביב-יפו.

תאור המקרקעין ו/או גבולותיהם והשעבודים	החלק	השטח		מס' הדף או החלקה	מס' הספר או הגוש
		מ"ר	דונם		
כמפורט בנסח רישום המקרקעין					

חתימת העירייה:

חותמת

שמות נציגי העירייה	חתימות

חתימת החוכר:

חותמת

שמות נציגי החוכר	חתימות

אימות חתימה ע"י עו"ד

אני מעיד כי היום _____ התייצבו לפני, נציגי העירייה ולאחר שזיהיתי אותם והסברתי להם את מהות העסקה שהם עומדים לבצע ואת התוצאות המשפטיות הנובעות ממנה ולאחר ששוכנעתי שהדבר הובן להם כראוי, חתמו לפני מרצונם.
 אני מאמת את החתימות על שטר זה לפי הוראות תקנה 14 (א) לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), התשע"ב - 2011.

שם עורך הדין _____ כתובת _____ חתימה _____

אימות חתימה ע"י עו"ד

אני מעיד כי היום _____ התייצבו לפני, נציגי החוכר ולאחר שזיהיתי אותם והסברתי להם את מהות העסקה שהם עומדים לבצע ואת התוצאות המשפטיות הנובעות ממנה ולאחר ששוכנעתי שהדבר הובן להם כראוי, חתמו לפני מרצונם.
 אני מאמת את החתימות על שטר זה לפי הוראות תקנה 14 (א) לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), התשע"ב - 2011.

שם עורך הדין _____ כתובת _____ חתימה _____

אישור עורך דין עפ"י תקנה (14) ב לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), התשע"ב - 2011

אני מאשר כי בתאריך _____ בדקתי את הפרטים המופיעים בשטר זה והמסמכים שצורפו לו, כאמור בתקנות 9 ו-10 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), התשע"ב - 2011 ומצאתים מתאימים וראויים לעסקה המבוקשת.

שם עורך הדין _____ כתובת _____ חתימה _____

לשימוש רשם המקרקעין:

אישור

העסקה אושרה לרישום בהתאם לסעיף 7 (א) לחוק המקרקעין, תשכ"ט - 1969.

רשם המקרקעין _____ תאריך _____

חותם הלשכה

נספח ד' 1 לחוזה החכירה

ייפוי כוח בלתי חוזר

הואיל: וביום _____ נחתם בין עיריית תל אביב - יפו ("העירייה") לבניינו חוזה חכירה שעותק ממנו, ללא נספחיו מצ"ב **נספח א'** לייפוי כוח בלתי חוזר זה ("חוזה החכירה"), בקשר לחכירה לגבי מקרקעין הידועים כחלקה _____ בגוש _____ בתל אביב-יפו ("המקרקעין");

והואיל: ולהבטחת מילוי התחייבויותינו על פי חוזה החכירה, התחייבנו לייפות, באופן בלתי חוזר, את כוחם של מיופי הכוח הנזכרים להלן, כולם ביחד וכל אחד לחוד, לבצע את כל המפורט בייפוי כוח זה, על מנת להשיג את המטרות הנזכרות בחוזה החכירה;

לכן,

אנו הח"מ, _____, ממנים ומייפים בזה את כוחם של עו"ד ע. סלמן ו/או עו"ד ג. פריאל ו/או עו"ד ר. עוזר בהרב ו/או עו"ד א. אחרק – פרלוק ו/או נ. ליובין ו/או כל עו"ד אחר מהשירות המשפטי בעירייה ו/או עו"ד _____, את כולם ביחד ו/או את כל אחד מהם לחוד, להיות לב"כ החוקיים והמורשים מטעמנו, לעשות בשמנו, עבורנו ובמקומנו את כל הפעולות הבאות להלן, וכל אחת מהן בנפרד בקשר למקרקעין:

1. לפעול לביטול זכות חכירה ו/או לרישום ו/או לתיקון זכות חכירה, הכל על פי חוזה החכירה ולשם כך, להופיע בשמנו ובמקומנו, בפני כל רשות ו/או גוף ו/או מוסד ממשלתי ו/או עירוני ו/או ציבורי ו/או אחר כלשהו ומבלי לגרוע מכלליות האמור, לעיל בפני רשם המקרקעין ו/או המפקח על רישום מקרקעין ו/או כל נושא תפקיד אחר במשרדים ו/או בלשכות של רישום המקרקעין ו/או הסדר קרקעות ו/או מחלקת המדידות ו/או ועדות בניין ערים למיניהן ו/או משרדי מס שבח מקרקעין ו/או משרדי מס רכוש ולעשות ו/או לפעול ו/או לחתום בשמנו ובמקומנו על הצהרות, תעודות, בקשות, התחייבויות, חוזים, הסכמים, תביעות, ויתורים, קבלות, תכניות, מפות, עסקות, שטרות עסקה ו/או העברה מכל מין וסוג שהוא ולעשות כל פעולה ולחתום על כל מסמך שנדרש, הכל כפי שבאי כוחנו הנ"ל ימצאו לנחוץ ולמועיל.
2. לבקש, או להסכים, או לגרום לרישום זיקות הנאה על המקרקעין ועל שייבנה עליהם ומתחתיהם בהתאם לתכנית בנין עיר ו/או תנאי היתר בניה שאושרו כדן, וכן להסכים לרישום ולגרום לרישום של זיקות הנאה לטובת הציבור ולטובת העירייה, או לטובת מי שהעירייה תורה, לרבות אך מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, בשל זכויות דרך ומעבר של הציבור (הולכי רגל וכלי רכב) במקרקעין.
3. להסכים ו/או לגרום לרישום, מעת לעת של כל תיקון, תוספת, או ביטול של זיקות הנאה שיירשמו כאמור לעיל.
4. לשלם בשמנו ובמקומנו ועל חשבוננו את כל התשלומים, המיסים, האגרות, הארנונות וההיטלים ו/או תשלומי חובה למיניהם וכל הוצאה מכל מין וסוג שהוא החלים עלינו ו/או על המקרקעין ושידרשו לצורך השגת כל אשר ו/או תעודה ו/או מסמך שיידרש לצורך ביצוע ו/או רישום כל הפעולות הנזכרות בסעיפים 1 ו-2 לעיל ו/או שיידרשו לצורך כך, אם במישרין ואם בעקיפין.
5. להתחייב, להצהיר ולחתום בכל עת ובכל מקום ולפעול ככל הנחוץ, המועיל והנדרש לשם ביצוע כל הפעולות הנזכרות בסעיפים 1 ו-2 לעיל.
6. ייפוי כוח זה יפורש באופן המרחיב ביותר כדי שמיופי כוחנו יוכלו לעשות בשמנו ובמקומנו את כל אשר אנו רשאים לעשות בעצמנו ו/או באמצעות אחרים לשם ביצוע כל הפעולות הנזכרות בסעיפים 1 ו-2 לעיל.
7. אנו מסכימים לכל הפעולות שיבצעו מיופי כוחנו לפי ייפוי כוח זה ופוטרים אותם מכל אחריות אישית כלפינו בקשר לפעולות אלו, שיבצעו על ידם לפי מיטב הבנתם.
8. כל פעולה שיבצעו מיופי כוחנו על פי ייפוי כוח זה תחייב אותנו ואת הבאים במקומנו ואנו נותנים את הסכמתנו מראש לכל הפעולות הנ"ל ומאשרים מראש כל פעולה שתבצע ע"י מיופי כוחנו כאילו נעשתה על ידינו.
9. אנו נותנים בזה הוראות בלתי חוזרות למיופי כוחנו הנ"ל להפעיל את סמכויותיהם לפי ייפוי כוח זה. אנו מצהירים כי לא נעשה כל פעולה שתסכל ו/או תמנע ממיופי כוחנו הנ"ל להפעיל את סמכויותיהם לפי חוזה החכירה.
10. מיופי כוחנו הנ"ל רשאים להעביר לאחרים את ביצוע כל הפעולות הנזכרות בייפוי כוח זה, כולן או מקצתן, ולאצול לאחרים כל סמכות מסמכויותיהם הנזכרות בו ולבטל כל העברה ו/או אצילה שנעשו כנ"ל, ולהעבירן ו/או להאצילן מחדש.

11. ייפוי כוח זה והוראותינו הנ"ל הינם החלטיים ובלתי חוזרים ואין אנו, או מי שיבוא במקומנו, זכאים לבטלם, או לשנותם והוא יחייב אותנו ואת הבאים במקומנו.
12. אין במתן ייפוי כוח זה כדי לשחררנו מן החובה למלא בעצמנו את כל הפעולות או איזה מהן הנזכרות בייפוי כוח זה, אולם כל אחד ממיופי כוחנו רשאי למנוע בעדנו מלבצע בעצמנו כל פעולה כנ"ל, במקרים שימצא זאת לנכון, לפי שיקול דעתו הבלעדי.

ולראיה באנו על החתום בתל אביב היום: _____ ;

 החוכר

אישור (לחוכר שאינו תאגיד)

אני הח"מ _____ עו"ד מרחוב _____ מאשר/ת בזה כי ביום _____ חתם/מה
 ת.ז. _____ ו- _____ ת.ז. _____
 , שזהותם הוכחה לי עפ"י תעודות הזהות הנ"ל, מרצונם החופשי על ייפוי הכוח הנ"ל.

 עו"ד

אישור (לחוכר שהינו תאגיד)

אני הח"מ _____ עו"ד מרחוב _____ מאשר בזה כי ביום _____ חתמה
 , על ידי מורשי החתימה מטעמה: _____ ת.ז. _____ ו- _____
 _____ ת.ז. _____ שזהותם הוכחה לי עפ"י תעודות הזהות הנ"ל, מרצונם החופשי
 על יפוי הכוח הנ"ל. כמו כן, אני מאשר בזה שחתימת _____ ת.ז. _____ ו- _____
 _____ ת.ז. _____, נחתמה בפני ונעשתה באורח מחייב על פי מסמכי ההתאגדות של
 _____ והחלטותיה.

 עו"ד

נספח ד' 2 לחוזה החכירה

ייפוי כוח בלתי חוזר

הואיל: ובין עיריית תל אביב - יפו ("העירייה") לבנינו נחתם חוזה חכירה ("חוזה החכירה"), בקשר לחכירה לגבי מקרקעין הידועים כחלקה _____ בגוש _____ בתל אביב-יפו ("המקרקעין");

הואיל: ולהבטחת מילוי התחייבויותינו על פי מסמך הסכמה לרישום שעבוד מיום _____ ("מסמך ההסכמה") שייפוי כוח זה מהווה נספח מס' 1 שלו, התחייבנו לייפות, באופן בלתי חוזר, את כוחם של מיופי הכוח הנזכרים להלן, כולם ביחד וכל אחד לחוד, לבצע את כל המפורט בייפוי כוח זה, על מנת להשיג את המטרות הנזכרות במסמך ההסכמה;

לפיכך,

אנו הח"מ, _____, ממנים ומייפים בזה את כוחם של עוה"ד ע. סלמן ו/או ג. פריאל ו/או ר. עוזר- בהרב ו/או א. אחרק – פרלוק ו/או נ. ליובין ו/או כל עו"ד אחר מהשירות המשפטי בעירייה ו/או _____, את כולם ביחד ו/או את כל אחד מהם לחוד, להיות לב"כ החוקיים והמורשים מטעמנו, לעשות בשמנו, עבורנו ובמקומנו את כל הפעולות הבאות להלן, וכל אחת מהן בנפרד בקשר למקרקעין:

1. לפעול לביטול כל שעבוד, לרבות משכנתא והערת אזהרה, שנרשמו על זכויות החכירה שלנו במקרקעין ו/או לתיקון כל רישום שעבוד כאמור, הכל על פי מסמך ההסכמה ולשם כך, להופיע בשמנו ובמקומנו, בפני כל רשות ו/או גוף ו/או מוסד ממשלתי ו/או עירוני ו/או ציבורי ו/או אחר כלשהו ומבלי לגרוע מכלליות האמור, לעיל בפני רשם המקרקעין ו/או המפקח על רישום מקרקעין ו/או כל נושא תפקיד אחר במשרדים ו/או בלשכות של רישום המקרקעין ו/או הסדר קרקעות ו/או מחלקת המדידות ו/או ועדות בניין ערים למיניהן ו/או משרדי מס שבח מקרקעין ו/או משרדי מס רכוש ולעשות ו/או לפעול ו/או לחתום בשמנו ובמקומנו על הצהרות, תעודות, בקשות, התחייבויות, חוזים, הסכמים, תביעות, ויתורים, קבלות, תכניות, מפות, עסקות, שטרות עסקה ו/או העברה מכל מין וסוג שהוא ולעשות כל פעולה ולחתום על כל מסמך שנדרש, הכל כפי שבאי כוחנו הנ"ל ימצאו לנחוץ ולמועיל.
2. לשלם בשמנו ובמקומנו ועל חשבוננו את כל התשלומים, המיסים, האגרות, הארנונות וההיטלים ו/או תשלומי חובה למיניהם וכל הוצאה מכל מין וסוג שהוא החלים עלינו ו/או על המקרקעין ושידרשו לצורך השגת כל אשור ו/או תעודה ו/או מסמך שיידרש לצורך ביצוע ו/או רישום כל הפעולות הנזכרות לעיל ו/או שיידרשו לצורך כך, אם במישרין ואם בעקיפין.
3. להתחייב, להצהיר ולחתום בכל עת ובכל מקום ולפעול ככל הנחוץ, המועיל והנדרש לשם ביצוע כל הפעולות הנזכרות לעיל.
4. ייפוי כוח זה יפורש באופן המרחיב ביותר כדי שמיופי כוחנו יוכלו לעשות בשמנו ובמקומנו את כל אשר אנו רשאים לעשות בעצמנו ו/או באמצעות אחרים לשם ביצוע כל הפעולות הנזכרות לעיל.
5. אנו מסכימים לכל הפעולות שיבצעו מיופי כוחנו לפי ייפוי כוח זה ופוטרים אותם מכל אחריות אישית כלפינו בקשר לפעולות אלו, שיבצעו על ידם לפי מיטב הבנתם.
6. כל פעולה שיבצעו מיופי כוחנו על פי ייפוי כוח זה תחייב אותנו ואת הבאים במקומנו ואנו נותנים את הסכמתנו מראש לכל הפעולות הנ"ל ומאשרים מראש כל פעולה שתבצע ע"י מיופי כוחנו כאילו נעשתה על ידינו.
7. אנו נותנים בזה הוראות בלתי חוזרות למיופי כוחנו הנ"ל להפעיל את סמכויותיהם לפי ייפוי כוח זה. אנו מצהירים כי לא נעשה כל פעולה שתסכל ו/או תמנע ממיופי כוחנו הנ"ל להפעיל את סמכויותיהם לפי מסמך ההסכמה.
8. מיופי כוחנו הנ"ל רשאים להעביר לאחרים את ביצוע כל הפעולות הנזכרות בייפוי כוח זה, כולן או מקצתן, ולאצול לאחרים כל סמכות מסמכויותיהם הנזכרות בו ולבטל כל העברה ו/או אצילה שנעשו כנ"ל, ולהעבירן ו/או להאצילן מחדש.
9. ייפוי כוח זה והוראותינו הנ"ל הינם החלטיים ובלתי חוזרים ואין אנו, או מי שיבוא במקומנו, זכאים לבטלם, או לשנותם והוא יחייב אותנו ואת הבאים במקומנו.

10. אין במתן ייפוי כוח זה כדי לשחררנו מן החובה למלא בעצמנו את כל הפעולות או איזה מהן הנזכרות בייפוי כוח זה, אולם כל אחד ממיופי כוחנו רשאי למנוע בעדנו מלבצע בעצמנו כל פעולה כנ"ל, במקרים שימצא זאת לנכון, לפי שיקול דעתו הבלעדי.

ולראיה באנו על החתום בתל אביב היום: _____ ;

 החוכר

אישור (לחוכר שאינו תאגיד)

אני הח"מ _____ עו"ד מרחוב _____ מאשר/ת בזה כי ביום _____ חתם/מה
 ת.ז. _____ ו- _____ ת.ז. _____
 , שזהותם הוכחה לי עפ"י תעודות הזהות הנ"ל, מרצונם החופשי על ייפוי הכוח הנ"ל.

 עו"ד

אישור (לחוכר שהינו תאגיד)

אני הח"מ _____ עו"ד מרחוב _____ מאשר בזה כי ביום _____ חתמה
 _____ , על ידי מורשי החתימה מטעמה: _____ ת.ז. _____ ו- _____
 _____ ת.ז. _____ שזהותם הוכחה לי עפ"י תעודות הזהות הנ"ל, מרצונם החופשי
 על יפוי הכוח הנ"ל. כמו כן, אני מאשר בזה שחתימת _____ ת.ז. _____ ו- _____
 _____ ת.ז. _____ , נחתמה בפני ונעשתה באורח מחייב על פי מסמכי ההתאגדות של
 _____ והחלטותיה.

 עו"ד

נספח ד'2

נוסח חוזה החכירה (יחידת משנה רשומה) (חלופת תשלום כל 7 שנים מראש)

שנערך ונחתם בתל אביב ביום _____ לחודש _____ שנת _____

ב י ן

עיריית תל אביב-יפו

מרחוב אבן גבירול 69, תל אביב;
 ("המחכיר")

מצד אחד;

ל ב י ן

_____ מרחוב _____;
 ("החוכר")

מצד שני;

הואיל

והמחכיר, הינו הבעלים של המוחכר, כהגדרתו להלן;

הואיל

ובין המחכיר לבין _____, נחתם ביום _____ חוזה חכירה מקורי, כהגדרתו להלן;
 * כאן ימולא שם החוכר המקורי עימו נחתם חוזה החכירה המקורי.

הואיל

ובמועד חתימת חוזה זה, החוכר רשום או זכאי להירשם, כבעל זכויות החכירה במוחכר;

והואיל

ותקופת החכירה המקורית, כהגדרתה להלן, הסתיימה ביום 31 לחודש אוגוסט שנת 2010 ("מועד תום תקופת החכירה המקורית");

והואיל

ועל פי חוזה החכירה המקורי, זכאי החוכר לחדש את החכירה, לתקופת חכירה חדשה של ארבעים ותשע (49) שנים, ממועד תום תקופת החכירה המקורית היינו, מיום 1 לחודש ספטמבר שנת 2010 ועד ליום 31 לחודש אוגוסט שנת 2059 ("תקופת החכירה"), על בסיס חוזה החכירה, הנהוג אצל המחכיר במועד תום תקופת החכירה המקורית;

והואיל

והחוכר הודיע למחכיר, כי ברצונו לחדש את החכירה, לתקופת החכירה;

והואיל

והמחכיר הסכים לחדש את החכירה, למטרת החכירה, כהגדרתה להלן, למשך תקופת החכירה, בתנאים הקבועים בחוזה זה;

והואיל

והחוכר הסכים לחדש את החכירה, בתנאים הקבועים בחוזה זה ושילם למחכיר, עובר למועד חתימת חוזה זה וכתנאי לחתימתו על ידי המחכיר, בגין חכירת המוחכר, למטרת החכירה, דמי חכירה מהוונים כהגדרתם להלן;

והואיל

ומוסכם בין הצדדים, כי בתקופת החכירה, יחולו תנאי החכירה על פי חוזה זה;

לפיכך, הוצהר, הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

	מבוא	1.
המבוא לחוזה זה ונכונות ההצהרות בו מהווים חלק בלתי נפרד הימנו.	1.1	
כותרות הסעיפים נועדו לצורכי נוחות בלבד ואין לייחס להן ערך פרשני.	1.2	
הנספחים לחוזה זה מהווים חלק בלתי נפרד הימנו.	1.3	
בכל מקרה של סתירה בין הוראות חוזה זה לבין הוראה במסמך אחר - הוראות חוזה זה גוברות.	1.4	
	הגדרות	2.
בחוזה זה יהיו למונחים הרשומים מטה הפירושים המובאים להלן:		
המבנה הבנוי על החלקה;	"הבניין"	2.1
הועדה המקומית לתכנון ובניה מרחב תכנון מקומי תל אביב;	"הועדה המקומית"	2.2
חלקה _____ בגוש _____ (לא כולל שטחים המיועדים לצורכי ציבור, על פי תוכניות בניין עיר בתוקף, במועד חתימת חוזה זה) התחומה בקו _____, בתשריט המצ"ב כנספח א'1 לחוזה;	"החלקה"	2.3
יחידה בקומה _____ של הבניין, הידועה כחת חלקה _____ בחלקה, אליה צמוד חלק יחסי ברכוש המשותף וכן _____*, כמפורט בנסח רישום המקרקעין מיום _____ המצ"ב כנספח א'2 לחוזה זה**;	"המוחכר"	2.4
* כאן יפורטו ההצמדות ליחידה ושטחיהן;		
** למען הסר ספק, המוחכר אינו כולל את זכויות הבניה הבלתי מנוצלות, הניתנות לניצול לפי תכנית בניין העיר, או שיהיו ניתנות לניצול לפי תכנית בניין העיר החדשה, גם אם אלו צמודות לאחת או יותר מתתי החלקות הכלולות במוחכר.		
עיריית תל אביב יפו ע"י מנהל אגף נכסי העירייה;	"המחכיר"	2.5
כל הבנוי והמחובר למוחכר חיבור של קבע במועד חתימת חוזה זה;	"המחויבים"	2.6
בניה בחלקה על פי היתר בהתאם לסעיפים 147 ו-149 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965;	"הקלות"	2.7
מרכיב הקרקע של המוחכר (כולל מרכיב הקרקע של החלק היחסי ברכוש המשותף וההצמדות);	"הקרקע"	2.8
התקופה שמיום 01 לחודש ספטמבר שנת 2010 ועד יום 31 לחודש אוגוסט שנת 2017;	"התקופה הראשונה"	2.9
כמשמעותה בחוק המקרקעין התשכ"ט - 1969;	"זיקת הנאה"	2.10
חוזה חכירה מקורי מיום _____;	"חוזה החכירה המקורי"	2.11
התקופה שמיום 01 לחודש ספטמבר שנת 2017 ועד יום 31 לחודש אוגוסט שנת 2059;	"יתרת תקופת החכירה"	2.12
מדד המחירים לצרכן, המתפרסם בכל חודש, על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה בישראל ואו כל גוף רשמי אחר שיבוא במקומה, או כל מדד רשמי אחר שיתפרסם במקומו בישראל;	"מדד המחירים לצרכן"	2.13

- 2.14 "מטרת החכירה" -
השטח הבנוי הרשום של המוכר (כולל שטחי ההצמדות), בהתאם לנסח רישום המקרקעין והשימושים על פי תוכנית בניין העיר**;
- ** למען הסר ספק, מטרת החכירה אינה כוללת את זכויות הבניה הבלתי מנוצלות, הניתנות לניצול לפי תכנית בניין העיר או שיהיו ניתנות לניצול לפי תכנית בניין העיר החדשה, גם אם אלו צמודות לאחת או מתתי החלקות הכלולות במוכר.
- 2.15 "ריבית" -
ריבית החשב הכללי (חשכ"ל) כפי שמתפרסמת על ידי החשב הכללי מעת לעת. הריבית תחושב באופן הנהוג אצל החשב הכללי;
- 2.16 "ריבית פיגורים" -
ריבית פיגורים כהגדרתה על ידי החשב הכללי (חשכ"ל). הריבית תחושב באופן הנהוג אצל החשב הכללי;
- 2.17 "שימושים חורגים" -
שימוש על פי היתר בהתאם לסעיפים 148 ו-149 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965;
- 2.18 "תוכנית בניין העיר" -
כל תכנית בנין עיר החלה על החלקה ואשר הייתה בתוקף כדן, ביום 01/09/2010;
- 2.19 "תוכנית בניין עיר חדשה" -
כל תכנית בנין עיר אשר יינתן לה תוקף כדן, לאחר יום 01/09/2010;
- 2.20 "תקופת החכירה המקורית" -
התקופה שמיום 01/09/1950 ועד יום 31/08/2010;
- 2.21 "תקופת חידוש החכירה" -
התקופה שמיום 01/09/2010 ועד יום 31/08/2059;

3. הצהרות המכיר

המכיר מצהיר בזה כדלקמן:

- 3.1 כי הינו הבעלים של המוכר.
- 3.2 כי זכויותיו במוכר הינן חופשיות ונקיות מכל שעבוד, משכנתא, משכון, עיקול, טובת הנאה, חוב, התחייבות או כל זכות צד שלישי אחרת.
- 3.3 כי הוא רשאי ומוסמך להתקשר ולהתחייב כמפורט בחוזה זה וכי התקבלו כדן ההחלטות המתאימות במוסדותיו המוסמכים לביצוע ההתקשרות נשוא חוזה זה.

4. הצהרות הוכר

החוכר מצהיר בזה כדלקמן:

- 4.1 כי במועד חתימת חוזה זה, הינו רשום, או זכאי להירשם, כבעל זכויות החכירה במוכר וכי ראה, בדק והינו מכיר היטב, את המוכר, את מיקומו, את סביבתו, את הרישום לגבין בלשכת רישום המקרקעין בתל אביב, את תוכניות בנין עיר שחלו על המוכר במועד תחילת תקופת החכירה המקורית, את תוכניות בניין העיר החלות על המוכר במועד חתימת חוזה זה, את דרישות הרשויות המוסמכות בקשר למוכר, את זכויות המכיר במוכר ואת הנספחים לחוזה זה, וכי הוא חוכר את המוכר במצבו הנוכחי ("AS IS") וכי אין לו ולא תהיינה לו כל טענה או תביעה כנגד המכיר באשר למוכר והוא מוותר בזה על כל ברירה שיש לו לרבות ברירה מחמת, מום, אי התאמה ו/או פגם כלשהו.
- 4.2 כי יש ברשותו את כל הפרטים והנתונים הדרושים לו על מנת לחכור את המוכר לתקופת החכירה בתנאים ובתמורה המפורטים בחוזה זה, בין אם קיבלם מהמכיר ובין אם הובאו לידיעתו בדרך אחרת.
- 4.3 כי הוא מקבל עליו את האחריות המלאה בגין שמירתו והחזקתו של המוכר.
- 4.4 כי אין כל מניעה מכל בחינה שהיא להתקשרותו בחוזה זה ולמילוי כל הוראותיו במלואן ובמועדן וכי הוא רשאי ומוסמך להתקשר ולהתחייב כמפורט בחוזה זה.

- 4.5 כי הוא יבטח את המוכר אצל חברת ביטוח מורשית לפעול כדין וכי ימלא אחר תנאי פוליסות הביטוח הנערכות על ידו כפי שיחודשו מעת לעת באופן שבמשך כל תקופת החכירה יחול כיסוי ביטוחי ריאלי, על המוכר.
- 4.6 כי ידוע לו שדמי החכירה, לתקופה הראשונה, נקבעו, בין היתר, בהתאם למטרת החכירה וכי אינם כוללים דמי חכירה בגין זכויות הבניה הבלתי מנוצלות, הניתנות לניצול לפי תכנית בניין העיר או שיהיו ניתנות לניצול לפי תכנית בניין העיר החדשה בחלקה, גם אם אלו צמודות לאחת מתתי החלקות הכלולות במוכר.
- 4.7 כי ידוע לו שדמי החכירה, ליתרת תקופת החכירה, ככל שלא תשונה מטרת החכירה, ייקבעו בהתאם לסעיף 8 להלן.
- 4.8 כי ככל שיבקש, במהלך תקופת החכירה, לנצל זכויות בנייה הכלולות במטרת החכירה ו/או להשתמש במוכר ליעודים/לשימושים הכלולים במטרת החכירה, יהיה עליו להמציא למחכיר, את הסכמת כל בעלי זכויות החכירה בחלקה, לניצול הזכויות ו/או לשימוש המבוקש.
- 4.9 כי ככל שיבקש, במהלך תקופת החכירה, לשנות את מטרת החכירה, תינתן הסכמת המוכר לשינוי מטרת החכירה, בכפוף לשינוי מטרת החכירה ביחס לכל החלקה ולתשלום דמי חכירה מהוונים נוספים, בגין שינוי מטרת החכירה, בקשר עם החלקה בשלמותה, בהתאם למפורט בסעיף 9 להלן ולהמצאת הסכמת שאר בעלי זכויות החכירה בחלקה, ככל שנדרש על פי תקנון הבית המשותף ו/או על פי הדין.
- 4.10 כי ידוע לו שהמחכיר יהיה רשאי לרשום זיקת הנאה לטובת הציבור על כל חלק במוכר, ככל שהדבר נקבע בהוראות תוכנית בניין העיר ו/או בתוכנית בניין עיר חדשה וזאת על פי הדין.
- 4.11 כי ידוע לו שהמחכיר יהיה רשאי להקצות ו/או להוציא ו/או לייחד חלק מהמוכר לטובת דרך ציבורית, ככל שהדבר נקבע בהוראות תוכנית בניין העיר ו/או בתוכנית בניין עיר חדשה וזאת על פי הדין.
- 4.12 להבטחת ביצוע האמור בסעיפים 4.10 ו-4.10 לעיל, יפקיד החוכר ייפוי כוח בלתי חוזר בנוסח המצורף **בנספח ד'1** לחוזה זה.
- ייפוי הכוח הבלתי חוזר יופקד בנאמנות בידי היועץ המשפטי לעירייה או בידי אגף נכסי העירייה. מובהר בזאת כי השימוש בייפוי הכוח לעניין זה ייעשה באם לא תרשם זיקת הנאה על שם העירייה וזאת לאחר תשעים (90) יום, מיום דרישת העירייה בכתב לבצוע הרישום.
- 4.13 סעיף 4 זה, על תתי סעיפיו הינו יסודי והפרתו, או הפרת אחד מתתי סעיפיו, תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.
5. **חזקה במוכר**
- במועד חתימת חוזה זה, החוכר הינו בעל החזקה במוכר מכוח חוזה החכירה המקורי.
6. **תקופת החכירה**
- המחכיר מחכיר בזה את המוכר לחוכר למשך תקופת החכירה.
7. **מטרת החכירה**
- 7.1 המחכיר מחכיר לחוכר את המוכר למטרת החכירה בלבד.
- 7.2 החוכר, בין בעצמו ובין ע"י אחר הבא מטעמו ו/או ברשותו, לא יהא רשאי להשתמש במוכר או בחלק ממנו למטרה אחרת מלבד מטרת החכירה, מבלי שקיבל הסכמה מפורשת מראש ובכתב על כך מאת המחכיר.
- 7.3 סעיף 7 זה, על תתי סעיפיו הינו יסודי והפרתו, או הפרת אחד מתתי סעיפיו, תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.
8. **דמי החכירה**
- 8.1 עובר לחתימת חוזה זה, שילם החוכר למחכיר, את דמי החכירה המהוונים לתקופה הראשונה.

- 8.2 החוכר מתחייב לשלם למחכיר, עבור כל שבע (7) שנים, מראש, במשך התקופה שמיום 01 לחודש ספטמבר שנת 2017 ועד יום 31 לחודש אוגוסט שנת 2059, דמי חכירה מהוונים כדלקמן:
- 8.2.1 עד ולא יאוחר מיום 01 לחודש אוגוסט שנת 2017, סך השווה לשיעור של עשרים ותשעה אחוזים (29%) משווי הקרקע, כפי שייקבע בהתאם לסעיף 8.3 להלן, בתוספת מע"מ כחוק, בגין התקופה שמיום 01 לחודש ספטמבר שנת 2017 ועד יום 31 לחודש אוגוסט שנת 2024;
- 8.2.2 עד ולא יאוחר מיום 01 לחודש אוגוסט שנת 2024, סך השווה לשיעור של עשרים ותשעה אחוזים (29%) משווי הקרקע, כפי שייקבע בהתאם לסעיף 8.3 להלן, בתוספת מע"מ כחוק, בגין התקופה שמיום 01 לחודש ספטמבר שנת 2024 ועד יום 31 לחודש אוגוסט שנת 2031;
- 8.2.3 עד ולא יאוחר מיום 01 לחודש אוגוסט שנת 2031, סך השווה לשיעור של עשרים ותשעה אחוזים (29%) משווי הקרקע, כפי שייקבע בהתאם לסעיף 8.3 להלן, בתוספת מע"מ כחוק, בגין התקופה שמיום 01 לחודש ספטמבר שנת 2031 ועד יום 31 לחודש אוגוסט שנת 2038;
- 8.2.4 עד ולא יאוחר מיום 01 לחודש אוגוסט שנת 2038, סך השווה לשיעור של עשרים ותשעה אחוזים (29%) משווי הקרקע, כפי שייקבע בהתאם לסעיף 8.3 להלן, בתוספת מע"מ כחוק, בגין התקופה שמיום 01 לחודש ספטמבר שנת 2038 ועד יום 31 לחודש אוגוסט שנת 2045;
- 8.2.5 עד ולא יאוחר מיום 01 לחודש אוגוסט שנת 2045, סך השווה לשיעור של עשרים ותשעה אחוזים (29%) משווי הקרקע, כפי שייקבע בהתאם לסעיף 8.3 להלן, בתוספת מע"מ כחוק, בגין התקופה שמיום 01 לחודש ספטמבר שנת 2045 ועד יום 31 לחודש אוגוסט שנת 2052;
- 8.2.6 עד ולא יאוחר מיום 01 לחודש אוגוסט שנת 2052, סך השווה לשיעור של עשרים ותשעה אחוזים (29%) משווי הקרקע, כפי שייקבע בהתאם לסעיף 8.3 להלן, בתוספת מע"מ כחוק, בגין התקופה שמיום 01 לחודש ספטמבר שנת 2052 ועד יום 31 לחודש אוגוסט שנת 2059;
- 8.3 **מנגנון לקביעת שווי הקרקע של המוכר**
- 8.3.1 החוכר מתחייב לפנות למחכיר, בכתב, עד ולא יאוחר מתשעים (90) יום לפני כל אחד ממועדי תשלום דמי החכירה המפורטים בסעיף 8.2 לעיל, בבקשה לקביעת דמי החכירה המהוונים על פי סעיף 8.2 לעיל.
- 8.3.2 שווי הקרקע, ייקבע על ידי המחכיר על בסיס תעריף שייקבע על ידו, מעת לעת, לפי מיקומו הגאוגרפי של הבניין, מיקומו של המוכר בבניין והיעוד לפי תוכנית בניין העיר ("התעריף").
- 8.3.3 לחילופין, אם לא יסכים החוכר לקביעת שווי הקרקע, על בסיס התעריף, רשאי החוכר לבקש מן המחכיר, כי שווי הקרקע, ייקבע על פי המנגנון המפורט להלן:
- 8.3.3.1 לצורך קביעת שווי הקרקע, ימונו ע"י המחכיר שני שמאי מקרקעין, אשר ייבחרו על ידי החוכר, מתוך רשימה שתומצא לחוכר על ידי המחכיר. החוכר יודיע למחכיר בכתב, תוך ארבעה עשר (14) יום ממועד קבלת הרשימה מן המחכיר, את שמות שני שמאי המקרקעין.
- 8.3.3.2 כל אחד משני שמאי המקרקעין אשר ייבחרו על ידי החוכר, יעריך בחוות דעתו, תוך שבעה (7) ימים ממועד קבלת טיעוני הצדדים, כמפורט בסעיף 8.3.3.6 להלן ובכל מקרה לא יאוחר מתום עשרים ואחד (21) יום ממועד פניית המחכיר אליו, את שווי הקרקע, על פי מטרת החכירה, לצורך קביעת דמי החכירה המהוונים.
- 8.3.3.3 שווי הקרקע יהיה הממוצע בין שתי הערכות השמאים ובלבד, שהפער בין שתי הערכות לכל חלופת שווי לא יעלה על 15% (מלמעלה).

8.3.3.4 עלה הפער בין שתי ההערכות לגבי אותה חלופת שווי, על 15%, יזמין המחכיר הערכה משמאי שלישי, אשר ימציא את חוות דעתו למחכיר, תוך שבעה (7) ימים ממועד קבלת טיעוני הצדדים, כמפורט בסעיף 8.3.3.6 להלן ובכל מקרה לא יאוחר מעשרים ואחד (21) יום ממועד פניית המחכיר אליו. השמאי השלישי, ייבחר על ידי החוכר מתוך רשימת שמאי המקרקעין שתומצא על ידי המחכיר. שמאי זה יכריע לגבי שווי הקרקע ובלבד, שקביעתו תהיה בתחום שבין שתי הערכות השמאים שהוזמנו.

היה והערכת השמאי השלישי תהיה גבוהה יותר מן ההערכה הגבוהה מבין שתי הערכות השמאים שהוזמנו בהתאם לאמור לעיל, יקבע שווי המגרש, עפ"י הגבוה מבין שתי הערכות השמאים שהוזמנו.

היה והערכת השמאי השלישי תפחת מההערכה הנמוכה מבין שתי הערכות השמאים שהוזמנו, ייקבע שווי הקרקע, ביחס לחלופה לגביה קיים הפער, עפ"י הנמוכה מבין שתי הערכות השמאים שהוזמנו כאמור לעיל.

8.3.3.5 שכ"ט שני השמאים (ובמקרה של פער כאמור לעיל, שכ"ט שלושת השמאים) ישולם על ידי החוכר. המחאות ע"ס שכ"ט השמאים תופקדנה על ידי החוכר אצל המחכיר יחד עם הודעתו של החוכר בכתב בדבר שמות שני שמאי המקרקעין, כמפורט בסעיף 8.3.2 לעיל.

8.3.3.6 במהלך ביצוע ההערכה על ידי שמאי המקרקעין ולא יאוחר מתום ארבעה עשר (14) יום ממועד מינוי שמאי המקרקעין על ידי המחכיר, ובכל מקרה, טרם קביעת השווי על ידו, יהיה החוכר רשאי להעביר למחכיר, טיעונים מטעמו לגבי שווי הקרקע. המחכיר יעביר לשמאי המקרקעין טיעונים אלו בצירוף תגובת המחכיר לטיעוני החוכר. למען הסר ספק, מובהר בזאת, כי לא תהיה פנייה ישירה של החוכר אל שמאי המקרקעין.

8.3.3.7 המחכיר יישא במחצית משכ"ט שמאי המקרקעין באופן שסכום זה, יקוּזז מדמי החכירה המהוונים.

8.3.4 ככל שהחוכר לא יפנה למחכיר, בבקשה לקביעת דמי חכירה מהוונים, כאמור בסעיפים 8.3.1 - 8.3.3 לעיל, או לא ימציא למחכיר את שמות שני שמאי המקרקעין בצירוף המחאות בגין שכר טרחתם, כאמור בסעיף 8.3.2 לעיל, ייקבע שווי הקרקע על פי התעריף.

שווי הקרקע, כפי שייקבע כאמור בסעיף 8.3.48.6 זה, ייחשב כשווי שנקבע בהתאם לסעיפים 8.3.1 - 8.3.3 לעיל.

8.4 התחייבויות החוכר על פי סעיף 8 זה, על תתי סעיפיו הינן יסודיות והפרתן, או הפרת איזה מהן, תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

9. דמי חכירה מהוונים בגין שינוי מטרת החכירה

9.1 החוכר מתחייב בזאת כי לא יגיש כל בקשה שהיא, לכל רשות מוסמכת שהיא, להיתר בנייה ו/או להיתר שימוש, בגין שינוי מטרת החכירה, ללא קבלת הסכמת המחכיר (כבעל החלקה) מראש ובכתב. המחכיר יהיה רשאי, על פי שיקול דעתו הבלעדי, להתנות בתנאים את הסכמתו לשינוי מטרת החכירה.

מובהר בזאת, כי אחד התנאים לקבלת הסכמת המחכיר לשינוי מטרת החכירה, הינו המצאת מסמך בכתב, המעיד על הסכמת שאר בעלי זכויות החכירה בחלקה, לשינוי מטרת החכירה, ככל הנדרש על פי הדין ו/או על פי תקנון הבית המשותף.

"שינוי מטרת החכירה", משמעו, תוספת זכויות בנייה לשטח הבנוי הכלול במטרת החכירה ו/או שימושים נוספים ו/או אחרים, לאלו הכלולים במטרת החכירה לרבות, אך לא רק, תוספת זכויות בניה ו/או שימושים נוספים ו/או אחרים, כתוצאה מאיחוד וחלוקה ו/או איחוד של החלקה, עם חלקות נוספות.

- 9.2 מבלי לגרוע מכלליות האמור בסעיף 9.1 לעיל ובנוסף לכך, בכל מקרה בו יבקש החוכר לשנות את מטרת החכירה, יגיש החוכר למחכיר, בקשה בכתב לשינוי מטרת החכירה (להלן: **"הבקשה לשינוי מטרת החכירה"**).
- 9.3 המחכיר יבחן את הבקשה לשינוי מטרת החכירה ויודיע לחוכר, בכתב, את עמדתו בקשר עם הבקשה לשינוי מטרת החכירה. ככל שיסכים המחכיר (כבעל המוחכר) לבקשה לשינוי מטרת החכירה, ישלם החוכר למחכיר (כבעל המוחכר), בגין שינוי מטרת החכירה וכתנאי להסכמתו, דמי חכירה מהוונים בתוספת מע"מ כחוק, באופן המפורט בסעיף 9.6 להלן (להלן: **"דמי החכירה המהוונים בגין שינוי מטרת החכירה"**).
- 9.4 להבטחת תשלום דמי החכירה המהוונים בגין שינוי מטרת החכירה, יפקיד החוכר, תוך עשרה (10) ימים ממועד הודעת המחכיר על הסכמתו לשינוי מטרת החכירה וכתנאי לקבלת הסכמה זו והסכמת המחכיר להגשת הבקשה לשינוי מטרת החכירה לאישור מוסדות התכנון המוסמכים, ערבות בנקאית על סך השווה, על פי קביעת המחכיר, לדמי החכירה המהוונים בגין שינוי מטרת החכירה, בתוספת מע"מ כחוק, בנוסח המצורף **כנספת ב'** לחוזה זה, (להלן: **"הערבות הבנקאית"**). מוסכם בזאת, כי קביעת המחכיר לגבי גובה סכום הערבות הבנקאית תהיה סופית ובלתי ניתנת לערעור.
- 9.5 הערבות הבנקאית תוחזר לחוכר ע"י המחכיר, תוך ארבעה עשר (14) יום מיום התשלום בפועל, ע"י החוכר, של דמי החכירה המהוונים בגין שינוי מטרת החכירה.
- 9.6 דמי החכירה המהוונים בגין שינוי מטרת החכירה, יחושבו כדלקמן:
- דמי החכירה המהוונים, בגין שינוי מטרת החכירה, יחושבו לפי שיעור תשואה שנתי של 5%, משווי שינוי מטרת החכירה, שיהווון בשיעור היוון של 5% לשנה, לתקופה שממועד אישור כדון, על ידי מוסדות התכנון המוסמכים, של כל היתר ו/או רישיון שיינתנו לחוכר, בגין שינוי מטרת החכירה, ועד למועד תום תקופת החכירה.
- "מטרת החכירה החדשה"**, סך כל קיבולת הבנייה ומספר הקומות, הן על פי מטרת החכירה והן על פי שינוי מטרת החכירה ו/או כל השימושים המותרים הן על פי מטרת החכירה והן על פי שינוי מטרת החכירה.
- 9.7 מנגנון לקביעת שווי שינוי מטרת החכירה
- 9.7.1 החוכר מתחייב לפנות למחכיר, בכתב, עד ולא יאוחר מתום שבעה (7) ימים ממועד אישור כדון של כל היתר ו/או רישיון שיינתנו לחוכר, בגין שינוי מטרת החכירה על ידי מוסדות התכנון המוסמכים, בבקשה לקביעת שינוי מטרת החכירה.
- 9.7.2 שווי שינוי מטרת החכירה, יקבע על פי המנגנון המפורט להלן:
- 9.7.2.1 לצורך קביעת שווי שינוי מטרת החכירה, ימונו ע"י המחכיר שני שמאי מקרקעין, אשר ייבחרו על ידי החוכר, מתוך רשימה שתומצא לחוכר על ידי המחכיר. החוכר יודיע למחכיר בכתב, תוך ארבעה עשר (14) יום ממועד קבלת הרשימה מן המחכיר, את שמות שני שמאי המקרקעין.
- 9.7.2.2 כל אחד משני שמאי המקרקעין אשר ייבחרו על ידי החוכר, יעריך בחוות דעתו, תוך שבעה (7) ימים ממועד קבלת טיעוני הצדדים, כמפורט בסעיף 9.7.2.6 להלן ובכל מקרה לא יאוחר מתום עשרים ואחד (21) יום ממועד פניית המחכיר אליו, את שווי שינוי מטרת החכירה, לצורך קביעת דמי החכירה המהוונים.
- 9.7.2.3 שווי שינוי מטרת החכירה, יהיה הממוצע בין שתי הערכות השמאים ובלבד, שהפער בין שתי הערכות לכל חלופת שווי לא יעלה על 15% (מלמעלה).
- 9.7.2.4 עלה הפער בין שתי הערכות על 15%, יזמין המחכיר הערכה משמאי שלישי, אשר ימציא את חוות דעתו למחכיר, תוך שבעה (7) ימים ממועד קבלת טיעוני הצדדים, כמפורט בסעיף 9.7.2.6 להלן ובכל מקרה לא יאוחר מעשרים ואחד (21) יום ממועד פניית המחכיר אליו. השמאי השלישי, ייבחר על ידי החוכר מתוך רשימת שמאי המקרקעין שתומצא

על ידי המחכיר. שמאי זה יכריע לגבי שווי שינוי מטרת החכירה, ובלבד, שקביעתו תהיה בתחום שבין שתי הערכות השמאים הנ"ל.

היה והערכת השמאי השלישי תהיה גבוהה יותר מן ההערכה הגבוהה מבין שתי הערכות השמאים שהוזמנו בהתאם לאמור לעיל, ייקבע שווי שינוי מטרת החכירה, בגין שינוי מטרת החכירה, עפ"י הגבוה מבין שתי הערכות השמאים שהוזמנו.

היה והערכת השמאי השלישי תפחת מההערכה הנמוכה מבין שתי הערכות השמאים שהוזמנו, יקבע שווי שינוי מטרת החכירה, עפ"י הנמוכה מבין שתי הערכות השמאים שהוזמנו כאמור לעיל.

9.7.2.5 שכ"ט שני השמאים (ובמקרה של פער כאמור לעיל, שכ"ט שלושת השמאים) ישולם על ידי החוכר. המחאות ע"ס שכ"ט השמאים תופקדנה על ידי החוכר אצל המחכיר יחד עם הודעתו של החוכר בכתב בדבר שמות שני שמאי המקרקעין, כמפורט בסעיף 9.7.2.1 לעיל.

9.7.2.6 במהלך ביצוע ההערכה על ידי שמאי המקרקעין ולא יאוחר מתום ארבעה עשר (14) יום ממועד מינוי שמאי המקרקעין על ידי המחכיר, ובכל מקרה, טרם קביעת השווי על ידו, יהיה החוכר רשאי להעביר למחכיר, טיעונים מטעמו לגבי שווי הקרקע. המחכיר יעביר לשמאי המקרקעין טיעונים אלו בצירוף תגובת המחכיר לטיעוני החוכר. למען הסר ספק, מובהר בזאת, כי לא תהיה פנייה ישירה של החוכר אל שמאי המקרקעין.

9.7.2.7 המחכיר יישא במחצית משכ"ט שמאי המקרקעין באופן שסכום זה, יקוזז מדמי החכירה המהוונים.

9.8 החוכר ישלם למחכיר את דמי החכירה המהוונים בגין שינוי מטרת החכירה, תוך ארבעה עשר (14) יום ממועד קביעת שווי שינוי מטרת החכירה, על פי סעיף 9.7.2 לעיל.

לא שילם החוכר את דמי החכירה המהוונים בגין שינוי מטרת החכירה, יהיה רשאי המחכיר לחלט את הערבות הבנקאית, כולה או מקצתה, לאחר שנתן לחוכר התראה בכתב, כי עליו לשלם את דמי החכירה האמורים תוך חמישה (5) ימים ממועד קבלת ההתראה והחוכר לא שילם. חילוט סכום הערבות כמפורט לעיל לא יהיה בו כדי לפגוע בזכות כלשהי של המחכיר לכל סעד על פי חוזה זה ו/או על פי הדין.

9.9 החל ממועד תשלום דמי החכירה המהוונים בגין שינוי מטרת החכירה, מטרת החכירה החדשה, תהווה את מטרת החכירה על פי חוזה זה.

9.10 בכפוף לתשלום של דמי חכירה מהוונים בגין שינוי מטרת החכירה, ע"י החוכר למחכיר, לא ישלם החוכר היטל השבחה כמשמעותו בחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965, בגין תוספת זכויות בנייה לקיבולת הבניה הכלולה במטרת החכירה ו/או בגין שימושים נוספים ו/או אחרים, לאלו הכלולים במטרת החכירה, אשר בגינם שולמו דמי חכירה מהוונים בגין שינוי מטרת החכירה.

מובהר, כי המחכיר יישא בתשלום היטל השבחה שיחול, אם יחול, בגין תוספת זכויות בנייה לקיבולת הבניה הכלולה במטרת החכירה ו/או בגין שימושים נוספים ו/או אחרים, לאלו הכלולים במטרת החכירה, אשר בגינם שולמו דמי חכירה מהוונים בגין שינוי מטרת החכירה.

9.11 התחייבויות החוכר על פי סעיף 9 זה, הינן יסודיות והפרתן, או הפרת איזה מהן, תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

10. שינוי תוכנית בניין העיר

10.1 החוכר מתחייב בזאת, כי לא יגיש כל בקשה שהיא, לכל רשות מוסמכת שהיא, לשינוי תוכנית בניין העיר, ללא קבלת הסכמת המחכיר (כבעל החלקה) מראש ובכתב ("שינוי תוכנית בניין העיר").

10.2 המחכיר יהיה רשאי, על פי שיקול דעתו הבלעדי, להתנות בתנאים את הסכמתו לשינוי תוכנית בניין העיר.

10.3 למען הסר ספק, מובהר בזאת, כי הסכמת המחכיר, ככל שתינתן, לשינוי תוכנית בניין העיר, לא תהווה הסכמה לשינוי מטרת החכירה.

- 10.4 ככל שיבקש החוכר לשנות את מטרת החכירה בהתאם לתוכנית בניין עיר חדשה, יפנה החוכר בבקשה מתאימה למחכיר, כמפורט בסעיף 9 לעיל ויחולו בקשר לכך הוראות סעיף 9 לעיל.
- 10.5 התחייבויות החוכר על פי סעיף 10 זה, על תתי סעיפיו הינן יסודיות והפרתן, או הפרת איזה מהן, תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

11. רישום
11.1 רישום החכירה

- 11.1.1 תוך שנים עשר (12) חודשים אישור ממועד חתימת חוזה זה, מתחייב החוכר לרשום את זכויות החכירה במוחכר על שמו, בהתאם לתנאי חוזה זה. כל הפעולות הדרושות לצורך רישום זכות החכירה במוחכר על שם החוכר, יבוצעו על ידי החוכר ועל חשבונו.
- 11.1.2 לצורך רישום זכויות החכירה במוחכר, כאמור בסעיף 11.1 לעיל, מתחייב החוכר להכין את כל התשריטים, ככל שנדרש, כשהם ערוכים על ידי מודד מוסמך ומעודכנים לחצי השנה האחרונה מיום הגשתם וכן, את כל המסמכים הדרושים לצורך רישום זכויות החכירה במוחכר על שמו, לרבות לצורך תיקון רישום זכויות החכירה במוחכר /או חידוש רישום החלקה, איחוד, חלוקה, הפרדה, הוצאות המדידה ותשריטי פרצלציה וכן כל המסמכים הדרושים לצורך ביצוע תיקון רישום זכויות החכירה במוחכר בלשכת רישום המקרקעין ויישא בכל התשלומים וההוצאות הקשורים ברישום כאמור, לרבות אגרות.
- 11.1.3 החוכר מתחייב להמציא למחכיר אישורים על תשלום כל המסים, הארנונות, ההיטלים, האגרות ותשלומי החובה החלים על המוחכר, וכן כל מסמך שיהיה בו צורך לרישום זכויות החכירה במוחכר כאמור.
- 11.1.4 שטר השכירות לצורך רישום זכויות החכירה במוחכר, יהיה בנוסח המצורף לחוזה זה **כנספח ג'**. שטר השכירות יחתם על ידי העירייה, במועד חתימת העירייה על חוזה זה. חוזה זה יצורף לשטר השכירות ויהווה חלק בלתי נפרד הימנו.
- 11.1.5 במקרה בו החוכר לא יבצע את רישום זכות החכירה במוחכר כאמור לעיל, למרות דרישתו של המחכיר לבצע את הרישום הנ"ל, רשאי המחכיר אך לא חייב, לאחר תום שלושים (30) יום ממועד דרישתו, לבצע את כל פעולות הרישום האמורות לעיל על חשבונו של החוכר. החוכר מתחייב לשלם למחכיר תוך עשרה (10) ימים ממועד דרישתו את כל הוצאותיו בגין הרישום, לפי החשבון שיוגש לו. הוצאות שלא ישולמו במועדן על פי הדרישה יישאו הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן וריבית מיום הדרישה ועד ליום התשלום בפועל.
- 11.1.6 להבטחת ביצוע רישום זכויות החכירה, כאמור לעיל, יפקיד החוכר בידי המחכיר, במעמד חתימת חוזה זה, ייפוי כוח בלתי חוזר בנוסח המצורף לחוזה זה **כנספח ד'1** לחוזה זה. המחכיר רשאי לעשות שימוש בייפוי הכוח הבלתי חוזר שהוקד בידיו, לאחר שניתנה לחוכר התראה של שלושים (30) יום לביצוע הרישום בעצמו.
- 11.1.7 המחכיר מתחייב לחתום במידת הצורך על המסמכים הדרושים לצורך רישום זכויות החכירה במוחכר על שם החוכר, בתנאי שהחוכר יקיים את כל התחייבויותיו על פי חוזה זה וזאת תוך שלושים (30) יום מיום שיוגשו לו המסמכים לחתימה.
- 11.1.8 סעיפים 11.1, 11.2, ו-11.3 לעיל זה הינם סעיפים יסודיים והפרתם, או הפרת אחד מהם, תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

11.2 תיקון רישום בית משותף

- 11.2.1 בנוסף לאמור לעיל, במקרה של שינוי מטרת החכירה, המצריך תיקון רישום הבית המשותף, מתחייב החוכר לתקן את רישום הבניין/הבניינים הקיימים על החלקה, או בניין/בניינים שייבנו על החלקה, לאחר מועד חתימת חוזה זה, תוך עשרים וארבעה (24) חודשים, ממועד קבלת תעודה מאת מוסד התכנון המוסמך כי המוחכר, על פי מטרת החכירה החדשה, ראוי לשימוש ולאכלוס בהתאם לסעיף 157א לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965 ותקנות התכנון והבניה (חיבור מבנה לתשתיות לפני השלמת תנאי ההיתר), התשנ"ב – 1992.

- 11.2.2 מסמכי תיקון רישום הבית המשותף יובאו לאישור המחכיר מראש ובכתב, טרם הגשתם ללשכת רישום המקרקעין, או לכל גורם אחר.
- 11.2.3 המחכיר רשאי לבצע כל אחת מהפעולות האמורות לעיל בעצמו ועל חשבון החוכר והחוכר מתחייב לשלם למחכיר כל הוצאה שיוציא המחכיר לשם ביצוע הפעולות האמורות, לפי חשבון שיוגש לו, תוך ארבעה עשר (14) יום מיום הגשת החשבון.
- 11.3 סעיף 11.2 זה על תתי סעיפיו הינו סעיף עיקרי והפרתו, או הפרת אחד מתתי סעיפיו, תהווה הפרה יסודית של תוספת זו ושל חוזה החכירה.
- 12. בנייה ושימוש במוכר ואחריות החוכר**
- 12.1 החוכר מתחייב בזה למלא אחר כל הוראות הדין בישראל, וכן, אחר כל הנחיות ונוהלי עיריית תל אביב-יפו, הועדה המקומית, הועדה המחוזית לתכנון ובניה תל אביב או כל מוסד שלטוני אחר, בקשר עם בניה בחלקה, ככל שתתבצע ובכפוף לכך שבנייה כאמור תאושר על ידי המחכיר בהתאם להוראות חוזה זה.
- 12.2 כל בנייה שתבצע על ידי החוכר בחלקה תהיה מחומרים בעלי איכות טובה, בהתאם לתו תקן ישראלי ובהיעדרו תקנים בינלאומיים דומים המחייבים והמתאימים למבני קבע ובכפוף למטרת חוזה זה והוראות כל דין.
- 12.3 במשך תקופת החכירה, ישתמש החוכר במוכר בהתאם למטרת החכירה כהגדרתה בחוזה זה ו/או בהתאם למטרת החכירה החדשה, אם יאושר שינוי מטרת החכירה בהתאם להוראות חוזה זה, לרבות קבלת הסכמת המחכיר בכתב ומראש, ובתנאי שיעשה שימוש בזכויותיו אך ורק בהתאם לתנאים המפורטים בחוזה זה. יובהר בזאת, כי החוכר לא יהיה רשאי לעשות שימוש במוכר למטרה פוליטית מכל סוג שהיא.
- 12.4 החוכר מתחייב להחזיק את המוכר במצב טוב ותקין באופן תמידי ושוטף ולתקן על חשבונו את כל התיקונים הדרושים כדי להחזיקו ברמה גבוהה, מצב טוב, תקין ונאות במשך כל תקופת החכירה לרבות, ניקיון, תאורה, תחזוקה, גינון בכל שטח המוכר.
- 12.5 במשך תקופת החכירה יהיה החוכר האחראי הבלעדי למילוי הוראות כל דין בקשר עם החזקת המוכר והשימוש בו ובקשר עם הבניה על החלקה ולקיום כל חובה לפי כל דין החלה או שתחול על המחכיר לגבי המוכר והכל על חשבונו הוא וללא כל זכות לדרוש החזרת ההוצאות מאת המחכיר.
- 12.6 החוכר יהא האחראי הבלעדי כלפי המחכיר וכלפי כל צד שלישי לכל נזק שייגרם לגופו או לרכושו של כל אדם או גוף שהם וכן לתשלום פיצויים שיוטלו עקב או כתוצאה ממעשים ו/או מחדלים במוכר או בקשר עם החזקתו והשימוש בו, לרבות עקב הבניה במוכר, ועל המחכיר לא תחול כל אחריות בקשר לכך.
- 12.7 למען הסר ספק, מובהר בזאת כי החוכר מתחייב לשפות את המחכיר בגין כל סכום שהמחכיר יחויב בו, בפסק דין סופי או בדרך אחרת, כתוצאה ממעשים ו/או מחדלים במוכר או בקשר עם החזקתו והשימוש בו לרבות עקב בניה במוכר, וכל הוצאות המחכיר בקשר לכך לרבות, הוצאות משפטיות, יחולו על החוכר שישלםם תוך ארבעים וחמישה (45) יום מיום דרישת המחכיר בכתב. הוצאות שלא ישולמו במועדן על פי הדרישה יישאו הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן וריבית מיום הדרישה ועד ליום התשלום בפועל.
- 12.8 החוכר מתחייב בזה לשמור על המוכר מפני הסגת גבול במשך כל תקופת החכירה. במקרה של הסגת גבול, מתחייב החוכר לנקוט באופן מיידי את כל האמצעים הדרושים כדי למנוע את הסגת הגבול ואת מסיגי הגבול. כן מתחייב החוכר להודיע למחכיר לאתגר על כל מקרה של הסגת גבול כאמור.
- אם לא ינקוט החוכר את כל האמצעים הדרושים למניעת הסגת גבול, יהא רשאי המחכיר לעשות כן במקומו וכל הוצאות המחכיר בקשר לכך לרבות, הוצאות משפטיות, יחולו על החוכר. החוכר מתחייב לשפות את המחכיר בכל סכום שיישא בו המחכיר, בקשר עם מניעת הסגת הגבול וזאת, תוך ארבעים וחמישה (45) יום מיום דרישת המחכיר בכתב. הוצאות שלא ישולמו במועדן על פי הדרישה יישאו הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן וריבית מיום הדרישה ועד ליום התשלום בפועל.
- 12.9 סעיף 12 זה, על תתי סעיפיו הינו יסודי והפרתו, או הפרת אחד מתתי סעיפיו, תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

13.

שינויים במוכר

- 13.1 מבלי לגרוע מההוראות הקבועות בסעיפים 9 ו-10 לעיל, ובכל מקרה שאינו בא בגדר סעיפים אלה, מתחייב החוכר בזאת לבקש את הסכמתו של המוכר מראש ובכתב, בגין ביצוע השינויים המפורטים להלן:
- 13.1.1 כל שינוי ו/או תוספת במוכר המחייבים את אישור מוסדות התכנון המוסמכים, לרבות הריסה ו/או בניה נוספת בחלקה ו/או שינוי במחברים ו/או בתוספות שהוקמו עליהם ו/או במבנים הנוספים שהוקמו על החלקה ו/או הוספה עליהם.
- 13.1.2 כל שינוי בהסדר הקרקע החל על החלקה כגון: איחוד חלקות, חלוקת החלקה למספר חלקות או תתי חלקות, באופן שכל חלקה או תת חלקה תהיה חלקה או תת חלקה עצמאית וניתנת לניצול בפני עצמה, הסכם שיתוף במקרקעין, רישום בית משותף וכיוצ"ב.
- 13.2 החוכר מתחייב לצרף לבקשתו תכניות ומסמכים בקשר עם השינוי המבוקש על ידו.
- 13.3 החוכר לא יבצע את השינוי המבוקש על ידו, בטרם קיבל לכך את הסכמתו של המוכר מראש ובכתב ולא יבקש אישור לשינוי מהרשויות המוסמכות, בטרם קיבל לכך את הסכמתו של המוכר.
- 13.4 המוכר יהא רשאי לסרב ליתן את הסכמתו לשינוי המבוקש על ידי החוכר, או להתנות את מתן הסכמתו בתנאים, הכל בהתאם ובכפוף לתנאים ולמדיניות שתהא נוהגת באותה עת אצל המוכר, בהתאם להחלטות מוסדותיו המוסמכים.
- 13.5 קיבל החוכר את הסכמת המוכר כאמור בסעיף 13.3, לא יבצע את השינוי אלא לאחר קבלת אישור מוסדות התכנון המוסמכים.
- 13.6 במקרה שהחוכר ו/או מי מטעמו, יבצע שינוי במוכר, ללא אישור המוכר, או ללא אישור מוסדות התכנון המוסמכים, מתחייב החוכר, לפי דרישת המוכר, לבטל ולהרוס, תוך ארבעה עשר (14) יום מתאריך הדרישה, את כל אשר שונה במוכר ועליו יהיה לקבל היתר להריסה, אם יידרש היתר כזה.
- 13.7 קיבל החוכר את הסכמת המוכר כאמור בסעיף 13.3, וביצע את השינויים הנ"ל במוכר בהתאם לסעיף 13.5, יהוו השינויים הנ"ל חלק בלתי נפרד מן המוכר וכל תנאי חוזה זה יחולו עליהם.
- 13.8 סעיף 13 זה, על תתי סעיפיו הינו יסודי והפרתו, או הפרת אחד מתתי סעיפיו, תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

14.

ביטוח

- 14.1 מבלי לגרוע מאחריות החוכר על פי חוזה זה ו/או על פי הדין, מתחייב החוכר, בעשר (10) השנים האחרונות של תקופת החכירה, לערוך ולקיים אצל חברת ביטוח המורשית לפעול כדין את הביטוחים המפורטים להלן:
- 14.1.1 ביטוח המוכר, בערכי כינון, כנגד אבדן או נזק עקב סיכונים שנהוג לבטחם בפוליסה לביטוח אש מורחב, לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור, כנגד סיכונים אש, עשן, ברק, התפוצצות, רעידת אדמה, נזקי טבע, שיטפון, נזקי נוזלים והתבקעות צינורות, פגיעה ע"י כלי רכב, פגיעה ע"י כלי טיס, התמוטטות, פרעות, שביתות ונזק בזדון.
- 14.1.2 ביטוח אחריות כלפי צדדים שלישיים בגבול אחריות נאות וסביר, המבטח את חבותו החוקית של החוכר.
- 14.1.3 הביטוח יורחב לשפות את המוכר בגין אחריות למעשי ו/או למחדלי החוכר בכפוף לסעיף אחריות צולבת לפיו נחשב הביטוח כאילו נערך בנפרד עבור כל אחד מיחיד המבטח.
- 14.2 הביטוח יכלול תנאי מפורש לפיו הוא קודם לכל ביטוח אשר נערך על ידי המוכר.
- 14.3 שם המבטח בפוליסת הביטוח יורחב לכלול גם את שם המוכר.

- 14.3.1 פוליסות הביטוח יכללו סעיף קימום הקובע שבמקרה והמוחכר ייהרס או יינזק, מכל סיבה שהיא, ישמשו דמי הביטוח שיתקבלו, אך ורק לשם תיקון הנזקים או בנייתו מחדש של המוחכר וזאת תוך זמן סביר לאחר שנהרס או ניזוק.
- 14.3.2 לא ערך החוכר את הביטוחים המפורטים לעיל או שלא קיים במלואו ו/או במועדן את כל דרישות חוזה הביטוח, יחולו ההוראות הבאות:
- 14.3.2.1 המחכיר רשאי, אך לא חייב, לאחר שנתן לחוכר התראה של חמש עשרה (15) יום, להתקשר בחוזה ביטוח תחתיו ו/או לשלם את דמי הביטוח.
- 14.3.2.2 עשה המחכיר כאמור בפסקה זו יחולו כל הוצאותיו על החוכר והחוכר מתחייב לשלם את כל ההוצאות שנגרמו למחכיר בעניין זה, תוך ארבעה עשר (14) יום מיום שיידרש לכך בכתב ע"י המחכיר. הוצאות שלא ישולמו במועדן על פי הדרישה ישאו הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן וריבית מיום הדרישה ועד ליום התשלום בפועל.
- 14.3.2.3 אין בהוראות סעיף זה כדי לגרוע מחובות החוכר, או כדי להטיל על המחכיר חבות כלשהי, ואחריותו של החוכר לביצוע הביטוחים הינה מוחלטת.
- 14.4 מבלי לגרוע מאחריותו של החוכר על פי חוזה זה ו/או על פי כל דין, מוסכם כי אם יתקבלו ע"י המחכיר מחברת הביטוח אשר תבטח את הנכס כאמור בסעיף זה, כספים בגין נזק למוחכר, ישמשו כספים אלה לכינון הנזק בלבד.
- למען הסר ספק, המחכיר לא ישא בכל תשלום בגין נזק כלשהו שייגרם למוחכר מעבר לכספים שיתקבלו על ידו בפועל, אם יתקבלו, מחברת הביטוח.
- בנוסף ומבלי לגרוע מן האמור לעיל, ככל שכספי הביטוח שיתקבלו לא יספיקו לכינון הנזק, או אם לא יתקבלו כספים כלשהם מחברת הביטוח, מתחייב החוכר לשאת במלוא הסכום הנדרש לכינון הנזק.
- 14.5 סעיף 14 זה, על תני סעיפיו הינו יסודי והפרתו, או הפרת אחד מתני סעיפיו, תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.
- 15. דמי טיפול**
- 15.1 בגין טיפול המחכיר במתן הסכמה להעברת זכויות החכירה במוחכר ו/או לשעבוד זכויות החכירה במוחכר ו/או לתיקון רישום בית משותף, על החלקה, ישלם החוכר למחכיר, דמי טיפול, בהתאם לתעריפים שיהיו נהוגים בעירייה בנושאים אלו, מעת לעת.
- 15.2 דמי הטיפול ישולמו על ידי החוכר למחכיר, כאחד התנאים למתן הסכמת המחכיר להעברת זכויות החכירה במוחכר/שעבוד זכויות החכירה במוחכר/רישום בית משותף/תיקון רישום בית משותף.
- 16. מיסים ותשלומי חובה**
- 16.1 במשך כל תקופת החכירה, מתחייב החוכר לשלם את כל המיסים ותשלומי החובה המפורטים להלן, במועד שנקבע לכך בדין, או במועד שנקבע ע"י המחכיר בחוזה זה, לפי העניין.
- 16.2 החוכר יישא לבדו ועל חשבונו בכל המסים, הארנונות, ההיטלים, האגרות, הוצאות פיתוח מכל סוג שהוא ותשלומי החובה לסוגיהם, העירוניים והממשלתיים, החלים או שיחולו על הבעלים ו/או המחזיקים בקשר עם המוחכר לרבות אלו הכרוכים בהוצאת היתרים מכל סוג ומין שהם, הוצאות הקשורות בחיבור חשמל, אגרות מים וביוב, סידורי אספקת מים, התקנת ביוב, תיעול, סלילת כבישים ומדרכות, מתקנים ופעולות תברואתיות וכיו"ב.
- 16.3 מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, יישא החוכר בכל האגרות וההיטלים, לרבות אגרות הבניה, אגרות הפיתוח והיטלי הפיתוח (ביוב, תיעול, כבישים, מים ומדרכות), לפי התעריפים שיחולו במועד הוצאתו של כל היתר בניה, בקשר עם החלקה. חישוב אגרות והיטלי הפיתוח והבניה יערך כדלקמן:
- 16.3.1 בגין מלוא שטח החלקה.
- 16.3.2 בגין מלוא שטח/נפח הבניינים נשוא היתר הבניה.

- 16.3.3 בלא שיתרו זיכויים בגין תשלומים שנעשו בעבר, אם נעשו, על ידי העירייה או על ידי אחרים.
- 16.3.4 לא יינתן זיכוי בגין מבנים שהיו בחלקה קודם להוצאתו של כל היתר בניה על ידי החוכר.
- 16.3.5 החיוב בגין שטח הבניינים נשוא היתר הבנייה ושטח החלקה, יחול על החוכר במסגרת חוזה זה, גם בהתייחס לשטחים המיועדים במפלסים התת קרקעיים לחינוכים.
- 16.3.6 למען הסר ספק, כל עבודות פיתוח שתבוצענה, אם תבוצענה, על ידי החוכר מכל סיבה שהיא, לא תגרענה מחובתו של החוכר, לשלם אגרות והיטלי הפיתוח במלואם וללא אפשרות קיזוז.
- 16.4 תשלומי מס רכישה בגין חוזה זה, במידה ויחולו במועד חתימת חוזה זה או לאחריו, ישולמו על ידי החוכר.
- 16.5 תשלומי מס ערך מוסף, במידה ויחולו על המחכיר בגין חוזה זה, במועד חתימת החוזה או לאחריו, ישולמו ע"י החוכר ויועברו על ידו למחכיר מיד עם דרישותיו בכתב לכך. "טופס עיסקת אקראי" בגין התשלום יומצא לחוכר, במועד הנהוג אצל המחכיר.
- 16.6 למען הסר ספק כל מס חדש שיקבע מעת לעת לאחר חתימת הצדדים על חוזה זה, במידה ויחול על המחכיר ו/או המוחכר ו/או החוכר על פי דין, ישולם ע"י החוכר, מיד עם דרישת המחכיר בכתב לכך.
- 16.7 סעיפים 16.1 - 16.6 לעיל הינם סעיפים יסודיים והפרתם, או הפרת אחד מהם, תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.
- 17. העברת זכויות חכירה במוחכר**
- 17.1 החוכר אינו רשאי להעביר לצד שלישי ("מקבל ההעברה"), את זכויות החכירה במוחכר, אלא לאחר ובכפוף לקבלת הסכמתו של המחכיר מראש ובכתב.
- בסעיף זה, "העברת זכויות" - כל אחת מאלה, וזאת בין בתמורה ובין ללא תמורה, בשלמות או בחלק, ובצורה כלשהי:
- 17.1.1 הענקת זכויות החכירה על פי חוזה זה, העברתן, הסבתן או ויתור עליהן;
- 17.1.2 החכרת המוחכר בחכירת משנה;
- 17.1.3 כל פעולה אחרת, שמכוחה מועברות למעשה זכויות החכירה על פי בחוזה זה, בתמורה או ללא תמורה, בשלמות או בחלק ובצורה כלשהי.
- סעיף 17.1 הינו סעיף יסודי שהפרתו תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.
- 17.2 תנאים למתן הסכמת המחכיר להעברת הזכויות**
- 17.2.1 המחכיר רשאי להתנות את מתן הסכמתו להעברת הזכויות בהתקיים כל התנאים שלהלן, במצטבר:
- 17.2.1.1 החוכר פנה אל המחכיר בכתב בבקשה להעברת הזכויות;
- 17.2.1.2 החוכר מילא אחר כל התנאים בחוזה זה, במלואם ובמועדם;
- 17.2.1.3 החוכר ומקבל ההעברה ימציאו את כל המסמכים שידרשו על ידי המחכיר בקשר להעברת הזכויות, כשהם חתומים על ידי החוכר ומקבל ההעברה לרבות, שם הנעבר, מענו, פרטי הזכויות המועברות, השטח המועבר והתחייבות הנעבר למילוי כל התנאים המפורטים בחוזה זה.
- 17.2.1.4 החוכר מתחייב לכלול בחוזה להעברת זכויות במוחכר שיערוך עם מקבל ההעברה, סעיף מפורש הקובע כי בכל הנוגע לזכויות שהועברו לו, לוקח על עצמו מקבל ההעברה את כל התחייבויות החוכר כלפי המחכיר על פי חוזה זה.

- 17.2.1.5 מקבל ההעברה יתחייב בכתב ישירות כלפי המחכיר כי ימלא אחר כל התחייבויות החוכר על פי חוזה זה ;
- 17.2.2 מובהר בזאת כי העברת זכויות במוחכר שלא לפי התנאים המפורטים לעיל לא תפטור ולא תשחרר את החוכר מכל חובה שהיא החלה עליו לפי חוזה זה, כלפי המחכיר וזאת, מבלי לפגוע או לגרוע בכל סעד העומד לזכות המחכיר, על פי חוזה זה ו/או על פי הדין, עקב כך.
- 17.3 מובהר בזאת, כי הזכויות שתועברנה לצדדים שלישיים, לרבות על ידי העברת זכות החכירה, חכירת משנה, שכירות או רשות להשתמש בנכסים, בעקבות מימוש השעבוד ע"י מוסד בנקאי או בתוקף ירושה, תהיינה תמיד כפופות לכל הוראות חוזה זה ולא תפגענה בזכויות המחכיר לפי חוזה זה.
- 18. שיעבוד זכויות החוכר במוחכר**
- 18.1 המחכיר ייתן את הסכמתו לשיעבוד זכויות החוכר במוחכר ("השעבוד") ובלבד, שעובר למתן ההסכמה לשיעבוד, שילם החוכר למחכיר את מלוא דמי החכירה המגיעים לחוכר, על פי חוזה זה, עד מועד מתן הסכמת המחכיר לשיעבוד ומילא אחר כל ההתחייבויות שעליו לקיימן עד אותו מועד על פי חוזה זה, במלואן ובמועדן.
- 18.2 בנוסף תותנה הסכמת המחכיר לשיעבוד בקיום כל התנאים הבאים במצטבר :
- 18.2.1 המצאת מסמך למחכיר, במסגרתו יצהיר בעל השעבוד בכתב :
- 18.2.1.1 כי הוא קרא את הסכם החכירה וידוע לו שהשעבוד כפוף לתנאיו, וכי מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, הינו מצהיר ומתחייב כדלהלן ;
- 18.2.1.2 כי ידוע לו שדמי החכירה, משולמים כל שבע (7) שנים, מראש, כאמור בסעיף 8 לעיל ;
- 18.2.1.3 כי אם החוכר, לא ישלם את דמי החכירה, בתנאים ובמועדים הקבועים בחוזה, כסדרם ובמועדם, יהיה המחכיר זכאי, לבטל חוזה זה כמפורט בסעיף 0 להלן.
- 18.2.1.4 כי עם קבלת הודעת המחכיר על ביטול חוזה זה, לא יהיה לשיעבוד כל תוקף, וכי הינו מתחייב להודיע בכתב, לכל רשות מוסמכת בה מתנהל מירשם שעבודים על פי הדין, על פקיעת השעבוד וכי הינו מבקש לבטל את השעבוד.
- 18.2.1.5 כי הינו מסכים לכך, שאם לא יפעל כאמור לעיל, יהיה המחכיר זכאי להגיש בקשה לביטול רישום השעבוד בהתאם לייפוי הכוח **נספח ד'2** לחוזה זה.
- 18.3 בהסכם השעבוד ייכלל סעיף לפיו במקרה של מימוש השעבוד, יתחייב בעל השעבוד ויצהיר, כי הינו מקבל על עצמו את כל חובותיו והתחייבויותיו של החוכר בחוזה זה, לכל דבר ועניין וכי סעיף זהה ייכלל בכל הסכם של מכירת זכויות החוכר במוחכר לצד ג'.
- 18.4 במקרה בו תועברנה זכויות החכירה במוחכר, לצד שלישי, בעקבות מימוש השעבוד ע"י מוסד בנקאי, תהיה העברת הזכויות כפופה תמיד לכל הוראות חוזה זה ולא תפגע בזכויות המחכיר לפי חוזה זה ובנוסף, יתחייב הצד השלישי, בכתב, ישירות כלפי המחכיר, כי קרא את הוראות חוזה זה וכי ימלא אחר כל ההתחייבויות החוכר על פי חוזה זה.
- 18.5 להבטחת האמור לעיל, יפקיד החוכר בידי המחכיר במועד חתימת חוזה זה ייפוי כוח בלתי חוזר בנוסח **נספח ד'2** לחוזה זה.
- 19. שמירת שבת ומועדי ישראל**
- החוכר מתחייב להפעיל את המוחכר בהתאם לחוקי מדינת ישראל ולחוקי העזר העירוניים של העיר תל אביב-יפו, הנוגעים לשמירת השבת ומועדי ישראל, כפי שאלה יעודכנו מעת לעת.
- 20. אוצרות טבע, עתיקות, חומרים ועצים**

20.1 החוכר מצהיר בזה כי ידוע לו שכל אוצרות טבע, כגון: נפט, גז, מעיינות מים, מחצבי פחם ומתכת, מחצבות שיש ואבן, חול וכורכר וכל מחצבים אחרים למיניהם, עתיקות ואתרי עתיקות, שימצאו בקרקע של המוכר הינם רכושם של המחכיר ו/או המדינה, הם אינם נכללים במוכר ותנאי החכירה לפי חוזה זה אינם חלים עליהם. על החוכר לאפשר למחכיר להוציא או לנצל בצורה אחרת את אוצרות הטבע האמורים לעיל ו/או למדינה את העתיקות, בהתאם לחוקים המחייבים ועל סמך חוזה זה.

20.2 החוכר לא יבצע חפירות בחלקה מעבר למידה הדרושה לביצוע מטרת החכירה ובכפוף לכל דין.

21. העברת זכויות החוזה על ידי המחכיר

המחכיר רשאי להעביר את זכויותיו לפי חוזה זה, בכל עת, מבלי לקבל לצורך כך את הסכמת החוכר, והחוכר מתחייב במקרה של העברה כזו, למלא את כל התחייבויותיו לפי החוזה, כלפי מקבל ההעברה.

22. זכות כניסה למוכר

22.1 בנוסף לאמור בכל דין, תהיה למחכיר, או כל אדם מטעמו או על פי רשותו, הרשות להיכנס למוכר בכל זמן סביר לשם בדיקת השימוש במוכר לפי הוראות חוזה זה ולצורך העברת צינורות למים, לתיעול, לביוב, לגז, לתקשורת, עמודי חשמל או טלפון ומתיחת חוטי חשמל או טלפון דרך המוכר, בתוכו או מעל לו, מבלי לגרוע מהוראות כל דין.

22.2 החוכר יאפשר למחכיר, ולכל אדם מטעמו או על פי רשותו, לאחר קבלת הודעה מראש ובכתב, להיכנס למוכר ולבצע את הבדיקות והעבודות כאמור בסעיף 22.1 לעיל.

23. תום תקופת החכירה

23.1 בתום תקופת החכירה, מתחייב החוכר להחזיר לרשותו הבלעדית של המחכיר את המוכר, במצב סביר ונאות, עם כל הבנוי והמחובר אליו חיבור של קבע, ללא כל תמורה מצד המחכיר לחוכר. סעיף זה, הינו יסודי והפרתו תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

23.2 למען הסר ספק, יובהר בזאת כי החוכר לא רכש כל זכות במקרקעין למעט זכות החכירה בהתאם להוראות חוזה זה וכי הוא מצהיר כי עם תום תקופת החכירה, קיבל את מלוא התמורה עבור דמי החכירה ששולמו ו/או ישולמו, אם ישולמו, כאמור בחוזה זה ולא ישמיע כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה ביחס להשקעות שביצע בחלקה והוא מוותר מראש על כל זכות שהיא, במידה וקיימת, לפיצוי ו/או להשבה בגין השקעות אלה.

24. זכות קיזוז

24.1 החוכר לא יהיה רשאי לקזז מסכומים שהוא חייב למחכיר זכויות או סכומים להם הוא זכאי מהמחכיר והחוכר מוותר בזה על זכות הקיזוז כאמור, למרות האמור בכל דין.

24.2 מבלי לגרוע מכל סעד אחר ובנוסף לכל זכות של המחכיר על פי חוזה זה ועל פי כל דין, יהיה המחכיר רשאי לקזז כל סכום שהוא חייב לחוכר, מכוח חוזה חכירה זה ו/או מכל מקור אחר, כנגד כל חוב של החוכר למחכיר, יהיו מקורותיו ו/או עילותיו אשר יהיו, ובכלל זה, יהיה המחכיר רשאי לקזז חיוב שאינו קצוב ו/או חיוב עתידי.

24.3 קיזוז בגין חיוב עתידי, יתבצע מקום בו יש למחכיר חשש של ממש שלא יהיה בידי החייב העתידי לפרוע את החוב.

25. עיכבון

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

26. הפרות וסעדים

26.1 חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה) התשל"א 1971 - יחול על הוראות חוזה זה.

26.2 המחכיר יהיה רשאי, מבלי לפגוע בכל סעד לו הינו זכאי על פי חוזה זה ו/או על פי הדין, לבטל חוזה זה, בקרות אחד או יותר, מן המקרים המפורטים להלן:

- 26.2.1 החוכר הפר חוזה זה בהפרה יסודית.
- 26.2.2 החוכר הפר חוזה זה או הוראה מהוראותיו, שאינה הפרה יסודית, ולא תיקן את ההפרה תוך עשרים ואחד (21) ימי עסקים ממועד קבלת הודעה בדבר ההפרה.
- 26.2.3 הוגשה בקשה להסדר נושים של החוכר.
- 26.2.4 אם החוכר יתקבל החלטת פירוק מרצון ו/או יינתן נגדו צו פירוק ו/או צו כינוס ו/או צו הקפאת הליכים ו/או צו לביצוע הסדר או פשרה עם נושיו או בעלי מניותיו ו/או צו אחר דומה במהותו לצווים אלה ו/או ימונה לו מפרק זמני או קבוע ו/או כונס נכסים זמני או קבוע ו/או מנהל מיוחד ו/או נאמן ו/או כל בעל תפקיד אחר הדומה במהותו לאלה ו/או ימחק שמו של החוכר מרישום כלשהו המתנהל על פי דין ו/או - אם תוגש בקשה על ידי החוכר למתן צו כאמור לעיל או למינוי בעל תפקיד כאמור לעיל.
- 26.2.5 אם תוגש נגד החוכר בקשה למתן צו ו/או למינוי בעל תפקיד, כאמור בסעיף 26.2.4 לעיל, אשר לא בוטלה, הוסרה או נמחקה בתוך שלושים (30) יום ממועד הגשתה.
- 26.2.6 ניתן לבקשת צד ג', נגד החוכר צו לפירוק ו/או צו כינוס נכסים וצו כזה לא בוטל תוך ארבעה עשר (14) יום ממועד הינתנו.
- 26.2.7 החוכר המחה ו/או הסב ו/או שיעבד את החוזה, כולו או מקצתו, שלא בהתאם להוראות חוזה זה.
- 26.2.8 החוכר נטש את המוכר.
- 26.3 תוך מאה ועשרים (120) יום ממועד ביטול החוזה על ידי המחכיר מתחייב החוכר:
- 26.3.1 לפנות מייד את המוכר.
- 26.3.2 להחזיר את המוכר מייד למחכיר, כשהוא פנוי מכל אדם וחפץ וחופשי, מכל שיעבוד או עיקול או זכות לצד שלישי, ולנקוט מייד בכל הפעולות הדרושות לשם ביטול כל שיעבוד. חתימת החוכר על ייפוי הכוח הבלתי חוזר לטובת המחכיר, **המופיע כנספח ד'2** לחוזה זה, תשמש להבטחת קיום התחייבות זו והמחכיר יהיה זכאי לעשות שימוש בייפוי הכוח **נספח ד'2** לחוזה, אם החוכר לא יפעל כאמור.
- 26.3.3 אם יסרב החוכר לפנות את המוכר כאמור, יהא המחכיר רשאי להיכנס למוכר לעלות על החלקה, לתפסה ולהחזירה לרשותו ולחזקתו ובלבד שיפעל על פי דין ויהיה רשאי לפנות את החלקה מכל אדם וחפץ וזאת על חשבון החוכר בלבד אשר אף יהיה אחראי לכל ההוצאות ו/או הנזקים שיגרמו, אם יגרמו, עקב תפיסת המוכר ע"י המחכיר וביצוע הפינוי כאמור.
- 26.3.4 לנקוט מייד בכל הפעולות הדרושות לשם ביטול רישום זכות החכירה שנרשמה לפי סעיף 11 לעיל, כולל תשלום כל האגרות, מיסים והוצאות אחרות הכרוכות בכך. חתימת החוכר על ייפוי הכוח הבלתי חוזר לטובת המחכיר, **המופיע כנספח ד'1** לחוזה זה, תשמש להבטחת קיום התחייבות זו והמחכיר יהיה זכאי לעשות שימוש בייפוי הכוח **נספח ד'1** לחוזה, אם החוכר לא יפעל כאמור.
- 26.3.5 במקרה של ביטול החוזה עקב הפרה יסודית מתחייב החוכר לשלם למחכיר פיצויים מוסכמים בשיעור של 5% מערך המוכר נכון ליום ביטול החוזה כפי שיקבע ע"י שמאי מקרקעין מטעם המחכיר וזאת מבלי לפגוע בכל סעד אחר עפ"י החוזה ו/או הדין.
- 26.3.6 מבלי לפגוע בכל סעד אחר עפ"י החוזה ו/או הדין, לרבות תשלום הפיצויים המוסכמים הקבועים בסעיף 26.3.5, ישלם החוכר למחכיר את כל הנזקים וההפסדים שנגרמו או שייגרמו לו עקב הפרת החוזה וביטולו, כולל נזק והפסד עקב החכרת המוכר לאחר.
- 26.3.7 במקרה בו החוכר לא יקיים את המוטל עליו לפי סעיף 26.3.4, המחכיר יהיה רשאי לבצע בעצמו את כל הפעולות המנויות בסעיף הנ"ל על חשבונו של החוכר והחוכר מתחייב לשלם את כל ההוצאות שנגרמו למחכיר בעניין זה תוך שלושים (30) יום מיום שיידרש לכך בכתב ע"י המחכיר. הוצאות שלא ישולמו במועדן על פי הודעה יישאו הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן וריבית מיום הודעה ועד ליום התשלום בפועל.

- 26.3.8 במקרה של ביטול החוזה על ידי המחכיר יהיה המחכיר רשאי להחכיר את המוכר לכל אדם או תאגיד.
- 26.3.9 תוך תשעים (90) יום מיום שיוחזר המוכר לידי המחכיר, ישיב המחכיר לחוכר את החלק היחסי של דמי החכירה המהוונים, ככל ששולמו על ידו בהתאם לחוזה זה, בגין התקופה שמיום השבת המוכר בפועל למחכיר ועד לתום תקופת החכירה, בגינה שולמו דמי החכירה המהוונים, בניכוי הפיצויים המוסכמים וכל סכום המגיע למחכיר ("סכומי החזר"). סכומי החזר יישאו הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן בלבד.
- 26.4 הוראות סעיף 26.3 יחולו, בשינויים המחויבים, גם עם סיום החוזה בתום תקופת החכירה.
- 26.5 דמי שימוש**
- בכל מקרה של אי פינוי המוכר במועד, בהתאם להוראות חוזה זה, ישלם החוכר למחכיר, בנוסף לכל סכום אותו עליו לשלם למחכיר ובנוסף לכל פיצוי על פי חוזה זה, סך השווה לשיעור של 150% (מאה וחמישים אחוזים) מגובה דמי שימוש ראויים, אשר ייקבעו על ידי שמאי מקרקעין מטעם המחכיר, עבור מלוא התקופה בגינה לא שולמו דמי חכירה, עד מועד פינוי המוכר בפועל.
- 26.6 מבלי לגרוע מהאמור לעיל, במקרה בו החוכר יפר את הוראות סעיף 13 לעיל, רשאי המחכיר לנקוט בכל אחת מאלה, לפי שיקול דעתו הבלעדי:
- 26.6.1 לגרום לביטול השינוי שבוצע על ידי החוכר ללא הסכמת המחכיר ו/או להרוס את כל שנבנה על החלקה ללא קבלת הסכמתו של המחכיר וזאת מייד לאחר שיוודע למחכיר על ההפרה ומבלי שהמחכיר יהיה חייב לקבל הסכמתו של החוכר לכך ועל חשבונו של החוכר ובלבד שניתנה על כך התראה של ארבעה עשר (14) יום מראש ובכתב. המחכיר לא יהיה חייב להרחיק את ההריסות מהמוכר.
- 26.6.2 לחייב את החוכר בתשלום כספי מלא בגין השינוי שיחול בערך החלקה כתוצאה מביצוע איזה מהשינויים שבוצעו על ידי החוכר, וזאת כפי שיקבע על ידי שמאי מטעם המחכיר.
- 26.6.3 החוכר יהיה חייב לשלם למחכיר תוך ארבעה עשר (14) יום מיום שיידרש לכך על ידי המחכיר, את ההוצאות כאמור בסעיף 26.6.1 או את התשלום הכספי כמפורט בסעיף 26.6.2 בהתאם לחשבון שיוגש לחוכר על ידי המחכיר. תשלום שלא ישולם במועדו על פי הדרישה יישא הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן וריבית מיום הדרישה ועד לתשלום בפועל.
- 26.7 בכל מקרה בו לא שילם החוכר למחכיר, תשלום החל עליו על פי הוראות חוזה זה, תתווסף לסכום התשלום, ריבית פיגורים שתחושב, מהמועד הקבוע בחוזה זה לתשלום ועד מועד התשלום בפועל וזאת, בנוסף לכל סעד, או פיצוי, להם זכאי המחכיר, על פי הוראות חוזה זה ו/או על פי הדין.
- 27. סמכות שיפוט**
- מוסכם בזה על הצדדים כי לבית המשפט המוסמך בתל אביב-יפו תהיה סמכות השיפוט הבלעדית בכל הנוגע לחוזה זה והנובע ממנו ולא לשום בית משפט אחר.
- 28. הדין החל**
- על חוזה זה, ביצועו ופרשנותו יחול הדין הישראלי ללא כללי ברירת הדין שלו.
- 29. כללי**
- 29.1 הצדדים ישתפו פעולה, ככל שניתן, האחד עם משנהו, לסייע זה לזה ולעשות את כל הסביר והנחוץ על מנת לקדם ולממש את ביצוע האמור בחוזה זה על הצד הטוב ביותר.
- 29.2 חוק הגנת הדייר (נוסח משולב), התשל"ב - 1972 וכל חוק אחר שיבוא במקומו או בנוסף לו לא יחולו על חוזה זה ו/או על החוכר ו/או על זכויות החכירה במוכר ומוצהר בזה כי החוכר לא שילם למחכיר דמי מפתח בגין חוזה זה בכל צורה שהיא וכי התשלומים לפי חוזה זה וכן השקעותיו של החוכר במוכר ו/או בחלקה, לא ייחשבו כתשלום דמי מפתח.

- 29.3 אין בהוראות חוזה זה כדי לגרוע מסמכותו של המחכיר ו/או מוסדות התכנון המוסמכים לפעול בהתאם לסמכויותיהם על פי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 ו/או כל חוק אחר שיבוא במקומו לרבות, קידום תכניות בנין עיר חדשות שיחולו על המוכר. מובהר בזאת כי אין בחוזה זה כדי להתנות על שיקול דעתם של מוסדות התכנון המוסמכים ואין הוא גורע ו/או פוטר ו/או מתנה על שום חיוב בו יחויב החוכר על פי תוכנית בנין עיר החלה ו/או שתחול על המוכר ו/או על פי היתר בניה שיוצא כדן ו/או חיוב על פי כל דין אחר למעט התניות לגביהן יש הוראות מפורשות בחוזה זה.
- 29.4 הסכמה של צד לסטות מתנאי החוזה במקרה מסוים לא תהווה תקדים ולא ילמדו ממנה גזירה שווה למקרה אחר. לא השתמש מי מהצדדים בזכויות שניתנו לו על פי חוזה זה, אין לראות בכך ויתור על אותן זכויות במקרה אחר ואין ללמוד מהתנהגות זו ויתור כלשהו על זכויות וחובות לפי חוזה זה.
- 29.5 לא יהיה כל תוקף לכל שינוי ו/או ויתור ו/או סטייה מהוראות חוזה זה אלא אם כן נעשו בכתב ונחתמו על ידי הצדדים.
- 29.6 מבלי לגרוע מההוראות הקבועות בחוזה זה מתחייב החוכר לשפות את המחכיר בגין כל סכום שהמחכיר יידרש לשלמו, בפסק דין סופי או בדרך אחרת, לאדם ו/או תאגיד כלשהו כפיצוי על נזק שהאחריות בגינו חלה על החוכר לפי הוראות חוזה זה ו/או לפי כל דין לרבות הוצאות משפט ושכר טרחת עורך דין - וזאת תוך 30 יום מיום שיידרש לכך בכתב ע"י המחכיר. הוצאות שלא ישולמו במועדן על פי הדרישה יישאו הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן וריבית מיום הדרישה ועד ליום התשלום בפועל.
- 29.7 מבלי לגרוע מההוראות חוזה זה יהא המחכיר רשאי, אך לא חייב, לשלם במקום החוכר כל סכום שתשלומו חל על החוכר על פי חוזה זה, זאת לאחר שהתרה בחוכר בהודעה בכתב לשלמו והחוכר לא שילמו תוך הזמן שנדרש לעשות כן. שילם המחכיר סכום כלשהו כאמור, יהיה המחכיר זכאי לדרוש השבתו מהחוכר. תשלום שלא ישולם במועדו על פי הדרישה יישא הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן וריבית מיום הדרישה ועד למועד התשלום בפועל.
- 29.8 כל ההוצאות הקשורות בעריכת חוזה זה, יחולו על החוכר בלבד.
30. **כתובות והודעות**
- 30.1 כתובות הצדדים הינן כמצוין בסעיף 30.4 לחוזה זה.
- 30.2 כל הודעה שנמסרה ביד על ידי צד למשנהו תחשב כמתקבלת בעת מסירתה.
- 30.3 כל הודעה שתשלח על ידי צד למשנהו בדואר רשום, על פי הכתובת המצוינת להלן ותוך ציון הנמען המצוין להלן, תחשב כאילו התקבלה על ידי הצד השני תוך 72 שעות ממועד הישלחה מבית דואר בישראל.
- 30.4 **כתובות הצדדים:**
- 30.4.1 המחכיר - עיריית תל אביב-יפו, רחוב אבן גבירול 69, תל אביב - יפו, באמצעות מנהל אגף נכסי העירייה.
- 30.4.2 החוכר - _____, רחוב _____.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

החוכר

המחכיר

אישור (לחוכר שאינו תאגיד)



אני הח"מ עו"ד _____ המשמש כעורך הדין של החוכר מאשר בזאת כי _____ ת.ז. _____
ו _____ ת.ז. _____ חתמו בפני על
חוזה זה.

עו"ד _____

אישור (לחוכר שהינו תאגיד)

אני הח"מ עו"ד _____ המשמש כעורך הדין של החוכר מאשר בזאת כי _____ ת.ז. _____
ו _____ ת.ז. _____ החתומים על
חוזה זה בשם החוכר הינם מורשי החתימה המוסמכים מטעמו וכי נתקבלה החלטה כדין על ידי החוכר להתקשר
בחוזה זה.

עו"ד _____

נספח א' 1 לחוזה החכירה

תשריט

רשמית

נספח א' 2 לחוזה החכירה

נסח רישום מקרקעין

רשמי משרד המשפטים

נספח ב' לחוזה החכירה

נוסח ערבות בנקאית

לכבוד
עיריית תל אביב יפו
כיכר יצחק רבין
תל אביב

_____ בנק
 _____ סניף
 _____ כתובת

הנדון: ערבות מס' _____

1. על פי בקשת _____ ("החוכר") הננו ערבים בזה כלפיכם לשלם לכם כל סכום עד לסכום של _____ ש"ח (שקלים חדשים) ("סכום הערבות").
2. כל סכום שתדרשו מאיתנו בקשר לכתב ערבות זה, עד לגובה סכום הערבות, ישולם על ידינו בתוספת הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן כמפורט להלן:
 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 _____ * ("המדד הבסיסי"), נשלם לכם את אותו סכום כשהוא מוגדל באותו שיעור שבו עלה המדד החדש לעומת המדד הבסיסי.
 המונח "מדד" 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.
- * מועד זה יהיה המועד בו התפרסם המדד האחרון שהיה ידוע במועד הנפקת ערבות זו.
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 7 (שבעה) ימים מתאריך הדרישה על ידכם, כל סכום או סכומים הנדרשים בגבולות סכום הערבות בתוספת הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן כמפורט בסעיף 2 לעיל, ולשם כך לא תהיו חייבים להמציא לנו כל הנמקה, ראיה, פסק דין או אסמכתא משפטית אחרת. כמו כן לא תהיו חייבים לדרוש תחילה מן החוכר את קיום החיוב ו/או סילוק הסכום שתדרשו.
5. ערבות זו היא ערבות עצמאית, בלתי מותנית, בלתי חוזרת, בלתי ניתנת לשינוי ובלתי ניתנת להסבה או להעברה.

בכבוד רב,

 _____ בנק:
 _____ סניף:

נספח ג' לחוזה החכירה

מדינת ישראל
 משרד המשפטים/אגף המרשם והסדר המקרקעין
 לשכת רישום המקרקעין בתל אביב

מספר השטר

שטר שכירות

עיריית תל אביב הינה הבעלים הרשום של המקרקעין המפורטים ברשימה דלהלן ("המקרקעין");

"העירייה" מצד אחד

1. הינו החוכר מן העירייה בהתאם לאמור בחוזה זה.

"חוכר" מצד שני

העירייה והחוכר, מסכימים בזאת כי העירייה תשכיר לחוכר את מלוא זכויותיו וחובותיו, על פי חוזה החכירה ("חוזה החכירה").

בנוסף מסכימים הצדדים ביניהם כי חוזה החכירה המצורף לשטר זה והמהווה חלק בלתי נפרד ממנו יהווה את תנאי החכירה של המקרקעין.

הישוב:
הרשימה
 תל אביב-יפו.

תאור המקרקעין ו/או גבולותיהם והשעבודים	החלק	השטח		מס' הספר או החלקה	מס' הגוש
		מ"ר	דונם		
כמפורט בנסח רישום המקרקעין					

חתימת העירייה:

חותמת

שמות נציגי העירייה	חתימות

חתימת החוכר:

חותמת

שמות נציגי החוכר	חתימות

אימות חתימה ע"י עו"ד

אני מעיד כי היום _____ התייצבו לפני, נציגי העירייה ולאחר שזיהיתי אותם והסברתי להם את מהות העסקה שהם עומדים לבצע ואת התוצאות המשפטיות הנובעות ממנה ולאחר ששוכנעתי שהדבר הובן להם כראוי, חתמו לפני מרצונם.
 אני מאמת את החתימות על שטר זה לפי הוראות תקנה 14 (א) לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), התשע"ב - 2011.

שם עורך הדין _____ כתובת _____ חתימה _____

חתימת השטר לפני עורך דין

אני מעיד כי היום _____ התייצבו לפני, נציגי החוכר ולאחר שזיהיתי אותם והסברתי להם את מהות העסקה שהם עומדים לבצע ואת התוצאות המשפטיות הנובעות ממנה ולאחר ששוכנעתי שהדבר הובן להם כראוי, חתמו לפני מרצונם.
 אני מאמת את החתימות על שטר זה לפי הוראות תקנה 14 (א) לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), התשע"ב - 2011.

שם עורך הדין _____ כתובת _____ חתימה _____

אישור עורך דין עפ"י תקנה 14 (ב) לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), התשע"ב - 2011

אני מאשר כי בתאריך _____ בדקתי את הפרטים המופיעים בשטר זה והמסמכים שצורפו לו, כאמור בתקנות 9 ו- 10 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), התשע"ב - 2011 ומצאתים מתאימים וראויים לעסקה המבוקשת.

שם עורך הדין _____ כתובת _____ חתימה _____

לשימוש רשם המקרקעין:

אישור

העסקה אושרה לרישום בהתאם לסעיף 7 (א) לחוק המקרקעין, תשכ"ט - 1969.

רשם המקרקעין _____ תאריך _____

חותם הלשכה

נספח ד' 1 לחוזה החכירה

ייפוי כוח בלתי חוזר

הואיל: וביום _____ נחתם בין עיריית תל אביב - יפו ("העירייה") לבינינו חוזה חכירה שעותק ממנו, ללא נספחיו מצ"ב **כנספח א'** לייפוי כוח בלתי חוזר זה ("חוזה החכירה"), בקשר לחכירה לגבי מקרקעין הידועה ככתת חלקה _____ בחלקה _____ בגוש _____ בתל אביב-יפו ("המקרקעין");

והואיל: ולהבטחת מילוי התחייבויותיו על פי חוזה החכירה, התחייבתי לייפות, באופן בלתי חוזר, את כוחם של מיופי הכוח הנזכרים להלן, כולם ביחד וכל אחד לחוד, לבצע את כל המפורט בייפוי כוח זה, על מנת להשיג את המטרות הנזכרות בחוזה החכירה;

לכן,

אנו הח"מ, _____, ממנים ומייפים בזה את כוחם של עו"ד ע. סלמן ו/או עו"ד ג. פריאל ו/או עו"ד ר. עוזר בהרב ו/או עו"ד א. אחרק – פרלוק ו/או נ. ליובין ו/או כל עו"ד אחר מהשירות המשפטי בעירייה ו/או עו"ד _____, את כולם ביחד ו/או את כל אחד מהם לחוד, להיות לבי"כ החוקיים והמורשים מטעמנו, לעשות בשמנו, עבורנו ובמקומנו את כל הפעולות הבאות להלן, וכל אחת מהן בנפרד בקשר למקרקעין:

1. לפעול לביטול זכות חכירה ו/או לרישום ו/או לתיקון זכות חכירה, הכל על פי חוזה החכירה ולשם כך, להופיע בשמנו ובמקומנו, בפני כל רשות ו/או גוף ו/או מוסד ממשלתי ו/או עירוני ו/או ציבורי ו/או אחר כלשהו ומבלי לגרוע מכלליות האמור, לעיל בפני רשם המקרקעין ו/או המפקח על רישום מקרקעין ו/או כל נושא תפקיד אחר במשרדים ו/או בלשכות של רישום המקרקעין ו/או הסדר קרקעות ו/או מחלקת המדידות ו/או ועדות בניין ערים למיניהן ו/או משרדי מס שבח מקרקעין ו/או משרדי מס רכוש ולעשות ו/או לפעול ו/או לחתום בשמנו ובמקומנו על הצהרות, תעודות, בקשות, התחייבויות, חוזים, הסכמים, תביעות, ויתורים, קבלות, תכניות, מפות, עסקות, שטרות עסקה ו/או העברה מכל מין וסוג שהוא ולעשות כל פעולה ולחתום על כל מסמך שנדרש, הכל כפי שבאי כוחנו הנ"ל ימצאו לנחוץ ולמועיל.
2. לבקש, או להסכים, או לגרום לרישום זיקות הנאה על המקרקעין ועל שייבנה עליהם ומתחתיהם בהתאם לתכנית בנין עיר ו/או תנאי היתר בניה שאושרו כדן, וכן להסכים לרישום ולגרום לרישום של זיקות הנאה לטובת הציבור ולטובת העירייה, או לטובת מי שהעירייה תורה, לרבות אך מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, בשל זכויות דרך ומעבר של הציבור (הולכי רגל וכלי רכב) במקרקעין.
3. להסכים ו/או לגרום לרישום, מעת לעת של כל תיקון, תוספת, או ביטול של זיקות ההנאה שיירשמו כאמור לעיל.
4. לשלם בשמנו ובמקומנו ועל חשבוננו את כל התשלומים, המיסים, האגרות, הארנונות וההיטלים ו/או תשלומי חובה למיניהם וכל הוצאה מכל מין וסוג שהוא החלים עלינו ו/או על המקרקעין ושידרשו לצורך השגת כל אשר ו/או תעודה ו/או מסמך שיידרש לצורך ביצוע ו/או רישום כל הפעולות הנזכרות בסעיפים 1 ו-2 לעיל ו/או שיידרשו לצורך כך, אם במישרין ואם בעקיפין.
5. להתחייב, להצהיר ולחתום בכל עת ובכל מקום ולפעול ככל הנחוץ, המועיל והנדרש לשם ביצוע כל הפעולות הנזכרות בסעיפים 1 ו-2 לעיל.
6. ייפוי כוח זה יפורש באופן המרחיב ביותר כדי שמיופה כוחנו יוכלו לעשות בשמנו ובמקומנו את כל אשר אנו רשאי לעשות בעצמנו ו/או באמצעות אחרים לשם ביצוע כל הפעולות הנזכרות בסעיפים 1 ו-2 לעיל.
7. אנו מסכימים לכל הפעולות שיבצעו מיופי כוחנו לפי ייפוי כוח זה ופוטרים אותם מכל אחריות אישית כלפינו בקשר לפעולות אלו, שיבצעו על ידם לפי מיטב הבנתם.
8. כל פעולה שיבצעו מיופי כוחנו על פי ייפוי כוח זה תחייב אותנו ואת הבאים במקומנו ואנו נותנים את הסכמתנו מראש לכל הפעולות הנ"ל ומאשרים מראש כל פעולה שתבצע ע"י מיופי כוחנו כאילו נעשתה על ידנו.
9. אנו נותנים בזה הוראות בלתי חוזרות למיופי כוחנו הנ"ל להפעיל את סמכויותיהם לפי ייפוי כוח זה. אנו מצהיר כי לא נעשה כל פעולה שתסכל ו/או תמנע ממיופי כוחנו הנ"ל להפעיל את סמכויותיהם לפי חוזה החכירה.

10. מיופי כוחנו הנ"ל רשאי להעביר לאחרים את ביצוע כל הפעולות הנזכרות בייפוי כוח זה, כולן או מקצתן, ולאצול לאחרים כל סמכות מסמכיותיהם הנזכרות בו ולבטל כל העברה ו/או אצילה שנעשו כנ"ל, ולהעבירן ו/או להאצילן מחדש.
11. ייפוי כוח זה והוראותינו הנ"ל הינם החלטיים ובלתי חוזרים ואין אנו, או מי שיבוא במקומנו, זכאים לבטלם, או לשנותם והוא יחייב אותנו ואת הבאים במקומנו.
12. אין במתן ייפוי כוח זה כדי לשחררנו מן החובה למלא בעצמנו את כל הפעולות או איזה מהן הנזכרות בייפוי כוחנו זה, אולם כל אחד ממיופה כוחנו רשאי למנוע בעדנו מלבצע בעצמנו כל פעולה כנ"ל, במקרים שימצא זאת לנכון, לפי שיקול דעתו הבלעדי.

ולראיה באנו על החתום בתל אביב היום: _____ ;

 החוכר

אישור (לחוכר שאינו תאגיד)

אני הח"מ _____ עו"ד מרחוב _____ מאשר/ת בזה כי ביום _____ חתם/מה
 ת.ז. _____ ו- _____ ת.ז. _____ , שזהותם הוכחה לי עפ"י תעודות הזהות הנ"ל, מרצונם החופשי על ייפוי הכוח הנ"ל.

 עו"ד

אישור (לחוכר שהינו תאגיד)

אני הח"מ _____ עו"ד מרחוב _____ מאשר בזה כי ביום _____ חתמה
 _____ , על ידי מורשי החתימה מטעמה: _____ ת.ז. _____ ו- _____
 _____ ת.ז. _____ שזהותם הוכחה לי עפ"י תעודות הזהות הנ"ל, מרצונם החופשי
 על יפוי הכוח הנ"ל. כמו כן, אני מאשר בזה שחתימת _____ ת.ז. _____ ו- _____
 _____ ת.ז. _____ , נחתמה בפני ונעשתה באורח מחייב על פי מסמכי ההתאגדות של
 _____ והחלטותיה.

 עו"ד

נספח ד'2 לחוזה החכירה

ייפוי כוח בלתי חוזר

הואיל: ובין עיריית תל אביב - יפו ("העירייה") לבינינו נחתם חוזה חכירה ("חוזה החכירה"), בקשר לחכירה לגבי מקרקעין הידועים כתת חלקה _____ בחלקה _____ בגוש _____ בתל אביב-יפו ("המקרקעין");

הואיל: ולהבטחת מילוי התחייבויותיו על פי מסמך הסכמה לרישום שעבוד מיום _____ ("מסמך ההסכמה") שייפוי כוח זה מהווה נספח מס' 1 שלו, התחייבתי לייפות, באופן בלתי חוזר, את כוחו של מיופה הכוח הנזכר להלן, לבצע את כל המפורט בייפוי כוח זה, על מנת להשיג את המטרות הנזכרות במסמך ההסכמה;

לפיכך,

אנו הח"מ, _____, ממנים ומייפים בזה את כוחם של עו"ד. סלמן ו/או ג. פריאל ו/או ר. עוזר-בהרב ו/או א. אחרק – פרלוק ו/או נ. ליובין ו/או כל עו"ד אחר מהשירות המשפטי בעירייה ו/או _____, את כולם ביחד ו/או את כל אחד מהם לחוד, להיות לב"כ החוקיים והמורשים מטעמנו, לעשות בשמנו, עבורנו ובמקומנו את כל הפעולות הבאות להלן, וכל אחת מהן בנפרד בקשר למקרקעין:

1. לפעול לביטול כל שעבוד, לרבות משכנתא והערת אזהרה, שנרשמו על זכויות החכירה שלנו במקרקעין ו/או לתיקון כל רישום שעבוד כאמור, הכל על פי מסמך ההסכמה ולשם כך, להופיע בשמנו ובמקומנו, בפני כל רשות ו/או גוף ו/או מוסד ממשלתי ו/או עירוני ו/או ציבורי ו/או אחר כלשהו ומבלי לגרוע מכלליות האמור, לעיל בפני רשם המקרקעין ו/או המפקח על רישום מקרקעין ו/או כל נושא תפקיד אחר במשרדים ו/או בלשכות של רישום המקרקעין ו/או הסדר קרקעות ו/או מחלקת המדידות ו/או ועדות בניין ערים למיניהן ו/או משרדי מס שבח מקרקעין ו/או משרדי מס רכוש ולעשות ו/או לפעול ו/או לחתום בשמנו ובמקומנו על הצהרות, תעודות, בקשות, התחייבויות, חוזים, הסכמים, תביעות, ויתורים, קבלות, תכניות, מפות, עסקות, שטרות עסקה ו/או העברה מכל מין וסוג שהוא ולעשות כל פעולה ולחתום על כל מסמך שנדרש, הכל כפי שבאי כוחנו הנ"ל ימצאו לנחוץ ולמועיל.
2. לשלם בשמנו ובמקומנו ועל חשבוננו את כל התשלומים, המיסים, האגרות, הארנונות וההיטלים ו/או תשלומי חובה למיניהם וכל הוצאה מכל מין וסוג שהוא החלים עלינו ו/או על המקרקעין ושידרשו לצורך השגת כל אשור ו/או תעודה ו/או מסמך שיידרש לצורך ביצוע ו/או רישום כל הפעולות הנזכרות לעיל ו/או שיידרשו לצורך כך, אם במישרין ואם בעקיפין.
3. להתחייב, להצהיר ולחתום בכל עת ובכל מקום ולפעול ככל הנחוץ, המועיל והנדרש לשם ביצוע כל הפעולות הנזכרות לעיל.
4. ייפוי כוח זה יפורש באופן המרחיב ביותר כדי שמיופי כוחנו יוכלו לעשות בשמנו ובמקומנו את כל אשר אנו רשאים לעשות בעצמנו ו/או באמצעות אחר לשם ביצוע כל הפעולות הנזכרות לעיל.
5. אנו מסכימים לכל הפעולות שיבצעו מיופי כוחנו לפי ייפוי כוח זה ופוסר אותם מכל אחריות אישית כלפינו בקשר לפעולות אלו, שיבוצע על ידם לפי מיטב הבנתם.
6. כל פעולה שיבצעו מיופי כוחנו על פי ייפוי כוח זה תחייב אותנו ואת הבאים במקומנו ואנו נותנים את הסכמתנו מראש לכל הפעולות הנ"ל ומאשרים מראש כל פעולה שתבצע ע"י מיופי כוחנו כאילו נעשתה על ידינו.
7. אנו נותנים בזה הוראות בלתי חוזרות למיופי כוחנו הנ"ל להפעיל את סמכויותיהם לפי ייפוי כוח זה. אנו מצהירים כי לא נעשה כל פעולה שתסכל ו/או תמנע ממיופי כוחנו הנ"ל להפעיל את סמכויותיהם לפי מסמך ההסכמה.
8. מיופי כוחנו הנ"ל רשאים להעביר לאחרים את ביצוע כל הפעולות הנזכרות בייפוי כוח זה, כולן או מקצתן, ולאצול לאחרים כל סמכות מסמכויותיהם הנזכרות בו ולבטל כל העברה ו/או אצילה שנעשו כנ"ל, ולהעבירן ו/או להאצילן מחדש.
9. ייפוי כוח זה והוראותינו הנ"ל הינם החלטיים ובלתי חוזרים ואין אנו, או מי שיבוא במקומנו, זכאים לבטלם, או לשנותם והוא יחייב אותנו ואת הבאים במקומנו.

10. אין במתן ייפוי כוח זה כדי לשחררנו מן החובה למלא בעצמנו את כל הפעולות או איזה מהן הנזכרות בייפוי כוח זה, אולם כל אחד ממיופי כוחנו רשאים למנוע בעדינו מלבצע בעצמנו כל פעולה כנ"ל, במקרים שימצאו זאת לנכון, לפי שיקול דעתם הבלעדי.

ולראיה באנו על החתום בתל אביב היום: _____ ;

 החוכר

אישור (לחוכר שאינו תאגיד)

אני הח"מ _____ עו"ד מרחוב _____ מאשר/ת בזה כי ביום _____ חתם/מה
 ת.ז. _____ ו- _____ ת.ז. _____
 , שזהותם הוכחה לי עפ"י תעודות הזהות הנ"ל, מרצונם החופשי על ייפוי הכוח הנ"ל.

 עו"ד

אישור (לחוכר שהינו תאגיד)

אני הח"מ _____ עו"ד מרחוב _____ מאשר בזה כי ביום _____ חתמה
 על ידי מורשי החתימה מטעמה: _____ ת.ז. _____ ו- _____
 _____ ת.ז. _____ שזהותם הוכחה לי עפ"י תעודות הזהות הנ"ל, מרצונם החופשי
 על יפוי הכוח הנ"ל. כמו כן, אני מאשר בזה שחתימת _____ ת.ז. _____ ו- _____
 _____ ת.ז. _____ נחתמה בפני ונעשתה באורח מחייב על פי מסמכי ההתאגדות של
 _____ והחלטותיה.

 עו"ד

נספח ה'

נוסח כתב הבקשה

תאריך _____

לכבוד
עיריית תל אביב-יפו
רחוב אבן גבירול 69
תל אביב

הנדון : בקשה לחידוש החכירה

חלקה/תת חלקה _____ בגוש _____

אנו הח"מ _____, בעלי זכויות החכירה הרשומות בלשכת רישום המקרקעין, בחלקה/ות ובתני החלקות שבנדון, לרבות כל הבנוי עליהן ("המוחכר") או לחילופין זכאים להירשם ככאלה, לאחר שקראנו את המדריך לחוכר, על כל נספחיו, לרבות נוסח חוזה החכירה, מבקשים בזאת לחדש את החכירה במוחכר, לתקופת חכירה של ארבעים ותשע (49) שנים נוספות, החל ממועד תום תקופת החכירה על פי חוזה החכירה המקורי.

על מנת שתמציאו לנו את דרישתכם לתשלום דמי החכירה המהוונים בגין חידוש החכירה במוחכר, הננו מצרפים את המסמכים הבאים :

1. נסח רישום מלשכת רישום המקרקעין מעודכן למועד פנייתנו זו, המעיד על היותנו בעלי זכויות החכירה הרשומות במוחכר.
2. במקרה בו זכויות החכירה שלנו אינן רשומות בלשכת רישום המקרקעין, היננו מצרפים את כל המסמכים המעידים על היותנו בעלי זכויות החכירה והזכאים להירשם כבעלי זכויות החכירה במוחכר, בלשכת רישום המקרקעין.
3. לצורך קביעת דמי החכירה המהוונים, בגין חידוש החכירה, אנו מבקשים כי _____* יעריכו את החלקות בחלופות השווי המפורטות בסעיף 4 להלן.
- * כאן ימולאו שמות שני שמאי המקרקעין שייבחרו על ידי החוכר מתוך הרשימה המפורטת בנספח ב' למדריך לחוכר.
4. היננו להודיעכם, כי אנו מבקשים, ששמאי המקרקעין הנ"ל יעריכו את שווי החלקות/תני חלקות שבנדון, לפי _____**.
- ** כאן תמולא/תמולאנה החלופה/החלופות המבוקשות, בהתאם לסעיף 2.3.1 למדריך לחוכר.
5. אין בבקשה זו בכדי לחייב אותנו לחתום על חוזה החכירה.

חתימת וחותמת בעלי זכויות החכירה