

עיריית ירושלים
הרשמי



14. תחמ"ש זמני האומן/דרך ברעם תלפיות

נכס	כתובת	גוש/חלקה	ייעוד	שימושים
9496	רח' האומן/ דרך משה ברעם	30128/21	דרך	הקמת תחמ"ש

רקע:

חברת החשמל פנתה לאגף הנכסים בבקשה לקבל רשות שימוש בחלק מחלקה 21 בגוש 30198 בשטח מדוד של 797 מ"ר בייעוד דרך בבעלות עיריית ירושלים ברח' האומן / דרך משה ברעם (להלן: "הנכס").

מטרת השימוש- הקמת תחנת משנה ניידת זמנית לאספקת החשמל באזור ירושלים דרום עד להקמת תחנת המשנה הקבועה המתוכננת לאזור זה.

כיום חברת החשמל מפעילה תחמ"ש ניידת בשטח קיבוץ רמת רחל והיא נדרשת להקדים את פינוי התחמ"ש הניידת משטחי הקיבוץ מאחר והיא מהווה הפרעה לקידום פרויקט מגורים עירוני באזור.

חברת החשמל מבקשים להתקשר בהסכם רשות שימוש בנכס לתקופה של חמש שנים עם אופציה לחמש שנים נוספות.

בהתאם לשומה שנערכה לבקשת אגף נכסים, דמי השימוש הראויים מוערכים בסך של 7200 ₪ לחודש.

מהות הבקשה:

לאשר לאגף הנכסים בשיתוף אגף היועץ המשפטי לנהל מו"מ ולהתקשר בהסכם עם חברת החשמל בפטור ממכרז בהסכם למתן רשות שימוש, בהתאם לתנאים המפורטים לעיל, בתשלום דמי שימוש חודשיים תואמים את חוות דעת שמאית.

החלטה:

פורום נכסים מאשר לאגף הנכסים להתקשר עם חברת החשמל בהסכם רשות שימוש בפטור ממכרז לתקופה של עד 5 שנים.

דמי השימוש המינימאליים יהיו בהתאם לשומה עירונית, ולאחר שתתקבל אינדיקציה לדמי שימוש המשולמים בעיריות אחרות.

מזכר הבנות

בין:

עיריית ירושלים

באמצעות אגף הנכסים

מרח' כיכר ספרא 1

(להלן: "העירייה")

לבין

האקדמיה למוסיקה ולמחול בירושלים (לשעבר: האקדמיה למוסיקה ולמחול בירושלים

ע"ש רובין – מצ"ב תעודת "שינוי שם" – תסומן א1) ע.ר. 580041994

מרחוב _____ (להלן: "האקדמיה")

והואיל: וביום 29.4.1996 נחתם הסכם חכירה בין מינהל מקרקעי ישראל לבין העירייה (להלן: "ההסכם") במסגרתו הוכרו לעירייה המקרקעין הידועים כמגרש 1 על פי תב"ע 4298, בשטח של 20,590 מ"ר (להלן: "המקרקעין" ו/או "הנכס") לתקופה של 49 שנה (שתחילתן ביום 31.12.1995 ..

והואיל: וההסכם מקנה לעירייה אפשרות להחכיר את הנכס/חלקו בחכירת משנה לעמותת האקדמיה למוסיקה ולמחול ע"ש רובין בירושלים ע.ר. 1-58-001140 (להלן: "האקדמיה").

הסכם החכירה מצורף למזכר זה ומסומן א'.

והואיל: ובישיבתה מיום 22.2.96 החליטה מועצת העירייה על החכרת המקרקעין בחכירת משנה לאקדמיה למוסיקה, וביום 19.11.1997 נחתם בין העירייה לבין האקדמיה הסכם חכירת משנה (לתקופה של 49 שנים שתחילתו מיום 31.12.1995, למטרת הקמת, הפעלת וניהול האקדמיה למוסיקה על ידי העמותה, הכל בהתאם לתנאים הקבועים בהסכם חכירת המשנה. (להלן: "הסכם חכירת המשנה").

הסכם חכירת משנה, מצורף ומסומן "נספח ב'.

והואיל: והעמותה בנתה במקרקעין מבנים ומצהירה כי היא עושה בהם שימוש לפעילות האקדמיה בהתאם להוראות הסכם חכירת המשנה.

והואיל: ובכוונת העירייה להקים, על חשבונה ובאחריותה, בית ספר ואולם ספורט בחלק משטח המקרקעין (להלן: "הפרויקט"), תשריט שטח הפרויקט מצ"ב ומסומן "נספח ג'.

והואיל: ולצורך בינוי הפרויקט נדרש להעתיק את מיקום מגרש הספורט המשמש את האקדמיה כיום, והעירייה התחייבה לפנות את מגרש הספורט ולהעתיקו לשטח אחר בסמוך למבנים שהקימה האקדמיה (להלן: "מגרש הספורט הזמני"); תשריט שטח מגרש הספורט הזמני מצ"ב ומסומן "נספח ד'.

והואיל: והצדדים מסכימים כי בהתאם להוראות ס' 1.ג.11 להסכם חכירת המשנה העירייה תבנה במקרקעין את הפרויקט ותאפשר שימוש בשטח אולם הספורט לאקדמיה. כאשר בשטח בית הספר וגג אולם הספורט תפעיל העירייה בית ספר עירוני, הכל בהתאם לתנאי הסכם זה המפורטים להלן.

והואיל: והצדדים הגיעו להבנות כך שמחד יתאפשר מימוש הפרויקט ומאידך לא תיפגע פעילותה של האקדמיה במקרקעין.

והואיל: והסכם זה כפוף ומותנה באישור מועצת העיר ומשרד הפנים ככל שיש בו צורך וכפוף להסכמת הועד המנהל של האקדמיה וות"ת

לאור האמור, מוסכם אפוא בין הצדדים כדלקמן:

1. העיריה מתחייבת בזה להגיש תוך 180 יום ממועד חתימת הסכם זה בקשה לקבלת היתר בניה לבניית הפרויקט -
רצ"ב העתק התוכנית שבכוונת העירייה להגיש ואשר כפופה לשינויי/הנחיות גורמי התכנון, ומסומן **נספח ה.**
2. בכפוף לאישור מועצת העיריה וחתימת הצדדים על הסכם זה, ובהתאם להוראות הסכם חכירת המשנה, הצדדים מסכימים לביצוע הפרויקט על ידי העירייה ללא כל תמורה, הכל בהתאם לזכות העירייה כאמור בסעי' 1.ג.11 להסכם חכירת המשנה. מובהר בזה כי זכות החכירה ביחס ליתרת המקרקעין לא תיפגע והיא תישאר בידי האקדמיה בחכירת משנה ולא יחול בקשר אליה שינוי כלשהו הכל בהתאם לתנאי הסכם חכירת המשנה.
3. העיריה תהיה אחראית מלאה ובלעדית למימון כל עלויות התכנון והביצוע של פרויקט ולכל נזק ו/או הפסד ו/או הוצאה אשר יגרם לאקדמיה כתוצאה מעבודות הבניה הנ"ל. העיריה תדאג להוסיף את האקדמיה כמוטב לכל הביטוחים הנדרשים בגין ו/או בקשר לעבודות הבניה הנ"ל בהתאם להסכמות יועצת הביטוח העירונית עם יועץ הביטוח מטעם האקדמיה.
4. לצורך קבלת היתר הבניה והוצאת הפרויקט אל הפועל מתחייבת האקדמיה להתייבב, ככל שיהיה צורך, בפני כל רשות ו/או גורם נדרש וכן להסכים ולחתום על כל מסמך/בקשה/אישור נדרש, באמצעות מורשיי החתימה מטעמה וכן לעשות כל פעולה נדרשת לשם כך. מבלי לפגוע בהתחייבות האקדמיה כאמור לעיל, תחתום האקדמיה במעמד החתימה על הסכם זה על ייפוי כח המאשר לעירייה ו/או מי מטעמה לבצע כל פעולה ולחתום על כל מסמך לצורך הוצאת הפרויקט לפועל.
5. מאחר ולצורך מימוש הפרויקט העירייה נדרשת להרוס את מגרש הספורט שבשימוש האקדמיה היום, העירייה תבנה מגרש ספורט זמני בחלק מהמקרקעין, שאינו בשטח הפרויקט לשימוש האקדמיה, בהתאם לנספח ד' לחוזה.
6. השלמת הכשרת מגרש הספורט הזמני לאקדמיה, הנו תנאי מוקדם אשר רק לאחר שיתקיים תהיה העיריה רשאית להתחיל בפעולות להריסת מגרש הספורט הקיים כיום וכן הנו תנאי לבניית הפרויקט ע"י העירייה כמפורט לעיל. בתום הפרויקט תחזיר העירייה את שטח מגרש הספורט הזמני לקדמותו.

7. לאחר סיום בניית הפרויקט, היינו בניית בית הספר ואולם הספורט הנ"ל ולאחר קבלת כל האישורים על פי כל דין, תאפשר העירייה לאקדמיה להשתמש באולם הספורט לצרכי התיכון וחטיבת הביניים, ללא כל תמורה כספית, ועד ליום 31/12/2044, בהתאם לתנאי הסכם חכירת המשנה והסדר הביטוח שיוסכם בין הצדדים, כאשר העירייה תעשה שימוש בגג האולם כחצר לבית הספר. יובהר כי אין במתן רשות השימוש הנ"ל כדי להקנות לאקדמיה כל זכות קניינית באולם, מעבר לזכות השימוש הנ"ל וכי הוא יישאר קניינה של עיריית ירושלים בלבד. כל עוד האקדמיה תהיה הבעלים של התיכון וחטיבת הביניים – היא תישא בעלות התחזוקה השוטפת של אולם הספורט באופן יחסי להיקף השימוש בפועל שיעשה על ידי התיכון ו/או חטיבת הביניים.

8. מבלי לפגוע באמור לעיל, נציגי האקדמיה יהיו רשאים להשתתף בתכנון אולם הספורט על מנת לאפשר את הקמתו בצורה שתתאים, ככל הניתן, לצרכי העמותה. יחד עם זאת, מובהר כי התכנון יאושר על ידי נציגי העירייה הרלוונטיים בלבד ובהתאם לשיקול דעתם.

9. העירייה תהיה רשאית להקצות את השימוש במבנה בית הספר והחצר (היינו גג אולם הספורט) בהתאם לשיקול דעתה, ולצרכים העירוניים.

10. מובהר בזאת כי לא יחול על האקדמיה כל חיוב כספי ו/או מס ו/או אגרה ו/או היטל ו/או חיוב כספי ו/או כל תשלום שהוא בכל הנוגע לקיום הוראות הסכם זה ו/או בכל הנוגע לתכנון ו/או ביצוע הפרויקט וכי עיריית ירושלים תישא בכל התשלומים הנ"ל במועדם ככל שיחולו בהתאם לכל דין.

11. למען הסר ספק מובהר ומודגש, כי אין באמור במסמך זה כדי להוות משום מצג כלשהו לפיו תכנית שתקודם על ידי האקדמיה ו/או על ידי העירייה, ככל שתקודם, לגבי המקרקעין, תאושר בסופו של יום, וידוע לאקדמיה כי לוועדות התכנון קיים שיקול דעת עצמאי והן סוברניות לקבל כל החלטה באשר לכל תכנית שתוגש, לרבות החלטה בדבר דחיית תכנית/בקשה להיתר, ולאקדמיה לא תהיה כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כנגד העירייה בעניין זה ובמקרה כנ"ל לא תעשה העירייה שימוש במקרקעין שבחכירת האקדמיה, מכח הסכם זה.

12. העמותה מצהירה כי התקבלה החלטה על ידי הגורמים המוסמכים בה בהתאם לכל דין, לחתום על מסמך זה.

13. הסכם זה יחייב את העמותה ואת כל הבאים מכוחה ו/או מטעמה.

היום: _____

עיריית ירושלים

העמותה

אימות חתימות

אני הח"מ, עו"ד, _____, מאשר/ת בזאת כי ה"ה: _____, ת.ז. _____, ו-

_____ ת.ז. _____, אשר חתמו על הסכם זה בפני, מוסמכים לחתום בשם

האקדמיה למוסיקה על-פי כל דין וחתימתם בצירוף חותמת העמותה מחייבת את העמותה.

חתימה: _____

תאריך: _____

נכס	כתובת	תב"ע/מגרש	גוש/חלקה	מהות
680	רחוב גשר החיים פינת יפו (יפו 188)	מגרש 3 תכנית 0905	30076 חלקה 161 וחלק מחלקה 162	שטח בייעוד מסחרי ושטח בייעוד זכות דרך אשר ישנו ייעודם לשטח מגורים מעורב

רקע:

הנושא הנדון הובא מספר פעמים בפני פורום הנכסים לצורך קבלת החלטה למתווה הסכם במסגרת הליכי תכנון. בתאריך ה- 31/5/21 הובא בפני הפורום הסעיף במתווה המוצע ואף אושר לצורך קבלת החלטה פוזיטיבית הנושא מובא במתכונת זהה פעם נוספת. בצומת הרחובות יפו גשר החיים חלקה בבעלות עיריית ירושלים בייעוד מסחרי ששטחה 97 מ"ר ומפרץ המהווה חלק מחלקה ששטחה 98 מ"ר בייעוד זכות דרך ברחוב גשר החיים. בחלקות המצרניות מבקש יזם להגדיל את זכויות הבנייה על ציר הרכבת ולכלול שטחים אלו בתחום התכנית לשנות את ייעודם למגורים ומסחר. לצורך הערכתם של הנכסים המשתתפים בהליך התכנון ערך השמאי אלי אגמון תחשיב והעריך את שווייה של הקרקע בבעלות העירייה במצב היוצא. אגף הנכסים מבקש לערוך עם היזם הסכם המותנה באישורה של התכנית.

מהות הבקשה:

לאשר לאגף הנכסים בשיתוף יועמ"ש העירייה לערוך הסכם לביצוע עסקה במקרקעין הכוללת מכר של חלקות בגוש 30076 אשר מצויות בבעלות העירייה: חלקה 161 ששטחה 97 מ"ר בייעוד מסחר וחלק מחלקה 162 בשטח של 98 מ"ר בייעוד דרך חלקות אלה משתתפות בהליך התכנון ומשנות ייעודן, זאת בהתאם לתחשיב השמאי שנערך על ידי שמאי מטעם העירייה. הסכם המכר מותנה במתן תוקף לתכנית ובאישור מועצת העיר ברוב קולות וכן אישור שר הפנים ע"פ סעיף 188 לפקודת העיריות.

החלטה:

פורום הנכסים מאשר לאגף הנכסים וליועמ"ש לנכסים לערוך עם היזם הסכם על שווי התמורה הראויה בפרויקט, ההסכם מותנה באישור מועצת העיר ברוב קולותיה ובאישור שר הפנים.

הערות בעל קרקע

הסכם

נכס 680

שנערך ונחתם בירושלים ביום _____ בחודש _____ בשנת 20232024

בין:

עיריית ירושלים

מרחוב ככר ספרא 1, ירושלים

("המוכר")

מצד אחד;

לבין:

אגף חיים ת.ז. 52207321

מרחוב ויטלה מאוריצי 7 תל-אביב

("הקונה")

מצד שני;

הואיל:

והמוכר הינו הבעלים הרשום בפנקסי המקרקעין של מלוא הזכויות במקרקעין הידועים כחלקות 161 ו- 162, בגוש 30076 (בשטח כולל של כ-484 מ"ר), המצויים ברחוב יפו 188, מרכז העיר ירושלים (להלן: "חלקות המוכר").

העתק רישום מפנקס הזכויות מצ"ב כנספח 1

תשריט מצ"ב כנספח 1-א'

והואיל:

והקונה הינו הבעלים הרשום בפנקסי המקרקעין של מלא הזכויות במקרקעין הידועים כחלקות 93 ו- 94 בגוש 30076 בשטח כולל של 372 מ"ר המצויים גם הם ברחוב יפו 188 מרכז העיר ירושלים (להלן: "חלקות הקונה").

והואיל:

ועל חלקות המוכר וחלקות הקונה (לרבות על חלקות נוספות בבעלות המוכר אשר נמצאות בייעוד ציבורי) מקודמת תכנית בניין עיר חדשה שמספרה 101-0888347, אשר מייעדת את שטח החלקות למגורים ומסחר, דרך ו/או טיפול נופי (להלן: "התכנית החדשה").

והואיל:

ובהתאם למדיניות צירי הרכבת רק"ל, על חלקות המוכר וחלקות הקונה מותר לבנות מבנה בן 10 קומות עם חזית מסחרית. כאשר מהות התכנית היא הרחבת קומה קיימת תוך שימור מבנה קיים הכולל את רוב החזיתות, קירות פנימיים ותקרה, וכן תוספת של 9 קומות וגלריית מגורים מעל קומת הקרקע המורחבת, ו 2 קומות של שטחי שירות ומחסנים מתחת לקומת הקרקע המורחבת (להלן: "הפרויקט").

והואיל

ולטובת הפרויקט תבוצע תכנית איחוד וחלוקה במסגרתה ימכור המוכר לקונה את חלקה 161 (שהינה בייעוד מסחרי) בשלמותה ו- חלק מחלקה 162 (שהינה בייעוד של דרך) בשטח של 92 מ"ר- בהתאם לטבלת האיוון המצורפת כנספח _____ (שטחים אלה יקראו להלן: "המקרקעין"). (אודה על קבלת הנספח)

והואיל: ובהתאם לטבלת ההקצאה והאיוון (להלן: "הטבלה") אשר מהווה חלק ממסמכי התוכנית, נקבע כי המקרקעין מהווים 7.77% מסך הזכויות בתוכנית.

והואיל: והוסכם ע"י הצדדים כי לאחר השלמת הפרויקט ~~יוותר בבעלות המוכר נכס ששווי בהתאם לזכויות שנקבעו בטבלה, ויהיו 8% מסך הזכויות בתוכנית, לשימוש מסחר הקונה ימסור למוכר את יחידות העיריה החדשות כהגדרתן בהסכם זה, ובתת חלקה נפרדת אשר תירשם על שם המוכר בעת רישום הבית המשותף.~~

והואיל: וכאמור לעיל ולצורך הפרויקט ברצון המוכר למכור לקונה את המקרקעין במצבם הפיזי, התכנוני והסטטוטורי כפי שהם במועד חתימת הסכם זה ("AS IS") למעט זכויותיו בשטחים הציבוריים ולמעט אותו חלק מזכויות הבניה שישמשו לבניית יחידות העיריה החדשות, (להלן: הממכר)- ברצון הקונה לרכוש את זכויות המוכר במקרקעין כאמור במצבם הפיזי, התכנוני והסטטוטורי כפי שהם במועד חתימת הסכם זה ("AS IS") למעט זכויות המוכר בשטחים הציבוריים, והכול בהתאם להסכם זה;

והואיל: וברצון הצדדים לקבוע, להגדיר ולהסדיר בכתב את תנאי ההתקשרות ביניהם וזכויותיהם והתחייבויותיהם ההדדיות, הכל כמפורט בהסכם זה;

והואיל: וכניסתו לתוקף של הסכם זה מותנה בהתקיימותם של התנאים המתלים;

לפיכך הוצהר, הוסכם והותנה בין הצדדים, כדלקמן:

1. מבוא ופרשנות

- 1.1. המבוא להסכם זה וכל נספחיו מהווים חלק בלתי נפרד הימנו ומחייבים כיתר תנאיו.
- 1.2. כותרות הסעיפים בהסכם זה הינן לצורך הנוחות בלבד, ואין ליתן להן משמעות פרשנית כלשהי.

2. העסקה והמכר

תנאים מתלים

- 2.1. כניסתו לתוקף של הסכם זה מותנה בהתקיימות התנאים הבאים כולם ובמצטבר (לעיל ולהלן: "התנאים המתלים"):
 - 2.1.1. התקבל אישור מועצת עיריית ירושלים ברוב חברים להתקשרות המוכר בהסכם זה.
 - 2.1.2. התקבל אישור שר הפנים להתקשרות המוכר בהסכם זה בהתאם לסעיף 188 לפקודת העיריות [נוסח חדש].

עמוד 3 מתוך 13

- 2.1.3. התקבל אישור משרד המשפטים בהתאם לסעיף 111 לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969, בהתאם לשיקול דעתה הבלעדית של העירייה.
- 2.1.4. ניתן תוקף לתב"ע אשר מספרה 101-0550541 (לעיל ולהלן: "התוכנית").
- 2.1.5. הכנת תצ"ר בהתאם לתוכנית החדשה על ידי הקונה (להלן: "התצ"ר").

2.2. בכפוף להתקיימות התנאים המתלים לעיל ובכפוף לקיום מלוא התמורה – כמפורט בסעיף 6 להסכם זה, על ידי הקונה, המוכר מתחייב בזאת למכור לקונה את **חלק** **מחציתו במקרקעין הממוכר** באופן שהממכר לא יכלול את אותו חלק מזכויות הבניה שישימש לבניית יחידות העיריה החדשות ולמסור לקונה את החזקה במקרקעין, במצבם הפיזי, המשפטי התכנוני והסטטוטורי כפי שהם (AS IS) והקונה מתחייב בזאת לרכוש מן המוכר את חלק המקרקעין כאמור ולקבל את החזקה במקרקעין כשהם במצבם הפיזי, המשפטי התכנוני והסטטוטורי כפי שהם (AS IS) במועד מסירת החזקה, והכול בהתאם ובכפוף לתנאים המפורטים בהסכם זה.

2.3. **החזקה במקרקעין תימסר מהמוכר לקונה בתוך 14 ימים** ממועד השלמת התנאים המתלים ורישום הערת האזהרה בהתאם לסעיף **5.3 להלן 3 לעיל** (לפי המאוחר מבניהם), ימסור המוכר לקונה את החזקה במקרקעין (לעיל ולהלן: "מועד מסירת החזקה"), במצבם הרישומי, התכנוני והפיזי והסטטוטורי כמות שהם (AS IS) במועד מסירת החזקה בהתאם לכלל הוראות הסכם זה, וכשהזכויות במקרקעין נקיות וחופשיות, למעט הערות ו/או שעבוד ו/או צו ו/או עיקולים ו/או זכות צד ג' שיירשמו על המקרקעין בעטיו של הקונה.

ביטול הסכם בהעדר התקיימות התנאים המתלים

- 2.4. היה ולא יתקיים אחד או יותר מהתנאים המתלים הקבועים בהסכם זה ומפורטים בסעיף 2 לעיל, , **בתוך 36 חודשים** ממועד חתימת הצדדים על הסכם זה (להלן: "המועד הקובע"), כל אחד מהצדדים יהא רשאי **לבטל הסכם זה** בהודעה בכתב למשנהו.
- 2.5. בחר מי מהצדדים לבטל הסכם זה, לאחר המועד הקובע, עקב אי קיום התנאים המתלים עד המועד הקובע, יהיה הסכם זה בטל מעיקרו ולאף צד לה תהיה כל טענה ו/או תובענה ו/או דרישה, מכל מין וסוג, שהוא כלפי משנהו בקשר עם הסכם זה והצדדים ישתפו פעולה ויחתמו על כל טופס ו/או הצהרה ו/או מסמך, מכל מין וסוג, שיידרשו לשם דיווח לרשויות השונות, לרבות לרשות המיסים, על אי כניסתו לתוקף של הסכם זה ועל ביטולו מעיקרו.
- 2.6. התקיימו התנאים המתלים במצטבר, יודיע על כך המוכר לקונה בהודעה בכתב בסמוך לאחר התקיימותם, ולאף צד לא תהא זכות לבטל את הסכם זה עקב אי קיום התנאים המתלים.

הצהרות והתחייבויות המוכר

3. המוכר מצהיר, מתחייב ומאשר בזאת כלפי הקונה, כדלקמן:

עמוד 4 מתוך 13

- 3.1. כי הינו הבעלים הרשום של המקרקעין.
- 3.2. כי בכפוף להתקיימותם של התנאים המתלים, לא ידוע לו על כל מניעה מכוח הדין ו/או הסכם, להתקשרותו בהסכם זה ולקיום מלוא התחייבויותיו על פיו.
- 3.3. כי בטרם חתימתו על הסכם זה לא התקשר בכל עסקה הנוגדת את הוראות הסכם זה, וכל עוד הסכם זה בתוקף ולא בוטל, לא יבצע במקרקעין כל עסקה הנוגדת את האמור בהסכם זה.
- 3.4. כי זכויותיו במקרקעין נקיות וחופשיות מכל חוב, שעבוד, עיקול, משכנתא, משכון ו/או זכות צד ג' (להלן: "נקיות וחופשיות").
- 3.5. כי יחתום בתוך 20 ימים מדרישה, על כל מסמך שחתימתו נדרשת כלפי כל רשות תכנונית ו/או לשכת רישום המקרקעין ולשכת המפקח על המקרקעין לצורך קידום התכנית על ידי הקונה ומימוש הסכם זה.

4. הצהרות והתחייבויות הקונה

הקונה מצהיר, מתחייב ומאשר בזאת כלפי המוכר, כדלקמן:

- 4.1. בטרם חתימת הסכם זה בדק את המקרקעין, את סביבתם, את שטחם, אופן רישומם ואת מצבם הפיסי, הרישומי, המשפטי, הקנייני והתכנוני, לרבות את דרכי הגישה למקרקעין, את טיב זכויות המוכר במקרקעין בכל הרשויות הרלוונטיות, ובכלל זה, בלשכת רישום המקרקעין, בעיריית ירושלים, בוועדה המקומית ובמוסדות התכנון, בדק את כל הפרטים והנתונים הקשורים במקרקעין בכל הרשויות שמצא לנכון, קיבל מהמוכר ומכל הרשויות הרלוונטיות כל מסמך ומידע שביקש בקשר עם המקרקעין וערך את כל הבדיקות והבירורים הנדרשים בקשר עם המקרקעין וזכויות המוכר במקרקעין, ומצא את המקרקעין מתאים לשימוש, לצרכיו ולמטרותיו מכל הבחינות ולשביעות רצונו המלאה והמוחלטת וגם בהסתמך על התחייבויות המוכר בהסכם זה, והוא מסכים לקנות את המקרקעין במצבם הפיסי, הרישומי, המשפטי והתכנוני והסטטוטורי כאמור בהסכם זה, וכי הוא מוותר בזאת על כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כנגד המוכר בקשר עם המקרקעין לרבות בגין מום ו/או פגם ו/או אי התאמה בקשר עם המקרקעין, ואין לו ולא תהיה לו כל תובענה ו/או דרישה ו/או טענה, מכל מין וסוג נגד המוכר בקשר לבדיקות כאמור לעיל.

4.2. כי מעבר לאמור בהסכם זה, לא הוצג לו ע"י המוכר ו/או מי מטעמו כל מצג תכנוני, מכל מין וסוג שהוא, בקשר עם המקרקעין, וכי בטרם חתימת הסכם זה בדק את המקרקעין מבחינה תכנונית ומשפטית ובכלל זה את כל התוכניות החלות על המקרקעין, בכל מוסדות התכנון, לרבות ברשות המקומית ובוועדה המקומית, כך שמכיר אותן היטב ומודע לכל הוראותיהן, בדק האם יש הפקעות בקשר עם המקרקעין ואת כל המידע בקשר למקרקעין, לרבות בכל הקשור בפיתוח המקרקעין וסביבתם, כך שמודע היטב ליעוד המקרקעין ולמצבם התכנוני, לאפשרויות ומגבלות השימוש בהם, לרבות זכויות הבנייה ו/או ניצולן, ובכלל זה, את דרכי הגישה למקרקעין, אפשרויות התכנון, הניצול, הרישוי והבניה, אפשרויות חיבור המקרקעין למערכות הביוב, המים והחשמל, וכן ידועים ומוכרים לו כל החיקוקים, חוקי העזר, הצווים, תוכניות המתאר, התוכניות המפורטות וכל התוכניות האחרות החלות על המקרקעין, ומצא את כל אלה מתאימים לכל דרישותיו, צרכיו, ומטרותיו ולשביעות רצונו המלאה והמוחלטת, ואין לו ולא תהא לו כל תובענה ו/או דרישה ו/או טענה מכל מין וסוג נגד המוכר בקשר עם מצבו התכנוני והפיזי כאמור בסעיף זה לעיל.

4.3. כי הוא רוכש את המקרקעין במצבו המשפטי, התכנוני, הפיזי והסטטוטורי כמות שהם (AS IS) במועד מסירת החזקה, ואין לו ולא יהיו לו כל טענות ו/או דרישות ו/או תביעות, מכל מין וסוג, כלפי המוכר בקשר עם האמור.

4.4. אם לאחר חתימת הסכם זה יוטל עיקול על המקרקעין בגין סיבה הנעוצה בקונה ~~הא~~ תירשם הפקעה על המקרקעין ו/או תירשם זכות צד ג' כלשהי על המקרקעין בגין סיבה הנעוצה בקונה, אזי, המוכר לא יהיה אחראי להסרת העיקול ~~ו/או ההפקעה ו/או~~ זכות צד ג' כאמור, והמקרקעין יימכר לקונה בכפוף לעיקול ~~ו/או ההפקעה ו/או~~ זכות צד ג' כאמור. אם יוטל עיקול על המוכר, עליו החובה לבטל את העיקול עד למועד קבלת היתר הבניה.

4.5. כי אם לאחר מועד מסירת החזקה, יבצע הקונה שינוי, מכל מין וסוג, במקרקעין, ובכלל זה, יציב מבנה ו/או מתקן כלשהו במקרקעין, אשר בעטיו יידרש המוכר לשלם תשלום כספי כלשהו לרשות מוסמכת כלשהי, ובכלל זה, לרשות המקומית ו/או לוועדה המקומית לתכנון ובניה, אזי, מתחייב הקונה לשלם, ללא דיחוי, במקומו של המוכר, את התשלום שיידרש המוכר לשלם כאמור, תוך פרק הזמן הנדרש לתשלום במועד הנקוב בהודעת התשלום, למעט תשלומים בגין יחידות העיריה החדשות, אשר יחולו על המוכר.

4.6. כי אין לו כל מניעה מכוח כל דין ו/או הסכם, להתקשרותו בהסכם זה ולקיום מלוא התחייבויותיו לפי ההסכם, ואין בחתימתו על הסכם זה משום הפרת כל דין ו/או הסכם ו/או התחייבות אחרת כלשהי.

4.7. כי העסקה נשוא הסכם זה אושרה כדין במוסדותיו, וכי בטרם חתימת הסכם זה התקבלו במוסדותיו החוקיים כל ההחלטות והאישורים הדרושים על פי דין לצורך התקשרותו בהסכם זה - (לא רלוונטי. קונה אדם פרטי)

עמוד 6 מתוך 13

- 5.1 תמורת מכירת חלק הזכויות במקרקעין הממוכר לקונה כאמור בסעיף 2.1 לעיל כשהן נקיות וחופשיות בהתאם להוראות הסכם זה, יקבל המוכר שירותי בניה לבניית יחידה חדשה/יחידות העיריה החדשות בשטח של 100 מ"ר בקומת הקרקע ועוד 50 מ"ר בקומת גלריה ביעוד מסחר (להלן: "יחידות העיריה החדשות"), וכך שירותי בניה לבניית חניית מוצמדות בהתאם לתקן, כל המפורט לעיל בגמר מלא (להלן: "התמורה"). התמורה כמפורט לעיל, הינה בהתאם להוראות התוכנית ובכל מקרה לא תפחת מהמפורט לעיל.
- 5.2 הקונה מתחייב בביצוע התמורה, ברישומה על שם המוכר ובמסירתה למוכר ברמת גמר מלא בכל מקרה ובכל עת לאחר חתימת הצדדים על הסכם זה, מתחייב הקונה לקיום כלל הוראות הסכם זה.
- 5.3 בתוך 21 ימי עסקים ממועד השלמת התנאים המתלים, הקונה מתחייב לרשום הערת אזהרה במקרקעין לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין בדבר הסכם זה, והמוכר מתחייב לחתום על כל מסמך שידרש לצורך כך.

6. מסירת החזקה במקרקעין

- 6.1 כאמור לעיל, עד 14 ימים לאחר מועד השלמת התנאים המתלים ורישום הערת האזהרה בהתאם לסעיף 65.3 לעיל, ימסור המוכר לקונה את החזקה במקרקעין (לעיל ולהלן: "מועד מסירת החזקה"), במצבם הרישומי, התכנוני והפיזי והסטטוטורי כמות שהם (AS IS) במועד מסירת החזקה בהתאם לכלל הוראות הסכם זה, וכשהזכויות נקיות וחופשיות, למעט הערות ו/או שעבוד ו/או צו ו/או עיקולים ו/או זכות צד ג' שיירשמו על המקרקעין בעטיו של הקונה.
- 6.2 החל ממועד מסירת החזקה לקונה כאמור ורישום הערת האזהרה בהתאם לסעיף 65.3 לעיל, הקונה יהיה האחראי הבלעדי לכל הנובע מהחזקת המקרקעין, על כל המשתמע מכך.
- 6.3 החל ממועד מסירת החזקה יהא הקונה האחראי הבלעדי לכל נזק שיגרם לכל צד ג' אשר ימצא/יעבור/ישהה במקרקעין וישפה את המוכר, מיד עם דרישתו הראשונה בכתב, בגין כל סכום כספי שיידרש המוכר לשלם לצד ג'.

7. מסמכים להעברת הזכויות

- 7.1 בכפוף להתקיימותם של התנאים המתלים 65.1.1-32.1.1 ורישום הערת האזהרה בהתאם לסעיף 65.3 לעיל, מתחייב המוכר לחתום על המסמכים והאישורים הנדרשים לצורך רישום משכנתא לטובת בנק מלאהאן מוסד פיננסי אחר בישראל לבקשת הקונה, ועל מסמכי יפוי כח לבצע כל פעולה במקרקעין ("המסמכים להעברת הזכויות"). עם ביצוע סעיף 87.1 לעיל ומסירת אישור מס שבח ומס רכוש ואישור עיריית ירושלים מופנה לשלכת רישום המקרקעין בגין עסקה זו, יראו את המוכר כמי שמילא אחר מלוא התחייבויותיו כלפי הקונה בהתאם להוראות הסכם זה.

8. רישום הזכויות במקרקעין

- 8.1. בכפוף להתקיימות התנאים המתלים ורישום הערת האזהרה בהתאם לסעיף 65.3 לעיל על ידי הקונה, מתחייב בזאת המוכר למכור לקונה את המקרקעין כשהמקרקעין וזכויותיו של המוכר בו נקיות וחופשיות, למעט הערות ו/או שעבוד ו/או צו ו/או עיקולים ו/או זכות צד ג' שיירשמו על המקרקעין בעטיו של הקונה.
- 8.2. מבלי לגרוע מהתחייבותו של המוכר כאמור, הטיפול הטכני בהעברת וברישום הזכויות במקרקעין משם המוכר לשם הקונה ו/או לכל גורם אחר בלשכת רישום המקרקעין ייעשה על ידי הקונה ובאחריותו, והקונה יישא בכל האגרות הכרוכות בהעברת הזכויות במקרקעין ורישום הזכויות במקרקעין על שמו בלשכת רישום המקרקעין.
- הקונה רשאי להעביר ו/או למכור ו/או לשעבד ו/או להסב ו/או להמחות את זכויותיו בחלקות מכוח הסכם זה, כולן או חלקן, לצד ג', רק לאחר התקיימותם של התנאים המתלים ורישום הערת אזהרה ~~לפונת העירייה~~ בהתאם לסעיף 65.3 לעיל על ידי הקונה ובאישור העירייה.

9. תשלומים והוצאות - מיסים, היטלים ותשלומי חובה

- 9.1. כל צד ישא במיסים החלים עליו לפי דין בגין הסכם זה. ככל ויחול על העירייה מע"מ בגין מכירת הממכר, ~~תשלום-ישלם~~ לה הקונה את המע"מ. המוכרת מתחייבת למסור לקונה אישור מס שבת, ~~מס רכוש ועירייה~~ המיועד ~~לשכר~~ לרישום המקרקעין כתנאי למסירת החזקה ~~בשטח התמורה~~ העירייה החדשות לעירייה.
- 9.2. כל המיסים, האגרות, ותשלומי החובה מכל מין וסוג שהוא, ממשלתיים ועירוניים, החלים על המקרקעין ו/או שיחולו בקשר עם החלקות והמקרקעין, עד מועד מסירת החזקה יחולו על המוכר וישולמו על ידו, וממועד זה ואילך יחולו כל התשלומים האמורים לעיל על הקונה וישולמו על ידו.
- 9.3. מבלי לגרוע מהוראות סעיף 10 המלא להלן, המוכר יישא וישלם באגרות ובהיטלי פיתוח, מכל מין וסוג, אם ויחולו, ובכלל זה, בגין היטלי ניקוז, תיעול, סלילה, מדרכות, ביוב, וכו' אשר יושמו ו/או יחויבו בקשר עם המקרקעין בגין עבודות שבוצעו בפועל עד מועד מסירת החזקה, והקונה יישא וישלם באגרות ובהיטלי פיתוח, מכל מין וסוג, אם ויחולו, ובכלל זה, בגין, היטלי ניקוז, תיעול, סלילה, מדרכות, ביוב וכו', אשר יושמו ו/או יחויבו בקשר עם המקרקעין בגין עבודות פיתוח שיבוצעו ממועד מסירת החזקה ואילך ו/או שיחויבו על אף שטרם בוצעו טרם **מועד מסירת החזקה**.
- 9.4. מבלי לגרוע מהוראות סעיף 10 המלא לעיל, כל התשלומים השוטפים ו/או תשלומי החובה האחרים בין העירוניים ובין הממשלתיים שיחולו על המקרקעין, ככל שיהיו, עד מועד מסירת החזקה, יחולו על המוכר וישולמו ע"י המוכר, וממועד מסירת החזקה ואילך, יחולו על הקונה וישולמו ע"י הקונה.

[אחח1] עם הערות: יעל - כל השינויים בסעיפי המיסים עברו את אישורו של יועץ המס?

[דשי2R1] עם הערות: כן, עופר גרשוני שלח מייל, החברה משלמת את המע"מ אחרי 30 יום העירייה תעביר לה את דיווח עסקת האקראי - לא מוקבל אחרת הגזברות לא מאשרת ההסכם לא יאושר.

[דשי3R1] עם הערות: .

9.5. היטל השבחה, כאמור בחוק התכנון והבניה, בקשר עם המקרקעין, אשר החבות בגינו התגבשה בטרם מועד חתימת הצדדים על הסכם זה, ובכלל זה בגין תוכנית בניין עיר שקיבלה תוקף כדין בטרם מועד חתימת הצדדים על הסכם זה, יחול וישולם על ידי המוכר. היטל השבחה כאמור בחוק התכנון והבניה בקשר עם המקרקעין, אשר החבות בגינו התגבשה ביום חתימת הצדדים על הסכם זה ואילך, ובכלל זה, בגין תוכנית בניין עיר שקיבלה תוקף כדין במועד חתימת הצדדים על הסכם זה ואילך, יחול וישולם על ידי הקונה. ~~האמור לעיל לא יחול על היטל השבחה שיחויב מכוח תוכנית 101-0550541 או כל תוכנית אחרת שתאושר לאחריה/במקומה, אשר בכל מקרה, חייב בהיטל השבחה בשל אישורה/ן, יחול על הקונה.~~

9.6. הקונה יישא בכל תשלום שיידרש לצורך רישום הערת אזהרה לטובתו ו/או לצורך רישום הזכויות על שמו בממכר בלשכת רישום המקרקעין. האמור לעיל יחול גם בגין כל רישום במקרקעין על שם המוכר כמפורט בהוראות הסכם זה.

9.7. לא שילם צד כלשהו תשלום אשר לפי הסכם זה חל עליו (להלן: "הצד החייב") במועד הקבוע לתשלומו בהסכם זה ו/או בדיון, יהיה הצד השני להסכם זה (להלן: "הצד הזכאי"), רשאי לשלם במקום הצד החייב כל תשלום שלא שילם הצד החייב וזאת בכפוף למתן התראה בכתב של 14 ימים לצד החייב. שילם הצד הזכאי תשלום עבור הצד החייב כאמור, ישיב הצד החייב לצד הזכאי מיד לפי דרישתו הראשונה של הצד הזכאי, אליה יצרף אסמכתא על ביצוע התשלום, את התשלום ששילם הצד הזכאי במקום הצד החייב, כאשר לסכום ששילם הצד המשלם תתווסף ריבית יומית בשיעור של 0.05%, החל מהמועד ששולם ע"י הצד הזכאי ועד למועד תשלומו בפועל לצד הזכאי, וזאת מבלי לפגוע בכל סעד ו/או תרופה ו/או זכות המוקנים לצד הזכאי כאמור על פי הסכם זה ו/או על פי כל דין.

9.8. מאחר והמוכר מצהיר כי הוא מלכ"ר כהגדרת מונח זה בחוק מע"מ, המע"מ בגין הממכר – ככל שיחול, ישולם ע"י הקונה למוכר לא יאוחר ממועד החיוב במס לפי הוראות הדין. המוכר ימסור לקונה טופס עסקת אקראי לאחר ובסמוך למועד הדיווח על עסקת אקראי הקבוע בדיון.

10. ייפוי כוח

10.1. במעמד חתימת הסכם זה, חותם המוכר על ייפוי כוח בלתי חוזר, המייפה את כוחם של עוה"ד של הצדדים לחתום על כל מסמך שיידרש לצורך העברת זכויות הבעלות במקרקעין. ע"ש הקונה בלשכת רישום המקרקעין, ולשם ביצוע כל פעולה מול כל רשות ו/או בנק מלווה, בהתאם ובכפוף להוראות הסכם זה (להלן: "ייפוי כוח המוכר"). ייפוי כוח המוכר יופקד במעמד חתימת הסכם זה בידי ב"כ המוכר אשר ימסור אותו לידי ב"כ הקונה, בכפוף להתקיימותם של התנאים המתלים, ייפוי כוח המוכר מצ"ב כנספח ב'.

עמוד 9 מתוך 13

- 10.2. במעמד חתימת הסכם זה חותם הקונה על ייפוי כוח בלתי חוזר, המסמיך ומייפה את כוחו של בא כוח המוכר למחוק כל רישום שיירשם במקרקעין לטובת הקונה הן במצבם כיום והן לאחר השלמת ביצוע ורישום התצ"ר (להלן: **"ייפוי הכוח למחיקה"**), אם יפר הקונה הסכם זה הפרה יסודית שלא תתוקן על ידו בהתאם להוראות הסכם זה, בכפוף להתקיימותם של כל התנאים המצטברים להלן:
- 10.3. הקונה הפר את ההסכם בהפרה יסודית והמוכר מסר לקונה התראה, מראש ובכתב, כי הוא מפר את ההסכם הפרה יסודית והקונה לא תיקן את ההפרה היסודית בהתאם להוראות הסכם זה **בתוך 30 יום ממועד שנמסרה לקונה הודעת המוכר**;
- 10.4. המוכר שלח לקונה הודעה בכתב על ביטול הסכם זה;
- 10.5. הקונה ו/או הזוכה במכרז יהיה פטור מקיום התחייבויותיו בהתאם להגדרת התמורה החל ממועד הודעת המוכר על ההפרה היסודית, יחד עם זאת, הקונה יהיה חייב בתשלום הפיצוי המוסכם.
- ייפוי כוח למחיקה מצ"ב כנספח ג'.

11. הפרות ותרופות

- 11.1. סעיפים 4-6, 10, 11-9 מהווים סעיפים יסודיים ועיקריים בהסכם זה, אשר הפרתם, או הפרת איזה מהם, תהווה הפרה יסודית של הסכם זה. ריכוז כל הסעיפים היסודיים הנ"ל בסעיף קטן זה נעשה לשם הנוחות בלבד, ויש לראות כאילו צוין בכל אחד מהסעיפים הנ"ל בנפרד, שהוא מהווה הוראה יסודית בהסכם זה, לכל דבר ועניין, שהפרתו תהווה הפרה יסודית של הסכם זה.
- 11.2. צד אשר יפר הסכם זה הפרה יסודית (להלן: **"הצד המפר"**) ישלם לצד המקיים את ההסכם (להלן: **"הצד המקיים"**) פיצויים קבועים ומוסכמים מראש, ללא כל צורך בהוכחת נזק, בסך של 100,000 ₪ (לעיל ולהלן: **"הפיצוי המוסכם"**), בכפוף לכך שהצד המקיים שלח לצד המפר מכתב התראה כי הינו מפר את ההסכם הפרה יסודית, תוך ציון עילת ההפרה היסודית, והצד המפר לא תיקן את ההפרה היסודית בתוך 21 ימים ממועד קבלת מכתב ההתראה האמור של הצד המקיים.
- 11.3. הצדדים מצהירים ומאשרים, כי סכום הפיצוי המוסכם נקבע על ידם לאחר הערכה שקולה וזהירה של הנזקים העלולים להיגרם לצד המקיים עקב הפרת הסכם זה ע"י הצד המפר, ולא תשמע כל טענה מאת הצד המפר נגד גובה סכום הפיצוי המוסכם ו/או כי הינו מהווה קנס ו/או נגד החובה לשלמו, והצד המפר מנוע מלטעון כל טענה כאמור.
- 11.4. כל צד יהיה רשאי לדרוש בדרך חוקית את אכיפת הוראות הסכם זה ו/או לבקש צווי עשה, צווי מניעה, בין קבועים ובין זמניים, וכן כל סעד אחר הניתן על פי הסכם זה ו/או הדין.
- 11.5. קבלת הפיצוי המוסכם אינו מונע ממי מהצדדים להסכם זה לדרוש במקום הפיצוי המוסכם כל סעד ו/או פיצוי אחר בהתאם לאמור בהסכם זה ו/או על פי כל דין.

12. ברית הדין וסמכות שיפוט מקומית

- 12.1. על הסכם זה ביצעו ו/או פרשנותו יחול הדין הישראלי בלבד.
- 12.2. לבתי המשפט המוסמכים בירושלים לפי סמכותם העניינית, ולהם בלבד, נתונה הסמכות המקומית, לדון בכל מחלוקת אשר תתגלע לגבי קיום תנאי מתנאי הסכם זה ו/או כל הנובע ממנו.

13. כללי

- 13.1. למען הסר ספק ועל אף כל הוראה אחרת מהוראות הסכם זה במפורש או במשתמע, כל חובה בה חב הקונה ו/או כל זכות המוענקת לקונה, תחול על הקונה בלבד, יחד עם זאת ובהתאם להמחאת הזכות או החובה החלה על הקונה, יכול הקונה להמחות לזוכה במכרז וזאת בכפוף לכך שכל חובה מהוראות הסכם זה בה חב הקונה ו/או הזוכה במכרז, ביצוע והשלמתה תהא באחריותו המלאה של הקונה.
- 13.2. שום ויתור, ארכה, הנחה, תיקון או שינוי בתנאי כלשהו מתנאי הסכם זה ושום הימנעות מפעולה לא יהא תקף ולא ישמשו כמניעה או בסיס לטענת השתק, אלא אם יעשה בכתב ובחתימת הצדדים. לא יהיה כל תוקף לכל שינוי בהסכם זה אם לא נעשה בכתב ונחתם ע"י שני הצדדים ובכפוף לקבלת הסכמה על ידי הגורמים המוסמכים לכך על ידי מי מהצדדים.
- 13.3. שום איחור במימוש זכויותיו של צד כל שהוא ו/או שלא ישתמש בזכות כלשהי המוקנית לו עפ"י הסכם זה ו/או עפ"י כל דין, לא יחשב הדבר כוויתור מצדו על אותה זכות, והוא יהא רשאי לחזור ולהשתמש זכויותיו כולן או מקצתן, בכל עת שימצא לנכון.
- 13.4. הצדדים מתחייבים האחד כלפי משנהו להופיע בעצמם או באמצעות נציג מוסמך מטעמם, בכל מקום ולחתום על כל מסמך שיידרש למימוש הסכם זה, ובכלל זה, בפני כל פקיד מהרשויות המוסמכות, על מנת לחתום על כל הבקשות, ההצהרות, האישורים, השטרות, והמסמכים הדרושים, לצורך הוצאתו לפועל של הסכם זה.
- 13.5. הצדדים מאשרים, כי האמור בהסכם זה משקף את כל שהוסכם והותנה ביניהם במלואו ובא במקום כל משא ומתן, סיכום, הבנה או זיכרון דברים שקדמו למועד חתימתו, אם והיו, וגובר עליהם, וכי הם לא יהיו קשורים בכל תכתובות, סיכומים, הבטחות, פרסומים, הצהרות מצגים והתחייבויות בכתב או בעל פה שאינם נכללים בהסכם זה ואשר נעשו אם נעשו לפני חתימתו כך שזכויות וחובות הצדדים יהיו מעתה אך ורק על פי תנאי הסכם זה. טיוטות הסכם זה לא תהיינה קבילות כראיות בפני ערכאות משפטיות ולא תשמנה לפרשנות הסכם זה או תניה מתניותיו. הסכם זה יפורש, אך ורק, לפי לשונו ומתוכנו.
- 13.6. הצדדים ידווחו לרשויות מיסוי מקרקעין על הסכם זה במועד הקבוע בדין. כל צד ידווח בעצמו. (אודה על הגשת דיווח משותף, למנוע בעיות טכניות בקליטת הדיווחים)

14. כתובות והודעות

עמוד 11 מתוך 13

- 14.1. כל מכתב ו/או הודעה בין הצדדים יעשה בכתב ויישלחו בדואר רשום או במסירה אישית לכתובת הצדדים כמפורט במבוא להסכם זה.
- 14.2. מכתב ו/או הודעה כאמור, ייחשבו כאילו נתקבלו תוך 7 ימים ממועד שליחתם בדואר רשום ואם במסירה אישית - מיד עם מסירתם.
- 14.3. כתובות הצדדים לעניין הסכם זה הינן כמפורט ברישא להסכם זה, וכל הודעה שישלח צד למשנהו, תישלח בהעתק (שאינו מהווה מסירה לצורך הסכם זה) גם לב"כ הצדדים.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

המוכר	הקונה
אני הח"מ איתמר רואי, עו"ד מאשר בזה כי ה"ה:	
חגי גלקוב, ת.ז. _____ ו- _____, ת.ז. _____	
הינם מנהלי הקונה לביא התחדשות עירונית ורשאים על פי תזכירה ו/או תקנותיה ו/או	
על פי דין לחתום בשם הקונה וכי חתימתם בצירוף חותמת הקונה מחייבת את הקונה לכול דבר ועניין.	
_____ עו"ד,	

נספח ב

יפוי כח בלתי חוזר

נוטריוני/לפי סעיף 91 לחוק לשכת עורכי הדין תשכ"א - 1961

אני/אנו הח"מ, **עיריית ירושלים** באמצעות מורשי החתימה היה"ת. ת.ז. _____
 ו. _____ ת.ז. _____ כולנו בידח ו/או כל אחד מאתנו לחד, ממנה/ים בזה את עו"ד -
 _____, את כולם בידח ו/או את כל אחד מהם לחד, להיות לבי"כ
 החוקרים/שלמנו לשם עשייה בשמינו ובמקומינו, של כל הפעולות הבאות או חלק מהן:

1. לבצע כל פעולת רישום ל"ח חוק המקרקעין, תשכ"ט – 1969 או כל דין אחר לרבות לרישום את הנכס ו/או לחידוש את רישומו ו/או להסדירו ו/או לבצע איחוד ו/או חלוקה בין לבד ובין יחד עם נכסים אחרים, לרישום על הנכס הערת אזהרה באופן פרטנאריס כ"ש ש"כ"י הנ"ל ימצאו לנכון, בבת אחת או מדי פעם, בבתי חקלים שונים וכולל כל חקת משנה או חלקה הנובעת מרישום בית משותף, איחוד חלוקת חלקה, פרצלציה, קומבינציה, או כל פעולה אחרת ברכוש הנ"ל בשלמות או בכל מיני חלקים, בבת אחת או מדי פעם בפעם. 2. לקבל בשמנו ובמקומנו את הרכוש הנ"ל בדרך של מכר, עם וללא תמורה, חכירה, השכרה או בכל דרך אחרת ולחתום לשם כך בשמנו ובמקומנו על כל הבקשות השטרות והמסמכים הדורשים לשם כך. 3. א. מדי פעם בפעם לפדות, לסלק, לתקן, לבטל, להעביר, להתחייב להעביר, להסכים להעברת כל משכנתא, שכירות, חכירה, שכירות-משנה, חכירת משנה הרובצת על הרכוש הנ"ל או חלק ממנו בשלמותו או באופן חלקי, להסכים להתלט עקול, זמני, עכוב עתוול על הרכוש הנ"ל. ב. לרישום הערות אזהרה ו/או למחוק הערות אזהרה. ג. למשכנתאות ולחתום על כל המסמכים הנוגעים למשכנתא ו/או התחייבויות לרישום משכנתא, למעט רישום משכנתא על חלקה של העירייה ועל כל זכות המגיעה או שתגיע לעירייה.

עמוד 12 מתוך 13

- ד. ככל והקונה יהיה מעוניין לרשום משכנתא על חלקה של העירייה, הוא מתחייב להעביר את מסמכי המשכנתא לאישור העירייה. למען הסר ספק, ללא קבלת אישור העירייה כאמור, מתחייב הקונה שלא לרשום משכנתא על זכויות העירייה במקרקעין.
4. לחדש את הרישום בפנקסי הקרקעות בנוגע לרכוש הנ"ל, לרשום ירושה ביחס לרכוש הנ"ל או חלק ממנו, לרשום את הרכוש הנ"ל או חלק ממנו בשמינו, לרשום בתור בית משותף ולעשות כל פעולה בהתאם לחוק המקרקעין (תשכ"ט 1969) לתקן כל מיני רישומים בנוגע לרכוש הנ"ל, לבקש ולבצע חלוקה, פרצלציה, הפרדה, קומבינציה, איחוד ובדרך כלל כל העברה (עיסקה) ורישום בפנקסי הקרקעות בנוגע לרכוש הנ"ל או חלק ממנו
5. לתבוע חלוקה, פינוי, חזקה, הסרת עקול, תשלום שכר דירה, דמי חכירה וכל מיני זכויות ושנויים בנוגע לרכוש הנ"ל, להתנגד לחלוקה, לפרצלציה, הפרדה, שומת מיסים וכל מיני תביעות ו/או דרישות הנוגעות ברכוש הנ"ל, לוותר על שיעבודים וכל מיני זכויות הנוגעות ברכוש הנ"ל, להתפשר, לבוא לכל מיני הסכמים, בעיניים הנוגעים ברכוש הנ"ל.
6. לשם ביצוע הפעולות הנ"ל, להופיע במנהל מקרקעי ישראל, מחלקת אגף מירשם והסדר מקרקעין, רשם המשכונות בתי משפט מכל הדרגות, כל מוסד ממשלתי, עירוני, מוניציפלי ובכל מקום אחר, בתור מבקש, תובע, נתבע, מערער, משיב, צד שלישי, מתלונן, מתנגד ובכל צורה אחרת, לחתום על בקשות, כל מיני שטרות טאבו, הסכמים, חוזים, הצהרות, התחייבויות, תביעות, הגנות, ערעורים, פשרות, כל מסמך וניר אחר ולעשות בדרך כלל כל דבר הקשור באיזו שהיא העברה (עיסקה) ברכוש הנ"ל או איזו שהיא פעולה הקשורה ברכוש הנ"ל, וכל דבר ופעולה שבעל הרכוש רשאי לעשות בה, לחתום על כל מסמך ולהופיע בפני כל מוסד לשם העברת כל התחייבויותיו במשכנתא הרובצת על הרכוש, על שמו של צד ב'. (לרבות בקשות לרישום וביטול משכון)
7. כן אנו מסכימים בזה במפורש כי באי כוחנו הנ"ל יהיו רשאים לייצג גם את צד ג' בעיסקה זו, פרט להליכים משפטיים שבין הצדדים.
8. להעביר יפוי כח זה בשלמותו או באופן חלקי לאחר או לאחרים.
9. היות ויפוי כח זה נוגע לטובת צד ג' הנ"ל שממנו קבלת/נו את התמורה המלאה עבור הרכוש הנ"ל וזכויותיו עומדים ותלויים ביפוי כח זה, הוא יהיה בלתי חוזר, לא תהיה לי/לנו רשות לבטל או לשנותו וכחו יהיה יפה גם אחרי פטירת/נו, והוא יחייב גם את יורשי/נו, אפוטרופסי/נו, ומנהלי עזבוני/נו.
10. יפוי כח זה ישאר בתוקף גם לאחר מותי ויחייב את יורשי ואת יורשי יורשי והואיל ותלויים בו זכויות צד ג'.

ולראיה באנו על החתום היום _____.

עיריית ירושלים באמצעות

עיריית ירושלים באמצעות

* אם יפוי הכח ניתן לפי סעיף 91 לחוק לשכת עורכי הדין, על עורך הדין המיופה למלא אישור זה.

אני עו"ד _____, מאשר בזה חתימת מרשי הנ"ל.

תאריך:

עו"ד

נספח ג'

יפוי כוח בלתי חוזר

נוטריוני/לפי סעיף 91 לחוק לשכת עורכי הדין תשכ"א - 1961

אנו הח"מ, _____ בע"מ ח.פ. באמצעות מורשה החתימה מטעמה _____
ת.ז. _____, מייפים בזאת את כוחם של עוה"ד _____ ו/או אלי מלכה ו/או
מוטי סטי ו/או כל עו"ד אחר מעיריית ירושלים, את כלם ביחד ו/או את כל אחד מהם לחוד (להלן: "מיופה הכוח"), להיות באי כוחי ולעשות בשמינו ובמקומנו את כל הפעולות המפורטות להלן, או כל חלק מהן, בקשר עם המקרקעין הידועים כגוש _____ חלקה _____ (להלן: "המקרקעין") ו/או ביחס לכל חלקות משנה שיווצרו ויתווספו למקרקעין, בין היתר, עקב פעולות פרצלציה ו/או איחוד ו/או חלוקה ו/או רישום צו בית משותף, ולצורך כך לעשות את כל הפעולות הנדרשות להלן:

1. לבטל ו/או למחוק ו/או להסיר כל הערת אזהרה ו/או הערות אזהרה ו/או כל משכון ו/או שיעבוד הרשומים ו/או שיירשמו לטובת/נו על זכויותיה של _____ (להלן: "המוכרת") בקשר עם המקרקעין.

עמוד 13 מתוך 13

2. לשם ביצוע הפעולות הנ"ל, להופיע ולחתום בשמי/נו ובמקומי/נו בלשכת רישום המקרקעין, מחלקת אגף מרשם והסדר מקרקעין, רשם המשכונות, רשם החברות, רשות מקרקעי ישראל, בתי משפט מכל הדרגות, כל מוסד ממשלתי, עירוני, מוניציפלי ובכל מקום אחר בתור מבקש, תובע, נתבע, מערער, משיב, צד שלישי, מתלונן, מתנגד ובכל צורה אחרת, ולחתום על בקשות, לרבות בקשות לביטול הערת אזהרה, הודעות, שטרות, הסכמים, חוזים, הצהרות, התחייבויות, תביעות, הגנות, ערעורים, פשרות וכל מסמך ונייר אחר.
3. להעביר ייפוי כח זה בשלמותו או באופן חלקי לאחר או לאחרים.
4. בייפוי כח זה לשון יחיד משמעה גם לשון רבים ולהפך, ולשון זכר משמעה גם לשון נקבה ולהיפך, לפי המקרה.
5. היות וזכויות המוכרת תלויות בייפוי כוח זה, לא תהיה לי/נו רשות לבטלו או לשנותו והוא יהיה סופי ובלתי חוזר, והוא יישאר בתוקף גם לאחר מתן צו פירוק קבוע ו/או זמני, צו להקפאת הליכים, צו קבלת נכסים ו/או מינוי כונס נכסים ו/או מינוי נאמן ו/או מנהל מיוחד ו/או הטלת עיקול על נכסי/נו ו/או כל צו או הליך אחר אשר יפקיעו את השליטה מידי/נו כך שאינני/ו רשאים/ם לבטלו או לשנותו.

ולראיה באתי/נו על החתום ביום _____ בחודש _____ בשנת 2023

אישור עו"ד

אני הח"מ, _____, עו"ד, מאשר בזה כי ביום _____ חתמו בפני על המסמך דלעיל מורשיי החתימה מטעם _____ מספר חברה ("החברה") _____, וכי הם מוסמכים לחייב את החברה בחתימתם.

עו"ד,

תאריך