

חוזה חכירה

שנערך ונחתם בירושלים ביום _____ בחודש _____ בשנת _____

נכס עירוני מס' 7243

מצד אחד

בין : עיריית ירושלים
מכיר ספרא 1, ירושלים
(להלן: "העירייה")

לבין : חברת מפעלי ביוב וטיהור ירושלים בע"מ
ח.פ. 510528110
(להלן: "החוכרת" ו/או "החוכר")

מצד שני

הואיל : והעירייה הינה בעלת הזכויות במקרקעין הידועים כגוש 29835, חלקות: 7 (בחלק), 8 (בחלק), 9 (בחלק), 18 (בשלמות), 23 (בחלק), 24 (בשלמות), 25 (בחלק), ובגוש 29839 חלקות: 3 (בשלמות), 4 (בחלק), 5 (בחלק), 7 (בחלק), 10 (בשלמות), לפי תכנית מפורטת מס' מי/762 וזאת מכוח חוזה חכירה מול רשות מקרקעי ישראל (להלן: "רמ"י") מיום 10.3.1999 (להלן: "המקרקעין" ו/או "מקרקעי העירייה") כמסומן בתשריט המצורף כנספח א' לחוזה;

והואיל : ותכנית תמ"מ 1 / 19 (להלן: "התב"ע") מייעדת את המקרקעין לצורך ציבורי של הקמת מתקן לטיהור שפכים (להלן: "המט"ש");

והואיל : והחוכרת הקימה ומפעילה במקרקעין את המט"ש ויש בכוונתה להרחיבו, בהתאם להוראות התב"ע המאושרת החלה במקרקעין, על כל תיקוניה ושינוייה, ככל שיהיו (להלן: "מטרת החכירה");

והואיל : וברצון החוכרת לחכור מן העירייה בחכירה משנית את מקרקעי העירייה וברצון העירייה להחכיר לחוכרת בחוזה חכירה וכחוכרת משנית את מקרקעי העירייה, הכול בהתאם להוראות חוזה זה ותנאיו כדלהלן;

והואיל : ומובהר כי כל שימוש שיעשה במקרקעין בניגוד למטרות החכירה יהווה עילה לביטול הסכם זה;

והואיל : וידוע לחוכרת כי חוזה זה כפוף לקבלת אישור מראש ובכתב מאת רמ"י;

והואיל: וידוע לחוכרת כי חוזה זה כפוף לאישור מועצת העירייה ושר הפנים לפי סעיף 188 לפקודת העיריות [נוסח חדש] וכן אישור בהתאם להוראות סעיף 111 לחוק המקרקעין, תשכ"ט – 1969 ולנוהל משרד הפנים ככל שנדרש וכל האמור לעיל בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי של העירייה וכל דין;

והואיל: וידוע לעירייה כי ככל שתוגדר החוכרת חברה כהגדרתה בחוק תאגידי מים וביוב, תשס"א-2001 חוזה זה יהיה כפוף לאישור הממונה על התאגידים ברשות הממשלתית למים ולביוב בהתאם להוראות סעיף 26 לחוק זה והכללים שנקבעו מכוחו;

לפיכך הותנה, הוצהר והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. מבוא:

המבוא לחוזה זה מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

2. החכירה ומטרתה:

(א) העירייה מתחייבת בזה להחכיר לחוכרת, והחוכרת מתחייבת לחכור בחכירה ראשית מהעירייה את מקרקעי העירייה בלבד והכול בהתאם לתנאי חוזה זה והוראותיו. החכירה תחול על מקרקעי העירייה לרבות כל בנייה שתיבנה עליהם ו/או בהם בעתיד על ידי החוכרת או עברה במקרקעי העירייה בלבד בהתאם לכלל הוראות חוזה זה (להלן: "**הנכס**").

(ב) מטרת החכירה היא אך ורק לצורך ובהתאם למטרה כמפורט במבוא לחוזה זה, ולא לשם עשיית רווחים-שלא למטרות רגולטוריות של החוכרת או כל מטרה אחרת שהיא, אלא אם תתקבל הסכמת העירייה בכתב ומראש ובכפוף לקבלת אישור מועצת העירייה, שר הפנים ובהתאם לכל דין.

(ג) תוקף החכירה וחוזה זה כפופים להוראות הסכם החכירה שנחתם בין העירייה לבין רמ"י ולתוקפו (להלן: "**הסכם החכירה**"). בוטל הסכם החכירה מכל סיבה שהיא ו/או פג תוקפו ו/או ללא הווארד, תפנה החוכרת את הנכס בהתאם לדרישת העירייה ולא תהיה למשתמש כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כנגד העירייה בעניין זה.

(ד) למען הסר ספק, מובהר כי לא תיעשה במקרקעי העירייה כל פעילות פוליטית מפלגתית, פעילות עסקית ו/או מסחרית ו/או כל פעילות שהיא למטרות רווח, תבוצע ככל שהיא תואמת להוראות ו/או למטרות חוזה זה.

(ה) החוכרת מתחייבת שלא לקיים במקרקעין כל פעילות אסורה עפ"י הדין.

(ו) מקרקעי העירייה נמסרים לשימוש במצבם כפי שהם וכי העירייה לא תבצע כל עבודת הקמה, תיקון, שיפוץ וכיו"ב אף בגין בלאי סביר בין לפני תחילת תקופת החכירה ובין במהלכה. כל עבודה כאמור, לרבות זיפות, תיקון נזילות וכו' יבוצעו על ידי החוכרת ועל חשבונה ואחריותה בלבד.

(ז) למען הסר ספק, מוצהר ומוסכם בזאת על ידי הצדדים כי חוק הגנת הדייר (נוסח משולב), תשל"ב-1972 או כל חוק שיחליפו והתקנות על פיהם לא יחולו על חוזה זה, למעט ההוראות הקובעות את אי תחולת החוק והתקנות על פיו, ומוסכם גם כי

הסכמתה של העירייה להחכרת הנכס פירושה הסכמת בעל זכויות במקרקעין בלבד והסכמה זו לא תתפרש כהסכמתה של רשות מוסמכת כלשהי, לרבות רשויות התכנון. (ח) החוכרת מתחייבת שלא לשעבד ו/או למשכן את המקרקעין שהוכרו (להבדיל מן הפעילות המבוצעת במט"ש ו/או ההכנסות ממנו, שרק אותן תוכל החוכרת לשעבד תוך הבהרה שאין השיעבוד כולל את המקרקעין עצמם) ו/או להעבירו לתפעול ו/או לשימוש של גוף אחר אלא בכפוף לאמור בסעיף 10 להלן.

3. תקופת החכירה:

- (א) תקופת החכירה הוא ל-24 שנים ו-11 חודשים לכל היותר, מיום חתימת חוזה חכירה זה על ידי כל הצדדים ובכפוף לקיום הוראות סעיף 18 להלן (להלן: "**מועד תחילת החכירה**").
- (ב) מובהר כי אין בחוזה זה ובתקופת החכירה, כדי להשליך על כל הליך משפטי שמתנהל ו/או יתנהל בגין השימוש שעושה החוכרת במבנים אחרים כלשהם, לרבות בחניית בית מגורים, או על ביצועו של כל צו שניתן ואו יינתן ביחס למבנים אחרים כלשהם, לרבות חניית בית מגורים ו/או באשר לשימוש בהם.
- (ג) מודגש כי האחריות המלאה לגבי שימוש כלשהו של החוכרת בנכס ובמבנים אחרים כלשהם, לרבות בחניית בית מגורים, חלה אך ורק על החוכרת, על כל המשתמע מכך, לרבות ובעיקר בנוגע לענייני ביטוח ואחריות נזיקת.
- (ד) בכפוף לאמור בסעיף קטן (א) לעיל, תקופת החכירה הינה ל-24 שנים ו-11 חודשים לכל היותר שתחילתה במועד תחילת החכירה (להלן: "**תקופת החכירה**").

4. בוטל

5. החזרת הנכס בתום תקופת החכירה:

- (א) עם תום תקופת החכירה ו/או עם הפסקת החכירה כדין ו/או עפ"י הוראות חוזה זה, תפנה החוכרת את הנכס ותשיבו לעירייה כשהוא פנוי מכל אדם וחפץ, בהתאם לאמור בסעיף 13 להלן בשינויים המחויבים. בכל הנוגע להשקעות החוכרת במקרקעין שבוצעו עד למועד תום התקופה או ההפסקה כאמור, תתקיים ישיבה משותפת בין הצדדים ובה ידונו אפשרויות ההשבה. במידה ולא תהא הסכמה בין הצדדים יכריע מנכ"ל העירייה.

6. דמי חכירה:

בהתאם למוסכם בין הצדדים, החוכרת לא תשלם דמי חכירה לעירייה בגין תקופת החכירה.

7. הבנייה

- (א) החוכרת מתחייבת בזה להגיש תוך 6 חודשים מיום השלמת חתימות העירייה על חוזה זה, את תכניות הבניה לאישורה של הועדה המקומית לתכנון ולבניה ו/או לכל רשות מוסמכת אחרת, שהיתר ממנה דרוש לשם בניה. התכנון ייעשה בתיאום ובאישור עם אגף נכסי העירייה ואגף מבני ציבור ו/או כל גורם עירוני אחר שאגפים אלו יפנו אליו את החוכרת.

(ב) כל תכנית כאמור בסעיף קטן (א) לעיל, לא תוגש על ידי החוכרת לאישורן של הוועדות והרשויות המוסמכות, אלא אם כן קיבלה החוכרת תחילה, ורק לאחר שקיבלה, את אישור העירייה לכך בכתב ובתנאי שתכנית זו תהא בהתאמה לתכניות בניין ערים תקפות אותה שעה וכל תקנה על פיהן.

(ג) כל תכנית כאמור בס"ק (א) לעיל, תוגש על ידי החוכרת לאישורן של הוועדות והרשויות המוסמכות, לאחר שתקבל אישור העירייה לכך ובכתב, ובתנאי שתכנית זו תהא בהתאמה לתכניות בנין ערים תקפות אותה שעה וכל תקנה על פיהן.

(ד) העירייה רשאית, לפי שיקול דעתה, ומשיקולים סבירים וענייניים הקשורים למקרקעי העירייה ולסביבתם, לאשר כל תכנית שתוצע על ידי החוכרת או לא ליתן אישורה זה ו/או להתנות מתן אישור בתנאים הנראים לה, לדרוש שינויה של התכנית, כולה או מקצתה, ועל החוכרת לקיים את התנאים ולבצע את השינויים הנדרשים ממנה על ידי העירייה כתנאי מוקדם למתן האישור על ידי העירייה.

(ה) החוכרת מתחייבת כלפי העירייה, כי מיד לאחר חתימת החוזה ו/או סיום הבנייה, תציג שלט על חשבונה במקרקעי העירייה או בצמוד או בסמוך אליו, בצורה ובאופן שתקבע העירייה, בתיאום עם החוכרת, ואשר יציין בצורה ברורה כי חכירת המט"ש במקרקעי העירייה, ניתנה מאת העירייה. החוכרת מתחייבת לשמור על השלט במצב טוב, תקין וקריא ולחדשו על חשבונה, לחלופין לצד לוגו החוכרת יוצג סמל עיריית ירושלים.

(ו) כל ההוצאות הכרוכות בתכנון, בהוצאת היתר בניה ורישיונות עפ"י כל דין, וכן הוצאות הבניה לרבות תשלום לקבלנים, קבלני משנה, יועצים, בעלי מקצוע וכו' וכל התשלומים, האגרות וההיטלים שיחולו על פי כל דין יחולו על החוכרת בלבד וישולמו על ידה והעירייה לא תידרש ולא תבצע כל תשלום בכסף או בשווה כסף במישרין או בעקיפין בקשר עם הבניה, הן של הנכס עצמו והן של תוספת בנייה מאוחרת להקמת הנכס עצמו. למען הסר ספק כל בינוי בנכס באשר הוא כפוף לכלל הוראות חוזה חכירה זה.

(ז) הוראות חוזה זה ככל שהן נוגעות לבנייה יחולו גם על תוספות בנייה בשינויים המחויבים.

(ח) החוכרת מתחייבת לבצע את כל עבודות הפיתוח ועבודות התקנות וחיבורי חשמל ואינסטלציה, החלות על פי כל דין על הבעלים ו/או המחזיק בנכס, על פי דרישת כל רשות מוסמכת ו/או העירייה תוך התקופה הנקובה בדרישה זו.

(ט) במידה והרשות המוסמכת ו/או העירייה יבצעו בעצמן את עבודות הפיתוח כאמור בסעיף ט' לעיל, מתחייבת החוכרת לשלם לכל רשות מוסמכת ו/או לעירייה, לפי דרישתן, את סכום ההוצאות אשר לפי חשבונן וקביעתן מגיע להן מן החוכרת בגין מקרקעי העירייה ובקשר אליהם, עבור ביצוע עבודות הפיתוח הנ"ל או איזו מהן. עבודות פיתוח בסעיף זה כגון:

סלילה והרחבה של כבישים ומדרכות, אבני שפה, קירות מגן, גינון, הנחת רשתות חשמל ועמודי טרנספורמציה, טלפון, גז, מים; ביוב תיעול - כל הפעולות התברואיות והסניטאריות הבאות לשמור על האוכלוסין נוחותם ורווחתם, נטיעות ושאר מפעלי השבחה.

(י) על החוכרת לגדר את המקרקעין בהם תבוצע הבניה בהתאם לדרישות הפיקוח על הבנייה.

(יא) למען הסר ספק, מובהר בזאת כי הוראות סעיף 15 יחולו בשינויים המחויבים גם על שלב הבנייה.

(יב) החוכרת מתחייבת לבנות ולהשתמש בנכס ובכל בינוי הכרוך בו בהתאם למטרת החכירה ובהתאם לכלל הוראות חוזה זה.

(יג) מבלי לגרוע מהאמור בסעיף זה לעיל ובסעיף 8 להלן, ככל שתעלה דרישה מצד רשות תכנונית כלשהי להוספת חתימה מטעם המחכירה לכל תכנית ו/או בקשה להיתר שתגיש החוכרת, תחתום המחכירה על כל תכניות ו/או בקשה כאמור, ככל שאין מניעה לחתימתה.

8. השימוש בנכס והחזקתו:

(א) החוכרת לא תהא רשאית לבנות ו/או להוסיף ו/או להגדיל ו/או לשנות את המט"ש במקרקעי העירייה (להלן: **תוספת בנייה**) אלא אם קיבלה הסכמת העירייה בכתב ומראש, בתנאים שקבעה העירייה, ובתנאי שתוספת הבנייה תהיה לאותה המטרה המפורטת בסעיף 2 לעיל ותואמת לתכנית בניין עיר התקפה למקרקעי העירייה ולאותו האזור בו מצויים מקרקעי העירייה, באותה שעה וכל תקנה על פיה. בכול מקרה תוספת הבניה תהיה בבעלות העירייה ככל ותבוצע במקרקעי העירייה. כמו כן לא תהא רשאית החוכרת להרוס חלק כלשהו מהמט"ש במקרקעי העירייה או לבצע בו שינוי כלשהו, אלא לצורך בניה במקומו ו/או לשם חידושו של אגף או מתקן, ללא הסכמת מנהלת אגף הנכסים בעירייה או מי שהוסמך לכך על ידה מראש ובכתב.

(ב) בנתה החוכרת תוספת למט"ש במקרקעי העירייה ללא הסכמת העירייה ולא סילקה את התוספת ו/או החזירה את המצב לקדמותו בתוך 30 ימים מיום שנדרשה לכך בכתב על ידי העירייה, תהא רשאית העירייה אך לא חייבת, לבצע פעולות אלו ולחייב את החוכרת בהוצאות הכרוכות בכך וזאת מבלי לגרוע מזכויותיה לכל סעד אחר העומד לזכותה עפ"י חוזה זה או עפ"י דין.

(ג) החוכרת מתחייבת לבצע את כל העבודות ולמלא אחר כל הפקודות, ההוראות, הדרישות וההוצאות על פי דין על ידי הממשלה, הרשויות המקומיות, ועדות מקומיות ומחוזיות לתכנון ולבנייה או כל רשות מוסמכת אחרת, בקשר עם החזקת מקרקעי העירייה, השימוש בהם, תיקונם וכול הכרוך בכך, לרבות אלה החלות על העירייה, והחוכרת מקבלת על עצמה בלבד את האחריות המלאה עבור כל התוצאות של אי מילוי כל חוק פקודה, חוק עזר, הוראה או דרישה כאמור.

(ד) החוכרת מתחייבת להשתמש במקרקעי העירייה ובנכס אך ורק למטרת החכירה בהתאם להוראות חוזה זה. החוכרת לא תהא רשאית להשתמש במקרקעי העירייה ובנכס לכל מטרה אחרת שהיא, אלא אם תקבל הסכמה מפורשת מראש ובכתב לכך מאת העירייה ובכפוף לתנאי ההרשאה. למען הסר ספק מובהר בזאת, כי אין במתן היתר בנייה משום הסכמה כאמור. הסכמה מפורשת כאמור הינה על ידי מי שמוסמך לשנות מתנאי חוזה זה.

(ה) למען הסר ספק - אם תשקיע החוכרת השקעות כלשהן במקרקעי העירייה או בתוספת בנייה, הם יהיו על חשבון החוכרת בלבד ועל אחריותה ולא יחשבו כתשלום דמי מפתח מלאים או חלקיים בגין מקרקעי העירייה ו/או התוספת. לחוכרת לא תהיה כל טענה בעניין זה כלפי העירייה.

(ו) ככל שהעירייה באמצעות מהנדס העיר ואגף תושי"ה תתכנן כביש גישה למקרקעין, החוכרת מתחייבת לשאת בעלות סלילת הכביש למקרקעין וכן בעלות אחזקת הכביש באופן יחסי בהתאם לשטח החכירה כפי שתקבע העירייה.

(ז) החוכרת מתחייבת להנגיש את הנכס ואת השרות הניתן בו בהתאם להוראות החוק והתקנות.

(ח) החוכרת מתחייבת לשמור על ניקיון הנכס וסביבתו, להשתמש בהם באופן זהיר והוגן ולהחזיקם במצב תקין וכן היא מתחייבת לתקן מיד, על חשבונה, כל נזק או קלקול שייגרם לנכס ולסביבתו וכן לפצות את העירייה עבור כל נזק או קלקול כזה שלא תוקן. (ט) החוכרת מתחייבת להשתמש במט"ש במקרקעי העירייה באופן אשר יצמצם במידת האפשר את ההפרעה למנוחת השכנים ואת המטרדים, ככל שיהיו.

(י) החוכרת לא תהא רשאית להציב כל שלט במקרקעין העירוניים או בסמוך אליהם, אלא באישור העירייה ותוך מילוי הוראות כל דין בדבר הצבת שלטים ותשלום כל אגרה או תשלום, במידה שחל, בגין הצבת שלט כאמור, למעט האמור וכמפורט בסעיף 7.ה לעיל. (יא) החוכרת מתחייבת כי הבנייה, השימוש והפעילות בנכס יתבצעו בהתאם לכל החוקים, התקנות, הפקודות, ההוראות והדרישות עפ"י דין ע"י הממשלה, הרשויות המקומיות, ועדות מקומיות ומחוזיות לתכנון ולבניה או כל רשות מוסמכת אחרת, בקשר עם החזקת הנכס, השימוש בו, תיקונו וכל הכרוך בו, לרבות אלה החלות על הבעלים, והחוכרת מקבלת על עצמה בלבד את האחריות המלאה עבור כל התוצאות של אי מילוי כל חוק, פקודה, חוק עזר, הוראה או דרישה כאמור.

(יב) העירייה תהא רשאית להניח בנכס ולהעביר דרך הנכס, בתוכו, או מעליו, בין בעצמה ובין על ידי פקידיה, פועליה ומורשיה ובין על ידי אחרים באמצעות מוסד או חברה אחרת כלשהי, או להרשות לגוף או לרשות אחרת להניח ולהעביר דרך הנכס צינורות מים, צינורות ביוב ו/או תיעול ו/או ניקוז ו/או צינורות גז, לקבוע עמודים לחשמל תאורה או לטלפון ולהעביר חוטי חשמל או טלפון וכן לבצע כל פעולת פיתוח אחרת, הכול לפי התכניות המאושרות על ידי הרשויות המוסמכות. החוכרת מתחייבת לאפשר לעירייה להשתמש בזכותה זו ולא להפריע את הכניסה לנכס של נציגי העירייה או מי מטעמה למטרת הוצאתן לפועל של כל העבודות האמורות כדרוש ולשם החזקה תקינה וביצוע התיקונים בקווים שיונחו מתחתיו או מעליו כפי שיהא הצורך מדי פעם ופעם.

במקרה של מימוש זכותה לפי סעיף זה, מתחייבת העירייה כי הדבר יעשה, מבלי לפגוע בפעילות החוכרת בנכס ומבלי שיהיה בכך לעצור או להגביל את פעילות המט"ש הרצופה והשוטפת, אלא בכפוף לתיאום זמן סביר מראש וכי בתום העבודות תחזיר מצב הנכס לקדמותו ולא תפגע מטרת החכירה ככל הניתן.

(יג) אין באמור לעיל כדי לגרוע מחובת החוכרת לקיים כל חובה המוטלת עליה על פי כל דין בקשר לבניה ו/או לשימוש בנכס ולפעילות שמתבצעת בו.

(יד) העירייה תהיה רשאית באמצעות פקידיה, מורשיה וכל אדם אחר שהורשה לכך מטעמה, להיכנס לנכס בכל זמן סביר ובתיאום מראש, על מנת לוודא את קיומן של הוראות חוזה זה על ידי החוכרת, לרבות בדיקת קיומם של מפגעים בנכס. בתום הבדיקה וככל שיידרש הדבר, יועברו לחוכרת הנחיות לתיקון מפגעים שנמצאו (להלן: "הנחיות העירייה"). כן תהא העירייה רשאית לעיין בספרי חשבונות החוכרת לגבי הנכס.

(טו) החוכרת מתחייבת לפעול בהתאם להנחיות העירייה לאלתר ככל שהנסיבות מאפשרות ולא יאוחר מ-14 ימים מיום מתן הנחיות העירייה.

(טז) החוכרת מתחייבת לבצע אחת לשנה סקר בטיחות בנכס ע"י יועץ בטיחות מקצועי או לחילופין להעסיק חברת יעוץ בטיחות שתלווה את כלל הפעילות בנכס.

(יז) החוכרת מתחייבת להמציא לעירייה, על פי דרישתה, דו"ח בדבר היעדר מפגעים בנכס אחת לשנה.

(יח) החוכרת מתחייבת ליתן הסכמתה לשימוש העירייה בחניון במקרקעי העירייה בתקופת החכירה.

(יט) החוכרת מתחייבת להפעיל את המט"ש בנכס אך ורק בהתאם למטרות הקבועות בחוזה זה ובהתאם לכלל הוראות חוזה זה.

9. מיסים ותשלומים:

- (א) החוכרת מתחייבת לשלם את כל התשלומים, ההיטלים, המסים, האגרות ותשלומי חובה וארנונה וכל תשלום מס מכל מין וסוג שהוא החלים או שיחולו על הנכס או בקשר אליו בגין תקופת החוזה ובכלל זה מיסי ממשלה והיטלי הרשות המקומית, בין אם אלו מוטלים על המחזיק, החוכר, הבעלים או אחרת, וזאת במידה והחוכרת אינה פטורה על פי כל דין מהתשלומים האמורים.
- (ב) לא שילמה החוכרת תשלום מהתשלומים הנ"ל, תהא העירייה רשאית, לאחר התראה זמן סביר מראש, לשלם את התשלומים, ההיטלים, המיסים הארנונות והאגרות כאמור לעיל על חשבון החוכרת ולגבותם מהחוכרת, ובלבד שהעבירה תחילה את דרישות התשלום האמורות לחוכרת ואפשרה לה לשלמן תוך פרק זמן סביר.
- (ג) כל סכום המגיע לעירייה מאת החוכרת לפי חוזה זה, יישא ריבית והצמדה חוקית מתאריך חובת הפירעון ועד לסילוקו המלא וזאת מבלי לפגוע בזכויות האחרות של העירייה בקשר להפרת החוזה על ידי אי תשלום החוב.
- (ד) במקרה של פיגור בפירעון תשלום כלשהו, שהחוכרת חייבת בו לפי חוזה זה, יהא כל סכום שייגבה מהחוכרת על חשבון הפיגור האמור נזקף לפי הסדר הבא: הוצאות גביה, ריבית והיתרה על חשבון הקרן.
- (ה) לעניין מס ערך מוסף, כיוון שמדובר בעסקת אקראי במקרקעין המחייבת דיווח של העירייה, יחול המע"מ, במידה ויחול, על החוכרת וישולם על ידה. למען הסר ספק החוכרת בלבד וללא כל השתתפות מצד העירייה, תשלם את כל סכום המע"מ שיקבע ע"י כל רשות מוסמכת לכך, גם אם הרשות המוסמכת תקבע שסכום המע"מ לתשלום, שונה מסכום המע"מ הצפוי בהתאם לדמי החכירה הקבועים בסעיף 6 לעיל.
- (ו) מס מכירה, במידה שחל על חוזה זה, יחול על החוכרת וישולם על ידה.

10. העברת זכויות:

(א) חוזה זה הינו אישי עם החוכרת בלבד וזכות החכירה המוקנית בו היא לחוכרת בלבד.
 (ב) אין באמור בסעיף זה כדי לגרוע מזכותה של החוכרת להתקשר בהסכמים עם קבלנים ספקים ויועצים לשם מתן שירותים להם תזדקק לצורך השימוש בנכס בהתאם למטרת החכירה של הנכס, וזאת ללא צורך באישור העירייה, ובלבד שהאחריות למתן אותם שירותים תחול על החוכרת ותבוצע בפיקוחה ו/או באחריותה.

11. שמירת זכויות:

(א) מוצהר ומוסכם בזאת במפורש, כי אין בחוזה זה כדי להקנות לחוכרת כל זכות אשר לא הוענקה לה במפורש בחוזה זה, ולפיכך החוכרת מוותרת על כל זכות שעשויה להיות לה כחוכרת, על פי דין או על פי חוזה, במידה שלא נזכרה במפורש בחוזה זה.
 (ב) מבלי לפגוע בכלליות האמור בסעיף קטן (א) לעיל מוצהר ומוסכם במפורש כי החוכרת לא תהיה זכאית ליזום, ללא קבלת הסכמת העירייה בכתב ומראש, כל שינוי לתכנית מתאר או לתכנית מפורטת החלה על מקרקעי העירייה או על חלק מהם.
 (ג) מוסכם ומוצהר בזאת במפורש כי במידה שהחכירה חלה על חלק מהמקרקעין, תהא העירייה רשאית, מבלי לפגוע בהוראות סעיף קטן (ד) להלן, לעשות כל פעולה ו/או שימוש שהם ביתרת המקרקעין או בקשר אליה ללא צורך בקבלת הסכמה מאת החוכרת וחתימתה על חוזה זה מהווה הסכמה לפעולה או שימוש כאמור ככל שאינו מגביל או גורע מאפשרות הפעלת מט"ש במקרקעין, במידה שתידרש על ידי צד שלישי כלשהו, ובלבד שאין בפעולה או בשימוש האמורים כדי להפריע, לדעת העירייה, במידה בלתי סבירה לשימוש החוכרת בנכס.
 (ד) למען הסר ספק מוצהר ומוסכם בזאת במפורש כי העירייה תהיה רשאית לבנות בעצמה או ע"י אחרים מטעמה בצמוד לנכס ו/או בסמוך אליו כל בניה אחרת לפי שיקול דעתה בכפוף לתכנית בניין עיר מאושרת, ולנהוג בתוספת הבניה, מנהג בעלים והזכויות בגין הבנייה כאמור תרשמנה על שם העירייה, ובהתאם לשיקול דעתה.
 (ה) להבטחת זכויות העירייה עפ"י חוזה זה, תפקיד החוכרת בידי העירייה ייפוי כוח נוטריוני בלתי חוזר בנוסח המצורף **כנספח ב'** שיסמך את העירייה לעשות כל פעולה שהוסמכה לעשותה עפ"י חוזה זה.

12. אחריות החוכרת וביטוח:**(א) ביטוח :**

להבטחת אחריותו של החוכר על פי תנאי הסכם זה יערוך החוכר ויחזיק בידיו במשך כל תקופת החכירה ביטוחים על פי שיקול דעתו הבלעדי ושלא יפחתו מהביטוחים הבאים:

1. ביטוח עבודות קבלניות - טרם ביצוע עבודות הקמה ו/או שיפורים ו/או שיפוצים במט"ש ו/או במקרקעין מתחייב החוכר לערוך ביטוח עבודות קבלניות במתכונת "כל הסיכונים" מפני אבדן, נזק או אחריות הקשורים או הנובעים מביצוע העבודות הכולל פרק ביטוח רכוש, צד ג' ומעבידים.

2. טרם ביצוע העבודות וכתנאי לביצוען, ללא צורך בכל דרישה מצד העירייה, מתחייב החוכר להמציא לידי העירייה לא יאוחר מהמועד הקבוע לתחילת ביצוע העבודות במבנה ו/או במקרקעין, את טופס האישור על קיום ביטוח עבודות קבלניות, נספח ג' המהווה חלק בלתי נפרד מהסכם זה (להלן: "אישור קיום ביטוחים - ביטוח עבודות קבלניות") כשהוא חתום על ידי מבטח מורשה בישראל מטעם החוכר ו/או הקבלן מטעמו.

3. ביטוחי קבע – לפני מועד סיום העבודות ובכל תקופת החכירה, וכל עוד ההסכם בתוקף, יערוך החוכר את הביטוחים הבאים:

א. ביטוח אש מורחב, על בסיס ערך כינון, של המט"ש ו/או של תכולתו שבמקרקעי העירייה, על צמודותיו ומערכותיו וביטוח אובדן תוצאתי לתקופת שיפוי בת 24 חודשים לחוכרת.

ב. ביטוח אחריות כלפי צד שלישי בגבול אחריות של 20,000,000 ₪ למקרה ולתקופת ביטוח. יובהר כי חריג אחריות מקצועית לא יחול לעניין נזקי גוף.

ג. ביטוח חבות מעבידים בגבול אחריות של 20,000,000 ₪ למקרה ובסה"כ לתקופת ביטוח בגין עובדי החוכר, המועסקים על ידו בקשר עם מטרת החכירה לרבות קבלני משנה ועובדיהם.

4. מבלי לגרוע מאחריות החוכר על פי חוזה זה ו/או על פי דין, מתחייב החוכר לערוך ולקיים ביטוחים מתאימים ובלבד שלא יפחתו מגבולות והתנאים כאמור בהסכם זה.

5. החוכר לבדו אחראי כלפי העירייה לאובדן, נזק או קלקול לרכוש ו/או ציוד מכל סוג ותאור שבבעלותו ו/או שהובא על ידו ו/או על ידי מי מטעמו ו/או שבאחריותו ו/או המשמש לצורך מטרת החכירה הנמצא במט"ש ו/או במקרקעין. החוכר רשאי שלא לערוך ביטוח לרכוש ו/או לציוד ו/או ביטוח אובדן תוצאתי המפורט בסעיף 3 א לעיל במלואו ו/או בחלקו, אולם הפטור המפורט בסעיף זה יחול כאילו נערכו הביטוחים במלואם. החוכר פוטר, בשמו, את העירייה ואת הבאים מטעם העירייה מאחריות לכל אובדן או נזק לרכוש או ציוד כלשהוא כאמור ו/או לכל אובדן תוצאתי בקשר עם ההתקשרות, אולם הפטור מאחריות כאמור לא יחול לטובת מי שגרם לנזק בזדון.

6. בכל הביטוחים יכללו התנאים הבאים:

6.1 ביטוחי החוכר יכללו את העירייה כמבוטחת נוספת בגין מעשי ו/או מחדלי החוכר, על החוכר להודיע לעירייה 60 יום לפני מועד ביטול הביטוח או אי חידושו.

6.2 "העירייה" לעניין סעיפי הביטוח הינה: עיריית ירושלים ו/או חברות בנות ו/או עמותות קשורות ו/או תאגידים עירוניים ו/או וועדות מקומיות ועובדים ומנהלים של הנ"ל.

6.3 בביטוחי החבות יכלל סעיף אחריות צולבת.

6.4 הביטוחים כאמור יכללו סעיף ויתור על תחלוף כנגד העירייה והבאים מטעמה, למעט בגין מי שגרם לנזק בזדון.

- 6.5 הכיסוי בפוליסות לא יפחת מהיקף הכיסוי על פי פוליסות "ביט" של קבוצת כלל ביטוח התקפות במועד התחלת הביטוח, או נוסח מקביל להן והביטוחים יערכו בחברת ביטוח המורשית בישראל.
- 6.6 חריג רשלנות רבתי לא יחול בפוליסות (אין באמור כדי לגרוע מזכויות המבטחים על פי הדין).
- 6.7 כל סעיף בפוליסות (אם יש כזה) המפקיע או מקטין או מגביל בדרך כלשהי את אחריות המבטח כאשר קיים ביטוח אחר לא יופעל כלפי העירייה ו/או מי מטעמה, ולגבי העירייה הפוליסות הנ"ל הוא "ביטוח ראשוני", המזכה אותה במלוא השיפוי המגיע לפי תנאיו, ללא זכות השתתפות בביטוחיה מבלי שתהיה למבטחי החוכרת זכות תביעה ממבטחי העירייה להשתתף בנטל החיוב כאמור בסעיף 59 לחוק חוזה הביטוח, תשמ"א-1981.
7. בעשר (10) השנים האחרונות לתקופת החכירה העירייה תהא רשאית לדרוש מהחוכר שיציג בפניה את אישורי ביטוח בהתאם לנוסחים שיקבעו ע"י העירייה.
8. העירייה תהא רשאית לדרוש מהחוכר בכל עת במהלך כל תקופת ההסכם שיציג בפניה את אישורי הביטוח נשוא ההסכם כאמור לעיל.
9. החוכר ידאג להאריך במועד את פוליסות הביטוח כאמור לעיל, כך שתהיינה בידיו פוליסות ביטוח תקפות למשך כל תקופת ההסכם לפי העניין ואו כל תקופת הארכה.
10. עריכת הביטוחים ו/או תיקונם והמצאת האישורים על קיום ביטוחים לעירייה לא יהוו אישור כלשהו מהעירייה על התאמת הביטוחים ולא יטילו עליה אחריות כלשהו בקשר לכך ו/או לא יהא בכך כדי לצמצם את אחריותו של החוכר על-פי הסכם זה או על-פי כל דין.
11. החוכר לבדו אחראי על תשלום דמי הביטוחים הנ"ל וכן ישא בדמי ההשתתפויות העצמיות הקבועות בפוליסות הביטוח.
12. מובהר בזאת כי אין בחובתו של החוכר לקיום הביטוחים כאמור בכדי להתנות על האמור בסעיף חוזה זה ו/או בהוראות אחריות והשיפוי בחוזה זה ו/או על פי דין באשר לאחריותו על פי דין לנזק, ואין בעשיית הביטוחים ו/או בבדיקתם ו/או באי בדיקתם ע"י העירייה בכדי לפטור את החוכר מאחריות מכח הדין ו/או על פי הסכם זה.
13. כמו כן, אין בתשלום כלשהו מחברת הביטוח בכדי לשחרר את החוכר מאחריותו על פי דין כאמור. החוכר יהא חייב בשיפוי בגין נזק שאינו מכוסה ע"י הפוליסות ו/או מתחת להשתתפויות העצמיות בפוליסות ובכלל זה יהא חייב בשיפוי לגבי נזקים בעבורם לא שיפתה חברת הביטוח את העירייה, ובלבד שמדובר בנזקים אשר האחריות להם מוטלת על החוכר לפי הסכם זה.
14. מובהר בזאת כי במקרים בהם שיעור הנזק שנגרם בפועל גבוה מסכום השיפוי אותו שילמה חברת הביטוח, יהיה חייב החוכר להשלים את יתרת הסכום ביחס למלוא שיעור הנזק בפועל, ובלבד שמדובר בנזקים אשר האחריות להם מוטלת על החוכר לפי הסכם זה.

(ב) אחריות לנזקים:

- (1) החוכרת תהיה אחראית על פי דין במשך כל תקופת החכירה לכל עבירה בנכס ו/או לנזקים שיגרמו לנכס ו/או לצד שלישי כולל העירייה ו/או עובדיה ו/או מורשיה ו/או לרכושם, ובפרט בקשר או כתוצאה מבנייה על ידי החוכרת או

מאופן החזקת הנכס והשימוש בו או בקשר לכל עבודה ו/או פעילות שתיעשה בו. למען הסר ספק, כאמור לעיל הנכס יהיה באחריותה הבלעדית של החוכרת על כל הכרוך והמשתמע מכך.

(2) החוכרת מתחייבת לגרום לסילוקה של כל דרישה או תביעה לתשלום פיצויים הנוגעת לנזקים כאמור בסעיף קטן (1) לעיל, במידה שתופנה כנגד העירייה. כן מתחייבת החוכרת לשפות את העירייה עבור סכום שהעירייה תחויב בו עקב תביעה שתוגש נגדה בקשר או כתוצאה מהנ"ל והחוכרת תשלם סכום זה לעירייה בצירוף הוצאות משפט, שכ"ט עו"ד, ריבית והצמדה תוך 14 יום מיום קבלת דרישת העירייה לכך. בכל מקרה כאמור תודיע העירייה על כך לחוכרת ותאפשר לה זמן סביר כדי להגן על האינטרסים שלה בפני כל תביעה ו/או דרישה כאמור.

13. הפרת החוזה וביטולו:

- (א) הפרת הוראות סעיפים 2, 6-8, 10 לחוזה כולן או חלקן תהווה הפרה יסודית כמשמעותה בחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), תשל"א-1970.
- (ב) הפרה החוכרת חוזה זה הפרה יסודית או הפסיקה את השימוש בנכס לתקופה העולה על 6 חודשים, או ששינתה מטרותיה באופן שאינו תואם חוזה זה, ולא תיקנה מחדל זה בתוך 90 יום ממועד דרישתה של העירייה, רשאית העירייה, מבלי לפגוע בזכותה לכל תרופה ו/או סעד עפ"י דין, לבטל לאלתר את החוזה לגבי הנכס או כל חלק ממנו, לפי שיקול דעתה, בכפוף לאמור בסעיף 5 לעיל בנוגע להשבת השקעות החוכרת.
- (ג) הפרה החוכרת את החוזה הפרה שאינה יסודית רשאית העירייה מבלי לפגוע בזכותה לכל תרופה ו/או סעד עפ"י כל דין לבטל את החוזה בכפוף לאמור בסעיף 5 לעיל בנוגע להשבת השקעות החוכרת. אם לאחר שתישלח לחוכרת דרישה לתקן את ההפרה או את אי הקיום ולמלא אחר ההוראות המפורטות בדרישה, לא תמלא החוכרת אחר דרישה זו בתוך זמן סביר בנסיבות העניין, בנוסף לזכות העירייה לבטל את החוזה כאמור לעיל, ומבלי לפגוע בזכות מזכויותיה האחרות, רשאית העירייה לתבוע מאת החוכרת את ההוצאות, הנזקים וההפסדים שנגרמו לה עקב ההפרה.
- (ד) בנוסף לאמור לעיל ומבלי לגרוע מזכותה הכללית של העירייה עפ"י הדין ו/או בגין הפרת החוזה מצד החוכרת, תהא העירייה זכאית לבטל את החוזה ואת החכירה במקרים הבאים בכפוף למתן התראה בת 90 יום מראש כאמור לעיל ולכך שההפרה לא תוקנה, נוסף על כל סיבה על פי דין:

1. שימוש בנכס שלא עפ"י המטרות הקבועות בהוראות חוזה זה.
2. נעשה שימוש במט"ש במקרקעי העירייה או בניה ללא היתר כדין.
3. לחוכרת אין אישור ניהול תקין בעל תוקף.
4. הפעילות המתבצעת בנכס כרוכה בקבלת רישיון מגוף שלטוני ואותו רישיון לא ניתן ו/או בוטל ו/או נשלל.
5. החוכרת התפרקה או הופסקה פעילותה.
6. החוכרת לא הנגישה את הנכס בהתאם להוראות החוק והתקנות.
7. במקרה של פגם בהליך החכירה אשר עפ"י הדין מקנים עילת ביטול.

(ה) תיפסק הרשות כאמור בסעיף זה על תתי סעיפיו לעיל, לא יהיו לחוכרת כל טענות, מענות או דרישות מכול סוג שהוא כלפי העירייה.

14. תוצאות ביטול החוזה:

בוטל החוזה ע"י העירייה כאמור בסעיף 13 לעיל, יפעלו הצדדים כדלקמן:

(ה) החוכרת תבטל את זכות החכירה שנרשמה ככל שתירשם על שמה בלשכת רישום המקרקעין לפי סעיף 15 להלן וכן החוכרת תהיה חייבת להופיע בלשכת רישום המקרקעין בכל עת שתוזמן לשם כך ולחתום על כל המסמכים והשטרות הדרושים לשם ביטול זה וכן לשלם את כל ההוצאות, האגרות והמיסים בגין כך, ובכל מקרה חתימת החוכרת על חוזה זה מהווה הסכמה מצידה לביטול רישום החכירה בלשכת רישום המקרקעין. חוזה זה יהווה ייפוי כח בלתי חוזר לביצוע פעולות אלו על ידי העירייה ככל והחוכרת לא תבצע את הוראות סעיף זה, ובלבד שהעירייה הודיעה לחוכרת על כוונתה זו לפחות 90 יום מראש, בכפוף לאמור בסעיף 5 לעיל בנוגע להשבת השקעות החוכרת.

(ו) החוכרת תהא חייבת לפנות את הנכס ולמסרו לידי העירייה כשהוא פנוי מכל אדם וחפץ, למעט הבנוי והמחובר אל הנכס דרך קבע בכפוף לאמור בסעיף 5 לעיל בנוגע להשבת השקעות החוכרת, כשהנכס חופשי מכל שעבוד, חוב או זכות של צד ג' כלשהו, תוך 60 יום ממועד קבלת הדרישה לכך מהעירייה. העירייה תהיה רשאית להשתמש בנכס בעצמה או באמצעות צד ג' כראות עיניה ולפי שיקול דעתה המוחלט ולחוכרת לא תהא כל דרישה ו/או טענה ו/או תביעה מכל סוג שהוא כלפי העירייה לתשלום מכל סוג שהוא בקשר להקמת הנכס ו/או פיתוח המקרקעין, החזקתו, השימוש בו והחזרת החזקה בו לעירייה, בכפוף לאמור בסעיף 5 לעיל בנוגע להשבת השקעות החוכרת.

(א) לא קיימה החוכרת התחייבויותיה האמורות בסעיף זה על תתי סעיפיו תהיה העירייה רשאית להיכנס לנכס, לתפוס את החזקה בו וכן לנקוט בכל הפעולות עפ"י כל דין למימוש זכויותיה והחוכרת תישא בכל ההוצאות שייגרמו לעירייה בשל שימוש העירייה בזכותה זו.

(ב) אין באמור לעיל כדי לגרוע מזכותו של כל צד לנקוט בכל הליך משפטי כפי שייראה לו בנסיבות העניין.

15. רישום החכירה:

החוכרת מתחייבת לפעול לרישום זכות החכירה של העירייה ובהמשך לכך – את זכות חכירה המשנה של החוכרת במרשם המקרקעין (הטאבו) בתוך שנה מיום החתימה על הסכם זה. כל ההוצאות הכרוכות בפתיחת תיק ואשר יחולו על הקרקע והכנתו וכן הכנת הניירות והמפות הדרושים וכן כל ההוצאות האחרות בגין רישום הקרקע, חלוקה, הפרדה, פרצלציה, ובגין מדידות ומפות חלוקה לצורכי רישום – תצ"ר וכל הכרוך בכך, אגרות רישום שטר חכירה המשתלמות בלשכת רישום המקרקעין וכן הוצאות ביטול שטרי חכירה, הביטחונות והמסמכים הקשורים בחתימתו וביצועו, יחולו על החוכרת יבוצעו

וישולמו על ידה. העירייה תסייע ותחתום על המסמכים הנדרשים לרישום לאחר שאלה יועברו לעיונה ואישורה.

16. ויתורים:

שום ויתור, הנחה, הימנעות מפעולה במועדה או ארכה מצד העירייה לא ייחשבו כוויתור על זכויותיה ולא ישמשו כמניעה לתביעת פינוי או תביעה אחרת על ידה, אלא אם כן ויתרה העירייה על זכויותיה במפורש ובכתב על ידי מי שמוסמך לשנות מתנאי חוזה זה.

17. מקום שיפוט:

מוסכם על ידי הצדדים כי לבתי המשפט בירושלים תהא סמכות ייחודית לדון בכל תובענה אשר תתגלע בין הצדדים בכל הכרוך בחוזה זה או הנובע ממנו.

18. כללי:

(א) חוזה זה טעון אישור מועצת העירייה ושר הפנים או מי שיוסמך על ידו ו/או על פי דין וכל אישור אחר על פי כל דין לרבות אישור הממונה על התאגידים ברשות הממשלתית למים ולביוב ככל שיידרש אישורו בעת כריתת ההסכם. ס"ק זה מהווה תנאי מתלה לכניסתו לתוקף של חוזה זה.

(ב) חוזה זה טעון אישור בכתב של רמ"י. ס"ק זה מהווה תנאי מתלה לכניסתו לתוקף של חוזה זה.

(ג)

(ד) החוכרת מתחייבת כי אם תאושר החכירה כמפורט בחוזה זה, היא תהא אחראית להכנת תצ"ר ככול ויידרש ותישא בכל ההוצאות הכרוכות בכך, לרבות ביצוע מדידות, הכנת תשריטים, תשלומי מיסים והכנת מסמכי הרישום והעירייה לא תהא אחראית לכך בשום צורה ואופן.

(ה) החוכרת מצהירה ומתחייבת כי אם לא יאושר חוזה חכירה זה ו/או לא תאושר החכירה ע"י מועצת העיר ו/או שר הפנים ו/או רמ"י על אף עמדתה התומכת של גורמי המקצוע בעירייה, בסופו של יום, לא תהא לה כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלשהי כנגד העירייה.

(ו) התחייבויות החוכרת בהתאם לחוזה זה יחייבו את החוכרת ואת כל הבאים מכוחה ו/או מטעמה ו/או במקומה.

19. כתובות והודעות:

(א) כל הודעה בכל הקשור לחוזה זה תינתן בכתב בדרך של מסירה ביד או משלוח בדואר רשום או בדואר אלקטרוני עם אישור קבלת הדואר האלקטרוני, וזאת על פי כתובות הצדדים המופיעות להלן או על פי כתובת אחרת שעליה יודיע צד אחד למשנהו בכתב.

(ב) הודעה שתימסר ביד תיחשב כנתקבלה על ידי הנמען ביום מסירתה והודעה שתישלח בדואר רשום תיחשב כנתקבלה על ידי הנמען שלושה ימי עבודה לאחר משלוחה כאמור. הודעה שתימסר בדואר אלקטרוני תיחשב כנתקבלה במועד אישור קבלתה על ידי הנמען.

העירייה: עיריית ירושלים

הממונה על נכסי העירייה
קריית העירייה, כיכר ספרא 1, ירושלים.

החוכרת: מפעלי ביוב וטיהור ירושלים בע"מ, ד.ג. שורק.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

_____	_____	_____
החוכרת	גזבר העירייה	ראש העירייה

		מנהלת אגף נכסים

אני הח"מ _____ עו"ד מאשר בזה כי ה"ה:

מנכ"ל מבט"י _____ ת.ז. _____

ו _____ ת.ז. _____

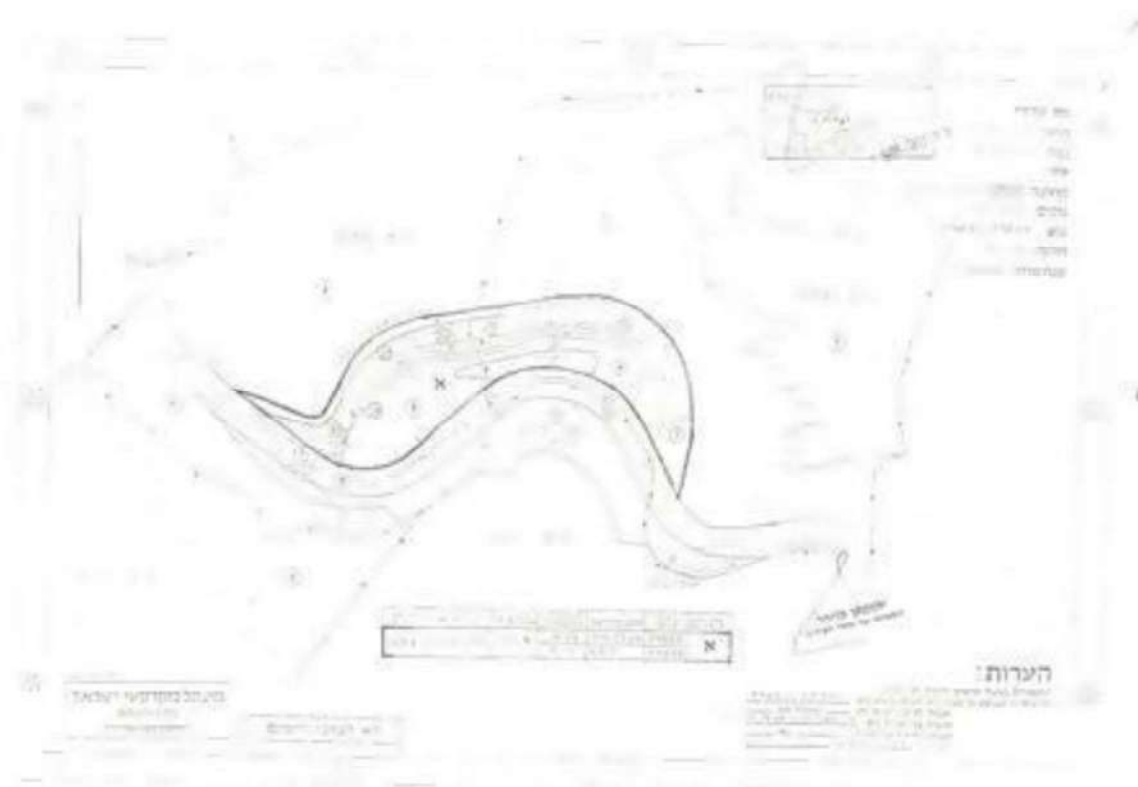
הינם מנהלי החוכרת ורשאים על פי תזכירה ו/או תקנותיה ו/או על פי דין לחתום בשם החוכרת
וכי חתימתם בצירוף חותמת החוכרת מחייבת את החוכרת לכול דבר ועניין.

עו"ד

אישור השר

תאריך

נספח א' תשריט



נספח ב' - ייפוי כוח בלתי חוזר

אנו הח"מ, מפעלי ביוב וטיהור ירושלים בע"מ

בכתובת:

מייפיים בזאת את כוחה של מנהלת אגף נכסי העירייה והיועמ"ש לעירייה או מי מטעמם, לפעול בשמה, ו/או כל אדם אחר המורשה מטעם עיריית ירושלים, לעשות בשמנו ובמקומנו את הפעולות דלקמן, כולן או מקצתן, לגבי הנכס, כהגדרתו בהסכם בין הצדדים מיום _____.

לחתום בשמנו ובמקומנו על כל מסמך ובין היתר על כל אישור קבלה, שטרי עסקות, רישום חכירה, ביטול רישום חכירה, מפות תשריטים וכל מסמך אחר הדרוש לשם ביצוע הפעולות הבאות, כולן או מקצתן; איחוד וחלוקת הנכס, רישום בית משותף על הנכס, ביטול רישום בית משותף על הנכס, תיקון או ביטול של תקנון בית משותף או צו בית משותף שעל הנכס בנוגע לכל עניין הנזכר בהם, לרבות רישום או תיקון הצמדות, כגון גג הנכס, חצר הנכס או כל חלק אחר ברכוש המשותף של הבית, רישום חכירה ו/או חכירת משנה בנכס או ביטולה או תיקונה, או צמצומה, או הרחבתה, ביטול או רישום הערת אזהרה כלשהי, הכנה ורישום של תצ"ר עבור הנכס וכן לעשות כל פעולה שהעירייה הוסמכה לעשותה בחוזה בגינו ניתן ייפוי כוח זה (חוזה חכירה מס' _____). כל הפעולות המנויות לעיל אפשר שיעשו בתמורה או שלא בתמורה.

להופיע בשמנו ובמקומנו בפני כל אדם, גוף משפטי, מוסד ממשלתי או עירוני או כל רשות מוסמכת, ולחתום לשם כך על כל מסמך הדרוש לשם ביצוע הפעולות האמורות לעיל, וכן קבלת אישורים ו/או היתרים וכיוצא באלה.

לשלם בשמנו ובמקומנו כל הוצאות, מסים היטלים ואגרות לשם ביצוע הפעולות האמורות לעיל.

"הנכס" המוזכר ברישא לייפוי כוח זה משמעותו כל חלקת/ות האדמה ו/או קטע/ים ממנה/מהן שבגוש/ים המפורטים ברישא לייפוי כוח זה ו/או כל חלקת אדמה אחרת לרבות חלק ממנה שתיווצר עקב פיצול כל חלקת/ות האדמה שבגוש/ים הנ"ל למספר חלקות חדשות, או לכל צירוף של חלקות אדמה או לצירוף של חלקי אדמה, לרבות כל הבנוי והמחובר אליהם ו/או שייבנה ויחובר אליהם, למען הסר ספק, כל האמור לעיל בתת הקרקע בלבד.

יפוי כוח זה יהיה בלתי חוזר ויחייב אף את כל מי שיבוא במקומנו ויכנס בנעלינו בכל הקשור להתקשרותנו ולחוזה החכירה עם עיריית ירושלים בקשר לנכס הואיל וזכויות צד שלישי, דהיינו עיריית ירושלים, תלויות בו.

אני הח"מ, _____, עו"ד, מאשר כי _____ נושא ת.ז.

_____ ו _____ נושא ת.ז.

הינם מנהלי החוכרת ורשאים על פי תזכירה ו/או תקנותיה ו/או על פי דין לחתום בשם החוכרת וכי חתימתם בצירוף חותמת החוכרת מחייבת את החוכרת לכול דבר ועניין וכי הם חתמו בפני על ייפוי כוח זה.

נספח ג'- נוסח אישור על קיום ביטוחים

אישור לביצוע עבודות הקמה

אישור קיום ביטוחים - ביטוח עבודות קבלניות		תאריך הנפקת האישור	
אישור ביטוח זה מהווה אסמכתא לכך שלמבוטח ישנה פוליסת ביטוח בתוקף, בהתאם למידע המפורט בה. המידע המפורט באישור זה אינו כולל את כל תנאי הפוליסה וחריגיה. יחד עם זאת, במקרה של סתירה בין התנאים שמפורטים באישור זה לבין התנאים הקבועים בפוליסת הביטוח יגבר האמור בפוליסת הביטוח למעט במקרה שבו תנאי באישור זה מיטיב עם מבקש האישור.			
מבקש האישור הראשי	גורמים נוספים הקשורים למבקש האישור וייחשבו כמבקש האישור	המבוטח	מען הנכס המבוטח / כתובת ביצוע העבודות
שם עיריית ירושלים	שם תאגידים עירוניים ועובדים של הנ"ל	שם _____ ו/או קבלני משנה ועובדיהם	ביצוע עבודות שיפוצים להרחבת מתקן לטיהור שפכים בירושלים ו/או שירותים נלווים
ת.ז.ח/פ. 5002790008	ת.ז.ח/פ.	ת.ז.ח/פ.	
מען: כיכר ספרא 1 ירושלים	חברות בת.	מען:	
כיסויים			
פרקי הפוליסה חלוקה לפי גבולות אחריות או סכומי ביטוח או הרחבות	מספר הפוליסה	נוסח ומהדורת פוליסה	תאריך תחילה
			תאריך סיום
			גבול אחריות לכלל פעילות המבוטח/ סכום ביטוח/שווי העבודה
			למקרה*
			לתקופה
כל הסיכונים עבודות קבלניות רכוש סמוך/רכוש עליו עובדים רכוש סמוך פינוי הריסות נזק ישיר הנובע מתכנון / עבודה / חומרים לקויים נזק עקיף הנובע מתכנון / עבודה / חומרים לקויים	ביט או נוסח מקביל לו	10% מערך העבודות אך לא פחות מ 400,000 ₪ ומקסימום 2,000,000 ₪ 10% מערך העבודות אך לא פחות מ 750,000 ₪ 10% מערך העבודות אך לא פחות מ 250,000 ₪ ומקסימום 2,000,000 ₪ 10% מערך העבודות אך לא פחות מ 400,000 ₪ ומקסימום 2,000,000 ₪ מלוא סכום הביטוח	309 ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור למעט מי שגרם לנזק בזדון. 313 כיסוי בגין נזקי טבע 314 כיסוי גניבה פריצה ושיד 316 כיסוי רעידת אדמה 318 מבקש האישור מבוטח נוסף 328 ראשוניות 334 תקופת תחלוקה – 12 חודשים
צד ג' רעד והחלשת משען נזק עקיף, פגיעה במתקנים וכבלים תת קרקעיים נזק ישיר פגיעה במתקנים וכבלים תת קרקעיים	ביט או נוסח מקביל לו	5,000,000 10% מגבול האחריות ומקסימום 2,000,000 ₪ 10% מגבול האחריות ומקסימום 2,000,000 ₪ מלוא גבול האחריות	302 אחריות צולבת 307 קבלנים וקבלני משנה 309 ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור למעט מי שגרם לנזק בזדון 312 כיסוי בגין נזק שנגרם משימוש בצמ"ח 315 כיסוי לתביעות המל"ל 318 מבוטח נוסף - מבקש האישור 328 ראשוניות ההרחבות מופיעות במלל על גבי אישור הביטוח
אחריות מעבידים	ביט או נוסח מקביל לו	20,000,000	309 ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור למעט מי שגרם לנזק בזדון. 319 מבוטח נוסף היה ויחשב כמעבידים 328 ראשוניות
פירוט השירותים (בכפוף, לשירותים המפורטים בהסכם בין המבוטח למבקש האישור, יש לציין את קוד השירות מתוך הרשימה הסגורה המפורטת בנספח ג'			
009 (בניה) / עבודות קבלניות גדולות			
ביטול/שינוי הפוליסה*			
שנינו לרעת מבקש האישור או ביטול של פוליסת ביטוח, לא ייכנס לתוקף אלא 30 יום לאחר משלוח הודעה למבקש האישור בדבר השינוי או הביטול.			
חתימת האישור			
המבטח:			

כ"ו סיון, תשפ"ו

11 יוני, 2026

הנדון: חוות דעת משפטית - חוזה חכירה

נכס 7243

משתמש 2

1. והעירייה הינה בעלת הזכויות במקרקעין הידועים כגוש 29835, חלקות: 7 (בחלק), 8 (בחלק), 9 (בחלק), 18 (בשלמות), 23 (בחלק), 24 (בשלמות), 25 (בחלק), ובגוש 29839 חלקות: 3 (בשלמות), 4 (בחלק), 5 (בחלק), 7 (בחלק), 10 (בשלמות), לפי תכנית מפורטת מס' מי/762 וזאת מכוח חוזה חכירה מול רשות מקרקעי ישראל (להלן: "רמ"י") מיום 10.3.1999 (להלן: "המקרקעין" ו/או "מקרקעי העירייה") כמסומן בתשריט המצורף **כנספח א' לחוזה**.
2. ותכנית תמ"מ 1 / 19 (להלן: "התב"ע") מייעדת את המקרקעין לצורך ציבורי של הקמת מתקן לטיהור שפכים (להלן: "המט"ש").
3. חברת מפעלי ביוב וטיהור ירושלים בע"מ (להלן: "מבט"י" ו/או "החוכרת") הקימה ומפעילה במקרקעין את המט"ש ויש בכוונתה להרחיבו, בהתאם להוראות התב"ע המאושרת החלה במקרקעין, על כל תיקוניה ושינוייה, ככל שיהיו (להלן: "מטרות החכירה").
4. מבט"י מעוניינת לחכור מהעירייה את המקרקעין בחכירת משנה והעירייה מסכימה להחכיר למבט"י, הכל בהתאם וכמפורט בהוראות החוזה נשוא חו"ד משפטית זו.
5. הסכם החכירה נשוא חו"ד זו טעון אישור מראש ובכתב של רמ"י ותוקפו כפוף להוראות הסכם החכירה שנחתם בין העירייה לבין רמ"י.
6. מטרת החכירה היא אך ורק לצורך הקמה והפעלה של המט"ש, בהתאם להוראות התב"ע, וכל שימוש שיעשה במקרקעין בניגוד למטרת החכירה יהווה עילה לביטול ההסכם.
7. תקופת החכירה המבוקשת לרבות תקופת הבנייה הינה 24 שנים ו-11 שתחילתם ביום חתימת חוזה החכירה על ידי כל הצדדים, ובכפוף לאישור מועצת העירייה, רמ"י ושר הפנים.
8. בפורום נכסים שהתכנס ביום 16.2.2026 הוחלט כי החוכרת לא תשלם דמי חכירה לעירייה בגין תקופת החכירה, וזאת בהסתמך על חוות דעת מטעם גזבר העירייה ואגף להכנסות מהיטלים ופיתוח.

9. סוגיית חובת קיום מכרז

א. ביום 2/2/2026 נערכה לבקשתנו חוות דעת ע"י יניב בריטשטיין ועו"ד אליה עבדה, ממשרד מיתר, העוסקת בשאלה האם עיריית ירושלים פטורה מעריכת מכרז, בכל הנוגע להתקשרות עם מבט"י שהינה חברת בת של חברת הגיחון בע"מ (להלן: **"חוות הדעת"**).

ב. מחוות הדעת עולה כי העברת נכסים (לרבות זכויות במקרקעין) מרשות מקומית לתאגיד המים והביוב שלה, הוסדרה כחלק מחקיקת חוק תאגידי המים והקמתם של תאגידים אלו.

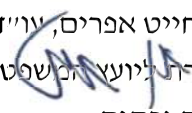
ג. עוד עולה כי ההתקשרות עם מבט"י פטורה ממכרז שכן, בין היתר, מבט"י הוכרה כתאגיד מים וביוב ולפיכך, הוראות חוק תאגידי מים המסדירות התקשרות בין רשות מקומית לתאגיד מים וביוב חלות על ההתקשרות עימה.

ד. לאור האמור, העירייה רשאית להתקשר עם מבט"י בחוזה ללא מכרז.

10. מובהר כי חוזה רשות השימוש כפוף לאישור רמ"י, מועצת העירייה ברוב חבריה ולאישור שר הפנים לפי סעיף 188 לפקודת העיריות [נוסח חדש].

לאור האמור אין מניעה משפטית לחתום על חוזה חכירה המקודם מול המשתמש בהתאם וכמפורט לאמור בחוו"ד זו.

בברכה,

חן חייט אפרים, עו"ד
 עוזרת היועץ המשפטי לעירייה

 צוות נכסים

חוזה חכירה

נכס: 13585

שנערך ונחתם בירושלים ביום _____ בחודש _____ בשנת _____

בין: _____ ח.פ. _____

מרחוב _____

(להלן: "המחכיר") [כאן יהיו בעלי הדירות]

יסודות שיתוף טשרניחובסקי 48 בע"מ ח.פ. 516298247

(להלן: החברה היזמית)

מצד אחד

לבין: עיריית ירושלים

קריית העירייה, כיכר ספרא 1

(להלן: "העירייה" ו/או "החוכרת")

מצד שני

הואיל: והמחכיר הינו בעל הזכויות בחלקות 44 ו- 43 בגוש 30185, בהם הוא מקדם בימים אלה פרויקט התחדשות עירונית באמצעות חברת יסודות שיתוף טשרניחובסקי 48 בע"מ (להלן: "המקרקעין" ו-"החברה היזמית" בהתאמה). נסח הטאבו של חלקה 44 מצורף לחוזה זה כנספח א'.

והואיל: והעירייה מעוניינת להשתמש בחלק מהמקרקעין המצוי בחלקה 44 כמסומן בתשריט המצורף כנספח ב' לחוזה זה, לצורך מעבר להולכי רגל לשימוש הציבור (להלן: "המעבר").

והואיל: והמחכירה מסכימה להחכיר לעירייה את המעבר, הכל בהתאם להוראות חוזה זה ותנאיו להלן.

והואיל: ותוקף החוזה כפוף לאישור מועצת העירייה.

לפיכך הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:**1. מבוא**

1.1. המבוא לחוזה זה מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

2. החכירה ומטרתה

2.1. המחכיר מחכיר בזאת לחוכרת, והעירייה חוכרת בזאת מאת המחכיר את המעבר.

2.2. המעבר יימסר ע"י המחכיר לשימוש העירייה AS-IS.

- 2.3. מטרת החכירה הינה לצורך מעבר להולכי רגל לשימוש הציבור (להלן: "המטרה").
- 2.4. למען הסר ספק, החכירה לא מקנה לעירייה זכויות בנייה או כל זכויות אחרות מלבד האמור בחוזה זה.

3. תקופת החכירה

- 3.1. תקופת החכירה הינה ל-999 שנים, החל מיום חתימת ההסכם.
- 3.2. מועד קבלת החזקה בשטח המוכר יהיה החל ממועד חתימת הסכם זה על ידי הצדדים. (להלן: "מועד המסירה") מסירת החזקה בפועל במוכר לעירייה תבצע רק לאחר השלמת הבנייה וקבלת טופס 4, או במועד מוקדם יותר שייקבע על ידי החברה היזמית, לפי שיקול דעתה הבלעדי. החברה היזמית תמסור לעירייה הודעה מראש על מועד מסירת החזקה בפועל, לא פחות מ-14 ימים מראש;

4. תמורה

- 4.1. המעבר יוכר לעירייה תמורת 1 ₪ בלבד בהתאם לתנאי חוזה זה.

5. התחייבות המחיר

- 5.1. המחיר מצהיר כי אינו מנוע, חוקית או חוזית, לרבות מכוח חוזה השכירות ו/או החלטות רשות מקרקעי ישראל, ו/או התוכניות הסטטוטוריות החלות על מקרקעין נשוא ההתקשרות ו/או מכוח התחייבויות לצדדים שלישיים, לערוך את ההתקשרות נשוא הסכם זה וליתן לעירייה חכירה במוכר.
- 5.2. בסמוך למועד המסירה, תפעל החברה היזמית לרישום החכירה בלשכת רישום מקרקעין.
- 5.3. החברה היזמית תהיה אחראית לרישום זכות החכירה של העירייה בלשכת רישום המקרקעין תוך 12 חודשים ממועד מסירת החזקה בפועל לעירייה. החברה היזמית תישא בכל ההוצאות והעלויות הכרוכות ברישום, לרבות אגרות רישום, שכר טרחת עורכי דין ומיסים, ככל שיחולו.
- 5.4. העירייה מתחייבת לשתף פעולה עם החברה היזמית ולמסור כל מסמך, חתימה או אישור הנדרשים לצורך ביצוע הרישום, תוך 14 ימים מקבלת הבקשה. מובהר כי עיכובים בביצוע הרישום הנובעים מאי-מסירת מסמכים או אישורים על ידי העירייה במועד, לא ייחשבו כהפרה של התחייבות החברה היזמית לעניין מועד הרישום, והתקופה תוארך בהתאם.

6. תשלומי מיסים, אגרות, היטלים וכו'

- 6.1. ככל שיחולו - העירייה מתחייבת לשלם עבור המעבר את כל התשלומים, ההיטלים, המיסים, האגרות ותשלומי חובה וארנונה, וכל תשלום מס מכל מין וסוג שהוא החלים או שיחולו על המעבר או בקשר אליו בגין תקופת החוזה ובכלל זה מיסי ממשלה והיטלי הרשות המקומית, בין אם אלו מוטלים על המחזיק, החוכר, הבעלים או אחרת, וזאת במידה שהעירייה אינה פטורה על פי כל דין מהתשלומים האמורים. אם העירייה לא תשלם תשלום כלשהו במועד, יהא המחיר רשאי, לפי שיקול דעתו בלבד, לשלם את התשלומים, ההיטלים, המיסים, הארנונות והאגרות כאמור לעיל ולגבותם מהעירייה ובלבד שהעבירה תחילה את דרישות התשלום האמורות לעירייה ואפשרה לה לשלמן תוך פרק זמן סביר.]
- 6.2. מס רכישה, במידה שחל על חוזה זה, יחול על העירייה וישולם על ידה.

7. השימוש במוכר

- 7.1. העירייה מתחייבת להשתמש במוכר אך ורק למטרת החכירה המפורטת בסעיף 2 לעיל ובהתאם להוראות חוזה זה. העירייה תהא רשאית להשתמש במוכר או בחלק ממנו למטרות אחרות מהמטרות המפורטות בחוזה זה, רק אם תקבל הסכמה מפורשת מראש ובכתב לכך מאת המחכיר ובכפוף לתנאי ההרשאה.
- 7.2. המעבר יהיה פתוח בפני כל הציבור.

8. העברת זכויות

- 8.1. הרשות בידי המחכיר למכור, להעביר בכל איזה אופן וצורה שהיא או להשכיר את בעלותו או זכויותיו ביתרת החלקה שאינה המעבר, כולה או חלקה, לכל מי שירצה או למשכן/לשעבד ו/או לתקן את הבית המשותף, הכל מבלי להזדקק להסכמת העירייה, וזאת, בלבד שזכויות העירייה בהתאם להסכם זה, לרבות זכות הציבור לעבור בחופשיות במקרקעין – תישמרנה במלואן.
- 8.2. העירייה מסכימה כי היה ותידרש חתימתה כבעלת זכויות במוכר, לכל דבר ועניין הקשור לתיקון הבית המשותף, או לרישום זכויות אחרות, היא תיתן את חתימתה, ובלבד שאין בכך כדי לפגוע בזכויותיה במוכר בהתאם לחוזה זה ו/או כדי להטיל עליה התחייבויות ו/או תשלומים נוספים שאינם חלים עליה.
- 8.3. מובהר ומוסכם כי החכירה נשוא הסכם זה לא תפגע ולא תגביל בכל צורה שהיא את זכויות המחכיר, החברה היזמית, קוני הדירות החדשות העתידיים, הבית המשותף שיירשם, או כל בעל זכויות אחר במקרקעין, לבצע את כל הפעולות הנדרשות לביצוע פרויקט ההתחדשות העירונית, לרבות ומבלי לגרוע קבלת היתרים, ביצוע הריסה, בניה ועבודות תשתית, ביצוע פרצלציה ורישום בית משותף, רישום שעבודים ומשכונות.
- 8.4. מובהר כי בכל מקום של סתירה, תנאי החכירה המצורפים לשטר החכירה, ולהסכם זה, גוברים על ההסכם.
- 8.5. העירייה מתחייבת שלא להתנגד, לא לעכב ולא להציב כל מניעה או תנאי לביצוע האמור בסעיף 8.3 לעיל.

9. שמירת זכויות

- 9.1. לעירייה לא תוקנה כל זכות במקרקעין שלא הוקנתה לו במפורש בחוזה זה גם אם עשוי היה לקנות זכות כאמור על פי דין.

10. אחריות המשתמש וביטוח

ביטוח

- 10.1. הוראות הביטוח שיחולו על המשתמש הינן בהתאם להוראות נספח הביטוח המצב לחוזה זה- נספח ד' ומהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

אחריות לנזקים

- 10.2. העירייה בלבד תהיה אחראית במשך כל תקופת החכירה לעבירה כלשהי שתעשה במוכר, או לנזק כלשהו שייגרם למוכר על כל הכרוך והמשתמע מכך וכן לנזק שייגרם לצד שלישי כלשהו כולל בקשר או כתוצאה מבנייה על ידי העירייה או מי מטעמה, או מאופן החזקת המעבר וסביבתו והשימוש בו או בקשר לכל עבודה ו/או פעילות שתעשה בו.

11. ויתורים

11.1. שום ויתור, הנחה, הימנעות מפעולה במועדה או ארכה מצד העירייה, לא ייחשבו כוויתור על זכויותיה ולא ישמשו כמניעה לתביעה על ידה, אלא אם כן ויתרה העירייה על זכויותיה במפורש ובכתב על ידי מי שמוסמך לשנות מתנאי חוזה זה.

12. תנאי לתוקף החוזה

12.1. חוזה זה טעון אישור מועצת העירייה.

13. מקום שיפוט

13.1. מוסכם על ידי הצדדים, כי לבתי המשפט בירושלים, לפי העניין, תהא סמכות ייחודית לדון בכל תובענה אשר תתגלע בין הצדדים בכל הכרוך בחוזה זה או הנובע ממנו.

14. כתובות והודעות

14.1. כל כתב שישלח לאחד הצדדים בדואר רשום לפי הכתובת כדלקמן ייחשב כנמסר לתעודתו 48 שעות אחרי שנמסר במשרד הדואר.

14.1.1. העירייה: עיריית ירושלים באמצעות מנהלת אגף נכסי העירייה

כתובת: קריית העירייה, כיכר ספרא 1, קומה 5 ירושלים 9414109

14.1.2. המחכיר: _____ [נציגות הבית המשותף] _____ **כתובת:**

לראיה באו הצדדים על החתום

_____	_____	_____
המשתמש	ראש העירייה	גובר העירייה

_____ מנהלת אגף נכסי העירייה

אימות חתימה על ידי עורך דין

אני הח"מ _____ עו"ד מאשר בזה כי ה"ה _____ ת.ז. _____ ו- _____ ת.ז. _____ אשר חתמו בפניי בתאריך _____ על חוזה זה לאחר שהסברתי להם את המשמעויות הנובעות מכך, הינם מנהלי המחכיר ורשאים על פי תזכירו ו/או תקנותיו ו/או על פי דין לחתום בשם המחכיר וכי חתימתם בצירוף חותמת המחכיר מחייבת את המחכיר לכל דבר ועניין וכי החלטת המחכיר להתקשר עם העירייה בחוזה זה התקבלה כדין באורגנים המוסמכים של המחכיר ובהתאם לתקנותיו.

_____ חתימה וחתימת עו"ד

נספח א



טאבונאון_ליון_צפי
pdf.____ח_44 תת_

נספח ב' - תשריט





כ"ד סיון, תשפ"ו
9 יוני, 2026

הנדון: חו"ד משפטית - החזרת שטח לרמ"י

גוש 30198 חלקה 43

נכס 2905

1. עיריית ירושלים חוכרת מרמ"י את המקרקעין הידועים כגוש 30198 חלקה 43 והמצויים ברחוב פייר קניג 15, שכונת מקור חיים (להלן: "המקרקעין") בהתאם להסכם חכירה מיום 23.5.1988 לתקופה של 49 שנים עם אופציה ל-49 שנים נוספות (להלן: "הסכם החכירה").
2. בהתאם להסכם החכירה, מטרת החכירה הינה "בית ספר אורט". בהתאם למידע שנמסר לי מאגף הנכסים, בפועל המקרקעין שימש ומשמש כיום כמגרש חניה.
3. תכנית 1048347 אשר קיבלה תוקף ביום 30/11/2024 שינתה את ייעוד המקרקעין מ"שטח ציבורי" ל"מגורים".
4. לפיכך, רמ"י פנתה לעירייה בדרישה להשבת המקרקעין, תוך הפניה לסעיף 4 להסכם החכירה, לפיו "במקרה והמוחזר או חלק ממנו יועד למטרה אחרת וכן אם ייפסק או ישתנה שימושו ... תבוא תקופת החכירה מיד לסיומה ... והקרקע תוחזר לחלקת המינהל".
5. בפורום הנכסים אשר התכנס ביום 16.2.2026 הוחלט להשיב לרמ"י את המקרקעין.
6. לאור האמור, יש להשיב את המקרקעין לרמ"י.

בכבוד רב,

חן חייט אפרים, עו"ד
עוזרת ראשית ליועץ משפטי – צוות נכסים

חוזה מכר

מס נכס 13972

שנערך ונחתם ב _____ ביום _____ בחודש _____ בשנת 2026

בין: עיריית ירושלים

מרחוב _____

("המוכר או העירייה")

מצד אחד;

לבין: בעלי הזכויות בגוש 30086 חלקה 327

לפי הרשימה כמפורט בנספח א' המצ"ב להסכם זה

("הקונה")

מצד שני;

הואיל: והמוכר בעל מלוא הזכויות במקרקעין ברחוב אשכנזי 2 בשכונת בית ישראל, בירושלים, הידועים והרשומים בפנקס השטרות בלשכת רישום המקרקעין, גוש 30086 חלקה 328, והכול כמפורט בהעתק רישום מפנקס השטרות המצ"ב ב' כנספח ב' (להלן: "מקרקעי העירייה");

והואיל: והקונה קידם תוכנית שמספרה 101-1290378 שאושרה למתן תוקף להרחבת יח"ד קיימות (להלן: "התוכנית");

והואיל: ומקרקעי העירייה נכללים בשטח התוכנית (להלן: "הממכר")

והואיל: וברצון הקונה לרכוש מהמוכר את מלוא זכויות המוכר בממכר, בהתאם ובכפוף להוראות חוזה זה, וברצון המוכר למכור לקונה את מלוא זכויות המוכר בממכר, בהתאם ובכפוף להוראות חוזה זה;

והואיל: וכניסתו לתוקף של חוזה זה מותנה בהתקיימותם של התנאים המתלים לרבות קבלת האישורים הנדרשים בעיריית ירושלים וכן אישור שר הפנים לפי סעיף 188 לפקודת העיריות [נוסח חדש] (להלן: "התנאים המתלים");

והואיל: והצדדים מעוניינים להגדיר ולהסדיר את מערכת היחסים שביניהם על הכתב;

לפיכך הוצהר, הוסכם והותנה בין הצדדים כדלהלן:

1. מבוא, נספחים

- א. המבוא לחוזה זה, ההצהרות הכלולות בו ונספחיו, מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.
- ב. כותרות הסעיפים בחוזה הינן לצורך הנוחות בלבד, ולא יסתמכו עליהם בפירושו של חוזה זה.

2 העסקה

בכפוף להתקיימותם של התנאים המתלים, ותשלום מלוא התמורה למוכר ו/או לנאמן, לפי העניין וכלל הוראות הסכם זה, מתחייב המוכר למכור לקונה את מלוא זכויותיו בממכר, כשהממכר במצבו הפיזי, המשפטי והתכנוני כפי שהוא (AS IS) במועד חתימת הצדדים על חוזה זה, והקונה רוכש את מלוא זכויות המוכר בממכר, כשהממכר במצבו הפיזי, המשפטי והתכנוני כפי שהוא (AS IS) במועד חתימת הצדדים על חוזה זה.

3 תנאים מתלים

א. כניסתו לתוקף של חוזה זה מותנה בהתקיימותם של כל התנאים הבאים ("התנאים המתלים"):

3.א.1 התקבל אישור מועצת עיריית ירושלים ברוב חבריה להתקשרות המוכר בחוזה זה;

3.א.2 התקבל אישור שר הפנים להתקשרות המוכר בחוזה זה בהתאם לסעיף 188 לפקודת העיריות [נוסח חדש].

3.א.3 התקבל אישור משרד המשפטים בהתאם לסעיף 111 לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969, ככל שנדרש ובהתאם לשיקול דעתה הבלעדית של העירייה.

ב. אם לא יתקיימו התנאים המתלים לא יכנס חוזה זה לתוקף, ולאף צד לא תהיה כל טענה ו/או תובענה ו/או דרישה, מכל מין וסוג, שהוא כלפי משנהו בקשר עם אי כניסתו לתוקף של חוזה זה והצדדים ישתפו פעולה ויחתמו על כל טופס ו/או הצהרה ו/או מסמך, מכל מין וסוג, שיידרשו לשם דיווח לרשות המיסים ו/או כל גורם רלוונטי אחר, על אי כניסתו לתוקף של חוזה זה.

ג. התקיימו התנאים המתלים במצטבר, יודיע על כך המוכר לקונה בכתב בסמוך לאחר התקיימותם, וממועד זה לפי צד לא תהא טענה ו/או דרישה כלפי משנהו בקשר לאופן או למועד התקיימות התנאים המתלים.

4 הצהרות המוכר

המוכר מצהיר ומתחייב כדלקמן:

א. כי בכפוף למילוי התנאים המתלים, אין לו מניעה פיזית ו/או משפטית ו/או חוקית ו/או אחרת, המונעת ממנו מלהתקשר עם הקונה בחוזה זה, ולמילוי מלוא התחייבויותיו על פיו;

ב. כי בטרם חתימתו על חוזה זה לא התקשר בכל עסקה הנוגדת את הוראות חוזה זה;

ג. כי זכויותיו בממכר נקיות מכל עיקול, שעבוד, משכון, משכנתא, ו/או זכות צד שלישי (להלן: "נקיות וחופשיות");

ד. כי אם לאחר חתימת חוזה זה יוטל על הממכר עיקול ו/או זכות צד ג' בגין סיבה הנעוצה במוכר אזי, הוא מתחייב להסירו תוך 45 יום ממועד הטלת העיקול, וכל עיכוב שייגרם כתוצאה מעיקול ו/או מזכות צד ג' כאמור, אשר יגרום לעיכוב בביצוע התחייבות הקונה

בהתאם לחוזה זה, לא יהווה הפרה של חוזה זה ע"י הקונה והתחייבויות הקונה על פי חוזה זה ידחו ב- 30 יום לאחר הסרת העיקול ו/או המניעה;

5 הצהרות והתחייבויות הקונה

הקונה מצהיר ומתחייב בזאת כדלקמן:

א. כי ככל ויידרש לקבל אישור כלשהו מרשם המקרקעין לצורך ביצוע רישום כלשהו הנובע מחוזה זה, ובכלל זה, לצורך רישום הערת אזהרה לטובתו ו/או לצורך רישום הזכויות בממכר על שמו בלשכת רישום המקרקעין, יהיה עליו לקבלו באחריותו ועל חשבונו כשהמוכר מצידו ימציא לקונה כל מסמך נדרש לשם רישום הערת האזהרה ו/או לשם רישום הזכויות על שמו של הקונה.

ב. כי בטרם חתימת חוזה זה בדק היטב בעצמו ובאמצעות אנשי מקצוע מטעמו, את הממכר, את סביבתו, את מצבו הפיזי, הרישומי, התכנוני, והמשפטי של הממכר, את דרכי הגישה לממכר, בדק היטב את זכויות המוכר בממכר, בכל הרשויות הרלבנטיות, ובכלל זה, בלשכת רישום המקרקעין, אצל פקיד ההסדר, ברשות המקומית ובוועדה המקומית לתכנון ובניה, וקיבל מהמוכר כל מידע שמצא לנכון, ואין לו ולא תהא לו כל תובענה ו/או דרישה ו/או טענה, מכל מין וסוג נגד המוכר, לרבות בקשר לכל האמור;

ג. כי בטרם חתימת חוזה זה בדק את כל התוכניות החלות על הממכר ועל סביבתו בכל מוסדות התכנון, לרבות בוועדה המקומית לתכנון ובניה, כך שמכיר אותן היטב ומודע לכל הוראותיהן, בדק את תיק הבנייה של הממכר, ואת כל יתר התוכניות הפרטים והמידע בקשר לממכר, כך שבין היתר, בדק את היתרי הבניה שניתנו בקשר עם הממכר, ככל שניתנו, קיבל את כל המידע הפרטים והנתונים בקשר עם הממכר ו/או בפיתוח הסביבה של הממכר מכל הרשויות ומכל גורם, כך שמודע היטב למצב התכנוני של הממכר וסביבתו, ובהתאם לכל בדיקותיו האמורות מצא את הממכר מתאים 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, לרבות בקשר עם כל האמור;

ד. כי ככל ולא תאושר ו/או תאושר (כל אישור באשר הוא) התוכנית החדשה ו/או כל תוכנית אחרת בממכר ע"י כל גורם מוסמך על פי דין ומכל סיבה שהיא, לא תהא לו כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה, מכל מין וסוג כנגד המוכר.

ה. כי הוא רוכש את הממכר במצבו המשפטי, התכנוני, הפיזי והסטטוטורי כמות שהם (AS IS) במועד חתימת חוזה זה, ואין לו ולא יהיו לו כל טענות ו/או דרישות ו/או תביעות, מכל מין וסוג, כלפי המוכר בקשר עם האמור;

ו. כי הוא מוותר בזאת באופן סופי מלא ומוחלט על כל טענות, דרישות ו/או תביעות, מכל מין וסוג, כלפי המוכר בקשר למצבו הפיזי, התכנוני והמשפטי של הממכר, ובכלל זה, בגין מום ו/או פגם ו/או אי התאמה, למעט בגין פגם נסתר שהיה ידוע למוכר בטרם חתימת חוזה זה והוא לא סיפר אודותיו לקונה;

ז. כי אם לאחר חתימת חוזה זה יוטל על הממכר עיקול ו/או זכות צד ג' בגין סיבה הנעוצה בקונה, אזי, המוכר לא יהיה אחראי להסרת העיקול ו/או זכות צד ג' כאמור, והממכר

יימכר לו בכפוף לעיקול ו/או זכות צד ג' כאמור, וכל עיכוב שייגרם כתוצאה מעיקול ו/או מזכות צד ג' כאמור, אשר יגרום לעיכוב בביצוע התחייבות המוכר בהתאם לחוזה זה, לא יהווה הפרה של חוזה זה ע"י המוכר ולא יהווה סיבה לעיכוב איזו מהתחייבויות הקונה על פי חוזה זה;

ח. כי אם לאחר מועד המסירה, יבצע הקונה שינוי, מכל מין וסוג, בממכר, ובכלל זה, יציב מבנה ו/או מתקן כלשהו בממכר, אשר בעטיו יידרש המוכר לשלם תשלום כספי כלשהו לרשות מוסמכת כלשהי, ובכלל זה, לרשות המקומית ו/או לוועדה המקומית לתכנון ובניה, בין היתר, לצורך קבלת אישור העירייה האמור בסעיף 2.א.8, אזי, מתחייב הקונה לשלם, ללא דיחוי, במקומו של המוכר, את התשלום שיידרש המוכר לשלם כאמור, תוך פרק הזמן הנדרש לתשלומו במועד הנקוב בהודעת התשלום;

ט. כי לאחר מועד המסירה, יהא הקונה האחראי הבלעדי לכל נזק שיגרם לכל צד ג' אשר ימצא/יעבור/ישהה בממכר וישפה את המוכר, מיד עם דרישתו הראשונה בכתב, בגין כל סכום כספי שיידרש המוכר לשלם לצד ג'.

י. כי אין לו מניעה פיזית ו/או משפטית ו/או חוקית ו/או אחרת, המונעת ממנו מלהתקשר עם המוכר בחוזה זה, ולמילוי מלוא התחייבויותיו על פיו;

יא. כי ככל והוא תאגיד, העסקה נשוא חוזה זה אושרה כדין במוסדותיו כך שהתקבלו במוסדותיו החוקיים כל ההחלטות והאישורים הדרושים, על פי מסמכי ההתאגדות שלו לצורך התקשרותו בחוזה זה ובמעמד חתימת חוזה זה הוא מוסר למוכר פרוטוקול דירקטוריון חתום ומאומת כדין המעיד על כך.

6 התמורה

א. תמורת מכירת הזכויות במקרקעין לקונה כאמור בסעיף 2, כשהן נקיות וחופשיות בהתאם להוראות חוזה זה, ישלם הקונה למוכר סך של 105,000 ₪ **בתוספת מע"מ כחוק** ("התמורה").

ב. הקונה ישלם למוכר את מלוא התמורה רק לאחר התקיימותם של כל התנאים המתלים, בתוך 30 ימים ממועד המצאת המוכר לקונה על קבלת מלוא האישורים כאמור. כל איחור בתשלום יישא ריבית בהתאם להוראות סעיף 9' להלן ובתוספת מע"מ כדין.

ג. בתוך 21 ימי עסקים ממועד השלמת התנאים המתלים, ובלבד שהתמורה שולמה במלואה למוכר בהתאם להוראות הסכם זה, ירשום הקונה על חשבונו, הערת אזהרה לטובתו בלבד, לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין בדבר התחייבות המוכר להעברת זכויות בהתאם להסכם זה.

7 מסירת החזקה בממכר

א. בתוך 14 ימים ממועד השלמת התנאים המתלים ורישום הערת האזהרה בהתאם לסעיף 6ג' לעיל ותשלום מלוא התמורה מאת הקונה למוכר כמפורט לעיל, תעביר המוכרת לקונה את מלוא זכויותיה בממכר (לעיל ולהלן: "**מועד מסירת הזכויות**"). הזכויות יימסרו כפי שהן במצבן המשפטי, התכנוני והסטטוטורי במועד מסירת הזכויות, כשהן

נקיות וחופשיות, למעט הערות ו/או שעבוד ו/או צו ו/או עיקולים ו/או זכות צד ג' שיירשמו על המקרקעין בעטיו של הקונה.

ב. החל ממועד מסירת הזכויות לקונה כאמור ורישום הערת האזהרה לטובת הקונה בהתאם לסעיף 6ג' לעיל, יהיה הקונה אחראי בלעדית לכל פעולה הוצאה, חיוב ועניין הנובע מהזכויות שנמסרו לו בהתאם להסכם זה, על כל המשתמע מכך.

ג. החל ממועד מסירת הזכויות יהא הקונה האחראי הבלעדי לכל חיוב או נזק שיגרם לכל צד ג' הנובע מהשימוש בזכויות, והקונה ישפה את המוכר, מיד עם דרישתו הראשונה בכתב, בגין כל סכום כספי שיידרש המוכר לשלם בקשר לכך.

8 אישורים ומסמכים

א. בכפוף להתקיימות של כל התנאים המתלים, ובכפוף לתשלום ופירעון מלוא התמורה למוכר, ימציא המוכר לקונה את המסמכים והאישורים הבאים ("מסמכי העברת הזכויות"):

8.א.1. אישור המעיד על תשלום או פטור ממס שבח מקרקעין בגין מכירת הממכר לקונה, המאפשר את העברת הזכויות בממכר על שם הקונה בלשכת רישום המקרקעין;

8.א.2. אישור מהרשות המקומית לפי סעיף 324 לפקודת העיריות [נוסח חדש], המעיד על העדר חובות לרשות המקומית בגין הממכר בהתאם להוראות חוזה זה, הכולל, אישור מהוועדה המקומית לתכנון ולבניה לפי סעיף 10 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, המעיד על העדר חובות לוועדה המקומית לתכנון ובניה בגין היטל השבחה בהתאם לסעיף 9ח' להלן, המאפשר את העברת הזכויות בממכר על שם הקונה בלשכת רישום המקרקעין ("אישור העירייה"). אישור העירייה מתייחס רק לאותם תשלומים ו/או חיובים לרשות המקומית ו/או לוועדה המקומית לתכנון ובניה, אשר על המוכר לשלם בהתאם לסעיף 9ה' להלן, כך שאם לא ישלם הקונה כל תשלום החל עליו בהתאם להוראות חוזה זה ו/או הדין אשר יעב ו/או ימנע מהמוכר מלקבל את אישור העירייה, והמוכר המציא לקונה אסמכתאות בכתב מהרשות המקומית ומהוועדה המקומית לתכנון ולבניה, לפיהן, שילם את התשלומים החלים עליהם, יהיה פטור המוכר מהמצאת אישור העירייה לקונה, ולקונה לא תהא כל טענה ו/או תובענה, ו/או דרישה, מכל מין וסוג, נגד המוכר בעניין;

8.א.3. 3 שטרי מכר חתומים ע"י המוכר, מאומתים כדין, לצורך העברת הזכויות בממכר ע"ש הקונה בלשכת רישום המקרקעין;

8.א.4. את ייפוי כוח המוכר לביצוע פעולות במקרקעין;

ב. ייפוי הכוח למחיקה.

ג. עם המצאת כל מסמכי העברת הזכויות לידי הקונה, יראו את המוכר כמי שמילא אחר מלוא התחייבויותיו כלפי הקונה בהתאם להוראות חוזה זה;

- א. כל המיסים (לרבות מס שבח, מס רכישה, מע"מ, מס הכנסה), האגרות, ההיטלים והתשלומים אשר יחולו, ככל שיחולו, בקשר לחוזה זה ובקשר למכירת הממכר ולהעברת הזכויות ורישומן על שם הקונה בלשכת רישום המקרקעין, יחולו וישולמו על ידי הקונה בלבד והוא לא יהיה רשאי לדרוש מהמוכר השתתפות ו/או תשלום ו/או קיזוז כלשהו.
- ב. ככל שיידרש אישור עירוני או חתימות נוספות – יפעל הרוכש לקבלם בעצמו על חשבונו.
- ג. המוכר מתחייב למסור לקונה אישור מס שבח המיועד ללשכת רישום המקרקעין ובלבד שהקונה שילם את התשלומים הדרושים לצורך קבלת האישור, ככל שיחולו. בנוסף, תשלומי מס ערך מוסף, ככל ויחולו על הקונה ו/או על המוכר, כתוצאה מחוזה זה ובקשר עם מכירת הממכר, יחולו על הקונה בלבד וישולמו על ידו למוכר לא יאוחר ממועד החיוב הקבוע בד"ן. המוכר ימסור לקונה טופס עסקת אקראי לאחר מועד הדיווח הקבוע בד"ן, והקונה לא יהיה רשאי לדרוש מהמוכר השתתפות ו/או תשלום מע"מ כלשהו.
- ד. למען הסר ספק, בכל מקרה בו המוכר או מי מטעמו ידרשו לשלם תשלום או מס הנובע מחוזה זה או מיישומו מתחייב בזה הקונה להשיב ו/או לשפות את המוכר ו/או מי מטעמו, על כל סכום שהמוכר ו/או מי מטעמו ידרשו לשלם בצרוף כל הוצאה ריבית וקנס שיידרש או ישולם. תשלום שלא ישולם במועדו על פי הדרישה יישא הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן וריבית בשיעור שנתי של 10% (עשרה אחוזים) מיום הדרישה ועד למועד התשלום בפועל.
- ה. כל המיסים, האגרות, ותשלומי החובה מכל מין וסוג שהוא, ממשלתיים ועירוניים, החלים על המקרקעין ו/או שיחולו בקשר עם המקרקעין, עד מועד מסירת הזכויות יחולו על המוכר וישולמו על ידו, וממועד זה ואילך יחולו כל התשלומים האמורים לעיל על הקונה וישולמו על ידו.
- ו. מבלי לגרוע מהוראות סעיף 9 להלן, המוכר יישא ותשלם באגרות ובהיטלי פיתוח, מכל מין וסוג, אם יחולו, ובכלל זה, בגין היטלי ניקוז, תיעול, סלילה, מדרכות, ביוב, וכו' אשר יושתו ו/או יחויבו בקשר עם המקרקעין בגין עבודות שבוצעו בפועל עד למועד חתימת הסכם זה, והקונה יישא וישלם באגרות ובהיטלי פיתוח, מכל מין וסוג, אם יחולו, ובכלל זה, בגין, היטלי ניקוז, תיעול, סלילה, מדרכות, ביוב וכו', אשר יושתו ו/או יחויבו בקשר עם המקרקעין בגין עבודות פיתוח שיבוצעו החל ממועד חתימת הסכם זה ואילך ו/או שיחויבו על אף שטרם בוצעו טרם מועד מסירת הזכויות.
- ז. מבלי לגרוע מהוראות סעיף ו' לעיל, כל התשלומים השוטפים ו/או תשלומי החובה האחרים בין העירוניים ובין הממשלתיים שיחולו על המקרקעין, ככל שיהיו, עד מועד מסירת הזכויות, יחולו על המוכר וישולמו על ידו, וממועד מסירת הזכויות ואילך, יחולו על הקונה וישולמו ע"י הקונה.
- ח. היטל השבחה, כאמור בחוק התכנון והבניה, בקשר עם המקרקעין, אשר החבות החוקית בגינו התגבשה 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 החל מיום חתימת הצדדים על הסכם זה ואילך, יחול וישולם על ידי הקונה.

ט. 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 המוכרת כמפורט בהוראות הסכם זה.

י. לא שילם צד כלשהו תשלום אשר לפי הסכם זה חל עליו (להלן: "**הצד החייב**") במועד הקבוע לתשלומו בהסכם זה ו/או בדין, 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 תתוסף 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.

10 ייפוי כוח

א. המוכר יחתום על ייפוי כוח בלתי חוזר בנוסח **המצ"ב כנספח ג'**, המייפה את כוחם של עוה"ד של הצדדים לחתום על כל מסמך שיידרש לצורך העברת זכויות הבעלות בממכר ע"ש הקונה בלשכת רישום המקרקעין בהתאם ובכפוף להוראות חוזה זה ("**ייפוי כוח המוכר**"). ייפוי כוח המוכר יועבר לידי ב"כ הקונה, לאחר אישור אגף הנכסים בעירייה ובכפוף להתקיימותם של התנאים המתלים ולתשלום ופירעון התמורה כמפורט בהסכם זה.

ב. במעמד חתימת חוזה זה חותם הקונה על ייפוי כוח בלתי חוזר בנוסח **המצ"ב כנספח ד'**, המסמיך ומייפה את כוחו של בא כוח המוכר למחוק את הערת האזהרה שתירשם לטובת הקונה ("**ייפוי הכוח למחיקה**"), אם יפר הקונה את חוזה זה הפרה יסודית שלא תתוקן על ידו בהתאם להוראות חוזה זה, בכפוף להתקיימותם של כל התנאים המצטברים להלן:

10.ב.1 הקונה הפר את חוזה זה הפרה יסודית והמוכר מסר לקונה התראה, מראש ובכתב, כי הוא מפר את חוזה זה הפרה יסודית והקונה לא תיקן את ההפרה היסודית בהתאם להוראות חוזה זה;

10.ב.2 המוכר שלח לקונה הודעה בכתב על ביטול חוזה זה;

10.ב.3 המוכר השיב לקונה את כספי התמורה ששילם הקונה עד למועד ההפרה היסודית בקיזוז הפיצוי המוסכם ("**כספי ההשבה**").

10.ב.4 כנגד מחיקת הערת האזהרה ישיב המוכר לקונה את כספי ההשבה;

11 העברת זכויות

א. הקונה לא רשאי להעביר ו/או למכור ו/או לשעבד ו/או להסב ו/או להמחות את זכויותיו בממכר מכוח חוזה זה, כולן או חלקן, לצד ג', אלא, רק לאחר התקיימותם של התנאים המתלים ותשלום ופירעון מלוא התמורה למוכר.

- ב. הטיפול בהעברת וברישום הזכויות בממכר ע"ש הקונה בלשכת רישום המקרקעין ייעשה על ידי הקונה והקונה יישא וישלם בכל התשלומים, ההוצאות ו/או האגרות, מכל מין וסוג, שידרשו לצורך כך, אלא אם על המוכר לשאת בהם לפי הוראות הסכם זה.
- ג. הקונה מתחייב להעביר את הזכויות בממכר על שמו בלשכת רישום המקרקעין, בתוך 120 ימים ממועד קבלת האישורים והמסמכים האמורים בסעיפים 1.א.8 - 3.א.8 לעיל ולמסור למוכר העתק עדכני של נסח מפנקס הזכויות בלשכת רישום המקרקעין המעיד על כך ;

12 הפרות ותרופות

- א. סעיפים 4-6, 9, 10 מהווים סעיפים יסודיים ועיקריים בחוזה זה, אשר הפרתם, או הפרת איזה מהם, תהווה הפרה יסודית של חוזה 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 בחוזה זה, לכל דבר ועניין, שהפרתו תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.
- ב. צד אשר יפר את חוזה זה הפרה יסודית ("**הצד המפר**") ישלם לצד המקיים את חוזה זה ("**הצד המקיים**") פיצויים קבועים ומוסכמים מראש, ללא כל צורך בהוכחת נזק, בסך של 30,000 ₪ ("**הפיצוי המוסכם**"), בכפוף לכך שהצד המקיים שלח לצד המפר מכתב התראה כי הינו מפר את חוזה זה הפרה יסודית, תוך ציון עילת ההפרה היסודית, והצד המפר לא תיקן את ההפרה היסודית בתוך 14 ימים ממועד קבלת מכתב ההתראה האמור של הצד המקיים.
- ג. הצדדים מצהירים ומאשרים, כי סכום הפיצוי המוסכם נקבע על ידם לאחר הערכה שקולה וזהירה של הנזקים העלולים להיגרם לצד המקיים עקב הפרת חוזה 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.
- ד. מוסכם בזאת בין הצדדים, כי למרות כל האמור לעיל איחור במילוי התחייבות צד מן הצדדים עד ל-10 ימים לא ייחשב כהפרה או כהפרה יסודית של הסכם זה ולא יחייב את המפר בתשלום פיצוי כלשהו או ריבית, ובכל מקרה תנאי לקיומה של הפרה יסודית ו/או חיוב בפיצוי כלשהו, הינו משלוח התראה בכתב לצד המפר ומתן אפשרות לתיקן ההפרה בתוך 7 ימים מעת קבלת המכתב.
- ה. כל צד יהיה רשאי לדרוש בדרך חוקית את אכיפת הוראות חוזה זה ו/או לבקש צווי עשה, צווי מניעה, בין קבועים ובין זמניים, וכן כל סעד אחר הניתן על פי חוזה זה ו/או הדין.
- ו. בכפוף לאמור בסעיף 12ב' לעיל, אם יפר הקונה את חוזה זה הפרה יסודית יהא רשאי המוכר לקזז ו/או לחלט מכספי התמורה שקיבל לידיו ו/או לנאמן את כספי הפיצוי המוסכם.
- ז. קבלת הפיצוי המוסכם אינו מונע ממי מהצדדים לחוזה זה לדרוש במקום הפיצוי המוסכם כל סעד ו/או פיצוי אחר בהתאם לאמור בחוזה זה ו/או על פי כל דין.

13 סמכות שיפוט מקומית

לבתי המשפט המוסמכים לפי סמכותם העניינית בירושלים, ולהם בלבד, נתונה הסמכות המקומית לדון בכל מחלוקת אשר תתגלע לגבי קיום תנאי מתנאי חוזה זה ו/או כל הנובע ממנו.

14 שונות

- א. שום שינוי, תיקון, ויתור ו/או הנחה לגבי כל תנאי מתנאי חוזה זה, ושום הימנעות מפעולה וכל הסדר ו/או פשרה לא יחייבו את הצדדים לחוזה זה, ולא ישמשו כמניעה או בסיס לטענת השתק אלא אם נעשו בכתב ונחתמו ע"י הצדדים.
- ב. בכל מקרה בו צד כל שהוא לא ישתמש בזכות כלשהי המוקנית לו עפ"י חוזה זה ו/או עפ"י כל דין, לא יחשב הדבר כוויתור מצדו על אותה זכות, והוא יהא רשאי לחזור ולהשתמש בה בכל עת שימצא לנכון.
- ג. חוזה זה משקף באופן מלא ונאמן את המוסכם בין הצדדים, ובא במקום כל משא ומתן, סיכום, הבנה או זיכרון דברים שקדמו למועד חתימתו, אם והיו, וגובר עליהם, כך שזכויות וחובות הצדדים יהיו מעתה אך ורק על פי תנאי חוזה זה. טיטות חוזה זה לא ישמשו בפרשנותו של חוזה זה. חוזה זה יפורש לפי תוכנו.
- ד. הצדדים מתחייבים האחד כלפי משנהו להופיע בעצמם או באמצעות נציג מוסמך מטעמם, בכל מקום ולחתום על כל מסמך שיידרש למימוש חוזה זה, ובכלל זה, בפני כל פקיד מהרשויות המוסמכות, על מנת לחתום על כל הבקשות, ההצהרות, האישורים, השטרות, והמסמכים הדרושים, לצורך הוצאתו לפועל של חוזה זה;
- ה. משרד עו"ד _____ מרחוב _____, ירושלים מייצג בחוזה זה את הקונה;

15 כתובות הצדדים והודעות

- א. כתובות הצדדים לצורך הודעות כאמור בחוזה זה הינן כמופיע במבוא לחוזה;
- ב. כל הודעה על פי חוזה זה, תישלח בדואר רשום בצירוף אישור מסירה, ותיחשב כהודעה שהתקבלה רק לאחר שהתקבל האישור על קבלת דבר הדואר בידי השולח, ומיד אם נמסרה במסירה אישית לנמען. הודעה שתשלח בדוא"ל ו/או באמצעות פקסימיליה תחשב כהודעה שהתקבלה רק אם לשולח יש ראיה בכתב כי ההודעה התקבלה.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

הקונה (ברשימה המצ"ב)

המוכר

חתימות הקונים

<u>מס'</u>	<u>שם</u>	<u>ת.ז.</u>	<u>תאריך</u>	<u>חתימה</u>	<u>אימות חתימה</u>
<u>1</u>	שמאי דוד	052628104			
<u>2</u>	פריש אברהם	028996882			
<u>3</u>	ברייטשטיין צבי יהודה	059733410			
<u>4</u>	פריש ירחמיאל ישראל יחזקאל	312262413			
<u>5</u>	דנגור רות	052855285			
<u>6</u>	נימן דוד מאיר	037119336			
<u>7</u>	נימן טויבא מלכה	021618939			
<u>8</u>	שרייבער מאיר יששכר	201612983			
<u>9</u>	שרייבער פייגל	201076866			
<u>10</u>	סולובציק יצחק זאב	304878366			
<u>11</u>	סולובציק (גלוסקינוס) רות	206277709			
<u>12</u>	ברמינקה שמעון יואל	316032614			
<u>13</u>	קרישבסקי שמעון דב	313315541			
<u>14</u>	כהן משולם יהודה לייב	036936201			
<u>15</u>	קרויס שמעון	022109458			
<u>16</u>	קרויס רעכל	059657817			
<u>17</u>	אליאוף חנה	046332789			

אישור עו"ד

אני הח"מ, עו"ד _____ מאשר/ת כי הקונים אשר פרטיהם מופיעים בטבלה לעיל
התניצבו בפניי, זיהיתי אותם באמצעות תעודות זהות, ולאחר שהסברתי להם את מהות העסקה
שהם עומדים לבצע ולאחר ששוכנעתי שהדבר הובן להם כראוי, חתמו לפניי מרצונם.

חתימה

תאריך

נספח א'בעלי הזכויות בגוש 30086 חלקה 327

<u>מס'</u>	<u>שם</u>	<u>ת.ז.</u>	<u>כתובת</u>
<u>1</u>	שמאי דוד	052628104	
<u>2</u>	פריש אברהם	028996882	
<u>3</u>	ברייטשטיין צבי יהודה	059733410	
<u>4</u>	פריש ירחמיאל ישראל יחזקאל	312262413	
<u>5</u>	דנגור רות	052855285	
<u>6</u>	ניימן דוד מאיר	037119336	
<u>7</u>	ניימן טויבא מלכה	021618939	
<u>8</u>	שרייבער מאיר יששכר	201612983	
<u>9</u>	שרייבער פייגל	201076866	
<u>10</u>	סולובציק יצחק זאב	304878366	
<u>11</u>	סולובציק (גלוסקינוס) רות	206277709	
<u>12</u>	ברמינקה שמעון יואל	316032614	
<u>13</u>	קרישבסקי שמעון דב	313315541	
<u>14</u>	כהן משולם יהודה לייב	036936201	
<u>15</u>	קרויס שמעון	022109458	
<u>16</u>	קרויס רעכל	059657817	
<u>17</u>	אליאוף חנה	046332789	

נספח ב'
העתק רישום מפנקס השטרות

נספח ג'ייפוי כח בלתי חוזרייפוי כוח המוכר

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

- אני/אנו הח"מ, **עיריית ירושלים** באמצעות מורשי החתימה ה"ה _____ ת.ז. _____
- נ. _____ ת.ז. _____ כולנו ביחד ו/או כל אחד מאתנו לחוד, ממנה/ים בזה את עו"ד - _____ ו/או _____ את כולם ביחד ו/או את כל אחד מהם לחוד, להיות לב"כ החוקרים שלי/נו לשם עשייה בשמי/נו ובמקומי/נו, של כל הפעולות הבאות או חלק מהן:
- לבצע כל פעולת רישום לפי חוק המקרקעין, תשכ"ט - 1969 או כל דין אחר לרבות לרשום את הנכס ו/או לחדש את רישומו ו/או להסדירו ו/או לבצע איחוד ו/או חלוקה בין לבד ובין יחד עם נכסים אחרים, לרשום על הנכס הערת אזהרה באופן ובתנאים כפי שב"כ הנ"ל ימצאו/ו לנכון, בבת אחת או מדי פעם בפעם בחלקים שונים וכולל כל חלקת משנה או חלקה הנובעת מרישום בית משותף, אחד חלוקת הפרדה, פרצלציה, קומבינציה, או כל פעולה אחרת ברכוש הנ"ל בשלמות או בכל מיני חלקים, בבת אחת או מדי פעם בפעם.**
 - 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 הדרושים לשם כך.
 - 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 בשלמותה או באופן חלקי, להסכים להטלת עקול, זמני, עכוב פעולות על הרכוש הנ"ל. ב. לרשום הערות אזהרה ו/או למחוק הערות אזהרה.
 - 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 בשמי/נו, לרשמו 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
 - 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, בעניינים הנוגעים ברכוש הנ"ל.
 - 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)
 - כן אנו מסכימים בזה במפורש כי באי כוחנו הנ"ל יהיו רשאים לייצג גם את צד ג' בעיסקה זו, פרט להליכים משפטיים שבין הצדדים.
 - להעביר יפוי כח זה בשלמותו או באופן חלקי לאחר או לאחרים.
 - היות ויפוי כח זה נוגע לטובת צד ג' הנ"ל שממנו קבלתי/נו את התמורה המלאה עבור הרכוש הנ"ל ושזכויותיו עומדים ותלויים ביפוי כח זה, הוא יהיה בלתי חוזר, לא תהיה לי/לנו רשות לבטל או לשנותו וכחו יהיה יפה גם אחרי פטירתי/נו, והוא יחייב גם את יורשי/נו, אפוטרופסי/נו, ומנהלי עזבוני/נו.
 - יפוי כח זה ישאר בתוקף גם לאחר מותי ויחייב את יורשי ואת 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 ד'
ייפוי כוח בלתי חוזר
ייפוי כוח למחיקה

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

אנו הח"מ, _____ בע"מ ח.פ. _____ באמצעות מורשה החתימה מטעמה _____ ת.ז. _____, מייפיים בזאת את כוחם של עוה"ד **חיים נרגסי 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 הבאות 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 לטובתנו על זכויותיה של _____ (להלן: "**המוכרת**") בקשר עם המקרקעין.
2. לשם ביצוע הפעולות הנ"ל, להופיע ולחתום בשמינו ובמקומינו 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 נכסינו ו/או כל צו או הליך אחר אשר יפקיעו את השליטה מידינו כד שאיננו רשאים לבטלו או לשנותו.

ולראיה באתי/נו על החתום ביום _____ בחודש _____ בשנת 2026

אישור עו"ד

"אני הח"מ, עו"ד _____, מאשר כי ביום _____ הופיעה בפניי מר/גב' _____ ת.ז. _____, ולאחר שזיהיתיו/ה ע"י תעודת זהות/דרכון ונוכחתי כי הבין/ה את תוכן ייפוי הכוח וחתם/ה עליו מרצונו/ה החופשי, הריני מאמת/ת את חתימתו/ה.

עו"ד,

תאריך



א' תמוז, תשפ"ו
16 יוני, 2026

חוות דעת משפטית לעניין הסכם מכר

גוש 30086 חלקה 328

נכס 13972

1. עיריית ירושלים הינה בעלת הזכויות במקרקעין ברחוב אשכנזי 2 בשכונת בית ישראל, הידועים והרשומים בפנקס השטרות בלשכת רישום המקרקעין, כגוש 30086 חלקה 328 (להלן: "המקרקעין").
2. על המקרקעין ועל חלקה 327 בגוש 30086 קיים מבנה מגורים לשימור מקדמת דנא.
3. המקרקעין הוגדרו כרצועת דרך בתכנית שמספרה 1358 שאושרה למתן תוקף בשנת 1974, תכנית זו לא הייתה תכנית איחוד וחלוקה אלא תכנית תכנונית. בהתאם למידע שנמסר לי מאגף הנכסים, המקרקעין נרשמו לבעלות העירייה אך התכנית מעולם לא מומשה, המבנה לא נהרס והעירייה לא תפסה חזקה במקרקעין.
4. ביום 18.1.2025 אושרה למתן תוקף תכנית מס' 1290378 (להלן: "התכנית") אשר מגדירה את המקרקעין כמגרש מגורים.
5. ביום 13.1.2026 דן פורום נכסים בהעברת זכויות במקרקעין לבעלי חלקה 327 בגוש 30086 שיזמו את התכנית, משנוכח כי לא ניתן לתפוס חזקה במקרקעין לצורך דרך (לאור המבנה לשימור שקיים ומאחר ושינוי הייעוד למגורים אושר בתכנית, הוחלט לערוך הסכם מכר למקרקעין).
6. לאור האמור, בעלי חלקה 327 בגוש 30086 (בהתאם לרשימה המצורפת להסכם המכר כנספח א') (להלן: "הרוכשים") מעוניינים לרכוש מהעירייה את המקרקעין, והעירייה מעוניינת למכור לרוכשים את זכויותיה במקרקעין בהתאם ובכפוף להוראות הסכם המכר נשוא חו"ד זו.
7. הרוכשים ישלמו לעירייה סך של 105,000 ₪ בתוספת מע"מ, פרטי ומועדי תשלום התמורה מפורטים בהסכם המכר.
8. בכל הנוגע לסוגיית חובת קיום מכרז במקרה נשוא חו"ד משפטית זו, של מתן רשות שימוש במקרקעין עירוניים, הרי שאני סבורה כי ענייננו נכנס בגדר סעיף 3(2)(ה) לתקנות העיריות (מכרזים), התשמ"ח – 1987 (להלן: "התקנות"), לפיו העירייה רשאית להתקשר בחוזה ללא מכרז במקרה שהמקרקעין דרושים לצורך ביצוע השלמה, חלוקה, איחוד, הפרדה או חלוקה מחדש של מקרקעין הכרוכים בביצוע תכנית שנתאשרה לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965.
9. מובהר כי חוזה החכירה כפוף לאישור מועצת העירייה ברוב חבריה ואישור שר הפנים לפי סעיף 188 לפקודת העיריות [נוסח חדש].

מינהל היועץ המשפטי לעירייה

לאור האמור אין מניעה משפטית לחתום על הסכם המכר מול הרוכשים בהתאם וכמפורט
לאמור בחוו"ד זו.

בכבוד רב,

חן חייט אפרים, עו"ד

עוזרת ראש העיר, המשפטי

הסכם

נכס 13273

שנערך ונחתם בירושלים ביום ____ בחודש _____ בשנת 2026

בין: עיריית ירושלים

מרחוב ככר ספרא 1, ירושלים

("המוכרת" או "העירייה")

מצד אחד;

לביא בטרניחובסקי בע"מ, ח.פ. _____

מרחוב _____

("הקונה" או "היזם")

מצד שני;

[הערה להמשך- צריך לתקן ולשנות את ההפניות בהסכם להפניות מקושרות]

הואיל: והמוכרת הינה הבעלים הרשום בפנקסי המקרקעין של 30935/1000000 חלקים במקרקעין הידועים כחלקה 210 בגוש 30185 (לשעבר חלקה 31), אשר יועדו למגורים לפי תוכנית מתאר 62 והמצויים ברחוב טשרניחובסקי 51-53 בשכונת רסקו, ירושלים ובגינם הוקצו למוכרת 3.0935% אחוזים ממגרש מס' 1 בהתאם לתבוע 101-0794214 (מקרקעי חלקה 31 לשעבר יכוננו להלן: "חלקת העירייה" חלקה 210 תכונה להלן: "המקרקעין" וחלקי המוכרת במקרקעין יכוננו להלן: "זכויות המוכרת במקרקעין");

העתק רישום מפנקס הזכויות מצ"ב כנספח 1

תשריט מצ"ב כנספח 1-א'

והואיל: והיזם התקשר בהסכמי פינוי בינוי המותנים בתנאים מתלים עם בעלי הדירות בבניינים הבנויים על המקרקעין (לשעבר חלקות 49 ו-50) (להלן: "הסכמי הפינוי בינוי" ו-"בעלי הדירות במקרקעין" בהתאמה);

והואיל: ועל המקרקעין חלות הוראות תוכנית 101-0794214 אשר פורסמה למתן תוקף ביום 21.3.2024 (להלן: "התוכנית"), במסגרתה בוצע איחוד וחלוקה של המקרקעין ללא הסכמת הבעלים, ואשר מטרתה הקמת שני מבני מגורים חדשים ושטח ציבורי בנוי במסגרת התחדשות עירונית (להלן: "הפרויקט") ולמוכרת הוקצו 3.0935% במגרש החדש;

והואיל: והמוכרת מצהירה, כי זכויות המוכרת במקרקעין נקיות וחופשיות מכל מגבלה ו/או זכות צד ג' כלשהו ופנויות מכל מחזיק ו/או פולשוהן מהוות חלק בלתי מסוים מזכויות הבעלות במקרקעין;

והואיל:

והצדדים מעוניינים להתקשר בזאת בעסקת מכר חלקי, במסגרתו תמכור המוכרת לקונה כ- 49.4% מזכויות המוכרת במקרקעין, כשהן נקיות וחופשיות, זאת בתמורה לקבלת שירותי בנייה על יתרת הזכויות הנוותרות של המוכרת במקרקעין, לבניית יחידת התמורה כהגדרתה להלן ולמילוי יתר התחייבויות הקונה כלפי המוכרת, הכל כאמור וכמפורט בהסכם זה (להלן החלק היחסי הנ"ל של זכויות העירייה המועבר לקונה יכונה בהסכם זה: "הממכר");

והואיל: והוסכם ע"י הצדדים כי במסגרת התמורה על פי הסכם זה, יבנה הקונה עבור העירייה, דירת מגורים בת 121 מ"ר שטח פלדלת (לפי צו המכר (דירות)) ברמת גמר מלא, שאליה יוצמדו מרפסת, מחסן אחד וחניה אחת (להלן: "יחידת התמורה").

והואיל: והוסכם על ידי הצדדים כי התמורה הראויה בגין הממכר תהיה שוות ערך לשווי עלויות שירותי הבניה שתקבל המוכרת מהקונה עבור בניית יחידת התמורה. ושירותי הבניה יינתנו על ידי היזם עבור העירייה במגרש מס' 1 בתוכנית, בהתאם להוראות התקנון המאושר לתוכנית;

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

והואיל: והצדדים מסכימים כי כניסתו לתוקף של הסכם זה הינו בכפוף לאישורים הנדרשים בעיריית ירושלים (להלן: "התנאים המתלים") כהגדרתם להלן;

לפיכך הוצהר, הוסכם והותנה בין הצדדים, כדלקמן:

1. מבוא ופרשנות

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

2. העסקה והמכר

2.1 בכפוף להתקיימות התנאים המתלים וכנגד מתן שירותי הבניה לעירייה בהתאם לסעיף 6 להלן, המוכרת מתחייבת בזאת למכור ולהעביר לקונה את זכויותיה בממכר ולמסור לו את החזקה בממכר, במצבו הפיזי, המשפטי, התכנוני והסטטוטורי כפי שהוא (AS IS) במועד מסירת החזקה. הקונה מתחייב בזאת לקנות ולקבל מהמוכרת את הממכר, כפי שהוא, ולהעניק לעירייה שירותי בניה, הכול בהתאם להוראות הסכם זה.

2.2 בתמורה למכירת הממכר ליזם, תקבל המוכרת מאת היזם שירותי בניה לבניית יחידת התמורה.

2.3 למען הסר ספק, שטחים משותפים שלא ניתנים להצמדה לפי הוראות חוק המקרקעין (כגון: רכוש משותף כגון מדרגות, שטחי ציבור, לובי וכן גינות משותפות וחלק מהגגות המיועדים לשמש את כל בעלי הדירות שאינם צמודים לדירות מסוימות וכו'), לא יוצמדו לאף אחת מהדירות בפרויקט, אלא יהוו רכוש משותף, ויוצמדו ליחידות החדשות בפרויקט בהתאם לחלקן היחסי ברכוש המשותף ובהתאם להוראות חוק המקרקעין.

2.4 מוסכם כי זכויות בנייה נוספות ככל שתאושרנה לאחר חתימת הסכם זה, מכוח כל תכנית בניין עיר שחלה ו/או תחול על המקרקעין (להלן: "זכויות הבנייה הנוספות"), ואשר אין בהן כדי לשנות את חלקה היחסי של העירייה בטבלת ההקצאה והאיזון של תכנית 101-0794214, תחולקנה בין הצדדים בחלקים לפי שיעורי הקומבינציה, וזכויות בנייה נוספות אשר יש בהן כדי לשנות את חלקה היחסי של העירייה בטבלת ההקצאה והאיזון תחולקנה בין הצדדים בהתאם לחלקה היחסי המעודכן של העירייה בטבלת ההקצאה והאיזון, והעירייה תהיה זכאית לכל תמורה, זכות או שווי הנובעים מהעדכון כאמור. ככל שזכויות הבנייה הנוספות לא ינוצלו במסגרת הקמת הפרויקט עד סופו 4 הן יהוו רכוש משותף ויוצמדו ליחידות החדשות בפרויקט בהתאם לחלקן היחסי ברכוש המשותף ולהוראות הדין, ובלבד שאין בכך כדי לגרוע מזכויות העירייה לפי הסכם זה. הוראה בדבר האמור לעיל תירשם במסגרת תקנון הבית המשותף.

2.5 מובהר ומוסכם בזאת שכל ניצול של זכויות הבנייה הנוספות ו/או שינוי במס' היחידות מעבר לאמור בהיתר הבניה, יהיה כפוף להסכמת העירייה ולמתן תמורה לעירייה בהתאם לשיעור הקומבינציה הנקוב בהסכם זה.

3. **תנאים מתלים [הסעיף לשיחה- מה הצפי לקבלת האישורים האלו? הבנק המלווה לא יסכים להעמיד את הליווי כל עוד הסכם זה לא בתוקף, ואי אפשר לחכות עכשיו 36 חודשים]**

3.1 כניסתו לתוקף של הסכם זה מותנה בהתקיימות התנאים הבאים כולם ובמצטבר (לעיל ולהלן: "התנאים המתלים"):

3.1.1 התקבל אישור מועצת עיריית ירושלים ברוב חברים להתקשרות המוכר בהסכם זה.

3.1.2 התקבל אישור שר הפנים להתקשרות המוכר בהסכם זה בהתאם לסעיף 188 לפקודת העיריות [נוסח חדש].

3.1.3 קבלת היתר בניה לפרויקט. למען הסר ספק, ככל שיבוטל ההסכם בין הקונה לבין יתר בעלי הזכויות בפרויקט כדן, והביטול ימנע את מימוש זכויות הבנייה מכוח התוכנית – יראו גם הסכם זה כבטל ומבוטל מעיקרו, מבלי שהצדדים יוכלו להעלות טענות הדדיות כלשהן.

3.2 העירייה תפעל בשקידה סבירה לקידום קבלת האישורים המפורטים בסעיפים 3.1.1-3.1.2, בהתאם לדין ולנהליה, לאחר קבלת כל המסמכים וההשלמות הנדרשים מאת הקונה. .

3.3 היה ולא יתקיים אחד או יותר מהתנאים המתלים בתוך חודשים [כאמור- חייבים לקצר את המועד] ממועד חתימת הצדדים על הסכם זה (להלן: "המועד הקובע"), ובכפוף לקיום התחייבות העירייה במועד האמור בסעיף 3.2 לעיל, וככל שלא עמדה במועד האמור- הקונה יהיה רשאי להאריך את המועד בהתאם לתקופת העיכוב, כל אחד מהצדדים יהא רשאי לבטל הסכם זה בהודעה בכתב למשנהו. [הסעיף לדיון- איחור בקבלת ההיתר לא יכול להוות סיבה לביטול ההסכם. לגבי אישור משרד הפנים- לדיון וחשיבה. אם הצדדים רשאים לבטל את ההסכם בגלל אי התקיימות התנאים אז מדובר בזכות ביטול ולא בתנאי מתלה]

3.4 בחר מי מהצדדים לבטל הסכם זה, לאחר המועד הקובע, עקב אי קיום התנאים המתלים עד המועד הקובע [כנ"ל- זכות ביטול], יהיה הסכם זה בטל מעיקרו בכפוף לקיום התחייבות העירייה כאמור בסעיף 3.2 לעיל ולאף צד לא 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.

3.5 התקיימו התנאים המתלים במצטבר בתוך המועד המוסכם, תודיע על כך המוכרת לקונה בהודעה בכתב בסמוך לאחר התקיימותם, ולאף צד לא תהא זכות לבטל את הסכם זה עקב אי קיום התנאים המתלים. [להתאים לאחר תיקון הסעיף]

4. הצהרות והתחייבויות המוכרת

המוכרת מצהירה, מתחייבת ומאשרת בזאת כלפי הקונה, כדלקמן:

4.1 כי הינה זכאית לזכויות נשוא הסכם זה בהתאם לטבלת האיזון המאושרת [לא הבנתי את המשפט ומטרתו], כי היא הבעלים הבלעדיים של זכויות המוכרת במקרקעין וכי זכויותיה נקיות וחופשיות מכל עיקול, שעבוד וזכות צד ג' ופנויות מכל מחזיק ו/או פולש.

4.2 כי בכפוף להתקיימותם של התנאים המתלים, לא ידוע לה על כל מניעה מכוח הדין ו/או הסכם, להתקשרותה בהסכם זה ולקיום מלוא התחייבויותיה על פיו.

4.3 כי בטרם חתימתה על הסכם זה לא התקשרה בכל עסקה הנוגדת את הוראות הסכם זה, וכל עוד הסכם זה בתוקף ולא בוטל, לא תבצע במקרקעין כל עסקה הנוגדת את האמור בהסכם זה.

4.4 כי תחתום בתוך 21 ימים מדרישה, על כל מסמך שחתימתו נדרשת כלפי כל רשות תכנונית ו/או לשכת רישום המקרקעין ולשכת המפקח על המקרקעין ו/או הבנק המלווה לצורך קידום התכנית והוצאתו לפועל של הפרויקט על ידי הקונה.

4.5 לחתום על מסמכי הליווי לצורך שיעבוד המקרקעין לטובת הבנק המלווה.

4.6 האישור והחתימה על מסמכי הליווי כאמור, ייעשו בהתאם לנהלים המקובלים בעיריית ירושלים בכפוף לזכות העירייה להעיר הערות על נוסח המסמכים שחתימתה עליהם נדרשת, ככל שאלו לא תואמים את הוראות ההסכם.

4.7 ידוע לה שתכנון הפרויקט יהיה באחריות ועל חשבון הקונה ובהתאם לשיקול דעתה.

5. הצהרות והתחייבויות הקונה

הקונה מצהיר, מתחייב ומאשר בזאת כלפי המוכרת, כדלקמן:

5.1 היזם מצהיר כי הוא התקשר בהסכמי הפינוי בינוי עם בעלי הדירות במקרקעין לשם ביצוע הפרויקט וכי התמורה לעירייה תוכננה ונלקחה בחשבון במסגרת היקף הבנייה המתוכננת והתוכנית התקפה.

5.2 היזם מתחייב לפעול בהתאם להוראות תכנית 101-0794214 ותקנונה, לרבות תנאים להיתר, תיאומים עם העירייה ותנאי איכות הסביבה.

5.3 בטרם חתימת הסכם זה בדק את הממכר, את סביבתם, את שטחם, אופן רישומם ואת מצבם הפיסי, הרישומי, המשפטי, הקנייני והתכנוני, לרבות את דרכי הגישה למקרקעין, טיב זכויות המוכרת בהם, אפשרויות התכנון, הניצול, הרישוי והבניה, אפשרויות חיבור לתשתיות, וכן את כל התוכניות החלות על המקרקעין, לרבות תוכנית איחוד וחלוקה, טבלאות איזון ותחשיבים שמאיים, ובכלל זה בדק האם קיימות הפקעות, מגבלות או הוראות אחרות החלות על המקרקעין. הקונה מצהיר כי ערך את כל הבדיקות והבירורים הנדרשים בכל הרשויות והמוסדות הרלוונטיים, לרבות בלשכת רישום המקרקעין, בעיריית ירושלים, בוועדה המקומית ובמוסדות התכנון, קיבל את כל המידע והמסמכים שביקש, ומכיר היטב את מצב המקרקעין ואת כל הוראות הדין והתוכניות החלות עליהם. הקונה מצהיר כי מצא את המקרקעין מתאימים לצרכיו ולמטרותיו ולשביעות רצונו המלאה והמוחלטת, והוא מסכים לרכוש את הממכר במצבם כפי שהוא, (AS IS) וכי בכפוף לנכונות הצהרות המוכרת הוא מוותר בזאת באופן מלא, סופי ובלתי חוזר על כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי המוכרת, לרבות בגין מום, פגם, אי-התאמה או כל עניין אחר בקשר עם המקרקעין, מצבם וזכויות המוכרת בהם למעט כאלו שהמוכרת ידעה עליהם ולא גילתה אותם לקונה.

5.4 כי הוא רוכש את הממכר 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 המוכרת בקשר עם האמור, בכפוף לקבלת הזכויות כאמור והתקיימות התנאים המתלים.

5.5 אם לאחר חתימת הסכם זה יוטל עיקול על המקרקעין בגין סיבה הנעוצה בקונה ו/או תירשם הפקעה על המקרקעין ו/או תירשם זכות צד ג' כלשהי על המקרקעין בגין סיבה הנעוצה בקונה, אזי, המוכרת לא תהיה אחראית להסרת העיקול ו/או ההפקעה ו/או זכות צד ג' כאמור, וזכויות המוכרת במקרקעין יימכר לקונה בכפוף לעיקול ו/או ההפקעה ו/או זכות צד ג' כאמור. אם יוטל עיקול על זכויות המוכרת במקרקעין בגין המוכרת, עליה החובה לבטל את העיקול עד למועד קבלת היתר הבניה.

5.6 אם לאחר מועד מסירת החזקה, יבצע הקונה שינוי, מכל מין וסוג, במקרקעין ו/או בממכר, ובכלל זה, יציב מבנה ו/או מתקן כלשהו במקרקעין, אשר בעטיו תידרש המוכרת לשלם תשלום כספי כלשהו לרשות מוסמכת כלשהי, ובכלל זה, לרשות המקומית ו/או לוועדה המקומית לתכנון ובניה, אזי, מתחייב הקונה לשלם במקומה של המוכרת, מיד עם דרישתה הראשונה של המוכרת, את התשלום שתידרש המוכרת לשלם כאמור, ובכל מקרה בתוך פרק הזמן הנדרש לתשלומו במועד הנקוב בהודעת התשלום.

5.7 כי למיטב ידיעתו אין לו כל מניעה מכוח כל דין ו/או הסכם, להתקשרותו בהסכם זה וכי בכפוף להתקיימות התנאים המתלים בהסכמי הפינוי בינוי לא ידוע לו על מניעה לקיום מלוא התחייבויותיו לפי ההסכם, ואין בחתימתו על הסכם זה משום הפרת כל דין ו/או הסכם ו/או התחייבות אחרת כלשהי.

5.8 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.

6. התמורה

6.1 תמורת מכירת והעברת זכויותיה של העירייה בממכר, תקבל העירייה מהקונה שירותי בניה עבור דירת התמורה.

6.2 שירותי הבניה של יחידת התמורה, כהגדרתה לעיל, לא יפחתו ממפרט הדירות של היזם בפרויקט (למעט דירות מיוחדות כגון דירות גן ופנטהאוז).

6.3 הקונה מתחייב למסור לעירייה מפרט מלא של יחידת התמורה ברמת גמר מלא (פלדלת) בתוך 60 ימים ממועד חתימת הסכם זה, שיכלול: שטח, מיקום, תשריט תכנוני, מפרט טכני, קומה ופרטי גישה. **[לבדיקה – צירוף של המפרט כבר להסכם זה]**

6.4 העירייה תהיה רשאית להעיר הערות טכניות או תכנוניות למפרט, לתשריט ולכל יתר פרטי הנכס המוצע תוך 30 ימים. הקונה יבחן אותן בתום לב וישיב בכתב.

6.5 לבקשת העירייה ימציא הקונה לעירייה עדכונים שוטפים על התקדמות הבנייה ביחס ליחידת התמורה.

6.6 הקונה יהיה רשאי לרשום הערת אזהרה מייד עם חתימת הסכם זה לטובתו, וזאת בכפוף להפקדת מסמכי מחיקת הערת האזהרה (בקשה למחיקת הערת אזהרה חתומה ומאומתת כדין, ייפוי כח בלתי חוזר למחיקת הערת אזהרה, פרוטוקול חברה למחיקת הערת אזהרה) בידי העירייה כמפורט בסעיף 9 להלן.

6.7 הקונה יהיה רשאי לרשום משכון ו/או משכנתא על המקרקעין לטובת הבנק המלווה, עם המצאת ערבות חוק מכר לטובת העירייה לפי שווי יחידת התמורה כשהיא גמורה וכן מכתב החרגה מותנה מהגורם המלווה. אישור וחתימה על מסמכי המשכון כאמור, ייעשו בהתאם לנהלים המקובלים בעיריית ירושלים כאשר התחייבות העירייה היא non recourse בלבד והממשכן זכאי להיפרע מהנכס בלבדכנגד פירעון הערבות שבידי העירייה. התחייבות העירייה לחתימה על המסמכים היא בכפוף לזכות העירייה להעיר הערות על נוסח המסמכים שחתימתה עליהם נדרשת ואלה יעברו מראש לבדיקת העירייה, כדי לא לעכב חתימת המסמכים.

7. מסירת החזקה במקרקעין וביחידת התמורה

7.1 במועד מסירת החזקה במקרקעין ליזם תימסר לעירייה ערבות בנקאית או פוליסת ביטוח מסוג "חוק מכר" על ידי הגורם המלווה, ולחילופין תינתן התחייבות הגורם המלווה להפקת ערבות בנקאית מסוג "חוק מכר" עם כניסת הליווי הבנקאי לתוקפו. האמור יוסדר במסגרת מסמכי הליווי שיועברו לעירייה.

7.2 יחידת התמורה תימסר לעירייה כשהיא ראויה לאכלוס, גמורה, ואינה כפופה לחוב או שעבוד, לרבות קבלת מכתב החרגה מוחלט המחריג את יחידת התמורה של העירייה מכל שעבוד שהוא, לרבות שעבוד הגורם המלווה.

7.3 היזם מתחייב להשלים את מסירת יחידת התמורה תוך 30 יום ממועד קבלת טופס אכלוס.

7.4 העירייה מתחייבת לחתום על הסכם הניהול מול חברת הניהול אשר תנהל את הפרויקט וכן לשלם את כל התשלומים הנדרשים מכוח הסכם הניהול.

7.5 עד 14 ימים לאחר מועד השלמת התנאים המתלים ורישום הערת האזהרה בהתאם לסעיף 6.6 לעיל, תמסור המוכרת לקונה את החזקה בממכר (לעיל ולהלן: "**מועד מסירת החזקה**"), במצבו הרישומי, התכנוני והפיזי והסטטוטורי כמות שהוא (AS IS) במועד מסירת החזקה בהתאם לכלל הוראות הסכם זה, וכשזכויות המוכרת במקרקעין נקיות וחופשיות, למעט הערות ו/או שעבוד ו/או צו ו/או עיקולים ו/או זכות צד ג' שיירשמו על זכויות המוכרת במקרקעין בעטיו של הקונה.

7.6 החל ממועד מסירת החזקה במקרקעין לקונה כאמור, הקונה יהיה האחראי הבלעדי לכל הנובע מהחזקת חלקת העירייה, על כל המשתמע מכך.

7.7 החל ממועד מסירת החזקה יהא הקונה האחראי הבלעדי לכל נזק שיגרם לכל צד ג' אשר ימצא/יעבור/ישהה בחלקת העירייה וישפה את המוכרת, מיד עם דרישתה הראשונה בכתב, בגין כל סכום כספי שתידרש המוכרת לשלם לצד ג' ובלבד והמוכרת הודיעה לקונה בתוך זמן סביר לאחר קבלת דרישה כאמור ואפשרה לקונה לפעול בנוגע לדרישה זו.

8. מסמכים להעברת הזכויות

8.1 בכפוף להתקיימותם של התנאים המתלים 3.1.1-3.1.6 ורישום הערת האזהרה בהתאם לסעיף 6.3. לעיל, ובכפוף לזכותה של המוכרת להעיר הערות ביחס למסמכים שחתימתה עליהם תידרש ככל שאלו לא תואמים את הוראות הסכם זה, מתחייבת המוכרת לחתום על המסמכים והאישורים הנדרשים לצורך רישום משכנתא לטובת הבנק מלווה, רישום והעברת הזכויות בממכר וכן על מסמכי יפוי כח לביצוע פעולות כאמור, והכל ככל שהדבר נדרש לצורך קיום הוראות הסכם זה בלבד ובהתאם לנהלי העירייה ("המסמכים להעברת הזכויות").

8.2 עם ביצוע סעיף 8.1. לעיל ומסירת אישור מס שבח ואישור עירייה לרישום הזכויות בגין עסקה זו, יראו את המוכרת כמי שמילאה אחר מלוא התחייבויותיה כלפי הקונה בהתאם להוראות הסכם זה.

9. רישום הזכויות במקרקעין

9.1 היזם מתחייב לייחד את זכויות העירייה ליחידת התמורה בלשכת רישום המקרקעין, במסגרת רישום הבית המשותף, ולהשלים את רישום הזכויות ע"ש העירייה לא יותר מ- 24 חודשים ממועד מסירת החזקה ביחידת התמורה לעירייה.

9.2 בכפוף להתקיימות התנאים המתלים, בניית יחידת התמורה בהתאם לסעיף 6 לעיל ומסירת החזקה בה לידי העירייה בהתאם להוראות הסכם זה, מתחייבת בזאת המוכרת למכור ולהעביר לקונה את זכויותיה בממכר, [החזקה נמסרת לפני] כשהממכר וזכויותיה של המוכרת 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.

9.3 מבלי לגרוע מהתחייבותה של המוכרת כאמור, הטיפול הטכני בהעברת וברישום הזכויות בממכר משם המוכרת לשם הקונה ו/או לכל גורם אחר בלשכת רישום המקרקעין ייעשה על ידי הקונה ובאחריותו, והקונה יישא לבדו ועל חשבונו בכל האגרות הכרוכות בהעברת הזכויות בממכר ורישום הזכויות בו על שמו בלשכת רישום המקרקעין.

9.4 הקונה רשאי להעביר ו/או למכור ו/או לשעבד ו/או להסב ו/או להמחות את זכויותיו בממכר מכוח הסכם זה, כולן או חלקן, לצד ג', רק לאחר התקיימותם של התנאים המתלים, ובכפוף לכך שלא יפגעו זכויות העירייה לפי הסכם זה, לרבות זכויותיה ביחידת התמורה, בבטוחות וברישום הזכויות. הקונה מתחייב כי בהסכמי המכר לא תהיה חבות כלשהי של המוכרת (העירייה) כלפי רוכשי הדירות מאת הקונה, והחבות כלפי רוכשי הדירות לכל דבר וענין תהיה של הקונה בלבד.

10. תשלומים והוצאות - מיסים, היטלים ותשלומי חובה

10.1 מס שבח שיחול בגין העסקה, ככל שיחול, יחול על המוכרת.

10.2 מס רכוש, ככל שיחול, יחול על המוכרת.

10.3 מס רכישה שיחול בגין העסקה, יחול על הקונה.

10.4 מע"מ:

10.4.1 תשלומי מס ערך מוסף, ככל ויחולו לפי הדין על הקונה ו/או על המוכרת, כתוצאה מחוזה זה ובקשר עם מכירת הממכר ומתן שירותי הבניה, יחולו על הקונה בלבד. הקונה תעביר למוכרת את המע"מ בגין הממכר לא יאוחר ממועד החיוב הקבוע בדין. המוכרת תמסור לקונה טופס עסקת אקראי בסמוך לאחר מועד הדיווח הקבוע בדין, והקונה לא תיהיה רשאית לדרוש מהמוכרת השתתפות ו/או תשלום מע"מ. סכום המע"מ יקבע לפי שווי המכירה לפי הוראות הדין. הקונה תמסור לעירייה חשבונית מס כדין בגין שירותי הבניה. ככל שרשות המיסים תדרוש מהמוכרת תוספת מע"מ בגין עסקה זו מתחייבת הקונה לשפות את המוכרת בגין תוספת המע"מ תוך 14 ימים ממועד הדרישה.

10.5 ככל שיידרש אישור עירוני או חתימות נוספות, יודיע על כך הקונה למוכרת, ויפעל הרוכש לקבלם בעצמו על חשבונו. הקונה יפנה לעירייה, והעירייה תדאג להפקת המסמכים ומסירתם לידי הקונה בפרוצדורה המקובלת. אין באמור משום התחייבות של העירייה להמצאת מסמכים כלשהם ו/או חתימות כלשהן בכובעה כרשות עירונית, אלא כמוכרת בלבד בהתאם לחיובים המוטלים עליה לפי הוראות הסכם זה.

10.6 המוכרת מתחייבת למסור לקונה אישור מס שבח המיועד ללשכת רישום המקרקעין

10.7 למען הסר ספק, בכל מקרה בו העירייה או מי מטעמה יידרשו לשלם תשלום או מס הנובע מחוזה זה או מיישומו, מתחייב בזה היזם להשיב ו/או לשפות את העירייה ו/או מי מטעמה, על כל סכום שהעירייה ו/או מי מטעמה ידרשו לשלמו בצרוף כל הוצאה ריבית וקנס שיידרש או ישולם. תשלום שלא ישולם במועדו על פי הדרישה יישא הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן וריבית בשיעור שנתי של 10% (עשרה אחוזים) מיום הדרישה ועד למועד התשלום בפועל ובנוסף, העירייה תהא רשאית לעכב את חתימתה על מסמכים שיידרשו עד לסילוק מלא של כל חוב הקיים לקונה כלפי העירייה על פי דין ו/או הסכם זה.

10.8 מבלי לגרוע מהוראות סעיף 10.9 להלן, המוכרת תישא ותשלם את אגרות והיטלי הפיתוח, מכל מין וסוג, אם ויחולו, ובכלל זה, בגין היטלי ניקוז, תיעול, סלילה, מדרכות, ביוב, וכו' אשר יושטו ו/או יחויבו בקשר עם הממכר בגין עבודות שבוצעו בפועל עד מועד מסירת החזקה, והקונה יישא וישלם את אגרות והיטלי הפיתוח, מכל מין וסוג, אם ויחולו, ובכלל זה, בגין, היטלי ניקוז, תיעול, סלילה, מדרכות, ביוב וכו', אשר יושטו ו/או יחויבו בקשר עם הממכר בגין עבודות פיתוח שיבוצעו לצורך ביצוע הפרויקט ממועד חתימת הסכם זה ואילך ו/או שיחויבו על אף שטרם בוצעו לצורך ביצוע הפרויקט טרם מועד מסירת החזקה.

10.9 מבלי לגרוע מהוראות סעיף 10.5. לעיל, כל המיסים, אגרות התשלומים השוטפים ו/או תשלומי החובה האחרים בין העירוניים ובין הממשלתיים שיחולו על הממכר, ככל שיהיו, עד מועד מסירת החזקה, יחולו על המוכרת וישולמו ע"י המוכרת, וממועד מסירת החזקה ואילך, יחולו על הקונה וישולמו ע"י הקונה.

10.10 היטל השבחה, כאמור בחוק התכנון והבניה, בקשר עם הממכר, אשר החבות בגינו התגבשה בטרם מועד חתימת הצדדים על הסכם זה, יחול וישולם על ידי המוכרת. היטל השבחה כאמור בחוק התכנון והבניה בקשר עם הממכר, אשר החבות בגינו התגבשה מיום חתימת הצדדים על הסכם זה ואילך, וכן כל היטל השבחה שיחול בגין תוכנית בניין עיר שקיבלה תוקף כדין ממועד חתימת הצדדים על הסכם זה ואילך, יחול וישולם על ידי הקונה.

10.11 הקונה יישא בכל תשלום שיידרש לצורך רישום הערת אזהרה לטובתו ו/או לטובת הגורם המלווה ו/או לצורך רישום הזכויות על שמו בממכר בלשכת רישום המקרקעין.

10.12 לא שילם צד כלשהו תשלום אשר לפי הסכם זה חל עליו (להלן: "**הצד החייב**") במועד הקבוע לתשלומו בהסכם זה ו/או בדין, 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.

11. ייפוי כוח

11.1 במעמד חתימת הסכם זה, חותמת המוכרת על ייפוי כוח בלתי חוזר, המייפה את כוחם של עוה"ד של הצדדים לחתום על כל מסמך שיידרש לצורך העברת זכויות הבעלות בממכר 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 המוכרת**"). ייפוי כוח המוכרת יופקד במעמד חתימת הסכם זה בידי ב"כ המוכרת אשר ימסור אותו לידי ב"כ הקונה, בכפוף להתקיימותם של התנאים המתלים. מובהר כי העירייה תחתום על יפו כח לרשום הערת אזהרה לטובת היזם, במעמד חתימת הסכם זה, וביחס ליפוי כח לבנק מלווה, המסמכים יועברו לעירייה, והעירייה תחתום על מסמכי הליווי הנדרשים, בכפוף לזכותה להעיר הערות לגביהם, בתוך 21 ימים מקבלת מסמכי הליווי שחתימת העירייה עליהם נדרשת.

ייפוי כוח המוכרת מצ"ב כנספח ב'

11.2 במעמד חתימת הסכם זה חותם הקונה על ייפוי כוח בלתי חוזר, המסמיך ומייפה את כוחו של בא כוח המוכרת למחוק כל רישום שיירשם בממכר לטובת הקונה הן במצבם כיום (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:

11.3 הקונה הפר את ההסכם בהפרה יסודית והמוכרת מסרה לקונה התראה, מראש ובכתב, כי הוא מפר את ההסכם הפרה יסודית והקונה לא תיקן את ההפרה היסודית בהתאם להוראות הסכם זה;

11.4 המוכרת שלחה לקונה הודעה בכתב על ביטול הסכם זה;

11.5 אם המוכרת החליטה שלא לבטל את ההסכם חרף ההפרה היסודית, הקונה לא יהיה פטור מקיום התחייבויותיו בהתאם להגדרת התמורה החל ממועד הודעת המוכרת על ההפרה היסודית, והמוכרת תהיה זכאית לאכיפת ההסכם. יחד עם זאת, בכל מקרה של הפרה יסודית כאמור, הקונה יהיה חייב בתשלום הפיצוי המוסכם. אין באמור כדי לגרוע מכל סעד ו/או תרופה אחרים העומדים לעירייה לפי דין ו/או הסכם.

11.6 ייפוי כוח למחיקה מצ"ב כנספח ג'.

12. הפרות ותרופות

12.1 סעיפים 4-6, 10, 11 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.

12.2 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.

12.3 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.

12.4 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.

12.5 עד למועד רישום המשכנתה לטובת הבנק המלווה צד יהיה רשאי לבטל הסכם זה רק לאחר מתן התראה כאמור בסעיף 12.2 לעיל. לאחר רישום המשכנתה ביטול ההסכם, ככל שיידרש, ייעשה בכפוף להוראות מסמכי הליווי, לשמירת זכויות העירייה לפי הסכם זה, לרבות זכויותיה ביחידת התמורה והבטחות שניתנו לה, ולזכויות צדדים שלישיים שרכשו זכויות כדן. אין באמור כדי לגרוע מזכות מי מהצדדים לעתור לאכיפה, לפיצויים, לסעדים זמניים או לכל סעד אחר לפי הסכם זה ו/או לפי כל דין.

12.6 קבלת הפיצוי המוסכם עקב ביטול ההסכם 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.

13. ברירת הדין וסמכות שיפוט מקומית

13.1 על הסכם זה ביצעו ו/או פרשנותו יחול הדין הישראלי בלבד.

13.2 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.

14. ביטוח

14.1 בכל הנוגע לדרישות הביטוח, יחולו ההוראות הנתונות בנספח ד' ונספח ד'1 בהתאמה, המהווים חלקי בלתי נפרד מהסכם זה.

15. כללי

15.1 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 לצד שלישי מטעמו של הקונה וזאת בכפוף לכך שכל חובה מהוראות הסכם זה בה חב הקונה ו/או צד שלישי מטעמו, ביצוע והשלמתה תהא באחריותו המלאה של הקונה והעירייה תהא רשאית לדרוש את קיום ההתחייבות מהקונה בלבד.

15.2 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.

15.3 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.

15.4 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.

15.5 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. טיטות הסכם זה לא תהינה קבילות כראיות בפני ערכאות משפטיות ולא תשמשנה לפרשנות הסכם זה או תניה מתניותיו. הסכם זה יפורש, אך ורק, לפי לשונו ומתוכנו

15.6 הצדדים ידווחו לרשויות מיסוי מקרקעין על הסכם זה במועד הקבוע בדין. כל צד ידווח בעצמו

16. כתובות והודעות

16.1 כל מכתב ו/או הודעה בין הצדדים יעשה בכתב ויישלחו בדואר רשום או במסירה אישית לכתובת הצדדים כמפורט במבוא להסכם זה.

16.2 מכתב ו/או הודעה כאמור, ייחשבו כאילו נתקבלו תוך 7 ימים ממועד שליחתם בדואר רשום ואם במסירה אישית - מיד עם מסירתם.

16.3 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:

הקונה

המוכרת

אני הח"מ _____, עו"ד מאשר בזה כי ה"ה:

_____, ת.ז. _____ ו- _____, ת.ז. _____
הינם מנהלי הקונה – **לביא בטשרניחובסקי בע"מ** 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 [נבקש להעביר נוסח שלנו לאישורכם]

נוטריוני/לפי סעיף 91 לחוק לשכת עורכי הדין תשכ"א - 1961
אני/אנו הח"מ, **עיריית ירושלים** באמצעות מורשי החתימה ה"ה _____, ת.ז. _____ ו- _____, ת.ז. _____ כולנו ביחד ו/או כל אחד מאתנו לחוד, ממנה/ים בזה את עו"ד - _____, את כולם ביחד ו/או את כל אחד מהם לחוד, להיות לב"כ החוק/ים שלי/נו לשם עשייה בשמי/נו ובמקומי/נו, של כל הפעולות הבאות או חלק מהן:

- לבצע כל פעולת רישום לפי חוק המקרקעין, תשכ"ט - 1969 או כל דין אחר לרבות לרשום את הנכס ו/או לחדש את רישומו ו/או להסדירו ו/או לבצע איחוד ו/או חלוקה בין לבד ובין יחד עם נכסים אחרים, לרשום על הנכס הערת אזהרה באופן ובתנאים כפי שב"כ הנ"ל ימצאו/ו לנכון, בבת אחת או מדי פעם בפעם בחלקים שונים וכולל כל חלקת משנה או חלקה הנובעת מרישום בית משותף, אחוד חלוקת הפרדה, פרצלציה, קומבינציה, או כל פעולה אחרת ברכוש הנ"ל בשלמות או בכל מיני חלקים, בבת אחת או מדי פעם בפעם.
- 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 הדרושים 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 בשלמותה או באופן חלקי, להסכים להטלת עקול, זמני, עכוב פעולות על הרכוש הנ"ל. לרשום הערות אזהרה ו/או למחוק הערות אזהרה.
- ב. לרשום משכנתאות 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.
- 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, לרשמו 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 לרכוש הנ"ל, לוותר על שיעבודים וכל מיני זכויות הנוגעות לרכוש הנ"ל, להתפשר, לבוא לכל מיני הסכמים, בענינים הנוגעים לרכוש 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 ושזכויותיו 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 יורש/נו, אפוטרופס/נו, ומנהלי עזבונו/נו.
10. יפוי כח זה ישאר בתוקף גם לאחר מותי ויחייב את יורשי ואת 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'

ייפוי 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 שייווצרו 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 הבאות 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 לטובתנו על זכויותיה של _____ (להלן: "המוכרת") בקשר עם המקרקעין.

לשם ביצוע הפעולות הנ"ל, להופיע ולחתום בשמינו ובמקומינו 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.

להעביר ייפוי כח זה בשלמותו או באופן חלקי לאחר או לאחרים.

בייפוי כח זה לשון יחיד משמעה גם לשון רבים ולהפך, ולשון זכר משמעה גם לשון נקבה ולהיפך, לפי המקרה.

2. 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 נכסיו/נו ו/או כל צו או הליך אחר אשר יפקיעו את השליטה מידינו/נו כך שאיננו/נו רשאים 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

נספח ד' - ביטוח:

1. מבלי לגרוע מהתחייבויות היזם על פי חוזה זה ומאחריותו לנזקים להם הוא אחראי על פי כל דין מתחייב היזם, בעצמו, לבטח לפני תחילת העבודות, על חשבוננו הוא, את העבודות בביטוחים על פי שיקול דעתו, ובלבד שלא יפחתו מגבולות האחריות והתנאים המפורטים בטופס האישור על קיום ביטוחים, **נספח ד' 1** המהווה חלק בלתי נפרד מהסכם זה (להלן: "**טופס האישור על קיום ביטוחים**" ו/או "**אישור ביטוח העבודות**") עם חתימת ההסכם היזם ימציא את טופס האישור על קיום ביטוחים. היזם מתחייב להמציא לעירייה את טופס האישור על קיום ביטוחים חתום כדין על ידי מבטחי, חברת ביטוח בעלת רישוי מטעם המפקח על הביטוח לעסוק בביטוח בישראל, במשך כל זמן חלותו של הסכם זה ו/או תקופת העבודות ו/או עד המסירה הסופית של העבודות ו/או יציאתו של היזם מאתר העבודות ו/או במועד תקופת התחזוקה (המאוחר מבין המועדים), וזאת מבלי צורך בקבלת דרישה כלשהי מצד העירייה. המצאת טופס האישור על קיום ביטוחים חתום ותקין מטעם מבטחי היזם, מהווה תנאי מהותי בהסכם.
2. ביטוח כלי רכב- היזם יערוך או יוודא שנערך, ביטוח לכל כלי רכב המשמש במישרין או בעקיפין לביצוע העבודות לכל אורך תקופת ההתקשרות מפני כל חבות שחובה לבטוחה על פי דין לרבות ביטוח אחריות מפני נזקי גוף בגבולות אחריות בלתי מוגבלים (ביטוח חובה) וכן ביטוח חבות בגין נזק לרכוש בסכום גבול אחריות שלא יפחת מ- 600,000 ₪, כיסוי לנזקי רכוש הנגרמים על ידי כלי רכב מעל לגבולות האחריות הסטנדרטים של פוליסת כלי הרכב וכן לנזקי גוף שאינם ניתנים לביטוח ע"י ביטוח רכב חובה בהתאם להגדרות הפלת"ד. למען ספק מוסכם כי המונח "כלי רכב" כולל מנופים, מלגזות, טרקטורים, מחפרים, גוררים וכן כלים נעים ממונעים מכל סוג.
3. "כלי רכב" וציוד מכני הנדסי כאמור, אשר אין חובה חוקית לבטחו בביטוח חובה יערוך עבורו גם ביטוח אחריות מפני נזקי גוף בגבולות אחריות שלא יפחתו מ- 2,000,000 ₪ למקרה.
4. ביטוח "אחריות מקצועית" – היזם יערוך ויקיים ביטוח בכל תקופה בה הוא עשוי להימצא אחראי על פי הוראות ההסכם ו/או על פי כל דין. עם חתימת ההסכם היזם ימציא את טופס האישור על קיום ביטוחים לעירייה המעיד על ביצוע ביטוח "אחריות מקצועית" בביטוח שלא יפחת מגבולות האחריות והתנאים המפורטים בטופס האישור על קיום ביטוחים. היזם מתחייב להמציא לעירייה את טופס האישור על קיום ביטוחים חתום כדין על ידי חברת ביטוח בעלת רישוי מטעם המפקח על הביטוח לעסוק בביטוח בישראל למשך 5 שנים נוספות לאחר סיום העבודות, וזאת מבלי צורך בקבלת דרישה כלשהי מצד העירייה. המצאת טופס האישור על קיום ביטוחים בקשר ל ביטוח אחריות מקצועית חתום ותקין מטעם מבטחי היזם, מהווה תנאי מהותי בהסכם.
5. ביטוח "אחריות מוצר" – היזם יערוך ויקיים ביטוח אחריות מוצר החל ממועד מסירת העבודות (או חלקן) לעירייה, וזאת בכל תקופה בה הוא עשוי להימצא אחראי על פי הוראות ההסכם ו/או על פי כל דין. היזם מתחייב להמציא לידי העירייה, לא יאוחר משבעה ימים לפני מועד מסירת העבודות (או חלקן) אישור על ביטוח "אחריות המוצר" בהיקף ובתנאים שלא יפחתו מאלה המפורטים בטופס האישור על קיום ביטוחים. היזם מתחייב להמציא לעירייה את טופס האישור על קיום ביטוחים חתום כדין על ידי חברת ביטוח המורשית כחוק לעסוק בביטוח בישראל, ולחזור ולמסור לעירייה אישור על קיום ביטוחים תקף בכל עת שתוקף האישור הקודם יפוג מכל סיבה שהיא, וכך במשך 5 שנים נוספות לאחר מסירת העבודות, וזאת מבלי צורך בקבלת דרישה כלשהי מצד העירייה. המצאת טופס האישור על קיום ביטוחים בקשר לביטוח אחריות המוצר חתום ותקין מטעם מבטחי היזם, מהווה תנאי מהותי בהסכם.

6. היזם מתחייב כי פוליסת "כל הסיכונים" עבודות קבלניות תכלול את ההרחבות להלן.

פרק ב' – צד ג' :	
גבול אחריות/פירוט ההרחבה	הרחבת הכיסוי
מעל לסכומים המבוטחים תחת סעיפי הכיסוי של רכוש סמוך ורכוש עליו עובדים, כמפורט בפרק א', אולם גבול האחריות הכולל של המבטחת בגין נזקים כאמור לא יעלה על גבול האחריות על פי פרק ב'.	(1) אחריות לנזקים לרכוש העירייה אשר היזם פועל בו, לרכוש סמוך, ולכל רכוש אחר של העירייה למעט רכוש המבוטח במסגרת פרק א'.
בגין נזקים שיגרמו להם במהלך ו/או בקשר עם ביצוע התחייבויותיו של היזם כלפי העירייה	(2) אחריות העירייה כלפי עובדי היזם וכל הפועל בשמו ומטעמו.

למען הסדר הטוב, יובהר כי ההרחבות המפורטות לעיל הינן בנוסף להרחבות המפורטות באישור הביטוח ולא במקומן.

7. סכומי ההשתתפות העצמית בפוליסת העבודות הקבלניות לא יעלו על הסכומים המפורטים להלן:

- א. פרק א' – רכוש
 - עד 10% מערך הפרויקט, בפרויקטים שהיקפם אינו עולה על 2,000,000 ₪.
 - עד 5% מערך הפרויקט בפרויקטים שהיקפם עולה על 2,000,000 ₪ ובלבד שלא תעלה על 250,000 ₪.

למעט כיסוי רעידת אדמה ונזקי טבע בכפוף להשתתפויות עצמיות כמקובל לגבי סיכונים אלה.
- ב. פרק ב' – צד ג'

50,000 ₪ למעט הרחבות בגין רעד ויברציה וכבלים תת קרקעיים לגביהן ההשתתפות העצמית המרבית לא תעלה על 200,000 ₪.
- ג. פרק ג' – חבות מעבידים

20,000 ₪ לאירוע.
- ד. סכום השתתפות עצמית ביתר הפוליסות, בגין מקרה ביטוח אחד או סדרה של מקרי ביטוח הנובעים מסיבה מקורית אחת לא יעלה על סך 100,000 ₪.

8. בכל הפוליסות הנזכרות מתחייב היזם לכלול את הסעיפים הבאים:

- א. שם "המבוטח" בפוליסות הינו – היזם ו/או העירייה:

"העירייה" לעניין הכיסוי הביטוחי: עיריית ירושלים ו/או תאגידים עירוניים ו/או עובדים של הנ"ל.
- ב. ביטול זכות השיבוב ו/או התחלוף כלפי העירייה, למעט כלפי מי שגרם לנזק בזדון.
- ג. חריג רשלנות רבתי לא יחול בפוליסות, אולם אין בביטול החריג כדי לגרוע מזכויות המבטח וחובות המבוטח על פי דין.
- ד. סעיף "ביטוח ראשוני", כלפי העירייה המזכה אותה במלוא השיפוי המגיע לפי תנאי הביטוח, ללא זכות השתתפות בביטוחיהן מצד חברת הביטוח של היזם ו/או מי מטעמו מבלי שתהיה לחברת הביטוח של היזם זכות תביעה ממבטחי העירייה להשתתף בנטל החיוב כאמור בסעיף 59 לחוק חוזה הביטוח תשמ"א – 1981, ולמען הסר ספק היזם וחברת הביטוח יוותרו על טענה של ביטוח כפל כלפי הנ"ל.
- ה. היקף הכיסוי בפוליסות לא יפחת מהיקף הכיסוי על פי פוליסות "ביט" של קבוצת כלל ביטוח התקפות במועד התחלת הביטוח (למעט ביטוח אחריות מקצועית).

9. העירייה רשאית, אך לא חייבת, לדרוש מהיזם להמציא את פוליסות הביטוח לעירייה והיזם מתחייב היה ויתבקש להמציא את הפוליסות כאמור ולבצע כל שינוי ו/או תיקון ו/או התאמה שתדרוש העירייה.
10. עריכת הביטוחים ו/או תיקונם והמצאת פוליסות הביטוח ו/או האישורים על קיום ביטוחים לעירייה לא יהוו אישור כלשהו מהעירייה על התאמת הביטוחים ולא יטילו עליה אחריות כלשהי בקשר לכך ו/או לא יהא בכך כדי לצמצם את אחריותו של היזם על-פי הסכם זה או על-פי כל דין.
11. היזם לבדו אחראי על תשלום דמי הביטוחים הנ"ל וכן יישא בדמי ההשתתפויות העצמיות הקבועות בפוליסות הביטוח.
12. היזם לבדו אחראי כלפי העירייה לאבדן, נזק או קלקול לרכוש ו/או ציוד מכל סוג ותאור הנמצא או שהובא על ידו ו/או על ידי מי מטעמו ו/או שבאחריותו ו/או המשמש לצורך העבודות ו/או לכל אובדן תוצאתי בקשר עם ההתקשרות. היזם רשאי שלא לערוך ביטוח לרכוש ו/או לציוד המפורט לעיל במלואו ו/או בחלקו, אולם יובהר כי בכל מקרה היזם פוטר, בשמו ובשם הבאים מטעמו, את העירייה ואת הבאים מטעם העירייה מאחריות לכל אובדן או נזק לרכוש או ציוד כלשהו כאמור ו/או לכל אובדן תוצאתי בקשר עם ההתקשרות.
13. היזם לבדו יהיה אחראי לנזקים אשר היו מבוטחים אילולא מעשה או מחדל של היזם ו/או הפועלים מטעמו, לרבות קבלנים מבצעי עבודות, קבלני משנה ועובדיהם, אשר יגרמו להפחתה מלאה או חלקית של תגמולי הביטוח אשר היו משולמים בגין אותם נזקים. מובהר, כי היזם יהיה אחראי לנזקים בלתי מבוטחים, לרבות נזקים שהם מתחת לסכום ההשתתפות העצמית הקבועה בפוליסות. היזם פוטר את העירייה ו/או הפועלים מטעמה מאחריות לכל נזק ו/או אובדן כאמור למעט אם גרמו לנזק בזדון.
14. היזם מתחייב לשמור ולקיים את כל הוראות פוליסות הביטוח כלשונן ומבלי לפגוע בכלליות האמור, לשמור על כל הוראות הבטיחות והזהירות הנכללות בפוליסות הביטוח. ולדרישת העירייה לעשות כל פעולה כדי לממש את פוליסות הביטוח בעת הצורך.
15. הפר היזם את הוראות הפוליסות באופן המפקיע את זכויות העירייה, יהיה היזם אחראי לנזקים באופן מלא ובלעדי מבלי שתהיה לו טענה כלשהי כלפי העירייה על כל נזק כספי ו/או אחר שיגרם לו עקב זאת.
16. על היזם לשאת בתשלומים המוטלים עליו כמעביד לפי חוק הביטוח הלאומי ו/או כל חוק אחר הדרוש עובדים על ידי מעבידים.
17. מבלי לפגוע באמור לעיל מוסכם ומוצהר בזה כי הפרת הוראות סעיף זה, כולן או חלקן, מהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

הסכם קומבינציה 13273 אשרניחובסקי לאחר הערות יזם 15.6.26



Yossi Lavan, Adv.
Carmi Zaken, Adv.
Shoshy Metzger, Adv.
Avishai Feldman, Adv.
Ilanit Shimon, Adv.
Amos Lavan, Adv.
Yehudit Adler, Adv.
Matan Cohen, Adv.
Nechemia Posner, Adv.

LAVAN, ZAKEN & CO.
ADVOCATES

יוסי לבן, עורך דין
כרמי זקן, עורך דין
שושי מצגר, עורכת דין
אבישי פלדמן, עורך דין
אילנית שמעון, עורכת דין
עמוס לבן, עורך דין
יהודית אדלר, עורכת דין
מתן כהן, עורך דין
נחמיה פוזנר, עו"ד, יועץ

11 יוני 2026
כ"ו סיון תשפ"ו
מספרנו: ע1/3.17 - 18

לכבוד
מר אלעד גונן
מנהל אגף הנכסים בעירייה
עיריית ירושלים
א.נ.,

הנדון: עסקת הקומבינציה בחלקה 210 גוש 30185 (רח' טשרניחובסקי, ירושלים)

בין העירייה לבין חברת לביא בטשרניחובסקי בע"מ, ח.פ. 516020427

הריני לחוות דעתי בקשר עם טיוטת הסכם הקומבינציה בין העירייה לבין חברת לביא בטשרניחובסקי בע"מ (להלן: "החברה" ו/או "היזם") המצורפת בזאת, לצורך קבלת אישורה של מועצת העיר:

רקע כללי:

1. העירייה הינה הבעלים הרשום בפנקסי המקרקעין של 30,935/1,000,000 חלקים בלתי מסוימים במקרקעין הידועים כגוש 30185 חלקה 210 (לשעבר 31), בשטח רשום כולל של כ- 2,730 מ"ר אשר יועדו למגורים, מסחר ומבנים ומוסדות ציבור, המצויים ברחוב טשרניחובסקי 51-53 בשכונת גבעת הוורדים-רסקו בירושלים (להלן: "המקרקעין").

2. ועל חלקת העירייה ועל חלקות היזם חלות הוראות התוכנית 101-0794214 (להלן: "התוכנית"), במסגרתה בוצע איחוד וחלוקה של המקרקעין ללא הסכמת הבעלים, לרבות ביחס לזכויות העירייה, אשר הוקצו בשיעור של 3.0935% במגרש התמורה בתא שטח 1, ואשר מטרתה מימוש התחדשות עירונית במתחם, ליצירת מרחב מעורב שימושים,

הכולל מגורים, מסחר ושטחים לטובת הציבור במתחם טשרניחובסקי 51-53 במסגרת התחדשות עירונית (להלן: "הפרויקט").

3. והצדדים מעוניינים להתקשר בעסקת קומבינציה, ובתום משא ומתן עלה בין הצדדים להגיע להסכמות עקרוניות, לרבות הסכמות מסחריות עקרוניות לעסקת קומבינציה, על פיה היזם מתחייב על חשבונו, למתן שירותי בניה לעירייה לבניית יחידה התמורה, וזאת במסגרת של עסקה לפיה עיריית ירושלים תמכור ליזם את ה"ממכר" (כהגדרתו להלן), תמורת קבלת שירותי בניה מהיזם לבניית "יחידת התמורה" (כהגדרתה להלן) על יתרת הזכויות הנותרות של העירייה במקרקעין ובתמורה למילוי יתר התחייבויות היזם כלפי העירייה, הכל כמפורט בהוראות טיוטת ההסכם.

מהות העסקה:

4. **עסקת קומבינציה (מכר חלקי):** העירייה מוכרת ליזם חלק מזכויותיה במתחם הפרויקט (49.4% מזכויותיה במקרקעין).

5. **בתמורה:** היזם יבצע על חשבונו את כל עבודות התכנון והבנייה הנדרשות לבניית יחידת התמורה החדשה של העירייה.

חלוקת זכויות הבנייה והתמורות לעירייה בעסקה ("אחוזי קומבינציה")

6. **התמורה לעירייה:** בהתאם לטבלת האיזון וחלוקה, הוקצה לעיריית ירושלים חלק יחסי בשיעור של 3.0935% במגרש מס' 1 שבמתחם הפרויקט (להלן: "זכויות העירייה במצב היוצא"). בהתאם לחוות הדעת השמאית, שיעור זה מהווה את בסיס החישוב לתמורת העירייה, כאשר במסגרת התחשיב השמאי הובאו בחשבון, בין היתר, הוראות התוכנית ביחס למטלה הציבורית החלה על תא שטח 1.

7. בהתאם לחוות הדעת השמאית, במסגרת תא שטח 1 קיימת מטלה ציבורית בדמות שטחים ציבוריים מבונום. עלויות המטלה הציבורית הובאו בחשבון ונוכו במסגרת התחשיב השמאי לבחינת שווי זכויות העירייה ותמורתה. לפיכך, תמורת העירייה שנקבעה בחוות הדעת השמאית משקפת את זכויות העירייה לאחר הבאת עלויות המטלה הציבורית בחשבון.

8. אחוז הקומבינציה המוסכם (מחושב מתוך "זכויות העירייה במצב היוצא"):

8.1 49.4% לעירייה, 50.6% ליזם. סה"כ תמורה מבונה – 121 מ"ר, בתוספת מחסן וחניה צמודים.

8.2 בהתאם לחוות הדעת השמאית המעודכנת מיום 2.6.2026 של השמאי מטעם העירייה, מר אלי אגמון, אחוז הקומבינציה שנקבע בעסקה משקף שיעור ראוי ומקובל. לפיכך, מתוך כלל זכויות הבנייה שהוקצו לעירייה כאמור:

8.3 49.4% יישארו בידי העירייה ויינתנו לה בדמות יחידת תמורה בנויה;

8.4 50.6% יועברו ליזם במסגרת עסקת הקומבינציה, כנגד מתן שירותי בנייה לעירייה.

9. **בחירת אופי יחידת התמורה:** בהתאם לטבלת ההקצאה והאיזון ולחוות הדעת השמאית, זכאית עיריית ירושלים לקבל, כיחידת תמורה, דירת מגורים בשטח של 121 מ"ר בתוספת מחסן וחניה.

10. **אופן קביעת שטח יחידת המגורים:** בהתאם לחוות הדעת השמאית, ובהתאם להעדפת העירייה כי התמורות יוקצו כשטחי מגורים, בחן השמאי את שווי התמורה לעירייה על בסיס הקצאת יחידת מגורים. בהתאם למסקנת חוות הדעת השמאית, לצורך שמירת האיזון בין הצדדים תעמוד תמורת העירייה על יחידת מגורים בשטח של 121 מ"ר בצירוף מחסן וחניה, כאשר המע"מ בגין שירותי הבנייה יחול על היזם.

תנאים מתלים לעסקה (תנאים מצטברים)

11. **תנאי מתלה ראשון – קבלת אישור מועצת העיר ירושלים** להתקשרותה בעסקה זו.
12. **תנאי מתלה שני – קבלת אישור שר הפנים** להתקשרות העירייה בהסכם בהתאם לסעיף 188 לפקודת העיריות [נוסח חדש].
13. **תנאי מתלה שלישי – קבלת היתר בניה לפרויקט.**

תנאי מפסיק

14. **תנאי מפסיק – ככל שיבוטל ההסכם בין היזם לבין יתר בעלי הזכויות בפרויקט כדין,** והביטול ימנע את מימוש זכויות הבנייה מכוח התוכנית – יראו גם את ההסכם כבטל ומבוטל מעיקרו.

לוחות זמנים עיקריים בהסכם

15. יחידת התמורה של העירייה תיבנה ותימסר במסגרת הפרויקט ובהתאם ללוחות הזמנים, שלבי הביצוע וההתחייבויות החלות על היזם כלפי יתר בעלי הזכויות במתחם, כפי שנקבעו בהסכם הפינני בינוי שנחתם עימם, בשינויים המחויבים. הכל, מבלי שהעירייה תהא צד להתחייבויות היזם בקשר עם ביצוע הפרויקט כלפי יתר בעלי הזכויות.

16. **מסירת יחידת התמורה לעירייה:** תוך 30 יום ממועד קבלת טופס אכלוס לפרויקט.

17. סטנדרט בנייה של היזם ליחידת התמורה: זהה לשאר יחידות היזם בפרויקט. יחידת התמורה תיבנה ברמת גמר, בהתאם למפרט טכני שיצורף להסכם. סטנדרט הבנייה של יחידת העירייה לא יפחת מסטנדרט המפרטים של יחידות היזם שתימכרנה לרוכשים בשוק החופשי (למעט "יחידות יזם מיוחדות" - פנטהאוז, דירות מתחת לפנטהאוז, דופלקס).

ערבויות לעירייה

18. ערבות ביצוע יחידת התמורה: נועדה להבטיח השלמת בניית ומסירת יחידת התמורה של העירייה, הנבנית במסגרת הפרויקט. ככל שהגורם המממן של הפרויקט יהיה בנק או חברת ביטוח - ערבות ביצוע תהא מסוג ערבות חוק מכר משופרת מהבנק או פוליסת ביטוח חוק מכר משופרת מאת חברת הביטוח; ככל שהגורם המממן הנבחר יהיה קרן פיננסית, ערבות הביצוע תהא מסוג ערבות בנקאית אוטונומית ובלתי מותנית לטובת העירייה.

שומה: בהתאם לשומה מטעם העירייה שנערכה במשרדו של השמאי אלי אגמון והונחה בפני עו"ד יהודית אדלר, עולה כי התמורה שמקבלת העירייה ביחידת התמורה תואמת את שווי הזכויות הנמסרות ליזם.

העדר חובה לקיים מכרז: בכל הנוגע לסוגיית חובת קיום מכרז במקרה של הענקת זכות במקרקעין עירוניים, ההסכם דן נכנס במהותו בגדר סעיף 3(2)(ד) לתקנות העיריות (מכרזים) התשמ"ח-1987, לפיו העירייה רשאית להתקשר בהסכם בפטור ממכרז במסגרתו מועברים מקרקעין עירוניים לאדם שהתחייב לפתח אותם בהתאם לתוכנית ובכפוף להוראות הסעיף שם לרבות אישור המועצה ברוב חבריה ואישור משרד הפנים.

תשלומי מיסים והיטלים: בהתאם להסכם, הצדדים יישאו בעלויות המיסים/תשלומים הנובעים מההסכם. היזם יישא בתשלומי המע"מ, ככל שיחולו לפי דין בקשר עם מכירת הממכר ומתן שירותי הבניה, וימסור לעירייה את סכום המע"מ במועד החיוב הקבוע בדין והעירייה תמסור ליזם טופס עסקת אקראי משולם כדין לאחר מכך.

ביטוח: ניתנה התייחסות של יועץ הביטוח של העירייה להסכם הקומבינציה.

לאור האמור לעיל, הרי שאין מניעה משפטית לאשר במועצת העיר ירושלים את טיוטת ההסכם נשוא עסקת הקומבינציה כמפורט בחוות דעת זו, ולפנות לקבלת אישור משרד הפנים להתקשרותם בהתאם להוראות הדין.

בכבוד רב ובברכה,

יהודית אדלר, עו"ד

הסכם לשיתוף פעולה ומתן שירותי בנייה

שנערך ונחתם ביום 15 יוני, 2026

בין:

עיריית ירושלים
מכר ספרא 1, ירושלים
("העירייה")

מצד אחד;

לבין:

("היזם")

מצד שני;

הואיל: והעירייה מצהירה כי היא בעלת כל הזכויות בחלקות העירייה ורשומה כבעלים הרשום של חלקות העירייה בלשכת רישום המקרקעין;

והואיל: והיזם מצהיר כי קיבל כתב הסכמה ויפוי כוח תכנוני מרוב הדיירים כחלק מקדים להתקשרות עם היזם בהסכם הדיירים, והוא רשאי לקדם, לתכנן ולבצע את הפרויקט בכפוף לקיום התנאים המתלים בהסכם הדיירים;

והואיל: ובמסגרת קידום הפרויקט, היזם מקדם את התב"ע, במסגרתה, קיימות הוראות ואיחוד וחלוקה על פיהן זכויות היזם תתקבלנה בחלקן בחלקות העירייה, וזכויות העירייה תתקבלנה בחלקות היזם, וזאת מבלי שישתנה היקף זכויותיה של העירייה בתחום התכנית; [לבדיקת יועץ המס של העירייה]

והואיל: והצדדים מעוניינים לקדם במשותף את התב"ע ומעריכים ששיעור הזכויות שיוקצה לעירייה במסגרת טבלת האיחוד והחלוקה יהיו זכויות בהיקף של שטחי העירייה כהגדרתם להלן;

והואיל: והצדדים מעוניינים כי במסגרת שיתוף הפעולה של העירייה עם קידום התב"ע, היזם יעניק לעירייה שירותי בניה על שטחי העירייה כמפורט בהסכם זה;

והואיל: וכניסתו לתוקף של חוזה זה מותנה בהתקיימותם של התנאי המתלים;

והואיל: וברצון הצדדים להסדיר ולהגדיר את מערכת היחסים שביניהם על הכתב.

לפיכך, הוסכם והותנה בין הצדדים כדלקמן:

1. מבוא, כותרות, נספחים ופרשנות

- 1.1 המבוא לחוזה זה ונספחיו מהווים חלק בלתי נפרד הימנו.
- 1.2 כותרות הסעיפים בחוזה זה מצוינות לצורך הנוחות בלבד, ולא ייעשה בהן שימוש לפרשנות חוזה זה.
- 1.3 כל נספח הנזכר בחוזה זה ואשר אינו מצורף במעמד חתימת חוזה זה ויצורף לחוזה זה לאחר חתימתו ע"י הצדדים, יחשב אף הוא, לאחר צירופו וחתימתו על ידי כל הצדדים, כחלק בלתי נפרד מחוזה זה.
- 1.4 לחוזה זה מצורפים ו/או יצורפו הנספחים הבאים, והם יחשבו כחלק בלתי נפרד הימנו:

נספח א' –	נסחי רישום של חלקות העירייה (חלקות 79 (דרך) 80 ו-82 בגוש 30193).
נספח ב' –	נסח רישום (מרוכז) של חלקות היזם (חלקה 85 בגוש 30193 בירושלים).

- **נספח ג'** – מפרט טכני כמפורט בסעיף 2.17 להלן.
- **נספח ד'** – נוסח ערבות הבדק/ערבות בנקאית אוטונומית.
- **נספח ה'** – פרוטוקול היזם.
- **נספח ו'** – אישור לפי חוק עסקאות גופים ציבוריים.
- **נספח ז'** – תצהיר לפי חוק עסקאות גופים ציבוריים.
- **נספח ח'** – ייפוי כוח בלתי חוזר נוטריוני מאת היזם לב"כ היזם כמפורט בסעיף 19.5 להלן.
- **נספח ט'** – ייפוי כח בלתי חוזר מאת העירייה לב"כ היזם לרישום זכויות העירייה, כמפורט בסעיף 19.6 להלן.
- **נספח י'** – טופס אישור על קיום ביטוחים.
- **נספח יא'** – ייפוי כח מאת העירייה לב"כ היזם לצורך רישום הערות אזהרה לרוכשי יחידות היזם, כמפורט בסעיף 25.3.
- **נספח יב'** – דוגמת כתבי הסכמה ויפוי כוח שקיבל היזם מהדיירים.
- **נספח יג'** – [אין סעיף אופרטיבי כזה ולא נרשמת הערה לטובת היזם][כנ"ל][כנ"ל] **נספח יג'** – יפוי כח בלתי חוזר נוטריוני מאת העירייה לביצוע פעולות תכנון ורישום.
- **נספח יד'** – נספח המרה משטחי מסחר למגורים.

2. הגדרות

בחווה זה יהיה לכל אחד מהביטויים המפורטים להלן הפירוש שבצידו, אלא אם כן מתחייב פירוש אחר מהקשר הדברים:

- 2.1 **"הדיירים"** – בעלי הזכויות בחלקות היזם.
- 2.2 **"הסכם הדיירים"** – הסכם שנערך בין היזם לבין הדיירים שיאפשר את הוצאת הפרויקט אל הפועל (במתווה של התחדשות עירונית).
- 2.3 **"חלקות העירייה"** – חלקות 79, 80 ו-82 בגוש 30193 בירושלים, כמפורט בנסח רישום המקרקעין המצורף **כנספח א'**;
- 2.4 **"חלקות היזם"** – חלקה 85 בגוש 30193 בירושלים כמפורט בנסח רישום המקרקעין המצורף **כנספח ב'**;
- 2.5 **"התב"ע"** – תכנית בנין עיר 101-1379643, המצויה בהליכי אישור אצל רשויות התכנון, ואו כל תכנית אחרת שתבוא במקומה שמכוחה ניתן יהיה לבצע את הפרויקט, ובכלל זה כל שינוי ואו הקלה מהתב"ע האמורה שיעשו בהתאם להוראות הסכם זה;
- 2.6 **"המגרש"** – המגרש עליו יבנה הפרויקט, אשר יוצר מכוח התב"ע;
- 2.7 **הבניין** – הבניין אשר יוקם על ידי היזם במגרש, בו יבנה היזם את שטחי העירייה ושטחי היזם, כמפורט בחווה זה ובהתאם לו;

2.8 "העבודות" -

קבלת היתר הבניה, כל עבודות התכנון, הניהול, ההריסה, והבנייה שיהא על היזם לבצע, בתוך שטח המגרש לצורך הקמת הבניין, בהתאם להיתר הבניה, קבלת טופס 4 ותעודת גמר לפרויקט, ובכלל זה, לבניית שטחי העירייה בבנין ועד להשלמת הבניין ובכלל זה, שטחי העירייה, כל עבודות הפיתוח והכול לפי תנאי חוזה זה;

2.9 "תקופת הבדק" -

התקופות הקבועות בחוק המכר דירות;

2.10 "טופס 4" -

אישור לפי סעיף 157 א' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965 ולפי תקנות התכנון והבניה (אישורים למתן שירותי חשמל, מים וטלפון), התשמ"א – 1981 או כל מסמך אחר שלפי הדין מהווה אישור אכלוס;

2.11 "תעודת גמר" -

אישור לפי תקנות התכנון והבניה (רישוי בנייה), תשע"ו – 2016;

2.12 "עבודות הפיתוח" -

ביצוען של כל העבודות, מכל מין וסוג, שהיזם נדרש לבצע בתוך שטח המגרש ומחוץ לשטח המגרש בהתאם לדרישות הרשויות המוסמכות, שביצוען מהווה תנאי לקבלת היתר בניה, קבלת טופס 4 ותעודת גמר, והכול בהתאם ובכפוף להוראות חוזה זה והדין;

2.13 "הנסיבות הפוטרות" -

כל אחת מהנסיבות המנויות להלן תהווה עילה לדחייה בביצוע התחייבות הרלבנטית של היזם מבלי שהדבר ייחשב כהפרת חוזה זה מצידו של היזם, בכפוף לכך ובתנאי שלא היה בידי היזם למנוע ו/או לבטל ו/או לצמצם את היקף השפעתה של הנסיבה הפוטרת ו/או להקטינה:

2.13.1 מלחמה;

2.13.2 השבתה ארצית כללית בענף הבניה בישראל;

2.13.3 מחסור כלל ארצי, בחומרי בניין ו/או בפועלים ואשר ליזם אין שליטה עליו ואין ביכולתו למנועו;

2.13.4 פרק הזמן שבו הופסקו העבודות לבניית הפרויקט עקב צו שיפוטי שלא באחריות היזם, שניתן נגד היזם ע"י צד ג', וכל עוד לא הוסר הצו;

2.13.5 עיכובים שמקורם במעשה או מחדל של העירייה ו/או הוועדה המקומית ו/או מי מטעמם כצד לחוזה זה.

- 2.13.6 עיכוב הנובע בוועדה המקומית לתכנון ובניה, ביחס להליכים תכנוניים ו/או רישומיים בקשר עם חוזה זה, שאינו נעוץ במעשה או מחדל של היזם.
- 2.13.7 עיכובים בשל גורמים שאינם תלויים ביזם או שאין ליזם שליטה עליהם.
- 2.13.8 פרק הזמן מהמועד שבו נמסרו לעירייה מסמכים כלשהם, ועד לקבלתם חתומים על ידי העירייה, לפי חוזה זה.
- 2.13.9 התקופה שלאחר המועד הקבוע בחוזה זה לחתימת העירייה במסגרתה לא חתמה העירייה על מסמכים בהתאם להוראות חוזה זה, ועד מועד חתימתה של העירייה על המסמכים בהתאם להוראות חוזה זה ;
- 2.13.10 פרק הזמן בו התעכב היזם בביצוע העבודות בגין מחלוקת בין היזם לעירייה, אלא, אם בסופו של ההליך פסק הפוסק כי פרק הזמן בו נוהל ההליך בפניו אינו מהווה עילה לעיכוב בלוחות הזמנים הקבועים בחוזה זה ;
- 2.13.11 פרק הזמן בו התעכב היזם מטעמים הקשורים בדיירים.

לגבי שטחי העירייה משמע כל אלה :

2.14 "השלמת העבודות" -

- 2.14.1 ביצוע כל העבודות בהתאם להיתר הבנייה, תכניות העבודה ולמפרט הטכני, כאמור בחוזה זה ביצוע והשלמת כל העבודות הנדרשות בפרויקט ;
- 2.14.2 סיום ביצוע כל עבודות הפיתוח שעל היזם לבצע, בהתאם להיתר הבניה והדין ;
- 2.14.3 קבלת תעודת גמר מהרשות המקומית לפרויקט ;

2.15 "הפרויקט" -

ביצוע כל העבודות ע"י היזם ובניית והקמת הבניין אשר על היזם לבנות בהתאם להיתר הבניה, תוכניות העבודה והמפרט הטכני ולפי תנאי חוזה זה ;

2.16 "רמת מעטפת" -

שטחי התעסוקה בשטחי העירייה בבניין, הכוללים רשת ספרינקלרים ברמה הדרושה לקבלת טופס 4 בלבד, הכל בהתאם למפרט הטכני המצורף לחוזה זה **כנספח ג'** ;

- 2.17 "המפרט הטכני" - המפרט הטכני הסופי לאחר קבלת היתר הבניה, לפיו, יבוצעו כל העבודות לבניית שטחי העירייה למעט השטחים אשר ימסרו ברמת מעטפת;
- 2.18 "היתר הבניה" - היתר בניה כדין שיתקבל כדין לצורך ביצוע כל העבודות ובניית והקמת הבניין, הכולל, בין היתר, חפירה ודיפון חתום כדין ע"י הוועדה המקומית (לא היתר חפירה ודיפון בלבד);
- 2.19 "התוכניות לקבלת היתר הבניה" - כל התכניות והמסמכים (לרבות הגרמושקה) שיוכנו ע"י האדריכל לצורך בניית והקמת הבניין, לצורך קבלת היתר הבניה;
- 2.20 "תוכניות העבודה" - כל התוכניות, התשריטים, התרשימים ושאר המסמכים המהווים יחדיו את תוכניות הביצוע המפורטות של העבודות, אשר יוכנו על ידי היזם באמצעות האדריכל, יועצים ומתכננים, על חשבון היזם, בהתאם להיתר הבניה והמפרט הטכני, בהתאם לאמור בחוזה זה, אשר אינם מצורפים במעמד חתימת חוזה זה ויהוו חלק מחוזה זה לאחר השלמתם;
- 2.21 "הרכוש המשותף" - כל חלקי הבניין והפרויקט, למעט שטחי היזם ושטחי העירייה והחלקים שיוצמדו באופן בלעדי לשטחים אלו, ככל ויוצמדו, שיוצאו מן הרכוש המשותף, לפי קביעת היזם, בהתאם להוראות חוזה זה ו/או הדין;
- 2.22 "הקבלן הראשי" - קבלן ביצוע אשר ייבחר וימונה ע"י היזם לצורך בניית והקמת הבניין וביצוע עיקר העבודות בפרויקט "עד מפתח" (Turnkey Project), שיהיה רשום לפי חוק רישום קבלנים לעבודות הנדסה בנאיות, התשכ"ט-1969 ובעל הסיווג הנדרש בהתאם לדין לצורך ביצוע העבודות, הקמת ובניית הפרויקט;
- 2.23 "מפקח העירייה" - מהנדס בניה מטעם העירייה שתעסיק העירייה, על אחריותה ועל חשבונה, לצורך פיקוח מטעמה על ביצוע העבודות ובניית והקמת הפרויקט;
- 2.24 "שטחי העירייה" - השטחים הבנויים שישארו בבעלות העירייה בהתאם לאמור בסעיף 7 להלן, אליהם יוצמדו חניות העירייה וחלק יחסי ברכוש המשותף, אשר ייבנה היזם עבור העירייה במסגרת הפרויקט, בבניין, על חשבונו, בהתאם להוראות חוזה זה.
- 2.25 "חניות העירייה" - חניות כאמור בסעיף 7.1.3 להלן אשר יוצמדו לשטחי העירייה;

- 2.26 "שטחי היזם" - כל הזכויות בפרויקט, במגרש, למעט – (א). שטחי העירייה וחניות העירייה; (ב). והזכויות להם זכאים הדיירים, בהתאם להסכם הדיירים;
- 2.27 "הסכם הליווי" - חוזה שיתקשר היזם עם הבנק המלווה, לפיו, יעמיד הבנק המלווה ליזם ערבויות בהתאם להוראות חוזה זה ואשראי לצורך ביצוע תשלומים, אגרות, היטלים ותשלומים לצורך קבלת היתר הבניה, תשלומים לקבלן הראשי לצורך בנית והקמת הפרויקט;
- 2.28 "הבנק המלווה" - בנק ישראלי מסחרי ו/או חברת ביטוח ישראלית ו/או קרן מימון בעלת ניסיון ואיתנות פיננסית, אשר יעמיד ליזם אשראי לביצוע העבודות והקמת הפרויקט בהתאם להסכם הליווי;
- 2.29 "ערבות חוק מכר" - ערבות בנקאית בנוסח הידוע כ"ערבות חוק מכר" שינפיק הבנק המלווה כאמור בסעיף 13.6 להלן;
- 2.30 "ערבות הבדק" - ערבות בנקאית, אוטונומית, בלתי מותנית, לפירעון עם דרישה, כאמור בסעיף 13.13 להלן, ובנוסח המצורף כנספח ז';
- 2.31 ערבות רישום" - ערבות בנקאית אוטונומית להבטחת רישום הבית המשותף החדש ורישום זכויות העירייה בתמורה על שמה.
- 2.32 "שמאי המקרקעין" - שמאי מקרקעין מוסמך שיערוך את דוח האפס לפרויקט לבנק המלווה לצורך קבלת אשראי להקמת בפרויקט;
- 2.33 "עוה"ד של העירייה" - משרד עוה"ד יוסי לוי ושות', עורכי דין;
- 2.34 "עוה"ד של היזם" - משרד _____;
- 2.35 "האדריכל" - בועז ביטמן ו/או כל אדריכל עליו יחליט היזם;
- 2.36 "הוועדה המקומית" - הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים;
- 2.37 "הרשות המקומית" - עיריית ירושלים;
- 2.38 "חוק המכר דירות" - חוק המכר (דירות), התשל"ג-1973, על תקנותיו כפי נוסחם במועד חתימת הסכם זה;
- 2.39 "חוק המכר הבטחת השקעות" - חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974;

2.40 "נקיות וחופשיות" -

נקיות וחופשיות מכל תובענה, חוב, הערה, הערת אזהרה, עיקול, שעבוד, משכנתא, משכון, צו, פולש, או זכות צד שלישי כלשהו;

2.41 "ריבית הפיגורים" -

ריבית בשיעור שמשלם היזם לבנק המלווה;

2.42 "חברת הניהול" -

חברת ניהול אשר תהיה בעלת ניסיון, יכולת פיננסית, הידע המקצועי, המומחיות, כח האדם והניסיון המקצועי לניהול ותחזוקה של פרויקט מסוג הפרויקט נשוא חוזה זה, כאשר לא נרשמה לחובתה 'הערת עסק חי' או 'אזהרת עסק חי' ב- 24 חודשים שטרם מועד המסירה, ואשר בכפוף לאמור בסעיף 21.1 תתן שירותי ניהול ואחזקה לשטחים המשותפים בפרויקט.

2.43 "דו"ח האפס" -

חוות דעת כלכלית שתיערך על ידי שמאי המקרקעין, המציגה את התקציב לבניית הפרויקט, בהתאם לכללים והתקנים השמאיים המקובלים, בנוסח שיוגש לבנק המלווה.

3. תנאים מתלים

3.1 כניסתו לתוקף של חוזה זה מותנה בהתקיימות התנאים הבאים כולם ובמצטבר ("התנאים המתלים"):

3.1.1 התקבל אישור ועדת הכספים ומועצת עיריית ירושלים ברוב חבריה להתקשרות העירייה בחוזה זה תוך 8 חודשים ממועד חתימת הסכם זה.

3.1.2 התקבל אישור שר הפנים להתקשרות העירייה בחוזה זה תוך 24 חודשים ממועד חתימת הסכם זה.

3.1.3 ההסכם הדיירים יהיה בתוקף, וכל התנאים המתלים האמורים בו קוימו במועדים הקבועים בהסכם הדיירים.

3.1.4 מתן תוקף כדין לתב"ע, הכוללת הוראות איחוד וחלוקה מכוחה ניתן יהיה להקים _____ יחידות דיור לפחות וכן _____ מ"ר (עיקרי) שטחי תעסוקה עד המועד האחרון הקבוע לכך בהסכם הדיירים (כאשר התב"ע יכולה לכלול גם ייעודים לתעסוקה, מסחר, מבני ציבור וכל ייעוד אחר, לפי דרישת הרשויות ו/או הסכם הדיירים).

3.1.5 ניתן היתר בניה ללא תנאים (למעט תשלום אגרות והיטלים) עד המועד האחרון הקבוע לכך בהסכם הדיירים.

3.2 היה ולא יתקיים אחד או יותר מהתנאים המתלים האמורים לעיל במועד הקובע (כל אחד מהמועדים שלעיל, יכונה להלן - "המועד הקובע"), כל אחד מהצדדים יהא רשאי לבטל חוזה זה בהודעה בכתב למשנהו.

3.3 לא ביטל מי מהצדדים את חוזה זה עד המועד הקבוע, יוארך מאליו המועד הקבוע בפרק זמן נוסף של 3 (שלושה) חודשים נוספים, וחוזר חלילה, עד לביטול חוזה זה על ידי מי מהצדדים או עד לקיום התנאים המתלים, לפי העניין.

- 3.4 בחר מי מהצדדים לבטל חוזה זה עקב אי קיום התנאים המתלים עד המועד הקובע יהיה חוזה זה בטל מעיקרו ולאף צד לה תהיה כל טענה ו/או תובענה ו/או דרישה, מכל מין וסוג, שהוא כלפי משנהו בקשר עם חוזה זה והצדדים ישתפו פעולה ויחתמו על כל טופס ו/או הצהרה ו/או מסמך, מכל מין וסוג, שיידרשו לשם דיווח לרשויות השונות, על אי כניסתו לתוקף של חוזה זה ועל ביטולו מעיקרו.
- 3.5 התקיימו התנאים המתלים במצטבר, יודיעו על כך הצדדים אחד למשנהו בהודעה בכתב בסמוך לאחר התקיימותם, ולאף צד לא תהא זכות לבטל את חוזה זה עקב אי קיום התנאים המתלים.
- 3.6 כל עוד חוזה זה לא בוטל מעיקרו בשל אי התקיימות התנאים המתלים, יקיים כל אחד מהצדדים אחר אותן הוראות רלבנטיות, ככל שקיימות, שעלו לקיים מכוח חוזה זה עד מועד התקיימותם של התנאים המתלים.
- 3.7 ככל ולשר הפנים תהיינה הערות ביחס לנוסח ההסכם, אשר אינן משנות את הסיכומים המסחריים בין הצדדים ו/או לא משפיעות על קבלת הליווי הבנקאי, הצדדים יפעלו במשותף, כדי ששר הפנים יאשר הסכם זה.

4. ההתחייבויות העיקריות

- 4.1 עניינו של הסכם זה, הוא בשיתוף פעולה, על פיו העירייה והיזם יקדמו – עד למתן תוקף כדין – את התב"ע ואת הקמת הפרויקט, כאשר במסגרת הוראות האיחוד והחלוקה של התב"ע, היזם יהא בעל הזכויות במקרקעין הידועים כיום כגוש _____ חלקה _____, והעירייה תהא בעלת הזכויות במקרקעין הידועים כיום כגוש _____ חלקה _____.
- 4.2 במסגרת שיתוף הפעולה כאמור בסעיף 4.1 לעיל, היזם יבנה, על חשבונו, עבור העירייה את שטחי העירייה בהתאם להוראות חוזה זה ובכפוף להוראות סעיף 8 להלן, ייחד את שטחי העירייה לעירייה וירשום את שטחי העירייה ע"ש העירייה כיחידת רישום עצמאית ונפרדת במסגרת רישום הפרויקט כבית משותף, והעירייה מתחייבת לשותף פעולה עם היזם בביצוע כל הפעולות הקבועות בחוזה זה, הכל בהתאם ובכפוף להוראות כתב זה, בהתאם ובכפוף להוראות כל דין. [בדיקת יועצי מס לעניין קרקע משלימה]
- 4.3 כל הסכמה של הצדדים במסגרת חוזה זה בקשר להיקף זכויות הצדדים לפי הסכם זה, נעשית מתוך רצון משותף של הצדדים לחסוך זמן, משאבים והליכים משפטיים. כך שבכל מקרה בו לא יתקיימו התנאים המתלים, מכל סיבה שהיא, כל הסכמה של הצדדים לחוזה זה בקשר להיקף זכויות הצדדים לפי הסכם זה – בטלה ומבוטלת, כאילו לא ניתנה מעיקרא, ולכן סעיף זה הוא סעיף עיקרי ויסודי בהסכם זה.
- 4.4 ככל שלא יתקיימו התנאים המתלים, החוזה, תוכנו וכל פרט בו לא ישמשו ולא יהיו קבילים כראיה בכל הליך משפטי שיתנהל בין הצדדים, אם יהיה כזה.

5. הצהרות והתחייבויות העירייה

העירייה מצהירה ומתחייבת בזאת כי:

- 5.1 הינה הבעלים של מלוא זכויות הבעלות בחלקות העירייה ובעלת החזקה הבלעדית בהן, וככל שלצד שלישי כלשהו תהיינה טענות ו/או דרישות בקשר לזכויות העירייה בחלקות העירייה ו/או במגרש, אלה תסולקנה על ידי העירייה, על אחריותה ועל חשבונה, באופן שלא יהא בו לעכב את הפרויקט;
- 5.2 זכויותיה בחלקות העירייה נקיות וחופשיות;
- 5.3 בכפוף להוראות חוזה זה, תחתום על כל המסמכים הקשורים לקידום התב"ע, ועל התוכניות לקבלת היתר הבניה ו/או על כל מסמך אחר שחתימתה תהיה דרושה בתוקף היותה בעלים בחלקות העירייה לצורך ביצוע הפרויקט, בהתאם ובכפוף להוראות כל דין והנהלים החלים על העירייה;

- 5.4 מיד לאחר חתימת חוזה זה, תפעל במרץ בשקידה ראויה לקיום התנאים המתלים, ובכלל זה תפנה לגורמים הרלוונטיים לקיומם, ובהתאם לבקשת היזם בכתב, תעדכן את היזם מעת לעת בדבר התקדמות ההליכים לקיומם של התנאים המתלים.
- 5.5 תישא ותשלם בכל התשלומים, ההוצאות, העלויות, אגרות, מיסים, ההיטלים, מכל מין וסוג, שחובת תשלומם חלה עליה לפי הוראות חוזה זה.
- 5.6 כי תאפשר ליזם ולמי מטעמו גישה כניסה בטוחה ונוחה למגרש, לעובדים, לכלי רכב ולכלים הנדסיים בכל עת לצורך קידום הפרויקט והוצאתו לפועל, בהתאם לשלביו השונים.

6. הצהרות והתחייבויות היזם

היזם מצהיר ומתחייב בזה כדלקמן כי:

- 6.1 כי קיבל כתב הסכמה ויפוי כוח תכנוני מרוב הדיירים כחלק מקדים להתקשרותם עם היזם בהסכם הדיירים, וכי הוא רשאי לקדם את התכנית, ובהתאם להסכם שעתיד להחתם בינו ובין בעלי הזכויות בחלקות היזם הוא יהא רשאי לקדם את הפרויקט, וככל שלצד שלישי כלשהו תהיינה טענות ו/או דרישות בקשר לזכויות היזם בחלקות היזם, אלה תסולקנה על ידי היזם, על אחריותו ועל חשבונו, באופן שלא יהא בו לעכב את הפרויקט;
- 6.2 הוא נושא במלוא האחריות, החבות ויישא בכל הוצאה, ללא יוצא מן הכלל, כלפי הדיירים, לרבות בכל הנוגע לפינוי, הסדרי תמורה, תשלומים, מיסים והיטלים החלים בקשר עם כך. היזם מאשר כי העירייה אינה צד, לא נושאת בחבות כלשהי כלפי הדיירים ואינה צד להסכמים בין היזם לדיירים. היזם מתחייב לשפות את העירייה בגין כל נזק שיגרם לה עקב דרישה או תביעה שתופנה אליה מצד הדיירים או צד שלישי כלשהו, הנובעת מהפרת התחייבויותיו של היזם כלפיהם. חובת השיפוי כאמור בסעיף זה כפופה לסייגים הבאים: (א) העירייה תמסור ליזם הודעה בכתב על הדרישה/התביעה מיד עם קבלתה; (ב) ליזם תינתן הזכות לנהל ולהגן על ההליך על חשבונו ובאמצעות באי כוחו; (ג) העירייה תשתף פעולה עם ניהול ההליך מטעם היזם, ובכלל האמור לא תודה, לא תתפשר ולא תיטול על עצמה התחייבות כלשהי בקשר לדרישה/תביעה אלא לאחר קבלת הסכמת היזם מראש ובכתב; (ד) היזם לא יחוייב בשיפוי אם הפרת התחייבותו נגרמה עקב רשלנות, מעשה או מחדל של העירייה או מי מטעמה.
- 6.3 בטרם חתימתו על חוזה זה התקבלו במוסדותיו החוקיים כל ההחלטות, האישורים וההסכמות הדרושים על פי מסמכי ההתאגדות שלו להתקשרותו בחוזה זה עם העירייה, כך שאין כל מניעה להתקשרותו בחוזה זה וכי האורגנים המוסמכים שלו אישרו את התקשרותו בחוזה זה;

העתק פרוטוקול דירקטוריון של היזם מצ"ב כנספת ה'.

- 6.4 הוא עומד בכל הוראות חוק עסקאות גופים ציבוריים, תשל"ו-1976 ("חוק עסקאות גופים ציבוריים") לרבות בהוראות הקבועות בסעיף 2 לחוק עסקאות גופים ציבוריים כך שהוא מנהל את פנקסי החשבונות והרשומות שעליו לנהלם על פי פקודת מס הכנסה וחוק מס ערך מוסף, תשל"ו-1975, והוא נוהג לדווח לפקיד השומה על הכנסותיו בהתאם לדין ולדווח למנהל על עסקאות שמוטל עליהן לפי חוק מס ערך מוסף, תשל"ו-1975, והוא ימשיך לעמוד בהוראות האמורות לעיל בכל עת. היזם ימציא לעירייה במעמד חתימת הסכם זה אישור ר"ח, בנוסח המצ"ב כנספת 1 כי נכון למועד חתימת הסכם זה, היזם עומד בהוראות שלעיל.
- 6.5 לא הורשע בעבירה כמשמעותה בסעיף 2ב לחוק עסקאות גופים ציבוריים ועומד בהוראות סעיף 1ב2 לחוק עסקאות גופים ציבוריים, ובמעמד חתימת חוזה זה חותם על התצהיר בנוסח המצ"ב כנספת 2 המאשר את האמור ומוסר אותו לעירייה.
- 6.6 הוא בעל היכולת הפיננסית, הידע, הניסיון, המומחיות והכישורים הדרושים לביצוע הוראות חוזה זה, לרבות להקמת הפרויקט, על פי כל תנאי חוזה זה במלואם ובמועד, וכי אין בביצוע העבודות ע"י

הקבלן הראשי בכדי לגרוע ו/או לצמצם מאיזו מהתחייבויות היזם כלפי העירייה בהתאם להוראות חוזה זה, כך שכלפי העירייה הוא יהיה אחראי בלעדי לביצוע כל התחייבויותיו נשוא חוזה זה, לרבות ביצוע העבודות והקמת הפרייקט;

6.7 בטרם חתימתו על חוזה זה בדק את חלקות העירייה מבחינה תכנונית ומשפטית, בכל מוסדות התכנון, ובכלל זה, ברשות המקומית, בוועדה המקומית, בלשכת רישום המקרקעין, ובכלל זה, בדק, את כל זכויות הבניה בקשר עם חלקות העירייה בכל הרשויות המוסמכות, את ייעדו המגרש ואת אפשרות השימוש בו, מודע למיקום חלקות העירייה ולסביבתו ומכיר את כל הפרטים והנתונים בקשר עם חלקות העירייה לצורך ביצוע העבודות ובניית הפרויקט, ובכלל זה, טיבן, הרכבן, דרכי הגישה למגרש, אפשרויות התכנון, הניצול, הרישוי והבניה, וכן את אפשרויות חיבור המגרש למערכות הביוב, המים והחשמל;

6.8 כי יקיים אחר כל הדרישות החלוטות של מוסדות התכנון (ובכלל זה, דרישות הוועדה המקומית והרשות המקומית, בקשר עם כל העבודות שידרש לבצע בקשר עם הפרויקט ועבודות הפיתוח, שהוא יידרש לבצע בהתאם לתב"ע, והדין ולצורך קבלת טופס 4 ותעודת גמר לפרויקט) בקשר עם כל האמור;

6.9 נכון למועד חתימת חוזה זה, ידועים ומוכרים לו כל החיקוקים, חוקי העזר, הצווים, תכניות המתאר, התכניות המפורטות וכל התכניות האחרות החלות על המגרש;

6.10 יישא וישלם בכל התשלומים, ההוצאות, העלויות, אגרות, מיסים, ההיטלים, מכל מין, מסוג שעליו לשלם לפי הוראות חוזה זה;

6.11 אם ישלם תשלום כלשהו בקשר עם חוזה זה ו/או הנובע ממנו בטרם התקיימותם של התנאים המתלים, אין ולא תהיה לו כל טענה, תובענה או דרישה, מכל מין וסוג בעניין נגד העירייה;

6.12 ישלם את מלוא שכר כל היועצים ואנשי המקצוע שיעסיק בקשר עם תכנון ובניית הפרויקט, ובכלל זה, את שכר האדריכל, המתכננים, היועצים, המהנדסים, הקבלן הראשי, וכן יערוך את כל פוליסות ביטוח העבודות הקבלניות שעליו לערוך בהתאם לחוזה זה במועד הקבוע בחוזה זה;

6.13 יערוך את כל הביטוחים שעליו לערוך בהתאם להוראות חוזה זה, בהיקף, בסכומים, ובתנאים כאמור בחוזה זה וכי פוליסות הביטוח תהינה בתוקף החל ממועד תחילת ביצוע העבודות ועד למועד השלמת העבודות, ובכלל זה, מסירת החזקה בשטחי העירייה לעירייה, והקמת כל הפרויקט;

6.14 כל העבודות הקשורות בביצוע העבודות ו/או בבניית הפרויקט ובהשלמת העבודות וכל הציוד אשר יועסק ו/או יהיה בשימוש לצורך ביצוע העבודות והבניה של הפרויקט, יהיו כפופים בכל עת לפיקוחו של היזם, בהתאם ובכפוף להוראות כל דין;

6.15 כל עובד ו/או נותן שירותים שיועסק בביצוע העבודות ו/או בבניית הפרויקט ו/או כל חלק מהם, שלא על ידי העירייה, לא יחשב עובד של העירייה בלא כל זיקה משפטית לעירייה, והעירייה לא תהא אחראית לתשלום כל הסכומים המגיעים לעובדים הנ"ל, לרבות משכורת, תנאים סוציאליים, וכל תשלום ו/או תנאי העסקה המתחייבים על פי כל דין.

6.16 ישלם בעצמו ועל חשבונו ו/או באמצעות הקבלן הראשי, לפי העניין, למוסד לביטוח לאומי את כל דמי הביטוח שהוא חייב לשלם על פי חוק ביטוח לאומי, תשי"ד-1954, עבור כל הפועלים ו/או העובדים אצלו בביצוע העבודות, לרבות לאלה שיש לו עימם יחסי עובד מעביד, וזאת במשך כל תקופת ביצוע העבודות בפרויקט והיזם מתחייב לעגן את התחייבות זו לעיל ביחס לקבלן הראשי, בחוזה שיחתם בינו לבין הקבלן הראשי.

6.17 יהיה אחראי על פי דין ולתקופות הקבועות בדין, כלפי העירייה, וכן כלפי כל רשות או אדם, על כל עבירה או נזק כל שהוא גוף ו/או רכוש, אשר יגרמו לעירייה, לעבודות, לפרויקט, לקבלן הראשי ו/או למי מטעמו ו/או לצד שלישי כלשהו, ו/או לתשלום קנס, או פיצויים שיוטלו עקב או כתוצאה מביצוע

העבודות ו/או מפעולות הבניה במגרש והשימוש בו, על ידי הקבלן הראשי ו/או מי מטעמו, בין במעשה ובין במחדל, ועל העירייה לא תחול כל אחריות בקשר לכך ;

6.18 ימציא לעירייה על חשבונו ערבויות בנקאיות והכול כמפורט בחוזה זה ;

6.19 מתחייב לאפשר לעירייה ו/או מי מטעמה לבקר במגרש ובפרויקט ובכלל זה, בשטחי העירייה, בכל עת סבירה ובתיאום מראש, על מנת לעמוד אחר קצב התקדמות הבניה של הפרויקט ;

כל הוראות חוק המכר דירות יחולו על העסקה נשוא חוזה זה, ובכלל זה, על ביצוע העבודות הקמת הפרויקט, איחור במסירה, רישום הפרויקט כבית משותף ורישום שטחי העירייה על שם העירייה כיחידות נפרדות ועצמאיות בלשכת רישום המקרקעין, ויחייבו את הצדדים, הן זה כלפי זה והן כלפי מי שרכוש זכויות מהעירייה במגרש ו/או בשטחי העירייה, כאילו היה היזם "מוכר" כלפיהם וכאילו כל אחריות ו/או חבות המפורשת ו/או משתמעת בחוק המכר דירות קבועה גם בחוזה זה, והצדדים ינהגו זה כלפי זה בהתאמה להוראות חוק המכר דירות.

7. שטחי העירייה

7.1 סך השטחים שיהיו בבעלות העירייה ושיוחדו לעירייה בהתאם להוראות החוזה ובכפוף לאמור בסעיף 8, הם כדלקמן :

7.1.1 כל שטחי התעסוקה בבניין, לפי הוראות התב"ע, ברמת מעטפת, אשר לא יפחתו מ-3,190 מ"ר. ככל ששטחי התעסוקה שיאושרו במסגרת התכנית יפחות מסך של 3,190 מ"ר, יומר השווי האקוויולנטי של יתר שטח התעסוקה (בין 3,190 מ"ר לשטח שיאושר במסגרת התב"ע) לשטחי מגורים בהתאם למנגנון ההמרה שנקבע במסמך השמאים. מוסכם כי הצדדים יפעלו כי שטחי התעסוקה ימוקמו בקומת המסד של הבניין. [להתייחסות השמאים]

7.1.2 6 דירות מגורים בבניין, ששטחן המצרפי לא יפחת מ-700 מ"ר וששוויין ממוצע (כהגדרת ביטוי זה להלן). ככל שהיקף שטחי השירות העיליים למגורים בהיתר הבניה, יפחת מ-25 מ"ר ליח"ד בממוצע, תתווסף יחידת מגורים נוספת, כך שהעירייה תהא זכאית ל-7 (שבע) דירות מגורים בסה"כ בבניין, ששוויין ממוצע (הגדרתן ביטוי זה להלן).

"שווי ממוצע" של דירות המגורים בבניין, יחושב באופן שלהלן :

המנה המתקבלת מחלוקת מחירי כל דירות המגורים בשטחי כל דירות המגורים כאמור – תהווה את שווי המ"ר הממוצע של דירות המגורים בפרויקט.

המנה המתקבלת מחלוקת שטחי כל דירות המגורים במספר דירות המגורים כאמור – תהווה את שטח הדירה הממוצע של דירות המגורים בפרויקט.

הכפלת שווי המ"ר הממוצע של דירות המגורים בפרויקט בשטח הדירה הממוצע של דירות המגורים בפרויקט יהווה השווי הממוצע של דירה בפרויקט.

לכל יחידת דיור יוצמד מחסן.

7.1.3 מקומות חניה לשטחי התעסוקה וליח"ד האמורות בסעיף 7.1.2 לעיל בהתאם לתקן שיהיה תקף בעת מתן היתר הבניה.

7.2 בחירת דירות המגורים של העירייה והחניות להן זכאית העירייה, כאמור בסעיף 7 לעיל, תתבצע באופן שלהלן : ראשית, יבחרו את הדירות והחניות, בעלי הזכויות בחלקות היזם, שעמם התקשר היזם בהסכם לביצוע הפרויקט ; לאחר מכן היזם יבחר את מחצית הדירות והחניות שנותרו לאחר בחירת בעלי הזכויות האמורים ; לאחר שהיזם בחר את מחצית הדירות הנותרות כאמור, הוא ימסור הודעה בכתב לעירייה, ישלח אליה את תכניות ההיתר, ויזמין אותה לבחור את הדירות והחניות העומדות לזכותה. העירייה תבחר את הדירות והחניות להן היא זכאית בתוך 14 (ארבעה עשר) יום מהמועד שבו

שלח היזם לעירייה את תכניות ההיתר כאמור ; כל יתר היחידות, החניות, השטחים והזכויות שיוותרו לאחר בחירת העירייה כאמור, תהא של היזם. מנגנון בחירת הדיור כאמור בסעיף יתקיים במידת האפשר באופן שיוותרו לבחירת העירייה דירות באותה הקומה או בקומות סמוכות, וחניות סמוכות כדבוקה אחת.

7.3 בכל מקרה שבו העירייה לא בחרה את הדירות ו/או החניות לפי הסכם זה בתוך 14 (ארבעה עשר) יום כאמור בסעיף 7.1.3 לעיל, יהיה היזם רשאי לפי שיקול דעתו לעשות כן, ובלבד שלא יפעל בניגוד לאמור בהסכם זה ובלבד שהודיע בכתב לעירייה על כוונתו לעשות כן 7 (שבעה) ימים מראש. היזם יהיה רשאי למלא את חובתו לפי סעיף זה בין אם העירייה נענתה להזמנתו ובין אם לאו.

7.4 היזם מתחייב כי יבקש לנצל את כל השטחים העיקריים שיאושרו לו בתב"ע, בכפוף להוראת כל דין ובכפוף לכדאיות כלכלית, אין באמור כדי לגרוע מחובת היזם להשלים את שטחי העירייה על פי הסכם זה.

8. הבטחת שיעור רווחיות היזם [הפרק לבדיקת השמאים]

8.1 על אף כל דבר אחר האמור בהסכם, מובהר כי שטחי העירייה שיעניק היזם לעירייה כאמור בסעיף 7.1 לעיל מבוססים על תחשיב שערכו השמאים מטעם הצדדים להסכם זה, על פיו רווחיות היזם בפרויקט לא תפחת מ-18% (שמונה עשר אחוזים) (להלן - "רווחיות היעד"). בהתאם, שטחי העירייה והתמורות לעירייה לפי סעיף 7.1 לעיל (וכל תמורה אחרת לעירייה לפי הסכם זה, ככל שקיימת), מבוססים במלואם על ההנחה ועל ההסכמה כי לאחר הקצאת שטחי העירייה והתמורות לעירייה כאמור, ייוותר היזם עם רווחיות שאינה נמוכה מרווחיות היעד. מוסכם ומוצהר כי מנגנון רווחיות היעד, לרבות הוראות הסעיפים שלהלן, הינו תנאי יסודי ומהותי בהסכם, והצדדים לא יהיו רשאים לסטות ממנו או לגרוע ממנו.

8.2 בדיקת שיעור רווחיות היזם לצורך יישום מנגנון זה תיערך עם חתימת הסכם הליווי במסגרת דוח האפס של שמאי המקרקעין מטעם הבנק המלווה, וקביעות שמאי הבנק המלווה לעניין שיעור רווחיות היזם תהיינה סופיות ומחייבות את הצדדים.

8.3 אם על פי דוח האפס יתברר כי שיעור רווחיות היזם בפרויקט נמוך מרווחיות היעד, יותאמו (יופחתו) שטחי העירייה במידה הנדרשת לצורך הבאת שיעור רווחיות היזם לרווחיות היעד, כך שלא יפחת מרווחיות היעד.

8.4 לחילופין, ככל שעל פי דוח האפס יתברר כי שיעור רווחיות היזם בפרויקט עולה על רווחיות היעד, אזי תהיה העירייה זכאית לתוספת בשטחי העירייה, המשקפת 35% (שלושים וחמישה אחוזים) מן הרווחיות העודפת, והיזם יהיה זכאי ל-65% (שישים וחמישה אחוזים) מן הרווחיות העודפת. לצורך סעיף זה, "הרווחיות העודפת" משמעה אותה תוספת ברווחיות מעבר לרווחיות היעד, כפי שנקבעה בדוח האפס. להסרת ספק, העירייה תישא בכל מס שיחול בגין האמור ושלא היה חל אלמלא זכאותה לתוספת השטחים כאמור.

8.5 היקף ההתאמות הנדרשות בשטחי העירייה (הפחתה או תוספת, לפי העניין) לצורך הבאת הרווחיות לרווחיות היעד או שיקוף חלוקת הרווחיות העודפת, ייקבע על ידי השמאים מטעם הצדדים בהסכמה ביניהם, ובהתבסס על קביעת שמאי הבנק המלווה לעניין שיעור רווחיות היזם בדוח האפס ; אם לא יגיעו השמאים להסכמה בתוך 10 ימי עסקים ממועד קבלת דוח האפס, ימנו הצדדים שמאי מוסכם כגורם מכריע ויחולו לעניין זה הוראות סעיף 30 בשינויים המחוייבים.

9. תכנון/היתר בניה/מפרט טכני/תוכניות עבודה

התב"ע

- 9.1 סמוך לאחר חתימת הסכם זה, יחל היזם לנקוט על חשבונו בכל ההליכים והאמצעים הדרושים, ויפעל בשקידה, בזריזות וביעילות להכנת מסמכי התב"ע וקידום כל הפעולות הדרושות לשם מתן תוקף לתב"ע כדין.
- 9.2 היזם יעדכן את העירייה לגבי מסמכי התב"ע והוראותיה, לפי דרישת העירייה בכתב. בעדכון כאמור יפורטו הפעולות העיקריות שביצע היזם ואבני דרך עיקריות עתידיות. היזם יעדכן את העירייה, גם ללא דרישה מטעמה, על החלטה להפקיד את התב"ע, פרסום דבר הפקדת התב"ע, מועד לקיום דיון בהתנגדויות ככל שיוגשו, החלטה ליתן תוקף לתב"ע ופרסום דבר אישורה של התב"ע.
- 9.3 מובהר להסרת ספק, כי היזם יהא רשאי לערוך בתב"ע שינויים ו/או תיקונים ו/או עדכונים לתכניות שיידרשו על ידי ועדות התכנון ו/או רשות מוסמכת אחרת ו/או על פי הוראות כל דין ו/או כתוצאה משינוי מדיניות תכנונית של הרשויות. בוצעו שינויים כאמור בתב"ע, לא יהיו שינויים כאמור הפרה של הסכם זה, ובלבד ששינוי בתמורה המגיעה לעירייה יהיה כפוף לכך ששינוי בתמורה מקורו בהבאת הריווח היזמי של היזם ל-18% (שמונה עשר אחוזים) לפחות, כאמור בסעיף 8 לעיל.
- 9.4 העירייה מצהירה ומתחייבת שלא לפעול בעצמה ו/או באמצעות מי מטעמה ו/או באמצעות צד ג' שאינו היזם בקשר לתב"ע, או בכל הליך תכנוני אחר המפריע לקיומו של חוזה זה.
- 9.5 העירייה מתחייבת שלא להתנגד להליכי אישור התב"ע (בכובעה כבעלת זכויות במקרקעין, לא כוועדה מקומית או מהנדס העיר), לרבות בקשות לקבלת הקלות כלשהן ו/או שינויים לתכנית ו/או לבקשות האמורות בכפוף לכך שהוראות התב"ע יהיו תואמות להוראות הסכם זה ונספחיו, והעירייה תחתום על כל מסמך שיידרש בקשר לכך, בהתאם ובכפוף להוראות כל דין.
- 9.6 העירייה מסכימה ומתחייבת, לא להתנגד לכל הוראות התב"ע, ו/או לכל שינוי של התב"ע שיעשה בהתאם להוראות הסכם זה, ובכלל זה שבמסגרת התב"ע תיכללנה הוראות להקצאה ולרישום של זכויות מעבר, זיקות הנאה וזכויות לרשויות וצדדים שלישיים (כגון חברת החשמל), לשינוי תכנית הבינוי לפני ואחרי אישור התב"ע. היזם מתחייב להציג לעירייה כל שינוי כאמור המתייחס לשטחי העירייה הלאפשר לה להביע עמדתה מול היזם ביחס אליו.
- 9.7 ככל שעומדת לעירייה זכות תביעה על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה – 1965, כתוצאה מאישור התב"ע ו/או לכל שינוי של התב"ע שיעשה בהתאם להוראות הסכם זה, העירייה מתחייבת שלא שלא להגיש תובענה כאמור.
- 9.8 העירייה מתחייבת לחתום על כל מסמך שידרש ממנה, כבעלת זכויות במגרש, ולהמציא כל מסמך שהמצאתו מוטלת עליה, לצורך אישור התב"ע, קבלת היתר הבניה, הליכי איחוד וחלוקה, רישום תצ"ר וכל רישום אחר, וזאת בסמוך לדרישת היזם ולא יאוחר מ-14 ימים ממועד קבלת המסמך לידיה. מבלי לגרוע מהתחייבות העירייה כאמור, אם לא תחתום העירייה על מסמך כאמור לאחר שחלפו 14 ימים ממועד שקיבלה העירייה לידיה את המסמך, יהיה היזם רשאי לחתום במקומה של העירייה על מסמך כאמור תוך שימוש ביפוי הכח (התכנוני) בנוסח המצורף להסכם זה **כנספח יג'**, ובלבד שקודם לכן שלח ללשכה המשפטית של העירייה הודעה בכתב, לרבות בדוא"ל, על כוונתו לעשות שימוש ביפוי הכוח.

בקשה להיתר בניה

- 9.9 היזם מתחייב לתכנן את הפרויקט, על חשבונו, לפי המפרט הטכני והוראות חוזה זה.
- 9.10 סמוך לאחר אישור התב"ע, ולאחר התקיימות התנאים המתלים הקבועים בהסכם שבין היזם לבין בעלי הזכויות בחלקות היזם, יחל היזם לנקוט, על חשבונו, בכל ההליכים והאמצעים הדרושים ויפעל בשקידה, בזריזות וביעילות לקבלת כל האישורים וההסכמות הדרושים מאת כל רשות או אדם ועל פי כל דין, לצורך הגשת הבקשה להיתר הבניה.

- 9.11 תכנון ביצוע העבודות, וההיתרים הנדרשים לשם כך, ייעשו על ידי היזם ולפי תכנון היועצים מטעמו, בהתאם לסטנדרט מקצועי גבוה ובהתאמה לתוכניות החלות על המקרקעין, להיתר הבניה, להסכם זה, למפרט הטכני, לתקן הישראלי הרשמי (מקום שהוא חל), ולכל דין.
- 9.12 היתר הבניה יהיה כזה שיאפשר את בנית הפרויקט בהתאם להוראת התב"ע.
- 9.13 היזם יציג לעירייה את טיוטת תכניות היתר הבניה, והעירייה תמסור את הערותיה, אם ישנן, תוך 30 יום. היו לעירייה הערות לטייטה של התוכניות לקבלת היתר בניה, בטענה כי טיוטת תוכניות היתר הבניה נוגדת את הוראות חוזה זה, והיזם יקבל את טענת העירייה כאמור, יתקן היזם את התוכניות לקבלת היתר בניה בהתאם להערות העירייה ויעבירן, שוב, לעיון העירייה ללא דיחוי, כאשר התוכניות לקבלת היתר הבניה המתוקנות כוללות את הערות והתיקונים של העירייה ("**התוכניות לקבלת היתר בניה המתוקנות**").
- 9.14 היזם מתחייב לפעול ביעילות ובמהירות על מנת להגיש את התכניות לקבלת היתר הבניה, או את התכניות לקבלת היתר הבניה המתוקנות, לפי העניין, על חשבונו, לוועדה המקומית.
- 9.15 אחת ל-90 ימים, ממועד אישור התב"ע החדשה למתן תוקף, היזם יעביר לעירייה דו"ח הכולל "תמונת המצב" של התכנון, אליו תצורף התוכנית המעודכנת לקבלת היתר הבניה (בקני"מ 1:100) בקשר להיתר הבניה. במקרה של מחלוקת בין העירייה ליזם בשאלה האם טיוטת תוכניות היתר הבניה תואמת את חוזה זה, היזם לא יהא מחוייב לקבל את עמדת העירייה, והעירייה תהא רשאית לפנות לפוסק, ובמקרה כאמור יחול האמור בסעיף 30 בקשר לסמכויות הפוסק.
- 9.16 אם יהיו למוסדות התכנון, לרבות, לוועדה המקומית, הערות ביחס לתוכניות לקבלת היתר הבניה, מתחייב היזם לערוך את התיקונים ו/או השינויים בהתאם להערות מוסדות התכנון, בכפוף לכל דין.
- 9.17 היזם יפעל לפי הנחיית רשויות התכנון המוסמכות וגורמי הרישוי מטעמן, וימלא אחר כל דרישותיהם על מנת לקבל את היתר הבניה בהקדם האפשרי.
- 9.18 אם תדרוש הוועדה המקומית, כתנאי למתן היתר בניה לפרויקט כי יחתם כתב שיפוי לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, היזם ימסור כתב שיפוי בגין 66% מהסכומים שהמשפה מתחייב לשפות בגינם, ובגין היתרה (33% מהסכומים), העירייה תתחייב לשאת ובכלל האמור להגיע לכל הסדר עם הוועדה המקומית ביחס לסכומים אלו על מנת להבטיח את מתן הסכמתה ביחס לכך.
- 9.19 היזם יהא אחראי בעצמו ועל חשבונו לביצוע כל הפעולות הכרוכות ו/או הדרושות לצורך קבלת היתר הבניה וכן לקבלת כל אישור, היתר, מכל מין וסוג, מכל רשות שאישורה נדרש לצורך קבלת היתר הבניה, ובכלל זה, לתקן ו/או לשנות ו/או למלא אחר כל הוראות מוסדות התכנון ו/או הוראות הוועדה המקומית ו/או פיקוד העורף, כיבוי אש ו/או הוראה מכל רשות מוסמכת אחרת, לפי העניין, לצורך קבלת היתר הבניה.
- 9.20 העירייה, בתוקף היותה בעלים במקרקעין, מתחייבת מצידה לשתף פעולה עם היזם, ככל ותידרש על מנת לאפשר ליזם לעמוד בהתחייבותו בחוזה זה, במהירות האפשרית, בהתאם ובכפוף להוראות כל דין. בכלל האמור, העירייה תחתום על כל מסמך, אשר עולה בקנה אחד עם הוראות הסכם זה והוראות הדין, שחתימתה נדרשת כבעלת זכויות במקרקעין, בסמוך לדרישת היזם. מבלי לגרוע מהתחייבות העירייה לעשות כן, אם לא תחתום העירייה על איזה מהמסכים כאמור בחלף 14 ימים ממועד שבו נמסר המסמך לחתימת אגף הנכסים של העירייה, יהיה היזם רשאי לחתום במקומה של העירייה על המסמכים הנ"ל תוך שימוש ביפוי הכח (התכנוני) בנוסח המצורף להסכם זה **כנספח יח'** ובלבד שקודם לכן שלח ללשכה המשפטית של העירייה הודעה בכתב, לרבות בדוא"ל, על כוונתו לעשות שימוש ביפוי הכוח.

9.21 מבלי לגרוע מהתחייבויות היזם לפי סעיף 9.20 לעיל, ככל שהיזם יבקש להגיש בקשה להיתר שינויים (לאחר קבלת היתר הבניה להקמת הפרויקט), אשר השינויים בו מצויים בסמכות הוועדה המקומית (להבדיל משינויים שמצויים בסמכות מהנדס העיר), מתחייבת העירייה לחתום, כבעלת זכויות במקרקעין, על הבקשה להיתר שינויים בתוך 14 ימים ממועד שבו נמסרו תוכנית השינויים לאגף הנכסים של העירייה. מבלי לגרוע מהתחייבות העירייה לעשות כן, אם לא תחתום העירייה על הבקשה להיתר שינויים כאמור בחלף 14 ימים ממועד שבו נמסרה לחתימת אגף הנכסים של העירייה, יהיה היזם רשאי לחתום על תוכנית השינויים כאמור בשם העירייה תוך שימוש ביפוי הכח (התכנוני) בנוסח המצורף להסכם זה **כנספח יג'** ובלבד שקודם לכן שלח ללשכה המשפטית של העירייה הודעה בכתב, לרבות בדוא"ל, על כוונתו לעשות שימוש ביפוי הכוח. שינויים להיתר בניה (לאחר קבלת היתר הבניה להקמת הפרויקט), שאינם בסמכות הוועדה המקומית (היינו - שינויים בסמכות מהנדס העיר), היזם יהא פטור מלהציג בפני העירייה ויהיה רשאי לחתום מכוחה לפי יפוי כוח, ככל שחתימתה נדרשת, ובלבד שקודם לכן שלח ללשכה המשפטית של העירייה הודעה בכתב, לרבות בדוא"ל, על כוונתו לעשות שימוש ביפוי הכוח.

המפרט הטכני

9.22 היזם מתחייב שהמפרט הטכני בקשר לשטחי העירייה שהם דירות מגורים, אשר יוכן על ידו ועל חשבונו, לא יפחת מהמפרט הטכני של דירות המגורים של היזם ובאותו הטיפול, למעט שדרוגים בתשלום ולמעט הדירות המיוחדות (כגון דירות גן, דירות פנטהאוזים ו/או מיני פנטהאוזים, דירות בשטחים יוצאי דופן וכיו"ב). המפרט הטכני לא יסתור את התב"ע, ויהיה בהתאם להיתר הבניה חוזה זה ותוכניות העבודה.

9.23 המערכות המשותפות והחיצוניות של הפרויקט, לרבות קירות ו/או חזיתות, יהיו בטיב ובאיכות הקבועים במפרט הטכני היזם מתחייב כי יערוך ויכין את טיוטת המפרט הטכני, על חשבונו, ויעבירו לעירייה לעיונה לאחר הכנתו.

תוכניות העבודה

9.24 היזם מתחייב שתוכניות העבודה שעל פיהן יבוצעו כל העבודות לבניית הפרויקט לרבות שטחי העירייה יוכנו על ידו ועל חשבונו, בהתאם לתב"ע, היתר הבניה, ויהיו חלק בלתי נפרד מחוזה זה. היזם יעביר עותק אחד דיגיטלי מהתוכניות (על חשבונו) של קומות ושטחי העירייה (לרבות השטחים המשותפים וההצמודות) על פי דרישתה של העירייה, לכל המאוחר בתוך 14 ימים ממועד הדרישה. מבלי לגרוע מהאמור, בסיום עבודות הבניה, היזם ימסור לעירייה את תוכניות העבודה הסופיות (תכנית עדות).

10. שמירת דינים

היזם מצהיר ומתחייב בזאת כדלקמן:

10.1 לבצע את העבודות תוך ציות לכל דין, ובכלל זה חוקים, תקנות, הוראות צווים או חוקי עזר, שהוצאו או שיוצאו מטעם כל רשות מוסמכת, וכן לבצע כל הוראה, שתצא מכל רשות מוסמכת בנוגע לבניה וכל הכרוך בה, וימלא אחר הוראות כל דין בדבר מתן הודעות, קבלת רישיונות ותשלום אותם מיסים, אגרות וכל תשלום אחר שעליו לשלם בהתאם להוראות חוזה זה.

10.2 להבטיח קיומם של כל תנאי הבטיחות והגהות לשם שמירת שלומם של העובדים מטעמו ו/או של כל אדם אחר מטעמו שימצא במגרש במהלך ביצוע העבודות והוא יספק לעובדיו ו/או לשלוחיו ו/או לכל הפועלים מטעמו כל ציוד מגן וציוד בטיחותי הדרוש בהתאם להוראות כל דין ו/או אשר נהוג להשתמש בהם לשם ביצוע העבודות מסוג העבודות בפרויקט, ויפקח כי אכן יעשה שימוש מתאים בציוד.

10.3 כי הוא מכיר את כל החוקים החלים על ביצוע העבודות ובכלל זה, חוק ארגון הפקוח על העבודה, התשי"ד - 1954, ופקודת הבטיחות בעבודה והתקנות והצווים, שפורסמו על פיהם, והוא מקבל על

עצמה לנהוג על פיהם ולקוח על עצמו את האחריות על פי דין לכל תביעה, שתוגש נגדו או נגד העירייה עקב הפרתם של החוקים הנ"ל.

10.4 למנות מנהל עבודה מוסמך בפרויקט, ואם לא ימנה מנהל עבודה מוסמך כאמור, אז היזם בלבד יחשב כ"מבצע הבניה" וכ"מנהל העבודה" וייטול על עצמו את כל החובות המוטלות על מבצע הבניה ומנהל העבודה המוסמך לפי כל דין, עד למינויו של מנהל עבודה מוסמך. על אף מינוי מנהל עבודה מוסמך כאמור, יישאר היזם אחראי כלפי העירייה למילוי כל חיוביו על פי חוזה זה ועל פי כל דין, לרבות אלה, החלים על פי דין על "מנהל עבודה".

10.5 לשמור אחר כל תנאיו של היתר הבניה ולא לחרוג ממנו בכל אופן שהוא.

11. הבניה

היזם מתחייב בזאת כדלקמן:

11.1 לבצע את כל העבודות ולבנות את הפרויקט לפי היתר הבניה, המפרט הטכני תכניות העבודה הוראות חוזה זה והדין, ובכלל זה כל תכנית בניין עיר שבתוקף.

11.2 לבצע את העבודות בצורה מקצועית וטובה ומחומרים טובים, וכן בהתאמה מלאה להיתר הבניה, המפרט הטכני תכניות העבודה הוראות חוזה זה והדין, ובהתאם לכל תקן ישראלי רשמי רלוונטי.

11.3 בכפוף להתקיימותם של התנאים המתלים, היזם מתחייב להמציא לעירייה את אישור על קיום ביטוחי פוליסת הביטוח שעליו להמציא לפי חוזה זה, חתומים על ידי חברת הביטוח, כתנאי לביצוע העבודות. היזם מתחייב לבצע את העבודות ולבנות את הפרויקט ברציפות ובנמרצות ממועד קבלת היתר הבניה ועד להשלמתו במועד הקבוע בהסכם הדיירים ועל פי כל דין.

11.4 להשלים את העבודות ולהשלים את בניית הפרויקט ולמסור לעירייה את כל שטחי העירייה בהתאם למפרט הטכני, תוכניות העבודה היתר הבניה, והכול כמפורט בחוזה זה, וזאת במועד שבו התחייב למסור את יחידות היזם לרוכשיהן.

11.5 למלא, על חשבוננו, אחר כל דרישות הרשויות המוסמכות, לבצע, על חשבוננו, את כל הבדיקות הדרושות ולהזמין על חשבוננו את כל הביקורות הנדרשות על ידי הרשויות המוסמכות למערכות השונות שיותקנו בפרויקט, ומתחייב כי כל החומרים והעבודות יעמדו בכל תנאי התקן, הביקורת והפיקוח של אותן רשויות מוסמכות.

11.6 לבצע את כל העבודות והבניה בפרויקט עפ"י חוזה זה, תוך ציות לכל דין או הוראות כל רשות מוסמכת ולבצע את העבודות בהתאם לכך, ולמלא אחר הוראות כל דין הקובעים נקיטת אמצעים של בטיחות ו/או זהירות ו/או אבטחה ו/או ניהול בקשר לפעולות הבניה של הפרויקט.

11.7 להעסיק בבניה עובדים כחוק שיהיו מיומנים. מבלי לגרוע מהאמור, היזם יודיע לעירייה מראש על זהות הקבלן הראשי שבחר, ולעירייה יהיו 14 ימים קלנדריים ממועד קבלת ההודעה להודיע ליזם אם היא מסרבת לאשר את זהות הקבלן הראשי. הודעת הסירוב תינתן בכתב ותכלול נימוקים סבירים ומפורטים. העירייה לא תהיה רשאית לסרב לאישור הקבלן הראשי אלא מטעמים סבירים הנוגעים לכשירותו המקצועית ואיתנותו הפיננסית, ויובהר כי עצם קיומו של סכסוך או תביעה בין הקבלן הראשי לבין העירייה לא יהווה עילה לסירוב. אם לא תימסר הודעת סירוב בתוך התקופה האמורה, ייחשב הקבלן הראשי כמאושר על ידי העירייה.

11.8 לפנות ולנקות את המגרש ואת שטחי העירייה מפסולת של היזם ומי מטעמו בתום הפרויקט.

11.9 מובהר להסרת ספק, כי היזם הינו בעל מלוא זכויות הבניה במגרש, למעט זכויות הבניה להקמת שטחי העירייה, והוא רשאי לעשות בהן מנהג בעלים מכל בחינה שהיא. למרות האמור, אם יוענקו זכויות בניה נוספות למגרש, מכל סיבה שהיא, לאחר קבלת טופס 4 לפרויקט ("זכויות הבניה

הנוספות") אזי, זכויות הבניה הנוספות יתחלקו בין הצדדים כך שהיזם יהיה זכאי לשיעור של 65% מהזכויות הנוספות והעירייה תהיה זכאית לשיעור של 35% מהזכויות הנוספות. [להתייחסות השמאים – תרגום לאחוזי קומבינציה]

11.10 היזם מתחייב לשמור במהלך ביצוע העבודות על הסדרי התנועה ונגישות הולכי הרגל באזור בו יבצע את העבודות בהתאם להוראות כל דין, ובהתאם להנחיות הרשויות הרלוונטיות;

11.11 העירייה תהיה פטורה מכל אחריות שהיא בגין כל עבירות ו/או חריגות במהלך הבניה ומכל חובת תשלום כל קנס ו/או פיצוי ו/או כל תשלום אחר שיוטל/יידרש/ייתבע בגין כך. היזם מתחייב לשפות את העירייה, בגין כל דרישה, טענה או תביעה, מצד שלישי כלשהו, בקשר עם עבודות היזם, בכפוף לסייגים האמורים בסעיף 6.2.

12. מפקח מטעם העירייה

12.1 העירייה תהיה רשאית, מבלי שהדבר יטיל עליה או על היזם חבות ו/או אחריות באשר לטיב ביצוע העבודות ואיכות הבניה של הפרויקט, ובכלל זה, בקשר עם טיב ו/או איכות שטחי העירייה, למנות את מפקח העירייה אשר יהיה רשאי לבקר בפרויקט במהלך הבניה וביצוע העבודות ולפקח על ביצוע העבודות ואשר היזם ו/או מי מטעמו ישתף עמו פעולה, ושעל דבר מינויו, תודיע העירייה בכתב ליזם.

12.2 מפקח העירייה יהיה רשאי לבדוק, עבור העירייה, את העבודות, טיבן, טיב החומרים והאביזרים, ומידת התאמתם למפרט הטכני, להיתר הבניה ולהוראות חוזה זה, וזאת בקשר לשטחי העירייה בלבד.

12.3 מפקח העירייה יהיה רשאי לקבל כל מידע, מסמך, תוכנית, מכל מין וסוג, בקשר עם שטחי העירייה והיזם מתחייב לאפשר למפקח העירייה לעיין ולצלם כל מידע, מסמך ו/או תוכניות בקשר לפרויקט, שיש בידי היזם ושיבקש מפקח העירייה כאמור.

12.4 במידה ומפקח העירייה ימצא כי ישנה אי התאמה בתכנון ו/או ליקויים בבניה ו/או בעבודות בניגוד להוראות חוזה זה, ובכלל זה, בשטחי העירייה ו/או בבניית הרכוש המשותף, אזי יודיע על כך מיד בכתב ליזם. ככל שהיועצים המקצועיים של היזם יאשרו את עמדת מפקח העירייה כאמור, היזם יתקן את אי ההתאמה ו/או הליקוי כאמור על פי הערות יועציו המקצועיים, על מנת שהעבודות יבוצעו בהתאם להוראות חוזה זה.

12.5 בכל מקרה שתתגלע מחלוקת בין היזם לבין מפקח העירייה בכל עניין שהוא בקשר עם העבודות בשטחי העירייה, היזם לא יהא מחוייב לקבל את עמדת מפקח העירייה, אך העירייה תהא רשאית לפנות לפוסק, ובמקרה זה יחול האמור בסעיף 30 להלן. מובהר כי המשך ביצוע העבודות על ידי היזם במהלך בירור המחלוקת ו/או עד להכרעת הפוסק, לא יקים כלפי העירייה טענת השתק או "מעשה עשוי", והעירייה תהיה רשאית לעתור במסגרת ההליך בפני הפוסק לכל סעד המצוי בסמכותו, כאילו לא בוצעו העבודות כאמור.

13. ליווי פיננסי לפרויקט, שעבודים ובטחונות לעירייה

13.1 היזם מתחייב לממן את ביצוע העבודות והקמת הפרויקט באמצעות בנק המלווה עמו יתקשר בהסכם הליווי במסגרתו יעמיד הבנק המלווה ליזם אשראי לבניית כל הפרויקט כמקשה אחת, ולצורך הנפקת בטוחות לעירייה בהתאם להוראות חוזה זה.

13.2 היזם מתחייב, כהתחייבות יסודית, להתקשר בהסכם הליווי עם הבנק המלווה, בטרם תחילת ביצוע העבודות. למרות האמור, היזם יהא רשאי לבצע עבודות חפירה ודיפון במגרש לפני התקשרות בהסכם הליווי כאמור.

13.3 הצדדים מתחייבים בזאת לחתום על כל המסמכים הנדרשים ע"י הבנק המלווה לצורך קבלת מימון מהבנק המלווה, ובכלל זה על החוזה המשולש ובלבד שיהיו סבירים ומקובלים לעסקאות מסוג זה

ולא יסתרו התחייבות היזם לבניית שטחי העירייה. כל צד מודע לכך כי חתימתו על כל המסמכים הנדרשים ע"י הבנק המלווה הינה הכרחית להבטחת ביצוע הפרויקט ובניית הבניין _ (ובכלל זה, שטחי העירייה), ולפיכך, אם לא חתם צד כלשהו על מסמך כנ"ל, בכפוף לאמור לעיל, ייחשב הדבר כהפרה יסודית של חוזה זה.

13.4 היזם מתחייב להמציא כל מסמך שיידרש לשם רישום השעבודים לטובת הבנק המלווה שעל היזם להמציא כבעל זכויות במגרש, והעירייה מתחייבת להמציא כל מסמך שיידרש לשם רישום השעבודים לטובת הבנק המלווה, שעל העירייה להמציא כבעלת זכויות במגרש.

13.5 כל הצדדים מסכימים במפורש ומודעים לכך כי הסכם הליווי יכולל הוראה לפיה המגרש כולו, וכן חלקות העירייה וחלקות היזם ישועבדו במשכנתה מדרגה ראשונה לטובת הבנק המלווה ובהתאם, ישועבד לבנק המלווה כל הזכויות במגרש, לרבות חלקות העירייה, לצורך מימון הבניה וביצוע העבודות באמצעות ליווי פיננסי "סגור" (ספיציפי לפרויקט עצמו בלבד).

13.6 לאחר קיום התנאים הקבועים בהסכם הליווי ו/או בהסכם המשולש (ככל שיהא בו צורך), ובכלל זה, רישום שעבוד ראשון לטובת הבנק המלווה על מלוא הזכויות במגרש, תומצאנה לעירייה ערבות חוק מכר, בסכום השווה למלוא שווי שטחי העירייה, כאשר שוויים מחושב לפי דוח האפס של הפרויקט.

13.7 זכות העירייה לבטל הסכם זה, תעמוד בתוקפה עד להתקיימות המוקדם מבין שני התנאים הבאים:
1. היזם מילא את כל התנאים הקבועים בהחלטת הוועדה המקומית על מתן היתר הבניה בתנאים, ושילם את מלוא האגרות וההיטלים המאפשרים את קבלת היתר הבניה להקמת הפרויקט; או – 2. נחתם הסכם הליווי. עם התקיימות אחד התנאים המנויים בסעיף קטן זה לעיל, תפקע זכות העירייה לבטל הסכם זה וזאת מבלי לגרוע מכל סעד אחר לו תהיה זכאית העירייה בהתאם להוראות הסכם זה או הדין.

13.8 לדרישת הבנק המלווה, העירייה תחתום על חוזה עם הבנק המלווה והיזם לצורך העמדת הליווי הפיננסי ליזם להקמת הפרויקט (לעיל ולהלן: "**החוזה המשולש**") וכן על כל מסמך רלוונטי אחר לצורך קבלת הליווי הפיננסי לפרויקט ורישום שעבוד משכנתה בדרגה ראשונה, ללא הגבלה בסכום, לטובת הבנק המלווה, על מלוא זכויות העירייה במגרש ובמקרקעין. הוראות החוזה המשולש לא יסתרו את הוראות חוזה זה. עוה"ד של העירייה יהיו רשאים להעיר הערות לחוזה המשולש ולמסמכים של הבנק המלווה, ובכלל זה, לתנאים המיוחדים לשטרי המשכנתא ולאיגרת החוב, על מנת שהוראות הדין החלות על העירייה וכל הוראות חוזה זה ביחס לבנק המלווה, יבואו לידי ביטוי ויעוגנו בחוזה המשולש ובמסמכים הנ"ל. יתקיימו כל התנאים האמורים לעיל, תחתום העירייה על החוזה המשולש ועל כל יתר המסמכים הרלוונטיים האחרים מאת הבנק המלווה. התקיימו התנאים האמורים לעיל, והעירייה לא חתמה על החוזה המשולש ועל כל יתר המסמכים הרלוונטיים כאמור, יהווה הדבר הפרה יסודית של הסכם זה על ידי העירייה. הערות עוה"ד של העירייה כאמור ימסרו ליזם ולבנק המלווה ויתאפשר לעוה"ד של העירייה, ביחד עם עוה"ד של היזם לנהל מו"מ עם הבנק המלווה בנוגע לחוזה המשולש.

13.9 העירייה לא תחתום על ערבות כלשהי כלפי הבנק המלווה להבטחת השבת האשראי שנטל היזם מהבנק המלווה ולא תידרש להעמיד כל הון עצמי לצורך הקמת שטחי העירייה, בין בכסף ובין בשווה כסף, וכל ההוצאות, האחריות וההתחייבויות בקשר עם קבלת אשראי מהבנק המלווה לצורך הקמת הפרויקט, הקמתו, לרבות הנפקת הערבויות לעירייה, יחולו בשלמותם על היזם (ולא על העירייה), הכל למעט ובכפוף שעבוד זכויותיה של העירייה במגרש.

13.10 העירייה תשעבד את זכויותיה במגרש כבעלים בלבד, ולא תחשב כלוה ולא תדרש להעמיד כל ערבות או בטוחה נוספת מכל מין וסוג שהוא לבנק המלווה, מעבר לשעבוד זכויותיה במגרש כאמור (Non-recourse).

13.11 מלבד השיעבוד לבנק המלווה, העירייה מתחייבת כי החל ממועד חתימת חוזה זה, ועד למסירת שטחי העירייה לעירייה והשבת ערבות חוק המכר, לא למשכן או לשעבד, בכל דרך שהיא, ולא לבצע כל פעולה העלולה לגרום לרישום כל שעבוד שהוא או כל הערה שהיא (למעט הערות תכנוניות) על המגרש ו/או חלקות העירייה, בניגוד להוראות חוזה זה או בניגוד להוראות הסכם הליווי.

13.12 ככל והיזם ימכור את היחידות לצדדים שלישיים, העירייה לא תהא אחראית להבטחת כספי רוכשים בין על פי הוראות חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה-1974, ובין על פי כל דין אחר.

13.13 ערבות בדק

13.13.1 להבטחת טיב העבודות ו/או ביצוע תיקונים ו/או ליקויים בשטחי העירייה, ימסור היזם לעירייה את ערבות הבדק במועד המסירה, בתנאים המפורטים להלן:

13.13.1.1 ערבות הבדק תעמוד על סכום השווה ל- 5% משווי העבודות, לפי דוח האפס (בתוספת הפרשי הצמדה למדד תשומות הבניה), שביצע היזם לעירייה כאשר זו תימסר לעירייה כנגד השבת ערבויות חוק המכר האמורות בסעיף 13.6 לעיל, ותעמוד בתוקפה למשך 12 חודשים ממועד מסירת שטחי העירייה לעירייה בהתאם להוראות הסכם זה;

13.13.1.2 בתום 12 חודשים ממועד מסירת שטחי העירייה, תשיב העירייה ליזם את הערבות האמורה בסעיף 13.13.1.1 לעיל, וכנגד השבתה ימסור היזם לעירייה ערבות בדק זהה, שתוקפה יהא 12 חודשים, ותעמוד על סכום השווה ל- 2.5% משווי העבודות, לפי דוח האפס (בתוספת הפרשי הצמדה למדד תשומות הבניה), שביצע היזם לעירייה.

13.13.1.3 למרות האמור בסעיף 13.13.1.1 לעיל, ככל שתהיה תביעה תלויה ועומדת של העירייה כנגד היזם בקשר לליקוי או אי התאמה בשטחי העירייה, בסכום העולה על הסכום הקבוע בסעיף 13.13.1.2 לעיל לא יופחת סכום ערבות הבדק, ותוקפה של ערבות הבדק האמורה בסעיף 13.13.1.1 לעיל יוארך כך שתהיה בתוקף במשך כל פרק הזמן במסגרתו תתנהל התביעה נגד היזם.

13.13.2 היזם יציג בפני העירייה את אותו חלק בדוח האפס, המעיד על שווי העבודות שביצע היזם לעירייה, בטרם המצאת ערבות הבדק.

13.13.3 העירייה תהא רשאית לממש את ערבות הבדק, וזאת בכפוף לקיום התנאים שלהלן:

13.13.3.1 היזם לא תיקן ליקוי או פגם או אי התאמה שהוא חב בתיקונה לפי הסכם זה, וזאת למרות שקיבל הודעה בכתב מאת העירייה כי עליו לעשות כן.

13.13.3.2 העירייה מסרה ליזם הודעה בכתב, 14 יום לפחות לפני מימוש ערבות הבדק.

13.13.4 העירייה תשיב ליזם את ערבות הבדק, בתום 24 חודשים ממועד מסירת שטחי העירייה לעירייה, יחד עם אישורה בכתב, המופנה לבנק, לביטול הערבות, והכל בכפוף לכך שערבות הבדק לא מומשה בהתאם להוראות הסכם זה.

13.13.5 מימוש הערבות ייעשה רק בגין הסכום שהוצא לשם תיקון הפגם או אי ההתאמה. העירייה תציג בפני היזם, אסמכתא מאת איש מקצוע בגין תשלום שבוצע לצורך תיקון כאמור, ובהתאם לעלויות המקובלות של ביצוע עבודות מהסוג שבוצע. ככל שהבנק יסרב למימוש חלקי של של הערבות כאמור, אלא את כולה בלבד, העירייה תהא רשאית לממש את מלוא הערבות, לגבות את הסכום שהיא זכאית לו כאמור, והיתר ישמש כערבות בדק.

13.13.6 במקרה של מימוש וחילוט ערבות הבדק, חייב היזם להמציא מיד לעירייה ערבות בדק חדשה, לתקופה, בתנאים ובנוסח הזהים לערבות הבדק שמומשה וחולטה.

13.13.7 למניעת ספק מובהר, כי השבת ערבות הבדק ליזם אינה גורעת מאחריות היזם כלפי העירייה בהתאם להוראות חוק המכר דירות ואיננה פוטרת את היזם מאחריות לביצוע תיקונים, ליקויים או פגמים בפרויקט בהתאם לדין, ובכלל זה, בהתאם לחוק המכר דירות, ובהתאם להוראות הסכם זה.

14. ערבות רישום

14.1 להבטחת רישום הבית המשותף החדש ורישום זכויות העירייה בתחום התב"ע על שמה, ובעת מסירת שטחי העירייה, מתחייב היזם להפקיד בידי העירייה ערבות בנקאית אוטונומית, בסך של 100,000 ש"ח, כשהיא צמודה למדד המחירים לצרכן שהתפרסם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה במועד חתימת הסכם זה.

14.2 נרשם הבית המשותף ונרשמו זכויות העירייה בהתאם להוראות הסכם זה, תוחזר ערבות הרישום לידי היזם.

14.3 לא נרשם הבית המשותף בתום 24 חודשים ממועד מסירת שטחי העירייה ו/או ממועד רישום הפרצלציה בחלקות, לפי המאוחר, ו/או לא נרשמו זכויות העירייה בתמורה עד תום 6 חודשים ממועד רישום הבית המשותף - תמומש ערבות הרישום וכספי הערבות ישמשו את העירייה לשם השלמת הליכי הרישום כאמור. על אף האמור, בחישוב התקופות הנ"ל לא יבואו במניין תקופות שהיזם הוכיח לגביהן כי העיכוב בביצוע הרישום נגרם עקב נסיבות שלא בשליטתו והוא לא יכול היה למנוע את קיומן (ואז הערבות תיוותר בתוקף בידי העירייה לפרק זמן נוסף השווה למשך האיחור המוסכם).

14.4 לא הוארכה הערבות 14 יום לפני פקיעתה חרף התראה בכתב בת 7 ימים מראש - תמומש ערבות הרישום וכספי הערבות יוחזקו בנאמנות ע"י עו"ד מטעם העירייה עד לקבלת ערבות חלופית.

15. תנאים לתחילת ביצוע עבודות

15.1 היזם יתחיל את ביצוע העבודות, בכפוף ולאחר התקיימותם של כל התנאים המצטברים הבאים :

15.1.1 נחתם הסכם הליווי, נרשמו כל השעבודים הנדרשים לטובת הבנק המלווה לצורך קבלת המימון לבניית הפרויקט בהתאם להסכם הליווי, בהתאם להוראות חוזה זה והסכם הליווי נכנס לתוקף ;

15.1.2 היזם המציא לעירייה את ערבות חוק המכר ;

15.1.3 התקבל היתר הבניה והיזם המציא לעירייה ולעוה"ד של העירייה עותק חתום של היתר הבניה ע"י הוועדה המקומית ;

15.1.4 היזם המציא לעירייה את טופס האישור על קיום ביטוחים חתום כדין על ידי מבטחיו ;

15.2 למרות האמור בסעיף 15.1 לעיל, בכפוף להתקיימותם של כל התנאים המצטברים הבאים, היזם יהיה רשאי לבצע עבודות מתחת לפני הקרקע (קרי, עד למפלס "00") בטרם התקיימו התנאים האמורים בסעיפים 15.1.1 ו- 15.1.2 לעיל :

15.2.1 התקבל היתר הבניה והיזם המציא לעירייה ולעוה"ד של העירייה עותק חתום של היתר הבניה ע"י הוועדה המקומית ;

15.2.2 היזם המציא לעירייה את טופס האישור על קיום ביטוחים חתום כדין על ידי מבטחיו ;

16. הודעה על מועד מסירת שטחי העירייה

16.1 היזם מתחייב לשלוח לעירייה הודעה מוקדמת בכתב, לא פחות מאשר 60 ימים קודם למועד המסירה המשוער, אשר תפרט את המועד המשוער בו הוא מבקש למסור לה את שטחי העירייה ("הודעת היזם למסירה המשוערת"), אליה יצרף היזם את "תוכניות העדות" (AS MADE) כמפורט בסעיף 9.24.

בנוסף, 14 ימים קודם למועד המסירה הסופי, ימסור היזם לעירייה הודעה בכתב, אשר תפרט את המועד בו הוא מבקש למסור לה את שטחי העירייה ("הודעת היזם למסירה").

16.2 היזם ימסור לעירייה את החזקה בשטחי העירייה כשהם נקיים וחופשיים, למעט התחייבות של העירייה ו/או מטעמה וכן למעט משכנתא לטובת הבנק המלווה עד להסרת המשכנתא לפי תנאי הבנק והסכם זה, ועם מכתב החרגה מטעם הבנק המלווה, לפיו חלקה של העירייה יוחרג מתחולת השעבוד לבנק המלווה כנגד החזרת ערבויות חוק המכר וקבלת החזקה בשטחי העירייה.

16.3 לאחר קבלת הודעת היזם למסירה המשוערת, תתאם העירייה, בתוך 30 ימים מהמועד שבו נמסרה לעירייה הודעת היזם למסירה המשוערת, עם היזם מועד לביקורת מוקדמת של שטחי העירייה לשם בדיקת התאמתם של שטחי העירייה להוראות חוזה זה ("מועד הבדיקה המוקדמת"). לא תואם מועד כאמור, מנסיבות הנעוצות בעירייה, לא תתעכב המסירה.

16.4 במועד הבדיקה המוקדמת ייערך פרוטוקול בו יירשמו פגמים ו/או ליקויים ו/או אי התאמות בין מצב שטחי העירייה בפועל לבין המצב אשר הם אמורים להיות בהתאם להוראות חוזה זה ("הפרוטוקול המקדים").

16.5 היזם מתחייב לתקן את הליקויים ו/או הפגמים ו/או אי ההתאמות שיצוינו בפרוטוקול המקדים, אשר מונעים שימוש בשטחי העירייה ברמת הגמר (אם היזם יבצע את עבודות הגמר) ו/או יוצרים מניעה לביצוע עבודות הגמר (אם היזם לא יבצע את עבודות הגמר), בתוך 14 יום ממועד הבדיקה המוקדמת.

16.6 לאחר שיתקן היזם את כל התיקונים, הפגמים ו/או אי ההתאמות שהתגלו במועד הבדיקה המוקדמת בהתאם לפרוטוקול המקדים, יודיע היזם על כך בכתב לעירייה, והעירייה תתאם עם היזם מועד לביקורת נוספת של שטחי העירייה לשם בדיקת התאמתם של שטחי העירייה להוראות חוזה זה ("מועד הבדיקה הנוספת").

16.7 אם במועד הבדיקה הנוספת יסתבר כי היזם לא תיקן את כל הפגמים ו/או הליקויים ו/או אי ההתאמות בהתאם לפרוטוקול המקדים ו/או שנתגלו ליקויים, פגמים ו/או אי התאמות נוספים, שלא היו במועד הבדיקה המוקדמת, יחזור היזם ויתקנם, והאמור בסעיפים 16.2 - 16.7 זה יחול שוב וחוזר חלילה, עד אשר יתקן היזם את כל הפגמים ו/או הליקויים ו/או אי ההתאמות כאמור.

16.8 היזם מתחייב לסיים ולתקן, על חשבונו, את ביצוע כל התיקונים ו/או הליקויים ו/או ההתאמות אשר מונעים שימוש בשטחי העירייה ברמת הגמר ו/או יוצרים מניעה לביצוע עבודות הגמר בשטחי העירייה כאמור עד מועד המסירה.

16.9 שטחי העירייה יחשבו כמושלמים והעירייה תהיה חייבת לקבלם לרשותה בכפוף לכך שאין בהן פגמים ו/או ליקויים ו/או אי התאמות אשר מונעים שימוש בשטחי העירייה ברמת הגמר ו/או מונעים מהעירייה לבצע את עבודות הגמר (במקרה שהעירייה לא ביקשה שמהיזם יבצע את עבודות הגמר).

16.10 לא הופיע נציג העירייה במועד המסירה או גם אם הופיע אך לא היה זכאי לקבל את שטחי העירייה לרשותו עקב אי מילוי התחייבויותיה בחוזה זה, הרי שמבלי לפגוע בזכות היזם לראות במחדל כאמור הפרת חוזה זה, ומבלי לפגוע ביתר תרופותיו בגין הפרה זו, יראו את המועד הנקוב בהודעת היזם למסירה כמועד המסירה לכל דבר ועניין, בין לצורך דין ובין לצורך חוזה זה מבלי לגרוע מכלליות האמור יחולו הוראות אלה:

16.10.1 היזם יהיה רשאי להתייחס לשטחי העירייה כאילו נמסרו לידי העירייה במועד המסירה, הן לעניין מניין תקופות הבדק, והן לעניין תשלומים החלים על שטחי העירייה.

16.10.2 היזם לא יהיה אחראי כלפי העירייה לשמירה על שטחי העירייה ולא יחשב כשומר בהתאם לדין.

16.11 עבודות הפיתוח וכן עבודות בחלקים אחרים של הבניין, לרבות ברכוש המשותף, תוכלנה להימשך אף לאחר מסירת שטחי העירייה לעירייה, ובתנאי שתסתיימנה בתוך 12 חודשים ממועד המסירה. עבודות גמר (לרבות כל שינוי, שיפוץ, שדרוג, החלפה, התאמה, שימור, או תחזוקה שלהן) בכל שטחי הבניין ולמעט בשטחי העירייה, תוכלנה להתבצע בכל עת ואף לאחר מסירת שטחי העירייה לעירייה, ללא מגבלת זמן. במידה שיתבצעו עבודות פיתוח או עבודות גמר כאמור בסעיף זה לאחר המסירה, הן תתבצענה באופן שההפרעה לעירייה תהיה מעטה ככל שניתן, ובאופן שיאפשר לעירייה שימוש סביר בשטחי העירייה וגישה לשטחי העירייה.

16.12 במקרה של מחלוקת בין הצדדים בדבר קיום ליקויים ו/או פגמים ו/או אי התאמות ו/או קיום תנאי סעיף 16.9 לעיל, היום לא יהא מחוייב לקבל את עמדת העירייה, והעירייה תהא רשאית לפנות לפוסק, ויחול האמור בסעיף 30 להלן.

17. השלמת העבודות

17.1 היום מתחייב להשלים את ביצוע כל עבודות הקמת הבניין בכפוף להוראות חוזה זה. היום ימסור לעירייה את שטחי העירייה כשהם גמורים מושלמים בהתאם להוראות חוזה זה, נקיים, פנויים מכל אדם, ציוד וחומרים בהתאם להיתר הבניה, תוכניות העבודה, ולמפרט הטכני, כאשר שטחי העירייה והפרויקט מחוברים לתשתית רשת החשמל, הביוב, המים, הגז, חיבור של קבע וניתן לחבר את שטחי העירייה למוני רשת החשמל, הביוב, המים, והגז, חיבור של קבע, בכפוף לתשלומים הנדרשים לכך על ידי חברת התשתיות הנ"ל (תשלומים שיחולו על העירייה), ובכפוף לכך שהתקבל טופס 4 ותעודת גמר, לא יאוחר מאשר במועד הקבוע בסעיף 11.4 לעיל ("מועד המסירה").

17.2 בגין כל חודש של איחור במסירת שטחי העירייה לעירייה מעבר ל-30 (שלושים) יום מעבר למועד המסירה (בתוספת כל דחיה מותרת בהתאם לנסיבות הפוטרו, ככל שתהינה), ישלם היום לעירייה פיצוי חודשי מוסכם, בהתאם לקבוע בחוק המכר דירות ("הפיצוי באיחור במסירה") כסעד יחיד וממצה. היום יודיע לעירייה בזמן אמת על עיכוב בביצוע העבודות אשר נגרם עקב נסיבות פוטרו.

17.3 הפיצוי באיחור במסירה ישולם על ידי היום לעירייה בתום כל חודש בגין החודש החולף.

18. מסמכים להעברת הזכויות במגרש ע"ש היום

18.1 ככל שעד למועד מסירת שטחי העירייה לעירייה בהתאם להוראות חוזה זה, טרם הושלם רישום חלקות העירייה על שם היום, בהתאם להוראות הרישום (איחוד וחלוקה) של התב"ע, תמסור העירייה ליום את כל המסמכים והאישורים להלן: [לבדיקת יועץ מס מטעם העירייה]

18.1.1 אישור מרשות המיסים, המאפשר רישום שטחי היום בלשכת רישום המקרקעין;

18.1.2 אישור בהתאם לאמור בסעיף 324 (א) לפקודת העיריות [נוסח חדש], המאפשר את רישום שטחי היום על שם היום המעיד על העדר חובות לרשות המקומית בגין שטחי היום, הכולל, אישור מהוועדה המקומית לפי סעיף 10 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, המעיד על העדר חובות לוועדה המקומית בגין היטל השבחה;

18.1.3 אישור מרשות המיסים המעיד על תשלום או פטור ממס רכוש בקשר עם שטחי היום המאפשר את רישום שטחי היום ע"ש היום בלשכת רישום המקרקעין.

18.1.4 חמישה (5) שטרי מכר חתומים ע"י העירייה, מאומתים כדן, לצורך העברת ורישום שטחי היום על שם היום בלשכת רישום המקרקעין;

18.1.5 יפוי הכח האמור בסעיף 19.6 להלן.

18.2 לא מסרה העירייה את המסמכים כאמור כנגד מסירת שטחי העירייה לעירייה, תדחה מסירת שטחי העירייה לעירייה, עד להמצאת המסמכים כאמור, ויחולו הוראות סעיף 16.10 לעיל.

18.3 מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 18.1 לעיל, העירייה תמציא לזים כל מסמך אחר, שידרש על ידי לשכת רישום המקרקעין בהתאם לדין, ואשר נדרש לצורך העברת הזכויות בלשכת רישום המקרקעין.

18.4 הזים מתחייב להגיש את המסמכים האמורים בסעיף 18.1 ללשכת רישום המקרקעין בתוך 7 ימים ממועד קבלת כל המסמכים מהעירייה וככל שלא ייעשה כן, יהווה הדבר הפרה של חוזה זה. ככל והזים לא יוכל להעביר את הזכויות בשטחי הזים על שמו כיוון שבאותו מועד טרם נרשם המגרש כחלקה נפרדת בלשכת רישום המקרקעין, התחייבות הזים לגבי מועד הרישום תידחה עד למועד שבו יירשם המגרש כחלקה נפרדת, היינו – הזים יגיש את המסמכים לרישום 7 ימים לאחר רישום המגרש כחלקה נפרדת.

19. רישום הפרויקט כבית משותף ורישום שטחי העירייה ע"ש העירייה

19.1 הזים מתחייב לבצע את הליכי הרישום בפרויקט, בהתאם להוראות הדין, ובמהירות וביעילות ככל האפשר, על חשבונו, והכל בכפוף לנסיבות הפוטורות באותו עניין. העירייה מתחייבת לשתף פעולה עם כל רישום כאמור, בתוקף היותה בעלים במגרש, ככל שהעירייה תדרש לכך, באופן שיאפשר לזים לעמוד במועדים כאמור.

19.2 בכפוף להמצאת כל המסמכים שעל העירייה להמציא לצורך רישום הפרויקט כבית משותף, הזים מתחייב לרשום, על חשבונו, את הפרויקט כבית משותף בפנקס הבתים המשותפים בהתאם לדרישות הדין, ובכלל זה, נהלי המפקח/ת על הבתים המשותפים ולמועדים הקבועים בחוק המכר דירות, בכפוף לנסיבות הפוטורות.

19.3 בטרם רישום הפרויקט כבית משותף בפנקס הבתים המשותפים, יעביר הזים לעיון העירייה, את טיוטת התקנון המוסכם, תשריט הבית המשותף וטיוטת צו הרישום. התייחסות העירייה למסמכים הנ"ל תמסר לזים בכתב בתוך 21 ימים מהמועד שבו נמסרו לה. לא מסרה העירייה את התייחסותה כאמור, יהא רשאי להגיש את מסמכים הבית המשותף למפקח לשם רישום. כל עוד הוראות מסמכי הבית המשותף לא תסתורנה את הזכויות הקנייניות של העירייה כאמור בהסכם זה, ולא יפלו את העירייה, הזים לא יהא מחויב לקבל את הערות העירייה או חלקן.

19.4 הזים מתחייב לרשום, על חשבונו, את שטחי העירייה ע"ש העירייה בלשכת רישום המקרקעין כיחידות רישום עצמאית ונפרדת, בהתאם להיתר הבניה, בתוך 6 חודשים ממועד רישום הפרויקט כבית משותף, בכפוף לנסיבות הפוטורות.

19.5 להבטחת ביצוע כל האמור בסעיף 18.3 זה, חותם הזים במעמד חתימת חוזה זה על ייפוי כוח בלתי חוזר נוטריוני, בנוסח המצ"ב כנספת ח' המסמך את עוה"ד של הזים לבצע בשמו ובמקומו של הזים את כל הפעולות הנדרשות כאמור בסעיף 18.3 זה.

19.6 לבקשת הזים תחתום העירייה על כל המסמכים, ותמציא את האישורים, הדרושים לצורך רישום זכויות העירייה במגרש (ביחד עם הזים, בהתאם לחלק היחסי בזכויות) וכן לצורך רישום זכויות העירייה בשטחי העירייה ע"ש העירייה כיחידת רישום עצמאית ונפרדת לאחר רישום הבניין כבית משותף. מבלי לפגוע בהתחייבות העירייה כאמור, העירייה תמסור לב"כ הזים יפוי כח בנוסח המצ"ב כנספת ט' המסמך את עוה"ד של הזים לחתום בשמה ובמקומה של העירייה על המסמכים הנדרשים לצורך ביצוע פעולות הרישום כאמור בשם העירייה, ועוה"ד של הזים יהא רשאי לעשות שימוש ביפוי הכח האמור, 10 ימים לאחר שמסר התראה בכתב לעו"ד מהיעוץ המשפטי של העירייה, והכל בכפוף בהוראות סעיף 19.3 לעיל.

19.7 הזים מתחייב לשאת ולשלם בכל העלויות, מכל מין וסוג, שיחולו בקשר עם ביצוע כל האמור בסעיף 18.3 זה, ובכלל זה, בהוצאות בגין תשריטי בית משותף, תשלום עבור מדידות ואגרות רישום.

20. תיקונים ואחריות לטיב שטחי העירייה

עיריית ירושלים

- 20.1 אחריות היזם לטיב ביחס לבניית שטחי העירייה (ובכלל זה, הרכוש המשותף), לרבות לביצוע עבודות הגמר, ככל ותבוצענה על ידי היזם, תהיה כקבוע בחוק המכר דירות, אשר יהיה בתוקף במועד חתימת הסכם זה, כאשר לעניין חוק המכר דירות יראו את היזם כ"מוכר" ואת העירייה כ"קונה".
- 20.2 תקופת הבדק והאחריות לגבי שטחי העירייה, תהא התקופה הנקובה בחוק המכר דירות ותחל במועד מסירת כל שטחי העירייה לעירייה בהתאם להוראות חוזה זה, ותקופת הבדק והאחריות בקשר עם הרכוש המשותף של הפרויקט תחל ממועד מסירת היחידה הראשונה משטחי היזם לרוכש/לשוכר.
- 20.3 במעמד קבלת החזקה בשטחי העירייה ימסור היזם לעירייה הוראות שימוש ותחזוקה בשטחי העירייה, בהתאם להוראות חוק המכר דירות. אין במסירת הוראות השימוש והתחזוקה כאמור בכדי לגרוע מהתחייבויות היזם בהתאם להוראות חוק המכר דירות ו/או כל דין, בכפוף לאמור בסעיף 20.8 להלן.
- 20.4 אין באמור בחוזה זה לפגוע מזכויות העירייה על פי חוזה זה ו/או כל דין, לרבות על פי חוק המכר דירות, כך שתיקון פגם, ליקוי או אי התאמה שבוצעו ע"י היזם בתקופת הבדק לא יפטור את היזם מאחריותו לתיקון ליקוי או פגם או אי התאמה נוספים.
- 20.5 בכל מקרה בו העירייה תמכור את שטחי העירייה, כולם או חלקם, ותוגש נגדה תובענה על-ידי הרוכש בגין ליקוי בניה ו/או אי התאמה אשר באחריות היזם לתקן בהתאם להוראות חוזה זה ו/או הדין, אזי, ישפה היזם את העירייה בהתאם למגנון השיפוי הקבוע בחוזה זה.
- 20.6 העירייה תתן ליזם אפשרות לתקן אי התאמות, אם יתגלו, בשטחי העירייה ו/או ברכוש המשותף.
- 20.7 מועד תיקון אי ההתאמות ו/או ליקויים, לרבות אי התאמות שאינן בשטחי העירייה אך תיקון מחייב ביצוע תיקונים מתוך שטחי העירייה, ייקבע בתיאום בין היזם לעירייה (ככל שהדבר נוגע לשטחי העירייה) בכפוף להוראות דלקמן:
- 20.7.1 היזם יתקן את כל אי ההתאמות עליהן תודיע העירייה ליזם עד לתום שנה ממועד המסירה, ולא יאוחר מ-60 (שישים) ימים ממועד תום אותה שנה, מתוך מגמה לרכז תיקון אי התאמות ביחידות השונות.
- 20.7.2 על אף האמור בסעיף 20.7.1, היזם יתקן אי התאמות שתיקון אינו סובל דיחוי, לא יאוחר משבעה ימים ממועד ההודעה, ובהתאם לאופי הליקוי.
- 20.7.3 ככל ומדובר באי התאמה שתיקונה אינו סובל דיחוי, וניתן לערוך תיקון אשר יאפשר שימוש בשטחי העירייה והיזם ערך תיקון זמני כאמור, היזם יהיה רשאי לדחות את מועד התיקון הסופי. היזם יהיה רשאי לדחות את המועדים המפורטים לעיל אם על פי שיקול דעתו המקצועי יש צורך בהמתנה ו/או בעריכת בדיקות נוספות לצורך קביעה האם יש כלל אי התאמה, היקפה, טיבה, מקורה וכו'.
- 20.8 היזם יהיה רשאי למסור לעירייה כתבי אחריות של ספקים וקבלנים בגין אביזרים, חומרים או עבודה. אחריות היזם לתיקון אי התאמות בעניינים הבאים בגדר כתבי האחריות, ככל שקיימת אחריות כזו לפי הסכם זה לולא כתב האחריות, תותנה בפניית העירייה בכתב למוסר כתב האחריות, עם העתק ליוזם. לא תוקנה אי ההתאמה על ידי מוסר כתב האחריות במועדים הנקובים בסעיף 20.7, תמסור העירייה ליזם הודעה על כך, והיזם יתקן את אי ההתאמה בתוך זמן סביר ממועד מסירת הודעת העירייה.
- 20.9 היזם לא יהיה אחראי לאי התאמות שיתגלו, אם יתגלו, בעבודות הפיתוח שבוצעו שלא על ידי היזם ו/או במערכות ומתקנים שמטבעם דורשים תחזוקה שוטפת ו/או אשר לגביהם ניתנה לעירייה הודעה כי הם דורשים תחזוקה שוטפת (ובכלל זה על ידי גורם מסוים) וזו לא בוצעה כנדרש מכל סיבה שהיא ובכלל זה עקב אי תשלום תשלומים הנדרשים על ידי גורמי התחזוקה.

- 20.10 היזם לא יהיה אחראי לכל אי התאמה שמקורה במעשה או במחדל של העירייה או של צד שלישי שלא פעל מטעם היזם, ובכלל זה אי התאמות שינבעו מביצוע עבודות בשטחי העירייה שלא על ידי היזם.
- 20.11 מוסכם בזאת במפורש כי תיקון אי התאמות, או ביצוע עבודות נוספות, שלא על ידי היזם יסיר מהיזם כל אחריות לאי התאמות מכל מין וסוג שהוא שהתגלו או שיתגלו לאחר אותו מועד בשטחי העירייה.
- 20.12 תנאי נוסף לאחריות היזם לאי התאמות הוא שהעירייה תאפשר ליזם להיכנס לשטחי העירייה בכל זמן סביר ובתיאום מראש לצורך בדיקת השטחי העירייה והבניין, ולצורך תיקון אי התאמות, אף אם אלה לא נוגעות לשטחי העירייה בבניין ו/או לרכוש המשותף או לחלק אחר בפרויקט וביצועם יעשה בתוך השטחי העירייה או הבניין או בקירות החיצוניים שלהם. העירייה מוותרת על כל טענה בקשר למועד ביצוע תיקון אי התאמות או בקשר לכל אי נוחות שתיגרם לו בקשר לכך ובלבד שהיזם ישיב את מצב השטחי העירייה לקדמותם, וכן מתחייב הוא לנקוט בכל הצעדים לשמירה על תכולת השטחי העירייה בזמן תיקון אי התאמות.
- 20.13 מוסכם בזאת כי במקרה שלא ניתן לתקן אי התאמה בדרך המקובלת בנסיבות העניין מהטעם שביצוע התיקון כרוך בכניסה ליחידה אחרת או לרכוש המשותף, ובעל היחידה האחרת מסרב לאפשר ליזם להיכנס לנכסו לצורך ביצוע התיקונים בשטחי העירייה, יהיה היזם פטור מתיקון אי התאמה כל עוד נמנעת ממנה הכניסה, ובלבד שפעל נגד בעל היחידה האחרת או הרכוש המשותף בכל האמצעים סבירים העומדים לרשותו בשים לב לחומרת אי-ההתאמה ודרש ממנו לאפשר לו גישה לצורך תיקון אי התאמה.

21. ניהול ואחזקה

- 21.1 בכפוף להנחיות היועצים והמתכננים של היזם, ובמידת האפשר מבחינה תכנונית והנדסית, יפעל היזם להפרדה פיזית ותפעולית בין שטחי התעסוקה של העירייה לבין יתר חלקי הפרויקט, לרבות (ככל שניתן) באמצעות כניסות נפרדות, לוביים נפרדים ומערכות נפרדות.
- 21.2 אם תתאפשר הפרדה מלאה כאמור, אזי ניהול, תפעול, אחזקה, ניקיון, שמירה, ביטוח ותשלום ההוצאות השוטפות הנוגעות לשטחי התעסוקה, יחולו על העירייה בלבד ועל חשבונה, והכל בהתאם להוראות שייקבעו במסמכי הבית המשותף ו/או בתקנון ו/או בהסכמים הרלוונטיים והעירייה לא תידרש לשאת בכל עלות נוספת אחרת בגין תחזוקת הפרויקט, כגון דמי ניהול וכיו"ב ולא יחולו יתר סעיפי המשנה של סעיף זה.
- 21.3 אם הפרדה כאמור לא תתאפשר, או שתתאפשר באופן חלקי בלבד, אזי העירייה תישא בהוצאות של המערכות והשטחים המשותפים, יחד עם יתר דיירי הפרויקט, בהתאם לחלקה היחסי ולפי מפתח אחיד שיקבע בפרויקט, כאשר אם יקבע מפתח נפרד לחיוב שטחי התעסוקה, המפתח ייקבע בתיאום עם היזם והעירייה. אם יחלקו הצדדים האם מערכת כלשהי משותפת או לא, יחול האמור בסעיף 30.
- 21.4 העירייה מתחייבת ביחד עם כל בעלי הזכויות האחרים בפרויקט, לתחזק את הרכוש המשותף של הפרויקט בכללותו. ככל שלפי הוראת התב"ע הבנין יוחזק באמצעות חברת ניהול (או שכך יוחלט על ידי היזם ו/או על ידי רוב בעלי הזכויות בבניין), העירייה מתחייבת להתקשר עם חברת הניהול שתיבחר ע"י היזם ולקיים את כל הוראות הסכם הניהול.
- 21.5 העירייה מתחייבת לקיים את הוראות הסכם הניהול ובכלל זה, לשלם את דמי הניהול של שטחי העירייה, החל ממועד המסירה בפועל או ממועד המסירה אם העירייה לא קיבלה את שטחי העירייה מסיבות הנעוצות בה, בהתאם להוראות הסכם הניהול.
- 21.6 העירייה תשלם את דמי הניהול בהתאם לחלקה היחסי ברכוש המשותף, אשר אופן חישובו יעשה בצורה אחידה כלפי כלל המחזיקים ו/או בעלי הזכויות בפרויקט.

22. אחריות

- 22.1 היזם אחראי באחריות לכל נזק, בין נזק גוף או נזק רכוש, או כל נזק אחר שייגרם לעירייה או לכל צד שלישי ו/או למי מטעמו של היזם לרבות לקבלן הראשי ו/או לעובדיו, כתוצאה ממעשה או מחדל של היזם או של מי מטעמו לרבות של הקבלן הראשי עקב ביצוען של העבודות, והכל בהתאם ובכפוף להוראות כל דין.
- 22.2 היזם יהא אחראי בהתאם להוראות כל דין לכל נזק רכוש או נזק גוף שייגרם לעובדיו או לשלוחיו, או לכל אדם אחר מטעמו כתוצאה מתאונה או פגיעה גופנית כלשהי או כל נזק אחר שייגרם עקב או ביצוע העבודות.
- 22.3 היזם מתחייב לנקוט, בכל האמצעים הנדרשים בדין, במהלך ביצוע העבודות, למניעת כל פגיעה בלתי סבירה בנוחות הציבור ו/או לכל הפרעה בזכות השימוש בדרכים ציבוריות או בשטח או רכוש אחר מחוץ לשטח המגרש, ויהא אחראי לרבות על פי דין לכל נזק או קלקול שיגרם, הוא ו/או מי מטעמו לרכוש ציבורי כלשהו, וכל נזק כאמור יתוקן על חשבונו של היזם, לשביעות רצון כל אדם או רשות המוסמכים לפקח על אותו רכוש שניזוק על ידו או על ידי מי מטעמו.
- 22.4 היזם מתחייב לספק על חשבונו לפרויקט ולמגרש בעת ביצוע העבודות גידור כדין, כיסוי העבודות וכל אמצעי מיגון הנדרש לעבודות על פי דין שיהיה דרוש, ולנקוט בכל אמצעי זהירות הנדרשים על פי דין לביטחון העובדים בעת ביצוע העבודות, לביטחון הנמצאים שם כדין, לביטחון המוזמנים מטעמו של היזם ולהבטחת הרכוש של היזם המצוי בו במשך כל זמן ביצוע העבודות.
- 22.5 בכל מקרה בו כתוצאה ממעשה ו/או מחדל של היזם ו/או מי מטעמו לרבות הקבלן הראשי במהלך ביצוע העבודות יגרם נזק לצד ג' וכתוצאה מכך תוגש תובענה נגד העירייה על ידי צד ג', לרבות ע"י רשות שלטונית כלשהי, אזי ישפה ויפצה היזם את העירייה בגין כל סכום כספי שתידרש לשלם לצד ג' לרבות שכר הטרחה לעורך דין שייצג את העירייה במסגרת ההליך המשפטי, ובלבד שהעירייה הודיעה בכתב ליזם אודות התובענה, תאפשר ליזם להתגונן מפניה באמצעות "הודעת צד ג'", תשתף פעולה עם היזם ככל שתידרש ותימנע מלסכם פשרה בקשר לתובענה אלא לאחר שהתקבלה הסכמת היזם לתנאי הפשרה בכתב ומראש, נקבע בפסק דין שניתן נגד העירייה, כי הנזק שנגרם לעירייה נגרם בשל מעשה או מחדל של היזם ולא עוכב ביצועו של פסק הדין.

23. ביטוחים [לבדיקת יועץ ביטוח]

- 23.1 מבלי לגרוע מהתחייבויות היזם על פי חוזה זה ומאחריותו לנזקים להם הוא אחראי על פי כל דין מתחייב היזם, בעצמו ו/או באמצעות קבלן מטעמו (הביטוחים) יכללו את הקבלן כאמור ואת היזם (מבוטחים), לבטח לפני תחילת העבודות, על חשבונו הוא, את העבודות בביטוחים על פי שיקול דעתו, ובלבד שלא יפחתו מגבולות האחריות והתנאים המפורטים בטופס האישור על קיום ביטוחים, **נספח העבודות**). עם חתימת ההסכם ובכל מקרה לא יאוחר מ- 7 יום טרם מועד תחילת ביצוע העבודות וכתנאי לתחילתן, היזם ימציא את טופס האישור על קיום ביטוחים. היזם מתחייב להמציא לעירייה את טופס האישור על קיום ביטוחים חתום כדין על ידי מבטחיו, חברת ביטוח בעלת רישוי מטעם המפקח על הביטוח לעסוק בביטוח בישראל, במשך כל זמן חלותו של הסכם זה ו/או תקופת העבודות ו/או עד המסירה הסופית של העבודות ו/או יציאתו של היזם מאתר העבודות (המאוחר מבין המועדים), וזאת מבלי צורך בקבלת דרישה כלשהי מצד העירייה. המצאת טופס האישור על קיום ביטוחים חתום ותקין מטעם מבטחי היזם, מהווה תנאי מהותי בהסכם.
- 23.2 ביטוח כלי רכב- היזם יערוך או יוודא שנערך, ביטוח לכל כלי רכב המשמש במישרין או בעקיפין לביצוע העבודות לכל אורך תקופת ביצוע העבודות מפני כל חבות שחובה לבטחה על פי דין לרבות ביטוח אחריות מפני נזקי גוף בגבולות אחריות בלתי מוגבלים (ביטוח חובה) וכן ביטוח חבות בגין נזק לרכוש

בסכום גבול אחריות שלא יפחת מ- 600,000 ₪. למען ספק מוסכם כי המונח "כלי רכב" כולל מנופים, מלגוזות, טרקטורים, מחפרים, גוררים וכן כלים נעים ממונעים מכל סוג.

23.3 ביטוח "אחריות מקצועית" ו"חבות המוצר" – היזם יערוך ויקיים באמצעות קבלן מטעמו (הביטוחים יכללו את הקבלן כאמור ואת היזם כמבוטחים ויורחבו לשפות את היזם), ביטוח בכל תקופה בה הוא עשוי להימצא אחראי על פי הוראות ההסכם ו/או על פי כל דין ולמצער, למשך תקופת העבודות ותקופה נוספת בת שנתיים ממועד סיומן. עם חתימת ההסכם ובכל מקרה לא יאוחר מ- 7 יום טרם מועד תחילת ביצוע העבודות וכתנאי לתחילתן היזם ימציא את טופס האישור על קיום ביטוחים לעירייה המעיד על ביצוע ביטוח "אחריות מקצועית" ו"חבות המוצר" בביטוח שלא יפחת מגבולות האחריות והתנאים המפורטים בטופס האישור על קיום ביטוחים. היזם מתחייב להמציא לעירייה את טופס האישור על קיום ביטוחים חתום כדין על ידי חברת ביטוח בעלת רישוי מטעם המפקח על הביטוח לעסוק בביטוח בישראל למשך 3 שנים לאחר סיום העבודות. המצאת טופס האישור על קיום ביטוחים בקשר ל ביטוח אחריות מקצועית וחבות המוצר חתום ותקין מטעם מבטחי היזם, מהווה תנאי מהותי בהסכם. על אף האמור, היזם זכאי להמציא את אישור קיום הביטוחים האמור בגין עריכת ביטוח חבות המוצר, רק החל מ- 14 יום טרם מועד מסירת העבודות או כל חלק מהן.

23.4 היזם מתחייב כי פוליסת "כל הסיכונים" עבודות קבלניות תכלול את ההרחבות להלן.

פרק ב' – צד ג' :

הרחבת הכיסוי	גבול אחריות/פירוט ההרחבה
1. אחריות העירייה החוקית כלפי עובדי היזם וכל הפועל בשמו ומטעמו.	בגין נזקים שיגרמו להם במהלך ו/או בקשר עם ביצוע התחייבויותיו של היזם כלפי העירייה
2. נזק ישיר למתקנים ו/או כבלים תת קרקעיים	עד 20% מגבול האחריות הכולל בפוליסה. לגבי נזקים עקיפים 2,000,000 ₪
3. רעידות והחלשות משען	2,000,000 ₪ לפחות

למען הסדר הטוב, יובהר כי ההרחבות המפורטות לעיל הינן בנוסף להרחבות המפורטות באישור ולא במקומן.

23.5 בכל הפוליסות הנזכרות מתחייב היזם לכלול את הסעיפים הבאים :

23.5.1 העירייה לעניין הכיסוי הביטוחי לרבות תאגידים עירוניים ו/או עובדים של הנ"ל.

23.5.2 ביטול זכות השיבוב ו/או התחלוף כלפי העירייה, למעט כלפי מי שגרם לנזק בזדון.

23.5.3 חריג רשלנות רבתי לא יחול בפוליסות.

23.5.4 סעיף "ביטוח ראשוני", כלפי העירייה המזכה אותה במלוא השיפוי המגיע לפי תנאי הביטוח, ללא זכות השתתפות בביטוחיהן מצד חברת הביטוח של היזם ו/או מי מטעמו מבלי שתהיה לחברת הביטוח של היזם זכות תביעה ממבטחי העירייה להשתתף בנטל החיוב כאמור בסעיף 59 לחוק חוזה הביטוח תשמ"א – 1981, ולמען הסר ספק היזם וחברת הביטוח יוותרו על טענה של ביטוח כפל כלפי הנ"ל.

23.5.5 היקף הכיסוי בפוליסות לא יפחת מהיקף הכיסוי על פי פוליסות "ביט" של קבוצת כלל ביטוח התקפות במועד התחלת הביטוח או נוסח מקביל.

23.6 העירייה רשאית אך לא חייבת לדרוש מהיזם להמציא את פוליסות הביטוח לבחינת העירייה והיזם מתחייב לבצע כל שינוי ו/או תיקון ו/או התאמה שתדרוש העירייה לשם התאמתה להוראות נספח זה.

- 23.7 עריכת הביטוחים ו/או תיקונם והמצאת פוליסות הביטוח ו/או האישורים על קיום ביטוחים לעירייה לא יהיו אישור כלשהו מהעירייה על התאמת הביטוחים ולא יטילו עליה אחריות כלשהי בקשר לכך ו/או לא יהא בכך כדי לצמצם את אחריותו של היזם על-פי הסכם זה או על-פי כל דין.
- 23.8 היזם לבדו אחראי על תשלום דמי הביטוחים הנ"ל וכן יישא בדמי ההשתתפויות העצמיות הקבועות בפוליסות הביטוח.
- 23.9 היזם פוטר את העירייה מאחריות לאבדן, נזק או קלקול לרכוש ו/או ציוד מכל סוג ותאור שהובא על ידו ו/או על ידי מי מטעמו לאתר ו/או המשמש לצורך העבודות. היזם רשאי שלא לערוך ביטוח לרכוש ו/או לציוד המפורט לעיל במלואו ו/או בחלקו, ובלבד שהפטור האמור יחול כאילו נערך הביטוח במלואו.
- 23.10 העירייה אינה אחראית לתשלום דמי הביטוחים בקשר עם ביטוחי היזם הנ"ל ו/או לתשלום דמי ההשתתפויות העצמיות הקבועות בהם.
- 23.11 הפר היזם את הוראות הפוליסות באופן המפקיע את זכויות העירייה, יהיה היזם אחראי לנזקים באופן מלא ובלעדי מבלי שתהיה לו טענה כלשהי כלפי העירייה על כל נזק כספי ו/או אחר שיגרם לו עקב זאת.
- 23.12 מבלי לפגוע באמור לעיל מוסכם ומוצהר בזה כי הפרת הוראות סעיף זה, כולן או חלקן, מהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

24. מכירת שטחי העירייה

- 24.1 בכל עת וללא כל מגבלה החל ממועד השבת ערבות לפי הסכם זה רשאית העירייה למכור ו/או להסב ו/או להמחות ו/או להעביר את זכויותיה בשטחי העירייה המפורטים בסעיף 7.1.2, כולן או חלקן, לצד ג' כלשהו ("נעבר העירייה"), ובמקרה כאמור תחול האחריות הבלעדית והמלאה כלפי נעבר העירייה ביחס לטיב, ולאכיות הבניה, לרבות עפ"י חוק המכר דירות (ככל שתחול במועד ההעברה), על היזם בלבד ויראו את חוזה זה ביחס לאחריות היזם כאמור כחוזה לטובת צד ג', קרי לטובת נעבר העירייה. העברת הזכויות בשטחי העירייה המפורטים בסעיף 7.1.1 תתאפשר רק בחלוף 5 שנים מקבלת טופס 4 לפרויקט.
- 24.2 חרף האמור, לאחר המסירה, העירייה תהיה רשאית להעביר, בכל עת, את זכויותיה בשטחי העירייה, כולן או חלקן, לתאגיד עירוני המצוי בבעלות מלאה של העירייה.

25. מכירת/ השכרה יחידות משטחי היזם בפרויקט

- 25.1 היזם יהא רשאי למכור ו/או לשווק ו/או להשכיר יחידות משטחי היזם בבנין, ובכלל זה, להתקשר בחוזים עם רוכשים ו/או שוכרים בקשר למכירת ו/או השכרת יחידות משטחי היזם, בכפוף לכך שכלל שבעת חתימת חוזה המכר ו/או חוזה השכירות בין היזם לבין כל רוכש או שוכר, לפי העניין, העירייה תהא עדיין רשומה בחלקות העירייה, יקבעו הסעיפים הבאים:
- 25.1.1 העירייה לא תהיה אחראית, בכל צורה שהיא, להתחייבות היזם כלפי הרוכש או השוכר;
- 25.1.2 כי לא תהיה לרוכש או לשוכר אשר התקשר עמו היזם בהסכם, כל טענה ו/או תובענה ו/או דרישה, מכל מין וסוג, נגד העירייה בקשר עם העבודות ו/או הפרויקט ו/או החוזה שהתקשר עם היזם, וכל טענה ו/או תובענה ו/או דרישה, מכל מין וסוג, ו/או בקשר עם העבודות ו/או הפרויקט ו/או החוזה שהתקשר עם היזם, תופנה ליזם בלבד, ובכלל זה, אם, יפר היזם את החוזה שהתקשר עם היזם, ובכלל זה שלא ינקוט, בשום מקרה, בהליכים משפטיים נגד העירייה, מכל סיבה שהיא, ובכל צורה ו/או אופן בקשר עם התחייבויות היזם.

25.2 בנוסף, יחולו ההוראות הבאות:

- 25.2.1 במקרה של סתירה בין הסכם זה לבין ההסכם מול הרוכשים הוראת הסכם זה תגברנה.
- 25.2.2 במקרה של מכירת או השכרת יחידות היזם לפני שהתקיימו כל התנאים המתלים על פי הסכם זה ההסכמים יכללו הוראה לפיה הם יפקעו במקרה שהתנאים המתלים לא יתקיימו.
- 25.3 כי לאחר קבלת היתר הבניה ומסירת ערבות חוק המכר לעירייה (בהתאם להוראות סעיף 13.6 לעיל), היזם יהיה רשאי לרשום לטובת רוכשי יחידות היזם וצדדים שלטובתם מסר היזם לבקשת רוכשי היחידות התחייבות לרישום משכנתה (לרבות בנקים למשכנתאות) הערות אזהרה, כאשר היזם מתחייב לבקש מלשכת רישום המקרקעין לרשום את הערות האזהרה כהערות אזהרה מפורטות המתייחסות ספציפית לשטחי העירייה ויכלול תיאור של היחידה המסוימת). לצורך רישום הערות האזהרה לטובת רוכשי יחידות היזם ולטובת צדדים שלטובתם מסר היזם לבקשת רוכשי יחידות היזם התחייבות לרישום משכנתה כאמור, תמסור העירייה ליזם, כנגד קבלת ערבות חוק המכר, יפוי כח בנוסח המצורף **כנספח יא'**, המאפשר ליזם לחתום בשם העירייה ובמקומה על מסמכים, אישורים, הסכמות ובקשות לצורך רישום הערות אזהרה ומחיקת הערות אזהרה כאמור.
- 25.4 היזם רשאי למכור חלקים מהפרויקט, לצדדים שלישיים, ללא מגבלה (היינו, גם לפני טופס 4 ותעודת גמר), ובלבד שהמכירה עניינה מכירת שטחים בנויים (לרבות ברמת מעטפת).

26. הסבת מלוא זכויות וחובות היזם על פי חוזה זה

- 26.1 היזם לא יהיה רשאי להסב ו/או למכור ו/או להמחות את מלוא זכויותיו וחובותיו מכוח חוזה זה לצד ג', אלא לאחר קבלת טופס 4 ותעודת גמר לפרויקט.
- 26.2 לאחר קבלת טופס 4 ותעודת גמר לפרויקט, היזם יהיה רשאי להמחות את מלוא זכויותיו מכוח חוזה זה לצד ג' (נעבר היזם), בכפוף לכך שהיזם מסר לעירייה כתב התחייבות בלתי חוזר המופנה לעירייה על פיו נוטל נעבר היזם את כל הזכויות והחובות של היזם שטרם בוצעו בהתאם לחוזה.
- 26.3 מובהר כי המגבלה האמורה בסעיף 26.1 לא תחול על אלו:
- 26.3.1 מכירת יחידות הפרויקט לצדדים שלישיים.
- 26.3.2 התקשרות עם הקבלן הראשי.
- 26.3.3 העברת זכויות וחובות לפי הסכם זה לחברות אם / אחות / בנות של היזם ובכלל זאת העברה לבעלי מניות אחרים בקבוצת עמים יזמות בע"מ.
- 26.3.4 העברת מניות ביזם ו/או הקצאת מניות ביזם ו/או צירוף בעלי מניות חדשים ביזם לעומת בעלי המניות ביזם במועד חתימת חוזה זה אשר כתוצאה ממנה לא תשונה השליטה ביזם כמשמעותה בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968. פרטי בעלי המניות ובעלי השליטה ביחיד היזם ביום חתימת חוזה זה הינם במפורט בנוסח המצורף **כנספח**.

27. מיסים, היטלים ותשלומים [לבדיקת יועץ מס מטעם העירייה]

- הצדדים יישאו במסים, תשלומי חובה והיטלים בהתאם למפורט להלן:
- 27.1 תשלום פיצוי תובענה מכוח סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965 אם תוגש ע"י צד ג' תובענה מכוח סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965, יפעלו הצדדים על מנת לדחותה, וככל ויקבע בפסק דין כי צד ג' זכאי לפיצוי מכוח סעיף 197 כאמור, ישאו הצדדים בפיצוי האמור, כאשר היזם ישלם שיעור של 2/3 מהפיצוי, והעירייה בשיעור של 1/3 מהפיצוי.
- 27.2 מס שבח
- מס שבח מקרקעין, ככל שיחול, בגין החלוקה בין שטחי העירייה ושטחי היזם, יחול על הצד שחייב בו על פי הדין וישולם על ידו במועד הקבוע בחוק.

27.3 מס רכישה

27.4 מס רכישה, ככל שיחול, בגין החלוקה בין שטחי העירייה ושטחי היזם, יחול על הצד שחייב בו על פי הדין וישולם על ידו במועד הקבוע בחוק. מס רכוש

מס רכוש בקשר עם חלקות העירייה, ככל שיחול, עד מועד התקיימות התנאים המתלים יחול על העירייה, וממועד התקיימות התנאים המתלים ואילך, ככל שיחול, יחול על היזם.

27.5 מע"מ

27.5.1 מע"מ כשיעורו הקבוע בחוק, ככל שיחול, על העירייה בגין החלוקה בין שטחי העירייה ושטחי היזם, ישולם על ידי היזם לעירייה, לא יאוחר ממועד החיוב במס הקבוע בדין. לאחר העברת סכום המע"מ לעירייה, תמסור העירייה ליזם לא יאוחר מהמועד הקבוע בדין לדיווח על עסקת אקראי, טופס מלא וחתום של עסקת אקראי.

27.5.2 מבלי לגרוע מהאמור לעיל, ליזם שמורה האפשרות לפנות לרשויות מע"מ בבקשה לפעול לפי סעיף 20 לחוק מס ערך מוסף, תשל"ו-1975 בעניין החלוקה בין שטחי העירייה לשטחי היזם. ככל ויתקבל אישור כאמור מרשויות מע"מ עד המועד הקבוע בחוק לתשלום המע"מ בגין החלוקה בין שטחי העירייה לשטחי היזם, יפעלו הצדדים בהתאם להוראות האישור שניתן.

27.5.3 מע"מ כשיעורו הקבוע בחוק בגין שירותי הבניה שיעניק היזם לעירייה בגין בניית שטחי העירייה, ישולם על ידי העירייה ליזם, לא יאוחר ממועד החיוב במס הקבוע בדין, וזאת כנגד חשבונית מס כדין שימסור היזם לעירייה.

27.5.4 הצדדים יפעלו במשותף מול רשויות המע"מ על מנת לדווח על העסקה ולקבל כל שובר תשלום, מידע ו/או אישור הנדרשים מרשויות מע"מ.

27.5.5 למרות האמור בסעיף 35.2 להלן, בכל הקשור לסוגיית המע"מ, היזם יפנה למנהל החשבונות הראשי של העירייה.

27.6 היטל השבחה

העירייה תישא בסך השווה לשיעור של 1/3 מהיטל ההשבחה, והיזם ישא בסך השווה לשיעור של 2/3 מהיטל ההשבחה.

27.7 אגרות והיטלי פיתוח

27.7.1 היזם יישא וישלם בכל ההיטלים ואגרות הבניה שיחולו בגין מימוש הסכם זה והפרויקט, לרבות לצורך קבלת היתר הבניה למעט היטל השבחה, שבגינו יחול ההסדר הקבוע בסעיף 27.6 לעיל).

27.7.2 מסים והיטלים חדשים, שחובת תשלומם נקבעה לאחר חתימת חוזה זה, ואשר לא נקבע בחוזה זה על מי חל החובה לתשלומם, ישולמו על ידי כל צד בהתאם לחלקו היחסי במגרש בהתאם לזכויותיו במגרש במועד הטלת אותו מס או היטל חדש.

27.7.3 הצדדים מתחייבים לשלם את כל התשלומים הנ"ל במלואם באופן שלא יהא בו כדי לעכב את קבלת היתר הבניה והקמת הפרויקט.

28. תשלומים שוטפים בגין חלקות העירייה וחלקות היזם

28.1 כל התשלומים השוטפים הממשלתיים ו/או העירוניים ו/או המשולמים על בסיס תקופתי, לרבות בגין ארנונה, דמי ניהול, מים, חשמל וכיו"ב (להלן – "התשלומים השוטפים") החלים ו/או אשר יחולו על חלקות העירייה, לתקופה שעד מועד תחילת ביצוע העבודות - יחולו על העירייה וישולמו על ידה.

28.2 כל התשלומים השוטפים החלים ו/או אשר יחולו על חלקות העירייה ו/או המגרש לתקופה שתחילתה במועד תחילת ביצוע העבודות וסיומה במועד מסירת שטחי העירייה לחזקת העירייה בהתאם להוראות חוזה זה – יחולו על היזם ושולמו על ידו.

28.3 היזם ישא בכל התשלומים השוטפים החלים ו/או ואשר יחולו על חלקות היזם.

29. העדר יחסי עובד מעביד

29.1 היזם מצהיר בזאת כי בביצוע התחייבותיו על פי חוזה זה הוא מבצע את העבודות כקבלן עצמאי וכל עובד ו/או מועסק אשר יועסק בעבודות, הן במישרין ובן בעקיפין, יהיה עובד שלו, ושלו בלבד, כך שאין שום קשר של יחסי עבודה, ו/או שליחות ו/או יריבות כלשהי, בין העירייה לבין עובדיו של היזם ו/או לבין כל מי שיועסק על ידי היזם בביצוע העבודות;

29.2 היזם מצהיר כי אין בחוזה זה או בתנאי מתנאיו כדי ליצור בינו ו/או בין מי מטעמו, לבין העירייה יחסי עובד ומעביד וכי כל העובדים שיועסקו על ידי הקבלן ו/או מטעמו ו/או מטעם קבלני משנה שלו ו/או מי מהמועסקים מטעמו על פי חוזה זה לא ייחשבו בשום מקרה, כעובדים של העירייה.

29.3 הקבלן מתחייב כי ישא בכל התשלומים, ההוצאות והמסים, בקשר עם העסקתם של עובדיו ו/או מי מטעמו, לרבות, אך לא רק, שכר עבודה, מס הכנסה, ביטוח לאומי, מס בריאות וכל מס ו/או היטל ו/או מלווה ו/או כל תשלום סוציאלי אחר, ויש לראות בכל זכות הניתנת על פי חוזה זה לעירייה ו/או למפקח העירייה, להדריך ו/או להורות ליזם, ו/או לעובדים מטעמו, אמצעים להבטחת ביצוע הוראות חוזה זה במלואן בלבד, ולא תהייה ליזם ו/או לעובדים מטעמו ו/או לכל מי מטעמו, כל זכויות של עובד המועסק על ידי העירייה והם לא יהיו זכאים לכל תשלומים, פיצויים, או הטבות, או זכויות של עובד כלפי מעביד מטעם העירייה.

29.4 אם מכל סיבה שהיא, יקבע ע"י בית משפט ו/או בית דין, כי עובד, או עובדים של היזם, ו/או כל מי מטעמו הינם עובדים של העירייה, בין ביחד עם העירייה ובין בנפרד, כי אז מתחייב היזם לפצות את העירייה, מייד לפי דרישתה הראשונה, בגין כל סכום, ללא יוצא מן הכלל, שתיידרש העירייה לשלם לכל אדם ו/או גוף בקשר עם כל קביעה וקביעה כזו, לרבות כל ההוצאות המשפטיות הקשורות להנ"ל.

30. הפוסק

30.1 יישוב מחלוקות בדרכי נועם

30.1.1 כל סכסוך ו/או מחלוקת המתעוררים בקשר להסכם זה, לרבות לעניין תוקפו, ביצועו, ביטולו או פרשנות הוראותיו, ייושב, ככל הניתן, בדרכי נועם ובתום לב על ידי הצדדים להסכם זה, באמצעות התייעצות וניהול משא ומתן בין הצדדים.

30.1.2 לא הגיעו הצדדים להסכמה באופן האמור בסעיף 30.1.1 לעיל, ינסו היועץ המשפטי לעירייה וב"כ היזם להגיע לפתרון מוסכם.

30.1.3 לא נמצא הסדר למחלוקת, וזאת על פי הודעה בכתב שישלח צד לצד האחר, רשאי כל צד להפנות את המחלוקת לפוסק הבלתי תלוי, ובלבד שהיא בנושאים המפורטים בסעיף 30.2.1 להלן ובהתאם להוראות סעיף זה.

30.1.4 נושאים שאינם בתחום סמכותו של הפוסק הבלתי תלוי כאמור בסעיף 30.2.1 להלן, ידונו בבית המשפט בלבד, אלא אם הסכימו הצדדים בכתב ובמפורש להסמיק את הפוסק הבלתי תלוי לדון גם בנושא או נושאים נוספים כאמור.

30.2 הפוסק הבלתי תלוי

30.2.1 בכפוף לאמור בסעיף 30.2.2 להלן, הפוסק הבלתי תלוי ידון ויכריע בחילוקי דעות טכניים ו/או הנדסיים ו/או מקצועיים, אשר לא הוסדרו במשא ומתן כאמור בסעיף 30.1.1 ו-30.1.2.

לעיל, ובלבד שמדובר במחלוקת הנדסית או אדריכלית הנוגעת לביצוע העבודות בשטחי העירייה.

30.2.2 הפוסק הבלתי תלוי לא יהיה מוסמך להכריע בשאלות משפטיות או בכל מחלוקת אחרת שאיננה הנדסית או אדריכלית.

30.2.3 כל מחלוקת משפטית בין הצדדים הנוגעת להסכם זה, אשר לא הוסדרה במשא ומתן בין הצדדים כאמור בסעיף 30.1 לעיל, תוכרע בבית המשפט בלבד.

30.2.4 במקרה של מחלוקת בין הצדדים, האם מחלוקת מסוימת מצויה בתחום סמכותו של הפוסק הבלתי תלוי יובא הנושא ללא דיחוי להכרעת בית המשפט על ידי הצד המבקש לקיים את הדיון בפני הפוסק הבלתי תלוי.

30.2.5 הפוסק הבלתי תלוי ימונה על ידי הצדדים, וזאת על פי צורך ובכל מקרה לגופו בהתאם לנושא המחלוקת.

30.2.6 הפוסק הבלתי-תלוי יהיה מהנדס מוסמך או אדריכל מוסמך, הרשומים כדין בישראל, בעל ותק וניסיון של עשר (10) שנים לפחות בתחום הפרויקטים מסוג פרויקט זה. הפוסק הבלתי תלוי יהיה תושב או אזרח ישראל.

30.2.7 הפוסק הבלתי תלוי יהיה רשאי להסתייע ביועצים ובמומחים אשר יש בניסיונם כדי להועיל ליישוב המחלוקת, אשר זהותם תאושר בכתב על ידי הצדדים. טרם תחילת עבודת הפוסק הבלתי תלוי או טרם התייעצות הפוסק הבלתי תלוי עם היועץ, יגישו היועץ והפוסק הבלתי תלוי, לפי העניין, הצהרה המתארת את ניסיונם המקצועי, קשרי העבר, ההווה והקשרים העתידיים הצפויים בינם לבין הצדדים להסכם ו/או עם גורמים אחרים הקשורים להסכם. בהצהרה יאשרו כל יועץ ופוסק כי אינם מצויים במצב של ניגוד עניינים.

30.2.8 לא יאוחר מארבעה עשר (14) ימים לאחר הודעתו בכתב של צד לצד האחר על רצונו להעביר מחלוקת לפוסק הבלתי תלוי, יגיש כל צד לצד האחר רשימה הכוללת שמות של שלושה (3) מועמדים, אשר מביניהם ייבחר הפוסק הבלתי תלוי. הרשימה לא תכלול מועמד אשר עובד עבד או ייעץ או מייצג למי מהצדדים במועד המחלוקת או בעבר, או מועמד המתעתד לעבוד או לייעץ למי מהצדדים בחמש השנים הקרובות. בתוך עשרה (10) ימים ממועד קבלת הרשימה, יודיע כל צד את שם המועמד המקובל עליו.

30.2.9 לא הסכימו הצדדים באשר לזהות הפוסק הבלתי תלוי בתוך המועד כאמור, יהא רשאי כל צד להגיש לצד האחר, בתוך שלושה (3) ימים, רשימה הכוללת שמות של שלושה (3) מועמדים נוספים, אשר מביניהם ייבחר הפוסק הבלתי תלוי. בתוך שבעה (7) ימים ממועד קבלת הרשימה הנוספת כאמור, יודיע כל צד את שם המועמד המקובל עליו.

30.2.10 לא הסכימו הצדדים באשר לזהות הפוסק הבלתי תלוי בתוך המועדים הקבועים בסעיף 30.2.9 לעיל, יהיה רשאי כל צד להפנות את העניין להכרעתו של נשיא של בית המשפט המחוזי בירושלים בדימוס (היו כמה נשיאים בדימוס, הפניה תהיה לזה שפרש אחרון מכהונתו, וכן הלאה) ואם יסרב או תהיה מניעה אחרת מצידו, לשופט בית משפט מחוזי אחר בדימוס אשר ייקבע בהסכמת הצדדים ובהעדר הסכמה, לנשיא בית המשפט המחוזי במחוז מרכז בדימוס אשר יתבקש למנות את הפוסק הבלתי תלוי, ככל שניתן, בתוך שבעה (7) ימים מיום הגשת הבקשה אליו.

30.2.11 טרם מינויו של הפוסק הבלתי תלוי, יגיש המועמד לתפקיד הצהרה המתארת את ניסיונו המקצועי, קשרי העבר, ההווה והקשרים העתידיים הצפויים בינו לבין הצדדים להסכם ו/או עם גורמים אחרים הקשורים להסכם. בהצהרה יאשר המועמד כי אינו מצוי במצב של ניגוד עניינים וכי לא עבד או ייעץ למי מהצדדים בעבר ואינו מתעתד לעבוד או לייעץ למי מהצדדים בחמש השנים הקרובות.

- 30.2.12 סבר צד כי קיים חשש לניגוד עניינים בענין הנוגע למינוי הפוסק הבלתי תלוי, יהיה צד כאמור רשאי לפנות לנשיא בדימוס אשר מינה את הפוסק, להחלפת הפוסק הבלתי תלוי, ועד לקבלת הכרעת הנשיא בדימוס בטענות, לא יחל הפוסק הבלתי תלוי בעבודתו.
- 30.2.13 הפוסק הבלתי תלוי יכהן בתפקידו עד תום סיום הדיון במחלוקת שהועברה אליו. הצדדים רשאים, בהסכמה משותפת ובהסכמת הפוסק הבלתי תלוי, להאריך את תקופת הכהונה לעניינים נוספים שיוסכמו בין הצדדים. לא הסכימו הצדדים או הפוסק הבלתי תלוי באשר להארכת הכהונה, תפקע כהונת הפוסק הבלתי תלוי בהתאם להוראות הסכם זה.
- 30.2.14 הפוסק הבלתי תלוי יפעל בהתאם להוראות וכללי הבוררות הכלולים בחוק הבוררות, תשכ"ח-1968. כמו-כן יחולו הכללים הבאים על ניהול הליך הבירור:
- 30.2.14.1 כל ישיבות יישוב המחלוקת יתועדו בפרוטוקול.
- 30.2.14.2 כל ההליכים שייערכו בפני הפוסק הבלתי תלוי יהיו כפופים להוראות ההסכם ולדין המהותי של מדינת ישראל, אך לא יהיו כפופים לסדרי הדין ולדיני הראיות, למעט לדיני החסיונות הישראליים. הפוסק לא יהיה רשאי לקיים ישיבות או לקבל ראיות, טענות, תכתובת או שיחות בנוכחות צד אחד בלבד.
- 30.2.14.3 הגבלת הסעדים שיכול הפוסק הבלתי תלוי לפסוק - הפוסק הבלתי תלוי יהיה מוסמך לפסוק רק סעד כספי, אשר תכליתו היא לשקף את הנזקים הכספיים הנגזרים מקביעותיו המקצועיות בנושאים שהובאו להכרעתו. הפוסק הבלתי תלוי לא יהיו מוסמך לתת סעדים אחרים מכל סוג ולא יהיה מוסמך ליתן סעדים זמניים וסעדי ביניים.
- 30.2.14.4 החלטות הפוסק הבלתי תלוי תהיינה סופיות ותחייבנה את הצדדים.
- 30.2.14.5 על אף האמור בסעיף 30.2.14.4 לעיל, לא יאוחר משלושים (30) ימים מיום מתן החלטת הפוסק הבלתי תלוי, יהיה רשאי כל צד לערער על החלטת הפוסק הבלתי תלוי.
- 30.2.14.6 הפוסק הבלתי תלוי יעביר לצד לבקשתו, ולבית המשפט ככל שיידרש לכך, את כל המסמכים שברשותו (לרבות פרוטוקולים ותצהירים שהוגשו) המבססים את החלטתו.

30.3 תובענות

- 30.3.1 תנאי מוקדם להעברת מחלוקת לפוסק הבלתי תלוי על ידי צד, הוא מילוי הוראות סעיף 30.3 זה שלהלן (תובענות).
- 30.3.2 היה וצד מתנגד לאיזו החלטה, מעשה או מחדל של הצד האחר (להלן בסעיף זה: "**הצד המתנגד**"), עליו להגיש הודעת התנגדות בכתב לצד האחר, המפרטת את הבסיס להתנגדות.
- 30.3.3 הצד האחר ישקול את האמור בהודעת ההתנגדות, בהתאם להוראות ההסכם הרלוונטיות לעניין, בצירוף העובדות והנסיבות שהובילו למחלוקת וימסור עמדתו בתוך שבעה ימים (7) ממועד קבלת הודעת ההתנגדות (להלן בסעיף זה: "**החלטה**"). לא מסר הצד האחר לצד המתנגד את ההחלטה בתוך שבעה ימים כאמור, יחשב הדבר שהצד האחר דחה את הודעת ההתנגדות.
- 30.3.4 במקרה שהצד המתנגד לא מסכים עם ההחלטה, הוא יהא רשאי להגיש את התובענה לפוסק הבלתי תלוי בהתאם להוראות נספח זה והוראות ההסכם, אחרת יהיה מנוע ומושתק מלפנות בעניינים הנוגעים להחלטה לצד האחר ו/או לפורום כלשהו, וכן ייראה כמוותר על כל טענותיו בקשר עם ההחלטה.

30.3.5 תובענה תוגש על ידי צד באמצעות משלוח הודעה בכתב, המפרטת בצורה ברורה את העובדות והנסיבות המקימות את עילת התובענה, לצד האחר.

30.3.6 הפוסק הבלתי תלוי יחל לדון בתובענה בתוך ארבעה עשר (14) ימים מיום קבלתה.

30.4 הכרעה

הפוסק הבלתי תלוי יכריע במחלוקות בתוך שלושה (3) שבועות ממועד סיום שמיעת הראיות או הגשת המסמכים, בהתאם להוראות סעיף זה. הפוסק הבלתי תלוי יהיה חייב לנמק את החלטתו וליתן אותה בכתב, וכן לשלוח עותק הימנה לכל הצדדים.

30.5 סיום תקופת הכהונה

תקופת הכהונה של הפוסק הבלתי תלוי תגיע לסיומה בהתאם להוראות סעיף 30.2.13 לעיל, או בהסכמת הצדדים, באמצעות משלוח הודעה בכתב לפוסק הבלתי תלוי, או עם הגשת מכתב התפטרות של הפוסק הבלתי תלוי, או במקרה של מות (ח"ח) של הפוסק הבלתי תלוי (להלן: "סיום תקופת הכהונה"). במקרה של סיום תקופת הכהונה, החלפת הפוסק הבלתי תלוי תיעשה בהתאם להוראות נספח זה. במקרה שנבצר מהפוסק הבלתי תלוי לבצע את תפקידו, תחולנה הוראות סעיפים 30.5 (סיום תקופת הכהונה) זה ו- 30.2.7 (מינוי) לעיל.

30.6 החלפת הפוסק הבלתי תלוי

ככל שסיום תקופת הכהונה אירע במהלך דיון בתובענה, החלפת הפוסק הבלתי תלוי תבוצע בהסכמת הצדדים תוך עשרים ואחד (21) ימים ממועד סיום תקופת הכהונה. לא הסכימו הצדדים ביחס לזהותו של הפוסק הבלתי תלוי החליף, יבוצע המינוי האמור בהתאם להוראות סעיף 30.2.10 לעיל. במקרה שהפוסק הבלתי תלוי הוחלף, הפוסק הבלתי תלוי החליף יהא רשאי להחליט אם הדיונים שנערכו לפני מועד מינויו יישמעו שוב בפניו, בין באופן מלא ובין באופן חלקי.

30.7 המשד ביצוע

בכל עת במהלך ההליך ליישוב המחלוקת, ימשיכו הצדדים לבצע את התחייבויותיהם על פי ההסכם בתום לב וללא עיכובים, ויהיו כפופים לכל הוראות ההסכם הרלוונטיות.

30.8 שיתוף פעולה

הצדדים ישתפו פעולה עם הפוסק הבלתי תלוי על מנת שכל מחלוקת תיושב באופן מלא והמהיר והיעיל ביותר.

30.9 הוצאות ועלויות

עלויות והוצאות הפוסק הבלתי תלוי במסגרת מילוי התחייבויותיו בהתאם להוראות נספח זה תשולמנה על ידי הצד שהגיש את התובענה לפוסק הבלתי תלוי. בהחלטתו הסופית, יציין הפוסק הבלתי תלוי, לפי העניין, את גובה העלויות וההוצאות כאמור. הפוסק הבלתי תלוי רשאי להטיל על הצד שההכרעה בתובענה לא היתה לטובתו את הוצאות התובענה, או לחלק בדרך אחרת את ההוצאות לפי ראות עיני הפוסק הבלתי תלוי, ובלבד שהן סבירות והיו נדרשות בנסיבות הענין.

30.10 ניהול ההליכים

30.10.1 הפוסק הבלתי תלוי ינהל את ההליך בישראל ובשפה העברית.

30.10.2 הפוסק הבלתי תלוי ינהל את ההליך ליישוב המחלוקת בכל דרך על פי שיקול דעתו, יעניק יחס שוויוני לצדדים להסכם והזדמנות להשמיע טיעוניהם בכל שלב משלבי ההליך.

30.10.3 הפוסק הבלתי תלוי רשאי להורות לצדדים להעביר אליו ואל הצד שכנגד מסמכים וטיעונים בכתב טרם תחילת ההתדיינות. ניתנה הוראה כאמור, היא תבוצע בתוך 7 ימים ממועד מתן ההוראה, אלא אם הפוסק הבלתי תלוי יקבע אחרת.

30.11 הוראות סעיף 30 זה ייחשב כהסכם בוררות כהגדרתו בחוק הבוררות, תשכ"ח-1968.

31. ויתור על סעדים

31.1 על אף האמור בכל דין ליזם ו/או למי מטעמו, לא תהא ולא תעמוד, בשום מקרה, זכות עיכובן כנגד העירייה על נכסים ו/או מיטלטלין, מכל מין וסוג, של העירייה שהגיעו אליו ו/או שנמסרו לו על ידי העירייה ו/או מי מטעמה, לצורך ביצוע העבודות והיזם מוותר בזה במפורש על כל זכות עיכובן על פי דין ו/או על פי חוזה זה כלפי העירייה. הויתור האמור לא יחול בקשר לנכסים ו/או מיטלטלין שהעירייה לא שילמה ליזם את תמורתם לפי הסכם זה (כגון, החניות הנוספות ו/או עבודות הגמר, ככל שיובצעו על ידי היזם).

31.2 על אף האמור בכל דין לצדדים לא נתונה זכות קיזוז כלשהי כלפי הצד השני, יהא מקור החיוב אשר יהא.

31.3 העירייה מתחייבת להימנע מנקיטת כל צעד משפטי או אחר שמשמעותו הפרעה להשלמת הפרויקט ובכלל זה הוצאת צו מניעה זמני או קבוע נגד המשך ביצוע הפרויקט, צו עשה זמני או קבוע, הטלת צווי עיקול זמניים או קבועים לרבות עצמיים על רכוש שימנעו את השלמת הפרויקט ומינוי כונס נכסים זמני או קבוע על פי כל דין, כל זאת גם במקרה של מחלוקת בין הצדדים בכל עניין שהוא. התחייבות העירייה בסעיף זה תחול עליה כצד להסכם ולא תכבול את שיקול דעתה להפעלת סמכויותיה על פי דין כרשות מקומית. חוק חוזה קבלנות תשל"ד – 1974, לא יחול על חוזה זה.

32. הפרות וסעדים

32.1 הוראת חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה) תשל"א – 1970, יחולו על הפרת הוראות חוזה זה.

32.2 סעיפים 5, 7, 9, 11, 13, 17, 18.1, 19.6, 23, 25, 26, 27, 31.3 (עד וכולל) בחוזה זה יהיו סעיפים יסודיים ועיקרים אשר הפרתם, או הפרת איזה מהם, תהווה הפרה יסודית של חוזה 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 בחוזה זה, לכל דבר ועניין, שהפרתו תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

32.3 הפרה יסודית של חוזה זה ע"י היזם תהיה הפרת איזה מהסעיפים האמורים שנקבעו בסעיף 32.1 לעיל וכן בקרות אחד או יותר מהמקרים המפורטים:

32.3.1 אם היזם קיבל החלטה על פירוק מרצון; ו/או אם תוגש נגד היזם בקשה לפירוק, והבקשה לא בוטלה תוך 45 יום מקבלתה ו/או יינתן נגד היזם צו חלוט על פירוק או צו כינוס; ו/או אם ימונה ליזם מפרק זמני, קבוע או אחר, או מנהל מיוחד או נאמן ו/או אם תוגש בקשה להקפאת הליכים ליזם ו/או יינתן צו הקפאת הליכים כאמור, שלא בוטלו תוך 45 יום מקבלתם; תוקפן של עילות הביטול האמורות בסעיף 32.3.1 זה, יפוג מאליהן בהתקיים כל התנאים המצטברים שלהלן: היזם התקשר בהסכם הליווי עם הבנק המלווה והסכם הליווי נכנס לתוקף, העירייה חתמה על החוזה המשולש עם הבנק המלווה, ונמסרו לעירייה ערבות חוק המכר כאמור בסעיף 13.6 לעיל;

32.3.2 אם ימחק שמו מרשם החברות;

32.3.3 אם יוטל עיקול או תינקט פעולת הוצאה לפועל דומה או יינקט הליך גביה דומה אחר כלשהו על רכוש היזם, שמונעים מהיזם לקיים את התחייבויותיו ע"פ הסכם זה, ואשר לא הוסרו תוך 30 ימים ממועד הטלת העיקול ו/או נקיטת הפעולה ו/או ההליך;

32.3.4 הבנק המלווה נקט בהליכים משפטיים נגד היזם;

32.3.5 היזם לא מסר לעירייה איזו מהערבויות במועדים הקבועים בחוזה זה;

32.3.6 במקרה שהיזם לא התחילו בביצוע העבודות במועד הקבוע בחוזה זה, מסיבה הנעוצה ביזם.

32.3.7 במקרה והיזם הפסיק את ביצוע העבודות שלא בשל הנסיבות הפוטורות לתקופה רצופה של 45 ימים או במשך 90 יום מצטברים ;

32.4 הפר צד לחוזה זה ("הצד המפר") את חוזה זה הפרה יסודית שלא תוקנה על ידו בתוך 14 ימים מיום שקיבל הודעה בכתב מהצד המקיים את חוזה זה ("הצד המקיים") כי עליו לתקן את ההפרה היסודית, יהיה זכאי הצד המקיים לדרוש ולתבוע כל סעד ו/או תרופה העומדים לו בהתאם להוראות חוזה זה ו/או הדין, ובכלל זה, לבטל את חוזה זה.

32.5 לא שילם מי מהצדדים, כל תשלום, מס, היטל, אגרה, מכל מין וסוג, שעליו לשלם בהתאם להוראות חוזה זה ו/או הדין ("הצד החייב"), יהיה רשאי הצד השני לחוזה זה ("הצד הזכאי") לשלם במקומו של הצד החייב כל תשלום שלא שילם הצד החייב, וזאת בכפוף למתן התראה בכתב של 7 ימים. שילם הצד הזכאי תשלום כלשהו במקומו של הצד החייב, אזי, ישיב הצד החייב לצד הזכאי את התשלום ששולם ע"י הצד הזכאי, בתוך 7 ימים ממועד הצגת אסמכתא על ביצוע התשלום, כאשר הוא נושא ריבית הפיגורים החל מהמועד ששולם ע"י הצד הזכאי ועד למועד תשלומו בפועל לצד הזכאי, וזאת מבלי לגרוע מכל סעד אחר העומד לצד הזכאי בהתאם לחוזה זה ו/או הדין.

33. סמכות שיפוט מקומית

בתי המשפט המוסמכים ירושלים, והם בלבד, ידונו בכל מחלוקת משפטית אשר תתגלע בין הצדדים בקשר עם חוזה זה, ובכלל זה, בקשר עם כריתתו ו/או הפרתו ו/או ביצועו ו/או פירושו של חוזה זה.

34. שונות

34.1 היזם מיוצג בחוזה זה על ידי עוה"ד של היזם.

34.2 העירייה מיוצגת בחוזה זה על ידי עוה"ד של העירייה.

34.3 הצדדים יבצעו כל פעולה ויחתמו על כל מסמך לשם ביצועו של חוזה זה.

34.4 שום שינוי, תיקון, ויתור ו/או הנחה לגבי כל תנאי מתנאי חוזה זה, ושום הימנעות מפעולה וכל הסדר ו/או פשרה לא יחייבו את הצדדים לחוזה זה, ולא ישמשו כמניעה או בסיס לטענת השתק אלא אם נעשו בכתב ונחתמו ע"י הצדדים.

34.5 לא יהיה תוקף לכל שינוי בחוזה זה אלא אם נעשה בכתב ונחתם על ידי הצדדים לו.

34.6 בכל מקרה בו צד כל שהוא לא ישתמש בזכות כלשהי המוקנית לו עפ"י חוזה זה ו/או עפ"י כל דין, לא יחשב הדבר כויתור מצדו על אותה זכות, והוא יהא רשאי לחזור ולהשתמש בה בכל עת שימצא לנכון.

34.7 חוזה זה משקף באופן מלא ונאמן את המוסכם בין הצדדים, ובא במקום כל טיוטה, משא ומתן, סיכום, הבנה או זיכרון דברים שקדמו למועד חתימתו, אם והיו, וגובר עליהם, כך שזכויות וחובות הצדדים יהיו מעתה אך ורק על פי תנאי חוזה זה. טיוטות חוזה זה לא ישמשו בפרשנותו של חוזה זה וחוזה זה יפורש אך ורק מלשונו ומתוכנו.

34.8 הצדדים יופיעו בעצמם או באמצעות נציג מוסמך מטעמם בפני כל פקיד מהרשויות המוסמכות, על מנת לחתום על כל הבקשות, ההצהרות, האישורים, השטרות, והמסמכים הדרושים, לצורך ביצוע חוזה זה והוצאתו אל הפועל, וישתפו פעולה למימוש כל הוראותיו של חוזה זה.

34.9 הצדדים מצהירים כי כל התחייבויותיהם בהסכם זה הן לפי דין.

34.10 אם תהיה מניעה ע"י מי מהצדדים לקיים את התחייבויותיו בחוזה זה בגין סיבה שאיננה נעוצה בו ("הצד הנמנע"), אזי אי יכולתו של הצד הנמנע לקיים את התחייבויותיו לא תהווה הפרה של חוזה זה

על ידו, והתחייבויותיו של הצד השני לחוזה זה, ככל שהן שלובות בביצוע התחייבויותיו של הצד הנמנע, ידחו בהתאם.

35. כתובות הצדדים והודעות

35.1 כתובות הצדדים לצורך הודעות כאמור בחוזה זה הינן כמופיע במבוא לחוזה ;

35.2 איש הקשר של היזם עם העירייה בכל הקשור להסכם זה, הוא היועץ המשפטי לעירייה. בכלל האמור, הודעות ו/או מסמכים (ובכלל זה, בקשות, תוכניות וכדומה) שצריך למסור לעירייה בהתאם לחוזה זה, ימסרו בכתב לידי של היועץ המשפטי לעירייה, אלא אם היועץ המשפטי יורה בכתב ליזם על מסירת אותו מסמך לגורם אחר בעירייה.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

עיריית ירושלים

גזבר העירייה

ראש העיר

אישור עו"ד

הנני הח"מ, עו"ד _____, מאשר כי החתימה שלעיל היא חתימתו של מר _____ (ת.ז. _____) שהוא מורשה חתימה של _____ ("החברה"), כי ההחלטה על חתימתה על חוזה זה נתקבלה ע"י מוסדותיה המוסמכים של החברה ובהתאם לדין וכי חתימתו של הנ"ל, בצירוף חותמת החברה או שמה המודפס, מחייבת את החברה, לכל דבר ועניין.

חתימת + חותמת עו"ד

אישור עו"ד

הנני הח"מ, עו"ד _____ מאשר/ת זה כי חוזה זה נחתם על ידי המוסמכים לחתום ולחייב את עיריית ירושלים ("העירייה"), כי ההחלטה על חתימתה על חוזה זה נתקבלה ע"י מוסדותיה המוסמכים של העירייה ובהתאם לדין וכי חתימתם של הנ"ל, מחייבת את העירייה, לכל דבר ועניין.

חתימת + חותמת עו"ד

עיריית ירושלים



עמנואל הראל - מהנדס תעשייה וניהול ושמאי מקרקעין M.B.A
יוחנן בוסבול - מנהל עסקים ושמאי מקרקעין B.A
רעות חן - כלכלנית ושמאית מקרקעין B.A
חגית שמואל לונה - כלכלנית ושמאית מקרקעין B.A
שרה לינדן - כלכלנית ושמאית מקרקעין B.A
אוסרית יעקובי - כלכלנית ושמאית מקרקעין B.A
חני בן סימן טוב - כלכלנית ושמאית מקרקעין M.B.A
בר שובל - מנהל עסקים B.A
איתי יערי - כלכלן B.A
שירן רבן - מנהלת המשרד

ב' תמוז תשפ"ו

17 יוני 2026

מס' תיק: 8578

סימוכין:

הנדון: הסכם שיתוף פעולה ומתן שירותי בנייה בעסקת התחדשות עירונית בגבולות
תב"ע 101-1379643 ברחוב ברכה צפירה, שכונת רמת שרת, ירושלים

1. תיאור המקרקעין והמצב התכנוני הנכנס:

הפרויקט הנדון מתוכנן לקום על חטיבת קרקע אחת אחודה ברחוב ברכה צפירה (להלן: "המתחם"), המאחדת את החלקות הבאות בגוש 30193:

חלקה	ייעוד תכנוני	תיאור החלקה ומאפייניה	סטטוס בעלות
79	דרך	כביש קיים	בעלות מלאה של עיריית ירושלים
80	שצ"פ	שטח ציבורי פתוח הכולל פיתוח מדשאות וגן משחקים	בעלות מלאה של עיריית ירושלים
82	שצ"פ	שטח ציבורי פתוח הכולל פיתוח ועצים	בעלות מלאה של עיריית ירושלים
85	אזור מגורים 2	מגרש הכולל שני מבני מגורים בעלי כניסה חיצונית משותפת (4 קומות 15 יח"ד)	בעלות פרטית (חלקות היזם והדיירים)

הבהרה קניינית ותכנונית מהותית: מתוך תמונת מצב מקרקעי הפרויקט עולה כי כלל החלקות במתחם (חלקות 79, 80 ו-82) הן בעלות ייעוד ציבורי סטטוטורי ומצויות בבעלותה הקניינית המלאה של עיריית ירושלים, וזאת למעט חלקה 85 בלבד המהווה את החלקה הפרטית המשויכת ליזם ולדיירים במצב הנכנס.

להלן צילום תלת ממדי של המתחם מתוך אתר G.I.S של עיריית ירושלים:



2. מהות העסקה:

עסקה זו הנה לשותפות תכנונית לצורך יצירת זכויות בנייה מכוח מדיניות הרכבת הקלה על ידי איחוד וחלוקה בהסכמה ועל כן מהווה הלכה למעשה תמורה כלכלית בגין הגמישות התכנונית שהעמידה העירייה לטובת היזם.

מובהר ומודגש בזאת כי הסכם זה אינו מהווה עסקת מכר או מסחור של מקרקעי הציבור, ואין בו כל פגיעה בקניין העירוני. ההסכם מצביע על עסקת איחוד וחלוקה בהסכמה ותיאום תכנוני בין בעלי קרקע גובלים.

העסקה נשענת על שני עקרונות יסוד:

- **מהות ותכלית משפטית-תכנונית:** העסקה מהווה שותפות תכנונית בלבד לצורך יצירת זכויות בנייה מכוח מדיניות הרכבת הקלה. הכללת החלקות הציבוריות אשר בבעלות עיריית ירושלים אשר צמודות גאוגרפית לתוואי הרק"ל. עצם הצמדת המגרש האחד לתוואי הרק"ל מאפשרת להחיל על הפרויקט כולו את מדיניות הבנייה בסמוך לציר הרכבת הקלה. אופטימיזציה תכנונית זו ממקסמת את זכויות הבנייה ומאפשרת את היתכנות הפרויקט כולו בהיקף הבינוי כפי שמוצע.
- **המסקנה הכלכלית ואפס פגיעה בציבור:** הלכה למעשה, העסקה מייצגת פרמיה כלכלית בגין הגמישות התכנונית שהעמידה העירייה לטובת היזם במסגרת איחוד המגרשים. התמורה הבנויה שהעירייה מקבלת צומחת כולה מתוך השבחה הדדית זו, מבלי לגרוע אפילו סנטימטר אחד משטחי הציבור, הדרכים והשצ"פים המקוריים. כלל שטחי הציבור הללו נשמרים במלואם בהתאם לפרוגרמה העירונית המקורית במצב היוצא, ללא כל גריעה או פגיעה באינטרס הציבורי.

¹ מספור המגרשים הנו כפי שמופיע בחוזי חכירה מול רמ"י.

3. עקרונות ומנגנון העסקה (חלוקת זכויות מבוססת רווחיות יעד):

נקבע בין הצדדים מודל של קומבינציה דינמית מבוססת תשואה:

- שלב א' – כיסוי עלויות הבנייה וההקמה: היזם נושא במימון ובביצוע של 100% מעלויות ההקמה, התכנון, הרישוי, המיסים והבנייה של המתחם כולו (כולל בניית שטחי העירייה).
- שלב ב' – הבטחת רווחיות היעד של היזם: מתוך תקבולי מכירת השטחים הבנויים בפרויקט, היזם זכאי לקבל בעלות על שטחים מבונים עד לכיסוי מלא של כלל עלויות ההקמה, בתוספת רווח יזמי מוגדר ומקובל של 18% המחושב על ההוצאות בלבד. מובהר כי שיעור רווח זה אינו כולל שום מרכיב משווי הקרקע אשר בבעלות עיריית ירושלים שהועמדה לטובת הפרויקט.
- שלב ג' – גזירת עסקת הקומבינציה והעברת העודפים לעירייה: על בסיס משוואה כלכלית זו חושבה עסקת הקומבינציה. כלל הזכויות והשטחים המבונים במתחם, הנותרים מעבר לנקודת האיזון הכלכלי של היזם (עלויות + 18% רווח יזמי), שייכים במלואם לעירייה ומועברים לבעלותה הקניינית.
- שלב ד' – מנגנון התאמה דינמי מול דוח האפס: מצב של גירעון כלכלי: ככל שעל פי דוח האפס הסופי יתברר כי שיעור רווחיות היזם נמוך מ-18%, יותאמו (יופחתו) שטחי העירייה במידה הנדרשת לצורך הבאת רווחיות היזם לרווחיות היעד. במצב של עודף כלכלי: ככל שעל פי דוח האפס יתברר כי שיעור רווחיות היזם עולה על 18%, תהיה העירייה זכאית לתוספת זכויות ושטחים המשקפת 35% מן הרווחיות העודפת, והיזם יהיה זכאי ל-65% ממנה.

4. פירוט השטחים המבונים והזכויות בפרויקט שהוסכמו על בסיס העקרונות לעיל:

- במסגרת ההסכם, היזם יקדם את התב"ע החדשה ויבנה על חשבוננו המלא את יחידות העירייה הסחירים של הפרויקט:
- א. שטחי התעסוקה (קומת המסד):
- כל שטחי התעסוקה בבניין, אשר לא יפחתו מ-3,190 מ"ר ברמת מעטפת המספקת קבלת טופס 4.
 - מנגנון הגנה והמרה: ככל ששטחי התעסוקה שיאושרו בפועל בתב"ע יפחתו מ-3,190 מ"ר, יומר השווי האקוויולנטי של יתר שטח התעסוקה החסר לשטחי מגורים בהתאם למנגנון שנקבע בהסכם.
 - מיקום ומיצוב: הצדדים יפעלו לכך ששטחי התעסוקה ימוקמו בקומת המסד של הבניין, תוך שאיפה להפרדה פיזית ותפעולית מלאה (כניסות, לובי ומערכות נפרדות ככל שניתן).
- ב. שטחי המגורים וההצמדות:
- 6 דירות מגורים בבניין, ששטחן המצרפי לא יפחת מ-700 מ"ר בשווי ממוצע (יימסרו ברמת גמר מלאה).
 - מנגנון תוספת יח"ד בגין היקף בנייה של השטח העילי - ככל שהיקף שטחי השירות העיליים למגורים בהיתר הבנייה יפחת מ-25 מ"ר ליח"ד בממוצע, תתווסף יחידת מגורים נוספת (סך הכל 7 דירות מגורים בשווי ממוצע).
 - הצמדות ותקן חניה: לכל יחידת דיור יוצמד מחסן, וכן יוקצו מקומות חניה לשטחי התעסוקה והמגורים בהתאם לתקן שיהיה תקף בעת מתן היתר הבנייה.

ג. מנגנון בחירת הדירות והחניות בהסכם :

נקבע מנגנון בחירה מובנה השומר על נכסי העירייה כדבוקה אחת במידת האפשר :

1. בחירה ראשונה מוקנית לבעלי הזכויות בחלקות היזם.
2. היזם בוחר מחצית מהדירות והחניות שנותרו לאחר מכן.
3. עיריית ירושלים בוחרת את דירותיה וחניותיה מתוך היתרה, באופן שיותר עבודה דירות באותה קומה או בקומות סמוכות, וחניות סמוכות כדבוקה אחת.

5. חלוקת היטלים, מיסים וערבויות להבטחת האינטרס העירוני, ההסכם מתווה חלוקה מסחרית ברורה בעלויות הנלוות ובבטוחות :

- היטל השבחה: העירייה תישא ב-1/3 מגובה ההיטל, והיזם יישא ב-2/3 ממנו.
- שיפוי סעיף 197: ככל שיידרש כתב שיפוי לתביעות ירידת ערך, היזם ימסור כתב שיפוי בגין 66% מהסכומים, והעירייה תישא ביתרת ה-33%.
- אגרות והיטלי בנייה: היזם יישא וישלם בכל ההיטלים ואגרות הבנייה לצורך קבלת היתר הבנייה.
- מס שבח ומס רכישה: יחולו על הצד שחייב בהם על פי דין.
- מע"מ בגין שירותי הבנייה ישולם על ידי העירייה ליזם.

6. ערבויות ובטוחות :

היזם יממן את הפרויקט באמצעות בנק מלווה כמקשה אחת. עם המסירה, היזם יפקיד ערבות בדק בגובה 5% משווי העבודות (שתרד ל-2.5% לאחר 12 חודשים) וכן ערבות בנקאית אוטונומית בסך 100,000 ש"ח להבטחת רישום הבית המשותף וזכויות העירייה.

7. סיכום ומסקנות :

העסקה המוצגת משקפת שותפות תכנונית מובהקת המשיאה ערך נדל"ני רב לקופת העירייה (שטחי תעסוקה ומגורים משמעותיים במיקום מרכזי הצמוד לרכבת הקלה), ללא השקעה תקציבית ישירה מצד הרשות ומבלי לפגוע בשטחים הציבוריים הקיימים. מנגנון הרווחיות מגן על היתכנות הפרויקט מחד, ומבטיח לעירייה שותפות של 35% מכל עודף כלכלי שיווצר מעבר לתמורות המוצגות לעיל, מאידך.

הסכם

נכס 11392

שנערך ונחתם בירושלים ביום ____ בחודש _____ בשנת 2026

בין: עיריית ירושלים

מרחוב ככר ספרא 1, ירושלים

("המוכרת" או "העירייה")

מצד אחד;

לבין:

לביא בשמעוני בע"מ, ח.פ. _____

תדהר התחדשות עירונית בע"מ ח.פ. _____

מרחוב _____

("הקונה" או "היזם")

מצד שני;

הואיל:

והמוכרת הינה הבעלים הרשום בפנקסי המקרקעין של הזכויות במקרקעין בשטח כולל של 414 מ"ר הידועים כחלקה 7 בגוש 30122, והמצויים ברחוב התקופה 2- שמעוני 48 בשכונת רסקו, ירושלים (להלן: "החלקות");

העתק רישום מפנקס הזכויות מצ"ב כנספח 1

תשריט מצ"ב כנספח 1-א'

והואיל:

ועל חלק מחלקות המוכרת ועל חלקות הקונה חלות הוראות תוכנית 101-0550541 אשר פורסמה למתן תוקף ביום 27.8.2023 (להלן: "התוכנית"), במסגרתה בוצע איחוד וחלוקה של המקרקעין ללא הסכמת הבעלים, לרבות שילוב מקרקעי העירייה, ואשר מטרתה פינוי והריסת שני מבנים קיימים ברחובות התקופה 2 ושמעוני 48, והקמת שני מבני מגורים חדשים תחתם, לשימוש מגורים, מסחר, תעסוקה, דיור להשכרה ומבנה ציבור ושטח ציבורי בנוי במסגרת התחדשות עירונית (להלן: "הפרויקט");

והואיל:

וידוע לצדדים כי חלקים מהחלקות הופקעו לטובת דרך ואינם נכללים בתוכנית ובהסכם זה, וכי- 195 מ"ר מחלקה 7 ביעוד מגורים ומסחר וכלולים בתחומי התוכנית ומחלק זה מועבר על ידי העירייה ליזם במסגרת הסכם זה כ-40%, כמפורט להלן;

והואיל:

והמוכרת מצהירה, כי זכויותיה במקרקעין נקיות וחופשיות מכל מגבלה ו/או זכות צד ג' כלשהו ופנויות מכל מחזיק ו/או פולש, והן הועברו לתוכנית כחלק בלתי מסוים;

והואיל:

והצדדים מעוניינים להתקשר בזאת בעסקת מכר חלקי, במסגרתו תמכור המוכרת לקונה חלק מזכויותיה במקרקעין בשיעור של 1.396% מהזכויות בתוכנית במצב היוצא המהווים כ-40% מזכויותיה של עיריית ירושלים במסגרת התוכנית, כשהן נקיות וחופשיות, זאת בתמורה למתן שירותי הבנייה לבניית יחידת התמורה

כהגדרתה להלן על יתרת הזכויות הנותרות של המוכרת במקרקעין, ולמילוי יתר התחייבויות הקונה כלפי המוכרת, הכל כאמור וכמפורט בהסכם זה (להלן החלק היחסי הנ"ל של זכויות העירייה המועבר לקונה יכונה בהסכם זה: "הממכר")

והואיל: והוסכם ע"י הצדדים כי במסגרת התמורה, הקונה יבנה עבור העירייה, יחידת מסחר מבונה בשטח של 391 מ"ר נטו (פלדלת) (ברמת גמר מלא לשימוש משרדים בתוספת שתי חניות מוצמדות).

והואיל: והוסכם על ידי הצדדים כי התמורה הראויה בגין הממכר, תהיה שוות ערך לשווי עלויות שירותי הבניה שתקבל המוכרת מהקונה עבור יחידת התמורה ברמת גמר מלא כפי שייקבע בשומות מס סופיות שיפיק מנהל מיסוי מקרקעין בגין עסקה זו,

ושירותי הבניה יינתנו על ידי היזם עבור העירייה במגרש מס' 4 בתוכנית, בהתאם להוראות התקנון המאושר לתוכנית (להלן: "יחידת התמורה");

והואיל:

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

והואיל: והצדדים מסכימים כי כניסתו לתוקף של הסכם זה הינו בכפוף לאישורים הנדרשים בעיריית ירושלים (להלן: "התנאים המתלים");

לפיכך הוצהר, הוסכם והותנה בין הצדדים, כדלקמן:

1. מבוא ופרשנות

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

2. העסקה והמכר

2.1 בכפוף להתקיימות התנאים המתלים ובכפוף למתן שירותי הבניה לעירייה בהתאם לסעיף 6 להלן, המוכרת מתחייבת בזאת למכור ולהעביר לקונה את זכויותיה בממכר ולמסור לו את החזקה במקרקעין, במצבו הפיזי, המשפטי, התכנוני והסטטוטורי כפי שהוא (AS IS) במועד מסירת החזקה. הקונה מתחייב בזאת לקנות ולקבל מהמוכרת את הממכר, כפי שהוא, ולהעניק לעירייה שירותי בניה, הכול בהתאם להוראות הסכם זה.

2.2 בתמורה למכירת הממכר ליזם, תקבל המוכרת מאת היזם שרותי בניה ליחידת תמורה מבונה של שטח מסחרי לשימוש משרדים, בשטח של 391 מ"ר בגמר מלא ובנוסף 2 חניות צמודות מקורות.

2.3 למען הסר ספק, שטחים משותפים שלא ניתנים להצמדה לפי הוראות חוק המקרקעין (כגון: רכוש משותף כגון מדרגות, שטחי ציבור, לובי וכן גינות משותפות וחלק מהגגות המיועדים לשמש את כל בעלי הדירות שאינם צמודים לדירות מסוימות וכו'), לא יוצמדו לאף אחת מהדירות בפרויקט, אולם יהוו רכוש משותף, בהתאם לחלקה היחסי של יחידת התמורה בבניין לכלל שטחי היחידות ובהתאם להוראות חוק המקרקעין.

2.4 מוסכם כי זכויות בנייה נוספות ככל שתאושרנה לאחר חתימת הסכם זה, מכוח כל תכנית בניין עיר שחלה ו/או תחול על המקרקעין, תחולקנה בין הצדדים בחלקים לפי שיעורי הקומבינציה, וככל שלא ינוצלו במסגרת הקמת הפרויקט עד סופס 4 (לעיל ולהלן: "**זכויות הבנייה העודפות**"), יוצמדו ליחידות הצדדים ותהיינה ניתנות לניצול על ידם. הוראה בדבר האמור לעיל תירשם במסגרת תקנון הבית המשותף.

2.5 מובהר ומוסכם בזאת שאם ינתנו זכויות נוספות על הידוע ביום חתימת הסכם זה, אזי ישבו הצדדים לבחון את היקף הזכויות המגיע לכל צד, בהתאם לחלוקת הקומבינציה, שבשמות שהינה בסיס להסכם זה. ותנאי העסקה יחולו בגין כל תוספת, כאמור שיעור הקומבינציה הנקוב בהסכם זה.

3. תנאים מתלים

3.1 כניסתו לתוקף של הסכם זה מותנה בהתקיימות התנאים הבאים כולם ובמצטבר (לעיל ולהלן: "**התנאים המתלים**"): :

3.1.1 התקבל אישור מועצת עיריית ירושלים ברוב חברים להתקשרות המוכר בהסכם זה.

3.1.2 התקבל אישור שר הפנים להתקשרות המוכר בהסכם זה בהתאם לסעיף 188 לפקודת העיריות [נוסח חדש].

3.1.3 התקבל אישור משרד המשפטים בהתאם לסעיף 111 לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969, בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי של העירייה

3.1.4 הכנת תצ"ר בהתאם לתוכנית החדשה על ידי הקונה (להלן: "**התצ"ר**").

3.1.5 קבלת היתר בניה ראשון לפרויקט (היתר חפירה ודיפון) וכניסת ההסכם פינוי בינוי לתוקף, דהיינו; מילוי התנאים המתלים בהסכם הפינוי בינוי. למען הסר ספק, ככל שיבוטל ההסכם בין הקונה לבין יתר בעלי הזכויות בפרויקט כדן, והביטול ימנע את מימוש זכויות הבנייה מכוח התוכנית – יראו גם הסכם זה כבטל ומבוטל מעיקרו, מבלי שהצדדים יוכלו להעלות טענות הדדיות כלשהן.

3.2 היה ולא יתקיים אחד או יותר מהתנאים המתלים בתוך 36 חודשים ממועד חתימת הצדדים על הסכם זה (להלן: "**המועד הקובע**"), כל אחד מהצדדים יהא רשאי לבטל הסכם זה בהודעה בכתב למשנהו. העירייה תהא רשאית להאריך את המועד הנ"ל בהסכמה בכתב על ידי הגורם המוסמך מטעמה, ככל שתמצא לנכון לעשות כן לפי שק"ד הבלעדי.

3.3 בחר מי מהצדדים לבטל הסכם זה, לאחר המועד הקובע, עקב אי קיום התנאים המתלים עד המועד הקובע, יהיה הסכם זה בטל מעיקרו ולאף צד לא 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.

3.4 התקיימו התנאים המתלים במצטבר בתוך המועד המוסכם, תודיע על כך הקונה למוכרת בהודעה בכתב בסמוך לאחר התקיימותם, ולאף צד לא תהא זכות לבטל את הסכם זה עקב אי קיום התנאים המתלים.

4. הצהרות והתחייבויות המוכרת

המוכרת מצהירה, מתחייבת ומאשרת בזאת כלפי הקונה, כדלקמן:

4.1 כי הינה זכאית לזכויות נשוא הסכם זה בהתאם לטבלת האיזון המאושרת, כי זכויותיה נקיות וחופשיות מכל עיקול, שעבוד וזכות צד ג' ופנויות מכל מחזיק ו/או פולש, והן הועברו לתוכנית כחלק בלתי מסוים.

4.2 כי בכפוף להתקיימותם של התנאים המתלים, לא ידוע לה על כל מניעה מכוח הדין ו/או הסכם, להתקשרותה בהסכם זה ולקיום מלוא התחייבויותיה על פיו.

4.3 כי בטרם חתימתה על הסכם זה לא התקשרה בכל עסקה הנוגדת את הוראות הסכם זה, וכל עוד הסכם זה בתוקף ולא בוטל, לא תבצע במקרקעין כל עסקה הנוגדת את האמור בהסכם זה.

4.4 כי זכויותיה במקרקעין נקיות וחופשיות מכל חוב, שעבוד, עיקול, משכנתא, משכון ו/או זכות צד ג' (להלן: "נקיות וחופשיות").

4.5 כי תחתום בתוך 20 ימים מדרישה, על כל מסמך שחתימתו נדרשת כלפי כל רשות תכנונית ו/או לשכת רישום המקרקעין ולשכת המפקח על המקרקעין, בנק מלווה, ושאר המסמכים הנדרשים לרשויות, לצורך קידום התכנית על ידי הקונה.

4.6 לחתום על מסמכי הליווי לצורך שיעבוד המקרקעין לטובת הבנק המלווה.

4.7 האישור והחתימה על מסמכי הליווי כאמור, ייעשו בהתאם לנהלים המקובלים בעיריית ירושלים ובכפוף לזכות העירייה להעיר מראש, ובטרם יחתם הסכם זה, הערות על נוסח המסמכים שיועברו לעיונה, ושחתימתה עליהם נדרשת. מובהר כי ככל שהעירייה קיבלה את כל מסמכי הליווי לעיונה והעירה את הערותיה למסמכי הליווי בסמוך לאחר חתימת הסכם זה, העירייה לא תוכל להכניס שינויים **נוספים** כלשהם בהסכם הליווי או בהסכם המשולש, לאחר שאלה יחתמו.

5. הצהרות והתחייבויות הקונה

הקונה מצהיר, מתחייב ומאשר בזאת כלפי המוכרת, כדלקמן:

5.1 היזם מצהיר כי הוא בעל זכויות מכח הסכם פינוי שנחתם עם בעלי הזכויות ברחוב שמעוני 48 והתקופה 2, לביצוע הפרויקט – בכפוף להוראות ההסכם והתנאים המתלים - וכי התמורה לעירייה תוכננה ונלקחה בחשבון במסגרת היקף הבנייה המאושרת.

5.2 היזם מתחייב לפעול בהתאם להוראות תכנית 101-0550541 ותקנונה, לרבות תנאים להיתר, תיאומים עם העירייה ותנאי איכות הסביבה.

5.3 בטרם חתימת הסכם זה בדק את הממכר, את סביבתם, את שטחם, אופן רישומם ואת מצבם הפיסי, הרישומי, המשפטי, הקנייני והתכנוני, לרבות את דרכי הגישה למקרקעין, טיב זכויות המוכרת בהם, אפשרויות התכנון, הניצול, הרישוי והבניה, אפשרויות חיבור לתשתיות, וכן את כל התוכניות החלות על המקרקעין, לרבות תוכנית איחוד וחלוקה, טבלאות איזון ותחשיבים שמאיים, ובכלל זה בדק האם קיימות הפקעות, מגבלות או הוראות אחרות החלות על המקרקעין. הקונה מצהיר כי ערך את כל הבדיקות והבירורים הנדרשים בכל הרשויות והמוסדות הרלוונטיים, לרבות בלשכת רישום המקרקעין, בעיריית ירושלים, בוועדה המקומית ובמוסדות התכנון, קיבל את כל המידע והמסמכים שביקש, ומכיר היטב את מצב המקרקעין ואת כל הוראות הדין והתוכניות החלות עליהם. הקונה מצהיר כי מצא את המקרקעין מתאימים לצרכיו ולמטרותיו ולשביעות רצונו המלאה והמוחלטת, והוא מסכים לרכוש את הממכר במצבם כפי שהוא, (AS IS) ומוותר בזאת באופן מלא, סופי ובלתי חוזר על כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי המוכרת, לרבות בגין מום, פגם, אי-התאמה או כל עניין אחר בקשר עם המקרקעין, מצבם וזכויות המוכרת בהם.

5.4 כי הוא רוכש את הממכר 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 המוכרת בקשר עם האמור, בכפוף לקבלת הזכויות כאמור והתקיימות התנאים המתלים.

5.5 אם לאחר חתימת הסכם זה יוטל עיקול על המקרקעין בגין סיבה הנעוצה בקונה ו/או תירשם הפקעה על המקרקעין ו/או תירשם זכות צד ג' כלשהי על המקרקעין בגין סיבה הנעוצה בקונה, אזי, המוכרת לא תהיה אחראית 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 המוכרת/עליה החובה לבטל את העיקול בהקדם האפשרי, ועד למועד קבלת היתר הבניה, ובכל מקרה לא יאוחר מ-30 יום מהמועד שנמסר לה בכתב על העיקול, על אחריותה ועל חשבונה.

5.6 כי אם לאחר מועד מסירת החזקה, יבצע הקונה שינוי, מכל מין וסוג, במקרקעין, ובכלל זה, יציב מבנה ו/או מתקן כלשהו במקרקעין, אשר בעטיו תידרש המוכרת לשלם תשלום כספי כלשהו לרשות מוסמכת כלשהי, ובכלל זה, לרשות המקומית ו/או לוועדה המקומית לתכנון ובניה, אזי, מתחייב הקונה לשלם, ללא דיחוי, במקומה של המוכרת, את התשלום שתידרש המוכרת לשלם כאמור, תוך פרק הזמן הנדרש לתשלומו במועד הנקוב בהודעת התשלום.

5.7 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.

5.8 כי העסקה נשוא הסכם זה אושרה כדין במוסדותיו, וכי בטרם חתימת הסכם זה התקבלו במוסדותיו החוקיים כל החלטות והאישורים הדרושים על פי דין לצורך התקשרותו בהסכם זה.

6. התמורה

6.1 תמורת מכירת והעברת זכויותיה של העירייה בממכר, תקבל העירייה מהקונה שירותי בנייה עבור שטח מסחרי לשימוש משרדים בשטח של כ- 391 מ"ר ברמת גמר מלא, וכן 2 חניות מוצמדות מקורות בהתאם לתקן (להלן: "התמורה").

6.1 התמורה תוקצה מתוך מגרש מס' 4, בהתאם לתקנון המאושר לתכנית, ברמת גמר מלא ובהתאם למפרט לפי הסטנדרט שיקבע כמפורט בסעיף 6.3. להלן.

6.2 הקונה מתחייב למסור לעירייה מפרט מלא של יחידת התמורה ברמת גמר מלא בתוך 60 ימים ממועד חתימת הסכם זה, שיכלול: שטח, מיקום, תשריט תכנוני, מפרט טכני, קומה ופרטי גישה.

6.3 העירייה תהיה רשאית להעיר הערות טכניות או תכנוניות למפרט, לתשריט ולכל יתר פרטי הנכס המוצע תוך 30 ימים. הקונה יבחן אותן בתום לב וישיב בכתב.

6.4 הקונה ימציא לעירייה (באמצעות אגף הנכסים) עדכונים שוטפים על התקדמות הבנייה ביחס ליחידת התמורה, מדי רבעון.

6.5 הקונה יהיה רשאי לרשום לטובתו הערת אזהרה על המקרקעין, מיד עם חתימת הסכם זה, וזאת בכפוף להפקדת מסמכי מחיקת הערת האזהרה (בקשה למחיקת הערת אזהרה חתומה ומאומתת כדין, ייפוי כח בלתי חוזר למחיקת הערת אזהרה, פרוטוקול חברה למחיקת הערת אזהרה) בידי העירייה כמפורט בסעיף 9 להלן.

6.6 הקונה יהיה רשאי לרשום משכון ו/או משכנתא על המקרקעין לטובת הבנק המלווה, עם המצאת ערבות חוק מכר לטובת העירייה לפי שווי יחידת התמורה כשהיא גמורה וכן מכתב החרגה מותנה מהגורם המלווה. אישור וחתימה על מסמכי המשכון כאמור, ייעשו בהתאם לנהלים המקובלים בעיריית ירושלים כאשר התחייבות העירייה היא non recourse בלבד והממשכן זכאי להיפרע מהנכס בלבד כנגד פירעון הערבות שבידי העירייה. התחייבות העירייה לחתימה על המסמכים היא בכפוף לזכות העירייה להעיר הערות על נוסח המסמכים שחתימתה עליהם נדרשת, ואלה יעברו מראש לבדיקת העירייה, כדי לא לעכב חתימת המסמכים. **לבדיקת היזם**

7. מסירת החזקה במקרקעין

7.1 במועד מסירת החזקה במקרקעין ליזם, תימסר לעירייה ערבות בנקאית מסוג "חוק מכר" על ידי הגורם המלווה, ולחילופין תינתן התחייבות הגורם המלווה להפקת ערבות בנקאית מסוג "חוק מכר" עם כניסת הליווי הבנקאי לתוקפו. האמור יוסדר במסגרת מסמכי הליווי שיועברו לעירייה.

7.2 עד 14 ימים לאחר מועד השלמת התנאים המתלים ורישום הערת האזהרה בהתאם לסעיף 6.6 לעיל, תמסור המוכרת לקונה את החזקה בממכר (לעיל ולהלן: "**מועד מסירת החזקה**"), במצבו הרישומי, התכנוני והפיזי והסטטוטורי כמות שהוא (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.

7.3 החל ממועד מסירת החזקה במקרקעין לקונה כאמור, הקונה יהיה האחראי הבלעדי לכל הנובע מהחזקת המקרקעין, על כל המשתמע מכך.

7.4 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'.

7.5 היזם מתחייב להשלים את מסירת היחידה תוך 30 יום ממועד קבלת טופס אכלוס.

7.6 יחידת ה-תמורה תימסר לעירייה לאחר השלמת הביצוע, כשהיא ראויה לאיכלוס, גמורה, ואינה כפופה לחוב או שעבוד, למעט שיעבוד שיחול במסגרת הליווי הבנקאי ובכפוף למתן מכתב החרגה מוחלט המחריג את יחידת התמורה של העירייה מכל שעבוד שהוא, לרבות שעבוד הגורם המלווה. **לבדיקה**

8. מסמכים להעברת הזכויות

8.1 בכפוף להתקיימותם של התנאים המתלים 3.1.1-3.1.5 ורישום הערת האזהרה בהתאם לסעיף 6.6 לעיל, מתחייב המוכר לחתום על המסמכים והאישורים הנדרשים לצורך רישום משכנתא לטובת הבנק מלווה כמפורט בסעיף 6.7 לעיל, ועל מסמכי יפוי כח לבצע כל פעולה במקרקעין ("**המסמכים להעברת הזכויות**").

8.2 עם ביצוע סעיף 8.1 לעיל ומסירת אישור מס שבח בגין עסקה זו, יראו את המוכרת כמי שמילאה אחר מלוא התחייבויותיה כלפי הקונה, בהתאם להוראות הסכם זה.

9. רישום הזכויות במקרקעין

9.1 היזם מתחייב לרשום על שם העירייה את הזכויות ביחידת התמורה בלשכת רישום המקרקעין, במסגרת רישום הבית המשותף, ולהשלים את רישום הזכויות ע"ש העירייה בתוך הזמן הקבוע בהוראות בחוק, ולא יותר מ 24 חודשים ממועד מסירת החזקה ביחידת התמורה לעירייה.

9.2 בכפוף להתקיימות התנאים המתלים, בניית יחידת התמורה בהתאם לסעיף 6 לעיל ומסירת החזקה בה לידי העירייה, כנגד מימוש ערבות מכר שתימסר לידי העירייה בשווי התמורה שבהסכם זה, בהתאם להוראות הסכם זה מתחייב/ת בזאת המוכר/ת למכור ולהעביר לקונה את זכויותיה בממכר ולמסור לו את החזקה בממכר, כשהממכר וזכויותיה של המוכר/ת 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. **לבדיקה מול אורית קוד**

9.3 מבלי לגרוע מהתחייבותו של המוכר/ת כאמור, הטיפול הטכני בהעברת וברישום הזכויות בממכר משם המוכרת לשם הקונה ו/או לכל גורם אחר בלשכת רישום המקרקעין ייעשה על ידי הקונה ובאחריותו, והקונה יישא בכל האגרות הכרוכות בהעברת הזכויות בממכר ורישום הזכויות בה על שמו בלשכת רישום המקרקעין.

9.4 הקונה רשאי להעביר ו/או למכור ו/או לשעבד ו/או להסב ו/או להמחות את זכויותיו בממכר מכוח הסכם זה, כולן או חלקן, לצד ג', רק לאחר התקיימותם של התנאים המתלים, בניית יחידת התמורה ורישום, ובכפוף לכך שלא יפגעו זכויות העירייה לפי הסכם זה. הקונה מתחייב כי בהסכמי המכר לא תהיה חבות כלשהי של המוכרת (העירייה) כלפי רוכשי הדירות מאת הקונה, והחבות כלפי רוכשי הדירות לכל דבר וענין תהיה של הקונה בלבד.

10. תשלומים והוצאות - מיסים, היטלים ותשלומי חובה

10.1 בכפוף להוראות המפורשות להלן בפרק זה, כל המיסים (לרבות, מס רכישה, מע"מ, מס הכנסה, והיטל השבחה, ככל שיחולו), האגרות, ההיטלים והתשלומים אשר יחולו, ככל שיחולו, בקשר לחוזה זה ובקשר למכירת הממכר ולהעברת הזכויות ורישומן על שם הקונה בלשכת רישום המקרקעין, ו/או מתן/קבלת שירותי הבניה יחולו וישולמו על ידי הקונה בלבד והוא לא יהיה רשאי לדרוש מהמוכרת השתתפות ו/או תשלום ו/או קיזוז כלשהו.

10.2 העירייה מצהירה כי היא זכאית לפטור ממס שבח בעסקה זו. העירייה תדווח לרשות המיסים בשמה בגין עסקה זו ותעביר לזם אישור מס שבח לרישום הממכר על שם הזים בלשכת רישום המקרקעין. במידת הצורך הצדדים ישתפו פעולה בהגשת הדיווחים הנדרשים לרשות המיסים.

10.3 ככל שיידרש אישור עירוני או חתימות נוספות, יודיע על כך הקונה למוכרת, ויפעל הרוכש לקבלם בעצמו על חשבונו. הקונה יפנה לעירייה, והעירייה תדאג להפקת המסמכים ומסירתם לידי הקונה בפרוצדורה המקובלת. אין באמור משום התחייבות של העירייה להמצאת מסמכים כלשהם ו/או חתימות כלשהן בכובעה כרשות עירונית, אלא כמוכרת בלבד בהתאם לחיובים המוטלים עליה לפי הוראות הסכם זה.

10.4 המוכרת מתחייבת למסור לקונה אישור מס שבח המיועד ללשכת רישום המקרקעין, ככל שיחולו. בנוסף, תשלומי מס ערך מוסף, ככל ויחולו לפי הדין על הקונה ו/או על העירייה, כתוצאה מחוזה זה ובקשר עם מכירת הממכר ומתן שירותי הבניה, יחולו על הקונה בלבד. הקונה יעביר לעירייה את המע"מ בגין הממכר לא יאוחר ממועד החיוב הקבוע בדין. העירייה תמסור לקונה טופס עסקת אקראי בסמוך לאחר מועד הדיווח הקבוע בדין, והקונה לא יהיה רשאי לדרוש מהעירייה השתתפות ו/או תשלום מע"מ כלשהו. שווי הממכר לצורך קביעת סכום המע"מ המתווסף לו יקבע לפי הוראות כל דין. הקונה תמסור לעירייה חשבונית מס כדין בגין שירותי הבניה.

10.5 למען הסר ספק, בכל מקרה בו העירייה או מי מטעמה יידרשו לשלם תשלום או מס הנובע מחוזה זה או מיישומו, למעט מס שבת, מתחייב בזה הקונה להשיב ו/או לשפות את העירייה ו/או מי מטעמה, על כל סכום שהמוכרת ו/או מי מטעמה ידרשו לשלמו בצרוף כל הוצאה ריבית וקנס שיידרש או ישולם. תשלום שלא ישולם במועדו על פי הדרישה יישא הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן וריבית בשיעור שנתי של 10% (עשרה אחוזים) מיום הדרישה ועד למועד התשלום בפועל.

10.6 מבלי לגרוע מהוראות סעיף 10.6 להלן, המוכרת תישא ותשלם את האגרות והיטלי פיתוח, מכל מין וסוג, אם ויחולו, ובכלל זה, בגין היטלי ניקוז, תיעול, סלילה, מדרכות, ביוב, וכו' אשר יושתו ו/או יחויבו בקשר עם הממכר 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 יושתו ו/או יחויבו בקשר עם הממכר בגין עבודות פיתוח שיבוצעו ממועד מסירת החזקה ואילך ו/או שיחויבו על אף שטרם בוצעו טרם מועד מסירת החזקה.

10.7 מבלי לגרוע מהוראות סעיף 10.5. לעיל, כל המיסים, אגרות והתשלומים השוטפים ו/או תשלומי החובה האחרים בין העירוניים ובין הממשלתיים שיחולו על הממכר, ככל שיהיו, עד מועד מסירת החזקה, יחולו על המוכרת וישולמו ע"י המוכרת, וממועד מסירת החזקה ואילך, יחולו על הקונה וישולמו ע"י הקונה.

10.8 היטל השבחה, כאמור בחוק התכנון והבניה, בקשר עם הממכר, 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 המוכרת. היטל השבחה כאמור בחוק התכנון והבניה בקשר עם הממכר, 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.

10.9 הקונה יישא בכל תשלום שיידרש לצורך רישום הערת אזהרה לטובתו ו/או לטובת הגורם המלווה ו/או לצורך רישום הזכויות על שמו בממכר בלשכת רישום המקרקעין. האמור לעיל יחול גם בגין כל רישום בממכר על שם **הקונה** או בנק מלווה לפרויקט, כמפורט בהוראות הסכם זה.

10.10 לא שילם צד כלשהו תשלום אשר לפי הסכם זה חל עליו (להלן: "**הצד החייב**") במועד הקבוע לתשלומו בהסכם זה ו/או בדין, 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.

11. ייפוי כוח

11.1 במעמד חתימת הסכם זה, תחתום המוכרת על ייפוי כוח בלתי חוזר, המייפה את כוחם של עוה"ד של הצדדים לחתום על כל מסמך שיידרש לצורך העברת זכויות הבעלות בממכר 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/ת"**). ייפוי כוח המוכרת יופקד במעמד חתימת הסכם זה בידי ב"כ המוכר/ת אשר ימסור אותו לידי ב"כ הקונה, בכפוף להתקיימותם של התנאים המתלים 3.1.1 עד 3.1.3. מובהר כי העירייה תחתום על יפוי כוח לרשום הערת אזהרה לטובת היזם, במעמד חתימת הסכם זה, וביחס לייפוי כוח לבנק מלווה, המסמכים יועברו לעירייה, והעירייה תחתום על מסמכי הליווי הנדרשים, בכפוף לזכותה להעיר הערות לגביהם, בתוך 21 ימים מקבלת מסמכי הליווי שחתימת העירייה עליהם נדרשת.

ייפוי כוח המוכר/ת מצ"ב כנספח ב'

11.2 במעמד חתימת הסכם זה חותם הקונה על ייפוי כוח בלתי חוזר, המסמיך ומייפה את כוחו של בא כוח המוכרת למחוק כל רישום שיירשם בממכר לטובת הקונה הן במצבם כיום והן לאחר השלמת ביצוע ורישום התצ"ר (להלן: **"ייפוי הכוח למחיקה"**), אם יפר הקונה הסכם זה הפרה יסודית שלא תתקן על ידו בהתאם להוראות הסכם זה, בכפוף להתקיימותם של כל התנאים המצטברים להלן:

11.3 הקונה הפר את ההסכם בהפרה יסודית והמוכר/ת מסר/ה לקונה התראה, מראש ובכתב, כי הוא מפר את ההסכם הפרה יסודית והקונה לא תיקן את ההפרה היסודית בהתאם להוראות הסכם זה;

11.4 המוכר/ת שלח/ה לקונה הודעה בכתב על ביטול הסכם זה;

11.5 אם המוכרת החליטה שלא לבטל את ההסכם חרף ההפרה היסודית, הקונה לא יהיה פטור מקיום התחייבויותיו בהתאם להגדרת התמורה החל ממועד הודעת המוכר/ת על ההפרה היסודית, והמוכרת תהיה זכאית לאכיפת ההסכם. יחד עם זאת, בכל מקרה של הפרה יסודית כאמור, הקונה יהיה חייב בתשלום הפיצוי המוסכם. אין באמור כדי לגרוע מכל סעד ו/או תרופה אחרים העומדים לעירייה לפי דין ו/או הסכם.

ייפוי כוח למחיקה מצ"ב כנספח ג'.

12. הפרות ותרופות

12.1 סעיפים 4-6, 7-9, 10, 11 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.

12.2 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.

12.3 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.

12.4 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.

12.5 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.

13. ברירת הדין וסמכות שיפוט מקומית

13.1 על הסכם זה ביצעו ו/או פרשנותו יחול הדין הישראלי בלבד.

13.2 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.

14. כללי

14.1 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 לצד שלישי מטעמה של הקונה, וזאת בכפוף לכך שכל חובה מהוראות הסכם זה בה חב הקונה ו/או צד שלישי מטעמו, ביצוע והשלמתה תהא באחריותו המלאה של הקונה והעירייה תהא רשאית לדרוש את קיום ההתחייבות מהקונה בלבד.

14.2 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.

14.3 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.

14.4 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.

14.5 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 תשמשנה לפרשנות הסכם זה או תניה מתניותיו. הסכם זה יפורש, אך ורק, לפי לשונו ומתוכנו

14.6 הצדדים ידווחו לרשויות מיסוי מקרקעין על הסכם זה במועד הקבוע בדין. כל צד ידווח בעצמו.

15. כתובות והודעות

15.1 כל מכתב ו/או הודעה בין הצדדים יעשה בכתב ויישלחו בדואר רשום או במסירה אישית לכתובת הצדדים כמפורט במבוא להסכם זה.

15.2 מכתב ו/או הודעה כאמור, ייחשבו כאילו נתקבלו תוך 7 ימים ממועד שליחתם בדואר רשום ואם במסירה אישית - מיד עם מסירתם.

15.3 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:

הקונה

המוכר/ת

אני הח"מ איתמר רואי, עו"ד מאשר בזה כי ה"ה:

חגי גלוקר, ת.ז. _____ ו- שמואל גנזל ת.ז. _____
הינם מנהלי הקונה – **לביא בשמעוני בע"מ וחברת תדהר התחדשות עירונית בע"מ**, באמצעות מורשי החתימה מטעמם, כמפורט בפרוטוקול החברה מיום 5.10.2025, הם הרשאים 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 ה"ה _____ ת.ז. _____ ו- _____ ת.ז. _____ כולנו ביחד ו/או כל אחד מאתנו לחוד, ממנה/ים בזה את עו"ד - **איתמר רואי ו/או עו"ד איתי ביסאור ו/או עו"ד צבי היימן, ו/או עו"ד אביעד טיבריס**, את כולם ביחד ו/או את כל אחד מהם לחוד, להיות לב"כ החוקרים שלי/נו לשם עשייה בשמי/נו ובמקומי/נו, של כל הפעולות הבאות או חלק מהן:
1. **לבצע כל פעולת רישום לפי חוק המקרקעין, תשכ"ט - 1969 או כל דין אחר לרבות לרשום את הנכס ו/או לחדש את רישומו ו/או להסדירו ו/או לבצע איחוד ו/או חלוקה בין לבד ובין יחד עם נכסים אחרים, לרשום על הנכס הערת אזהרה באופן ובתנאים כפי שבי"כ הנ"ל ימצא/ו לנכון, בבת אחת או מדי פעם בפעם בחלקים שונים וכולל כל חלקת משנה או חלקה הנובעת מרישום בית משותף, אחוד חלוקת הפרדה, פרצלציה, קומבינציה, או כל פעולה אחרת ברכוש הנ"ל בשלמות או בכל מיני חלקים, בבת אחת או מדי פעם בפעם.**
 2. לקבל בשמינו ובמקומנו את הרכוש הנ"ל בדרך של מכר, עם וללא תמורה, חכירה, השכרה או בכל דרך אחרת ולחתום לשם כך בשמינו ובמקומנו על כל הבקשות השטרות והמסמכים הדרושים 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 בשלמותה או באופן חלקי, להסכים להטלת עקול, זמני, עכוב פעולות על הרכוש הנ"ל. לרשום הערות אזהרה ו/או למחוק הערות אזהרה.
ב. לרשום משכנתאות ולחתום על כל המסמכים הנוגעים למשכנתא ו/או התחייבויות לרישום ג. משכנתא, למעט רישום משכנתא על חלקה של העירייה ועל כל זכות המגיעה או שתגיע לעירייה.
 - 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, לרשמו 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 ונייר 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 קבלתי/נו את התמורה המלאה עבור הרכוש הנ"ל ושזכויותיו עומדים ותלויים ביפוי כח זה, הוא יהיה בלתי חוזר, לא תהיה לי/לנו רשות לבטל או לשנותו וכחו יהיה יפה גם אחרי פטירתי/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 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'

ייפוי 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 שייוצרו 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 הבאות 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.

לשם ביצוע הפעולות הנ"ל, להופיע ולחתום בשמינו ובמקומינו בלשכת רישום המקרקעין, מחלקת אגף מירשם 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.

להעביר יפוי כח זה בשלמותו או באופן חלקי לאחר או לאחרים.

בייפוי כח זה לשון יחיד משמעה גם לשון רבים ולהפך, ולשון זכר משמעה גם לשון נקבה ולהיפך, לפי המקרה.

2. 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 מיד/ינו כך שאיננו/רשאים לבטלו או לשנותו.

ולראיה באתי/נו על החתום ביום _____ בחודש _____ בשנת 2026

אישור עו"ד

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

עו"ד,

תאריך

נספח א' – ביטוח

1. מבלי לגרוע מהתחייבויות היזם על פי חוזה זה ומאחריותו לנזקים להם הוא אחראי על פי כל דין מתחייב היזם, לבטח בעצמו לפני תחילת העבודות, על חשבונו הוא, את העבודות בביטוחים על פי שיקול דעתו, ובלבד שלא יפחתו מגבולות האחריות והתנאים המפורטים בטופס האישור על קיום ביטוחים, נספח א' 1, המהווה חלק בלתי נפרד מהסכם זה (להלן: "טופס האישור על קיום ביטוחים" ו/או "אישור ביטוח העבודות").
2. עם חתימת ההסכם או מתן צו להתחלת עבודה על ידי העירייה, היזם ימציא את טופס האישור על קיום ביטוחים לידי העירייה. היזם מתחייב להמציא לעירייה את טופס האישור על קיום ביטוחים חתום כדין על ידי מבטחו-חברת ביטוח בעלת רישוי מטעם הממונה על שוק ההון הביטוח והחיסכון בישראל, לעסוק בביטוח בישראל בענפים הרלוונטיים להסכם זה, במשך כל זמן חלותו של הסכם זה ו/או תקופת העבודות ו/או עד המסירה הסופית של העבודות ו/או יציאתו של היזם מאתר העבודות ו/או במועד תקופת התחזוקה (המאוחר מבין המועדים), וזאת מבלי צורך בקבלת דרישה כלשהי מצד העירייה. המצאת טופס האישור על קיום ביטוחים חתום ותקין מטעם מבטחי היזם, מהווה תנאי מהותי בהסכם.
3. ביטוח "אחריות מקצועית" – היזם יערוך ויקיים ביטוח אחריות מקצועית בכל תקופה בה הוא עשוי להימצא אחראי על פי הוראות ההסכם ו/או על פי כל דין. עם חתימת ההסכם היזם ימציא את טופס האישור על קיום ביטוחים לעירייה המעיד על ביצוע ביטוח "אחריות מקצועית" בביטוח שלא יפחת מגבולות האחריות והתנאים המפורטים בטופס האישור על קיום ביטוחים. היזם מתחייב להמציא לעירייה את טופס האישור על קיום ביטוחים חתום כדין על ידי חברת הביטוח מטעמו, לפחות 5 שנים נוספות לאחר סיום העבודות, וזאת מבלי צורך בקבלת דרישה כלשהי מצד העירייה. המצאת טופס האישור על קיום ביטוחים בקשר לביטוח אחריות מקצועית חתום ותקין מטעם מבטחי היזם, מהווה תנאי מהותי בהסכם.
4. ביטוח "אחריות מוצר" – היזם יערוך ויקיים ביטוח אחריות מוצר החל ממועד מסירת העבודות (או חלקן) לעירייה, וזאת למשך כל תקופה בה הוא עשוי להימצא אחראי על פי הוראות ההסכם ו/או על פי כל דין. היזם מתחייב להמציא לידי העירייה, לא יאוחר משבעה ימים לפני מועד מסירת העבודות (או חלקן) אישור על ביטוח "אחריות המוצר" בהיקף ובתנאים שלא יפחתו מאלה המפורטים בטופס האישור על קיום ביטוחים. היזם מתחייב להמציא לעירייה את טופס האישור על קיום ביטוחים חתום כדין על ידי חברת ביטוח המורשית כחוק לעסוק בביטוח בישראל, ולחזור ולמסור לעירייה אישור על קיום ביטוחים תקף בכל עת שתוקף האישור הקודם יפוג מכל סיבה שהיא, וכך במשך שנה נוספת לאחר מסירת העבודות, וזאת מבלי צורך בקבלת דרישה כלשהי מצד העירייה. המצאת טופס האישור על קיום ביטוחים בקשר לביטוח אחריות המוצר חתום ותקין מטעם מבטחי היזם, מהווה תנאי מהותי בהסכם.

5. ביטוח כלי רכב- היזם יערוך או יוודא שנערך, ביטוח לכל כלי רכב המשמש במישרין או בעקיפין לביצוע העבודות לכל אורך תקופת ההתקשרות מפני כל חבות שחובה לבטחה על פי דין לרבות ביטוח אחריות מפני נזקי גוף בגבולות אחריות בלתי מוגבלים (ביטוח חובה) וכן ביטוח חבות בגין נזק לרכוש בסכום גבול אחריות שלא יפחת מ- 750,000 ₪, כיסוי לנזקי רכוש הנגרמים על ידי כלי רכב מעל לגבולות האחריות הסטנדרטים של פוליסת כלי הרכב וכן לנזקי גוף שאינם ניתנים לביטוח ע"י ביטוח רכב חובה בהתאם להגדרות הפלת"ד. למען הסר ספק, מוסכם כי המונח "כלי רכב" כולל מנופים, מלגזות, טרקטורים, מחפרים, גוררים וכן כלים נעים ממונעים מכל סוג.
6. "כלי רכב" וציוד מכני הנדסי כאמור, אשר אין חובה חוקית לבטחו בביטוח חובה יערוך עבורו גם ביטוח אחריות מפני נזקי גוף בגבולות אחריות שלא יפחתו מ- 2,000,000 ₪ למקרה.
7. היזם מתחייב כי פוליסת "כל הסיכונים" עבודות קבלניות תכלול את ההרחבות להלן.

פרק ב' – צד ג' :

הרחבת הכיסוי	גבול אחריות/פירוט ההרחבה
(1) אחריות לנזקים לרכוש העירייה אשר היזם פועל בו, לרכוש סמוך, ולכל רכוש אחר של העירייה למעט רכוש המבוטח במסגרת פרק א'.	מעל לסכומים המבוטחים תחת סעיפי הכיסוי של רכוש סמוך ורכוש עליו עובדים, כמפורט בפרק א', אולם גבול האחריות הכולל של המבטחת בגין נזקים כאמור לא יעלה על גבול האחריות על פי פרק ב'.
(2) אחריות העירייה כלפי עובדי היזם וכל הפועל בשמו ומטעמו.	בגין נזקים שיגרמו להם במהלך ו/או בקשר עם ביצוע התחייבויותיו של היזם כלפי העירייה

למען הסדר הטוב, יובהר כי ההרחבות המפורטות לעיל הינן בנוסף להרחבות המפורטות באישור הביטוח ולא במקומן.

8. סכומי ההשתתפות העצמית בפוליסת העבודות הקבלניות לא יעלו על הסכומים המפורטים להלן:

- א. פרק א' – רכוש
- עד 10% מערך הפרויקט, בפרויקטים שהיקפם אינו עולה על 2,000,000 ₪.
 - עד 5% מערך הפרויקט בפרויקטים שהיקפם עולה על 2,000,000 ₪ ובלבד שלא תעלה על 250,000 ₪.
- למעט כיסוי רעידת אדמה ונזקי טבע בכפוף להשתתפויות עצמיות כמקובל לגבי סיכונים אלה.
- ב. פרק ב' – צד ג' - 50,000 ₪ למעט הרחבות בגין רעד ויברציה וכבלים תת קרקעיים לגביהן ההשתתפות העצמית המרבית לא תעלה על 200,000 ₪.
- ג. פרק ג' – חבות מעבידים - 20,000 ₪ לאירוע.
- ד. סכום השתתפות עצמית ביתר הפוליסות, בגין מקרה ביטוח אחד או סדרה של מקרי ביטוח הנובעים מסיבה מקורית אחת לא יעלה על סך 150,000 ₪.

9. בכל הפוליסות הנזכרות מתחייב היזם לכלול את הסעיפים הבאים:

- א. שם "המבוטח" בפוליסות הינו – היזם ו/או העירייה:
- ב. "העירייה" לעניין הכיסוי הביטוחי: עיריית ירושלים ו/או תאגידים עירוניים ועובדים של הנ"ל.
- ג. ביטול זכות השיבוב ו/או התחלוף כלפי העירייה, למעט כלפי מי שגרם לנזק בזדון.

- ד. חריג רשלנות רבתי לא יחול בפוליסות, אולם אין בביטול החריג כדי לגרוע מזכויות המבטח וחובות המבוטח על פי דין.
- ה. סעיף "ביטוח ראשוני", כלפי העירייה המזכה אותה במלוא השיפוי המגיע לפי תנאי הביטוח, ללא זכות השתתפות בביטוחיה מצד חברת הביטוח של היזם ו/או מי מטעמו מבלי שתהיה לחברת הביטוח של היזם זכות תביעה ממבטחי העירייה להשתתף בנטל החיוב כאמור בסעיף 59 לחוק חוזה הביטוח תשמ"א – 1981, ולמען הסר ספק היזם וחברת הביטוח יוותרו על טענה של ביטוח כפל כלפי הנ"ל.
- ו. היקף הכיסוי בפוליסות לא יפחת מהיקף הכיסוי על פי פוליסות "ביט" של קבוצת כלל ביטוח התקפות במועד התחלת הביטוח (למעט ביטוח אחריות מקצועית).
10. העירייה רשאית, אך לא חייבת, לדרוש מיזם להמציא את פוליסות הביטוח לעירייה והיזם מתחייב, היה ויתבקש להמציא את הפוליסות כאמור ולבצע כל שינוי ו/או תיקון ו/או התאמה שתדרוש העירייה.
11. עריכת הביטוחים ו/או תיקונם והמצאת פוליסות הביטוח ו/או האישורים על קיום ביטוחים לעירייה לא יהוו אישור כלשהו מהעירייה על התאמת הביטוחים ולא יטילו עליה אחריות כלשהי בקשר לכך ו/או לא יהא בכך כדי לצמצם את אחריותו של היזם על פי הסכם זה ו/או על פי כל דין.
12. היזם לבדו אחרי על תשלום דמי הביטוחים הנ"ל, וכן יישא בדמי ההשתתפויות העצמיות הקבועות בפוליסות הביטוח.
13. היזם לבדו אחראי כלפי העירייה לאבדן, נזק או קלקול לרכוש ו/או ציוד מכל סוג ותאור הנמצא או שהובא על ידו ו/או על ידי מי מטעמו ו/או שבאחריותו ו/או המשמש לצורך העבודות ו/או לכל אובדן תוצאתי בקשר עם ההתקשרות. היזם רשאי שלא לערוך ביטוח לרכוש ו/או לציוד המפורט לעיל במלואו ו/או בחלקו, אולם יובהר כי בכל מקרה היזם פוטר, בשמו ובשם הבאים מטעמו, את העירייה ואת הבאים מטעם העירייה מאחריות לכל אובדן או נזק לרכוש או ציוד כלשהו כאמור ו/או לכל אובדן תוצאתי בקשר עם ההתקשרות.
14. היזם מתחייב לשמור ולקיים את כל הוראות פוליסות הביטוח כלשונן ומבלי לפגוע בכלליות האמור, לשמור על כל הוראות הבטיחות והזהירות הנכללות בפוליסות הביטוח. ולדרישת העירייה לעשות כל פעולה כדי לממש את פוליסות הביטוח בעת הצורך.
15. הפר היזם את הוראות הפוליסות באופן המפקיע את זכויות העירייה, יהיה היזם אחראי לנזקים באופן מלא ובלעדי מבלי שתהיה לו טענה כלשהי כלפי העירייה על כל נזק כספי ו/או אחר שיגרם לה עקב זאת.
16. על היזם לשאת בתשלומים המוטלים עליו כמעביד לפי חוק הביטוח הלאומי ו/או כל חוק אחר הדן בביטוח עובדים על ידי מעבידים.
17. מבלי לפגוע באמור לעיל מוסכם ומוצהר בזה כי הפרת הוראות סעיף זה, כולן או חלקן, מהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

נספח א'1 – טופס אישור על קיום ביטוחים										תאריך הנפקת האישור :	
אישור ביטוח זה מהווה אסמכתא לכך שלמבוטח ישנה פוליסת ביטוח בתוקף, בהתאם למידע המפורט בה. המידע המפורט באישור זה אינו כולל את כל תנאי הפוליסה וחריגיה. יחד עם זאת, במקרה של סתירה בין התנאים שמפורטים באישור זה לבין התנאים הקבועים בפוליסת הביטוח יגבר האמור בפוליסת הביטוח למעט במקרה שבו תנאי באישור זה מיטיב עם מבקש האישור.											
מבקש האישור הראשי		גורמים נוספים הקשורים למבקש האישור וייחשבו כמבקש האישור		המבוטח		מען הנכס המבוטח / כתובת ביצוע העבודות			מעמד מבקש האישור*		
עיריית ירושלים		תאגידים עירוניים ו/או חברות בנות ועובדים של הני"ל		שם _____ קבלני משנה ו/או קבלנים ועובדיהם		ביצוע עבודות להקמת יחידת מסחר לשימוש משרדים עבור עיריית ירושלים, בשטח של כ-391 מ"ר, לרבות 2 חניות מקורות מוצמדות, במסגרת פרויקט התחדשות עירונית ברחובות התקופה 2 ושמועני 48 בירושלים.			☐ קבלן הביצוע ☐ קבלני משנה ☐ בעלי הנכס ☒ אחר: מוזמין העבודות/השירותים		
				ת.ז. / פ.ח. 500230008							
				מען כיכר ספרא 1, ירושלים							
תואר הקשר למבקש האישור הראשי:				מען:							
כיסויים											
פרקי הפוליסה חלוקה לפי גבולות אחריות או סכומי ביטוח		מספר הפוליסה		נוסח ומהדורת פוליסה		תאריך תחילה		תאריך סיום		גבול האחריות / סכום ביטוח / שווי העבודה סכום מטבע	
כל הסיכונים עבודות קבלניות הרחבות לדוגמה (ניתן לפרט בהתאם לפרקי הפוליסה):				ביט _____						יש לציין קוד כיסוי בהתאם לנספח ד'	
רכוש עליו עובדים										309 ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור למעט מי שגרם לנזק בודון. 313 כיסוי בגין נזקי טבע 314 כיסוי גניבה פריצה ושוד 316 כיסוי רעידת אדמה 318 מבקש האישור מבוטח נוסף 324 מוטב לתגמולי הביטוח – מבקש האישור 328 ראשוניות 334 תקופת תחזוקה – 24 חודשים	
רכוש סמוך										גבול אחריות בסכום השווה ל- 10% מערך העבודות אך לא פחות מ-5,000,000 ₪ על בסיס נזק ראשון.	
פינוי הריסות										גבול אחריות בסכום השווה ל- 10% מערך העבודות אך לא פחות מ-5,000,000 ₪ על בסיס נזק ראשון.	
נזק ישיר הנובע מתכנון / עבודה חומרים לקויים										גבול אחריות בסכום השווה ל- 10% מערך העבודות אך לא פחות מ-5,000,000 ₪ על בסיס נזק ראשון.	
נזק עקיף הנובע מתכנון ו/או עבודה חומרים לקויים										גבול אחריות בסכום השווה ל- 10% מערך העבודות אך לא פחות מ-5,000,000 ₪ על בסיס נזק ראשון.	
תקופת הרצה										במלוא גבול האחריות	
צד ג'										30 יום	
נזק ישיר למתקנים ו/או כבלים תת קרקעיים										5,000,000 ₪	
נזק עקיף למתקנים ו/או כבלים תת קרקעיים										במלוא גבול האחריות	
רעידות והחלשות משען אחריות מעבידים										20% מגבול האחריות הכולל בפוליסה	
										20,000,000 ₪	
										309 ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור למעט מי שגרם לנזק בודון. 319 מבוטח נוסף היה ויחשב כמעבידים 328 ראשוניות 334 תקופת תחזוקה – 24 חודשים	
אחריות מקצועית				ת. רטרו:						1,000,000 ₪	
										301 אובדן מסמכים 302 אחריות צולבת (למעט בגין אחריותו המקצועית של מבקש האישור) 304 הרחב שיפוי בגין פעילות המבוטח 309 ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור, למעט מי שגרם לנזק בודון 325 מרמה ואי יושר עובדים 327 עיכוב /שיהוי עכב מקרה ביטוח 328 ראשוניות 332 תקופת גילוי 6 חודשים.	
חבות מוצר				ת. רטרו:		ביט _____				1,000,000 ₪	
										302 אחריות צולבת (למעט בגין אחריותו המקצועית של מבקש האישור) 309 ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור, למעט מי שגרם לנזק בודון 328 ראשוניות 332 תקופת גילוי 12 חודשים 347 הרחבת שם המבוטח בביטוח חבות המוצר ביחס לפגם במוצרים שסופקו ו/או הותקנו ו/או שווקו ו/או תוחזקו על ידי המבוטח ו/או מי מטעמו	
פירוט השירותים: (בכפוף לשירותים המפורטים בחוזה בין המבוטח למבקש האישור. יש לציין את קוד השירות מתוך הרשימה המפורטת בנספח ג')											
009 בנייה / עבודות קבלניות גדולות 062 עבודות חשמל / איטום / אינסטלציה											
ביטול/שינוי הפוליסה* החל מ-11/11/2026 תהיה חובה להודיע למבקש האישור בדבר השינוי או הביטול.											
שינוי לרעת מבקש האישור או ביטול של פוליסת ביטוח, לא ייכנס לתוקף אלא 60 יום לאחר משלוח הודעה למבקש האישור בדבר השינוי או הביטול.											
חתימת האישור											
המבטח:											

Yossi Lavan, Adv.
Carmi Zaken, Adv.
Shoshy Metzger, Adv.
Avishai Feldman, Adv.
Ilanit Shimon, Adv.
Amos Lavan, Adv.
Yehudit Adler, Adv.
Matan Cohen, Adv.
Nechemia Posner, Adv.

**LAVAN, ZAKEN & CO.
ADVOCATES**

יוסי לבן, עורך דין
כרמי זקן, עורך דין
שושי מצגר, עורכת דין
אבישי פלדמן, עורך דין
אילנית שמעון, עורכת דין
עמוס לבן, עורך דין
יהודית אדלר, עורכת דין
מתן כהן, עורך דין
נחמיה פוזנר, עו"ד, יועץ

14 יוני 2026
כ"ט סיון תשפ"ו
מספרנו: 19 - 1/3.30

לכבוד
מר אלעד גונן
מנהל אגף הנכסים בעירייה
עיריית ירושלים
א.נ.,

הנדון: עסקת הקומבינציה בחלקה 7 גוש 30122 (רח' התקופה-שמעוני, ירושלים)
בין העירייה לבין חברות:
לביא בשמעוני בע"מ, ח.פ. 516050291; תדהר התחדשות עירונית בע"מ ח.פ. 515287258

הריני לחוות דעתי בקשר עם טיוטת הסכם הקומבינציה בין העירייה לבין החברות לביא בשמעוני בע"מ, ח.פ. 516050291; תדהר התחדשות עירונית בע"מ ח.פ. 515287258 (להלן: "החברה" ו/או "היזם") המצורפת בזאת, לצורך קבלת אישורה של מועצת העיר:

רקע כללי:

1. העירייה הינה הבעלים הרשום בפנקסי המקרקעין של המקרקעין הידועים כגוש 30122 חלקה 7, בשטח רשום כולל של כ- 414 מ"ר, המצויים ברחובות התקופה 2 ושמעוני 48 בשכונת גבעת הוורדים-רסקו בירושלים (להלן: "החלקה"). בהתאם למסמכי התכנית וחוות הדעת השמאית, 195 מ"ר מתוך החלקה נכללים בתחומי תכנית 101-0550541, והם הזכויות הרלוונטיות לעסקה נשוא ההסכם (להלן: "המקרקעין").
2. ועל חלקת העירייה ועל חלקות היזם חלות הוראות התוכנית 101-0550541 (להלן: "התוכנית"), במסגרתה בוצע איחוד וחלוקה של המקרקעין ללא הסכמת הבעלים, לרבות ביחס לזכויות העירייה, אשר הוקצו בשיעור של 3.493% במגרש התמורה בתא שטח 4, ואשר מטרתה מימוש התחדשות עירונית במתחם, ליצירת מרחב מעורב

שימושים, הכולל מגורים, מסחר, תעסוקה, דיור להשכרה ושטחים לטובת הציבור במסגרת התחדשות עירונית (להלן: "הפרויקט").

3. והצדדים מעוניינים להתקשר בעסקת קומבינציה, ובתום משא ומתן עלה בין הצדדים להגיע להסכמות עקרוניות, לרבות הסכמות מסחריות עקרוניות לעסקת קומבינציה, על פיה היזם מתחייב על חשבונו, למתן שירותי בניה לעירייה לבניית יחידה התמורה, וזאת במסגרת של עסקה לפיה עיריית ירושלים תמכור ליזם את ה"ממכר" (כהגדרתו להלן), תמורת קבלת שירותי בניה מהיזם לבניית "יחידת התמורה" (כהגדרתה להלן) על יתרת הזכויות הנוותרות של העירייה במקרקעין ובתמורה למילוי יתר התחייבויות היזם כלפי העירייה, הכל כמפורט בהוראות טיוטת ההסכם.

מהות העסקה:

4. **עסקת קומבינציה (מכר חלקי):** העירייה מוכרת ליזם חלק מזכויותיה במתחם הפרויקט (40% מזכויותיה במקרקעין).

5. **בתמורה:** היזם יבצע על חשבונו את כל עבודות התכנון והבנייה הנדרשות לבניית יחידת התמורה החדשה של העירייה.

חלוקת זכויות הבנייה והתמורות לעירייה בעסקה ("אחוזי קומבינציה")

6. **התמורה לעירייה:** בהתאם לטבלת האיזון וחלוקה, הוקצה לעיריית ירושלים חלק יחסי בשיעור של 3.493% במגרש מס' 4 שבמתחם הפרויקט (להלן: "זכויות העירייה במצב היוצא"). בהתאם לחוות הדעת השמאית, שיעור זה מהווה את בסיס החישוב לתמורת העירייה.

7. בהתאם להוראות התוכנית ולטבלת האיזון וחלוקה, במסגרת תא שטח 4 קיימת מטלה ציבורית. הוראות אלו הובאו בחשבון במסגרת התחשיב השמאי לבחינת שווי זכויות העירייה ותמורתה. לפיכך, תמורת העירייה שנקבעה בחוות הדעת השמאית משקפת את זכויות העירייה לאחר ניכוי עלויות המטלה הציבורית.

8. **אחוז הקומבינציה המוסכם (מחושב מתוך "זכויות העירייה במצב היוצא"):**

8.1 60% לעירייה, 40% ליזם. סה"כ תמורה מבונה – 391 מ"ר, בתוספת 2 חניות צמודות מקורות.

8.2 בהתאם לחוות הדעת השמאית של השמאית תמר אברהם, שטח התמורה הבסיסי הראוי לעירייה, עומד על 439 מ"ר בתוספת 2 חניות. בהתאם למסמך הפנימי המעודכן לחישוב התמורות בגילום מע"מ מיום 16.6.2026, אשר נערך על ידי על בסיס חוות הדעת לעיל, ומהווה את המסמך הקובע לעניין שטחי התמורה בהסכם, ולאחר שנלקח בחשבון כי המע"מ בגין שירותי הבניה יחול על היזם, שטח התמורה הסופי לעירייה עומד על 391 מ"ר בתוספת שתי חניות מקורות. על בסיס האמור, אחוז הקומבינציה שנקבע בעסקה משקף שיעור ראוי ומקובל. לפיכך, מתוך כלל זכויות הבנייה שהוקצו לעירייה כאמור:

- 8.3 60% יישארו בידי העירייה ויינתנו לה בדמות יחידת תמורה בנויה ;
- 8.4 40% יועברו לזים במסגרת עסקת הקומבינציה, כנגד מתן שירותי בנייה לעירייה.

9. **בחירת אופי יחידת התמורה** : בהתאם לטבלת ההקצאה והאיזון ולחוות הדעת השמאית וכן בהתאם למסמך הפנימי המעודכן לחישוב התמורות בגילום מע"מ, זכאית עיריית ירושלים לקבל, כיחידת תמורה, יחידת מסחר בשטח של 391 מ"ר בתוספת 2 חניות מקורות.
10. **אופן קביעת שטח יחידת התמורה**: בהתאם לחוות הדעת השמאית, ובהתאם להעדפת העירייה כי התמורות יוקצו כשטחי מסחר, בחנה השמאית את שווי התמורה לעירייה על בסיס הקצאת יחידת מסחר. חוות הדעת השמאית קבעה שטח תמורה בסיסי של 439 מ"ר בתוספת 2 חניות. בהתאם למסמך הפנימי המעודכן לחישוב התמורות בגילום מע"מ, ולאחר שנלקח בחשבון כי המע"מ בגין שירותי הבנייה יחול על הזים, נקבע כי תמורת העירייה תעמוד על יחידת מסחר בשטח של 391 מ"ר בצירוף 2 חניות, כאשר המע"מ בגין שירותי הבנייה יחול על הזים.

תנאים מתלים לעסקה (תנאים מצטברים)

11. **תנאי מתלה ראשון – קבלת אישור מועצת העיר ירושלים** להתקשרותה בעסקה זו.
12. **תנאי מתלה שני – קבלת אישור שר הפנים** להתקשרות העירייה בהסכם בהתאם לסעיף 188 לפקודת העיריות [נוסח חדש].
13. **תנאי מתלה שלישי – קבלת היתר בניה לפרויקט**.

תנאי מפסיק

14. **תנאי מפסיק – ככל שיבוטל ההסכם בין הזים לבין יתר בעלי הזכויות בפרויקט** כדן, והביטול ימנע את מימוש זכויות הבנייה מכוח התוכנית – יראו גם את ההסכם כבוטל ומבוטל מעיקרו.

לוחות זמנים עיקריים בהסכם

15. יחידת התמורה של העירייה תיבנה ותימסר במסגרת הפרויקט ובהתאם ללוחות הזמנים, שלבי הביצוע וההתחייבויות החלות על הזים כלפי יתר בעלי הזכויות במתחם, כפי שנקבעו בהסכם הפינוי בינוי שנחתם עימם, בשינויים המחויבים. הכל, מבלי שהעירייה תהא צד להתחייבויות הזים בקשר עם ביצוע הפרויקט כלפי יתר בעלי הזכויות.
16. **מסירת יחידת התמורה לעירייה**: תוך 30 יום ממועד קבלת טופס אכלוס לפרויקט.
17. **סטנדרט בנייה של הזים ליחידת התמורה**: זהה לשאר יחידות הזים בפרויקט. יחידת התמורה תיבנה ברמת גמר, בהתאם למפרט טכני שיצורף להסכם. סטנדרט הבנייה של יחידת העירייה לא יפחת מסטנדרט המפרטים של יחידות הזים שתימכרנה לרוכשים בשוק החופשי (למעט "יחידות יזם מיוחדות" - פנטהאוז, דירות מתחת לפנטהאוז, דופלקס).

ערבויות לעירייה

18. ערבות ביצוע יחידת התמורה: נועדה להבטיח השלמת בניית ומסירת יחידת התמורה של העירייה, הנבנית במסגרת הפרויקט. ככל שהגורם המממן של הפרויקט יהיה בנק או חברת ביטוח - ערבות ביצוע תהא מסוג ערבות חוק מכר משופרת מהבנק או פוליסת ביטוח חוק מכר משופרת מאת חברת הביטוח; ככל שהגורם המממן הנבחר יהיה קרן פיננסית, ערבות הביצוע תהא מסוג ערבות בנקאית אוטונומית ובלתי מותנית לטובת העירייה.

שומה: בהתאם לחוות הדעת השמאית שנערכה עבור העירייה על ידי השמאית תמר אברהם, ובהמשך למסמך הפנימי המעודכן לחישוב התמורות בגילום מע"מ, אשר נערך על ידי ידה ומהווה את המסמך הקובע לעניין שטחי התמורה בהסכם, ואשר הונחו בפני עו"ד יהודית אדלר, התמורה הסופית לעירייה היא יחידת מסחר בשטח של 391 מ"ר בתוספת 2 חניות מקורות. זאת, בכפוף לכך שהיזם נושא במלוא רכיב המע"מ בגין שירותי הבנייה, ובאופן המשקף את התמורה הראויה לעירייה בגין זכויותיה הנמכרות ליזם.

העדר חובה לקיים מכרז: בכל הנוגע לסוגיית חובת קיום מכרז במקרה של הענקת זכות במקרקעין עירוניים, ההסכם דנן נכנס במהותו בגדר סעיף 3(2)(ד) לתקנות העיריות (מכרזים) התשמ"ח-1987, לפיו העירייה רשאית להתקשר בהסכם בפטור ממכרז במסגרתו מועברים מקרקעין עירוניים לאדם שהתחייב לפתח אותם בהתאם לתוכנית ובכפוף להוראות הסעיף שם לרבות אישור המועצה ברוב חבריה ואישור משרד הפנים.

תשלומי מיסים והיטלים: בהתאם להסכם, הצדדים יישאו בעלויות המיסים/תשלומים הנובעים מההסכם. היזם יישא בתשלומי המע"מ, ככל שיחולו לפי דין בקשר עם מכירת הממכר ומתן שירותי הבניה, וימסור לעירייה את סכום המע"מ במועד החיוב הקבוע בדין והעירייה תמסור ליזם טופס עסקת אקראי משולם כדין לאחר מכן.

ביטוח: ניתנה התייחסות של יועץ הביטוח של העירייה להסכם הקומבינציה.

לאור האמור לעיל, הרי שאין מניעה משפטית לאשר במועצת העיר ירושלים את טיוטת ההסכם נשוא עסקת הקומבינציה כמפורט בחוות דעת זו, ולפנות לקבלת אישור משרד הפנים להתקשרותם בהתאם להוראות הדין.

בכבוד רב ובברכה,

יהודית אדלר, עו"ד

חוזה מכר

נכס 11917

שנערך ונחתם ב _____ ביום _____ בחודש _____ בשנת 2026

בין:

עיריית ירושליםמרחוב כיכר ספרא 1, ירושלים
("המוכר")**מצד אחד;**

לבין:

שרה פרטוש ת.ז. 038677092מרחוב _____, ירושלים
("הקונה")**מצד שני;****הואיל:**

והמוכר הינו בעל מלוא הזכויות הבעלות הרשומות במקרקעין הידועים והרשומים בפנקס הזכויות בלשכת רישום המקרקעין, גוש 30341 חלקה 524 (לשעבר בטרם רישומה של פרצלציה מספרה היה חלקה 153 (חלק)) ברחוב הרב מוצפי סלמן, שכונת בית וגן, ירושלים, בשטח רשום של 278 מ"ר הכל כמפורט בהעתק רישום מפנקס הזכויות המצ"ב **כנספח א' (להלן: "הממכר")**;

העתק רישום מפנקס הזכויות מצ"ב כנספח א'**הואיל:**

והקונה רשומה כבעל מלוא הזכויות הבעלות הרשומות במקרקעין הידועים והרשומים בפנקס הזכויות בלשכת רישום המקרקעין, גוש 30341 חלקה 523 (לשעבר בטרם רישומה של פרצלציה מספרה היה חלקה 153 (חלק)) ברחוב הרב מוצפי סלמן, שכונת בית וגן, ירושלים, בשטח רשום של 468 מ"ר הכל כמפורט בהעתק רישום מפנקס הזכויות המצ"ב **כנספח ב' (להלן: "החלקה הצמודה")**;

העתק רישום מפנקס הזכויות מצ"ב כנספח ב'**והואיל:**

וביום 5.12.2019 נרשמה חלקה 524 בגוש 30341 על שם עיריית ירושלים בהתאם לתוכנית איחוד וחלוקה מס' 2702, בייעוד דרך ובהתאם לתוכנית מפורטת 14404 שפורסמה למתן תוקף ביום 14.3.2017, נקבע כי חלק מחלקה 524 בשטח של 176 מ"ר מהווה חלק ממגרש תכנוני מספר 1 (המורכב מחלקות 523+524 בשטח כולל של 644 מ"ר) בייעוד מגורים, מבנים ומוסדות ציבור, כאשר מגרש תכנוני זה כבר נקבע בתוכנית מפורטת קודמת מס' 2702 משנת 1981;

והואיל:

והקונה מבצעת בפועל הליך של בנית בנין על מגרש 1 לפי תב"ע 14404 ועל פי היתר בניה מיום _____ שמספרו _____ כך שהצדדים מעוניינים להשלים את הרישום של הממכר על שם הקונה בלשכת רישום המקרקעין בדרך של רישום פרצלציה התואמת את תב"ע 14404 ומבלי לגרוע מהוראות הסכם זה;

והואיל:

והמוכר מבקש להסדיר את הזכויות הקנייניות בממכר בדרך של מכר לקונה, כך שהממכר בשטח של כ- 176 מ"ר מתוך חלקה 524 ובהתאם לתשריט תב"ע 14404 אך לא

פחות מהנדרש בהתאם לתב"ע 14404 לשם רישומו של מגרש מספר 1 וכמסומן בתשריט תב"ע 14404 המצורף להסכם זה **כנספת ג'** יצורף לחלקה 523 שבבעלות הקונה אולם מבלי לגרוע מרישום העיסקה בדרך של רישום פרצלציה וכאמור בהסכם זה להלן ;

והואיל : ולצורך כך, הסכים המוכר למכור לקונה את זכויותיו בממכר לפי שוויו כקרקע ביעוד דרך, שהוא הייעוד המקורי במועד רישום הבעלות על שם המוכר ;

והואיל :

והצדדים העריכו והסכימו כי שווי התמורה הראויה עבור הממכר, לפי שוויו ביעוד דרך, עומד על **200,640 ₪** (מאתיים אלף שש מאות וארבעים שקלים חדשים), בתוספת מע"מ כחוק, וסכום זה יהווה את התמורה המלאה והסופית בגין העסקה (להלן : "**התמורה**") ;

והואיל : וברצון הקונה לרכוש מהמוכר את מלוא הזכויות בממכר, בהתאם ובכפוף להוראות חוזה זה, וברצון המוכר למכור לקונה את מלוא זכויותיו בממכר, בהתאם ובכפוף להוראות חוזה זה ;

והואיל : וכניסתו לתוקף של חוזה זה מותנה בהתקיימותם של התנאים המתלים לרבות קבלת האישורים הנדרשים בעיריית ירושלים וכן אישור שר הפנים לפי סעיף 188 לפקודת העיריות [נוסח חדש] (להלן : **התנאים המתלים**) ;

והואיל : והצדדים מעוניינים להגדיר ולהסדיר את מערכת היחסים שביניהם על הכתב ;

לפיכך הוצהר, הוסכם והותנה בין הצדדים כדלהלן :

1. מבוא, נספחים

- 1.1 המבוא לחוזה זה, ההצהרות הכלולות בו ונספחיו, מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.
- 1.2 כותרות הסעיפים בחוזה הינן לצורך הנוחות בלבד, ולא יסתמכו עליהם בפירושו של חוזה זה.

2 העסקה

בכפוף להתקיימותם של התנאים המתלים, ובכפוף לתשלום מלוא התמורה על ידי הקונה, מתחייב המוכר למסור לקונה את מלוא זכויותיו בממכר, כשהממכר במצבו הפיזי, המשפטי והתכנוני כפי שהוא (AS IS) במועד חתימת הצדדים על חוזה זה, והכל בהתאם ובכפוף לתנאים המפורטים בחוזה זה.

3 תנאים מתלים

- 3.1 כניסתו לתוקף של חוזה זה מותנה בהתקיימותם של כל התנאים הבאים ובמצטבר :
 - 3.1.1 התקבל אישור מועצת עיריית ירושלים ברוב הנדרש על פי דין להתקשרות המוכר בחוזה זה ;
 - 3.1.2 התקבל אישור שר הפנים להתקשרות המוכר בחוזה זה בהתאם לסעיף 188 לפקודת העיריות [נוסח חדש].

3.2 אם לא יתקיימו התנאים המתלים לא יכנס חוזה זה לתוקף, ולאף צד לא תהיה כל טענה ו/או תובענה ו/או דרישה, מכל מין וסוג, שהוא כלפי משנהו בקשר עם אי כניסתו לתוקף של חוזה זה והצדדים ישתפו פעולה ויחתמו על כל טופס ו/או הצהרה ו/או מסמך, מכל מין וסוג, שיידרשו לשם דיווח לרשות המיסים ו/או כל גורם רלוונטי אחר, על אי כניסתו לתוקף של חוזה זה. אולם, אין באמור בכדי לגרוע מהוראות תב"ע 14404 והיתר הבניה על מגרש מספר 1 התואם תב"ע.

3.3 התקיימו התנאים המתלים במצטבר, יודיע על כך המוכר לקונה בכתב בסמוך לאחר התקיימותם, וממועד זה לאף צד לא תהא טענה ו/או דרישה כלפי משנהו בקשר לאופן או למועד התקיימות התנאים המתלים.

4 הצהרות המוכר

המוכר מצהיר ומתחייב כדלקמן:

4.1 כי בכפוף למילוי התנאים המתלים, אין לו מניעה פיזית ו/או משפטית ו/או חוקית ו/או אחרת, המונעת ממנו מלהתקשר עם הקונה בחוזה זה, ולמילוי מלוא התחייבויותיו על פיו;

4.2 כי בטרם חתימתו על חוזה זה לא התקשר בכל עסקה הנוגדת את הוראות חוזה זה;

4.3 כי זכויותיו בממכר, כפי שהן רשומות, נקיות מכל עיקול, שעבוד, משכון, משכנתא, ו/או זכות צד שלישי (להלן: "נקיות וחופשיות");

4.4 כי אם לאחר חתימת חוזה זה יוטל על הממכר עיקול ו/או זכות צד ג' בגין סיבה הנעוצה במוכר אזי, הוא מתחייב להסירו תוך 45 יום ממועד הטלת העיקול, וכל עיכוב שייגרם כתוצאה מעיקול ו/או מזכות צד ג' כאמור, אשר יגרום לעיכוב בביצוע התחייבות הקונה בהתאם לחוזה זה, לא יהווה הפרה של חוזה זה ע"י הקונה והתחייבויות הקונה על פי חוזה זה ידחו ב- 30 יום לאחר הסרת העיקול ו/או המניעה;

4.5 כי לא יתנגד לרישומו של מגרש 1 בהתאם לתב"ע 14404 כאמור בהסכם זה וישתף פעולה ככל הנדרש לרישומו. הליך רישום הפרצלציה יבוצע על ידי הקונה ועל חשבונה;

5 הצהרות והתחייבויות הקונה

הקונה מצהיר ומתחייב בזאת כדלקמן:

5.1 כי ככל ויידרש לקבל אישור כלשהו מרשם המקרקעין לצורך ביצוע רישום כלשהו הנובע מחוזה זה, ובכלל זה, לצורך רישום הערת אזהרה לטובתו ו/או לצורך רישום הזכויות בממכר על שמו בלשכת רישום המקרקעין, יהיה עליו לקבלו באחריותו ועל חשבונו כשהמוכר מצידו ימציא לקונה כל מסמך נדרש לשם רישום הערת האזהרה ו/או לשם רישום הזכויות על שמו של הקונה, ככל שהמסמכים נוגעים למוכר בלבד.

5.2 הקונה מצהיר ומאשר כי הוא מודע לכך שהממכר נרשם בעבר בבעלות המוכר לאחר הפקעה, במסגרת תוכנית איחוד וחלוקה, כי המוכר דחה את טענותיו להשבת המקרקעין ללא תמורה, וכי חתם על הסכם זה לאחר שקיבל יעוץ משפטי עצמאי. הקונה מצהיר

ומסכים כי עצם כריתת הסכם זה והתמורה המשולמת על פיו, מהווים הסדר סופי ומלא של מכלול הטענות והדרישות האפשריות שלו כלפי המוכר בקשר עם הממכר, לרבות טענות לפי סעיף 196 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, והוא מוותר בזאת באופן סופי, מלא ומוחלט על כל טענה כאמור, בהווה ובעתיד, ובכפוף לקיומו של הסכם זה וכן קיום התנאים המתלים. לא התקיים הסכם זה ישמרו לכל צד טענותיו שעמדו לו ערב חתימת הסכם זה ולא ייראה כמי שוויתר על כך;

5.3 כי בטרם חתימת חוזה זה בדק היטב בעצמו ובאמצעות אנשי מקצוע מטעמו, את הממכר, את סביבתו, את מצבו הפיזי, הרישומי, התכנוני, והמשפטי של הממכר, את דרכי הגישה לממכר, בדק היטב את זכויות המוכר בממכר, בכל הרשויות הרלבנטיות, ובכלל זה, בלשכת רישום המקרקעין, אצל פקיד ההסדר, ברשות המקומית ובוועדה המקומית לתכנון ובניה, וקיבל מהמוכר כל מידע שמצא לנכון, ואין לו ולא תהא לו כל תובענה ו/או דרישה ו/או טענה, מכל מין וסוג נגד המוכר, לרבות בקשר לכל האמור;

5.4 כי בטרם חתימת חוזה זה בדק את כל התוכניות החלות על הממכר ועל סביבתו בכל מוסדות התכנון, לרבות בוועדה המקומית לתכנון ובניה, כך שמכיר אותן היטב ומודע לכל הוראותיהן, בדק את תיק הבניה של הממכר, ואת כל יתר התוכניות הפרטים והמידע בקשר לממכר, כך שבין היתר, בדק את היתרי הבניה שניתנו בקשר עם הממכר, ככל שניתנו, קיבל את כל המידע הפרטים והנתונים בקשר עם הממכר ו/או בפיתוח הסביבה של הממכר מכל הרשויות ומכל גורם, כך שמודע היטב למצב התכנוני של הממכר וסביבתו, ובהתאם לכל בדיקותיו האמורות מצא את הממכר מתאים 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, לרבות בקשר עם כל האמור;

5.5 כי הוא רוכש את הממכר במצבו המשפטי, התכנוני, הפיזי והסטטוטורי כמות שהם (AS IS) במועד חתימת חוזה זה, ואין לו ולא יהיו לו כל טענות ו/או דרישות ו/או תביעות, מכל מין וסוג, כלפי המוכר בקשר עם האמור ו/או בקשר להסכם זה ו/או בקשר לממכר;

5.6 כי הוא מוותר בזאת באופן סופי מלא ומוחלט על כל טענות, דרישות ו/או תביעות, מכל מין וסוג, כלפי המוכר בקשר למצבו הפיזי, התכנוני והמשפטי של הממכר, ובכלל זה, בגין מום ו/או פגם ו/או אי התאמה הנוגעים לממכר, למעט בגין פגם נסתר שהיה ידוע למוכר בטרם חתימת חוזה זה והוא לא סיפר אודותיו לקונה;

5.7 כי אם לאחר חתימת חוזה זה יוטל על הממכר עיקול ו/או זכות צד ג' בגין סיבה הנעוצה בקונה, אזי, המוכר לא יהיה אחראי להסרת העיקול ו/או זכות צד ג' כאמור, והממכר יימכר לו בכפוף לעיקול ו/או זכות צד ג' כאמור, וכל עיכוב שייגרם כתוצאה מעיקול ו/או מזכות צד ג' כאמור, אשר יגרום לעיכוב בביצוע התחייבות המוכר בהתאם לחוזה זה, לא יהווה הפרה של חוזה זה ע"י המוכר ולא יהווה סיבה לעיכוב איזו מהתחייבויות הקונה על פי חוזה זה; אם יוטל עיקול על זכויות המוכרת בממכר, עליה החובה לבטל את העיקול עד למועד העברת הזכויות ברישום ע"ש הקונה.

5.8 כי אם לאחר מועד המסירה, יבצע הקונה שינוי, מכל מין וסוג, בממכר, ובכלל זה, יציב מבנה ו/או מתקן כלשהו בממכר, 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 לתשלומו במועד הנקוב בהודעת התשלום. ככל שהמוכרת תידרש לשלם תשלום כאמור, ישפה הקונה את המוכרת באופן מלא בגין כל הוצאה שתידרש וזאת בתוך 7 ימים מקבלת דרישה בכתב. אין באמור כדי לגרוע מזכות הקונה להגיש השגה / ערר כדין על כל דרישה ו/או חיוב כאמור ובלבד שהמוכרת לא תישא בכל הוצאה ו/או תשלום ;

5.9 כי לאחר מועד המסירה, יהא הקונה האחראי הבלעדי לכל נזק שיגרם לכל צד ג' אשר ימצא/יעבור/ישהה בממכר וישפה את המוכר, מיד עם דרישתו הראשונה בכתב, בגין כל סכום כספי שיידרש המוכר לשלם לצד ג'.

5.10 כי אין לו מניעה פיזית ו/או משפטית ו/או חוקית ו/או אחרת, המונעת ממנו מלהתקשר עם המוכר בחוזה זה, ולמילוי מלוא התחייבויותיו על פיו ;

5.11 כי ככל והוא תאגיד, העסקה נשוא חוזה זה אושרה כדין במוסדותיו כך שהתקבלו במוסדותיו החוקיים כל ההחלטות והאישורים הדרושים, על פי מסמכי ההתאגדות שלו לצורך התקשרותו בחוזה זה ובמעמד חתימת חוזה זה הוא מוסר למוכר פרוטוקול דירקטוריון חתום ומאומת כדין המעיד על כך.

5.12 מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 5.2 לעיל, הקונה מצהיר ומסכים כי ידוע לו שהממכר יועד לצרכי ציבור ונרשם, מכוח תוכנית איחוד וחלוקה 2702, בייעוד דרך, וזאת בהתאם לכתב ההתחייבות עליו חתם הקונה בשנת 2016, ממנו עולה כי ההפרשה הייתה מוסכמת ומוכרת לצדדים. מובהר כי הצהרות הקונה בסעיף זה ניתנות בנוסף להצהרותיו ולהתחייבויותיו לפי סעיף 5.2 לעיל, ואין בהן כדי לגרוע מהוויתור ומההסדר הסופי הקבועים בו, וכי ויתור זה הינו תנאי יסודי ומהותי בעסקה והוא נעשה לאחר קבלת ייעוץ משפטי עצמאי ומלא מצידו.

העתק פרוטוקול אישור התקשרות בעסקה ע"י הקונה מצ"ב ומסומן ה'.

6 התמורה

6.1 תמורת מכירת הזכויות במקרקעין לקונה כאמור בסעיף 2, כשהן נקיות וחופשיות בהתאם להוראות חוזה זה, ישלם הקונה למוכר סך של 200,640 ₪ בתוספת מע"מ כחוק ("התמורה").

6.2 הקונה ישלם למוכר את מלוא התמורה רק לאחר התקיימותם של כל התנאים המתלים, בתוך 30 ימים ממועד המצאת המוכר לקונה על קבלת מלוא האישורים כאמור. כל איחור בתשלום יישא ריבית בהתאם להוראות סעיף 9.10 להלן ובתוספת מע"מ כדין.

6.3 בתוך 21 ימי עסקים ממועד השלמת התנאים המתלים, ובלבד שהתמורה שולמה במלואה למוכר בהתאם להוראות הסכם זה, ירשום הקונה על חשבונו, הערת אזהרה לטובתו בלבד, לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין בדבר התחייבות המוכר להעברת זכויות בהתאם להסכם זה.

7 מסירת הזכויות בממכר

7.1 בתוך 14 ימים ממועד השלמת התנאים המתלים ורישום הערת האזהרה בהתאם לסעיף 6.3 לעיל ותשלום מלוא התמורה מאת הקונה למוכר כמפורט לעיל, תעביר המוכרת לקונה את מלוא זכויותיה בממכר (לעיל ולהלן: "**מועד מסירת הזכויות**"). הזכויות יימסרו כפי שהן במצבן המשפטי, התכנוני והסטטוטורי במועד מסירת הזכויות, כשהן נקיות וחופשיות, למעט הערות ו/או שעבוד ו/או צו ו/או עיקולים ו/או זכות צד ג' שיירשמו על המקרקעין בעטיו של הקונה.

7.2 החל ממועד מסירת הזכויות לקונה כאמור ורישום הערת האזהרה לטובת הקונה בהתאם לסעיף 6.3 לעיל, יהיה הקונה אחראי בלעדית לכל פעולה הוצאה, חיוב ועניין הנובע מהזכויות שנמסרו לו בהתאם להסכם זה, על כל המשתמע מכך.

7.3 החל ממועד מסירת הזכויות יהא הקונה האחראי הבלעדי לכל חיוב או נזק שיגרם לכל צד ג' הנובע מהשימוש בזכויות, והקונה ישפה את המוכר, מיד עם דרישתו הראשונה בכתב, בגין כל סכום כספי שיידרש המוכר לשלם בקשר לכך.

8 אישורים ומסמכים להעברת הזכויות

8.1 בכפוף לתשלום מלוא התמורה ולהתקיימותם של כל התנאים המתלים, ובכפוף לרישום הערת אזהרה בהתאם לסעיף 6.3 לעיל, ימציא המוכר לקונה את המסמכים והאישורים הבאים, הנדרשים לצורך העברת הזכויות ולביצוע כל פעולה במקרקעין ("**מסמכי העברת הזכויות**"):

8.1.1 אישור ממס שבח מקרקעין בגין מכירת הממכר לקונה, המאפשר את העברת הזכויות בממכר על שם הקונה בלשכת רישום המקרקעין;

8.1.2 אישור מהרשות המקומית לפי סעיף 324 לפקודת העיריות [נוסח חדש], המעיד על העדר חובות לרשות המקומית בגין הממכר בהתאם להוראות חוזה זה, הכולל, אישור מהוועדה המקומית לתכנון ולבניה לפי סעיף 10 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, המעיד על העדר חובות לוועדה המקומית לתכנון ובניה בגין היטל השבחה בהתאם לסעיף 9.8 להלן, המאפשר את העברת הזכויות בממכר על שם הקונה בלשכת רישום המקרקעין ("**אישור העירייה**"). אישור העירייה מתייחס רק לאותם תשלומים ו/או חיובים לרשות המקומית ו/או לוועדה המקומית לתכנון ובניה, אשר על המוכר לשלם בהתאם לסעיף 9.5 להלן, כך שאם

לא ישלם הקונה כל תשלום החל עליו בהתאם להוראות חוזה זה ו/או הדין אשר יעכב ו/או ימנע מהמוכר מלקבל את אישור העירייה, והמוכר המציא לקונה אסמכתאות בכתב מהרשות המקומית ומהוועדה המקומית לתכנון ולבניה, לפיהן, שילם את התשלומים החלים עליהם, יהיה פטור המוכר מהמצאת אישור העירייה לקונה, ולקונה לא תהא כל טענה ו/או תובענה, ו/או דרישה, מכל מין וסוג, נגד המוכר בעניין;

8.1.3 3 שטרי מכר חתומים ע"י המוכר, מאומתים כדין, לצורך העברת הזכויות בממכר ע"ש הקונה בלשכת רישום המקרקעין;

8.1.4 את ייפוי כוח המוכר לביצוע פעולות במקרקעין;

8.2 עם המצאת כל מסמכי העברת הזכויות לידי הקונה, יראו את המוכר כמי שמילא אחר מלוא התחייבותיו כלפי הקונה בהתאם להוראות חוזה זה;

9 מיסים, היטלים, ותשלומי חובה

9.1 מס שבח בגין מכר הזכויות, ככל וחל, יחול על המוכרת.

9.2 מס רכישה בגין רכישת הזכויות, ככל וחל, יחול על הרוכשת.

9.3 מס ערך מוסף, ככל וחל, יחול וישולם על ידי הרוכשת לעירייה במועד החיוב הקבוע בדין. העירייה תמציא לרוכש טופס עסקת אקראי לפי הוראות הדין, ככל ולרשויות מע"מ יהיו דרישות כספיות כלשהן בגין מע"מ הנובע מחוזה זה מתחייבת הרוכשת לשפות את העירייה בגין סכומים אלה לא יאוחר מ- 15 יום ממועד הדרישה.

9.4 למען הסר ספק, ומבלי לגרוע מהוראות סעיפים 9.1-9.3 לעיל, בכל מקרה בו המוכר או מי מטעמו יידרשו לשלם תשלום או מס הנובע מחוזה זה או מיישומו בניגוד להוראות הקבועות בו, מתחייב בזה הקונה להשיב ו/או לשפות את המוכר ו/או מי מטעמו, על כל סכום שהמוכר ו/או מי מטעמו ידרשו לשלם בצרוף כל הוצאה ריבית וקנס שיידרש או ישולם. תשלום שלא ישולם במועדו על פי הדרישה יישא הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן וריבית בשיעור שנתי של 10% (עשרה אחוזים) מיום הדרישה ועד למועד התשלום בפועל.

9.5 כל המיסים, האגרות, ותשלומי החובה מכל מין וסוג שהוא, ממשלתיים ועירוניים, החלים על המקרקעין ו/או שיחולו בקשר עם המקרקעין, עד מועד מסירת הזכויות יחולו על המוכר וישולמו על ידו, וממועד זה ואילך יחולו כל התשלומים האמורים לעיל על הקונה וישולמו על ידו. האמור לא יחול על מס שבח, מס רכישה ומע"מ, אשר יחולו בהתאם להוראות סעיפים 9.1-9.3 לעיל.

9.6 מבלי לגרוע מהוראות סעיף 9.7 להלן, המוכר יישא וישלם באגרות ובהיטלי פיתוח, מכל מין וסוג, אם יחולו, ובכלל זה, בגין היטלי ניקוז, תיעול, סלילה, מדרכות, ביוב, וכו' אשר יושתו ו/או יחויבו בקשר עם המקרקעין בגין עבודות שבוצעו בפועל עד למועד חתימת

הסכם זה, והקונה יישא וישלם באגרות ובהיטלי פיתוח, מכל מין וסוג, אם ויחולו, ובכלל זה, בגין, היטלי ניקוז, תיעול, סלילה, מדרכות, ביוב וכו', אשר יושתו ו/או יחויבו בקשר עם המקרקעין בגין עבודות פיתוח שיבוצעו החל ממועד חתימת הסכם זה ואילך ו/או שיחויבו על אף שטרם בוצעו טרם מועד מסירת הזכויות.

9.7 מבלי לגרוע מהוראות סעיף 9.6 לעיל, כל התשלומים השוטפים ו/או תשלומי החובה האחרים בין העירוניים ובין הממשלתיים שיחולו על המקרקעין, ככל שיהיו, עד מועד מסירת הזכויות, יחולו על המוכר וישולמו על ידו, וממועד מסירת הזכויות ואילך, יחולו על הקונה וישולמו ע"י הקונה.

9.8 היטל השבחה, כאמור בחוק התכנון והבניה, בקשר עם המקרקעין, אשר החבות החוקית בגינו התגבשה 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 החל מיום חתימת הצדדים על הסכם זה ואילך, יחול וישולם על ידי הקונה.

9.9 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 המוכרת כמפורט בהוראות הסכם זה.

9.10 לא שילם צד כלשהו תשלום אשר לפי הסכם זה חל עליו (להלן: "**הצד החייב**") במועד הקבוע לתשלומו בהסכם זה ו/או בדין, 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 תתוסף 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.

10 ייפוי כוח

10.1 במעמד חתימת חוזה 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 בממכר ע"ש הקונה בלשכת רישום המקרקעין בהתאם ובכפוף להוראות חוזה זה ("**ייפוי כוח המוכר**"), ולצורך כך בלבד. ייפוי כוח המוכר יופקד במעמד חתימת חוזה זה בידי ב"כ המוכר אשר ימסור אותו לידי ב"כ הקונה, בכפוף להתקיימותם של התנאים המתלים והעברת מלוא התמורה למוכר על ידי הקונה. מובהר כי המוכר ישתף פעולה ויחתום, באמצעות מי מטעמו, על המסמכים הדרושים לרישום הפרצלציה בהתאם לתוכנית 14404, בתוך 30 יום.

ייפוי כוח המוכרת מצ"ב כנספת ד'. תכינו בבקשה נוסח שמקובל עליכם

10.2 במעמד חתימת חוזה זה חותם הקונה על ייפוי כוח בלתי חוזר, המסמיך ומייפה את כוחו של בא כוח המוכר למחוק את הערת האזהרה שתירשם לטובת הקונה ("ייפוי הכוח למחיקה"), אם יפר הקונה את חוזה זה הפרה יסודית שלא תתוקן על ידו בהתאם להוראות חוזה זה, בכפוף להתקיימותם של כל התנאים המצטברים להלן:

10.2.1 הקונה הפר את חוזה זה הפרה יסודית והמוכר מסר לקונה התראה, מראש ובכתב, כי הוא מפר את חוזה זה הפרה יסודית והקונה לא תיקן את ההפרה היסודית בהתאם להוראות חוזה זה;

10.2.2 המוכר שלח לקונה הודעה בכתב על ביטול חוזה זה;

10.2.3 הקונה או כל גורם לו הומחו זכויות לפי הסכם זה לא יהיה פטור מקיום התחייבויותיו בהתאם להגדרת התמורה החל ממועד הודעת המוכר על ההפרה היסודית, והמוכר יהיה זכאי לאכיפת ההסכם ולביצוע בעין ככל שימצא לנכון לעשות כן, יחד עם זאת, בכל מקרה של הפרה יסודית כאמור הקונה יהיה חייב גם בתשלום הפיצוי המוסכם. באמור כדי לגרוע מכל סעד ו/או תרופה אחרים העומדים למוכרת לפי דין ו/או הסכם.

ייפוי כוח למחיקה מצ"ב כנספח ה'.

11 העברת זכויות

11.1 הקונה רשאי להעביר ו/או למכור ו/או לשעבד ו/או להסב ו/או להמחות את זכויותיו בממכר מכוח חוזה זה, כולן או חלקן, לצד ג', לפי הוראות הסכם זה, ובכפוף לכך שלא ייפגעו זכויות העירייה לפי הסכם זה.

11.2 הטיפול בהעברת וברישום הזכויות בממכר ע"ש הקונה בלשכת רישום המקרקעין ייעשה על ידי הקונה והקונה יישא וישלם בכל התשלומים, ההוצאות ו/או האגרות, מכל מין וסוג, שידרשו לצורך כך.

11.3 הקונה מתחייב להשלים את רישום העברת הזכויות בממכר על שמו בלשכת רישום המקרקעין, בהקדם האפשרי ועד 120 ימים ממועד המצאת כל המסמכים הדרושים לו לצורך הרישום, ובכפוף להשלמת הליך הפרצלציה בהתאם לתוכנית 14404. המוכר ומחלקות העירייה ישתפו פעולה ככל הנדרש על פי דין לשם כך. לאחר השלמת הרישומים על ידי הקונה, ימציא הקונה למוכר העתק עדכני של נסח מפנקס הזכויות בלשכת רישום המקרקעין המעיד על כך;

12 הפרות ותרופות

12.1 סעיפים 4-6, 9, 10 מהווים סעיפים יסודיים ועיקריים בחוזה זה, אשר הפרתם, או הפרת איזה מהם, תהווה הפרה יסודית של חוזה 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 בחוזה זה, לכל דבר ועניין, שהפרתו תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

12.2 צד אשר יפר את חוזה זה הפרה יסודית ("הצד המפר") ישלם לצד המקיים את חוזה זה ("הצד המקיים") פיצויים קבועים ומוסכמים מראש, ללא כל צורך בהוכחת נזק, בסך של 50,000 ₪ ("הפיצוי המוסכם"), בכפוף לכך שהצד המקיים שלח לצד המפר מכתב התראה כי הינו מפר את חוזה זה הפרה יסודית, תוך ציון עילת ההפרה היסודית, והצד המפר לא תיקן את ההפרה היסודית בתוך 14 ימים ממועד קבלת מכתב ההתראה האמור של הצד המקיים.

12.3 הצדדים מצהירים ומאשרים, כי סכום הפיצוי המוסכם נקבע על ידם לאחר הערכה שקולה וזהירה של הנזקים העלולים להיגרם לצד המקיים עקב הפרת חוזה 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.

12.4 מוסכם בזאת בין הצדדים, כי למרות כל האמור לעיל איחור במילוי התחייבות צד מן הצדדים עד ל-10 ימים לא ייחשב כהפרה או כהפרה יסודית של הסכם זה ולא יחייב את המפר בתשלום פיצוי כלשהו או ריבית, ובכל מקרה תנאי לקיומה של הפרה יסודית ו/או חיוב בפיצוי כלשהו, הינו משלוח התראה בכתב לצד המפר ומתן אפשרות לתיקן ההפרה בתוך 7 ימים מעת קבלת המכתב.

12.5 כל צד יהיה רשאי לדרוש בדרך חוקית את אכיפת הוראות חוזה זה ו/או לבקש צווי עשה, צווי מניעה, בין קבועים ובין זמניים, וכן כל סעד אחר הניתן על פי חוזה זה ו/או הדין.

12.6 בכפוף לאמור בסעיף 12.2 לעיל, אם יפר הקונה את חוזה זה הפרה יסודית יהא רשאי המוכר לקזז ו/או לחלט מכספי התמורה שקיבל לידיו ו/או לנאמן את כספי הפיצוי המוסכם.

12.7 קבלת הפיצוי המוסכם לא תגרע מזכותו של הצד המקיים לדרוש במקום הפיצוי המוסכם כל סעד ו/או פיצוי אחר בהתאם לאמור בחוזה זה ו/או על פי כל דין.

13 סמכות שיפוט מקומית

לבתי המשפט המוסמכים לפי סמכותם העניינית בירושלים, ולהם בלבד, נתונה הסמכות המקומית לדון בכל מחלוקת אשר תתגלע לגבי קיום תנאי מתנאי חוזה זה ו/או כל הנובע ממנו.

14 שונות

14.1 שום שינוי, תיקון, ויתור ו/או הנחה לגבי כל תנאי מתנאי חוזה זה, ושום הימנעות מפעולה וכל הסדר ו/או פשרה לא יחייבו את הצדדים לחוזה זה, ולא ישמשו כמניעה או בסיס לטענת השתק אלא אם נעשו בכתב ונחתמו ע"י הצדדים.

14.2 בכל מקרה בו צד כל שהוא לא ישתמש בזכות כלשהי המוקנית לו עפ"י חוזה זה ו/או עפ"י כל דין, לא יחשב הדבר כוויתור מצדו על אותה זכות, והוא יהא רשאי לחזור ולהשתמש בה בכל עת שימצא לנכון.

14.3 הצדדים מתחייבים האחד כלפי משנהו להופיע בעצמם או באמצעות נציג מוסמך מטעמם, בכל מקום ולחתום על כל מסמך שיידרש למימוש חוזה זה, ובכלל זה, בפני כל פקיד מהרשויות המוסמכות, על מנת לחתום על כל הבקשות, ההצהרות, האישורים, השטרות, והמסמכים הדרושים, לצורך הוצאתו לפועל של חוזה זה;

14.4 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. טיטות הסכם זה לא תהיינה קבילות כראיות בפני ערכאות משפטיות ולא תשמשנה לפרשנות הסכם זה או תניה מתניותיו. הסכם זה יפורש, אך ורק, לפי לשונו ומתוכנו.

14.5 הצדדים ידווחו לרשויות מיסוי מקרקעין על הסכם זה במועד הקבוע בדין. כל צד ידווח בעצמו.

14.6 ההסכם ייכנס לתוקף בכפוף לאישור מועצת העיר ושר הפנים.

14.7 משרד _____ מייצג את המוכר בחוזה זה;

14.8 משרד סלומון ליפשיץ ושות' עו"ד מרחוב חילזון 6 רמת גן מייצג בחוזה זה את הקונה;

15 כתובות הצדדים והודעות

15.1 כתובות הצדדים לצורך הודעות כאמור בחוזה זה הינן כמופיע במבוא לחוזה;

15.2 כל הודעה על פי חוזה זה, תישלח בדואר רשום בצירוף אישור מסירה, ותיחשב כהודעה שהתקבלה רק לאחר שהתקבל האישור על קבלת דבר הדואר בידי השולח, ומיד אם נמסרה במסירה אישית לנמען. הודעה שתשלח בדואר"ל ו/או באמצעות פקסימיליה תחשב כהודעה שהתקבלה רק אם לשולח יש ראיה בכתב כי ההודעה התקבלה.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

הקונה

המוכר

אני הח"מ _____ עו"ד מאשר בזה כי ה"ה :

שרה פרטוש

ת.ז. 038677092

_____ ת.ז. _____

3389\40\1285

3443\40\1285

Yossi Lavan, Adv.
Carmi Zaken, Adv.
Shoshy Metzger, Adv.
Avishai Feldman, Adv.
Ilanit Shimon, Adv.
Amos Lavan, Adv.
Yehudit Adler, Adv.
Matan Cohen, Adv.
Nechemia Posner, Adv.

**LAVAN, ZAKEN & CO.
ADVOCATES**

יוסי לבן, עורך דין
כרמי זקן, עורך דין
שושי מצגר, עורכת דין
אבישי פלדמן, עורך דין
אילנית שמעון, עורכת דין
עמוס לבן, עורך דין
יהודית אדלר, עורכת דין
מתן כהן, עורך דין
נחמיה פוזנר, עו"ד, יועץ

15 יוני 2026
ל' סיון תשפ"ו
מספרנו: 1/3.12 - 38

לכבוד
מר אלעד גונן
מנהל אגף הנכסים בעירייה
עיריית ירושלים
א.נ.,

הנדון: עסקת מכר לחלק מחלקה 524 גוש 30341 (נכס 11917)
רח' קאסוטו/ הרב סלמן מוצפי, שכונת בית וגן, ירושלים

הריני לחוות דעתי בקשר עם טיוטת הסכם המכר בין העירייה לבין הגב' שרה פרטוש, ת.ז. 038677092 (להלן: "הקונה") המצורפת בזאת, לצורך קבלת אישורה של מועצת העיר:

רקע כללי:

1. העירייה הינה הבעלים הרשום בפנקסי המקרקעין של המקרקעין הידועים כגוש 30341 חלקה 524, בשטח רשום כולל של כ- 278 מ"ר, המצויים ברחוב הרב סלמן מוצפי/קאסוטו בשכונת בית וגן, ירושלים (להלן: "החלקה"). בהתאם לנסח הרישום ולמסמכי ההסכם, החלקה נרשמה על שם העירייה ביום 5.12.2019 מכוח תוכנית איחוד וחלוקה מס' 2702, בייעוד דרך (להלן: "המקרקעין").
2. ועל החלקה ועל החלקה הצמודה הידועה כגוש 30341 חלקה 523 חלות הוראות התוכנית 14404 שפורסמה למתן תוקף ביום 14.3.2017 (להלן: "התוכנית"), במסגרתה נקבע כי חלק מחלקה 524 בגוש 30341, בשטח של כ- 176 מ"ר, מהווה חלק ממגרש מס' 1 בתוכנית, המורכב מחלקות 523-524 בשטח כולל של 644 מ"ר, בייעוד מגורים, מבנים ומוסדות ציבור, והמיועד להקמת בניין מגורים הכולל 12 יחידות דיור והפרשה מבונה לשימוש ציבורי (להלן: "הממכר").

3. והצדדים מעוניינים להסדיר את העברת זכויות העירייה בממכר לקונה, שהינה בעלת הזכויות בחלקה 523, וזאת במסגרת עסקת מכר שעל פיה עיריית ירושלים תמכור לקונה את זכויותיה בממכר בהתאם לשווי שנקבע בחוות הדעת השמאית של השמאית תמר אברהם מיום 13.1.2026, ועל בסיס ייעודו המקורי של הממכר כדרך, והכל לצורך השלמת רישום ומימוש מגרש מס' 1 בהתאם לתוכנית ובכפוף למילוי יתר התחייבויות הקונה כלפי העירייה, כמפורט בהוראות ההסכם.

מהות העסקה:

4. **עסקת מכר של זכויות העירייה בממכר** - חלק מחלקה 524 בגוש 30341, בשטח של כ-176 מ"ר, הנדרש לצורך השלמת רישומו של מגרש מס' 1 בהתאם לתב"ע 14404 וכמסומן בתשריט. הממכר נמכר לקונה במצבו הפיזי, המשפטי, התכנוני והסטטוטורי כפי שהוא (AS IS), כאשר הליך רישום הפרצלציה והעברת הזכויות על שם הקונה יבוצעו באחריות הקונה ועל חשבונה, והעירייה תשתף פעולה ותחתום על המסמכים הדרושים לצורך כך, בהתאם להוראות ההסכם

התמורה: בגין מכירת זכויות העירייה בממכר עומדת על סך של **200,640 ₪**, בתוספת מע"מ כחוק, והיא תשולם לעירייה לאחר התקיימות התנאים המתלים ובמועדים הקבועים בהסכם.

תנאים מתלים לעסקה (תנאים מצטברים)

5. תנאי מתלה ראשון – קבלת אישור מועצת העיר ירושלים להתקשרותה בעסקה זו.
6. תנאי מתלה שני – קבלת אישור שר הפנים להתקשרות העירייה בהסכם בהתאם לסעיף 188 לפקודת העיריות [נוסח חדש].

לוחות זמנים עיקריים בהסכם

7. תשלום התמורה לעירייה יבוצע בתוך 30 ימים ממועד הודעת העירייה לקונה בדבר קבלת מלוא האישורים הנדרשים, קרי לאחר התקיימות התנאים המתלים.
8. לאחר השלמת התנאים המתלים ותשלום מלוא התמורה, תירשם הערת אזהרה לטובת הקונה, בהתאם להוראות ההסכם, והעירייה תמסור לקונה את מסמכי העברת הזכויות הדרושים לצורך השלמת הרישום.
9. הקונה התחייבה להשלים את רישום העברת הזכויות בממכר על שמה בלשכת רישום המקרקעין בהקדם האפשרי ועד 120 ימים ממועד המצאת כל המסמכים הדרושים לה לצורך הרישום, ובכפוף להשלמת הליך הפרצלציה בהתאם לתכנית.

השומה: בהתאם לחוות הדעת השמאית שנערכה עבור אגף נכסים על ידי השמאית תמר אברהם, מיום 13.1.2026, שטח הזכויות הנישום מתוך חלקה 524 הינו 176 מ"ר. שווי זכויות הבעלות של

העירייה בחלק מחלקה 524 בגוש 30341, בייעוד דרך, נאמד בסך של 200,640 ש"ח, וזהו סכום התמורה שנקבע בהסכם.

העדר חובה לקיים מכרז : בכל הנוגע לסוגיית חובת קיום מכרז במקרה של העברת זכויות במקרקעין עירוניים, הרי שההתקשרות דנן נועדה להסדיר ולהשלים את הרישום הקנייני של מגרש מס' 1 בהתאם לתכנית מאושרת מס' 14404, בדרך של העברת חלק מחלקה 524 לבעלת הזכויות בחלקה הצמודה 523, לשם התאמת הרישום למצב התכנוני המאושר ומימוש התכנית.

בנסיבות אלה, ההסכם נכנס במהותו לגדר הפטור הקבוע בתקנה 3(2)(ה) לתקנות העיריות (מכרזים), התשמ"ח-1987, שעניינה העברת מקרקעין הדרושה לביצוע השלמה, חלוקה, איחוד, הפרדה או חלוקה מחדש של מקרקעין הכרוכים בביצוע תכנית שנתאשרה לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965. מכל מקום, ההתקשרות מובאת לאישור מועצת העיר ולאישור שר הפנים בהתאם לסעיף 188 לפקודת העיריות [נוסח חדש], כנדרש ביחס להעברת מקרקעין עירוניים ובהתאם להוראות ההסכם והדין.

תשלומי מיסים והיטלים : בהתאם להסכם, הצדדים יישאו בעלויות המיסים/תשלומים הנובעים מההסכם. הקונה תישא בתשלומי המע"מ, ככל שיחולו לפי דין בקשר עם מכר הזכויות, ותמסור לעירייה את סכום המע"מ במועד החיוב הקבוע בדין והעירייה תמסור לקונה טופס עסקת אקראי משולם כדין לאחר מכן.

לאור האמור לעיל, הרי שאין מניעה משפטית לאשר במועצת העיר ירושלים את טיוטת ההסכם נשוא עסקת המכר כמפורט בחוות דעת זו, ולפנות לקבלת אישור משרד הפנים להתקשרותם בהתאם להוראות הדין.

בכבוד רב ובברכה,

יהודית אדלר, עו"ד