



מזכירות מועצת העיר

ו' בניסן, תשפ"ו
24 במרץ, 2026
סימוכין: 2026-0103-187

לכבוד
חברי מועצת העיר
כאן

שלום רב,

הנכם מוזמנים להשתתף בישיבת מועצה מס' 32 (ישיבה מן המניין לחודש מרץ) אשר תתקיים ביום חמישי, ח' בניסן תשפ"ו (26.03.2026), בשעה 18:00, באולם המועצה, בנין 1, קומה 6.

יודגש, כי בהתאם להנחיות פיקוד העורף ההשתתפות בישיבה תותר לחברי המועצה ולעובדים חיוניים בלבד. עם קבלת התראה מקדימה על כלל הנמצאים באולם המועצה לרדת בצורה בטוחה ומהירה לקומות 5-, 6- בחניון כיכר ספרא.

בנוסף, לא תתאפשר צפיה של ישיבת המועצה בלובי בנין 1 בכיכר ספרא.

ישיבת המועצה תצולם ותשודר בשידור חי באתר העירוני, כמקובל.



מזכירות מועצת העיר

סדר היום

ישיבה מס' 32 – ישיבה מן המניין לחודש מרץ

1. אישור בקשות שנדונו בוועדת כספים מישיבה מס' 24 מיום 23.03.26 ומובאות לאישור ברוב קולות

הצעת החלטה

מועצת העירייה מחליטה לאשר ברוב קולות חברי המועצה (16 חברים לפחות) את הבקשות הבאות:

- בקשה מס' 2026-80-030, בנושא: "אישור לרישום משכנתא ומישכון על קרקע המיועדת לבניית מעון יום בשכונת פסגת זאב".
 - בקשה מס' 2026-93-002, בנושא: "הסכם מכר חלקי (קומבינציה) בהתאם להוראות תב"ע פינוי בינוי - איחוד וחלוקה מס' 928176 ברחוב הקצין סילבר (נכס 5833)".
 - בקשה מס' 2026-93-277, בנושא: "אישור הסכם חכירת תת קרקע לבניית רמפת כניסה לחניון הדיירים ברחוב הנטקה 78-84 ע"פ תכנית 101-0510610 (נכס 6293 שצ"פ)".
- מצ"ב הסכמים וחוו"ד משפטי.



מזכירות פועצת העיר

2. דוחות העירייה, עדכון ומינויים

2.1. דוחות המובאים לאישור המועצה

הצעת החלטה

מועצת העירייה מחליטה לאשר את דוחות הוועדות להלן:

- 2.1.1 דוח ועדת כספים משיבה מס' 24 שהתקיימה ביום שני, ה' בניסן תשפ"ו (23.03.2026) רצ"ב.
- 2.1.2 דוח ועדת מנגנון משיבה מס' 16 שהתקיימה ביום חמישי, א' בניסן תשפ"ו (19.03.2026) רצ"ב.
- 2.1.3 דוח ועדת הנחות מארנונה משיבה מס' 13 שהתקיימה ביום שלישי, כ"ח באדר תשפ"ו (17.03.2026) רצ"ב.
- 2.1.4 דוח ועדת חובות משיבה מס' 2/2026 שהתקיימה ביום חמישי, א' בניסן תשפ"ו (19.03.2026) רצ"ב.

2.2. דוחות המובאים לידיעת המועצה

- 2.2.1 דוח ועדה למסירת עבודות הפטורות ממכרז משיבה מס' 43 שהתקיימה ביום שלישי, ז' באדר תשפ"ו (24.02.2026) רצ"ב.
- 2.2.2 דוח ועדה למסירת עבודות הפטורות ממכרז משיבה מס' 44 שהתקיימה ביום רביעי, כ"ט באדר תשפ"ו (18.03.2026) רצ"ב.
- 2.2.3 דוח ועדה לאיכות השירות משיבה מס' 4 שהתקיימה ביום שלישי, ז' באדר תשפ"ו (24.02.2026) רצ"ב.
- 2.2.4 דוח ועדת תרבות משיבה מס' 5 שהתקיימה ביום ראשון, ה' באדר תשפ"ו (22.02.2026) רצ"ב.
- 2.2.5 דוח ועדה להנצחת זכרם של נרצחי טרור משיבה מס' 5 שהתקיימה ביום שני, כ' באדר תשפ"ו (9.03.2026) רצ"ב.
- 2.2.6 דוח ועדת תיירות משיבה מס' 6 שהתקיימה ביום ראשון, כ"ו באדר תשפ"ו (15.03.2026) רצ"ב.



מזכירות פועצת העיר

2.3. דוח נסיעות לחו"ל של נבכרי הציבור לשנת 2025

דברי הסבר

בהתאם לאישור נוהל נסיעות לחו"ל (נוהל מס' 09.04.09) שאושר בישיבת המועצה מס' 6 מיום 28.2.19, האצילה המועצה לראש העיר את סמכותה שהוקנתה לה בחוזר מנכ"ל מיוחד 4/2017 וכן 2/2018 לאשר את נסיעות נבכרי הציבור לחו"ל ובלבד שהתקיימו התנאים לאישור הנסיעה כמופיע בחוזר מנכ"ל.

בהתאם לסעיף 12.9 לנוהל, מוגש לידיעה דו"ח מרכז על נסיעות נבכרי הציבור לחו"ל לשנת 2025 מצ"ב.



מזכירות מועצת העיר

2.4. עדכון מועד ישיבת המועצה לחודש אפריל 2026

דברי הסבר

מובא לידיעת חברי מועצת העיר עדכון על מועד ישיבת המועצה לחודש אפריל לשנת 2026 :

חודש	יום בשבוע	תאריך עברי	תאריך לועזי
אפריל	חמישי	י"ג באייר תשפ"ו	30.4.2026

הישיבה תתקיים באולם מועצת העיר, בכיכר ספרא בנין 1, קומה 6, ותחל בשעה 18:00.



מזכירות מועצת העיר

2.5. מינוי במרום – העמותה העירונית לקידום חוסן קהילתי בירושלים

הצעת החלטה

מועצת העירייה מחליטה מתוקף סמכותה לפי פקודת העיריות [נוסח חדש] ותקנות העיריות (נציגי העירייה בתאגיד עירוני), התשס"ו – 2006 (להלן – "התקנות"), ובכפוף לאישור הוועדה לבדיקת כשירותם והתאמתם של מועמדים לכהונה מטעם עירייה בגוף המנהל של תאגיד עירוני (להלן – ועדת מינויים) בדבר כשירות המועמדים לשמש בתפקיד דירקטור לעניין נציגי העירייה מקרב עובדיה ומקרב הציבור; למנות את נציגת העירייה מקרב עובדי העירייה בגוף המנהל של התאגיד כדלהלן:

למנות את גב' עפרה שוראקי, עובדת העירייה, כנציגת העירייה מקרב עובדי העירייה כדירקטורית במרום – העמותה העירונית לקידום חוסן קהילתי בירושלים, המינוי ייכנס לתוקף כאשר יאושר כדין ויחליף את המינוי של מועצת העיר מיום 26.11.2020.

בברכה,

משה ליאון
ראש העיר

העתקים:

מנכ"לית העירייה	גב' אריאלה רג'ואן
ראש הסגל	מר משה מרגליות
היועץ המשפטי לעירייה	עו"ד חיים נרגסי
מזכיר מועצת העיר	מר עידו רוזנברג
	ראשי מנהלים
	מנהלי אגפים

כ"ז טבת, תשפ"ו
15 ינואר, 2026

הנדון: חוות דעת משפטית - עסקת קומבינציה בחלקה 18 גוש 30092

רחוב הקצין סילבר, ירושלים

נכס 5833

להלן חוות דעת בעניין טיוטת הסכם קומבינציה, ברחוב הקצין סילבר, אשר ניתנת על יסוד חוות דעתה של עו"ד יהודית אדלר ב"כ העירייה בהכנת ההסכם שבכותרת:

1. העירייה הינה הבעלים הרשום בפנקסי המקרקעין של הזכויות במקרקעין בשטח כולל של כ- 264 מ"ר, הידועים כגוש 30092 חלקה 18 אשר יועדו למגורים, המצויים בשכונת תלפיות בירושלים (להלן: "המקרקעין" ו/או "חלקת העירייה").

2. חברת "אאורה מחדשים את ישראל בע"מ", ח.פ. 512836203 (להלן: "החברה" ו/או "היזם") מבקשת לקדם פרויקט של פינוי בינוי ליצירת מרחב מעורב שימושים, הכולל מגורים, מסחר ושטחים לטובת הציבור במתחם הקצין סילבר (להלן: "הפרויקט") במסגרת תוכנית בניין עיר שמספרה 101-0928176 (להלן: "התכנית"). התכנית חלה על חלקת העירייה ועל חלקות היזם.

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 תמורה, 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.

4. **עסקת קומבינציה (מכר חלקי):** העירייה מוכרת ליזם חלק מזכויותיה במתחם הפרויקט (60% מזכויותיה במקרקעין).

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

6. **התמורה לעירייה:** בהתאם לטבלת האיזון וחלוקה, הוקצו לעיריית ירושלים זכויות בניה בהיקף של 0.64% מכלל זכויות הבניה במגרש מס' 1 שבמתחם הפרויקט (להלן: "זכויות העירייה במצב היוצא"). זכויות אלו משקפות את חלקה היחסי של העירייה בפרויקט לאחר ביצוע איחוד וחלוקה, וזאת לאחר הפרשות שטחים לצורכי ציבור בהתאם להוראות התוכנית.

מינהל היועץ המשפטי לעירייה | אגף ייעוץ וחקיקה

כיכר ספרא 8, ת.ד. 775, ירושלים 9100707, טלפון: 02-6298482 / 02-6297587, פקס: 02-6297125

אתר אינטרנט: Website: www.jerusalem.muni.il

Safra square 8, P.O.B. 775, Jerusalem 9100707, Tel 02-6297587 \ 02-6298482, Fax 02-6297125

7. מטלות ציבוריות החלות על מגרש 1, לרבות הקמת שטחים ציבוריים מבונים ו/או שצ"פים, חלות על כלל בעלי הזכויות במגרש, אולם לא הובאו בחשבון לצורך חישוב היקף זכויות הבניה של העירייה בעסקת הקומבינציה.
8. אחוז הקומבינציה המוסכם (מחושב מתוך "זכויות העירייה במצב היוצא") :
 - א. מגורים : 40% לעירייה, 60% ליזם. סה"כ תמורה מבונה – 137.1 מ"ר פלדלת.
 - ב. מסחר : 40% לעירייה, 60% ליזם. סה"כ תמורה מבונה – 5.2 מ"ר.
 - ג. בהתאם לחוות הדעת השמאית מיום _____ של השמאי מטעם העירייה, מר אלי אגמון, אחוז הקומבינציה שנקבע בעסקה משקף שיעור ראוי ומקובל. לפיכך, מתוך כלל זכויות הבניה שהוקצו לעירייה כאמור :
 - ד. 40% יישארו בידי העירייה וינתנו לה בדמות יחידת תמורה בנויה ;
 - ה. 60 יועברו ליזם במסגרת עסקת הקומבינציה, כנגד מתן שירותי בניה לעירייה.
9. בחירת אופי יחידת התמורה : בהתאם לטבלת ההקצאה והאיזון ולחוות הדעת השמאית, זכאית עיריית ירושלים לקבל, כיחידת תמורה, דירת מגורים בשטח של 137.1 מ"ר, וכן שטח מסחר בהיקף של 5.2 מ"ר. העירייה בחרה לממש את מלוא זכויותיה ביחידת מגורים בלבד, חלף קבלת שילוב של מגורים ושטח מסחר.
10. מקדמי המרה ואופן חישוב שטח יחידת המגורים : בהתאם לבחירת העירייה כאמור, חושב היקף יחידת התמורה כך שהשטח שיועד למסחר הומר לשטח מגורים, וזאת ביחס המרה של 1:1, בהתאם לחוות הדעת השמאית כאמור. לפיכך, שטח יחידת המגורים שתקבל העירייה יעמוד על 142.3 מ"ר, המורכב מ- 137.1 מ"ר זכויות מגורים ו- 5.2 מ"ר זכויות מסחר שהומרו למגורים.
11. דוגמה מספרית (להמחשה בלבד) לחישוב זכויות העירייה : ככל שסך זכויות הבניה במגרש 1 למגורים עומד על 1,000 מ"ר, חלקה של העירייה במצב היוצא הינו 0.64%, דהיינו 6.4 מ"ר זכויות בניה. מתוך זכויות אלו 2.56 מ"ר (40%) יוקצו לעירייה כזכויות בעסקה, ו- 3.84 מ"ר (60%) יועברו ליזם, בהתאם לאחוז הקומבינציה המוסכם.
- תנאים מתלים לעסקה (תנאים מצטברים)
12. תנאי מתלה ראשון – קבלת אישור מועצת העיר ירושלים להתקשרות בעסקה.
ז.
13. תנאי מתלה שני – קבלת אישור שר הפנים להתקשרות בעסקה בפטור ממכרז ולמכירת ה"ממכר" ליזם.
14. תנאי מתלה שלישי – קבלת היתר בניה לפרויקט.

תנאי מפסיק

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

לוחות זמנים עיקריים בהסכם

16. 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 הפינוי בינוי שנחתם עימם, בשינויים המחויבים. הכל, מבלי שהעירייה תהא צד להתחייבויות היזם בקשר עם ביצוע הפרויקט כלפי יתר בעלי הזכויות.

17. מסירת יחידת התמורה לעירייה: תוך 60 יום ממועד קבלת טופס אכלוס לפרויקט.

18. סטנדרט בנייה של היזם ליחידת התמורה: זהה לשאר יחידות היזם בפרויקט. יחידת התמורה תיבנה ברמת פלדלת, 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

19. 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.

20. ערבות בדק: ערבות בנקאית אוטונומית. נועדה להבטיח תיקון ליקויים ביחידת התמורה של העירייה על ידי היזם גם לאחר המסירה. סכום הערבות: ____% משווי עלות הבנייה + מע"מ, כשהוא צמוד למדד תשומות הבניה למגורים ממועד הנפקת הערבות.

21. ערבות רישום: ערבות בנקאית אוטונומית. נועדה להבטיח את רישום הבית המשותף ורישום זכויות העירייה ביחידת התמורה על שמה. סכום הערבות: _____ ₪ + מע"מ כשהוא צמוד למדד המחירים לצרכן ממועד הנפקה, ככל שיידרש.

22. ערבות לשינויים/שדרוגים: ערבות בנקאית אוטונומית. נועדה להבטיח את השלמת עבודות הגמר ביחידת העירייה כיאות, ככל שאלה יוזמנו מהיזם. סכום הערבות: ____% מסך עלות השינויים/שדרוגים, כשהוא צמוד למדד תשומות בנייה למגורים ממועד חתימת ההסכם הזמנה.

23. ערבות לפיצוי בגין איחור במסירת יחידת התמורה : ערבות בנקאית אוטונומית (מתחדשת כל 12 חודשים). נועדה להבטיח תשלום פיצוי כספי לעירייה במקרה של איחור מעבר למועד החוזי הקבוע לעיל למסירת יחידת התמורה. סכום הערבות : _____ ₪ (ללא הצמדה).

24. 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.

25. 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.

26. תשלומי מיסים והיטלים : בהתאם להסכם, התחייב היזם לשאת בכל עלויות המיסים/תשלומים הנובעים מההסכם. היזם ימסור לעירייה את סכום המע"מ במועד החיוב הקבוע הדין והעירייה תמסור ליזם טופס עסקת אקראי משולם כדין לאחר מכן.

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

לאור האמור לעיל, הרי שאין מניעה להתקשר מול היזם בהסכם הקומבינציה, הכל בכפוף לאישור ההתקשרות ע"י וועדת הכספים וכן אישור המועצה ברוב חבריה ובכפוף לאישור משרד הפנים.

בברכה,

חן חייט אפרים, עו"ד
 עוזרת היועץ המשפטי לעירייה
 צוות נכסים

הסכם קומבינציה

שנערך ונחתם בירושלים ביום ____ בחודש _____ בשנת 2026

בין: עיריית ירושלים

מרחוב ככר ספרא 1, ירושלים

(להלן: "העירייה" או "המוכרת")

מצד אחד;**לבין: אאורה מחדשים את ישראל בע"מ, ח.פ. 512836206 [לבדיקת יועץ המס של אאורה - שותפות המגורים תתקשר]**

על ידי מורשה החתימה המוסמך לחתום מטעמה מר ת.ז.

מרח' מנחם בגין 132, תל אביב

("היזם" או "הקונה")

מצד שני;**הואיל:**

והמוכרת הינה הבעלים הרשום בפנקסי המקרקעין של זכויות במקרקעין בשטח כולל של כ-264 מ"ר, הידועים כחלקה 18 בגוש 30092 אשר יועדו למגורים, המצויים בשכונת תלפיות בירושלים (להלן: "החלקה") וזכויותיה נקיות מכל עיקול, שעבוד וזכות צד ג' ;

העתק רישום מפנקס הזכויות מצ"ב כנספח 1**תשריט מצ"ב כנספח 1-א'****והואיל:**

ועל חלקת המוכרת ועל חלקות הקונה חלות הוראות התוכנית 101-0928176 אשר פורסמה למתן תוקף ביום 7.5.2024 (להלן: "התוכנית"), במסגרתה בוצע איחוד וחלוקה של המקרקעין ללא הסכמת הבעלים, לרבות שילוב מקרקעי העירייה, בשטח כולל של 8.7 דונם, ואשר מטרתה יצירת מרחב מעורב שימושים, הכולל מגורים, מסחר ושטחים לטובת הציבור במתחם הקצין סילבר במסגרת התחדשות עירונית (להלן: "הפרויקט");

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 קומבינציה, במסגרתה תמכור המוכרת לקונה חלק מהמקרקעין בשיעור של 60% כשהן נקיות וחופשיות, זאת בתמורה למתן שירותי הבנייה לבניית יחידת התמורה כהגדרתה להלן על יתרת הזכויות הנותרות של המוכר במקרקעין (40%), ולמילוי יתר התחייבויות הקונה כלפי המוכר, 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 התמורה הראויה בגין הממכר כיחידת תמורה ברמת פלדלת, תהיה שוות ערך לשווי עלויות שירותי הבניה שתקבל המוכרת מהקונה עבור יחידת התמורה, כמפורט בחוות דעתו של השמאי דותן דרעי מיום 18.3.2026 שהעתקה רצ"ב כנספח ____' להסכם זה, ועומדת על סך של _____ ₪;

שירותי הבנייה יינתנו על ידי היזם עבור העירייה לדירת מגורים בשטח של 142 מ"ר פלדלת, מתוך דירות המגורים שתיבנינה במסגרת הבנייה שתבוצע במגרש מס' 1 בתוכנית, בהתאם להוראות התקנון המאושר לתוכנית ובהתאם לרמת גמר המקובלת לגבי הדירות בפרוייקט, שלא תפחת מרמת הגמר של דירות היזם, כמפורט בהסכמי הפינוי-בינוי שנחתמו עם בעלי הזכויות בבניינים (להלן: "יחידת התמורה");

והואיל:

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

והואיל: וכניסתו לתוקף של הסכם זה הינה בכפוף לקבלת כל האישורים הנדרשים בעיריית ירושלים כמפורט בסעיף _____ להסכם זה (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

בכפוף להתקיימות התנאים המתלים ובכפוף למתן שירותי הבניה לעירייה בהתאם לסעיף 6 להלן, העירייה מתחייבת בזאת למכור ולהעביר לקונה את זכויותיה בממכר כשהן נקיות וחופשיות מכל עיקול, שעבוד וזכות צד ג' ופנויים מכל מחזיק ו/או פולש, ולמסור לו את החזקה במקרקעין, במצבם הפיזי התכנוני והסטטוטורי כפי שהם (AS IS) במועד מסירת החזקה. הקונה מתחייב בזאת לקנות ולקבל מהמוכרת את הממכר, כפי שהוא, ולהעניק לעירייה שירותי בניה, הכול בהתאם להוראות הסכם 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 המוכרת בהסכם זה.

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

3.1.3 [*קיים תצ"ר מאושר ויועבר אליכם]קבלת היתר בניה לפרוייקט.

3.2 תנאי מפסיק - למען הסר ספק, ככל שיבוטל ההסכם בין הקונה לבין יתר בעלי הזכויות בפרויקט כדין, והביטול ימנע את מימוש זכויות הבנייה מכוח התוכנית – יראו גם הסכם זה כבטל ומבוטל מעיקרו, מבלי שהצדדים יוכלו להעלות טענות הדדיות כלשהן.

3.3 היה ולא יתקיים אחד או יותר מהתנאים המתלים בתוך 48 חודשים ממועד חתימת הצדדים על הסכם זה (להלן: "המועד הקובע"), כל אחד מהצדדים יהא רשאי לבטל הסכם זה בהודעה בכתב למשנהו בת 60 ימים בכתב ומראש ובלבד שבמהלכה לא התקיים התנאי המתלה שבגינו בוטל ההסכם. העירייה תהא רשאית להאריך את המועד הנ"ל בהסכמה בכתב על ידי הגורם המוסמך מטעמה, ככל שתמצא לנכון לעשות כן לפי שק"ד הבלעדי. הקונה יהיה רשאי להאריך את המועד הקובע בעד 12 חודשים, בהודעה לעירייה.

3.4 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.

3.5 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.

4. הצהרות והתחייבויות המוכרת

המוכרת מצהירה, מתחייבת ומאשרת בזאת כלפי הקונה, כדלקמן:

4.1 כי הינה הזכאית הבלעדית לזכויות בממכר 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 בממכר כל עסקה הנוגדת את האמור בהסכם זה.

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

4.5 כי תחתום בתוך 30 ימי עסקים מדרישה, על כל מסמך שחתימתו נדרשת כלפי כל רשות תכנונית ו/או לשכת רישום המקרקעין ולשכת המפקח על המקרקעין לצורך קידום היתר הבניה, קידום הבניה, קידום רישום הזכויות וכל הדרוש לשם קיום התחייבויות המוכר, על ידי הקונה ובלבד שהתכנון והרישום המבוקש תואמים את הוראות הסכם זה ואין בהם כדי לפגוע בזכויות העירייה.

5. הצהרות והתחייבויות הקונה

הקונה מצהיר, מתחייב ומאשר בזאת כלפי המוכרת, כדלקמן:

5.1 הקונה מצהיר כי הוא בעל זכויות לביצוע הפרויקט וכי התמורה לעירייה תוכננה ונלקחה בחשבון במסגרת היקף הבנייה המאושרת.

5.2 היזם מתחייב לפעול בהתאם להוראות תכנית 101-0928176 ותקנונה, לרבות תנאים להיתר, תיאומים עם העירייה ותנאי איכות הסביבה.

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

5.4 כי הוא מכיר את התוכנית, את טבלת האיזון ואת התחשיבים השמאיים הקשורים לזכויות, את תשלומי כל המסים, הישירים והעקיפים, וכן כל האגרות וההיטלים הכרוכים בביצוע העסקה, וכי בטרם חתימת הסכם זה בדק את המקרקעין מבחינה תכנונית ומשפטית ובכלל זה את כל התוכניות החלות על המקרקעין, כולל תוכנית האיחוד וחלוקה, בכל מוסדות התכנון, לרבות ברשות המקומית ובוועדה המקומית, כך שמכיר אותן היטב ומודע לכל הוראותיהן, בדק האם יש הפקעות בקשר עם המקרקעין ואת כל המידע בקשר למקרקעין, לרבות בכל הקשור בפיתוח המקרקעין וסביבתם, כך שמודע היטב לייעוד המקרקעין ולמצבם התכנוני, לאפשרויות ומגבלות השימוש בהם, לרבות זכויות הבנייה ו/או ניצולן, ובכלל זה, את דרכי הגישה למקרקעין, אפשרויות התכנון, הניצול, הרישוי והבניה, אפשרויות חיבור המקרקעין למערכות הביוב, המים והחשמל, וכן ידועים ומוכרים לו כל החיקוקים, חוקי העזר, הצווים, תוכניות המתאר, התוכניות המפורטות וכל התוכניות האחרות החלות על המקרקעין, ומצא את כל אלה מתאימים לכל דרישותיו, צרכיו, ומטרותיו ולשביעות רצונו המלאה והמוחלטת, ובכפוף לנכונות הצהרותיה של העירייה וקיום התחייבויותיה על פי הסכם זה, אין לו ולא תהא לו כל תובענה ו/או דרישה ו/או טענה מכל מין וסוג נגד המוכרת בקשר עם מצבו התכנוני והפיזי כאמור בסעיף זה לעיל.

5.5 כי הוא רוכש את המקרקעין במצבו התכנוני, הפיזי והסטטוטורי כמות שהם (AS IS) במועד מסירת החזקה כשהמקרקעין והזכויות בהן נקיות וחופשיות, ובכפוף לנכונות הצהרותיה של העירייה וקיום התחייבויותיה על פי הסכם זה, אין לו ולא יהיו לו כל טענות ו/או דרישות ו/או תביעות, מכל מין וסוג, כלפי המוכרת בקשר עם האמור.

5.6 אם לאחר חתימת הסכם זה יוטל עיקול על המקרקעין בגין סיבה הנעוצה בקונה ו/או תירשם זכות צד ג' כלשהי על המקרקעין בגין סיבה הנעוצה בקונה, אזי, המוכרת לא תהיה אחראית להסרת העיקול ו/או זכות צד ג' כאמור. אם יוטל עיקול ו/או זכות צד ג' על זכויות המוכרת בממכר, עליה החובה לבטל את העיקול, בהקדם האפשרי על אחריותה ועל חשבונה.

5.7 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 לצד ג' ו/או 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.

5.8 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.

5.9 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 מגורים בת כ- 142 מ"ר פלדלת, בקומה __, בבניין מס' __, בהתאם לתשריט הדירה שהעתקו רצ"ב **כנספח** להסכם זה, שאליה יוצמדו בנוסף לשטח הנ"ל מרפסת, חניה ומחסן ככל שמוקצים לדירות דומות בפרויקט – כאשר כלל ההתחייבויות, האחריות, המועדים והמפרטים החלים על יחידות אלו (לרבות סטיות מותרות), יהיו בהתאם לאמור בהסכם הפינוי-בינוי שבין היוזם לבין בעלי הזכויות במתחם, כהגדרתו להלן בסעיף **7.9** להסכם זה; [***אורן ישלים את פרטי הדירה**]

6.2 יחידת התמורה תוקצה לעירייה על ידי היוזם מתוך הבניה שתבוצע במגרש מס' 1, בהתאם לתקנון המאושר לתכנית, ותכלול את מפרט הדירות הסטנדרטיות בפרויקט, לפי סטנדרט שוויוני ביחס ליתר בעלי הדירות הזכאים או הרוכשים (ללא שדרוגים וללא מבצעי שיווק).

6.3 הקונה מתחייב למסור לעירייה מפרט מלא של יחידת התמורה בתוך 90 ימים ממועד קבלת היתר הבניה המלא, שיכלול: שטח, מיקום, תשריט תכנוני, מפרט טכני, קומה ופרטי גישה. המפרט יהיה תואם את דירות הסטנדרט בפרויקט מאותו סוג של יחידת התמורה.

6.4 כל תשלום והוצאה, ישירה ו/או עקיפה בקשר עם הפרויקט וכן כל מטלה ציבורית במגרש 1, לרבות אך לא רק הקמת שטחים ציבוריים מבונים, תבוצע במלואה על ידי היזם ועל חשבוננו, ולא תנוכה במישרין או בעקיפין מהשטחים או ההצמדות של יחידות התמורה המועברות לעירייה. תמורות העירייה הן כנגד הזכויות שהעבירה העירייה ליזם במסגרת הפרויקט בלבד. אין באמור כדי לגרוע מחובת העירייה לתשלום המיסים החלים עליה על פי דין ועל פי הקבוע בהסכם זה.

6.5 הקונה ימציא לעירייה עדכונים שוטפים על התקדמות התכנון והבנייה ביחס ליחידת התמורה, לפי דרישת העירייה או מי מטעמה.

6.6 הקונה יהיה רשאי לרשום הערת אזהרה מייד עם חתימת הסכם זה לטובתו, וזאת בכפוף להפקדת מסמכי מחיקת הערת האזהרה כמפורט בסעיף __ להלן. כמו כן, ידוע לעירייה כי הפרויקט ילווה ע"י בנק מלווה, ומשכך, תירשם משכנתא מדרגה ראשונה וכן שעבודים נוספים על המקרקעין לטובת הגורם המלווה, והעירייה נותנת לכך את הסכמתה המלאה, וכן תחתום על מסמכי הליווי הבנקאי, ככל שיידרש. האישור והחתימה על מסמכי הליווי כאמור, ייעשו בהתאם לאופן שבו נקבע בין הצדדים בהסכם לגבי דירת העירייה הידועה כגוש __ חלקה __ תת חלקה __.

7. מסירת החזקה

7.1 המקרקעין יימסרו על ידי העירייה ליזם בד בבד עם פינוי כלל דירות בעלי הדירות במתחם הפרויקט כשהמקרקעין והזכויות בהן נקיות וחופשיות, במצבם הפיזי כפי שהן as is where is, וכשהם פנויים מכל מחזיק ו/או פולש.

7.2 מסירת החזקה במקרקעין ע"י המוכרת לקונה כמפורט בסעיף 7.1 לעיל (לעיל ולהלן): **"מועד מסירת החזקה"**, תיעשה במצבם הרישומי, התכנוני והפיזי והסטטוטורי כמות שהם (AS IS) במועד מסירת החזקה בהתאם לכלל הוראות הסכם זה, וכשהמקרקעין והזכויות במקרקעין נקיות וחופשיות וכשהם פנויים מכל מחזיק ו/או פולש, למעט הערות ו/או שעבוד ו/או צו ו/או עיקולים ו/או זכות צד ג' שיירשמו על המקרקעין בעטיו של הקונה. במועד מסירת החזקה תימסר ערבות בנקאית מסוג 'חוק מכר' ע"י הגורם המלווה ולחלופין תינתן התחייבות הגורם המלווה להפקת ערבות בנקאית מסוג 'חוק מכר' עם כניסת הליווי הבנקאי לתוקפו. האמור יוסדר במסגרת מסמכי הליווי שיועברו לעירייה.

7.3 החל ממועד מסירת החזקה לקונה כאמור ורישום הערת האזהרה בהתאם לסעיף 6.3 לעיל, 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' לפי דין אשר ימצא/יעבור/ישהה במקרקעין וישפה את המוכרת, מיד עם דרישתה הראשונה בכתב, בגין כל סכום כספי שתידרש המוכרת לשלם לצד ג', בכפוף לקבלת הודעה בכתב ומראש ומתן הזדמנות לקונה להתגונן מפני הדרישה. העירייה לא תתפשר ללא אישור הקונה מראש.

7.5 יחידות התמורה תימסרנה לעירייה כשהן ראויות לאיכלוס לאחר קבלת אישור אכלוס כדן, גמורות, ואינה כפופה לחוב או שעבוד כלשהו, למעט השעבוד לטובת הגורם המלווה, אשר ביחס אליו יימסר מכתב החרגה סופי לאחר קבלת החזקה ובאופן דומה כפי שיינתן ביחס ליתר בעלי הזכויות בפרויקט.

7.6 היזם יהא אחראי כלפי העירייה וכל מי שיחזיק ביחידת התמורה מטעמה באחריות מלאה לפי חוק המכר (דירות) ולפי הוראות כל דין, ביחס לכל תקופת האחריות והבדק של יחידות התמורה.

7.7 היזם מתחייב להשלים את מסירת היחידה לעירייה תוך 60 יום ממועד קבלת טופס אכלוס.

7.8 היזם מתחייב לרשום בית משותף או לתקן את צו רישום הבית המשותף ולרשום את יחידות העירייה בהתאם לאופן שבו נקבע לגבי הסכם הפינוי בינוי.

7.9 מוסכם בין הצדדים כי העירייה תהא זכאית לכלל הזכויות שנקבעו לבעלי הדירות במתחם הפרויקט בהסכם פינוי ובינוי שנחתם בין היזם לבין בעלי הדירות, לרבות (מבלי למעט) ביחס לאחריות, ביחס למועדי הביצוע, ביחס למפרט הטכני, ביחס לרישום הזכויות בפנקסי המקרקעין, ביחס לתשלום פיצוי בגין איחור במסירה של יחידות התמורה וכן ביחס לכל זכות אחרת הנובעת מן ההסכם שבין בעלי הדירות ליזם לכל דבר וענין, למעט השינויים המחוייבים מהסכם זה.

8. ביטוחים:

8.1 הוראות הביטוח, סעיף הביטוח ואישורי הביטוח יהיו בנוסח המצורף **כנספח ד' ו- ד'1** המצ"ב, המהווה חלק בלתי נפרד מחוזה זה

9. מסמכים להעברת הזכויות

9.1 בכפוף להתקיימותם של התנאים המתלים (כהגדרתם לעיל) ורישום הערת האזהרה בהתאם לאמור לעיל, מתחייבת המוכרת לחתום על המסמכים והאישורים הנדרשים לצורך רישום משכנתא לטובת הבנק מלווה וכן לצורך קיום הסכם זה, לרבות ייפוי כוח בלתי חוזר, שטרי מכר וכיו"ב ("**המסמכים להעברת הזכויות**"). חתימת העירייה על המסמכים להעברת זכויות תיעשה על פי נהליה ובהתאם לאישורים שיתקבלו מהגורמים המוסמכים אצלה.

9.2 עם ביצוע סעיף 8.1 לעיל, יראו את המוכרת כמי שמילאה אחר מלוא התחייבויותיה כלפי הקונה בהתאם להוראות הסכם זה, מבלי לגרוע מחובתה לשיתוף פעולה עם הקונה.

9.3 היזם יחתום על ייפוי כח לביטול הערת אזהרה וייפוי כח בלתי חוזר נוטריוני לטובת העירייה על מנת שהעירייה תוכל לעשות בו שימוש במקרה וההסכם בוטל כדן בגין הפרתו הפרה יסודית על ידי היזם שלא תוקנה בתוך 60 ימים ממועד קבלת דרישה בכתב, ובלבד שההפרה לא תוקנה עד למועד כאמור. ייפוי הכח יופקד בידיה הנאמנות של העירייה עד למסירת החזקה ביחידות התמורה לעירייה ורישום הערת אזהרה לטובת העירייה על יחידת התמורה.

10. רישום הזכויות במקרקעין

10.1 היזם מתחייב לרשום על שם העירייה את הזכויות ביחידת התמורה בלשכת רישום המקרקעין, לאחר רישום הבית המשותף, בהתאם לקבוע בהסכם זה לעיל.

10.2 לאחר מסירת החזקה ביחידת התמורה, היזם ימציא לעירייה מכתב החרגה מוחלט מאת הגורם המלווה של הפרויקט אשר במסגרתו יוצהר ע"י הגורם המלווה כי אין תחולה לשעבוד של הגורם המלווה על יחידות התמורה של העירייה וכי הזכויות יירשמו ע"ש העירייה כשהן נקיות מכל שעבוד ו/או מגבלה הקשורים ביזם.

10.3 בכפוף להתקיימות התנאים המתלים ורישום הערת האזהרה בהתאם לסעיף 6.3 לעיל על ידי הקונה, מתחייבת בזאת המוכרת למכור לקונה את המקרקעין כשהמקרקעין 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.

10.4 מבלי לגרוע מהתחייבותה של המוכרת כאמור, הטיפול הטכני בהעברת וברישום הזכויות במקרקעין משם המוכרת לשם הקונה ו/או לכל גורם אחר בלשכת רישום המקרקעין ייעשה על ידי הקונה ובאחריותו, והקונה יישא בכל האגרות הכרוכות בהעברת הזכויות במקרקעין ורישום הזכויות במקרקעין על שמו בלשכת רישום המקרקעין. המוכרת מצידה תשתף פעולה ותמציא ותחתום על כל מסמך שחתימתו נדרשת לצורך כך.

10.5 הקונה יהא רשאי להעביר ו/או למכור ו/או לשעבד ו/או להסב ו/או להמחות את זכויותיו במקרקעין מכוח הסכם זה, כולן או חלקן, לצד ג', רק לאחר התקיימותם של התנאים המתלים ורישום הערת האזהרה בהתאם לסעיף 6.3 לעיל על ידי הקונה ובכפוף לכך שלא ייפגעו זכויות העירייה לפי הסכם זה.

11. תשלומים והוצאות - מיסים, היטלים ותשלומי חובה [למעבר של יועץ המס]

11.1 בכפוף להוראות המפורשות להלן בפרק זה, כל המיסים (לרבות מס שבת, 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 מהמוכרת השתתפות ו/או תשלום ו/או קיזוז כלשהו.

11.2 תשלומי מס ערך מוסף, ככל ויחולו על הקונה ו/או על המוכר, כתוצאה מחוזה זה ובקשר עם מכירת הממכר ו/או קבלת שירותי ה בניה, 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 מהמוכרת השתתפות ו/או תשלום מע"מ כלשהו. המוכר מתחייב למסור לקונה אישור מס שבח המיועד ללשכת רישום המקרקעין ובלבד שהקונה שילם את התשלומים הדרושים לצורך קבלת האישור, ככל שיחולו.

- 11.3 למען הסר ספק, בכל מקרה בו המוכרת או מי מטעמה יידרשו לשלם תשלום או מס הנובע מחוזה זה או מיישומו, מתחייב בזה הקונה להשיב ו/או לשפות את המוכרת 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 וריבית בשיעור שנתי של 10% (עשרה אחוזים) מיום הדרישה ועד למועד התשלום בפועל.
- 11.4 מבלי לגרוע מהוראות סעיף 11.5 להלן, המוכרת תישא ותשלם 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 שעילתם עד למועד קבלת היתר הבניה לפרויקט, 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 ובלבד שעילתם החל ממועד קבלת היתר הבניה לפרויקט ואילך ו/או שיחויבו על אף שטרם בוצעו טרם מועד מסירת החזקה.
- 11.5 מבלי לגרוע מהוראות סעיף 11.4. לעיל, כל התשלומים השוטפים ו/או תשלומי החובה האחרים הקשורים לחזקה במקרקעין, 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.
- 11.6 היטל השבחה, כאמור בחוק התכנון והבניה, בקשר עם הממכר, אשר החבות החוקית 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 או בכל עילה אחרת שבגינה יוטל היטל השבחה, יחול וישולם על ידי המוכרת. היטל השבחה כאמור בחוק התכנון והבניה בקשר עם הממכר, אשר החבות בגינו התגבשה החל מיום חתימת הצדדים על הסכם זה ואילך, ובכלל זה, בגין תוכנית בניין עיר שקיבלה תוקף כדין החל ממועד חתימת הצדדים על הסכם זה ואילך או בכל עילה אחרת שבגינה יוטל היטל השבחה או כל תוכנית אחרת שתאושר לאחריה/במקומה, יחול וישולם על ידי הקונה.
- 11.7 הקונה יישא בכל תשלום שיידרש לצורך רישום הערת אזהרה לטובתו ו/או לצורך רישום הזכויות בממכר בלשכת רישום המקרקעין. האמור לעיל יחול גם בגין כל רישום בממכר על שם המוכרת כמפורט בהוראות הסכם זה.
- 11.8 לא שילם צד כלשהו תשלום אשר לפי הסכם זה חל עליו (להלן: "**הצד החייב**") במועד הקבוע לתשלומו בהסכם זה ו/או בדיון, יהיה הצד השני להסכם זה (להלן: "**הצד הזכאי**"), רשאי לשלם במקום הצד החייב כל תשלום שלא שילם הצד החייב וזאת בכפוף למתן התראה בכתב של 14 ימים לצד החייב. שילם הצד הזכאי תשלום עבור הצד החייב כאמור, ישיב הצד החייב לצד הזכאי מיד לפי דרישתו הראשונה של הצד הזכאי, אליה יצרף אסמכתא על ביצוע התשלום, את התשלום ששילם הצד הזכאי במקום הצד החייב, כאשר לסכום ששילם הצד המשלם תתוסף ריבית שנתית בשיעור של 6%, 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.

11.9 מאחר והמוכרת מצהירה כי היא מלכ"ר כהגדרת מונח זה בחוק מע"מ, המע"מ בגין הממכר, ישולם ע"י הקונה למוכרת לא יאוחר ממועד החיוב במס לפי הוראות הדין. המוכרת תמסור לקונה טופס עסקת אקראי לאחר ובסמוך למועד הדיווח על עסקת אקראי הקבוע בדין.

12. ייפוי כוח

ייפוי כוח המוכרת מצ"ב כנספח ב'.

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

12.1.1 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 בתוך 60 ימים ממועד משלוח ההתראה בהתאם להוראות הסכם זה ובלבד שבמהלכם לא תוקנה ההפרה;

12.1.2 המוכרת שלחה לקונה הודעה בכתב על ביטול הסכם זה;

12.1.3 הקונה לא יהיה פטור מקיום התחייבויותיו בהתאם להגדרת התמורה החל ממועד הודעת המוכרת על ההפרה היסודית והעירייה תהיה זכאית לאכיפת ההסכם ולביצוע בעין ככל שתמצא לנכון לעשות כן. אין באמור כדי לגרוע מכל סעד ו/או תרופה אחרים העומדים לעירייה לפי דין ו/או הסכם, ובלבד שלא יחול פיצוי.

ייפוי כוח למחיקה מצ"ב כנספח ג'.

13. הפרות ותרופות

13.1 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.

13.2 **לא מקובל** 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.

14. ברירת הדין וסמכות שיפוט מקומי

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

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

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 ג' מטעמו, למשל המחאת האחריות לפי חוק המכר לקבלן המבצע של הפרויקט מטעם הקונה, וזאת בכפוף לכך שכל חובה מהוראות הסכם זה בה חב הקונה ו/או מי מטעמו, ביצוע והשלמתה תהיה באחריותו המלאה של הקונה במידה והצד שאליו הומחאה החבות או האחריות כאמור, לא פעל כנדרש עם פנייתו הראשונה של העירייה ו/או מי מטעמה.
- 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 תהיינה 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	המוכר

אני הח"מ _____, עו"ד מאשר בזה כי ה"ה:

_____, ת.ז. _____ ו- _____, ת.ז. _____
הינם מנהלי הקונה – **אאורה מחדשים את ישראל בע"מ, ח.פ. 512836206**
_____, ורשאים על פי תזכירה ו/או תקנותיה ו/או על פי דין לחתום בשם הקונה וכי חתימתם
בצירוף חותמת הקונה מחייבת את הקונה לכול דבר ועניין.

עו"ד,

נספח ב

יפוי כח בלתי חוזר

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

אני/אנו הח"מ, **עיריית ירושלים** באמצעות מורשי החתימה ה"ה _____ ת.ז. _____

ו. _____ 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 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 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.**

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.

ב. לרשום הערות אזהרה ו/או למחוק הערות אזהרה.

ג. 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 בשמי/נו, לרשום בתור בית משותף ולעשות כל פעולה בהתאם לחוק המקרקעין (תשכ"ט 1969) לתקן כל מיני רישומים בנוגע לרכוש הנ"ל, לבקש ולבצע חלוקה, פרצלציה, הפרדה, קומבינציה, איחוד ובדרך כלל כל העברה (עיסקה) ורישום בפנקסי הקרקעות בנוגע לרכוש הנ"ל או חלק ממנו

5. לתבוע חלוקה, פינוי, חזקה, הסרת עקול, תשלום שכר דירה, דמי חכירה וכל מיני זכויות ושנויים בנוגע לרכוש הנ"ל, להתנגד לחלוקה, לפרצלציה, הפרדה, שומת מיסים וכל מיני תביעות ו/או דרישות הנוגעות לרכוש הנ"ל, לוותר על שיעבודים וכל מיני זכויות הנוגעות לרכוש הנ"ל, להתפשר, לבוא לכל מיני הסכמים, בעניינים 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 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 פטירת/נו, והוא יחייב גם את יורשי/נו, אפוטרופסי/נו, ומנהלי עזבוני/נו.

10. יפוי כח זה ישאר בתוקף גם לאחר מותי ויחייב את יורשי ואת יורשי 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.

נספח ג'ייפוי כוח בלתי חוזר

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

אנו הח"מ, _____ אאורה מחדשים את ישראל בע"מ ח.פ. 512836206 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 נכסינו ו/או כל צו או הליך אחר אשר יפקיעו את השליטה מידינו כך שאיננו רשאים לבטלו או לשנותו.

ולראיה באתי/נו על החתום ביום _____ בחודש _____ בשנת 2025

אישור עו"ד

אני הח"מ, _____, עו"ד, מאשר בזה כי ביום _____ חתמו בפני על המסמך דלעיל מורשיי החתימה מטעם אאורה מחדשים את ישראל בע"מ מספר חברה ("החברה") 512836206, 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 עם חתימת כתב ההתחייבות, על חשבונו 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 מכתב התחייבות זה (להלן: "**טופס האישור על קיום ביטוחים**" ו/או "**אישור ביטוח העבודות**") **עם חתימת כתב ההתחייבות 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 כתב התחייבות 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 בכתב התחייבות. לא יאוחר מ- 14 (ארבע עשרה) ימים ממועד תום תקופת איזה מביטוחי היזם, מתחייב היזם לחזור ולהפקיד את אישור הביטוח כאמור בסעיפי הביטוח בנספח זה ובאישור הביטוח, בגין הארכת תוקפם לתקופה נוספת, היזם מתחייב לחזור ולהפקיד את אישור הביטוח במועדים הנקובים, מדי תקופת ביטוח וכל עוד הינו מחויב בעריכת הביטוחים על פי ההתקשרות. בעת הארכת תוקף הביטוח, יש לבצע הארכה עפ"י הנוסח המקובל אל מול העירייה בעת ההתקשרות.

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 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 ₪, 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.

3. "כלי רכב" וצידוד 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" ו"חבות המוצר"** – היזם יערוך ויקיים ביטוח בכל תקופה בה הוא עשוי להימצא אחראי על פי הוראות כתב ההתחייבות ו/או על פי כל דין. עם חתימת כתב ההתחייבות 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 5 שנים נוספות לאחר סיום העבודות, וזאת מבלי צורך בקבלת דרישה כלשהי מצד העירייה. המצאת טופס האישור על קיום ביטוחים בקשר לביטוח אחריות מקצועית וחבות המוצר חתום ותקין מטעם מבטחי היזם, מהווה תנאי מהותי בכתב ההתחייבות.

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

א. פרק ב' – צד ג' :

הרחבת הכיסוי	גבול אחריות/פירוט ההרחבה
(1) אחריות לנזקים לרכוש העירייה אשר הזכיון פועל בו, לרכוש סמוך, ולכל רכוש אחר של העירייה למעט רכוש המבוסס במסגרת פרק א'.	מעל לסכומים המבטחים תחת סעיפי הכיסוי של רכוש סמוך ורכוש עליו עובדים, כמפורט לעיל, אולם גבול האחריות הכולל של המבטחת בגין נזקים כאמור לא יעלה על גבול האחריות על פי פרק ב'.

בגין נזקים שיגרמו להם במהלך ו/או בקשר עם ביצוע התחייבויותיו של הזכין כלפי המזמין	(2) אחריות העירייה כלפי עובדי הזכין וכל הפועל בשמו ומטעמו.
--	--

למען הסדר הטוב, יובהר כי ההרחבות המפרטות לנ"ל הינן בנוסף להרחבות המפורטות באישור ולא במקומן.

6. בכל הפוליסות הנזכרות מתחייב היזם לכלול את הסעיפים הבאים:
 - א. שם המבוטח בפוליסות הינו – היזם ו/או העירייה בכפוף לאחריות צולבת.
 - ב. "העירייה" לעניין הכיסוי הביטוחי: עיריית ירושלים ו/או תאגידים עירוניים ו/או חברות בנות ועובדים של הנ"ל.
 - ג. ביטול זכות השיבוב ו/או התחלוף כלפי העירייה ו/או עובדיה, למעט כלפי מי שגרם לנזק בזדון.
 - ד. חריג רשלנות רבתי לא יחול בפוליסות, אולם אין בביטול החריג כדי לגרוע מזכויות המבוטח ו/או חובות המבוטח על פי דין.
 - ה. 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.
 - ו. היקף הכיסוי בפוליסות לא יפחת מהיקף הכיסוי על פי פוליסות "ביט" של קבוצת כלל ביטוח התקפות במועד התחלת הביטוח.
7. 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 כתב ההתחייבות זה או על-פי כל דין.
8. היזם לבדו אחראי על תשלום דמי הביטוחים הנ"ל וכן יישא בדמי ההשתתפויות העצמיות הקבועות בפוליסות הביטוח.
9. 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.

10. 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 מטעמים מאחריות לכל נזק ו/או אובדן כאמור למעט אם גרמו לנזק בזדון.

11. 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.

12. 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.

13. על היזם לשאת בתשלומים המוטלים עליו כמעביד לפי חוק הביטוח הלאומי ו/או כל חוק אחר הדין בביטוח עובדים על ידי מעבידים.

14. מבלי לפגוע באמור לעיל מוסכם ומוצהר בזה כי הפרת הוראות סעיף זה, כולן או חלקן, מהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

נספח ד'1- טופס אישור על קיום ביטוחים

אישור 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 האישור זה מיטיב עם מבקש האישור.			
מבקש האישור הראשי	גורמים נוספים הקשורים למבקש האישור וייחשבו כמבקש האישור	המבוטח	מען הנכס המבוטח / כתובת ביצוע העבודות
עיריית ירושלים	שם _____ ו/או קבלני משנה ועובדיהם	ת.ז.פ. 500230008	עבודות הקמה בחלקה 18 בגוש 30092 בשכונת תלפיות בירושלים במסגרת תוכנית 101-0928176 בירושלים ועבודות נלוות.
מען	ת.ז.פ.	מען	
כיצד ספרא 1 ירושלים			
תיאור הקשר למבקש האישור הראשי: חברות בת כסויים			
פיקי הפוליסה חלוקה לפי גבולות אחריות או סכומי ביטוח			
מספר הפוליסה	נוסח ותאודות פוליסה	תאריך תחילה	סיום תאריך
כל הסיכונים עבודות קבלניות הרחבות לדוגמה (ניתן לפרט בהתאם לפרקי הפוליסה):	ביט _____		
רכוש עליו עובדים			
רכוש סמוך			
פינוי הריסות			
נזק ישיר הנובע מתכנון / עבודה / חומרים לקויים			
נזק עקיף הנובע מתכנון ו/או עבודה ו/או חומרים לקויים			
צד ג'			
נזק ישיר למתקנים ו/או כבלים תת קרקעיים			
רעידות והחלשות משען			
אחריות מעבידים			
אחריות מקצועית	ת. רטרו: _____		
חבות מוצר	ביט _____	ת. רטרו: _____	
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			
ביטול/שינוי הפוליסה*			
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

18 מרץ 2026
כ"ט אדר תשפ"ו
מספרנו: ע1/3.5 - 31

לכבוד
גב' ריטה לדיז'נסקי
מנהלת אגף הנכסים בעירייה
עיריית ירושלים

ג.נ.,

הנדון: עסקת הקומבינציה בחלקה 18 גוש 30092 (רח' הקצין סילבר, ירושלים)
בין העירייה לבין חברת אאורה מחדשים את ישראל בע"מ, ח.פ. 512836206

הריני לחוות דעתי בקשר עם טיוטת הסכם הקומבינציה בין העירייה לבין חברת אאורה מחדשים את ישראל 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 הזכויות במקרקעין בשטח כולל של כ- 264 מ"ר, הידועים כגוש 30092 חלקה 18 אשר יועדו למגורים, המצויים בשכונת תלפיות בירושלים (להלן: "המקרקעין").

2. ועל חלקת העירייה ועל חלקות היזם חלות הוראות התוכנית 101-0928176 (להלן: **"התוכנית"**), במסגרתה בוצע איחוד וחלוקה של המקרקעין ללא הסכמת הבעלים, לרבות שילוב מקרקעי העירייה, בשטח כולל של 8.7 דונם, ואשר מטרתה מימוש התחדשות עירונית מסוג פינוי בינוי, ליצירת מרחב מעורב שימושים, הכולל מגורים, מסחר ושטחים לטובת הציבור במתחם הקצין סילבר 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 תמורה, 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 (60% 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, הוקצו לעיריית ירושלים זכויות בניה בהיקף של 0.64% מכלל זכויות הבניה במגרש מס' 1 שבמתחם הפרויקט (להלן: **"זכויות העירייה במצב היוצא"**). זכויות אלו משקפות את חלקה היחסי של העירייה בפרויקט לאחר ביצוע איחוד וחלוקה, וזאת לאחר הפרשות שטחים לצורכי ציבור בהתאם להוראות התוכנית.

7. מטלות ציבוריות החלות על מגרש 1, לרבות הקמת שטחים ציבוריים מבונים ו/או שצ"פים, חלות על כלל בעלי הזכויות במגרש, אולם לא הובאו בחשבון לצורך חישוב היקף זכויות הבניה של העירייה בעסקת הקומבינציה.

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

8.1 מגורים: 40% לעירייה, 60% ליזם. סה"כ תמורה מבונה – 142 מ"ר פלדלת.

8.2 בהתאם לחוות הדעת השמאית מיום 8.2.2026 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 40% יישארו בידי העירייה וינתנו לה בדמות יחידת תמורה בנויה;
8.4 60% 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 137.1 מ"ר, וכן שטח מסחר בהיקף של 5.2 מ"ר. העירייה בחרה לממש את מלוא זכויותיה ביחידת מגורים בלבד, חלף קבלת שילוב של מגורים ושטח מסחר.

10. **מקדמי המרה ואופן חישוב שטח יחידת המגורים:** בהתאם לבחירת העירייה כאמור, חושב היקף יחידת התמורה כך שהשטח שיועד למסחר הומר לשטח מגורים, וזאת ביחס המרה של 1:1, בהתאם לחוות הדעת השמאית כאמור. לפיכך, שטח יחידת המגורים שתקבל העירייה יעמוד על 142.3 מ"ר, המורכב מ- 137.1 מ"ר זכויות מגורים ו- 5.2 מ"ר זכויות מסחר שהומרו למגורים.

11. **דוגמה מספרית (להמחשה בלבד) לחישוב זכויות העירייה:** ככל שסך זכויות הבנייה במגרש 1 למגורים עומד על 1,000 מ"ר, חלקה של העירייה במצב היוצא הינו 0.64%, דהיינו 6.4 מ"ר זכויות בנייה. מתוך זכויות אלו 2.56 מ"ר (40%) יוקצו לעירייה כזכויותיה בעסקה, ו- 3.84 מ"ר (60%) יועברו ליזם, בהתאם לאחוז הקומבינציה המוסכם.

תנאים מתלים לעסקה (תנאים מצטברים)

12. **תנאי מתלה ראשון – קבלת אישור מועצת העיר ירושלים** להתקשרותה בעסקה זו.
13. **תנאי מתלה שני – קבלת אישור שר הפנים** להתקשרות בעסקה בפטור ממכרז ולמכירת ה"ממכר" ליזם.
14. **תנאי מתלה שלישי – קבלת היתר בניה לפרויקט.**

תנאי מפסיק

15. **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

16. 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 הפינוי בינוי שנחתם עימם, בשינויים המחויבים. הכל, מבלי שהעירייה תהא צד להתחייבויות היזם בקשר עם ביצוע הפרויקט כלפי יתר בעלי הזכויות.

17. מסירת יחידת התמורה לעירייה: תוך 60 יום ממועד קבלת טופס אכלוס לפרויקט.

18. סטנדרט בנייה של היזם ליחידת התמורה: זהה לשאר יחידות היזם בפרויקט. יחידת התמורה תיבנה ברמת פלדלת, 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

19. 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.

20. ערבות בדק: ערבות בנקאית אוטונומית. נועדה להבטיח תיקון ליקויים ביחידת התמורה של העירייה על ידי היזם גם לאחר המסירה. סכום הערבות: 5% משווי עלות הבנייה + מע"מ, כשהוא צמוד למדד המחירים לצרכן ויישא הפרשי הצמדה, ומדד הבסיס יהיה המדד הידוע "במועד סיום העבודות". סכום הערבות יפחת לאחר 15 (חמישה עשר) חודשים ל - 2.5% (שניים וחצי אחוזים) ממועד הנפקת הערבות.

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 דנן נכנס במהותו בגדר סעיף 3(2)(ד) לתקנון 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, התחייב היזם לשאת בכל עלויות המיסים/תשלומים הנובעים מההסכם. היזם ימסור לעירייה את סכום המע"מ במועד החיוב הקבוע הדין 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



כ' אדר, תשפ"ו
9 מרץ, 2026

הנדון: חוות דעת משפטית - חוזה חכירה נכס 6293

1. העירייה הינה בעלת הזכויות במגרש מספר 3 על פי תכנית מספר 101-0510610 (להלן: "התכנית"), והידוע כחלקה 51 בגוש 30399 שהינו ביעוד שצ"פ (להלן: "המקרקעין").
2. חברת איי סי אר ישראל קנדה ראם החזקות בע"מ, ח.פ. 511301665 (להלן: "החברה" ו/או "החוכרת") מקדמת פרויקט התחדשות עירונית בחלקות 49-50 בגוש 30399 בהתאם להוראות התכנית (להלן: "הפרויקט").
3. הוראות התכנית מתירות בניית חניון תת קרקעי בתחום מגרים 1 ו-2, הידועים כחלקות 49 ו-50 בגוש 30399 (להלן: "החניון"), כאשר רמפת גישה מקשרת בין קומות החניון.
4. החברה מעוניינת לחכור חלק מתת הקרקע של המקרקעין העירוניים כמסומן בתשריט שצורף כנספח ב' להסכם נשוא חוות דעת זו (להלן: "המקרקעין העירוניים"), לצורך הקמת רמפה המקשרת בו קומות החניון שיבנה במסגרת הפרויקט (להלן: "המעבר").
5. ברצון החוכרת לקבל מהעירייה זכות חכירה במקרקעין העירוניים והעירייה מסכימה ליתן לחוכרת זכות חכירה. העירייה מתחייבת ליתן לחברה זכות חכירה במקרקעין העירוניים והחברה מתחייבת לקבל מן העירייה את זכות החכירה במקרקעין, הכל בהתאם וכמפורט בהוראות החוזה נשוא חו"ד משפטית זו.
6. החוכרת התחייבה לעירייה שהמחאת הזכויות והחובות בחוזה, לבעלי הזכויות בחלקות בהן מבוצע הפרויקט כפופה לכך שבמועד רישום הבית המשותף יירשמו הוראות החוזה כחלק ממסמכי הבית המשותף בחלקות הללו וכן תירשם על ידי החוכרת הערת אזהרה במקרקעין בדבר קיומו של החוזה נשוא חו"ד משפטית זו.
7. מטרת החכירה היא אך ורק לצורך בנייה ושימוש במעבר בחניון התת קרקעי המתוכנן להיבנות בתאי שטח 1 ו-2.
8. עם חתימת הצדדים על החוזה נשוא חו"ד זו, בכפוף להצגת היתר בניה בתוקף, להצגת הסכם פיתוח חתום ולדרישת החוכרת, תמסור העירייה לחוכרת את החזקה במקרקעין העירוניים במצבם הפיזי כפי שיהיו במועד זה, לצורך ביצוע העבודות להקמת הפרויקט.
9. תקופת החכירה הינה ארבעים ותשע שנים שתחילתן במועד קבלת טופס 4 לפרויקט.
10. דמי החכירה יהיו בסך של 2,940,000 ₪ בתוספת מע"מ כדין, וישולמו מראש לכל תקופת החכירה. התשלום יבוצע בין אם התחיל החוכר לבנות את המעבר ובין אם לאו, ולא יהיה מותנה בתחילת בנייתו.



11. 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.

12. מובהר כי חוזה החכירה כפוף לאישור מועצת העירייה ברוב חבריה ולאישור שר הפנים לפי סעיף 188 לפקודת העיריות [נוסח חדש].

לאור האמור אין מניעה משפטית לחתום על חוזה החכירה המקודם מול החברה בהתאם וכמפורט לאמור בחו"ד זו.

בכבוד רב,

חן חייט אפרים, עו"ד
עוזרת ראשית – מי"ש – צוות נכסים

חוזה חכירה

נכס: 6293

משתמש: 1

שנערך ונחתם בירושלים ביום _____ בחודש _____ בשנת 2026

בין: עיריית ירושלים

קריית העירייה, כיכר ספרא 1
 (להלן: "העירייה")

מצד אחד

לבין:

איי סי אר ישראל קנדה ראם החזקות בע"מ, חברה מס' 51-130166-5
 שדרות שאול המלך 35, תל אביב
 (להלן: "החוכר")

מצד שני

- הואיל:** והעירייה הינה בעלת הזכויות במגרש מספר 3, על פי התב"ע כהגדרתה להלן, והידוע כחלקה 51 בגוש 30399 שהינה בייעוד שצ"פ (להלן: "המקרקעין"), מכוח תכנית איחוד וחלוקה שמספרה 101-0510610 (להלן: "התב"ע" ו/או "התכנית"), כמפורט בנסח רישום מקרקעין המצורף לחוזה זה **כנספח א'1**.
- והואיל:** והחוכר הינו חברה המבצעת פרויקט התחדשות עירונית בחלקות 49-50 בגוש 30399 (להלן: "הפרויקט"). נסחי רישום מקרקעין של החלקות עליהן מבוצע הפרויקט מצורפים לחוזה זה **כנספח א'2**.
- והואיל:** והוראות התב"ע מתירות בניית חניון תת קרקעי בתחום מגרשים 1 ו-2, כהגדרתם בתב"ע, והידועים כחלקות 49 ו-50 בגוש 30399 (להלן: "החניון"), כאשר רמפת גישה המקשרת בין קומות החניון ("הבורג"), וכן חדר המכונות של הפרויקט מצויים בתת הקרקע של המקרקעין.
- והואיל:** והחוכר מעוניין לחכור את תת הקרקע המצוי מתחת למקרקעין כמסומן בתשריט המצורף **כנספח ב'** לחוזה זה, לצורך הקמת רמפה המקשרת בין קומות החניון התת קרקעי שנבנה במסגרת הפרויקט וכן לצורך הצבת חדר מכונות אשר ישמש את הפרויקט והכל בהתאם ובכפוף לתנאי חוזה זה (להלן: "המקרקעין העירוניים").
- והואיל:** וברצון החוכר לקבל מן העירייה זכויות חכירה במקרקעין העירוניים והעירייה מסכימה להעניק לחוכר זכויות חכירה במקרקעין העירוניים, הכל בהתאם להוראות חוזה זה ותנאיו להלן.
- והואיל:** ותוקף החוזה כפוף לאישור מועצת העירייה ושר הפנים בהתאם להוראות סעיף 188 לפקודת העיריות [נוסח חדש].
- והואיל:** וידוע לחוכר כי תנאי לקבלת טופס 4 לפרויקט הינו אישור שר הפנים לחוזה זה.
- והואיל:** והצדדים מעוניינים לעגן את הסכמותיהם ולהסדיר את התחייבויות החוכר, בהתאם למפורט בהוראות חוזה זה;

לפיכך הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. מבוא

- 1.1 המבוא לחוזה זה מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.
- 1.2 הנספחים המצורפים לחוזה זה מהווים חלק בלתי נפרד מחוזה זה.
- 1.3 כותרות המשנה בחוזה זה הינן לצורך התמצאות בלבד, הן אינן מהוות חלק מהותי מחוזה זה ולא תשמשנה לצורך פירוש.

2. מטרת החכירה

- 2.1 העירייה מתחייבת בזה להעניק לחוכר זכות חכירה במקרקעין העירוניים והחוכר מתחייב לחכור מן העירייה את המקרקעין העירוניים, בהתאם וכמפורט בחוזה זה.
- 2.2 מטרת החכירה היא אך ורק לצורך בנייה ושימוש בתת הקרקע של המקרקעין העירוניים, כרמפת גישה המקשרת בין קומות החניון המתוכנן להיבנות וכן להצבת חדר מכונות אשר עתיד לשרת את הפרויקט,

ולא לשם עשיית רווחים או כל מטרה אחרת שהיא, נוסף על האמור בסעיף זה (להלן: **"המטרה"** או **"רמפת הגישה"** ו"**חדר המכונות**" בהתאמה).

2.3 למען הסר ספק-

2.3.1 ידוע לחוכר והוא מסכים לכך כי המקרקעין העירוניים מוכחרים במצבם כפי שהם וכי העירייה לא תבצע כל עבודת תיקון, שיפוץ וכיו"ב אף בגין בלאי סביר בין לפני תחילת תקופת החכירה ובין במהלכה. כל עבודה כאמור לרבות זיפות, תיקון נזילות וכיו"ב יבוצעו על ידי החוכר ועל חשבונו ואחריותו בלבד.

2.3.2 מוצהר ומוסכם בזאת על ידי הצדדים כי במידה שייקבע כי על חוזה זה חלות הוראות חוק הגנת הדייר (נוסח משולב) תשל"ב-1972 ו/או כל חוק שיחליפו והתקנות על פיהם, אזי לא יחולו חוקים ו/או תקנות אלו על המקרקעין העירוניים, למעט ההוראות הקובעות את אי תחולתו של חוק הגנת הדייר.

3. תקופת הבנייה

3.1 על החוכר להשלים את בניית רמפת הגישה בתוך 60 חודשים ממועד מסירת החזקה במקרקעין כאמור בסעיף 7.1 להלן.

3.2 ככל והחוכר לא השלים את הבניה כמפורט בסעיף 3.1 לעיל ופנה לעירייה בבקשה להאריך את תקופת הבניה העירייה תהא רשאית להאריך את תקופת הבניה ב- ____ חודשים בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי והיא לא תסרב לכך אלא מנימוקים סבירים.

3.3 לא השלים החוכר את הבניה בהתאם למועדים הקבועים בסעיף 3.1 לעיל ולא הוארך המועד להשלמת הבניה כאמור בסעיף 3.2 לעיל, תהיה העירייה רשאית לתבוע מהחוכר סעד כספי בלבד.

3.4 למען הסר ספק מובהר כי אין באמור בסעיף קטן 3.1 לעיל, כדי לאשר לחוכר להתחיל בביצוע עבודות הבניה קודם לקבלת כל האישורים הנדרשים על פי דין והוראות החוזה.

4. תקופת החכירה

4.1 תקופת החכירה הינה ארבעים ותשע שנים שתחילתן במועד קבלת טופס 4 בכפוף לקבלת אישור שר הפנים ומועצת העיר ברוב חבריה בהתאם לסעיף 188 לפקודת העיריות המאפשר אכלוס הפרויקט (להלן: **"תקופת החכירה"**).

5. תום תקופת החכירה של המקרקעין העירוניים

5.1 במקרה בו יינתן תוקף כדין לתוכנית בניין עיר, הקובעת במפורש, כי רמפת הגישה אשר דרכה מבוצע מעבר בין קומות החניון התת קרקעי של הפרויקט, תיבנה במיקום אחר ולא בתת הקרקע של המקרקעין העירוניים על פי מיקומם בתוכנית בניין העיר התקפה במועד חתימת הסכם זה (**"רמפת הגישה החלופית"**) ובכפוף לכך שיושלם ביצוע רמפת הגישה החלופית וניתן לעשות בה שימוש לצורך מעבר בין קומות החניון התת קרקע של הפרויקט, יפנה החוכר את המקרקעין העירוניים ויחזירם לעירייה כשהם פנויים מכל אדם וחפץ, והעירייה תהיה רשאית להשתמש במקרקעין העירוניים לפי שיקול דעתה ו/או להרוס את רמפת הגישה. למען הסר ספק מובהר בזאת כי העירייה לא תחזיר לחוכר השקעות שהשקיע במקרקעין העירוניים ולא תהיה חייבת בתשלום כלשהו בגין מתקנים או רכיבים שנותרו במקרקעין העירוניים לאחר המועד הקבוע לפינוי.

5.2 לא פינה החוכר את המקרקעין העירוניים, על אף שרמפת הגישה החלופית הושלמה ומאפשרת לחוכר מעבר בין קומות החניון התת קרקעי של הפרויקט יחולו הוראות סעיף 14 להלן.

5.3 יובהר כי ככל שהחוכר ישנה את השימוש במקרקעין, תהא העירייה רשאית לדרוש מהחוכר לפנות את המקרקעין העירוניים ו/או לחייב את החוכר בתשלום באמצעות שומה בהתאם לשימוש החדש.

5.4 למען הסר ספק, לאחר 49 שנים, על החוכר לפנות את המקרקעין העירוניים או לחדש את החכירה באמצעות הסכם חדש שיחתם עם העירייה על פי הנהלים שיהיו תקפים בעירייה באותה תקופה.

6. דמי חכירה

6.1 דמי החכירה עבור כל תקופת החכירה יהיו בסך של 2,940,000 ₪ בתוספת מע"מ כדין, וישולמו בפעמימה אחת עבור כל תקופת החכירה. למען הסר ספק מובהר כי התשלום יהיה בין אם התחיל החוכר לבנות את רמפת הגישה ובין אם לאו, ולא יהיה מותנה בהתחלת בנייתו.

6.2 דמי החכירה בתוספת מע"מ כדין, ישולמו מיד לאחר הודעת העירייה לחוכר על קיום התנאים לתוקף החוזה בהתאם לס' 17 להלן ולא יאוחר מ-60 ימים ממתן ההודעה כאמור לעיל. למען הסר ספק ועל

אף כל הוראה אחרת מהוראות חוזה זה במפורש או במשתמע, מועד מסירת החזקה לעניין מימוש מטרות חוזה זה, כהגדרתה להלן, לחוכר לא תבצע לפני תשלום דמי החכירה.

7. מסירת החזקה במקרקעין העירוניים:

- 7.1 מיד עם החתימה על חוזה זה, בכפוף להצגת היתר בניה בתוקף, להצגת הסכם פיתוח חתום ולדרישת החוכר תמסור העירייה לחוכר את החזקה במקרקעין העירוניים במצבם הפיזי כפי שיהיו במועד זה לצורך ביצוע העבודות להקמת הפרויקט (לעיל ולהלן: "**מועד המסירה לעניין ביצוע עבודות הבנייה**").
- 7.2 מובהר כי מסירת החזקה לחוכר לצורך מימוש מטרות חוזה זה, דהיינו - לעניין השימוש ברמפת הגישה של החניון ובחדר המכונות של הפרויקט (לעיל ולהלן: "**מועד המסירה לעניין מימוש מטרות חוזה זה**"), תבצע רק לאחר התקיימות האמור בסעיף 6.2 לעיל.
- 7.3 לעניין סעיף זה בלבד, מובהר ומוסכם כי איחור במסירת החזקה של עד 14 ימים מעבר למועד המסירה לא יהווה הפרה.

8. תשלומי מיסים, אגרות, היטלים וכו':

- 8.1 החוכר מתחייב לשלם עבור המקרקעין העירוניים את כל התשלומים, ההיטלים, המיסים, האגרות ותשלומי חובה וארנונה, וכן תשלומים לוועד הבית ותשלומים בעד צריכה שוטפת של חשמל, מים, גז, טלפון וכל תשלום מס מכל מין וסוג שהוא החלים או שיחולו על המקרקעין העירוניים או בקשר אליהם בגין תקופת החכירה ובכלל זה מיסי ממשלה והיטלי הרשות המקומית, בין אם אלו מוטלים על המחזיק, החוכר, הבעלים או אחרת, וזאת במידה שהחוכר אינו פטור על פי כל דין מהתשלומים האמורים. אם החוכר לא ישלם תשלום כלשהו במועד, תהא העירייה רשאית, לפי שיקול דעתה בלבד, לשלם את התשלומים, ההיטלים, המיסים, הארנונות והאגרות כאמור לעיל על חשבון החוכר ולגבותם מהחוכר בתוספת ריבית פיגורים של 4% ובלבד שהעבירה תחילה את דרישות התשלום האמורות לחוכר ואפשרה לו לשלמן תוך פרק זמן סביר.
- 8.2 כל סכום המגיע לעירייה מאת החוכר לפי חוזה זה, יישא ריבית והצמדה חוקית מתאריך חובת הפירעון ועד לסילוקו המלא וזאת מבלי לפגוע בזכויות האחרות של העירייה בקשר להפרת החוזה באי תשלום החוב.
- 8.3 במקרה של פיגור בפירעון תשלום כלשהו, שהחוכר חייב בו לפי חוזה זה, יהא כל סכום שייגבה מהחוכר על חשבון הפיגור האמור נזקף לפי הסדר הבא: הוצאות גבייה, ריבית והיתרה על חשבון הקרן.
- 8.4 מס ערך מוסף בגין דמי החכירה, ישולם על ידי החוכר לעירייה לפני מועד החיוב הקבוע בדין, ולא יאוחר ממועד תשלום דמי החכירה כמפורט בסעיף 6.2 לעיל. העירייה תמציא לחוכר בסמוך לאחר מועד הדיווח הקבוע בדין טופס עסקת אקראי לפי הוראות הדין. ככל ולרשויות מע"מ יהיו דרישות כספיות כלשהן מהעירייה בגין מע"מ הנובע מחוזה זה מתחייב החוכר לשפות את העירייה בגין סכומים אלה לא יאוחר מ-15 יום ממועד הדרישה.
- 8.5 מס רכישה, במידה שחל על חוזה זה, יחול על החוכר וישולם על ידו.

9. הבנייה

- 9.1 החוכר מתחייב לבנות את רמפת הגישה וחדר המכונות ברמת גימור סבירה ובהתאם לתקנים עדכניים בעת מתן היתר הבניה וכמפורט במפרט העבודות המצ"ב ומסומן **נספח ג'** לחוזה זה (מפרט העבודות משמעו תוכניות רמפת החניון וחדר המכונות כפי שאושרו בהיתר הבניה). כל החומרים המוצרים והמתקנים שיותקנו ברמפת הגישה ובחדר המכונות יעמדו בדרישות התקנים הישראליים הרשמיים, ככל שקיימים וככל שלא קיים תקן ישראלי, יעמדו בתקן אירופי. מפרט עבודות יוגש לאישור אגף תושבי"ה כתנאי לקבלת ההיתר לבניית רמפת הגישה וחדר המכונות.
- 9.2 החוכר מתחייב כי במהלך בניית רמפת הגישה וחדר המכונות והשימוש בהם, לא תגרם הפרעה לציבור הרחב בשימוש בדרך ובסמוך אליו למעט הפרעה מינימאלית ונחוצה ובכפוף לאישור מראש ובכתב של הגורמים המוסמכים בעירייה ובכפוף לכל דין, וכן לא יגרום לנזק במקום כתוצאה מביצוע העבודות. כמו כן מתחייב החוכר לנקוט בכל האמצעים הנדרשים על מנת לאפשר שימוש בטוח של הציבור הפרויקט הינו פרויקט פינני בינוי המצוי בין הרחובות הנטקה ממזרח וברזיל ממערב השטח יהיה סגור לצורך הריסת הבניינים הקיימים והקמת הפרויקט.
- 9.3 העירייה רשאית, לפי שיקול דעתה, ומשיקולים סבירים וענייניים הקשורים למקרקעין העירוניים ולסביבתם, לאשר כל תכנית שתוצע על ידי החוכר או לא ליתן אישורה זה ו/או להתנות מתן אישור בתנאים הנראים לה, לדרוש שינויה של התכנית, כולה או מקצתה, ועל החוכר לקיים את התנאים ולבצע את השינויים הנדרשים ממנו על ידי העירייה כתנאי מוקדם למתן האישור על ידי העירייה.
- 9.4 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 תשלומים ואגרות והיטלים שיחולו על פי

כל דין יחולו על החוכר בלבד וישולמו על ידו והעירייה לא תידרש ולא תבצע כל תשלום בכסף או שווה כסף במישרין או בעקיפין בקשר עם הבניה.

9.5 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 תשלומים ואגרות והיטלים שיחולו על פי כל דין יחולו על החוכר בלבד וישולמו על ידו והעירייה לא תידרש ולא תבצע כל תשלום בכסף או שווה כסף במישרין או בעקיפין בקשר עם הבניה. החוכר מתחייב לבצע את כל עבודות הפיתוח ועבודות התקנה וחיבורי חשמל ואינסטלציה הקשורות למקרקעין העירוניים ו/או לרמפת הגישה, 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.

9.6 במידה והרשות המוסמכת ו/או העירייה יבצעו בעצמן את עבודות הפיתוח כאמור בסעיף 2 לעיל, מתחייב החוכר לשלם לכל רשות מוסמכת ו/או לעירייה, לפי דרישתן, את סכום ההוצאות אשר לפי חשבונן וקביעתן מגיע להן מן החוכר בגין המקרקעין העירוניים ובקשר אליהם (בכפוף להצגת דרישת תשלום מפורטת בדבר התשלום הנדרש, עבור ביצוע עבודות הפיתוח הנ"ל או איזו מהן). חיוב החוכר בתשלום יהיה בכפוף לכך שטרם תחילת ביצוע עבודות הפיתוח תימסר הודעה על כך לחוכר.

עבודות פיתוח בסעיף זה על תת סעיפיו כגון:

9.7 החוכר יודע ומסכים כי כל הוצאות תכנון רמפת הגישה וחדר המכונות ובנייתו לא יקוזזו מההשבחה שיצטרך לשלם על פי התב"ע או על פי כל דין, ככל שחלה על פי הדין.

9.8 למען הסר ספק, מובהר בזאת כי הוראות סעיף 12 יחולו בשינויים המחויבים גם על שלב הבנייה.

10. שימוש במקרקעין העירוניים

10.1 החוכר מתחייב להשתמש במקרקעין העירוניים אך ורק למטרת החכירה המפורטת בסעיף 2 לעיל ובהתאם להוראות חוזה זה. החוכר יהיה רשאי להשתמש ברמפת הגישה ובחדר המכונות או בחלק מהם למטרות אחרות מהמטרות המפורטות בחוזה זה, רק אם יקבל הסכמה מפורשת מראש ובכתב לכך מאת העירייה ובכפוף לתנאי החכירה על פי חוזה זה. למען הסר ספק מובהר בזאת, כי אין באישור תוכנית או במתן היתר בניה משום הסכמה כאמור. הסכמה מפורשת כאמור הינה על ידי מי שמוסמך לשנות מתנאי חוזה זה.

10.2 החוכר לא יהא רשאי לבנות ו/או להוסיף ו/או להגדיל ו/או לשנות את רמפת הגישה (להלן: **תוספת בנייה**) אלא אם קיבל הסכמת העירייה בכתב ומראש, בתנאים שקבעה העירייה, ובתנאי שתוספת הבנייה תהיה לאותה המטרה המפורטת בסעיף 2 לעיל ותואמת לתכנית/ות בניין עיר התקפה לגבי המקרקעין ולאותו האזור בו מצויים המקרקעין באותה שעה וכל הוראה מכוחה. בכל מקרה תוספת הבניה תהיה בבעלות העירייה ככל ותבוצע על מקרקעין בבעלות העירייה. כמו כן לא יהא רשאי החוכר להרוס חלק כלשהו מרמפת הגישה או לבצע שינוי כלשהו ברמפת הגישה, לרבות התקנת מזגנים וכיו"ב, או לבצע שינוי במתקן ממתקני רמפת הגישה או במערכת ממערכותיו, ללא הסכמת מנהלת אגף הנכסים בעירייה מראש ובכתב. ככל שיהיה מדובר בנכס לשימור, נדרשת גם הסכמת מהנדס העיר לביצוע כל שינוי או תוספת כאמור לעיל.

בנה החוכר תוספת לרמפת הגישה ללא הסכמת העירייה ולא סילק את התוספת ו/או החזיר את המצב לקדמותו בתוך 7 ימים מיום שנדרש לכך בכתב על ידי העירייה, תהא רשאית העירייה אך לא חייבת לבצע פעולות אלו ולחייב את החוכר בהוצאות הכרוכות בכך וזאת מבלי לגרוע מזכויותיה לכל סעד אחר העומד לזכותה עפ"י חוזה זה או עפ"י דין.

למען הסר ספק- אם ישקיע החוכר השקעות כלשהן במקרקעין העירוניים או בתוספת בנייה, הם יהיו על חשבון החוכר בלבד ועל אחריותו ולא יחשבו כתשלום דמי מפתח מלאים או חלקיים בגין המקרקעין העירוניים ו/או התוספת. לחוכר לא תהיה כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בעניין זה כלפי העירייה.

10.3 החוכר מתחייב לבצע את כל העבודות ולמלא אחר כל הפקודות, ההוראות, הדרישות והתשלומים על פי דין, על ידי הממשלה, הרשויות המקומיות, ועדות מקומיות ומחוזיות לתכנון ולבנייה או כל רשות מוסמכת אחרת, בקשר עם בניית רמפת הגישה, החזקת המקרקעין העירוניים, השימוש בו, תיקונו וכל הכרוך בו, לרבות אלה החלות על הבעלים, והחוכר מקבל על עצמו בלבד את האחריות המלאה עבור כל התוצאות של אי מילוי כל חוק פקודה, חוק עזר, הוראה או דרישה כאמור.

10.4 החוכר מתחייב להנגיש את רמפת הגישה ואת השימוש בה בהתאם להוראות החוק והתקנות.

10.5 החוכר מתחייב לשמור על ניקיון רמפת הגישה וסביבתה, להשתמש בה באופן זהיר והוגן ולהחזיקו במצב תקין, וכן הנו מתחייב לתקן מיד על חשבונו כל נזק או קלקול שייגרם במקרקעין העירוניים וכן לפצות את העירייה עבור כל נזק או קלקול כזה שלא תיקן.

10.6 המשתמש מתחייב להשתמש במקרקעין העירוניים באופן שלא תופרע מנוחת השכנים ובאופן שלא ייגרם מטרד כלשהו.

10.7 החוכר לא יהא רשאי להציב כל שלט במקרקעין העירוניים או בסמוך אליהם, אלא באישור העירייה או באישורים כפי שהתקבלו בהיתר הבניה ותוך מילוי הוראות כל דין בדבר הצבת שלטים ותשלום כל אגרה או תשלום, במידה שחל, בגין הצבת שלט כאמור.

10.8 העירייה תהא רשאית, בכפוף להודעה מראש לחוכר, להניח במקרקעין ולהעביר דרכם, בתוכם, או מעליהם, בין בעצמה ובין על ידי פקידה, פועליה ומורשיה ובין על ידי אחרים באמצעות מוסד או חברה אחרת כלשהי, או להרשות לגוף או לרשות אחרת להניח ולהעביר דרך המקרקעין העירוניים 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, הכל לפי התכניות המאושרות על ידי הרשויות המוסמכות ובלבד שלא יהיה בכך כדי לפגוע באפשרות השימוש של המקרקעין העירוניים. החוכר מתחייב לאפשר לעירייה להשתמש בזכותה זו ולא להפריע את הכניסה של נציגי העירייה או מי מטעמה למקרקעין 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 החוכר במקרקעין העירוניים וכי בתום העבודות תחזיר מצב המקרקעין העירוניים לקדמותו ולא תפגע מטרת רשות השימוש.

10.9 העירייה תהיה רשאית באמצעות פקידה, מורשיה וכל אדם אחר שהורשה לכך מטעמה, להיכנס למקרקעין העירוניים בתיאום מראש על מנת לוודא את קיומן של הוראות חוזה זה על ידי החוכר, לרבות בדיקת קיומם של מפגעים במקרקעין העירוניים. בתום הבדיקה וככל שיידרש הדבר, יועברו לחוכר הנחיות לתיקון מפגעים שנמצאו (להלן: "הנחיות העירייה").

10.10 החוכר מתחייב לפעול בהתאם להנחיות העירייה לאלתר ולא יאוחר מ-14 ימים מיום מתן ההנחיות. החוכר מתחייב לבצע אחת לשנה סקר בטיחות במקרקעין העירוניים ע"י יועץ בטיחות מקצועי. כן מתחייב החוכר לפעול לתיקון מפגעים הדורשים תיקון בהתאם לדו"ח ולהנחיות יועץ הבטיחות, ככל שישנם.

10.11 החוכר מתחייב להמציא לעירייה דו"ח בדבר היעדר מפגעים במעבר אחת לחמש שנים.

11. העברת זכויות

11.1 זכות החכירה המוקנית לחוכר היא לחוכר בלבד ולמטרות המפורטות בחוזה זה. אסור לחוכר להעביר, למשכן, להחכיר, לשעבד כל זכות מהזכויות הניתנות לו בחוזה זה במלואה או בחלקה או להרשות לזולתו שימוש במקרקעין העירוניים והכל בין באופן קבוע ובין באופן זמני בין בתמורה ובין שלא בתמורה, אלא אם קיבל הסכמת העירייה בכתב ומראש, ובכפיפות לתנאים שהתנתה העירייה למתן הסכמה ולתשלום דמי הסכמה באם ידרשו על ידי העירייה ובכפוף לקבלת אישור מועצת העירייה וקבלת אישור שר הפנים.

11.2 מובהר כי החוכר אשר חותם על חוזה זה הינו בעל זכויות ו/או רשאי להיות בעל הזכויות בחלקות בהן מבוצע הפרויקט. לפיכך, העברת זכויות החכירה ברמפת הגישה לבעלי כל הדירות בבניינים הממוקמים על מגרשים 1 ו-2 לפי התכנית (להלן: "הבניינים") בהתאם להוראות חוזה זה כמפורט ב**נספח ה'** לחוזה זה, לא ייחשב כהעברת זכויות אסורה. כמו כן המחאת הזכויות והחובות בחוזה זה לבעלי הדירות בבניינים במסגרת חוזה פינוי בינוי ו/או הסכמי המכר, לא ייחשב כהעברת זכויות אסורה על פי חוזה זה וזאת בכפוף לכך שבמועד רישום הפרויקט כבית המשותף, תירשם חכירה לטובת החוכר ו/או לטובת בעלי הזכויות ביחידות, על פי חוזה זה ויירשמו הוראות החוזה כחלק ממסמכי הבית המשותף בחלקות הללו וכן תירשם על ידי החוכר הערת אזהרה במקרקעין בדבר קיומו של חוזה זה. כמו כן היזם מתחייב כי ההתחייבויות על פי הסכם זה יצורפו להסכמי המכר שיחתמו מול רוכשי היחידות בפרויקט.

12. שמירת זכויות

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

12.2 למען הסר ספק מוסכם ומוצהר בזאת במפורש כי מבלי לפגוע בהוראות סעיף קטן 12.3 להלן, העירייה תהא רשאית לעשות כל פעולה ו/או שימוש שהם במקרקעין למעט רמפת הגישה או בקשר אליה ללא צורך בקבלת הסכמה מאת החוכר וחתירתו על חוזה זה מהווה הסכמה לפעולה או שימוש כאמור מקום שזו תידרש על ידי אדם ו/או גוף כלשהו.

12.3 מוצהר ומוסכם בזאת במפורש כי העירייה תהיה רשאית לבנות על המקרקעין בעצמה או ע"י אחרים מטעמה מעל רמפת הגישה וחדר המכונות ו/או בצמוד אליהם ו/או בסמוך אליהם, למעט במקרקעי הפרויקט, כל תוספת בנייה לפי שיקול דעתה בכפוף לתכנית בניין עיר החלה במקום, ולנהוג בתוספת הבנייה מנהג בעלים.

הזכויות בגין תוספת הבנייה ירשמו על שם העירייה בדרך שתבחר העירייה, לרבות בדרך של רישום בית משותף בהתאם לחוק המקרקעין תשכ"ט-1969 (להלן: חוק המקרקעין) בהתאם לשיקול דעת העירייה.

13. אחריות החוכר וביטוח

13.1 ביטוח

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

13.2 אחריות לנזקים

13.2.1 החוכר יהיה אחראי על פי דין, במשך כל תקופת החכירה לעבירה כלשהי שתעשה ברמפת הגישה, או לנזק כלשהו שייגרם לרמפת הגישה על כל הכרוך והמשתמע מכך וכן לנזק שייגרם לצד שלישי כלשהו כולל העירייה ו/או עובדיה ו/או מורשיה ו/או לרכושם, ו/או למשתמשי רמפת הגישה בקשר או כתוצאה מבנייה על ידי החוכר או מי מטעמו, או מאופן החזקת רמפת הגישה וסביבתה והשימוש בה או בקשר לכל עבודה ו/או פעילות שתעשה בה. למען הסר ספק, מובהר כי העירייה לא תהא אחראית לכל עבירה ו/או נזק כלשהם אשר ייגרמו במקרקעין העירוניים או בקשר עם המקרקעין העירוניים, במישרין או בעקיפין, אלא אם נגרמה על ידה.

13.2.2 החוכר מתחייב לגרום לסילוקה של כל דרישה או תביעה לתשלום פיצוי בקשר עם נזק כאמור בס"ק 13.2.1 לעיל, במידה שתופנה כנגד העירייה. כן מתחייב החוכר לשפות את העירייה עבור כל סכום שהעירייה תחויב בו עקב כל פסק דין שלא עוכב ביצועו שייפסק נגדה בקשר או כתוצאה מהנ"ל והחוכר ישלם סכום זה לעירייה בצרוף הוצאות משפט, שכ"ט עו"ד ריבית והצמדה תוך 14 יום מיום קבלת דרישת העירייה לכך. בכל מקרה כאמור העירייה תודיע על כל תביעה או דרישה כאמור לחוכר ותאפשר לו להגן על האינטרסים שלו בפני כל תביעה ו/או דרישה כאמור והחוכר מתחייב לטפל בכל תביעה או דרישה לתשלום פיצוי ללא דיחוי.

14. הפרת החוזה

14.1 הפרת הוראות סעיפים 2,3,7,8,9,10,12 לחוזה כולן או חלקן תהווה הפרה יסודית כמשמעותה בחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), תשל"א-1970.

14.2 הפרת החוכר חוזה זה הפרה יסודית או ששינה את מטרת החכירה, באופן שאינו תואם להוראה מהוראות חוזה זה, רשאית העירייה מבלי לפגוע בזכותה לכל תרופה ו/או סעד על פי כל דין, לבטל לאלתר את החוזה לגבי המקרקעין העירוניים או כל חלק מהם לפי שיקול דעתה.

14.3 הפרת החוכר את התחייבותו לפנות את המקרקעין העירוניים, לאחר שהושלמה רמפת הגישה החלופית וניתנה לו זכות חכירה מלאה ברמפת הגישה החלופית, בהתאם להוראות סעיף 5 לעיל, רשאית העירייה מבלי לפגוע בזכותה לכל תרופה ו/או סעד עפ"י כל דין, לבטל את החוזה, אם לאחר שתישלח לחוכר דרישה לתקן את ההפרה או את אי הקיום ולמלא את הוראות מפורטות בדרישה תוך התקופה אשר תקבע על ידי העירייה באותה דרישה, לא מלא החוכר את דרישה זו תוך התקופה האמורה. בנוסף לזכות העירייה לבטל את החוזה כאמור לעיל, ומבלי לפגוע בזכות מזכויותיה האחרות, רשאית העירייה לתבוע מאת החוכר את ההוצאות, הנזקים וההפסדים שנגרמו לה עקב ההפרה.

15. תוצאות ביטול החוזה במקרה בו הפר החוכר את התחייבויותיו או על פי סעיף 5 לעיל

במקרה של ביטול החוזה על ידי העירייה לעיל יחולו ההוראות כדלקמן:

15.1 החוכר יהא חייב לפנות את המקרקעין העירוניים ולמסרם לידי העירייה כשהם פנויים מכל אדם וחפץ, חופשיים מכל שעבוד או זכות צד שלישי כלשהו וכשהם כוללים כל שיפוץ, שיפור, תוספת, שינוי ומתקן המחובר לרמפת הגישה ולחדר המכונות באופן קבוע, אשר העירייה לא הורתה לחוכר להסירם וזאת תוך שלושים יום מתאריך קבלת הדרישה לכך מהעירייה. השינויים ו/או עבודות החוכר ו/או המחברים, יהיו רכוש של העירייה וזאת מבלי שהעירייה תידרש לשלם תמורה כלשהי בגינם.

15.2 העירייה תהיה רשאית להשתמש במקרקעין העירוניים ובכלל זה ברמפת הגישה ובחדר המכונות כראות עיניה ולפי שיקול דעתה המוחלט ולחוכר לא תהא כל דרישה ו/או טענה ו/או תביעה מכל סוג שהוא כלפי העירייה לתשלום כלשהו בקשר לתוספת בנייה במקרקעין העירוניים, החזקתם, השימוש בהם והחזרת החזקה בהם לעירייה.

15.3 לא קיים החוכר התחייבותו האמורה בס"ק 15.1 לעיל, גם לאחר קבלת התראה בת 7 ימים מהעירייה, תהא העירייה רשאית להיכנס למקרקעין העירוניים, לתפוס את החזקה בהם וכן לנקוט בכל הפעולות למימוש זכויותיה והחוכר יישא בכל ההוצאות שייגרמו לעירייה בשל שימוש העירייה בזכות זו.

15.4 לא פינה החוכר את המקרקעין העירוניים במועד ובתנאים הקבועים בחוזה זה ונדרשה העירייה לנקוט כנגדו בהליכים משפטיים לביצוע הפינוי, ישפה החוכר את העירייה בגין כל הוצאה שתיגרם לה כתוצאה מאי פינוי כאמור.

15.5 החוכר מתחייב כי אם לא יפנה את המקרקעין העירוניים בתום תקופת החכירה, במקרה בו לא הוארכה תקופת החכירה כמפורט בסעיף 5.4 לעיל (להלן "מועד הפינוי") אזי ישלם לעירייה, בגין התקופה שבין מועד הפינוי לבין מועד פינויו בפועל, דמי חכירה יומיים ראויים, בשיעור של כפל דמי החכירה היומיים

היחסיים (מסך דמי החכירה) שנדרש החוכר לשלם, כשהם צמודים למדד המחירים לצרכן מיום חתימת חוזה זה, וזאת ללא הוכחת נזק (להלן: "דמי החכירה הראויים"). החוכר מצהיר כי סכום זה נקבע כפיצוי מוסכם בין הצדדים תוך שיקול דעת ומראש, כאומדן זהיר וסביר של הנזק שייגרם לעירייה עקב אי פינוי המקרקעין העירוניים במועד וזאת מבלי לפגוע בחובת החוכר לפנות את המקרקעין העירוניים ו/או לשלם פיצויים במקרה של הפרת החוזה וכן מבלי לגרוע מכל זכות ו/או סעד אחר העומד לרשות העירייה על פי החוזה או על פי כל דין. למען הסר ספק, תשלום ו/או קבלת דמי חכירה ראויים ושאר תשלומים כאמור לעיל, אין בהם כדי ליצור זכויות לחוכר במקרקעין העירוניים.

16. פרוק התאגיד

במקרה של מינוי מפרק לתאגיד שהחוכר מואגד בו (להלן: **התאגיד**), או פרוק התאגיד מרצון או שלא מרצון או חדלותו או הפסקת פעילותו מכול נימוק או סיבה שהיא, תפקע רשות השימוש והחזקה במקרקעין העירוניים וזכות השימוש בהם יחזרו לידי העירייה לאלתר, ויחולו הוראות סעיף 14 לעיל בשנויים המחויבים. האמור בסעיף זה לא יחול במקרה והזכויות והחובות לפי חוזה זה הומחו לבעלי הדירות בבניין במסגרת הסכמי המכר ובתנאי שהוראות חוזה זה יירשמו במסגרת רישום הבית המשותף של הבניין. **ויתורים**

שום ויתור, הנחה, הימנעות מפעולה במועדה או ארכה מצד לחוזה זה, לא ייחשבו כויתור על זכויותיו ולא יישמשו כמניעה לקבלת סעד (למעט זכותל ביטול), אלא אם כן ויתר אותו צד על זכויותיו במפורש ובכתב על ידי מי שמוסמך לשנות מתנאי חוזה זה.

17. תנאי לתוקף החוזה

חוזה זה טעון אישור מועצת העירייה ושר הפנים או בא כוחו.

18. מקום שיפוט

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.

19. כתובות והודעות

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

19.1 **העירייה:** עיריית ירושלים, באמצעות מנהלת אגף נכסי העירייה

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

19.2 **החוכר:** איי סי אר ישראל קנדה ראם החזקות בע"מ,

כתובת: שדרות שאול המלך 35, תל אביב

19.3 אחרי רישום הבית המשותף בחלקות 49 ו-50, יתווסף גם על ידי מסירה לנציגות הבית המשותף

לראיה באו הצדדים על החתום

החוכר

ראש העירייה

גזבר העירייה

מנהל אגף תושי"ה

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, בשם
החוכר, לאחר שהסברתי להם את המשמעויות הנובעות מכך, הינם מנהלי החוכר ורשאים על פי תזכירו ו/או תקנותיו
ו/או על פי דין לחתום בשם החוכר, וכי חתימתם בצירוף חותמת החוכר מחייבת את החוכר לכל דבר ועניין, וכי החלטת
החוכר להתקשר עם העירייה בחוזה זה התקבלה כדין באורגנים המוסמכים של החוכר ובהתאם לתקנותיו.

חתימה וחותמת עו"ד

נספחים א1, א2

מוסמך

נספח ב' - תשריט

כיוון

נספח ג' - מפרט העבודות

כיוונית

נספח ד' – ביטוח

לקחת את העותק הכי מעודכן שעו"ד רוני גולדשטיין שלח העביר ביום 1.2.26.

טיוטה

נספח ה' – נוסח כתב העברת זכויות לבעלי היחידות בפרויקט



מזכירות פועצת העיר

סימוכין : 2026-0103-96

פירוט נסיעות נבחרי ציבור לחו"ל בשנת 2025

מס'	שם הנבחר	יעד הנסיעה	מטרת הנסיעה	תאריך יציאה	תאריך חזרה	פירוט התשלומים (בש"ח)
1	משה ליאון ראש העיר	ארה"ב מיאמי	ביקור רשמי בארצות הברית. פגישות עם נציגים ובכירים מתאגידים ומקרנות שונות במטרה לגייס תרומות, לחזק את קשרי החוץ של ירושלים, לעודד וליזום השקעות בירושלים.	23.01.25	30.01.25	2,910
2	אדיר שוורץ סגן ראש העיר	איחוד האמירויות הערביות אבו דאבי	משלחת מוניציפאלית בנושא הרמדאן.	17.03.25	21.03.25	7,537
3	משה ליאון ראש העיר	ארה"ב ניו-יורק	ביקור רשמי בארצות הברית. השתתפות בכנס "כלכליסט", קיום פגישות עם נציגים ובכירים מתאגידים ומקרנות שונות במטרה לגייס תרומות, לחזק את קשרי החוץ של ירושלים, לעודד וליזום השקעות בירושלים.	20.03.25	27.03.25	34,934
4	משה ליאון ראש העיר	ארה"ב ניו-יורק	ביקור רשמי בארצות הברית. השתתפות בכנס "ג'רוזלם פוסט" ו"בשבע". במהלך ביקורו, קיים ראש העיר פגישות עם נציגים ובכירים במטרה לחזק את קשרי החוץ של העיר ירושלים.	16.05.25	19.05.25	9,198
5	שמואל מרציאנו משנה לראש העיר	צרפת פריס	השתתפות ביריד לעידוד עלייה בשיתוף עם 'קעליטה', הסוכנות היהודית, ההסתדרות הציונית, קק"ל ואופק ישראלי.	25.05.25	27.05.25	9,980
6	משה ליאון ראש העיר	קנדה טורונטו	ביקור רשמי בקנדה. במהלך ביקורו, קיים ראש העיר פגישות עם נציגים ובכירים מתאגידים שונים במטרה לגייס תרומות, לחזק את קשרי החוץ של העיר ירושלים, לעודד וליזום השקעות בירושלים.	08.06.25	13.06.25	21,281



יְרוּשָׁלַיִם
מזכירות פועצת העיר

מס'	שם הנבחר	יעד הנסיעה	מטרת הנסיעה	תאריך יציאה	תאריך חזרה	פירוט התשלומים (בש"ח)
7	מרים סלע חברת הנהלה	צרפת נאנט	משלחת עירונית לנאנט ללמידת מודל אמנות במרחב הציבורי.	04.07.25	09.07.25	6,427
8	חגית משה סגנית ראש העיר	טקסס דאלאס	משלחת לכנס TSD בנושא תחבורה בטוחה ומעשירה לתלמידים עם צרכים מיוחדים.	05.11.25	13.11.25	17,365
9	משה ליאון ראש העיר	ארה"ב וושנינגטון	ביקור רשמי בארצות הברית. הזמנה להדלקת נר חנוכה בבית הלבן, במעמד נשיא ארה"ב, דונלד טראמפ. במהלך ביקורו, נפגש ראש העיר עם נציגי ממשל ועם תורמים פוטנציאלים במטרה לחזק את קשרי החוץ של ירושלים, לגייס תרומות, לעודד וליזום השקעות בירושלים.	16.12.25	18.12.25	54,060
10	משה ליאון ראש העיר	שוויץ זינבה	ביקור רשמי בשוויץ. במהלך ביקורו, קיים ראש העיר פגישות עם נציגים ובכירים מתאגידים ומקרנות שונות במטרה לגייס תרומות, לחזק את קשרי החוץ של ירושלים, לעודד וליזום השקעות בירושלים.	03.12.25	07.12.25	23,450