

מסמך ב'

הסכם התקשרות

לביצוע עבודות בינוי ולרכישת הממכר - עם אופציה ל"מכר חוזר"

[מגרש 5030]

מספר _____

שנערך ונחתם בראשון לציון ביום _____ בחודש _____ בשנת 2019

בין:
עיריית ראשון לציון
 מרחוב כרמל 20
 ראשון לציון
 (להלן: "העירייה")

מצד אחד

לבין:

_____ מס' ח.צ.ח.פ.ת.ז.: _____
 _____ כתובת: _____
 _____ טלפון: _____; פקס: _____
 _____ דוא"ל: _____
באמצעות מורשי החתימה:
 _____ שם: _____
 _____ ת.ז. _____
 _____ דוא"ל: _____
 _____ שם: _____
 _____ ת.ז. _____
 _____ דוא"ל: _____
 (להלן: "היזם")

מצד שני

- הואיל:** והעירייה היא הבעלים של הממכר כהגדרתו להלן ;
- והואיל:** והעירייה פרסמה מכרז פומבי מס' **46/19** לרכישת זכויות העירייה בממכר ולשם ביצוע עבודות בניה ופיתוח בממכר הכל בתמורה בתנאים כמפורט בהסכם זה (להלן: "המכרז");
- והואיל:** והיזם זכה במכרז ;
- והואיל:** והיזם מצהיר כי בדק את הממכר וזכויות העירייה בו, את סביבתו, את מצבו התכנוני, הפיזי והמשפטי ואת כל שאר הקשור בו כי, הוא מתקשר בהסכם זה על יסוד מצבו התכנוני הקיים של הממכר במועד חתימת הסכם זה.
- והואיל:** וברצון הצדדים לעגן בהסכם את מחויבויותיהם וזכויותיהם ההדדיות ;

אי לכך הוסכם והוצהר בין הצדדים כדלקמן :

1. מבוא, הגדרות ונספחים

- 1.1. המבוא להסכם זה ונספחיו הנם חלק בלתי-נפרד ממנו ויש לקראם כאחד.
- 1.2. הכותרות בהסכם זה נועדו לשם הנוחות בלבד ואין לתת להן משמעות כלשהי בפרשנותו של הסכם זה.
- 1.3. למונחים המפורטים להלן תהא בהסכם זה המשמעות הנקובה בצדס, כדלקמן :

<p>מכרז פומבי מס' 46/19 שפרסמה העירייה לרכישת הממכר ולביצוע עבודות בינוי (כהגדרתן להלן).</p>	<p>"המכרז"</p>
<p>מלוא המסמכים המהווים את חוברת המכרז, לרבות הוראות למשתתפים למכרז, על נספחיהם, הצעת היזם במכרז על צרופותיה ותשובות לשאלות ההבהרה שנמסרו במסגרת המכרז.</p> <p>מסמכי המכרז מצורפים להסכם זה כנספח ב-1 להסכם זה.</p>	<p>"מסמכי המכרז"</p>
<p>חלקה 67 (בחלק) בגוש 5033, חלקה 166 (בחלק) בגוש 5030, חלקי חלקות 38, 40 ו-47 בגוש 5032, חלקות 10, 11, 65, וחלקי חלקות 7, 12, 66, 67, 72 ו-93 בגוש 3947 וחלקות 227, 228 וחלקי חלקות 95, 229, 360 ו-363 בגוש 3946 המהוות את המתחם הידוע בכינויו "מתחם ה-1000" בראשון לציון.</p>	<p>"המתחם" או "מתחם ה-1000"</p>
<p>תכנית מפורטת מס' רצ/מק/1/1000/3, אשר מהווה שינוי לתכנית מפורטת מס' רצ/1/1000, ואשר פורסמה למתן תוקף ביום 12.4.2018 י.פ. 7759.</p>	<p>"התכנית"</p>
<p>מגרש מס' 5030 ששטחו כ-60,400 מ"ר על פי התכנית, במתחם ה-1000, המהווה חלק מחלקה 93 בגוש 3947.</p>	<p>"הממכר"</p>
<p>כהגדרתן בטבלאות בתכנית.</p>	<p>"מלוא זכויות הבניה בממכר"</p>
<p>ביצוע, ניהול ותיאום של כל העבודות מכל מין וסוג שהוא שיבצע היזם בהתאם להוראות הסכם זה, הנדרשות לשם בניית בניינים ופיתוח השטח הסובב את הבניינים בתחום הממכר, באופן שינצל את זכויות הבניה המוקנות בממכר, הכל בהתאם להיתרי בניה שיתקבלו כדין, לתכנית ולתכנית הבינוי המסומנת בהסכם זה כנספח ב-2 וכמפורט ובכפוף להוראות הסכם זה.</p>	<p>"עבודות הבינוי"</p>

<p>עבודות הבינוי כמפורט בהסכם, באופן שהזוכה ינצל לפחות 50% (חמישים אחוזים) שטח עיקרי ושטחי שירות עיליים מעל לפני הקרקע, לרבות "שימוש עצמי" כהגדרתו בהסכם זה, מתוך זכויות הבניה המוקנות בממכר על פי התכנית - בתוך תקופת בינוי בת שמונה (8) שנים מיום חתימת העירייה על ההסכם. במסגרת זאת - בתוך תקופת בינוי בת חמש (5) שנים מיום חתימת העירייה על ההסכם, הזוכה יתכנן, יבצע וישלים מתוך עבודות הבינוי כמפורט בהסכם לפחות 50,000 מ"ר (ברוטו), כאמור.</p>	<p>"עבודות המינימליות הבינוי"</p>
<p>התקופה הקצובה לביצוע כל אחד מאלה - עבודות הבינוי המינימליות, השימוש העצמי (כהגדרתו להלן), עבודות הבינוי - לפי העניין.</p>	<p>"תקופת הבינוי"</p>
<p>מנהלת שהקימה העירייה לליווי תכנון, ניהול, הקמה ופיתוח המקרקעין המהווים את המתחם.</p>	<p>"מנהלת מתחם ה-1000"</p>
<p>מדד המחירים לצרכן המתפרסם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה או כל מדד אחר שיבוא במקומו המתבסס על מרכיבים דומים.</p>	<p>"מדד"</p>
<p>ביחס לכל סכום בהסכם זה - אם יוברר, במועד התשלום בפועל של סכום כלשהו לפי הסכם זה כי, המדד הידוע במועד תשלומו (להלן: "המדד החדש") גבוה מהמדד הידוע בעת המועד האחרון להגשת ההצעות (להלן: "מדד הבסיס") אזי ישתנה הסכום בשיעור השינוי במדד החדש לעומת מדד הבסיס.</p>	<p>"צמודים למדד" או "הפרשי הצמדה"</p>
<p>כהגדרתו להלן.</p>	<p>"התנאי המתלה"</p>
<p>היועצים המשפטיים של העירייה ו/או מי מטעמם, או משרד עורכי הדין שרקון, בן עמי, אשר ושות' & נאמן, קינן ושות'.</p>	<p>"עוה"ד"</p>

1.4. נספחי ההסכם המפורטים להלן:

- נספח ב-1** מסמכי המכרז, על כל נספחיהם לרבות הצעת היזם והוראות למשתתפים ותשובות לשאלות ההבהרה שנמסרו במסגרת המכרז, ככל שנמסרו.
- נספח ב-2** תכנית הבינוי (אינה מצורפת, אך מהווה חלק בלתי-נפרד מהמכרז).
- נספח ב-3(1)** אישור קיום ביטוחים עד למועד קבלת היתר הבניה.
- נספח ב-3(2)** אישור קיום ביטוחים ממועד קבלת היתר הבניה.
- נספח ב-4** פרוטוקול היזם.
- נספח ב-5** נוסח יפוי כוח נוטריוני בלתי-חוזר.
- נספח ב-6** הסכם חכירה.

(הסכם זה ונספחיו להלן יחד: **"ההסכם"**).

2. **חתימת ההסכם**

2.1. היזם יחתום על הסכם זה במועד הנקוב בסעיף "חתימה על נוסח ההסכם והשבת ערבות המכרז" להוראות למשתתפים למכרז (**נספח ב-1** להסכם זה) (להלן: **"מועד חתימת ההסכם על ידי היזם"**) ואילו העירייה תוסיף את חתימתה על גבי הסכם זה, בכפוף לקיום התנאי המתלה, כאמור בסעיף "אישור ההסכם ותוקפו" להלן ובכפוף לכך שהיזם שילם

את מלוא התמורה וכן את מלוא התשלומים החלים עליו במועד תשלום התמורה והכל כמפורט בסעיף "התמורה ואופן תשלומה" להלן (ובכלל זה האפשרות לפרוס את תשלום התמורה לשני תשלומים, ולהציג המחאה שטרם נפרעה עבור התשלום השני).

2.2. מובהר כי העירייה תהיה מחויבת בהסכם זה רק אם אישרה כי התקיים התנאי המתלה כמפורט בהסכם זה, ואולם לא יהיה באי-חתימת העירייה על גבי הסכם זה כדי לפטור את היזם מהתחייבויותיו על פי ההסכם.

3. אישור ההסכם ותוקפו

3.1. הסכם זה טעון אישור מועצת העירייה ברוב חבריה ולא יהיה לו תוקף - אלא אם אושר כאמור (לעיל ולהלן: "**התנאי המתלה**").

מובהר בזאת כי, אי-קיומו של התנאי המתלה - משמעו היעדר תוקפו של הסכם זה, וליזם לא תהא כל טענה ו/או תביעה בגין כך.

3.2. נודע לעירייה כי התנאי המתלה לא התקיים - תודיע על כך בכתב ליזם בתוך שלושים (30) ימים מהמועד בו נודע לה כי התנאי המתלה לא התקיים, ותשיב לו את התמורה ששולמה על ידו לעירייה (ככל ששולמה) עד למועד מתן ההודעה כאמור על ידה, ללא כל הפרשי הצמדה (ממועד תשלומם ועד למועד השבתם בפועל ליזם), ובתנאי שהתמורה תוחזר תוך שלושים (30) ימים ממועד מתן ההודעה האמורה לעיל.

השבת הסכומים כאמור ליזם כפופה להתקיימות התנאים הבאים - במצטבר:

3.2.1. היזם מחק וביטל כל רישום שנעשה לטובתו ו/או בעטיו, ככל שנעשה, על הממכר ו/או על זכויות העירייה בממכר, בכל מרשם שהוא, לרבות ביטול ומחיקת כל הערת האזהרה שנרשמה, אם נרשמה, לטובת היזם בלשכת רישום המקרקעין.

3.2.2. היזם השיב את החזקה בממכר לעירייה, ככל שהחזקה בממכר הייתה בידי היזם, כשהממכר פנוי וחופשי מכל אדם וחפץ.

למען הסר ספק מובהר כי, אין בסעיף זה כדי להקנות ליזם זכות לרשום לטובתו הערת אזהרה ו/או כל רישום אחר ו/או כדי להקנות ליזם זכות לתפוס ו/או לקבל חזקה בממכר קודם להתקיימות התנאי המתלה ו/או קודם להתקיימות יתר התנאים המוקדמים לכך הקבועים בהסכם זה.

3.3. התקיים התנאי המתלה תמסור על כך העירייה הודעה ליזם.

3.4. כן מובהר כי, נכון למועד פרסום המכרז, העירייה הוכרזה כ"עירייה איתנה" בהתאם לסעיף 232א לפקודת העיריות [נוסח חדש] (להלן: "**הפקודה**"), ולפיכך - וכל עוד לא בוטלה ההכרזה כאמור בהתאם לסעיף 232ב לפקודה - הסכם זה אין טעון אישור שר הפנים בהתאם לסעיף 188(ב) לפקודה. ככל שתבוטל ההכרזה כאמור, יראו את אישורו של שר הפנים כתנאי מתלה נוסף ויחולו הוראות סעיף זה, בשינויים המחויבים.

4. מהות העסקה

4.1. בכפוף להתקיימות התנאי המתלה ולקיום התחייבויות היזם, העירייה מוכרת בזאת ליזם והיזם רוכש בזאת מהעירייה את הממכר. הכל בכפוף וכמפורט בהסכם זה.

4.2. עם רכישת הממכר תירשם לטובת העירייה הערת אזהרה, אשר תנאי למחיקתה הוא ביצוע עבודות הבינוי המינימליות, בתקופת הבינוי שנקבעה לכך - כמפורט להלן.

4.3. היזם יקבל את החזקה והבעלות בממכר בכפוף וכמפורט בהסכם זה לשם ביצוע כל עבודות הבינוי בממכר והקמת מבנים, בהתאם להיתרי בניה שיתקבלו כדין, וזאת במועדים הקבועים בהסכם זה.

- 4.4. היזם יבצע את עבודות הבינוי ו/או עבודות הבינוי המינימאליות בממכר בהתאם להוראות כל התכניות החלות על הממכר, ובכלל זה הוראות התכנית, בהתאם לדרישות העירייה וכן בהתאם להוראות הסכם זה.
- 4.5. הואיל והמגרש מצוי במתחם, היזם מודע כי בכוונת העירייה להפעיל מרכז מבקרים ייחודי עבור מתחם זה. היזם, וכן ויזמים נוספים שיזכו ביתר מכרזי המכר שיפורסמו על ידי העירייה בקשר עם המתחם, יהיה זכאי לשכור חדר/י מכירה, לרבות אפשרות שימוש בשירותי מרכז המבקרים ועזרי המכירה. השכרת חדר/י מכירה כאמור תיעשה בכפוף לזמינות חדר/י המכירה באותה עת, בכפוף להוראות תקנון מרכז המבקרים ובכפוף לחתימה על הסכם שכירות שיומצא על ידי העירייה ביחס לחדר/י המכירות כאמור.
- 4.6. בנוסף לשטחי החנייה המוצמדים למבנים, באפשרות הזוכה לתכנן, להקים ולתפעל - בשטח הממכר עצמו, בלבד - על חשבונו, חניון ציבורי תת-קרקעי המיועד לשימוש הציבור, בהתאם להוראות כל דין. לשם כך, ישיג את כל האישורים וההיתרים הנדרשים על חשבונו ובאחריותו. יובהר כי אין באזכור הדברים משום היתר להקמת החניון הציבורי, על פי הוראות כל דין.
- לעניין זה, "חניון ציבורי" - כהגדרתו בתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה), תשמ"ג - 1983, ובהתאם לכללים וההוראות שיינתנו על ידי כל גורם מוסמך. למען הסר ספק מובהר כי, היזם יהיה רשאי לגבות תשלום בגין השימוש בחניון הציבורי.

5. הצהרות והתחייבויות היזם

- 5.1. היזם מצהיר כי ידוע לו שההתקשרות מותנית בהתקיימותו של התנאי המתלה כמפורט לעיל.
- 5.2. היזם מצהיר בזאת כי, בדק בקפידה, לרבות באמצעות מומחים מטעמו, את המתחם, את הממכר ואת כל המצוי בהם, את סביבתם, דרכי הגישה אליהם, את מצבם הפיזי, המשפטי, הרישומי והתכנוני, את זכויות העירייה בהם, בחן את הוראותיהן של התכניות התקפות החלות על הממכר, עיין בהוראותיהן, והוא מכיר את זכויות הבניה, השימושים המותרים ו/או את אפשרויות הבניה ו/או מגבלות הבניה והשימוש מכוח התכניות הנ"ל ו/או מכוח כל דין אחר, ואת התנאים הקבועים בתכניות לצורך הוצאת היתרי בניה ו/או תעודת גמר.
- 5.3. היזם מצהיר כי קרא ובדק בקפידה לרבות באמצעות מומחים את הסכם זה על נספחיו ויתר מסמכי המכרז, הבין את תוכנם, וכי הוא מסכים לתנאיהם; כי ערך את כל הבדיקות הנחוצות לו לפי שיקול דעתו להתקשרותו בהסכם זה וכי על סמך בדיקותיו, ומתוך מודעות מלאה לכל הגורמים שיש ו/או שיכולה להיות להם השפעה על התחייבויותיו לפי הסכם זה, מצא את כל אלה משביעים את רצונו ומתאימים לצרכיו והוא מוותר על כל טענה ו/או תביעה כלפי העירייה בקשר לכל אלה, לרבות על כל טענת מום, פגם ו/או אי-התאמה, לרבות טענה בדבר פגם נסתר, והוא יקבל את הממכר לרשותו בהתאם להוראות הסכם זה כשהוא במצבו כפי שהוא (AS IS) במועד חתימת הסכם זה.
- 5.4. היזם הוא גוף פיננסי כהגדרת מונח זה בחוק בנק ישראל, תשי"ע-2010.
- 5.5. יש בידיו את היכולת לעמוד במלוא התחייבויותיו על פי הסכם זה ויש לו את האמצעים הכספיים והאחרים הדרושים לביצוע עבודות הבינוי ורכישת כל הזכויות בממכר, בתנאי הסכם זה.
- 5.6. אין כל מניעה ו/או מגבלה, לרבות על פי כל דין ו/או על פי מסמכי ההתאגדות של היזם, להתקשרותו בהסכם זה ו/או לקיום התחייבויותיו על פיו.
- 5.7. התקבלו במוסדות היזם כל ההחלטות הנדרשות לשם התקשרותו בהסכם זה ולקיום התחייבויותיו על פיו, וכי החותמים על הסכם זה מטעם היזם הם מורשי חתימה מטעמו המוסמכים לחייבו לכל דבר ועניין בקשר עם הסכם זה וכי בכפוף להתקיימות התנאי

המתלה לא נדרש כל אישור ו/או היתר ו/או הסכמה מכל סוג שהוא ומכל גורם שהוא להתקשרותו בהסכם זה, לרבות על פי מסמכי ההתאגדות של היזם ו/או על פי כל דין.

5.8. מובהר ומוסכם כי, אין בכל הצהרות היזם כאמור לעיל כדי לגרוע מכל הצהרות היזם ו/או מן המידע שמסר בקשר עם האמור לעיל בעת הגשת הצעתו למכרז. מוסכם כי, כל המידע וההצהרות שמסר היזם בקשר עם תנאי הסף במכרז, יקוימו על ידו לאורך הפרויקט כולו.

5.9. מוסכם על ידי היזם כי, כל הצהרותיו לפי סעיף זה, מהוות תנאים עיקריים ויסודיים בהסכם זה, והפרת איזו מן ההצהרות כאמור ו/או מן התנאים הנ"ל מהווה הפרה יסודית של ההסכם.

6. הצהרות העירייה

6.1. העירייה מצהירה ומתחייבת כי היא בעלת הזכויות בממכר, זכויותיה בממכר נקיות מכל חוב, שעבוד, עיקול או זכות צד שלישי מכל מין וסוג שהוא, הכל כמפורט בנסח מלשכת רישום המקרקעין. העירייה מתחייבת כי מיום חתימת הסכם זה ואילך לא תשעבד ו/או תמשכן את הממכר - למעט על פי האמור מפורשות בהסכם זה.

להשלמת התמונה יצוין כי, רשומות הערות אזהרה ביחס למגרשים אחרים בחלקה בה מצוי הממכר.

6.2. פרט למפורט בהסכם זה, ככל שמפורט, לא ידוע לה על כל מניעה חוקית או אחרת, לבצע את העסקה כמפורט בהסכם זה.

7. גילוי נאות

7.1. בהיות המתחם מתחם מוביל מסוגו, כאמור לעיל, רשאיות העירייה והוועדה המקומית לתכנון ובניה ראשון לציון (להלן: "הוועדה המקומית") לקבוע כי מערכת פינוי אשפה במגרשים תהיה פניאומטית. מובהר כי, בכל מקרה תכנונה, ביצועה ותחזוקתה של המערכת בתחומי המגרשים תהיה באחריות הזוכה ועל חשבונו הבלעדי, וזאת בתיאום עם העירייה ו/או מי מטעמה.

7.2. העירייה בוחנת אפשרות לספק לשטחי המתחם גז טבעי לצורך אפשרות של ייצור חשמל, חום וקור במבנים עצמם. ככל שיוחלט על ידה כאמור, יידרש היזם, באחריותו ועל חשבונו להכין את התשתיות במבנים שייבנו על ידו והכל בהתאם להנחיות שיוצאו על ידי העירייה.

7.3. בחתימתו על ההסכם מצהיר היזם כי הביא בחשבון את השלכות האמורות, לרבות (אך לא רק) את תכנונה של מערכת פינוי אשפה פניאומטית במגרשים ו/או ביצועה ו/או תחזוקתה - וכן את האפשרות של אספקת גז טבעי, כאמור בסעיף זה לעיל.

8. תקופת הבינוי

8.1. תקופת הבינוי תימנה מיום חתימת העירייה על ההסכם.

8.2. לא השלים היזם את עבודות הבינוי הנדרשות, כמפורט להלן, בתוך תקופת הבינוי, מסיבות שאינן תלויות ביזם, יהיה רשאי היזם לפנות לעירייה בכתב קודם לתום תקופת הבינוי בבקשה מנומקת להארכת תקופת הבינוי.

העירייה תהיה רשאית, אך לא חייבת, בין לבקשת הזוכה כאמור לעיל ובין מיוזמתה, להאריך את תקופת הבינוי בתקופה נוספת וכן תהיה רשאית להתנות את הסכמתה להארכת תקופת הבינוי בתנאים, בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי של העירייה, ובכלל זה תהיה רשאית להתנות את הסכמתה בהעמדת ערבות בנקאית להבטחת התחייבויות הזוכה להשלמת עבודות הבינוי הנדרשות. למען הסר ספק, אין באמור כדי לגרוע מכל סעד העומד לרשות העירייה לפי ההסכם ו/או כל דין.

9. עבודות הבינויתכנון

9.1. הזוכה מתחייב להגיש לרשויות התכנון המוסמכות בקשה להיתר בניה לביצוע עבודות הבינוי על פי ההסכם, וכל תכנית ו/או כל מסמך אחר שיידרש על ידי מוסדות התכנון, לרבות הוועדה המקומית ו/או מנהלת מתחם ה-1000, הכולל עמידה בתקן לבניה ירוקה על פי החלטות רשויות התכנון, וזאת בתוך עשרים וארבעה (24) חודשים ממועד חתימת העירייה על ההסכם.

יובהר כי, גם הגשת בקשה להיתר חפירה ודיפון תיחשב ל"בקשה להיתר בניה" לצורך סעיף זה.

כמו כן, בנוסף, היזם יהא רשאי לפצל את היתרי הבניה, להיתרי מרתפים, היתר בניה והיתר שינויים, ובלבד שיעמוד בהתחייבותו להשלמת עבודות הבינוי המינימאליות בתקופת הבינוי.

העירייה תיתן את הסכמתה כהסכמת בעלים לכל בקשת היתר מטעם היזם, התואמת את הוראות הדין ואת הוראות סעיף זה להלן.

9.2. ידוע ליזם כי בכוונת העירייה להקים ועדה אדריכלית שתהיה מורכבת מאנשי מקצוע פנימיים וחיצוניים לעירייה כחלק מפרויקט המתחם, על מנת להבטיח תכנון מיטבי למתחם (להלן: "**הוועדה האדריכלית**"). הוועדה האדריכלית תייעץ לוועדה המקומית בהליכי הוצאת היתרי בניה במתחם, והזוכה יוכל לפנות לוועדה האדריכלית בכל שלב ואף בטרם הגשת בקשה להיתר בניה בממכר.

9.3. היזם מצהיר ומתחייב בזאת כי, יעשה באחריותו ועל חשבונו, את כל הפעולות הדרושות לשם קבלת היתר הבניה ובכלל זה קבלת אישור הוועדה האדריכלית, ככל שיידרש, והאישורים הנדרשים מאת הרשויות המוסמכות על מנת לאפשר את פיתוח הממכר והבניה בו בהתאם להוראות הסכם זה, לרבות בהתאם למטרות והשימושים המנויים במסגרתו, ובכלל זה ישלם את כל האגרות, ההיטלים ויתר התשלומים הדרושים לשם הגשת הבקשה להיתר בניה ולקבלת היתר הבניה לרבות כמפורט בהסכם זה.

ניצול זכויות הבניה בממכר

9.4. היזם מתחייב לממש את זכויות הבניה המוקנות בממכר, ולבצע את עבודות הבינוי ובכללן עבודות הבינוי המינימאליות (כהגדרתן לעיל) והשלמת שטח השימוש העצמי של היזם (כהגדרתו להלן), בהתאם להוראות הסכם זה.

הוראות נוספות לתכנון ולבניה

9.5. ידוע ליזם כי כל פעולות התכנון ו/או עבודות הבניה בממכר ו/או הפעילות בממכר כרוכות בתיאום למול החברה הכלכלית ראשון לציון (להלן: "**החכ"ר**") ו/או מנהלת מתחם ה-1000.

היזם מתחייב לתאם מראש את כל פעולותיו בממכר למול החכ"ר ו/או מנהלת מתחם ה-1000 ו/או למול כל מי מטעמן, לרבות קבלנים שימונו לשם ביצוע עבודות פיתוח שונות במתחם ה-1000 וכן מתחייב היזם לקבל מגורמים אלו את כל האישורים הנדרשים לשם ביצוע כל עבודות שהן ו/או פעולות תכנון בממכר, לרבות תיאום הסדרי בטיחות וקבלת אישור לתכניות בטיחות, תיאום וקבלת אישור להסדרי תנועה זמניים לרבות הסדרי כניסה ויציאה מהממכר, הצגת תכניות עבודה, ותיאום לוחות זמנים למול עבודות תשתית שיבוצעו מחוץ לגבולות הממכר וכדומה.

9.6. תחילת העבודות בממכר תתבצע רק לאחר תיאום מול מניב ראשון בע"מ - תאגיד המים והביוב של ראשון לציון (להלן: "**מניב**"), ובכפוף לאישור מטעם מניב כי בממכר לא נותרו כל תשתיות.

אם יתגלו בממכר מערכות תשתית, חשמל, בזק וצנרת מכל מין וסוג שהוא (כגון מים, ביוב, מערכות לאיסוף שמנים וכדומה), מתחייבת העירייה להעתיקן בתיאום עם הגורם הנוגע בדבר, בעצמה ועל חשבונה, תוך הקפדה על פירוק התשתיות האמורות (מים, ביוב, מערכות לאיסוף שמנים וכדומה) ועל ביצוע ההעסקה והפירוק כאמור ללא זיהום הקרקע ו/או הסביבה.

9.7. ממועד מסירת החזקה בממכר לזים, כאמור להלן ולאור האחריות המוטלת עליו להלן, מתחייב הזים לספק על חשבונו שמירה, גידור, תמרורים ושאר אמצעי זהירות לבטיחות ולנוחות הציבור, בכל מקום שיהיה צורך בכך בהתאם להוראות כל דין ו/או על פי הוראה מצד רשות מוסמכת כלשהי.

9.8. הזים מתחייב בזאת כי, תוך כדי ביצוע עבודות הבינוי ו/או עבודות הבינוי המינימאליות בהתאם להוראות הסכם זה, על נספחיו, לא תהא פגיעה שלא לצורך בנוחות הציבור ולא תהא כל הפרעה שלא לצורך בזכות השימוש והמעבר של כל אדם בכביש, דרך, שביל וכדומה או בזכות השימוש והחזקה ברכוש ציבורי כלשהו.

9.9. מבלי לגרוע מהוראות לעיל בסעיף זה, על הזים לבצע איתור תשתיות באזור הכניסה והיציאה אל הממכר ולתאם מול בעלי התשתיות האמורות, לרבות מול בזק, הוט, מניב וכל גורם אחר, את הכניסה והיציאה הזמנית לממכר, ככל שמיקומה חוצה את תוואי התשתיות הרלוונטיות לאותו גורם.

9.10. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, מובהר כי ככל שהעירייה תקבע כי הזים נדרש לבצע חיבור ו/או הכנת תשתיות כאמור לעיל בסעיף זה, הזים יבצע על חשבונו ובאחריותו המלאה את כל פעולות התכנון ו/או העבודות הנדרשות לצורך כך, ולא תישמע מצדו כל טענה ו/או דרישה בעניין זה.

השלמה

9.11. הזים מתחייב להוציא תעודת גמר לכל עבודה שתושלם בממכר לא יאוחר מחלוף שניים-עשר (12) חודשים ממועד סיום אותה עבודה. יודגש כי תקופה זו כלולה במניין "סיום עבודות הבינוי המינימליות", כאמור להלן.

9.12. הזים מתחייב להתחיל בביצוע עבודות הבינוי המינימליות בממכר מיד עם תחילת תקופת הבינוי בכפוף לקבלת כל ההיתרים הנדרשים על פי דין, ולהשלים את ביצוען בהתאם ללוחות הזמנים המפורטים במסגרת הסכם זה, לרבות לוחות הזמנים המפורטים לעיל ובכל מקרה ומתחייב לסיים את עבודות הבינוי המינימליות לא יאוחר מתום תקופת הבינוי הקבועה לעניין זה.

"**סיום עבודות הבינוי המינימליות**" משמע - השלמת מלוא עבודות הכרוכות בביצוע ובהוצאה לפועל של עבודות הבינוי המינימליות בהתאם לתכניות החלות על הממכר והיתר הבניה, לרבות השלמת עבודות הפיתוח (ככל שנדרש בהתאם להוראות כלל התכניות והיתר הבניה), וכן קבלת תעודת גמר לעבודות הבינוי המינימליות.

9.13. הבניה תבצע בהתאם להנחיות מהנדס העיר, בכפוף להוראות התכנית ולתכנית הבינוי, **נספח ב-2**, כפי שתאושר על ידי הוועדה המקומית כאמור בתכנית רצ/1000/1 ו/או רצ/מק/1/1000/3.

9.14. מבלי לגרוע מיתר התחייבויות הזים על פי הסכם זה ומהוראות כל דין מתחייב הזים לבצע את עבודות הבינוי בהתאם להוראות כל דין, לקבל באחריותו ועל חשבונו את כל ההיתרים ו/או הרישיונות ו/או האישורים הנדרשים לשם ביצוע עבודות הבינוי ומבלי לגרוע מכלליות האמור לקיים הוראות כל דין בקשר עם הממכר, החזקתו, השימוש והבניה בו.

9.15. פיתוח סביבתי **מחוץ לגבולות הממכר** יערך על העירייה ו/או על ידי החכ"ר ו/או על ידי מניב ו/או מי מטעמם ויכלול פיתוח סביבתי מלא, תיעול ביוב, צנרת מים, דרכים (כביש, מדרכה), תאורה, הכנה לצנרת בזק, חשמל וכבלים וגינון לטובת הבניה בממכר.

עד למועד התחלת הבניה בממכר על ידי הזוכה, יבוצע פיתוח סביבתי בשטחים הציבוריים, שיאפשר תנאים מלאים לביצוע עבודות בניה בממכר ובאופן שלא תהיה מניעה להתחלת עבודות בממכר.

בתוך תקופת הבינוי הקבועה להשלמת עבודות הבינוי המינימליות, יושלם פיתוח סביבתי מלא בשטחים הציבוריים באזור הממכר בלבד (לא במתחם ה-1000 כולו ו/או במתחם אי של מתחם ה-1000), אשר יהלום את הבנוי בממכר בהתאם לבניה שתעשה על ידי הזוכה בפועל. בתוך תקופה זו ייעשה מאמץ להשלמת הקמתו של פארק מרכזי במתחם ה-1000.

התחייבויות היזם בפרק זה, לרבות המועדים הנקובים בו, הם תנאי עיקרי בהסכם, והפרתן תהווה הפרה יסודית של ההסכם.

10. השימוש בממכר

10.1. בתוך תקופת בינוי בת שמונה (8) שנים מיום חתימת העירייה על ההסכם, הזוכה יתכנן, יבצע וישלים ביצוע (לרבות יוציא תעודת גמר) שימוש עצמי בלפחות 50,000 מ"ר ברוטו מתוך השטחים שייבנה הזוכה בממכר מעל לפני הקרקע, לצרכי הזוכה ובהתאם לשימושים הכלולים בשימושי הזוכה, כהגדרתם להלן. במסגרת זאת - בתוך תקופת בינוי בת חמש (5) שנים מיום חתימת העירייה על ההסכם, הזוכה יתכנן, יבצע וישלים ביצוע שימוש עצמי בלפחות 25,000 מ"ר ברוטו כאמור.

"שימוש עצמי" בסעיף זה משמעו שימוש בפועל - למשך תקופה של, לפחות, שנתיים מיום מתן תעודת גמר למבנה (להלן: "תקופת השימוש העצמי") - על ידי הזוכה עצמו ו/או באמצעות חברה אשר הזוכה הוא בעל 20% (עשרים אחוזים) לפחות ממניותיה ו/או חברה שבעלי המניות ב-20% (עשרים אחוזים) לפחות ממניותיה זהים לבעלי המניות בזוכה ו/או באמצעות חברת-אם של הזוכה.

מובהר כי שטח השימוש העצמי של היזם הוא חלק משטחי עבודות הבינוי המינימליות.

10.2. בהסכימו לרכוש את הממכר ולהתקשר עם העירייה בהסכם זה, היזם הביא בחשבון (בין היתר) את ההגבלות כדלקמן לגבי הבניה בממכר ולגבי השימוש בו:

10.2.1. כי אין להשתמש בממכר או בכל חלק ממנו למטרה כלשהי שאינה מנויה במסגרת המטרות והשימושים על פי הסכם זה.

10.2.2. כי אין לבצע בממכר פעולת בניה כלשהי - לרבות פעולה אחרת כלשהי שהרשות לביצועה מותנית על פי הדין בקבלת היתר בניה - אלא בהתאם לתכניות שאושרו מראש על ידי העירייה ועל ידי רשויות התכנון המוסמכות, כמפורט בהסכם זה; והעירייה רשאית לסרב לתת אישורה לתכניות שתוגשנה לה על ידי היזם לאישור, ככל שיראה לה, על פי שיקול דעתה הבלעדי, מחמת היעדר התאמתן לתנאי הסכם זה ו/או מסמכי המכרז.

10.2.3. היזם מצהיר בזאת כי, הסכים להתקשר עם העירייה בהסכם זה ולרכוש את הממכר בכפוף להגבלות המפורטות לעיל ולכל יתר התנאים וההגבלות המפורטים בהסכם זה.

10.2.4. היזם מצהיר ומתחייב לא להרשות לאחרים להשתמש בממכר ו/או בחלק ממנו אלא, באישור העירייה מראש ובכתב. ככל שהעירייה תתיר שימוש לאחר כאמור, הרי שבכל מקרה השימוש במושכר יהיה בכפופות להגבלות המפורטות לעיל ולכל יתר התנאים וההגבלות המפורטים בהסכם זה.

10.3. ידוע ליזם כי הוקמה על ידי העירייה מנהלת מתחם ה-1000 לתכנון, ניהול, פיתוח ותפעול שוטף של מתחם ה-1000, והיזם מתחייב לשתף פעולה עם מנהלת מתחם ה-1000 לרבות בהליכי התכנון והביצוע של עבודות הבינוי ותפעולו השוטף של הממכר.

על אף האמור מובהר כי האמור בסעיף זה לעיל מהווה תיאור כללי בלבד של עקרונות פעילות מנהלת מתחם ה-1000 ואינו מהווה מסמך מחייב ו/או מצג של העירייה כלפי היזם והיזם אינו רשאי להסתמך על האמור בהם, וכי תחומי פעילות מנהלת מתחם ה-1000 והיקף פעילותה יקבעו על ידי העירייה.

10.4. מבלי לגרוע מהאמור לעיל ולהלן, היזם - וכל מי ש"ייכנס לנעליו" לעניין זה, לרבות באמצעות המחאת זכויות - יידרש לאפשר מעבר לציבור הרחב שיחצה את המגרש מצפון (רחוב מס' 51) לכיוון דרום (רחוב מס' 7), ככל הניתן באופן המשכי לשצ"פ מס' 702 ועד לדופן הדרומית לאורך רחוב מס' 7 - הכל בהתייחס לתשריט המגרש. המעבר יהיה חיצוני, רציף ומונגש לנכים, ברוחב שלא יפחת מ-15 מ"ר, ויכלול פיתוח, גינון ותאורה. זיקת הנאה שתאפשר מעבר כאמור לציבור הרחב, בכל שעות היום והלילה, תירשם בהיתר הבניה ביחס לשטח זה. עם רכישת הממכר תירשם לטובת העירייה הערת אזהרה בעניין זה.

10.5. בכפוף לתשלום מלוא התמורה לעירייה ולעמידת היזם בהוראות ההסכם והמכרז, יוכל היזם:

10.5.1. ביחס לשטחי המימוש העצמי - למכור אותם ו/או לעשות בהם את כל השימושים המותרים בתכנית (על שינוייה, ככל שיהיו) ו/או על פי כל תכנית אחרת שתחול על הממכר - עם תום תקופת השימוש העצמי, כהגדרתה לעיל.

10.5.2. ביחס לשאר השטחים - למכור אותם ו/או לעשות בהם את כל השימושים המותרים בתכנית (על שינוייה, ככל שיהיו) ו/או על פי כל תכנית אחרת שתחול על הממכר - לאחר שנה מיום חתימת העירייה על ההסכם.

10.6.

10.6.1. לזים ניתנת אופציה למכור לעירייה ב"מכר חוזר" חלק מהממכר בייעוד מסחר ו/או תעסוקה לפי תב"ע רצ/מק/1/1000/3, בהיקף מקסימאלי שלא יעלה על 100,000 מ"ר שטח עיקרי ושטחי שירות עיליים מעל לפני הקרקע - וכן שטחים נוספים (שטחי שירות, חניה וכיוצא באלה) באופן יחסי, וזאת בצמוד לחלק יחסי מהממכר עצמו (כלומר, מקרקעין פיזיים) - להלן: "**אופציית המכירה**" - וזאת בתנאים כמפורט להלן.

10.6.2. אופציית המכירה תעמוד בתוקף החל ממועד התקיימות התנאי המתלה הקבוע בהסכם, דהיינו ממועד אישור מועצת העירייה, ברוב חבריה, את התקשרות העירייה בהסכם עם היזם, ועד לתום חמש (5) שנים ממועד זה (להלן: "**תקופת אופציית המכירה**"). מועד סיום תקופת אופציית המכירה יחול בשעה 12:00 ביום העבודה האחרון (על פי ימי העבודה הנהוגים בעירייה) שיחול בתקופת האופציה (להלן: "**מועד פקיעת אופציית המכירה**").

10.6.3. היזם רשאי לממש את אופציית המכירה בהתאם ובכפוף לתנאים המצטברים הבאים:

10.6.3.1. היזם ימסור לעירייה הודעה בכתב בדבר רצונו לממש את אופציית המכירה, אשר תימסר לעירייה לא יאוחר ממועד פקיעת אופציית המכירה במסירה אישית לידי גזברית העירייה (להלן: "**הודעת היזם**"). מובהר כי מועד מימוש האופציה הוא המועד שבו תתקבל אצל גזברית העירייה הודעת היזם, ובלבד שתתקבל לפני מועד פקיעת אופציית המכירה.

10.6.3.2. בהודעת היזם ינקוב היזם בהיקף הממכר (במ"ר) בייעודים האמורים אותו היזם יבקש למכור לעירייה מתוך הממכר, בתוספת שטחים נוספים והחלק היחסי בממכר עצמו (כמפורט לעיל) ובכל מקרה לא יותר מההיקף האמור לעיל (להלן: "**השטחים הנמכרים**").

10.6.3.3. השטחים הנמכרים יהיו תואמים תכנית בינוי שאושרה בוועדה המקומית. היזם יציין בהודעתו את המועד בו אושרה התכנית הנ"ל, ויצרף העתק מאושר שלה.

10.6.3.4. להודעת היזם יצורף נוסח מוצע (חתום על ידי היזם) של הסכם שיתוף, כמשמעות מונח זה בסעיף 29 לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969, המתייחס לשטחים הנמכרים, באופן שלכל צד תוקנה זכות הבעלות, השימוש והחזקה הבלעדיים בחלקו במגרש 5030 (כמפורט בהסכם זה), בכפוף להתחייבויות היזם על פי הסכם זה וברישום הערה בדבר קיומו של הסכם השיתוף בלשכת רישום המקרקעין. הסכם השיתוף, אם וככל שיידרשו הצדדים לחתימתו, יעגן את הוראות הסכם המכר ו/או תשריט החלוקה ו/או כל הוראה אחרת עליה יסכימו הצדדים.

העירייה תחליט, על פי שיקול דעתה הבלעדי, האם לאשר את נוסח הסכם השיתוף, כולו או חלקו, לתקנו, לשנותו, או להתנותו בתנאים. אישור העירייה להסכם השיתוף כאמור לעיל הוא תנאי מתלה לקבלת ואישור הודעת היזם, בנוסף לכל תנאי הנדרש בדיון.

10.6.3.5. היזם יצרף להודעת היזם פרוטוקול של המוסדות המוסמכים ביזם המאשר את מכירת השטחים הנמכרים מהיזם לעירייה וביצוע כל פעולות תכנון ו/או רישום הכרוכה בכך, לרבות הסמכת מורשי חתימה מטעם היזם בקשר עם מימוש אופציית המכירה ומכירת השטחים הנמכרים לעירייה. הפרוטוקול האמור יהיה חתום ומאומת על ידי עו"ד בנוסח המקובל בלשכות רישום המקרקעין ובהתאם לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב-2011.

10.6.3.6. לא מסר היזם לעירייה את הודעת היזם בתוך תקופת אופציית המכירה ולא יאוחר ממועד פקיעת אופציית המכירה ו/או לא עמדה הודעת היזם בכל התנאים המפורטים בסעיף זה לעיל, יראו את היזם כאילו לא מימש את אופציית המכירה.

10.6.3.7. השטחים הנמכרים ימכרו לעירייה כשהם חופשיים ונקיים מכל שיעבוד ו/או משכון ו/או עיקול ו/או הערה ו/או התחייבות ו/או חוב ו/או צווים ו/או הליכים מכל סוג ו/או זכויות צד שלישי כלשהן מכל מין וסוג שהוא.

10.6.3.8. תמורת השטחים הנמכרים תחושב על פי חלק יחסי מתמורת הממכר ששולמה על ידי היזם לעירייה כאמור בסעיף "התמורה ואופן תשלומה" לעיל, בהתאם ליחס שבין סך זכויות הבניה בגין שטחים עיקריים מתוך השטחים הנמכרים (כמפורט בהודעת היזם), לבין כלל זכויות הבניה בגין שטחים עיקריים המוקנות בממכר בייעוד לתעסוקה על פי תב"ע רצ/מק/1/1000/3 (להלן: "**תמורת השטחים הנמכרים**"). למען הסר ספק מובהר כי, לצורך חישוב תמורת השטחים הנמכרים לא יובאו בחשבון זכויות בניה בגין שטחי שירות כלשהם, בין כאלו שיכללו בשטחים הנמכרים (ככל שיכללו) ובין כאלו המוקנות בממכר לפי תב"ע רצ/מק/1/1000/3, ולצורך החישוב כאמור יובאו בחשבון זכויות בניה לשטחים עיקריים בלבד. כלומר, תמורת כלל השטחים הנמכרים תחושב לפי הנוסחה הבאה: (A כפול B) חלקי C. כאשר: A - סכום ההצעה הזוכה במכרז; B - סך כל זכויות הבניה בייעוד מסחר ו/או תעסוקה (במ"ר) בשטחים הנמכרים; C - הסך כלל זכויות הבניה בייעוד מסחר ו/או תעסוקה (במ"ר) אשר מוקנות בממכר על פי תב"ע רצ/מק/1/1000/3.

10.6.3.9. תמורת השטחים הנמכרים תהיה צמודה למדד (כהגדרת המונח בהסכם) מהמדד האחרון שהיה ידוע במועד הגשת הצעת היזם (להלן בסעיף זה: "**מדד הבסיס**") ועד למועד תשלום תמורת השטחים הנמכרים ליזם.

10.6.3.10. תמורת השטחים הנמכרים תשולם על ידי העירייה ליזם לא יאוחר מחלוף שלושים (30) ימים מיום סיום ההליכים הסטטוטוריים הנדרשים בדין לשם מימוש אופציית הרכישה, בכפוף לחתימת היזם על מלוא המסמכים הנדרשים לשם מכירת השטחים הנמכרים והמצאת מלוא האישורים והמסמכים הנדרשים לשם השלמת הליך המכירה לרבות אישורי מסים וכדומה.

10.6.3.11. העירייה תהיה רשאית לשלם מתוך סכום תמורת השטחים הנמכרים סך השווה למקדמה על חשבון מס השבח של היזם בגין מכירת השטחים הנמכרים, בשיעורים כפי שיהיו קבועים אותה עת על פי הדין החל, וזאת ישירות לרשויות מיסוי מקרקעין. מובהר כי תשלום המקדמה לרשויות מיסוי מקרקעין כמוהו כתשלום ליזם לכל דבר ועניין. תשלום המקדמה, כאמור, לא יבוצע על ידי העירייה אלא לאחר שניתנה ליזם האפשרות להעביר לידי העירייה אישור בדבר פטור מהעברת מקדמה או אישור בדבר הפחתת מקדמת השבח לאפס שקלים חדשים (0 ₪) או אישור מס שבח המופנה ללשכת רישום המקרקעין בגין מכירת השטחים כאמור. אין באמור בסעיף זה כדי לגרוע מזכות היזם לנהל הליכי השגה ו/או ערר מול רשויות המס.

10.6.3.12. מבלי לגרוע מהוראות סעיף זה לעיל בדבר התנאים המוקדמים לתשלום תמורת השטחים הנמכרים ליזם, העירייה תעכב עד עשרים אחוזים (20%) מתוך כספי התמורה להבטחת התשלומים החלים על היזם בגין מכירת השטחים הנמכרים לעירייה ולהבטחת המצאת כל המסמכים והאישורים הנדרשים מהיזם לשם מכירה זו לעירייה, לרבות להבטחת המצאת אישורי מסים כאמור וכל מסמך אחר שיידרש מהיזם לשם השלמת המכירה לעירייה (להלן: "**הסכום המעוכב**"). לא המציא היזם לעירייה איזה מהאישורים ו/או המסמכים כאמור בתוך תשעה (9) חודשים ממועד הודעת היזם, תהיה רשאית העירייה לעשות שימוש בסכום המעוכב או בכל חלק ממנו לשם ביצוע תשלומים הנדרשים לשם קבלת האישורים והמסמכים כאמור. הושלם הליך המכירה והשטחים הנמכרים הועברו במלואם לעירייה תעביר העירייה ליזם את הסכום המעוכב או את יתרתו, ללא הפרשי הצמדה ו/או ריבית.

10.6.3.13. למען הסר ספק מובהר בזאת במפורש כי, אין באמור בסעיף זה כדי לחייב את העירייה לשלם ליזם את תמורת השטחים הנמכרים קודם למועד הנקוב לתשלומה בסעיף זה לעיל ו/או קודם להתקיימות מלוא התנאים המקדמיים לתשלומה הקבועים בסעיף זה לעיל. כתנאי מוקדם לתשלום תמורת השטחים הנמכרים ליזם ימציא היזם לעירייה הצהרה לפי חוק עסקאות גופים ציבוריים, תשל"ו-1976, והעתק אישור על ניהול פנקסים כחוק.

10.6.3.14. כל צד יישא במסים ובתשלומי החובה החלים עליו על פי דין (ככל שחלים) בגין מכירת השטחים הנמכרים, ככל שהיזם יממש את אופציית המכירה, וכן יישא כל צד במסים ובתשלומי החובה החלים עליו על פי כל דין (ככל שחלים) בגין אופציית המכירה עצמה, ככל שיחולו מסים ו/או תשלומי חובה כאמור. מובהר כי, לצורך המסים ותשלומי החובה השונים יראו את היזם כמוכר ואת העירייה כקונה. מובהר כי, ככל שרכישת השטחים הנמכרים תהא חייבת במע"מ, תוסיף העירייה על סכום תמורת השטחים הנמכרים את סכום המע"מ בגינה, כנגד קבלת חשבונית מס כדין שימסור היזם לעירייה. לחילופין, ינפיק היזם חשבונית מס עצמי בגין העסקה וימסור העתק לעירייה.

10.6.4. מסר היזם לעירייה את הודעת היזם בתוך תקופת אופציית המכירה מתחייב היזם לחתום על כל מסמך ו/או להמציא לעירייה כל מסמך ו/או אישור שיידרש לשם מכירת השטחים הנמכרים לעירייה מיד עם דרישת העירייה, לרבות הסכם מפורט למכירת השטחים הנמכרים כאמור לשביעות רצון העירייה, ייפוי כוח נוטריוני

בנוסף לשביעות רצון העירייה לביצוע כל הפעולות הכרוכות ו/או הנדרשות לשם מכירת השטחים הנמכרים לעירייה, **מסמכים הנדרשים לשם רישום הערת אזהרה לטובת העירייה על זכויות היזם בשטחים הנמכרים** (ככל שתהיינה רשומות אותה עת בלשכת רישום המקרקעין), וכיוצא באלה.

10.6.5. מובהר כי אם בוטל ההסכם, מכל סיבה שהיא, לאחר שהיזם מימש את אופציית המכירה והעירייה שילמה ליזם את תמורת השטחים הנמכרים או כל חלק ממנה, ישיב היזם לעירייה מיד עם ביטול ההסכם את מלוא הסכומים ששולמו על ידי העירייה ליזם, כשסכומים אלו צמודים למדד החל מהמדד הידוע המועד תשלום ליזם ועד השבתם בפועל לעירייה. לחילופין תהיה רשאית העירייה (אך לא חייבת), לפי שיקול דעתה הבלעדי, לקזז את הסכומים שעל היזם להשיב לעירייה כאמור מכל סכום שעל העירייה להשיב ליזם בקשר עם ביטול ההסכם. מבלי לגרוע מהאמור מובהר כי, אם בוטל ההסכם וטרם הושלם הליך מכירת השטחים הנמכרים יהיה גם הליך מכירת השטחים הנמכרים בטל - והעירייה לא תידרש לשלם ליזם את תמורת השטחים הנמכרים.

התחייבויות היזם בסעיף זה, הם תנאי עיקרי בהסכם, והפרתן תהווה הפרה יסודית של ההסכם.

11. מסירת החזקה בממכר - ומסירת הבעלות בממכר

11.1. עם התקיימות כל התנאים הבאים החזקה בממכר תימסר לידי היזם כשהממכר במצבו (AS IS) במועד חתימת הסכם זה:

11.1.1. התקיים התנאי המתלה המפורט לעיל;

11.1.2. היזם שילם לעירייה את מלוא התמורה (ובכלל זה האפשרות לפרוס את תשלום התמורה לשני תשלומים, ולהציג המחאה שטרם נפרעה עבור התשלום השני) וכן שילם לעירייה את יתרת התשלומים החלים על היזם על פי הסכם זה, שהמועד שנקבע בהסכם זה לתשלום הוא עד למועד תשלום התמורה ו/או עד ליום מסירת החזקה;

11.1.3. היזם השלים את חתימתו על הסכם זה ויתר המסמכים הנלווים ובכלל זה הפקיד בידי העירייה ייפוי כוח נוטריוני בלתי-חוזר כאמור בסעיף "ייפוי כוח" להלן.

11.2. התקיימו מלוא התנאים המקדמיים למסירת החזקה כאמור לעיל תמסור העירייה את החזקה בממכר תוך ארבעה עשר (14) ימים מהתקיימות אחרון התנאים המפורטים לעיל, והיזם יקבל את החזקה בממכר מהעירייה (לעיל להלן: "יום מסירת החזקה"), כשהממכר במצבו כפי שהוא וכשהוא כולל את כל המצוי ו/או הבנוי ו/או הנטוע עליו בו והמחובר אליו חיבור של קבע.

מובהר כי הודעת העירייה בדבר העמדת הממכר לרשות היזם תהווה את מסירת החזקה לצורכי הסכם זה.

11.3. עם השלמת התמורה תועבר הבעלות ליזם, כנגד רישום הערת אזהרה בנכס לטובת העירייה - אשר תנאי למחיקתה הוא עמידה בהשלמת עבודות הבינוי המינימליות בתקופת הבינוי הקבועה ביחס לכך.

לא השלים היזם בתוך המועדים שנקבעו לעיל את ביצוע שטח השימוש העצמי של היזם, בהתאמה לתקופה שנקבעה - ישלם היזם לעירייה פיצוי מוסכם ללא צורך בהוכחת נזק בסך של 412 ₪ למטר לשנה, בגין כל מ"ר שלא הושלם ביצועו.

לא השלים היזם בתוך המועדים שנקבעו לעיל את סיום עבודות הבינוי המינימליות, בהתאמה לתקופה שנקבעה - ישלם היזם לעירייה פיצוי מוסכם ללא צורך בהוכחת נזק בסך של 230 ₪ למטר לשנה, בגין כל מ"ר שביחס אליו לא נקבע סיום עבודות הבינוי המינימליות (ואשר היזם לא נדרש לשלם עליו בגין אי-השלמת ביצוע שטח השימוש העצמי).

לעניין סעיף זה, המונח "מ"ר" מתייחס לשטח עיקרי ושטחי שירות עיליים מעל לפני הקרקע, בלבד.

התשלום לעירייה יבוצע אחת לחודש, והסכום האמור לעיל יהיה צמוד למדד מיום זכיית היזם במכרז ועד ליום תשלום הפיצוי המוסכם בפועל.

מוסכם במפורש כי סכום פיצוי זה אינו בגדר קנס, אלא הסכום המוסכם על הצדדים כנק שצפוי להיגרם לעירייה מחמת הפרה זו של ההסכם.

12. רישום הבעלות

12.1. מוסכם בזה כי, היה ועד למועד תשלום מלוא התמורה ויתרת התשלומים החלים על היזם על פי הסכם זה טרם עלה בידי העירייה להשלים את הליך הפרצלציה ורישומה, באופן המאפשר את רישומו של היזם כבעלים של הממכר בלשכת רישום המקרקעין - אזי יהא היזם רשאי, אם יחפוץ בכך, להירשם כחוכר, לפי תשריט, של הממכר, עד למועד רישומו כבעלים כאמור - בהתאם להוראות הסכם חכירה, בנוסח נספח ב-6 להסכם זה. החכירה תהא לתקופה של 999 שנים ("בתנאי בעלות") והיזם יהא זכאי לרשום הערת אזהרה ו/או משכנתא לטובת כל בנק ו/או מוסד מממן על זכויות החכירה שנרשמו על שמו. על היזם להודיע אם ברצונו כי תירשם החכירה כאמור, אם לאו, עם חתימת ההסכם. ככל שיידרש אישור כלשהו על פי כל דין לרישום החכירה, יפעלו הצדדים להגשתו. ככל כשלא יתאפשר רישום החכירה יגבשו הצדדים, בהסכמה, מתווה אחר לרישום זכויות היזם בתקופת הביניים שעד לרישום הפרצלציה.

12.2. ככל שעד למועד רישום מגרש 5030 בלשכת רישום המקרקעין כחלקת רישום נפרדת, לא נרשמה הבעלות על שם היזם, תודיע העירייה ליזם, לפחות עשרה (10) ימים מראש ולא יאוחר מאשר עד תום שישה (6) חודשים מהמועד בו נרשם מגרש 5030 בלשכת רישום המקרקעין כחלקת רישום נפרדת, על המקום והמועד לביצוע העברת הממכר משמה לשם היזם, והיזם מתחייב בזה להופיע במקום ובמועד שיצוינו בהודעה האמורה ולחתום על כל מסמך ולהמציא כל מסמך שהמצאתו או חתימתו כאמור דרושה לדעת העירייה, לפי שיקול דעתה, לשם ביצוע העברת הבעלות בממכר לשם היזם ורישום הבעלות בממכר בלשכה בשמו.

העירייה תחתום גם היא על כל מסמך הדרוש לשם העברת הבעלות בממכר לשם היזם כאמור בהסכם זה.

12.3. ככל שבמועד רישום הזכויות בממכר על שם היזם בלשכת רישום המקרקעין מימש היזם את אופציית המכירה לעיל, היזם ירשם כבעלים של חלקים ממגרש 5030 המשקפים את חלקו במגרש - והעירייה תירשם כבעלים של השטחים הנמכרים.

12.4. מובהר ומוסכם כי, התקיימות התנאים המפורטים להלן מהווים תנאי לרישום הבעלות בממכר על שם היזם ו/או תנאי למסירת מסמכי הרישום כהגדרתם בסעיף זה להלן ליזם ו/או למי מטעמו:

12.4.1. היזם שילם לעירייה את מלוא התשלומים החלים עליו על פי הסכם זה, לרבות חלקו היחסי של היזם בעלויות רישום הפרצלציה ולרבות כל הפרש בגין חלקו היחסי של היזם בעלויות הפרצלציה כפי שיהיו בפועל.

העירייה תהיה רשאית להתנות את העברת הזכויות במגרש על שם היזם בהפקדת ערבות בנקאית מתאימה להבטחת כל תשלום אשר לא שולם על ידי היזם עד לאותו מועד וזאת מבלי לגרוע מהתחייבות היזם לשאת בתשלומים החלים עליו במלואם ובמועדם.

12.4.2. היזם השלים את עבודות הבינוי המינימליות כאמור לעיל בתוך תקופת הבינוי.

- 12.4.3. בד בבד עם רישום הבעלות - או החכירה - על שם היזם בממכר תירשם לטובת העירייה הערת אזהרה בגין הימנעות מעשיית עסקה לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין ו/או הערה בדבר צורך בהסכמה לפי סעיף 128 לחוק המקרקעין ו/או לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב-2011 ו/או בכל אופן אחר על פי שיקול דעתה הבלעדי של העירייה, וזאת לצורך הבטחת התחייבויות היזם לשימוש עצמי בממכר כאמור לעיל ו/או לעמידת צדדים שלישיים בהוראות הסכם זה כאמור בסעיף "המחאת זכויות" להלן.
- 12.4.4. חתימת היזם על הסכם שיתוף ורישום הערה בגין קיומו של הסכם שיתוף, ככל שיידרש על ידי העירייה, כאמור לעיל.
- 12.4.5. היזם מתחייב לחתום ולהמציא לעירייה כל מסמך שיידרש לשם ביצוע התחייבויותיו ולהבטחת זכויות העירייה כאמור בנוסחים לשביעות רצון העירייה ולגרום לביצוע הרישומים כאמור בסעיף זה בד בבד וכתנאי לרישום זכות הבעלות בממכר על שמו בלשכת רישום המקרקעין.
- 12.5. בתמורה ובכפיפות לתנאים ולהוראות המפורטים בהסכם זה, מתחייבת העירייה כלפי היזם לאפשר את רישום זכויות הבעלות בממכר על שם היזם, כשהן נקיות מכל משכנתאות, שעבודים, עיקולים או זכויות צד שלישי אחרות כלשהן שעילתן בעירייה, פרט לזכויות צד שלישי כאמור אשר נרשמו על הממכר לבקשת היזם ו/או בעטיו ו/או בהתאם להוראות הסכם זה ו/או על פי דין, ובכלל זה למעט כאמור בסעיף "מידות הממכר" להלן.
- היזם מתחייב בזה כלפי העירייה לקבל את הבעלות בממכר לשמו.
- 12.6. על אף הוראות סעיף זה לעיל, מובהר בזאת כי, העירייה תצא ידי חובתה כלפי היזם במועד שבו תמסור לידו את כל המסמכים הנדרשים לצורך רישום הבעלות בממכר על שם היזם, שחובת המצאתם חלה על פי הסכם זה על העירייה, דהיינו:
- 12.6.1. שטרי מכר חתומים על ידי העירייה;
- 12.6.2. אישור מס שבח בגין מכירת הממכר ליזם, המופנה ללשכת רישום המקרקעין והמאפשר את רישום הבעלות על שם היזם;
- 12.6.3. אישור היעדר חובות מס רכוש החל על הממכר, ככל שחל, בגין התקופה שקדמה למועד חתימת הסכם זה.
- 12.6.4. ייפוי כח בלתי-חוזר, מסמכים לצורך רישום הבעלות בלשכת רישום המקרקעין (לרבות בקשות לרישום מקרקעין, אישורי עירייה, וועדה מקומית לתכנון ובניה, פרוטוקול העירייה וכיוצא באלה)
- (להלן: "מסמכי הרישום").
- כל הפעולות הקשורות בהעברת הזכויות בחלקות החדשות שתיווצרנה כתוצאה מהליכי הפרצלציה בגין הממכר יבוצעו על ידי היזם ועל חשבונו והיזם מתחייב להשלים את רישום זכויותיו בממכר בלשכת רישום המקרקעין לא יאוחר מחלוף שישה (6) חודשים ממועד מסירת אחרון מסמכי הרישום לידיו.
- 12.7. היזם מתחייב לשתף פעולה עם העירייה ו/או עם מי מטעמה לצורך ביצוע כל הליכי הרישום הנדרשים בממכר, לרבות לשם ביצוע הליכי פרצלציה ו/או כל הליך רישומי אחר. בכלל זה נותן היזם הסכמה מפורשת לייחוד הערת האזהרה ככל שתירשם לטובתו ו/או לטובת מוסד פיננסי שיעמיד ליזם מימון כאמור לעיל לחלקת הרישום החדשה שתיווצר בגין הממכר בעת ביצוע הפרצלציה והוא מתחייב לחתום על כל מסמך ו/או להמציא לעירייה מיד עם דרישתה הראשונה כל מסמך ו/או אישור הדרושים לשם ביצוע פעולות הרישום כאמור.

12.8. ידוע ליזם כי, העירייה יוזמת ו/או עשויה ליזום, על פי שיקול דעתה הבלעדי, תכנית בסמכות מקומית, בין היתר לצורכי איחוד וחלוקה, שתחול על מתחם א' כהגדרתו בתב"ע רצ/1000/1, כולו או חלקו, ו/או על מקרקעין אחרים ו/או נוספים בתחומי תב"ע רצ/1000/1 ו/או מחוץ לתחומי תב"ע רצ/1000/1 ו/או תכנית איחוד וחלוקה ו/או תכנית לניוד זכויות ו/או תכנית לשינוי גודל המגרשים ו/או שינוי במהלך הדרכים ו/או חלוקת המגרשים (להלן "התכנית הנוספת") - ובלבד שלא תיפגענה זכויות היזם על פי תנאי המכרז, הסכם זה וכל דין וכן לא תיפגע נראות הפרויקט אשר יוקם בממכר. היזם מתחייב שלא להתנגד בכל אופן שהוא, בעצמו ו/או באמצעות מי מטעמו, במישרין ו/או בעקיפין, לתכנית הנוספת, וכי לא תהינה ליזם כל טענה ו/או תביעה כלפי העירייה ו/או מוסדות התכנון ו/או מי מטעמן בגין התכנית הנוספת, והוא מתחייב לשתף פעולה עם העירייה ככל שיידרש לשם אישורה ו/או לרישומה. מובהר כי לא יהיה בתכנית הנוספת כדי לשנות את יעוד הממכר ו/או את זכויות הבניה המוקנות בו מכוח תב"ע רצ/1000/1, והכל ובלבד שלא תיפגענה זכויות היזם על פי תנאי המכרז, הסכם זה וכל דין, וכן לא תיפגע נראות הפרויקט אשר יוקם בממכר.

12.9. להבטחת זכויות העירייה על פי הסכם זה וכן לשם ביצוע פעולות הרישום הנדרשות בהתאם להוראות הסכם זה יחתום היזם וימסור לעירייה בד בבד עם חתימתו על הסכם זה ייפוי כוח נוטריוני בלתי-חוזר בנוסח **נספח ב-5** להסכם זה כאמור בסעיף "ייפוי כוח" להלן.

12.10. למען הסר ספק מובהר כי, אין בחתימת היזם על ייפוי הכוח הנוטריוני כאמור כדי לשחרר את היזם מאחריות לביצוע פעולות ו/או לחתימה על מסמכים אשר אחריות לביצוען ו/או לחתימתם מוטלת על היזם ואין בייפוי הכוח האמור כדי להטיל על העירייה אחריות לביצוע פעולות אשר לא הוטלו עליה במפורש בהסכם זה.

12.11. מבלי לגרוע מהאמור, יהיו רשאים מיופי הכוח לעשות שימוש בייפוי הכוח נספח ב-5 להסכם זה לשם ביצוע כל פעולה וחתימה על כל מסמך שיידרש בשם היזם לצורך ביצוע הפעולות כאמור.

13. התמורה ואופן תשלומה

13.1. תמורת הממכר ישלם היזם לעירייה על פי תנאי התשלום המפורטים להלן סך של _____ שקלים חדשים (ש"ח _____) (להלן: "סכום התמורה" או "התמורה").

התמורה המצוינת לעיל תהיה צמודה למדד מהמדד הידוע במועד האחרון להגשת ההצעות במכרז (להלן בסעיף זה: "מדד הבסיס") ועד למדד הידוע במועד תשלום התמורה או כל חלק ממנה בפועל (להלן: "המדד החדש").

מובהר בזאת כי, על אף האמור לעיל, לא יהא סכום התמורה אשר ישלם היזם לעירייה נמוך מסכום התמורה הנקוב לעיל (קרן), וזאת אף אם במועד תשלום התמורה ו/או איזה מתשלומי התמורה יהא המדד החדש נמוך ממדד הבסיס. במקרה כזה, ישולם אותו חלק של התמורה ללא הפרשי הצמדה למדד (דהיינו סכום קרן בלבד).

13.2. למען הסר ספק מובהר כי סכום התמורה כאמור אינו כולל את התשלומים המפורטים להן בסעיף "הוצאות בקשר לעסקת המכר, מסים, היטלים ותשלומי חובה".

13.3. במועד חתימתו על ההסכם יעביר היזם את כל ההמחאות הנדרשות לצורך תשלום התמורה וכלל התשלומים המפורטים בסעיף האמור להלן באופן ובמועדים המפורטים בסעיף זה. התמורה תשולם על ידי היזם בתשלום אחד.

13.4. על אף האמור בסעיף זה לעיל, לזוכה תהיה אפשרות לפרוס את תשלום התמורה לשני תשלומים כדלקמן, אשר המחאות בגינן יופקדו בידי העירייה באופן ובמועד כאמור להלן:

13.4.1. תשלום ראשון בסך השווה ל-25% מסכום התמורה, ישולם על ידי הזוכה במועד תשלום התמורה כהגדרתו לעיל (להלן: "התשלום הראשון").

- 13.4.2. תשלום שני בסך השווה ל-75% מסכום התמורה, ישולם על ידי הזוכה לא יאוחר משבעים וחמישה (75) ימים ממועד התשלום הראשון (להלן: "התשלום השני").
- 13.5. מובהר כי במועד חתימתו על ההסכם יפקיד היזם בידי העירייה בנוסף גם המחאות בגין כל התשלומים, **לרבות תשלומים אשר מועד פירעונם עתידי**.
- 13.6. איחר היזם בפירעון איזה מהתשלומים החלים עליו על פי הסכם זה, עומדת לעירייה כל סעד/תרופה מכוח כל דין/הסכם, לרבות ביטול ההסכם.
- מבלי לגרוע מן האמור, יישא כל תשלום שבפיגור ריבית שנתית בשיעור של 6% וכן הפרשי הצמדה למדד כאמור בסעיף 13.1 זה לעיל, מהמועד ההסכמי לביצוע התשלום (כמפורט לעיל) ועד לסילוקו הסופי, וזאת מבלי להתיר ליזם לאחר באיזה ממועדי התשלום הקבועים בהסכם זה.
- 13.7. אם יבקש היזם ללוות כספים ו/או לקבל מימון לתשלום התמורה על ידי בנק ו/או מוסד פיננסי (להלן: "המוסד הפיננסי") במסגרת הסכם זה, כנגד שיעבוד זכויות היזם על פי הסכם זה, יציג היזם בפני העירייה את הטפסים הנדרשים לחתימתה והסכמתה לשם כך. העירייה, על פי שיקול דעתה הבלעדי, תחליט האם להיענות לדרישות הגורם הפיננסי, כולן או חלקן, או להתנותן בתנאים. מבלי לגרוע מכלליות האמור תותנה הסכמת העירייה בתנאים הבאים:
- 13.7.1. שעבוד זכויות היזם לפי הסכם זה ישמש אך ורק להבטחת אשראי שיקבל היזם ממוסד פיננסי לצורך תשלום התשלום השני של התמורה ולשם ביצוע עבודות הבינוי בממכר ולא לשם מטרה אחרת.
- 13.7.2. כספי האשראי הראשוניים שיתקבלו מהמוסד הפיננסי יועברו ממנו ישירות לעירייה, בד בבד עם שעבוד הזכויות, ובכספים אלו יהיה משום פירעון מלא של התמורה לעירייה (לרבות הפרשי הצמדה וריבית, ככל שיחולו).
- 13.7.3. בכל מקרה של ביטול הסכם זה העירייה לא תידרש להשיב למוסד הפיננסי סכומים העולים על הסכום שהמוסד הפיננסי העביר ישירות לעירייה בגין התמורה על פי הסכם זה כאמור בסעיף זה לעיל.
- 13.7.4. מסמכי השעבוד יבהירו כי בכל מקרה של מימוש השעבוד רוכש הזכויות יקבל על עצמו את כל התחייבויות היזם על פי הסכם זה ובכלל זה ימסור לעירייה ייפוי כוח נוטריוני בלתי-חוזר כאמור בסעיף "ייפוי כוח" להלן (בנוסח נספח ב-5 להסכם זה).
- אם וכאשר תינתן הסכמת העירייה לשעבוד זכויות היזם כאמור לעיל, תינתן העירייה למוסד הפיננסי וליזם מכתב בנוסח המקובל בעירייה - לפיו תודיע העירייה כי היא מתחייבת שלא לרשום ו/או להסכים לרשום את הזכויות בממכר על שם היזם או על שם צד שלישי כלשהו בלשכת רישום המקרקעין, אלא אם באותו מועד תירשם משכנתא לטובת המוסד הפיננסי.
- מובהר בזאת במפורש כי, תנאי בלעדיו אין לבחינת בקשת הזוכה לקבלת הסכמת העירייה לשעבוד זכויות לטובת הגורם הפיננסי הוא כי, לפחות 25% מסכום התמורה ויתרת התשלומים החלים על הזוכה שמועד תשלומם נקבעו למועד תשלום התמורה יהיו ממקורות מימון עצמאיים של הזוכה.
- לא קיבלה העירייה את דרישות המוסד הפיננסי ו/או התנתה את הסכמתה בתנאים - לא יהא בכך בכדי לשחרר את היזם מחובותיו על פי הסכם זה ובכלל.
- יצוין כי, במידה ויבקש היזם לממן את התשלום השני של התמורה באמצעות מימון פיננסי כאמור וככל שהמוסד הפיננסי יתנה את העמדת המימון בהצגת הסכם זה כשהוא חתום על ידי העירייה וכן ככל שעד למועד התשלום השני העירייה טרם מסרה ליזם עותק חתום של הסכם זה, אזי יהיה היזם רשאי לשלם את התשלום

השני המפורט בסעיף "התמורה ואופן תשלומה" לעיל עד לא יאוחר מעשרה (10) ימים מיום חתימת העירייה על הסכם זה. בגין עשרה (10) הימים לעיל בהם תחול דחייה במועד תשלום התשלום השני של התמורה, ככל שתחול, לא יידרש היזם לשלם לעירייה ריבית בגין התשלום השני של התמורה - וסכום התשלום השני יישא הפרשי הצמדה למדד כאמור בסעיף "התמורה ואופן תשלומה" לעיל בלבד בגין תקופה זו. למעט האמור לעיל, לא תאפשר העירייה כל דחייה ו/או שינוי במועדי התשלומים מעבר לקבוע בסעיף "התמורה ואופן תשלומה" לעיל עקב מימון על ידי גורם פיננסי ו/או מכל סיבה אחרת.

13.8. מוסכם בזאת כי, אם היזם לא הפקיד במועדים האמורים לעיל בקופת העירייה מכל סיבה שהיא, את מלוא סכומי התמורה או אם הפקיד כאמור סכומים קטנים מסכום התמורה ו/או אם לא נפרעו אילו מההמחאות שהפקיד היזם בידי העירייה תהייה זכאית, אך לא חייבת, לבטל הסכם זה, בהתאם להוראות סעיפים שעניינם "ביטול ההסכם" להלן ותהיה רשאית לעשות בממכר ככל שתמצא לנכון, והכל מבלי לגרוע מכל זכות ו/או סעד אחר העומדים לזכותה לפי הסכם זה ו/או כל דין, לרבות הזכות לאכוף את קיומו של הסכם זה כן הזכות לתשלום הפרשי ריבית והצמדה כאמור לעיל.

ביטול הסכם זה על ידי העירייה כאמור לעיל, יעשה בכפוף למתן הודעה בכתב ליזם ואורכה בת עד שלושים (30) ימי עסקים לתיקון ההפרה, במהלכה לא השלים היזם את התחייבויותיו האמורות לעיל, ואולם למען הסר ספק מובהר כי אין באמור כדי לגרוע מיתר סעדיה של העירייה לפי הסכם זה ו/או לפי הוראות כל דין.

13.9. במועד תשלום התמורה לפי האמור לעיל בסעיף זה, דהיינו - מועד חתימת ההסכם, ישלם היזם לעירייה את סכום המע"מ הנדרש כדין בגין מלוא סכום התמורה באמצעות העברה בנקאית או המחאה בנקאית.

טרם גמר ההתחשבות בגין הריבית והפרשי הצמדה, יתווסף מע"מ על סכום הפרשי הצמדה והריבית שישולמו באמצעות העברה בנקאית או המחאה בנקאית ו/או בהתאם להנחיות מע"מ אשר תהיינה תקפות באותה עת.

מובהר בזאת כי, תשלום מלוא המע"מ המגיע כדין בגין עסקה זו הוא תנאי מפורש לחתימת העירייה על הסכם זה.

13.10. היזם מסכים בזאת כי, אישור בכתב של גזברות העירייה ישמש ראיה מכרעת לגבי גובה הסכום שהופקד ומועד הפקדתו.

13.11. מוצהר ומוסכם בזאת כי הסכומים הרשומים בחוזה נקבעו בהתאם להצעתו של היזם במכרז וכי קיימת אפשרות שהתמורה תשתנה בעקבות מתן תוקף לתכנית לפי העקרונות הקבועים בסעיף 9 לעיל שעניינו "מידות הממכר".

ביצוע התשלומים המפורטים לעיל במלואם ובמועדם הוא תנאי עיקרי בהסכם, והפרתו תהווה הפרה עיקרית של ההסכם.

14. הוצאות בקשר לעסקת המכר, מסים, היטלים ותשלומי חובה

14.1. בנוסף לסכום התמורה יישא היזם בתשלומים המפורטים להלן וזאת מבלי לגרוע מחובתו לשאת בתשלומים נוספים החלים עליו על פי הסכם זה ו/או כל דין:

14.1.1. אגרות בניה - ישולמו על ידי היזם לידי הוועדה המקומית בהתאם לדיני התכנון והבניה.

14.1.2. אגרות והיטלי פיתוח ודמי הקמה - היזם יישא בתשלום אגרות, היטלי פיתוח ודמי הקמה על פי חוקי העזר של העירייה וכללי תאגידי מים וביוב (דמי הקמה למערכות מים ומערכות ביוב), תשע"ה-2015 ובהתאם להוראות כתב ההתחייבות לתשלום אגרות, היטלי פיתוח ודמי הקמה אשר ייחתם על ידי היזם - המצ"ב להוראות למשתתפים **כנספה א-9** אשר מצורפים **כנספה ב-1** להסכם.

מבלי לגרוע מן האמור לעיל, היזם יישא בתשלומים כדלקמן:

אגרות והיטלי פיתוח בגין רכיב הקרקע - ישולמו במלואם על ידי היזם לכל מ"ר קרקע כמפורט בכתב ההתחייבות, המצורף להוראות למשתתפים במכרז **כנספח א-11** אשר מצורפים **כנספח ב-1** להסכם, בהתאם לתעריפים הקבועים בחוקי העזר של העירייה, אפילו עילתם קדמה למועד המכרז. אגרות והיטלי פיתוח בגין רכיב הקרקע ישולמו במועד תשלום התמורה הקבוע בסעיף "התמורה ואופן תשלומה" לעיל.

אגרות והיטלי פיתוח ודמי הקמה בגין רכיב הבניה - ישולמו במלואם לכל מ"ר בניה, שיאושר ליזם, וזאת כתנאי מוקדם למתן היתר/ הבניה ובהתאם לתעריפים הקבועים בחוקי העזר של העירייה, כפי שיהיו בתוקף במועד התשלום בפועל; דמי הקמה ותשלומי החובה הנדרשים לפי כל דין לתאגיד המים והביוב מניב ראשון בע"מ ישולמו במועד בהתאם לתעריפים שיהיו בתוקף במועד התשלום בפועל כתנאי מוקדם למתן היתר/ בניה ליזם.

14.1.3. הוצאות פרצלציה - מבלי לגרוע מהוראות בהמשך סעיף זה וככל שהדבר יידרש, מתחייב היזם לשאת בחלקו היחסי בעלויות רישום פרצלציה במקרקעין ו/או בממכר, לרבות עלויות הכנת תצ"ר, שכ"ט מודד, שכ"ט עו"ד, אגרות רישום וכדומה, וזאת בהתאם ליחס שבין שטח הממכר לשטח מתחם א' כהגדרתו בתכנית מס' רצ/1000/1, מיד עם דרישת העירייה.

כמקדמה על חשבון חלקו של היזם בהוצאות הפרצלציה יפקיד היזם בידי העירייה במועד תשלום התמורה הקבוע בהסכם, סך של מאה אלף שקלים חדשים (100,000 ₪), בתוספת מע"מ כדין (להלן: "**סכום המקדמה**").

מובהר כי, הסכום הנקוב בסעיף זה הוא מקדמה בלבד ואינו מהווה תקרה לחיוב היזם לשאת בחלקו היחסי בהוצאות הפרצלציה.

עם השלמת רישום הליך הפרצלציה בלשכת רישום המקרקעין, תערוך העירייה בדיקה של עלויות רישום הפרצלציה בפועל ושל חלקו היחסי של היזם. ככל שחלקו היחסי של היזם פחת מהסכום שהפקיד הזוכה כאמור תשיב העירייה ליזם את ההפרש בתוספת הפרשי הצמדה, ואילו אם עלה חלקו היחסי של היזם בעלויות הפרצלציה בפועל על הסכום שהופקד כאמור ישלם הזוכה לעירייה את ההפרש והיזם מתחייב לעשות כן תוך 14 (ארבעה עשר) ימים מדרישות העירייה. ככל שלא שילם היזם את התשלום תוך 14 (ארבעה עשר) ימים כאמור, יתווספו לחיוב, הפרשי הצמדה וריבית פיגורים בהתאם לחוק הרשויות המקומיות (ריבית והפרשי הצמדה על תשלומי חובה), תש"ס-1980.

14.1.4. מע"מ - על היזם יהא לשלם לעירייה את מלוא המע"מ המגיע כדין בגין סכום התמורה עבור הממכר, לרבות המע"מ בגין הפרשי הצמדה וריבית שיתווסף, אם יתווסף, כאמור בסעיף "התמורה ואופן תשלומה" לעיל. כמו כן, יהיה על היזם לשלם את מלוא סכום המע"מ בשיעורו כדין בגין כל תשלום החל על היזם לפי הסכם זה החייב על פי דין במע"מ. כאמור לעיל, מלוא המע"מ המגיע על פי דין בגין כלל התמורה ישולם במועד התשלום הראשון (במקרה והיזם יפרוס את תשלום התמורה לשני תשלומים).

העירייה תהא רשאית, לפי שיקול דעתה הבלעדי ובכפוף להוראות כל דין, לדחות את מועד תשלום המע"מ, והיזם יהיה חייב, במקרה כזה, לשלם את המע"מ, תוך שלושה (3) ימים מיום שנדרש לכך על ידי העירייה.

14.1.5. היטל השבחה - ישולם על ידי היזם, וזאת אך ורק בגין תכניות אשר תאושרנה למתן תוקף החל מיום פרסום המכרז ואילך (בין אם התכנית ביוזמת היזם ובין אם לאו) ו/או בגין הקלות ו/או שימושים חורגים, אם ככל שיתבקשו.

לעניין זה, יהא היזם "בעל הזכות" מיום פרסום המכרז.

על אף האמור ולמען הסר ספק מובהר בזאת כי, הזכויות הקבועות בתכנית בנוסחה במועד פרסום המכרז, אם וככל שתתאשר, כלולות במחיר הממכר והיזם לא יידרש לשאת בהיטל השבחה בגינן.

מובהר כי, החבות לתשלום היטל השבחה כאמור תהיה בעת מימוש הזכויות כקבוע בסעיף 1(א) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965.

14.1.6. תשלום בגין זכויות נוספות בממכר - ככל שתאושרנה תכניות נוספות ו/או הקלות בניה ו/או תשריטי איחוד וחלוקה ו/או יינתן היתר לשימוש חורג (בין ביזמתו של היזם ובין אם לאו), ישלם היזם היטל השבחה בגין זכויות אלה כדין. מובהר למען הסר ספק כי האמור אינו חל ביחס לתכנית מפורטת רצ/מק/1/1000/3. לעניין תכנית או תשריט כאמור לעיל, היטל השבחה ישולם כנגד מימוש זכויות כקבוע בסעיף 1(א) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965.

מובהר כי אישור הקלות כאמור הוא בסמכות הוועדה המקומית, וליזם לא תהיה כל טענה ו/או תביעה כלפי העירייה במקרה שלא יינתן אישור לבקשת הקלה כאמור.

מבלי לגרוע מהאמור ולמען הסר ספק מובהר כי, ככל שיוקנו ליזם זכויות נוספות כאמור, יישא היזם בכל המסים החלים עליו על פי דין בגין זכויות בניה נוספות אלו.

14.1.7. החזר הוצאות משפטיות - במעמד תשלום התמורה כמפורט בסעיף "התמורה ואופן תשלומה" לעיל, ישלם היזם לעירייה החזר בגין הוצאותיה המשפטיות בשיעור של 0.25% (אפס נקודה עשרים וחמישה אחוזים) מסכום התמורה הקבוע בסעיף הנ"ל, כאשר הוא צמוד למדד, מהמדד הידוע ביום האחרון להגשת ההצעות למכרז (בסעיף זה: "מדד הבסיס") ועד למדד הידוע ביום ביצוע התשלום המלא בפועל, בצירוף מע"מ כדין.

14.1.8. מס רכישה - כשיעורו על פי דין ישולם על ידי היזם למיסוי מקרקעין במועד הקבוע לתשלומו על פי דין.

14.1.9. כל יתר המסים, האגרות, הארנונות, תשלומי החובה והוצאות אחרות מכל מין וסוג, הכרוכים בהסכם ובביצועו או הנובעים מההסכם ומביצעו ו/או החלים על הממכר, בין המשתלמים לממשלה ובין לרשות המקומית ובין לרשויות אחרות כלשהן; ובין שתשלומם מוטל על פי החוק על מחזיקים ו/או בעלים של מקרקעין; בין הקיימים בעת חתימת ההסכם ובין כאלה שיהיו קיימים בעת ביצוע העברת הזכויות בממכר ליזם; החלים או אשר יחולו על הממכר ו/או המשתלמים ו/או אשר ישתלמו בגינו בתקופה שתחילתה במועד מסירת הודעת הזכייה במכרז ליזם ו/או שעילתם בתקופה שהחל ממועד הודעת הזכייה במכרז ליזם (למעט היטל השבחה לפי תכניות אשר היו בתוקף עובר לפרסום המכרז ו/או לפי תכנית; ולמעט מס שבח מקרקעין שתשלומו (אם יחול) מוטל על העירייה) - יחולו כולם על היזם וישולמו על ידו, והיזם מתחייב בזה לשלם במועדו כל סכום שתשלומו מוטל עליו, כאמור לעיל.

14.2. היזם מתחייב בזה לשלם במועדו כל סכום שתשלומו חל עליו בהתאם לאמור לעיל, ולהמציא לעירייה, על פי דרישתה, קבלתו על דבר ביצוע התשלומים האמורים.

14.3. העירייה רשאית, אך לא חייבת, לשלם כל סכום שתשלומו מוטל על היזם בהתאם להוראות הסכם זה, והיזם מתחייב להחזירו לעירייה תוך חמישה עשר (15) ימים מקבלת דרישתה הראשונה לכך בתוספת 6% (שישה אחוזים) ריבית והפרשי הצמדה.

14.4. מוסכם בזאת כי, ביצוע כל התשלומים המוטלים על היזם כאמור לעיל, והמצאת כל הקבלות והאישורים בדבר ביצוע התשלומים האמורים וכן המצאת יתר האישורים שעל היזם להמציאם, כאמור בהסכם זה, מהווים חלק מהתנאים המוקדמים להעברת הבעלות בממכר על שם היזם כאמור בהסכם זה, והיזם לבדו יישא בכל ההוצאות וההפסדים שייגרמו כתוצאה מאי-ביצועה של ההעברה במועדה, והכל מבלי לגרוע מזכויותיה של העירייה על פי הסכם זה ועל פי כל דין לכל תרופה או סעד אחרים ו/או נוספים.

15. המחאת זכויות

- 15.1. הזכויות הניתנות ליזם לפי הסכם זה הן אישיות בלבד, והוא לא יהא רשאי להמחות או להסב את זכויותיו ו/או התחייבויותיו על פי הסכם זה בשלמותן או בחלקן, ללא הסכמת העירייה בכתב ומראש. המגבלה הקבועה בסעיף זה לא תחול במקרים של המחאת הזכויות המוענקות ליזם על פי הסכם זה לגוף פיננסי או במקרה של העברת מניות ביזם ובכפוף למילוי התחייבויות היזם על פי המכרז והסכם זה.
- לעניין הסכם זה "המחאה" - לרבות מכירה, השכרה, הרשאה וכל טרנסקציה מכל סוג שהוא בנוגע לזכויות מושא הסכם זה (למעט מכירת שטחים - שטחי מימוש עצמי ושטחים שאינם שטחי המימוש העצמי - בהתאם להוראות הסכם זה כמפורט לעיל).
- מבלי לגרוע מזכויות היזם כאמור להלן, ההגבלה בסעיף זה, תחול על היזם אך ורק בתקופות שהוגדרו לעיל, ובלבד שהיזם יעמוד ביתר התחייבויותיו על פי המכרז וההסכם.
- 15.2. למען הסר ספק מובהר בזאת כי, היזם יהיה רשאי להעסיק קבלן משנה לצורך ביצוע עבודות הבינוי, וכי קבלן המשנה כאמור יהיה מחויב בכל התחייבויות היזם על פי הסכם זה, בשינויים הנדרשים. כל זאת, מבלי לגרוע מהתחייבותו האישית של היזם בהסכם.
- 15.3. למען הסר ספק, מצהיר היזם ומתחייב כי לא יהיה רשאי לחלק את הממכר ו/או החלקה בה נמצא הממכר בכל צורה שהיא, ובכל מועד שהוא, שלא בהתאם להוראות תכנית בתוקף.
- רישום המבנים כבית משותף ו/או בית רב אגפי ייעשה רק לאחר השלמת הליכי הפרצלציה ורישום בעלותו של היזם בממכר.
- העירייה תשקול לתת הסכמתה לתכנית שתוגש מטעם היזם לחלוקת הממכר ו/או החלקה בה נמצא הממכר לאחר השלמת תקופות הבינוי והשימוש העצמי, כהגדרתן לעיל, בהתאם להוראות כל דין ומבלי שיהא בכך כדי לכבול את שיקול דעתה הבלעדי ו/או שיקול דעתה הסטטוטורי, ובלבד שהיזם עמד ביתר התחייבויותיו על פי הוראות המכרז וההסכם.
- 15.4. כל עוד לא חלפו התקופות הקבועות לעיל ביחס לשימוש בממכר (בהתאמה), היזם אינו רשאי להמחות ו/או לשעבד בשום צורה שהיא, לאדם או לגוף כלשהם את זכויותיו ו/או חובותיו על פי הסכם זה, כולן או חלקן, ו/או לשעבדן ו/או למסור לאדם או לגוף כלשהו חזקה ו/או שימוש בממכר, כולו או חלקו, אלא אם כן קיבל את הסכמת העירייה מראש ובכתב.
- העירייה לא תסרב לבקשה כאמור אלא מטעמים סבירים, שמקורם בחשש לאי-עמידה בהוראות המכרז ו/או ההסכם ו/או בהוראות הדין. להסרת ספק בלבד, מובהר כי במקרה של העברת ו/או מכירת שטחים מעבר לשטח של 50,000 מ"ר, לגביו יבוצע השימוש העצמי, ובמקרה של השכרת שטחים כלשהם (גם בשטח השימוש העצמי) לגופים הנכללים בהגדרת שימוש עצמי, לא תחול כל מגבלת שימוש ו/או העברה ביחס אליהם, ובלבד שתיתן על כך הודעה בכתב לעירייה וחלף המועד הקבוע לעיל בהקשר זה.
- מובהר כי היזם (או מי מיחידיו) יהא רשאי להשכיר או להעביר בכל דרך אחרת, החל מתאריך חתימת הסכם זה ואילך, את הממכר או חלק ממנו לחברה בקבוצת החברות של היזם או הקשורה עם היזם ו/או חברת האם של מי מיחידיו היזם ו/או חברות הקשורות עם חברת האם של מי מיחידיו היזם, ומהווה "גוף פיננסי" (להלן בסעיף זה: "הנעברת") ללא צורך בהסכמת העירייה. בנוסף מובהר כי במקרה כאמור, תוכל הנעברת לקיים את השימוש העצמי כאמור לעיל.
- 15.5. מובהר כי העירייה לא תנהל מרשם בעלי זכויות בממכר ו/או מרשם של הליכי העברת זכויות בממכר וכי העירייה אינה מחויבת לרשום את זכויות הצדדים השלישיים (ככל שתהיינה) בלשכת רישום המקרקעין וכי אחריות הבלעדית לכל הליכי הרישום הזמניים בממכר עד לרישום זכויות היזם בממכר בלשכת רישום המקרקעין וכן האחריות הבלעדית לרישום זכויות צדדים שלישיים בלשכת רישום המקרקעין תחול על היזם בלבד.

- 15.6. זכויותיו של צד שלישי בממכר תהינה כפופות לתנאי הסכם זה והעירייה תהייה רשאית להבטיח זכות זו לשביעות רצונה, לרבות, אך מבלי לגרוע מכלליות האמור, באמצעות רישום הערות אזהרה ו/או בדרך אחרת על פי שיקול דעתה הבלעדי כאמור.
- 15.7. העירייה תהייה רשאית, אך לא חייבת, לאשר העברת זכויות בממכר לצד שלישי גם קודם להשלמת עבודות הבינוי המינימליות בממכר, ובלבד שהיזם יבוא בנעלי היזם ויתחייב כלפי העירייה להשלים את עבודות הבינוי המינימליות בהתאם להוראות הסכם זה.
- 15.8. אין באמור לעיל כדי לגרוע מזכות היזם לשעבד את זכויותיו על פי הסכם זה למוסד פיננסי אשר יעניק ליווי כספי לרכישת המקרקעין על פי הסכם זה, בכפוף להוראות סעיף "התמורה ואופן תשלומה" לעיל בדבר קבלת הסכמת העירייה לכך (בכפוף לביצוע התשלום הראשון מההון העצמי של היזם), ואולם מובהר כי העירייה לא תהייה חייבת להסכים לרישום הערת אזהרה ו/או כל רישום אחר לטובת המוסד הפיננסי קודם לרישום זכויות היזם בממכר בלשכת רישום המקרקעין. למען הסר ספק מובהר כי, לא יתאפשר רישום משכנתא לטובת המוסד הפיננסי בלשכת רישום המקרקעין קודם למועד שבו ירשמו הזכויות בממכר על שם היזם בלשכת רישום המקרקעין.
- 15.9. מוסכם בזאת כי, העירייה תהא רשאית להמחות לכל אדם או גוף כל זכות או סמכות הנתונות לה, וזאת בין בדרך כלל ובין לעניין מסוים, בין לתקופה או לתקופות שיקבעו על ידה, ובין לזמן בלתי-מוגבל, הכל כפי שיראה לעירייה, לפי שיקול דעתה הבלעדי, וללא צורך בקבלת הסכמת היזם לכך, ובלבד שזכויות היזם על פי הסכם זה ובכפוף להוראות כל דין, ישמרו.

היזם ימלא כלפי האדם או הגוף לו תעביר או תאציל העירייה זכויות או סמכויות כאמור את חובותיו כלפי העירייה על פי הסכם זה, כמתחייב מההעברה או מההמחאה האמורה.

הוראות פרק זה הן תנאי עיקרי בהסכם, והפרתן תהווה הפרה יסודית של ההסכם.

16. **זכות כניסה וביצוע עבודות בממכר**
- 16.1. העירייה רשאית לבצע או להרשות לאחר או לאחרים לבצע, כל פעולה בממכר שביצועה דרוש לדעת העירייה בקשר לשימוש בזכויות או סמכויות המוקנות לעירייה על פי הסכם זה - הכל בתנאי שזכויות הבניה והשימוש בממכר לא תפגענה, ובתנאי שעם סיום העבודות יוחזר המצב בשטח הממכר על ידי העירייה לקדמותו.
- 16.2. למען הסר ספק מובהר כי החזקה הניתנת ליזם לפי הסכם זה אינה מעניקה ליזם זכות לחזקה בלעדית בממכר. היזם מצהיר כי ידוע לו שהעירייה ו/או נציגיה רשאים להיכנס לממכר בכל עת לכל מטרה שהיא, בשעות סבירות ולאחר תיאום ו/או הודעה מוקדמת, זאת בתנאי שאפשרויות השימוש של היזם בממכר, במבנים שעליו ובדרכי הגישה לממכר כפי שתוכננו לא יפגעו ולא יופרעו.

17. **שמירת דינים וכללי התנהגות**

מבלי לגרוע מיתר התחייבויות היזם בהסכם זה היזם מתחייב בזה כלפי העירייה:

- 17.1. לא לבצע בממכר ולא להרשות לאחר לבצע בממכר פעולת בניה כלשהי, לרבות כל פעולה אחרת שהרשות לביצועה מותנית על פי הדין בקבלת היתר בניה, אלא בהתאם להיתר בניה שניתן כדין לביצועה, ולא לבצע בממכר, ולא להרשות לאחר לבצע בממכר, פעולה כלשהי אלא אם הפעולה האמורה היא בהתאם לדרישות כל דין.
- 17.2. לא להשתמש בממכר או בכל חלק ממנו ולא להרשות לאחר להשתמש בממכר או בכל חלק ממנו למטרה כלשהי שאינה שימוש המותר על פי תכניות החלות ו/או שתחולנה על הממכר, וכפוף להוראות הסכם זה - על מכלול תנאיו, לרבות השימושים המפורטים בו כמותרים וכן כאסורים, ולרבות השימוש העצמי כהגדרתו במסמכי המכרז.

- 17.3. למלא אחר כל ההוראות, הכללים והתקנות שיוצאו או יותקנו, אם בכלל, על ידי העירייה, לפי שיקול דעתה הבלעדי, או על ידי כל אדם או גוף שהוסמך לכך מטעמה, שעניינם רווחת הציבור באזור בו נמצא הממכר, כגון הימנעות מגרימת רעש, זיהום אוויר, מים, ביוב, קרקע, ריחות רעים, הפרעות אקוסטיות או מטרד אחר או מעשה או מחדל הפוגעים בשמירת האזור, יופיו, ניקיונו, או שיפור איכות החיים בו.
- 17.4. לאפשר לעירייה וכל מי שיורשה לכך מטעמה כניסה חופשית לממכר ומעבר דרכו וביצוע בממכר כל עבודה או פעולה שהעירייה רשאית לבצע בממכר (או להרשות את ביצועה בממכר), כאמור בהסכם זה או כנובע ממנו; ומוסכם בזאת כי, העירייה, וכל מי שימונה לכך מטעמה, רשאים להיכנס לממכר מדי פעם בפעם על מנת לוודא את קיומן של הוראות הסכם זה על ידי היזם, בתנאי שכניסה כזו לא תהווה הפרעה לשימוש בממכר בכל צורה שהיא והיא תבוצע לאחר תיאום עם היזם.
- 17.5. לא למכור ו/או להרשות לכרות ו/או לקחת כל כמות חול שהיא משטח הממכר. כל כמות חול ו/או אדמה שיהא עליו לפנות משטח הממכר תועבר על ידו למקום עליו תורה לו העירייה, כאשר העירייה תשלם את הוצאות ההובלה למרחק מעל לשלוש ק"מ בלבד.
- 17.6. לא לעשות בממכר ו/או בבניינים שימושים תעשייתיים ו/או מסחריים המהווים פגיעה ו/או הפרעה לאיכות הסביבה, הגורמים למטרדי רעש, אבק, ריחות וכדומה.
- 17.7. אגף איכות הסביבה בעירייה רשאי לדרוש תסקיר השפעה על הסביבה מאת היזם ו/או מי מטעמו, ולחייבם לפעול על פי המלצות התסקיר.
- 17.8. היזם מתחייב לתאם עם אגף איכות הסביבה את פתרונות פינוי האשפה, סילוק שפכים, זיהום אוויר וכדומה.
- 17.9. היזם מצהיר ומתחייב לא להרשות לאחרים להשתמש בממכר ו/או בבניינים שיוקמו בממכר בניגוד לאמור בסעיף זה.
- 17.10. החל מיום קבלת החזקה בממכר לשימוש כאמור לעיל מתחייב היזם להחזיק את הממכר במצב תקין, לשמור על ניקיונו, לתקן ולסלק כל פגם וליקוי שייגרמו לו.

18. התחייבות לשיתוף פעולה

- 18.1. עם פירעון מלוא סכום התמורה בפועל ותשלום יתר התשלומים החלים על היזם על פי הסכם זה שמועד תשלומם חל במועד תשלום התמורה, במלואם ובמועד, יהיה היזם רשאי לרשום לטובתו על זכויות העירייה בממכר הערת אזהרה (להלן: "הערת האזהרה") וזאת בכפוף לתנאים הבאים במצטבר:
- 18.1.1. היזם יפקיד בידי העירייה במעמד חתימת הסכם זה ייפוי כוח נטריוני בלתי-חוזר (בנוסח נספח ב-5 להסכם זה) המייפה את כוחה של העירייה ו/או באי כוח העירייה לבטל ולמחוק את הערת האזהרה וכן פרוטוקול חברה מאומת על ידי עו"ד בנוסח הנדרש בהתאם לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב-2011, ולשביעות רצון העירייה. העירייה ו/או באי כוח העירייה יהיו רשאים לעשות שימוש בייפוי הכוח כאמור לשם ביטול הערת האזהרה ו/או כל רישום אחר אם נעשה לטובת היזם ו/או בעטיו, בכל מקרה של ביטול הסכם זה ו/או אם נרשם בניגוד להוראות הסכם זה.
- 18.1.2. היזם נותן את הסכמתו המפורשת לכך שהערת אזהרה שתירשם לטובתו ו/או כל רישום שיעשה לטובת היזם ו/או בעטיו של היזם, ייוחדו בעת ביצוע פרצלציה לחלקת הרישום החדשה שתיווצר בגין הממכר והוא מתחייב לחתום על כל מסמך ולהמציא כל אישור שיידרש לצורך האמור מיד עם דרישת העירייה ובכל מקרה באופן שלא יעכב את רישום הפרצלציה.

18.1.3. ככל שהדבר יתאפשר על פי נוהלי לשכת רישום המקרקעין שיהיו נהוגים אותה עת, תירשם הערת אזהרה מפורטת אשר תתייחס לממכר בלבד.

18.2. רישום הערת האזהרה תיעשה על ידי היזם ועל חשבונו, בכפוף לאישור העירייה ובכפוף לתנאים כמפורט בסעיף זה לעיל. למען הסר ספק מובהר כי, קודם להתקיימות התנאים המפורטים לעיל ולקבלת אישור העירייה לא יהיה היזם רשאי לרשום הערת אזהרה כאמור ו/או כל רישום אחר.

הפרת התחייבות היזם כאמור תהווה הפרה יסודית של הסכם זה.

18.3. מבלי לגרוע מהאמור היזם מתחייב לשתף פעולה עם העירייה ו/או עם מי מטעמה לצורך ביצוע כל הליכי הרישום הנדרשים בממכר, לרבות לשם ביצוע הליכי פרצלציה ו/או כל הליך רישומי אחר והוא מתחייב לחתום על כל מסמך ו/או להמציא לעירייה מיד עם דרישתה הראשונה כל מסמך ו/או אישור הדרושים לשם ביצוע פעולות הרישום כאמור ולשאת בחלקו היחסי בעלויות רישום הפרצלציה כאמור לעיל בסעיף-קטן "הוצאות פרצלציה".

למען הסר ספק מובהר כי, אין בהוראות הסכם זה כדי להטיל על העירייה אחריות לביצוע רישומים שאינה מוטלת במפורש על העירייה לפי הסכם זה.

18.4. מבלי לגרוע מהאמור, עוה"ד יהיו רשאים לעשות משימוש בייפוי הכוח הנוטריוני (נספח ב-5) לשם ביצוע כל פעולה וחתימה על כל מסמך שיידרש בשם היזם לצורך ביצוע הפעולות כאמור.

הוראות סעיף זה הן תנאי עיקרי בהסכם, והפרתן תהווה הפרה יסודית של ההסכם.

19. אחריות לתכנון

19.1. מוסכם בזה בין הצדדים כי, האחריות הבלעדית לביצוע התכנון של היזם לפי הסכם זה תחול על היזם, ולפיכך אישורה של העירייה ו/או של כל מי מטעמה לתכנון ו/או למסמכים אחרים הקשורים בביצוע עבודות הבינוי ו/או אשר הוכנו על ידי היזם על פי הסכם זה לא ישחררו את היזם מאחריותו המקצועית המלאה כאמור, ואין בכך כדי להטיל על העירייה ו/או על מי מטעמה אחריות כלשהי לטיב או כשרות או איכות התכנון ו/או התכנון או המסמכים האמורים.

19.2. היזם יהיה אחראי לכל נזק ו/או הפסד ו/או הוצאה ו/או אובדן שייגרמו לעירייה ו/או לצד שלישי בגין עבודות הבינוי ו/או עקב כך שעבודות הבינוי בשלמותן או בחלקן אינן מבוצעות בהתאם להתחייבויות היזם על פי ההסכם ו/או כל דין.

הוראות פרק זה הן תנאי עיקרי בהסכם, והפרתן תהווה הפרה יסודית של ההסכם.

20. אחריות לתקופת עבודות הבינוי

20.1. אחריות לנזק:

20.1.1. החל ממועד תחילת ההתקשרות ו/או תחילת עבודות הבינוי על פי הסכם זה, המוקדם מביניהם, ועד לסיום כל עבודות הבינוי על פי הסכם זה יהיו היזם ו/או הקבלן מטעמו אחראים לשמירת העבודות ואתר עבודות הבינוי, לרבות לעבודות שבוצעו קודם לחתימת הסכם זה ו/או התחלת ביצוע עבודות הבינוי על ידי היזם ו/או הקבלן מטעמו, המבנים הארעיים שהוקמו עליו ולהשגחה עליהם. בכל מקרה של נזק לעבודות ו/או לאתר העבודות הבינוי ו/או למבנה מסיבה כלשהי יהיה על היזם ו/או על הקבלן מטעמו לתקן את הנזק על חשבונם הם בהקדם האפשרי ולהביא לידי כך שעם השלמתן תהיינה עבודות הבינוי במצב תקין וראוי לשימוש ולשביעות רצון העירייה והמתאימות בכל פרטיהן להוראות הסכם זה.

20.1.2. הוראות סעיף זה לעיל, יחולו גם על כל נזק שייגרם על ידי היזם ו/או הקבלן מטעמו ו/או קבלני המשנה ו/או עובדיהם ו/או צד שלישי כלשהו תוך כדי ביצוע עבודות תיקון ובדק על ידם בתקופת הבדק.

20.1.3. בכל מקרה שהיזם ו/או הקבלן מטעמו יהיו אחראים לנזקים על פי פרק זה, רשאית וזכאית העירייה לקבל מאת היזם, לפי דרישה ראשונה בכתב, פיצויים מלאים עבור נזקים שלא תוקנו במועד שקבעה העירייה ועבור נזקים שהעירייה החליטה לפי שיקול דעתה הבלעדי שלא יתוקנו ו/או שאינם ניתנים לתיקון, והכל בסכום או בסכומים שיקבעו על ידי מהנדס העיר, וקביעותיו תהיינה סופיות.

20.2. אחריות לגוף ולרכוש :

20.2.1. החל ממועד תחילת תקופת ההתקשרות ו/או תחילת עבודות הבינוי על פי הסכם זה, המוקדם מביניהם, יהיה היזם אחראי בלעדית לכל נזק ו/או אובדן ו/או חבלה ו/או תאונה כל מין וסוג שהוא, לרבות נזק גוף ו/או רכוש אשר יגרמו לכל אדם ו/או אגוד, לרבות לעירייה ו/או תאגיד בשליטתה ו/או לכל רשות עירונית או ממשלתית ו/או לקבלנים האחרים ו/או לכל מבנה המצוי באתר עבודות הבינוי ו/או כל מבנה המצוי מחוץ לאתר עבודות הבינוי ו/או לכל צד שלישי אחר ו/או לרכושם של כל אחד מאלה, כתוצאה ישירה ו/או עקיפה מביצוע עבודות הבינוי על ידי היזם ו/או על ידי עובדיו ו/או שלוחי היזם ו/או עובדיו ו/או שלוחיו ו/או קבלני המשנה שלו, בין בתקופת ביצוע העבודות ובין בתקופת הבדק, ביחס לאבדן או נזק הנובע ו/או בקשר עם עבודות הבינוי.

20.2.2. היזם יישא בתשלום כל קנס ו/או פיצוי ו/או תשלום ו/או הוצאה אחרת מסוג כל שהוא שיוטלו ו/או יחולו עקב כל מעשה ו/או מחדל כאמור ו/או כתוצאה מהם. כן יהיה היזם אחראי לכל נזק אחר במידה שאחריות כזאת מוטלת עליה על פי פקודת הנזיקין [נוסח חדש] ו/או לפי כל דין אחר לנזקים שייגרמו כאמור לעירייה ו/או לכל צד שלישי במהלך ביצוע עבודות הבינוי ולרבות בתקופת הבדק.

20.3. אחריות לעובדים :

20.3.1. היזם יהיה אחראי לשלומם ולביטחונם של כל עובדיו ו/או המועסקים על ידו ו/או הנמצאים בשירותו ומתחייב לשלם כל דמי נזק או פיצוי המגיעים ו/או שיגיעו על פי כל דין לכל עובד ו/או לכל אדם אחר הנמצא בשירותו, לרבות קבלני משנה ועובדיהם, כתוצאה מכל נזק ו/או אובדן ו/או תאונה ו/או חבלה כל שהם במהלך ביצוע עבודות הבינוי ו/או במהלך ביצוע התיקונים בתקופת הבדק.

20.4. אחריות לרכוש ציבורי :

20.4.1. החל ממועד תחילת תקופת הבינוי על פי הסכם זה, היזם יהיה אחראי לכל נזק ו/או קלקול שייגרם לכביש, דרך, מדרכה, שביל, רשת מים, ביוב, תיעול, חשמל, כבלים, טלפון וצינורות להעברת דלק או מובילים אחרים על קרקעיים ו/או תת קרקעיים וכדומה, תוך כדי ביצוע עבודות הבינוי, בין שהנזק ו/או הקלקול נגרמו באקראי ובין שהיו מעשה הכרחי וצפוי מראש לביצוע עבודות הבינוי, ביחס לאבדן או נזק הנובע ו/או בקשר עם עבודות הבינוי.

20.4.2. היזם יתקן את הנזקים ו/או הקלקול כאמור על חשבונו, באופן יעיל ביותר ולשביעות רצונה של העירייה ושל כל אדם או רשות המוסמכים לפקח על הטפול ברכוש שניזוק כאמור. על היזם לדאוג מראש לקבל מהרשויות המוסמכות תכניות עדכניות על כל הקווים התת קרקעיים העוברים באתר עבודות הבינוי.

20.4.3. היזם יהיה אחראי בלעדית לכל ציוד ו/או רכוש הנמצא בבעלותו ו/או הובא מטעמו, והוא פוטר את העירייה וכל מי מטעמה מכל אחריות לאובדן ו/או נזק לציוד ו/או רכוש כאמור.

הוראות פרק זה הן תנאי עיקרי בהסכם, והפרתן תהווה הפרה יסודית של ההסכם.

21. אחריות - כללי

- 21.1. מבלי לגרוע מאחריות היזם לפי כל דין, החל מיום מסירת החזקה בממכר ליזם, כאמור לעיל, יישא היזם באחריות בלעדית כלפי העירייה, המדינה וכל אדם ו/או גוף ו/או רשות בגין כל עבירה ו/או נזק שייגרמו, קנס ו/או פיצויים שיוטלו עקב או כתוצאה מפעולות או מחדלי היזם ו/או הפועלים מטעמו ו/או לכל אובדן ו/או נזק בכל הקשור לממכר ו/או בכל הקשור לפעילות בממכר ו/או במתקניו ו/או בבניינים ו/או לשימוש היזם בממכר.
- 21.2. יובהר כי ממועד חתימת הסכם זה, לא תחול על העירייה כל אחריות בקשר למקרקעין ו/או לממכר ו/או לעבודות הבינוי ו/או לאחריות היזם כאמור לעיל ו/או על פי כל דין ו/או לנזק ו/או פגיעה ו/או הפסד כלשהם לגוף ו/או לרכוש היזם ו/או אובדן תוצאתי, עובדיו, לקוחותיו, מבקריו, מוזמניו ו/או צדדים שלישיים כלשהם אשר ייגרמו עקב ו/או בגין הממכר ו/או הפעילות בממכר ו/או שימוש היזם במקרקעין ו/או בממכר ו/או במתקניו ו/או בבניינים, והיזם לבדו יהא אחראי כלפי העירייה לכל נזק ופגיעה כאמור מכל סיבה שהיא, ואם תידרש ו/או תחויב העירייה ו/או מי מטעמה בתשלום כל שהוא בקשר לממכר ו/או בקשר לאחריות היזם כאמור, מתחייב היזם לשפות את העירייה בגובה הסכום שתדרוש ו/או ששולם על ידה מיד עם דרישתה.
- 21.3. אין באמור לעיל בכדי לגרוע מכל סעד או תרופה לה זכאית העירייה על פי כל דין או הסכם.

22. פיצוי, שיפוי וקיזוז

- 22.1. היזם מתחייב לנקוט, על חשבונו, בכל האמצעים הדרושים כדי למנוע את הנזקים, האובדן, החבלות והתאונות אשר היזם אחראי להם על פי הסכם ו/או על פי כל דין.
- 22.2. העירייה תהייה רשאית, אך לא חייבת, להורות ליזם, ואזי היזם מתחייב, לבוא בנעלי העירייה ו/או עובדיה ו/או שלוחיה אם יתבעו ביחד ו/או לחוד בגין נזקים שהיזם אחראי להם על פי הוראות הסכם זה ו/או הוראות כל דין, לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור הנזכרים לעיל בסעיפי ה"אחריות".
- 22.3. היזם מתחייב לשפות ולפצות באופן מלא ומיד עם קבלת דרישה בכתב, את העירייה ו/או תאגיד בשליטתה ו/או עובדיה ו/או שלוחיה בכל סכום אשר ייפסק לחובתם ו/או לחובת מי מהם בקשר לנזקים אשר היזם אחראי להם, לפי הסכם זה ו/או כל דין, לרבות הוצאות משפט ושכ"ט עו"ד, ובלבד שניתנה ליזם הזדמנות להתגונן בתביעה כאמור או נשלחה אליו הודעת צד שלישי באותה תביעה, ובכפוף לאמור להלן בסעיף זה.
- 22.4. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, אם כתוצאה מפעולה או מעבודה כלשהי של היזם יוצא כנגד העירייה צו מאת בית המשפט, יהיה היזם אחראי לפצות את הגורמים הנ"ל על כל נזק, בין ישיר ובין עקיף, וזאת מבלי לגרוע מחובתו של היזם לעשות את כל הדרוש ולנקוט בכל ההליכים הדרושים להסרת הצו ומבלי שהוראה זו תתפרש כמטילה חובה כלשהי לפצות את היזם בגין הצו הנ"ל, או בגין כל עיכוב שיחול בביצוע העבודה כתוצאה מצו כנ"ל.
- 22.5. כמו כן, מתחייב היזם לפצות ולשפות את העירייה על כל נזק וכנגד כל תביעה או דרישה, מכל עילה שהיא, שתוגש, אם ומיד כאשר תוגש, על ידי כל אדם, בלי יוצא מן הכלל, נגדם ו/או נגד מי מהם ו/או כנגד כל מי מעובדיהם, שלוחיהם ושולחיהם, בגין כל תאונה, חבלה או נזק המפורט בהסכם ו/או קבוע בכל דין, לרבות שכ"ט עו"ד וההוצאות המשפטיות שייגרמו לעירייה במלואן ובכפוף לאמור להלן בסעיף זה.
- 22.6. בכל מקום בהסכם זה, בו נכתב כי על היזם לשפות את העירייה ו/או כל גורם או גוף אחר, אזי, התחייבות היזם לשיפוי כאמור, כפופה לכך שניתנה ליזם על ידי העירייה זכות להתגונן בתביעה ו/או בהליך ו/או בבירור הטענות ובכפוף לקביעה סופית של ערכאה מוסמכת.

22.7. מבלי לגרוע מהתחייבויות היזם בהסכם זה, העירייה תהיה רשאית לתקן בעצמה ו/או באמצעות אחרים את הנזקים שהיזם אחראי לתקנם לפי הוראות פרק זה על חשבון היזם, והיזם יישא בכל הוצאות הכרוכות בתיקון הנזקים האמורים בתוספת 15% (חמישה-עשר אחוזים) הוצאות כלליות של העירייה.

22.8. בנוסף ומבלי לגרוע מזכויותיה של העירייה על פי הסכם זה או על פי כל דין לכל תרופה או סעד אחרים, מוצהר ומוסכם כי:

22.8.1. שילמה העירייה תשלום שהיה על היזם לשלמו מכוח כל הסכם או דין, ישפה היזם את העירייה בגין תשלום זה בתוספת 15% (חמישה-עשר אחוזים) בגין הוצאות כלליות של העירייה, בתוך שבעה (7) ימים מיום שנדרש לכך על ידה. בכלל זה, ישפה היזם את העירייה בגין כל תשלום שחויבה בו מכוח פסק דין בקשר עם הסכם זה, לרבות תשלומים בגין הוצאות משפט, שכ"ט עו"ד וכל הוצאה שנגרמה לעירייה בקשר עם ניהול ההליך לרבות שכ"ט עו"ד, שכ"ט מומחה וכל עלות נלוות נוספת בכפוף לכך שהעירייה תציג אסמכתאות מקובלות ליזם.

22.8.2. בכל מקרה שהיזם לא ביצע במועדה פעולה כלשהי שביצועה מוטל עליו על פי הסכם זה, רשאית העירייה (אך לא חייבת) לבצע את הפעולה האמורה בעצמה ו/או באמצעות אחרים - על חשבון היזם, ובלבד שניתנה ליזם הודעה בכתב על כוונתה לעשות כן, והיזם לא ביצע את הפעולה האמורה תוך המועד שהיה נקוב לשם כך בהודעה האמורה.

22.8.3. היזם יחזיר לעירייה, לפי דרישתה, כל סכום שהעירייה נשאה בו בקשר לבצוע הפעולה, כאמור לעיל, בתוספת 15% (חמישה-עשר אחוזים) מהסכום האמור, לכיסוי הוצאותיה הכלליות בקשר לביצוע הפעולה האמורה.

22.8.4. כל סכום המגיע לעירייה מהיזם על פי ההסכם, ואשר לא ישולם על ידו במועד פירעונו הנקוב - ישולם בתוספת ריבית שנתית בשיעור של 6% (שישה אחוזים) והפרשי הצמדה, מתאריך שנקבע בהסכם זה לפירעונו ועד לסילוקו הסופי בפועל, וזאת מבלי לגרוע מכל סעד/תרופה העומדים לעירייה מכח כל דין/הסכם.

22.9. קיוו: העירייה תהא רשאית לקזז ולנכות מסכום כלשהו המגיע ליזם בין לפי הסכם זה ובין לפי כל התקשרות אחרת שבין היזם לעירייה - כל סכום שלדעת העירייה מגיע מהיזם לעירייה ו/או מי מטעמה ו/או לכל צד שלישי על פי כל הסכם או דין. היזם לא יהא רשאי לקזז כל סכום מהסכומים המגיעים ממנו לעירייה על פי הסכם זה ו/או לפי כל התקשרות אחרת.

22.10. העירייה תחייב את היזם בסך של 100 ש"ח בגין כל הוראת תשלום אותה תבצע עקב קיומו של צו עיקול כנגד היועץ אשר הוטל על הכספים המגיעים לו מהעירייה.

העירייה תחייב את היזם בסך של 100 ש"ח ליום בגין כל יום איחור בהמצאת אישור קיום ביטוחים בתוקף, כנדרש לעיל.

אין באמור לעיל כדי לפגוע בזכותה של העירייה לסיים את ההתקשרות עם היזם ו/או לחלט את הערבות.

אין באמור לעיל בפרק זה בכדי לגרוע מכל סעד או תרופה להם זכאית העירייה על פי כל דין או הסכם.

23. ביטוח

מבלי לגרוע מאחריות היזם על פי הסכם זה ולהבטחת אחריותו, יערוך, יקיים ויחזיק היזם במשך כל תקופת ההסכם ולכל הפחות, עד להעברה מלאה של הזכויות בקרקע מאת העירייה לידו, ביטוחים אשר לא יפחתו מהביטוחים המפורטים להלן:

25.1 ביטוח מיום חתימת ההסכם

25.1.1 ללא צורך בכל דרישה מצד העירייה, מתחייב היזם כי יערוך ויקיים עבורו ועבור העירייה **ביטוח צד שלישי** בגבול אחריות שלא יפחת מהמפורט **בנספח ב-3** (להלן: "**אישור עריכת ביטוח מיום חתימת ההסכם**"). היזם מתחייב כי ביום החתימה על ההסכם כאמור יעביר את אישור עריכת הביטוח כאמור כשהוא חתום בידי מבטחו לא יאוחר מיום החתימה על הסכם המכר.

25.1.2 ככל שקיים מבנה בשטח, מתחייב היזם לערוך ולקיים **ביטוח למבנה** במלוא ערך כינונו, לרבות **אובדן תוצאתי**, וכן לכל **רכוש** הנמצא בשטח ו/או אשר יובא על ידו או עבורו, מפני אובדן או נזק עקב הסיכונים הניתנים לכיסוי בביטוח "אש מורחב", כל זאת בהתאם למפורט **בנספח ב(1)**. הביטוחים כאמור יכללו סעיף בדבר ויתור על תחלוף כלפי העירייה ומי מטעמה, ואולם הוויתור כאמור לא יחול לטובת נזק בזדון.

25.1.3 היזם מתחייב לכלול את העירייה בשם המבוטח באופן מלא בביטוחים כמפורט בסעיף זה לעיל וכן, מתחייב כי כל עוד הנכס בבעלות העירייה, העירייה תהיה מוטב לתגמולי הביטוח.

25.1.4 מובהר כי ככל שמבטחי הקבלן יחייבו את הקבלן לערוך התאמות כלשהן בשטח, לרבות גידור השטח, סקר חיתומי, או כל דרישה אחרת, באחריות הקבלן ועל חשבונו, לדאוג לערוך את ההתאמות כאמור לצורך עריכת הביטוחים כאמור.

25.1.5 למרות האמור לעיל, מובהר כי היזם רשאי שלא לערוך ביטוח אבדן תוצאתי ו/או ביטוח רכוש כמפורט לעיל בסעיף זה במלואם או בחלקם וזאת בכפוף לפטור מלא לטובת העירייה או מי מטעמם כאילו נערכו הביטוחים במלואם.

25.1.6 ליזם שיקול הדעת הבלעדי לערוך ביטוחים נוספים ו/או להגדיל את הכיסוי הביטוחי ו/או את גבולות האחריות בביטוחים המפורטים בנספחי הביטוח המצורפים להסכם זה. בכל ביטוח רכוש נוסף שייערך על ידי היזם יכלול היזם סעיף בדבר ויתור על תחלוף כלפי העירייה ומי מטעמה. בכל ביטוח חבות ככל שיערך על ידי היזם יכלול הרחבת שיפוי כלפי העירייה לעניין מעשי או מחדלי העירייה בכפוף לסעיף אחריות צולבת.

25.1.7 מובהר בזאת כי היזם פוטר את העירייה והבאים מטעמה מאחריות בגין נזק שהיזם זכאי לשיפוי בגינו על פי הביטוחים המפורטים לעיל בסעיף זה וכן, לכל ציוד או רכוש בבעלותו של היזם ו/או בבעלות מי מטעם היזם ו/או בשימוש של היזם או מי מטעמו ו/או כל רכוש וציוד אחר (לרבות כלי רכב) ומובא לשטח הממכר עבור היזם או עבור מי מטעמו, ואולם הפטור כאמור לא יחול לטובת מי שגרם לנזק בזדון.

25.2 ביטוח עבודות קבלניות (ככל שנערכות לפני העברת הבעלות באופן מלא לידי היזם):

25.2.1 במעמד קבלת היתר הבניה לצורך ביצוע עבודות בשטח, מתחייב היזם לערוך ולקיים ביטוח עבודות קבלניות עבורו, עבור העירייה ועבור קבלני משנה מטעמו, בהתאם לתנאים המפורטים **בנספח ב-3(1)**.

הוראות פרק זה הן תנאי עיקרי בהסכם, והפרתן תהווה הפרה יסודית של ההסכם.

24. ביטול הסכם ותוצאותיו

- 24.1. מוסכם בין הצדדים כי, העירייה תהא רשאית לבטל את ההסכם מידי, אך בכפוף להתראה כאמור להלן, במקרים הבאים וזאת מבלי לגרוע מכל סעד אחר העומד לרשות העירייה לפי הסכם זה ו/או כל דין, לרבות סעד של אכיפה:
- 24.1.1. היזם לא סיים את עבודות הבינוי ו/או עבודות הבינוי המינימאליות במועדים הנקובים ו/או לא הגיש תכניות ו/או לא התחיל בבניה במועדים הקבועים בהסכם זה;
- 24.1.2. היזם שינה את המטרה אשר לשמה קיבל מהעירייה את הממכר לשימוש ו/או ביצע שימוש אשר נאסר ו/או על פי כל דין, כקבוע בהסכם זה;
- 24.1.3. מונה ליזם כונס נכסים ו/או מפרק ו/או מנהל מיוחד ו/או בעל תפקיד דומה מכח כל דין ו/או הוכרז כפושט רגל או - ככל שהוא תאגיד גם אם ניתן לגביו צו פירוק ו/או צו לכינוס נכסיו ו/או למינוי כונס נכסים ו/או מפרק ו/או מנהל מיוחד ו/או בעל תפקיד דומה;
- 24.1.4. נגד היזם ו/או מי ממנהליו הוגש כתב אישום או הורשע בנוגע למעשים שהרשעה לגביהם היא בבחינת עבירה שיש עמה קלון.
- 24.1.5. היזם ו/או מי מטעמו נתפס או נחשד בגניבה, בעבירת שוחד, או בכל מעשה מרמה כלפי ו/או כנגד העירייה ו/או איזה מגופי העירייה.
- 24.1.6. היזם המחיה זכויותיו לפי הסכם זה בלא הסכמת העירייה ובניגוד לאמור בסעיף 15 לעיל;
- 24.1.7. היזם לא עמד בביצוע "עבודות הבינוי המינימליות";
- 24.1.8. הוכח לעירייה כי, היזם אינו מסוגל לעמוד בדרישות ההסכם מסיבה כספית, או מכל סיבה אחרת.
- 24.1.9. היזם הפר הסכם זה בהפרה יסודית.

מובהר בזאת כי, אין במקרים המנויים לעיל כעילות ביטול ההסכם בבחינת רשימה סגורה, וכי אין במנייתם כדי לגרוע מזכות העירייה לבטל את ההסכם מכוח כל עילה שבדין ובכלל זה לבטל ההסכם עקב הפרתו על ידי היזם.

24.2. בכל אחד מן המקרים המנויים לעיל בסעיף זה, תהא העירייה רשאית לבטל את ההסכם ולסלק את ידו של היזם מהממכר ו/או לקבל לרשותה את הממכר ולתפוס כל ציוד ו/או חומרים ו/או עבודות המצויים בממכר וככלל לנהוג בממכר מנהג בעלים וזאת לאחר שהיזם לא תיקן או לא סילק את ההפרה תוך שלושים (30) ימים מיום משלוח ההתראה על ידי העירייה במכתב רשום (למען הסר ספק, במהלך תקופת ההתראה כאמור לא תהיה העירייה רשאית לבצע שימוש בייפוי הכוח שניתן על ידי היזם כאמור לעיל).

24.3. בוטל ההסכם כאמור - תחולנה ההוראות הבאות:

24.3.1. היזם יחזיר לעירייה, על חשבונו ותוך ארבעה עשר (14) ימים מיום קבלת הודעה מהעירייה בדבר ביטול ההסכם, את הממכר על כל המחובר אליו, כשהוא פנוי מכל אדם וחפץ ונקי מכל שעבודים, הערות אזהרה, עיקולים, משכונות, חובות, התחייבויות, הליכים ו/או צווים מכל סוג שהוא, זכויות חזקה ו/או כל זכות צד שלישי שהיא.

אם היזם לא יעשה כן, תהא העירייה רשאית לעשות זאת על חשבונו של היזם, המייפה בזה את כוחה של העירייה לבצע את כל הפעולות לצורך זה בשמו ועל חשבונו, ולנכות את כל ההוצאות אשר נוצרו בקשר לכך מהסכומים שהיזם זכאי להשבתם כאמור בסעיף זה להלן.

כן תהא העירייה רשאית לקזז את ההוצאות הנ"ל מכל סכום שיגיע ליזם ממנה, על פי בין על פי הסכם זה ובין מכל מקור אחר.

24.3.2. עם החזרת הממכר לידי העירייה, כאמור לעיל, תחזיר העירייה ליזם את סכום התמורה ששולם לה על ידו על פי הסכם זה, אחרי ניכוי כל ההוצאות והפיצויים בעד הנזקים שנגרמו לעירייה בקשר עם או בגלל ביטול ההסכם כאמור, לרבות ירידת ערך הקרקע, הוצאות הפינוי האמורות לעיל, דמי שימוש ראויים בשיעור שנתי של 6% (שישה אחוזים) לשנה מערך הממכר מיום קבלת החזקה בממכר ועד להחזרתו לעירייה, כל המסים וההיטלים החלים בתקופה זו על הממכר והמחובר אליו. להסרת ספק, מובהר כי, בכל מקרה שבו יבוטל הסכם זה בעטיה של העירייה ו/או כל צד שלישי אחר שאינו היזם, היזם לא יהיה מחויב בתשלום כלשהו לעירייה, לרבות דמי שימוש ראויים.

24.3.3. העירייה תהיה רשאית להשיב את הכספים, שהיזם זכאי להשבתם לפי הסכם זה, תחילה לבנק שהעמיד מימון ליזם והיזם מאשר כי אין ולא תהיינה ליזם כל טענה ו/או תביעה כלפי העירייה ו/או מי מטעמה בגין האמור.

24.3.4. מובהר כי השבת כספים כאמור ליזם מותנית בביטול ומחיקת כל הערת האזהרה שנרשמה לטובת היזם ו/או כל רישום אחר שנעשה לטובת היזם ו/או בעטיו בממכר וכן חתימת היזם על מסמכים לביטול הסכם זה לרבות תצהירי ביטול עסקה עבור רשויות מיסוי מקרקעין.

24.4. היזם מצהיר כי, לבד מן הקבוע לעיל בסעיף זה, לא יבוא אל העירייה ו/או לכל גורם אחר בשום תביעה נוספת שהיא, לרבות בשל הוצאותיו, הפסדיו או השקעותיו בקשר עם הסכם זה.

האמור בפרק זה אינו בא לגרוע מסעדים נוספים או חלופיים להם זכאית העירייה על פי כל דין או הסכם.

25. מידות הממכר

25.1. היזם מצהיר כי, ידוע לו ששטח המגרש ו/או הממכר ו/או גבולותיהם אינם סופיים, וכי עלולים לחול בהם שינויים, כתוצאה משינויים שיעשו בתכנית ו/או מביצוע פרצלציה ו/או מעריכת מפות לצרכי רישום על פי פקודת המדידות.

25.2. גבולותיו המדויקים של הממכר ושטחו יקבעו במסגרת תשריט לצרכי רישום ערוך על פי פקודת המדידות, שיוגש במסגרת רישום פרצלציה לתכנית על פי סעיף 125 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 ו/או פרצלציה בגבולות הממכר.

25.3. מוסכם במפורש בין הצדדים כי, אם כתוצאה מביצוע פרצלציה ו/או שינויים בתכנית הסדר הקרקעות וכיוצא באלה - ישתנה שטח הממכר ו/או ישתנו גבולותיו, מתחייב היזם:

25.3.1. להסכים לכל שינוי בגבולות ו/או בשטח של הממכר כפי שייווצר עקב הפעולות הנזכרות לעיל.

25.3.2. לראות את הממכר בגבולותיו החדשים כממכר מושא הסכם זה.

25.3.3. היזם לא יבוא בתביעות כל שהן כלפי העירייה בכל הנוגע מהשינויים שיחולו לגבי שטח הממכר ו/או גבולותיו.

25.3.4. ישתנה שטח הממכר בנסיבות כאמור לעיל בסעיף זה, בשיעור העולה על 3% (שלושה אחוזים) - למעלה או למטה - למול שטח הממכר המפורט בהסכם זה ובתקנון התכנית בנוסחו הידוע במועד פרסום המכרז (להלן: "השינוי"), יערכו הצדדים התחשבות כספית בגין השינוי כמפורט בסעיף זה להלן. מובהר כי כל צד יישא במסים החלים עליו בגין ביצוע ההתחשבות כאמור, ככל שיחולו, על פי דין.

תמורת השינוי תקבע על פי שמאות שיערוך שמאי מוסכם בדבר שווי שוק של השטחים הנגרעים מהממכר או של השטחים המתווספים לממכר, לפי עניין, באופן שאם גדל שטח הממכר בלמעלה מ-3% (שלושה אחוזים) ישלם היזם לעירייה תמורה נוספת בגין השטחים שיתווספו לממכר; ואילו אם פחת שטח הממכר בלמעלה מ-3% (שלושה אחוזים) תשלם העירייה ליזם תמורה בגין השטחים שיגרעו מהממכר.

קביעת השמאי המוסכם תחייב את הצדדים.

הוראות פרק זה הן תנאי עיקרי בהסכם, והפרתן תהווה הפרה יסודית של ההסכם.

26. שעות וימי מנוחה

- 26.1 היזם יהא רשאי לבצע את עבודות הבינוי בכל שעה ובכל יום, בכפוף למגבלות הקיימות על פי דין.
- 26.2 האמור לעיל בסעיף זה יחול על קבלן משנה אשר יועסק על ידי היזם.

הוראות פרק זה הן תנאי עיקרי בהסכם, והפרתן תהווה הפרה יסודית של ההסכם.

27. ייפוי כוח

- 27.1 להבטחת זכויות העירייה על פי הסכם זה וכן לשם ביצוע פעולות הרישום הנדרשות בהתאם להוראות הסכם זה יחתום היזם וימסור לעירייה במועד חתימתו על הסכם זה שלושה עותקים של ייפוי כוח נוטריוני בלתי-חוזר בנוסח **נספח ב-5** להסכם זה, המייפה את כוחה של העירייה ושל באי כוח העירייה מהלשכה המשפטית של עיריית ראשון לציון (להלן: "**עוה"ד**") לבצע כל פעולה ו/או לחתום על כל מסמך בשם היזם בקשר עם הסכם זה.
- 27.2 למען הסר ספק מובהר כי אין בחתימת היזם על ייפוי הכוח הנוטריוני כאמור כדי לשחרר את היזם מאחריות לביצוע פעולות ו/או לחתימה על מסמכים אשר האחריות לביצוען ו/או לחתימתם מוטלת על היזם ואין בייפוי הכוח האמור כדי להטיל על העירייה אחריות לביצוע פעולות אשר לא הוטלו עליה במפורש בהסכם זה.

28. שמירת דינים

- 28.1 היזם מצהיר בזאת כדלקמן:
- 28.1.1 הוא עומד בתנאי חוק עסקאות גופים ציבוריים, תשל"ו-1976.
- 28.1.2 הוא מנהל ספרים כדין וכי הוא פועל במסגרת עבודתו מושא הסכם זה כנדרש על פי כל דין כלפי שלטונות המס ובכלל, וכי ימשיך ויעשה כן במהלך כל תקופת הסכם זה.

הוראות פרק זה הן תנאי עיקרי בהסכם, והפרתן תהווה הפרה יסודית של ההסכם.

29. שמירת סמכויות שלטוניות

- 29.1 שום דבר האמור בהסכם זה ו/או בנספחיו לא יגרע ו/או לא יתפרש כגורע מכל סמכות כדין של העירייה כרשות מקומית ו/או של הוועדה המקומית ו/או של הוועדה המחוזית לתכנון ובניה וכל סמכות כזו תוכל להיות מופעלת בכל עת, הן לפני מועד חתימת הסכם זה והן לאחריו והן בכל עת במהלך ביצועו.

29.2. כל הפעלת סמכות כזו ו/או כל פעולה ו/או היעדר פעולה בגינה לעולם לא תחשב כהפרת הסכם זה על ידי העירייה ו/או כהפרה של איזה מהתחייבויות העירייה כלפי היזם לא יהיה זכאי לכל סעד ו/או תרופה בגין כך.

הוראות פרק זה הן תנאי עיקרי בהסכם, והפרתן תהווה הפרה יסודית של ההסכם.

30. ויתור

כל התנאה, חריגה, ויתור, ארכה על תנאי ההסכם מטעם אחד הצדדים לא יהיו בתוקף אלא אם נעשו מראש ובכתב ונחתמו על ידי הצדדים להסכם זה. ויתר אחד הצדדים על זכות מזכויותיו או על ביצוע חובה שחייב היה הצד השני לבצע מכוח דין או הסכם לא יהיה בווייתור כאמור משום תקדים לכל מקרה עתידי כאמור.

31. כתובות והודעות

כתובות הצדדים הן כמפורט בכותרת להסכם. מסמך או הודעה לעניין הסכם זה ישלח בדואר רשום לפי כתובת הצדדים וכל מסמך שנשלח בדואר רשום כאמור, יראו אותו כאילו נתקבל על ידי הנמען בתוך חמישה (5) ימים מתאריך המשלוח.

32. כללי

32.1. קבלות מאת העירייה בכל הנוגע להסכם זה ולנובע ממנו, יחייבו את היזם וישמשו ראיה לכאורה לכל דבר הרשום בהם.

32.2. במקרה שהמונח "היזם" מתייחס ליותר מאדם (או גוף) אחד, יהיו כל יחיד היזם או היזם אחראים על פי הסכם זה ביחד ולחוד.

32.3. הסכם זה אינו מהווה הסכם לטובת צד שלישי.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

בשם עיריית ראשון לציון: היזם, על ידי מורשי החתימה מטעמו:

<hr/> שם מלא + חתימה וחותמת	<hr/> ראש העירייה
<hr/> שם מלא + חתימה וחותמת	<hr/> גזברית העירייה

אישור חתימה

אני הח"מ _____ עו"ד/רו"ח _____ מס' חברה _____ (להלן: "היזם") מאשר בזאת הסכם זה על נספחיו נחתם על היזם כדן, באמצעות ה"ה _____ ת.ז. _____, בהתאם להחלטת המוסדות המוסמכים של היזם שהתקבלה כדן בהתאם למסמכי ההתאגדות העדכניים של היזם וכי החותמים בשם היזם על הסכם זה ונספחיו, בצרוף חותמת היזם או על גבי שמו המודפס, מחייבת את היזם לכל דבר ועניין.

עו"ד/רו"ח _____

הסכם זה אושר על ידי מועצת העיר, ברוב חבריה, בישיבתה מס' _____ מיום _____.

נספח ב-1

מסמכי המכרז על כל נספחיהם

נספח ב-2

תכנית הבינוי למתחם א'
(אינה מצורפת, אך מהווה חלק בלתי-נפרד מהמכרז)

נספח ב-3

תאריך		נספח ב-3 - נספח ביטוח כללי - מיום חתימת ההסכם	
<p>הביטוחים המפורטים באישור זה הם בכפוף לתנאי הפוליסות המקוריות וסייגיהן, עד כמה שלא שונו באישור זה, ובלבד שאין בשינויים אלו כדי לגרוע מתנאי הפוליסות המקוריות.</p>			
מקבל האישור	מעמדו	המבוטח / בעל הפוליסה	מעמדו
<p>שם:</p> <p>עיריית ראשון לציון /או גופים עירוניים קשורים (להלן: "העירייה")</p> <p>כתובת:</p> <p>הכרמל 20, ראשל"צ</p>	<p>מעמדו</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> עירייה</p> <p><input type="checkbox"/> חברת ניהול</p> <p><input type="checkbox"/> אחר:</p>	<p>שם:</p> <p>_____</p> <p>_____</p> <p>כתובת:</p> <p>_____</p> <p>_____</p>	<p>מעמדו</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> יזם</p> <p><input type="checkbox"/> אחר:</p>
<p>תיאור הפעילות / השירותים / העבודות / המוצרים נשוא אישור הביטוח</p> <p>רכישת קרקע מהעירייה הנמצאת ב _____ ושימוש בה</p>			
<p>בקשר ל- <input checked="" type="checkbox"/> ההסכם <input type="checkbox"/> מכרז <input type="checkbox"/> הזמנת עבודה מס' _____ מיום _____</p> <p>פירוט נוסף</p>			
הכיסויים			
סוג	מספר פוליסה	גבול האחריות / סכום ביטוח	תקופת הביטוח
		₪ <input type="checkbox"/> ₪ <input type="checkbox"/> \$ <input type="checkbox"/>	
1 רכוש			
<input checked="" type="checkbox"/> רכוש			
<input checked="" type="checkbox"/> א. תוצאתי			
<input checked="" type="checkbox"/> מבנה			
<input checked="" type="checkbox"/> בערך			
<input checked="" type="checkbox"/> מלא			
			<p><input checked="" type="checkbox"/> מבוטח נוסף</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> מוטב לתגמולי ביטוח</p> <p><input type="checkbox"/> סעיף שיעבוד</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> ויתור על תחלוף</p>

<input checked="" type="checkbox"/> מבוטח נוסף <input type="checkbox"/> הרחב שיפוי <input checked="" type="checkbox"/> אחריות צולבת		₪ 6,000,000 למקרה ולתקופת ביטוח.		2 צד שלישי
<ul style="list-style-type: none"> • הפוליסה לא תבוטל ולא יחול בה שינוי לרעה בטרם משלוח הודעה מראש בת 30 יום בכתב ובדואר רשום למקבל האישור. • ביחס לפעילות נשוא אישור זה, הפוליסה ראשונית וקודמת לכל פוליסה אחרת של מקבל האישור ומבטחיו ולא יחול סעיף השתתפות / כפל ביטוח. • הביטוחים לעיל כוללים את העירייה בשם המבוטח באופן מלא ותגמולי הביטוח כל זמן שהנכס בבעלות העירייה, יועברו ישירות לעירייה. 				
<p style="text-align: right;">חתימת האישור:</p> <p style="text-align: center;">המבטח</p> <hr style="width: 20%; margin-left: auto; margin-right: 0;"/>				

נספח ב-13) - נספח ביטוח - עבודות קבלניות (כל זמן שהממכר רשום על שם העירייה)

מבלי לגרוע מאחריות היזם על פי הסכם זה או על פי דין, על היזם לערוך ולקיים, בחברת ביטוח מורשית כדין, החל מיום העמדת קבלת היתר - מתן האישור לביצוע העבודות (לפי המוקדם) ולמשך כל תקופת ההתקשרות ועד המסירה הסופית של העבודות ויציאתו של היזם מהאתר (לפי המאוחר) (לעניין ביטוח אחריות מקצועית וחבות מוצר, למשך שלוש (3) שנים נוספות לאחר סיום העבודות לרבות תקופת העבודות והבדק), פוליסות ביטוח כמפורט באישור עריכת ביטוחי היזם המצורף **כנספח ב-13(א)** ומהווה חלק בלתי-ניפרד ממנו ("**אישור עריכת הביטוח**" ויחד עם הביטוחים המפורטים להלן: "**ביטוחי היזם**", בהתאמה).

1. על היזם להמציא לידי העירייה, במעמד קבלת היתר הבניה וכתנאי לקבלתו, ובכל מקרה טרם כניסת היזם לאתר העבודה (לפי המוקדם), את אישור עריכת הביטוח חתום על ידי מבטחת היזם. לדרישת העירייה, על היזם למסור העתק מן הפוליסה בגין ביטוח עבודות קבלניות.

2. כמו כן, לא יאוחר מ-7 (שבעה) ימים טרם מועד תום תקופת ביטוחי היזם, על היזם להפקיד בידי העירייה, אישור עריכת ביטוחים כאמור לעיל בגין הארכת תוקפו לתקופה נוספת וכן למשך כל תקופת ההתקשרות על פי ההסכם (או למשך תקופה ארוכה יותר כמפורט בנספח זה).

3. בנוסף, על היזם לערוך את הביטוחים הבאים:

3.1. **ביטוח חובה** כנדרש על פי דין בגין פגיעה גופנית עקב השימוש בכלי רכב;

3.2. **ביטוח אחריות בגין נזק לרכוש צד שלישי** עקב השימוש בכלי רכב ו/או כלי צמ"ח החייבים בביטוח חובה בגבול אחריות בסך של חמש מאות אלף שקלים חדשים (500,000 ₪) בגין נזק אחד.

ליזם הזכות שלא לערוך ביטוח צד שלישי כאמור אולם יראו בכך "ביטוח עצמי" בסך של חמש מאות אלף שקלים חדשים (500,000 ₪) כאילו נערך ביטוח צד שלישי כאמור. ככל שתוגש תביעת צד שלישי כנגד העירייה או מי מטעם העירייה, בגין נזק אשר היה מכוסה לו נערך הביטוח כאמור, על היזם יהיה לשפות את המפורטים לעיל, בגין נזק או הוצאה כאמור;

3.3. "**ביטוח מקיף ו/או "כל הסיכונים"** לכל כלי הרכב ו/או כלי צמ"ח המובאים לאתר על ידי היזם ו/או מי מטעמו במסגרת העבודות. על אף האמור לעיל, ליזם הזכות שלא לערוך ביטוח מקיף כאמור בסעיף זה, במלואו או בחלקו, ובלבד שיחול האמור בסעיף הפותח במילים "היזם פוטר במפורש את העירייה ואת כל הבאים מטעם העירייה" להלן.

4. מוסכם בזאת כי, קביעת גבולות האחריות כמפורט בנספח זה, לרבות אישור עריכת הביטוח הנה בבחינת דרישה מזערית המוטלת על היזם, שאינה פוטרת את היזם ממלוא חבותו לפי הסכם זה ו/או לפי הדין. ליזם לא תהא כל טענה ו/או דרישה כלפי העירייה ו/או מי מטעם העירייה בכל הקשור לגבולות האחריות האמורים ו/או כל טענה אחרת בנושא גובה ו/או היקף הכיסוי הביטוח שהוצא על ידי היזם.

5. ביטוחי הרכוש של היזם יכללו סעיף מפורש בדבר ויתור על זכותו של המבטח לתחלוף כלפי העירייה ו/או מי מטעם העירייה, המפקח ו/או הבנק המלווה, ככל שקיים, למעט כלפי אדם שגרם לנזק בזדון.

6. על היזם האחריות הבלעדית לשאת בתשלומי דמי הביטוח ובסכומי ההשתתפות העצמית הנקובים בביטוחי היזם המפורטים בנספח זה. סכומים אלה יהיו נתונים לקיזוז על ידי העירייה מכל סכום שיגיע ליזם על פי הסכם זה.

7. על היזם לקיים את כל תנאי ביטוחי היזם (לרבות המלצות הסקר החיתומי שיערך בקשר עם ביטוח העבודות וכן את תנאי המיגון לעניין כיסוי פריצה וגניבה), להאריך את פוליסות הביטוח שעל היזם לערוך לפי הסכם זה, מדי פעם בפעם לפי הצורך, כך שתהיינה תקפות במשך כל תקופת ההתקשרות ועד המסירה הסופית של העבודות ויציאת היזם מהאתר או עד למועד תשלום חשבון סופי, ובמהלך כל תקופת התחזוקה, תיקונים ואחזקה על פי אחריות היזם הקבועה בהסכם זה (לעניין ביטוח אחריות מקצועית וחבות מוצר, למשך שלוש (3) שנים נוספות לאחר סיום העבודות לרבות תקופת העבודות והבדק).

8. מוסכם בזה במפורש כי אין בעריכת ביטוחי היזם, בהמצאתם או בשינויים כדי להוות אישור בדבר התאמתם ואין בהם כדי להטיל אחריות כלשהי על העירייה או לצמצם את אחריות היזם על פי הסכם זה או על פי כל דין. במקרה של אי התאמה בין האמור באישורי הביטוח או בהעסקי ביטוחי היזם לבין האמור בהסכם זה, על היזם לגרום לשינוי הביטוחים האמורים על מנת להתאימם להוראות הסכם זה.
9. ככל שלדעת היזם קיים צורך להרחיב את היקף ביטוח העבודות הקבלניות ו/או היקף ביטוחי היזם או לערוך ביטוחים נוספים או משלימים, על היזם לערוך הביטוח הנוסף או המשלים כאמור, על חשבון היזם. בכל ביטוח רכוש נוסף או משלים שייערך, ייכלל וויתור על תחלוף כלפי העירייה ומי מטעם העירייה המפקח ו/או הבנק המלווה, ככל שקיים, למעט כלפי אדם שגרם לנזק בזדון.
10. על היזם לגרום לכך כי הוראות פרק הביטוח לעיל יובאו לידיעת מנהלי, עובדי וקבלני המשנה של היזם.
11. במידה ויועסקו על ידי היזם קבלני משנה בקשר עם ההתקשרות נשוא הסכם זה, על היזם לוודא כתנאי לתחילת העסקתם כי הם אוזנים בביטוחים נאותים ביחס לפעילותם. למען הסר ספק, האחריות הבלעדית לקיום או היעדר כיסוי ביטוחי נאות לקבלני משנה מוטלת על היזם.
12. על היזם והבאים מטעם היזם לנקוט בכל אמצעי הבטיחות והזהירות הנדרשים לשם מניעת פגיעה, אבדן או נזק לגופו או לרכושו של כל אדם או גוף בקשר עם ביצוע העבודות, ובמיוחד לקיים סדרי עבודה לעבודות בחום. בנוסף ומבלי לגרוע מהאמור בכל מקום בסעיף זה לעיל, על היזם למלא אחר כל דרישות והוראות החוק לביטוח לאומי וחוק ביטוח בריאות ממלכתי וכל הצווים, תקנות וכדומה, שהותקנו לפי החוקים לעיל ובעיקר אך מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, באופן שכל עובדי ושליחי היזם יהיו בכל עת ובמשך כל תקופת ביצוע העבודות זכאים לכל הזכויות שעל פי החוקים לעיל.
13. היזם פוטר במפורש את העירייה ואת כל הבאים מטעם העירייה, המפקח ו/או הבנק המלווה, ככל שקיים, מכל אחריות לאבדן או לנזק אשר עלול להיגרם לרכוש המובא על ידי היזם או מטעם או עבור היזם (לרבות כלי רכב כלים ומנופים) לאתר העבודות ובמסגרת ביצוע העבודות, וכן לנזק אשר ליזם הזכות לשיפוי בגינו על פי ביטוח רכוש שנערך על ידי היזם, או שליזם הייתה הזכות לשיפוי בגינו אלמלא ההשתתפות העצמית הנקובה בביטוח, וליזם לא תהא כל טענה או דרישה כלפי מי מהאמורים לעיל בגין נזק כאמור, אולם הפטור מאחריות לא יחול לטובת אדם שגרם לנזק בזדון.
- מובהר בזאת כי ליזם הזכות שלא לערוך את הביטוחים המפורטים להלן באישור עריכת הביטוח, במלואם או בחלקם, אך הפטור המפורט בסעיף זה יחול כאילו נערך הביטוח בגינו במלואו.
14. למען הסר ספק מוסכם בזאת במפורש כי תשלום או אי תשלום תגמולי ביטוח על ידי המבטח לא ישחרר את היזם מן האחריות המוטלת על היזם על פי הסכם זה או על פי כל דין, לרבות במקרה שהביטוח אינו מכסה את העילה לתביעה או במקרה שתגמולי הביטוח אינם מספיקים לכסוי הפגיעה או הנזק שנגרם, נתבע, נפסק או כל מקרה אחר. ליזם לא תהא שום טענה או תביעה כלפי העירייה והבאים מטעם העירייה לגבי גובה תגמולי הביטוח (ככל שיהיו).
15. מובהר בזאת כי בכל מקרה בו יתקבלו דמי ביטוח בגין קימום כל חלק של הפרויקט וכל מה שעליו, כל עוד נמצא הפרויקט בבעלות העירייה, באפשרות העירייה יהא להחליט באם יהיו דמי הביטוח כאמור מיועדים לצורכי קימום ושיקום אותו נזק שבגיניו שולמו או לאו.
16. במידה שלא נערכו או קוימו ביטוחי היזם במועדם, בחלקם או במלואם, יחולו ההוראות הבאות:
- 16.1. לעירייה תהא הזכות, לאחר שניתנה ליזם התראה של 15 (חמישה עשר) ימים, להתקשר בביטוח עבודות קבלניות תחת היזם, או לשלם דמי ביטוח, לרבות דמיים, ריבית והפרשי הצמדה, לפי חוזי הביטוח.

- 16.2. כל הוצאות העירייה על פי האמור בסעיף זה לעיל יחולו על היזם.
- 16.3. אין בהוראות סעיף זה כדי לגרוע מחובות היזם המפורטות בפרק זה, או כדי להטיל על העירייה חבות כשלהי.
17. היה ובמהלך תקופת הביטוח יחולו שינויים בערכו של הפרויקט מכל סיבה שהיא, על היזם חלה החובה לעדכן את סכום הביטוח בפוליסה מיידית, ולשלוח לעירייה את אישור המבטח על ביצוע העדכון האמור.
18. בכל מקרה במקרה בו תופסקנה העבודות על ידי היזם טרם השלמתן מכל סיבה שהיא, על היזם להמציא אישור ממבטחת היזם על המשך עריכת פוליסת ביטוח עבודות קבלניות כאמור לעיל, בידי העירייה ו/או כל גוף אחר שהעירייה יורו עליו, וזאת כתנאי מוקדם לעריכת חשבון סופי ליזם.
19. בהסכם הליווי מול הבנק, ככל שקיים, ייכלל סעיף הקובע במפורש כי תגמולי הביטוח שיתקבלו בגין כל נזק, ישמשו לקימום הנזק ולהשבת המצב לקדמותו בלבד, מיד עם קבלתם.
20. לדרישת העירייה, על היזם לכלול במסגרת ביטוח עבודות קבלניות שנערך על ידי היזם כאמור לעיל, כל גורם או בעל זכויות שלעירייה קיימת התחייבות כלפיו להיכלל בשם המבוטח טרם קרות מקרה הביטוח, כמבוטח או כמוטב לתגמולי הביטוח.
21. מובהר בזאת כי כל האמור בנספח ביטוח זה, לרבות אישור הביטוח המצורף כנספח ב-3(1), כפופים להוראות הבנק המלווה, ככל שקיים.
22. **נספח הביטוח הוא מעיקרי ההסכם והפרתו מהווה הפרה של ההסכם.** על אף האמור לעיל, אי המצאת אישור הביטוח במועד לא תהווה הפרה יסודית אלא אם חלפו 10 יום ממועד בקשתו של העירייה בכתב להמצאת אישור כאמור.

נספח ב-3(1)(א)

תאריך: _____

אישור עריכת ביטוחי היזם (כל זמן שהממכר רשום על שם העירייה)

לכבוד
 עיריית ראשון לציון ו/או גופים עירוניים ו/או חברות האם ו/או חברות בנות ו/או חברות שלובות
 ו/או חברות קשורות
 (ביחד ולחוד: "העירייה")
 מרחוב כרמל 20 ראשון לציון

א.ג.נ.,

הנדון: ("היזם")

הרינו לאשר כי ערכנו הביטוחים המפורטים, בין היתר בקשר לביצוע עבודות
 בעיר ראשון לציון, לרבות כל עבודה נלווית ו/או בקשר עם הסכם ביניכם לבין היזם ("העבודות"):

1. פוליסה מס' _____

לתקופה מיום _____ עד ליום _____

ביטוח עבודות קבלניות ביטוח עבודות קבלניות, כמפורט בהמשך, נערך על שם היזם, העירייה, קבלנים, קבלני משנה, המפקח (למעט אחריותו המקצועית היה ואינו עובד של המבוטח) ומשכירי ציוד, מפני אבדן, נזק או אחריות הקשורים או הנובעים מביצוע העבודות.

הביטוח כאמור כולל תקופת תחזוקה מורחבת של 24 (עשרים וארבעה) חודשים ("תקופת התחזוקה").

היקף הכיסוי הניתן על פי הביטוח כאמור הוא בהתאם לנוסח הפוליסה לביטוח עבודות קבלניות, הידוע כ"ביט" במועד עריכת הפוליסה.

הביטוח כולל את פרקי הביטוח המפורטים להלן, על כל ההרחבות הכלולות בפוליסה כאמור:

א. פרק א' - נזק לרכוש

ביטוח במתכונת "כל הסיכונים" מפני אבדן או נזק פיזיים ובלתי-צפויים שייגרמו לעבודות במשך תקופת העבודות ותקופת התחזוקה.

סכום הביטוח לא יפחת מעלות ההקמה מחדש של העבודות.

שווי העבודות לרבות החומרים: _____ ש"ח.

הביטוח כולל את הכיסויים הבאים:

- 1) רכוש בהעברה ומחוץ לאתר בסכום של 10% (עשרה אחוזים) משווי העבודות.
- 2) הוצאות בגין תכנון, מדידה, פיקוח והשגחה של אדריכלים, מהנדסים ומומחים לצורך כינון הנזק בסכום של 10% (עשרה אחוזים) משווי העבודות.
- 3) ציוד קל, מתקנים ומבני עזר שאינם חלק מהפרויקט הסופי בסכום של _____ ש"ח.
- 4) נזק ישיר כתוצאה מתכנון לקוי, חומרים ועבודה לקויים בסכום של _____ ש"ח.

5) פינוי הריסות בסכום שלא יפחת מ- _____ ₪.

6) נזק לרכוש סמוך ורכוש עליו עובדים השייך ליחיד מיחידי המבוטח בסכום של _____ ₪.

7) הוצאות מיוחדות בסכום של _____.

ב. פרק ב' - אחריות כלפי צד שלישי

ביטוח אחריות כלפי צד שלישי בגין חבות עקב נזק או אובדן הנובעים מהעבודות בגבול אחריות בסך של _____ ₪ לאירוע ובמצטבר על פי הפוליסה.

הפרק כולל סעיף אחריות צולבת לפיו נחשב הביטוח כאילו נערך בנפרד עבור כל אחד מיחידי המבוטח. רכוש העירייה נחשב לרכוש צד שלישי.

הפרק כאמור מורחב לכסות:

- 1) תביעות תחלוף של המוסד לביטוח לאומי.
- 2) נזקי גוף הנובעים משימוש בציוד מכני הנדסי שהוא כלי רכב מנועי ושאינו חובה לבטחו בביטוח חובה.
- 3) חבות בשל נזק הנגרם עקב רעידות והחלשת משען בגבול אחריות בסך _____ ₪ לאירוע ובסה"כ לתקופת הביטוח.
- 4) חבות בשל נזק עקיף הנגרם עקב פגיעה בכבלים, צינורות ומתקנים תת-קרקעיים עד לסך _____ ₪ לאירוע ובסה"כ לתקופת הביטוח.

ג. פרק ג' - אחריות מעבידים

חבות כלפי המועסקים בקשר עם העבודות, בגין נזק או אובדן הנגרמים באתר במשך תקופת הביצוע, תוך כדי או עקב ביצוע העבודות, בגבול אחריות של _____ ₪ לתובע, למקרה ולתקופת הביטוח.

ד. כללי לביטוח עבודות קבלניות

- 1) אנחנו מוותרים על זכות התחלוף כלפי העירייה והבאים מטעם העירייה ו/או המפקח ו/או הבנק המלווה, ככל שקיים, ובלבד שוויתור כאמור לא יחול כלפי אדם שגרם לנזק בזדון.
- 2) ביטוח העבודות הקבלניות כאמור אינו ניתן לביטול אלא מחמת אי תשלום פרמיה, ובכל מקרה בכפוף לכך שניתן לכם הודעה על כך מראש, בכתב ובדואר רשום של שישים (60) ימים לפחות מראש.
- 3) ביטוח העבודות הקבלניות כאמור יעמוד בתוקף מלא עד לפירעון כלל ההתחייבויות של היזם לעירייה.
- 4) במקרה בו תופסק ההתקשרות עם היזם מכל סיבה שהיא, המבטח מאשר כי הפוליסה תמשיך להיות בתוקף ותכסה את העירייה ויתר יחידי המבוטח, והכל בכפוף להמשך תשלום יתרת הפרמיה, באם תהיה.
- 5) אנחנו מאשרים בזה כי במקרה הארכת משך העבודה, נאריך את תקופת הביטוח בהתאם, בכפוף לפרמיה נוספת.

2. פוליסה מס' _____ לתקופה מיום _____ עד ליום _____

ביטוח "אש מורחב" על בסיס ערך כינון לכיסוי אובדן או נזק, לרבות גניבה ופריצה לכל רכוש, ציוד ומתקנים מכל סוג שהוא שהובאו על ידי היזם או מטעם היזם לאתר העבודות.

3. פוליסה מס' _____

לתקופה מיום _____ עד ליום _____

ביטוח "ציוד מכני הנדסי" לציוד ההנדסי המובא על ידי היזם או מי מטעם היזם לאתר העבודות, על בסיס "כל הסיכונים" כולל פריצה, שוד, רעידת אדמה, סיכוני טבע ונזק בזדון במלוא ערך כינון.

4. פוליסה מס' _____

לתקופה מיום _____ עד ליום _____

ביטוח אחריות מקצועית לכיסוי חבות היזם על פי דין בשל תביעה או דרישה שתוגש לראשונה במשך תקופת הביטוח בשל מעשה או מחדל מקצועי של היזם או של מי מהבאים מטעם היזם בקשר עם העבודות, בגבול אחריות בסך _____ שקלים חדשים (_____) (ש"ח) למקרה ולתקופת הביטוח. הביטוח לא כולל הגבלה בדבר אי-יושר עובדים, אבדן השימוש ועיכוב (עקב מקרה ביטוח). הביטוח מורחב לשפות את המזמין ו/או המפקח בגין חבות אשר עלולה להיות מוטלת עליהם עקב העבודות, וזאת מבלי לגרוע מביטוח חבות היזם כלפי המזמין. הביטוח כולל תקופת גילוי של 12 (שנים-עשר) חודשים לאחר תום תוקף הביטוח, בתנאי כי לא נערך על ידי היזם ביטוח חלופי המעניק כיסוי מקביל לעל מהאמור באישור זה. הביטוח כאמור כולל תאריך למפרע שאינו לפני _____.

5. פוליסה מס' _____

לתקופה מיום _____ עד ליום _____

ביטוח חבות המוצר לכיסוי אחריות היזם על פי כל דין בגין כל נזק ו/או אובדן שייגרמו בקשר עם ו/או עקב העבודות בגבול אחריות בסך _____ שקלים חדשים (_____) (ש"ח) למקרה ובמצטבר לתקופת הביטוח. הביטוח מורחב לשפות את המזמין ו/או המפקח בגין חבות אשר עלולה להיות מוטלת עליהם עקב העבודות, בכפוף לסעיף בדבר "אחריות צולבת". הביטוח כולל תקופת גילוי בת 12 (שנים-עשר) חודשים לאחר תום תוקף הביטוח, בתנאי כי לא נערך על ידי היזם ביטוח חלופי, המעניק כיסוי מקביל למתחייב מהאמור באישור זה. הביטוח כאמור יכלול תאריך למפרע שאינו לפני _____.

כללי

- 1) הביטוחים המפורטים לעיל כוללים ויתור על זכות התחלוף כלפי העירייה והבאים מטעמה ו/או המפקח, ובלבד שוויתור כאמור לא יחול כלפי אדם שגרם לנזק בזדון.
- 2) הביטוחים המפורטים לעיל (למעט ביטוח עבודות קבלניות) לא יבוטלו ולא יצומצמו במשך תקופת הביטוח מבלי שניתנה לכם הודעה על כך בדואר רשום, שלושים (30) ימים מראש.
- 3) אי קיום בתום לב החובות המוטלות על המבוטח לא יפגע בזכויות העירייה לקבלת שיפוי על פי הפוליסות.
- 4) על היזם האחריות הבלעדית לשאת בתשלום הפרמיה וההשתתפות העצמית בביטוחים המפורטים לעיל.
- 5) הביטוחים לעיל ראשוניים וקודמים לכל ביטוח אחר שנערך על ידי העירייה או המפקח, ולא תהיה לנו כל טענת שיתוף בביטוחים הנערכים על ידי המפורטים לעיל.
- 6) נוסח הפוליסות (למעט אחריות מקצועית) הוא בהתאם לנוסח הידוע כביט _____, בכפוף לשינויים הנקובים לעיל. חריג רשלנות רבתי, ככל שקיים, מבוטל, אולם אין בכך כדי לגרוע מזכויות המבטחת וחובות המבוטח על פי כל דין.

בכפוף לתנאי הפוליסה המקורית וסייגיה עד כמה שלא שונו במפורש על ידי אישור זה, ובלבד שאין בשינוי האמור כדי לגרוע מתנאי הפוליסות המקוריות.

בכבוד רב,

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

נספח ב-4

פרוטוקול היזם

[שם התאגיד]

מס' התאגיד:

פרוטוקול ____ / ____

מישיבת דירקטוריון התאגיד אשר התקיימה ביום ____ בחודש _____ במשרדי _____ ב: _____

נוכחים: מניין חוקי.

ליו"ר נבחר: מר _____

על סדר היום: 1. התקשרות החברה בהסכם עם עיריית ראשון לציון (להלן: "העירייה") להקמת והפעלת פרויקט למגורים, מסחר ותעסוקה במסגרת עסקת מכר במקרקעין הידועים כמגרש 5030 לפי תכנית רצ/מק/1/3/1000, או כל תכנית אחרת, המהווה חלק מחלקה 93 בגוש 3947 (להלן, בהתאמה: "המגרש" ו-"ההסכם").

2. מינוי מורשי חתימה.

הוחלט פה אחד: 1. לאשר את התקשרות החברה בהסכם לפיו החברה תרכוש את המגרש מאת העירייה לצורך הקמה והפעלת פרויקט למגורים, מסחר ותעסוקה במגרש.

2. להסמיך את ה"ה, ת.ז., _____ ו/או כל אחד ממורשי החתימה של החברה (להלן: "מורשי החתימה"), לחתום בשם החברה על ההסכם ו/או על מלוא המסמכים שיידרשו לצורך הוצאתו לפועל של ההסכם ו/או קיום התחייבויות החברה על פיו,

ו/או על כל מסמך אחר או נוסף בקשר עם האמור לעיל, לרבות כל ייפוי כוח ו/או הצהרה ו/או פרוטוקול ו/או הסכם ו/או הסכמה ו/או בקשות לרישום ו/או למחיקת ו/או לייחוד הערות אזהרה ו/או שטרות מכר ו/או שטרי חכירה ו/או תשריטים ו/או שטרי משכנתא ו/או כתבי התחייבות ו/או כתבי ויתור ו/או שטרי משכון זכויות זאת באופן שחתימתם של מורשי החתימה בצירוף חותמת החברה (מחק ככל שלא נדרש) או על פני שמה המודפס, תחייב את החברה לכל דבר ועניין בקשר עם האמור.

_____, יו"ר

אישור

אני מאשר כי, זה העתק נכון מפרוטוקול דירקטוריון החברה מישיבתו מיום _____, וכי זו חתימתו של יו"ר הדירקטוריון, מר _____. כן אני לאשר כי, החברה קיימת ופועלת תחת שמה כאמור וכי בהתאם למסמכי ההתאגדות החברה מוסמכת לקבל את ההחלטה לעיל ולבצע את הפעולות הנזכרות בה.

_____, עו"ד

תאריך

נספח ב-5ייפוי כוח נוטריוני בלתי-חוזר

אנו הח"מ, _____, ח.צ.ח.פ.ת.ז. _____ ממנים בזה את עוה"ד אינסה גולדנברג /או נעמה כליף-חזרתי ו/או הדר מנצורי ו/או כל עו"ד אחר מהלשכה המשפטית של עיריית ראשון לציון, מרחוב הכרמל 20 בראשון לציון, את כולם יחד וכל אחד מהם לחוד, להיות לבאי כוחנו החוקי/ים שלי לשם עשיית בשמנו ובמקומנו, של כל הפעולות הבאות או חלק מהן:

1. לרכוש ולהעביר, להשכיר, להחכיר מאת **עיריית ראשון לציון** (להלן: "**העירייה**") את הנכס הידוע כמגרש 5030 לפי תב"ע רצ/1000/1 ו/או רצ/מק/1/1000/3, בשטח של כ-60,400 מ"ר, המהווה חלק מ"מתחם ה-1,000" בראשון לציון (להלן: "**המגרש**" או "**הרכוש**" או "**הנכס**") - לרבות כל הבנוי והנטוע עליהם, באופן ובתנאים כפי שבאי הכוח הנ"ל ימצא/או לנכון, בבת אחת או מדי פעם בפעם בחלקים שונים, **וכולל כל חלקת משנה או חלקה או גוש הנובעים מרישום בית משותף, ו/או מאיחוד חלוקה, הפרדה, פרצלציה, קומבינציה, או כל פעולה אחרת ברכוש הנ"ל בשלמות או בכל מיני חלקים, בבת אחת או מדי פעם בפעם.**
2. מדי פעם בפעם לפדות, 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, עיכוב פעולות על הרכוש הנ"ל, לרשום משכנתאות והערות אזהרה לטובת הרוכשים הנ"ל ו/או לטובת כל צד שלישי אשר ירכוש זכויות מכוחם ו/או לכל מוסד פיננסי אשר יעמיד לני"ל כל הלוואה או משכנתא בגין הנכס הנ"ל, וכן ביטול של הערות אזהרה אלו.
3. 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 בשמנו, לרשמו בתור בית משותף ולעשות כל פעולה בהתאם לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969, ו/או לפי חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, ובכלל זה לתקן כל מיני רישומים בנוגע לרכוש הנ"ל, לבקש ולבצע חלוקה, פרצלציה, פיצול מחדש, הפרדה, איחוד ורישום בפנקסי הקרקעות בנוגע לרכוש הנ"ל או חלק ממנו ולרבות יחד עם מקרקעין אחרים לרבות כל מגרשים אחרים לפי תב"ע רצ/1000/1.
4. לתבוע חלוקה, פינוי, חזקה, החזרת חזקה, הסרת עיקול, תשלום שכר דירה, דמי חכירה וכל מיני זכויות ושנויים בנוגע לרכוש הנ"ל, להתנגד לחלוקה, לפרצלציה, הפרדה וכל מיני תביעות או דרישות הנוגעות ברכוש הנ"ל, לוותר על שעבודים וכל מיני זכויות הנוגעות ברכוש הנ"ל, לבוא לכל מיני הסכמים, בעניינים הנוגעים ברכוש הנ"ל והנוגעים להעברה ולרישום.
5. לפעול בשמנו או מטעמנו למילוי וקיום כל התחייבויותינו על פי הסכם מכר שנחתמו ו/או יחתמו ביננו לבין עיריית ראשון לציון בקשר עם המגרש, לבקש, להסכים, ולחתום, בשמנו ובמקומנו, על כל אישור, בקשה, התחייבות, לרבות כל תכנית ו/או כל מסמך אחר שיידרש לצורך קיום הסכמות הצדדים בהסכם.

6. למשכן ו/או לשעבד בשמנו ובמקומו את הנכס, זכויות הבעלות ו/או את הזכויות מכל סוג שהוא שיש ו/או שיהיו לנו בנכס - במשכון, במשכנתא או בשעבוד אחר, ובכל דרגה שהיא, באופן שהזכויות הנזכרות תשמנה כבטחון יחידי או בנוסף לכל משכנתא או שעבוד אחר המוטל או שיוטל על הנכס, ו/או על כל זכות שהיא בו לטובת בנק ו/או מוסד פיננסי ו/או כל אדם, שותפות, עמותה, חברה, ו/או תאגיד משפטי אחר - אשר ילווה לנו כספים, או יעמיד מימון ו/או אשראי לשם רכישת נכס או במישרין לטובת מילוי התחייבויות המוטלות עלינו על פי ההסכמים, והכל בתנאים ובהוראות כפי שימצאו לנכון ולפי שיקול דעתם הבלעדי.
7. לבקש רישום, לרשום, ולהסכים בשמנו ובמקומו לרישום של כל סוגי הפעולות ו/או עסקאות ביחס לנכס ו/או לכל חלק ממנו, ולרבות עם כל מקרקעין סמוכים, ובכלל זה פעולות חלוקה, חליפין, איחוד, פיצול, פרצלציה, פיצול מחדש, הפרדה, ולרבות רישום הערות אזהרה ו/או ייחודן ו/או ביטולן ו/או רישום זיקות הנאה, ו/או שעבודים למיניהם, רישום בתים משותפים, תקנון מוסכם, כתבי התחייבות לטובת בנקים, הצמדות למיניהן וכן להסכים בשמנו לכל ביטול ו/או תיקון ו/או שינוי בכל פעולה מפעולות הרישום הנ"ל.
8. לבטל ו/או למחוק ו/או להסכים לביטול ו/או למחיקת הערת האזהרה ו/או כל הערה אחרת ו/או משכון ו/או שעבוד מכל סוג שהוא שנרשמו ו/או ירשמו לטובתנו ו/או לטובת אחר מטעמנו בלשכת רישום המקרקעין ו/או בכל מקום אחר, על זכויות העירייה בנכס ולחתום בשמנו ובמקומו על בקשה לביטול הרישום כאמור ו/או על כל טופס ו/או אישור ו/או הסכמה ו/או בקשה ו/או כל מסמך אחר שיידרש לצורך ביטול הערת האזהרה ו/או כל רישום אחר כאמור.
9. להתחייב ו/או לרשום ו/או להסכים לרישום לטובת העירייה ו/או לטובת הוועדה המקומית לתכנון ובניה ו/או לפקודתן מי מהן ו/או לטובת כל העירייה הערות אזהרה בגין התחייבות לעשיית עסקה ו/או בגין הימנעות מעשיית עסקה על פי סעיף 126 לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969 (להלן: "חוק המקרקעין") ו/או הערה בדבר צורך בהסכמה לפי סעיף 128 לחוק המקרקעין ו/או הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב-2011 ו/או לרשום כל הערה אחרת לטובת העירייה ו/או הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ו/או לפקודת מי מהן ו/או לטובת העירייה ולרבות כל תיקון ו/או שינוי ו/או ביטול כל הערה כאמור ולחתום בשמנו ובמקומו על כל מסמך ו/או בקשה ו/או שטר ו/או תשריט ו/או כל הסכם ו/או התחייבות ו/או כל מסמך אחר הדרושים לשם כך.
10. למכור, להחכיר, להשכיר, לנייד, להעביר, לעירייה ו/או לפקודתה ו/או לכל מי שהעירייה תורה עליו, זכויות בניה מכל סוג שהוא בנכס, קימות ו/או עתידיות, בין על פי תכניות בניין עיר החלות על הנכס במועד חתימת הסכם זה ובין על פי כל תכנית בניין עיר עתידית, והכל בין בתמורה ובין ללא תמורה, כמקשה אחת ו/או בחלקים ובכל אופן כפי שבאי כוחי הנ"ל ימצאו לנכון על פי שיקול דעתם.
11. לבצע כל פעולה תכנונית ולנהל כל הליך תכנוני בקשר לנכס, לרבות - לזיום, לתכנון, לחתום, לשנות, לתקן תכניות בנין עיר, תכניות מתאר מקומיות, תכניות מפורטות, וכל תכנית אחרת, קיימות ו/או חדשות, איחוד, פיצול, חלוקה של המקרקעין, טבלאות איזון וחלוקה, ו/או תכנית לניוד זכויות בניה ו/או כל פעולה שתידרש לצורך קבלת ו/או הגדלת ו/או ניוד ו/או ניצול זכויות הבניה בנכס ו/או כל

פעולה תכנונית אחרת לרבות כל פעולה לפי חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 ו/או חוק המקרקעין, תשכ"ט-1969, בנכס ו/או בקשר אליהם.

12. לשם ביצוע הפעולות הנ"ל, להופיע בשמנו ובמקומנו בפני כל רשות ו/או גוף ו/או מוסד, ממשלתי ו/או עירוני ו/או ציבורי ו/או פרטי ו/או אחר כלשהו, לרבות בתי המשפט ובתי הדין למיניהם מכל הדרגות, הממונה ו/או המפקח על המרשם ו/או רשם המקרקעין ו/או רשות מקרקעי ישראל ו/או כל נושא תפקיד אחר במשרדים ו/או בלשכות של רישום המקרקעין ו/או הסדר קרקעות ו/או עיריות ו/או מחלקת המדידות ו/או וועדות תכנון ובניה למיניהן ו/או מרכז המיפוי ו/או רשות המסים ו/או רשויות מיסוי מקרקעין ו/או רשויות מס רכוש ו/או בנקים ו/או מוסדות פיננסיים, ובכל מקום אחר, ולעשות ו/או לפעול ו/או לחתום בשמנו ובמקומנו על הצהרות, בקשות, התחייבויות, חוזים, הסכמים, תביעות, עררים, השגות, ערעורים, התנגדויות, ויתורים, קבלות, התחייבויות, כתבי שיפוי, תכניות, תשריטים, מפות, עסקאות, שטרות פעולה ו/או רישום של מכר ו/או חכירה ו/או שטרי מכר ו/או שטרי חכירה ו/או שטרי משכנתא ו/או שעבוד ו/או זיקות הנאה למיניהם, ו/או הערות אזהרה ו/או הערות מכל סוג בין לפי חוק המקרקעין, תשכ"ט-1969, על תקנותיו ובין לפי כל דין ו/או הסכם אחר, תקנונים מוסכמים, בקשות לרישום הערות אזהרה מכל סוג ו/או כל הערה, ו/או רישום אחר וכל תיקון ו/או שינוי ו/או של כל אחד מהמסמכים הנ"ל, ובדרך כלל לעשות כל פעולה ולחתום על כל מסמך הדרוש ביטול הפעולות והמעשים המפורטים בייפוי הכוח הנוכחי והכל בין בשלמות ובין לביצוע חלקים-חלקים, בבת אחת או מזמן לזמן, לחוד ו/או ביחד ו/או בשותפות עם כל אדם, עמותה, חברה ו/או תאגיד משפטי אחר שיש להם ענין בפעולה או המעשה הנ"ל.

13. להעביר ייפוי כח זה בשלמותו או באופן חלקי לאחר או לאחרים ו/או לשתף אחר ו/או אחרים בסמכויות על פי ייפוי כוח זה.

14. היות וייפוי כח זה ניתן לטובת העירייה הנ"ל ו/או צדדים שלישיים אחרים ושזכויותיהם עומדות ותלויות בייפוי כח זה, הוא יהיה בלתי-חוזר, לא תהיה לנו רשות לבטלו או לשנותו ומבלי לגרוע מהאמור כוחו יהיה יפה גם אחרי פירוקנו ו/או חדלות פירעוננו ו/או פטירתנו והוא יחייב גם את חליפינו, מנהלינו, מפרקינו, כונסי נכסינו, יורשינו ו/או כל הבאים בשמנו ו/או במקומנו ואת כל הבאים מכוחנו.

ולראיה באנו על החתום:

_____ ת א ר י ך _____ חתימה

נספח ב-6

הסכם חכירה

שנערך ונחתם בראשון לציון ביום _____ בחודש _____ בשנת 2019

בין: עיריית ראשון לציון

מרחוב כרמל 20

ראשון לציון

(להלן: "העירייה" או "המחכירה")

מצד אחד;

לבין:

מס' ח.צ.ח.פ.ת.ז. _____.

כתובת: _____

טלפון: _____

פקס: _____

דואר אלקטרוני: _____

באמצעות מורשי החתימה:

שם: _____

ת.ז. _____

דואר אלקטרוני: _____

שם: _____

ת.ז. _____

דואר אלקטרוני: _____

(להלן: "היזם" או "החוכר")

מצד שני;

הואיל ובין הצדדים נחתם ביום _____ הסכם התקשרות מספר _____ לביצוע

עבודות בינוי ולרכישת הממכר (כהגדרתו בהסכם העיקרי וכמפורט להלן) עם אופציה ל"מכר

חוזר" (לעיל ולהלן: "ההסכם העיקרי");

- והואיל** ומשמעות המונחים שבהסכם זה תהיה בהתאם לאמור בהסכם העיקרי, אלא אם מהקשר הדברים מתחייבת משמעות אחרת על פי הסכם זה :
- "הממכר"** : מגרש מס' 5030 ששטחו כ-60,400 מ"ר על פי התכנית, במתחם ה-1000, המהווה חלק מחלקה 93 בגוש 3947.
- "התכנית"** : תכנית מפורטת מס' רצ/מק/1/1000/3, אשר מהווה שינוי לתכנית מפורטת מס' רצ/1/1000, ואשר פורסמה למתן תוקף ביום 12.4.2018 י.פ. 7759.
- "המתחם"** : חלקה 67 (בחלק) בגוש 5033, חלקה 166 (בחלק) בגוש 5030, חלקי חלקות 38, 40 ו-47 בגוש 5032, חלקות 10, 11, 65, וחלקי חלקות 7, 12, 66, 67, 72 ו-93 בגוש 3947 וחלקות 227, 228 וחלקי חלקות 95, 99, 229, 360 ו-363 בגוש 3946 המהוות את המתחם הידוע בכינויו "מתחם ה-1000" בראשון לציון.
- והואיל** ובמסגרת ההסכם העיקרי נקבע כי על העירייה להשלים עד למועד קבלת מלוא התמורה את תהליך הפרצלציה לממכר, כך שירשם כחלקות רישום נפרדות בלשכת רישום המקרקעין ובאופן שיאפשר את רישומו של היזם כבעלים של הממכר ;
- והואיל** ועד למועד חתימת הצדדים על הסכם זה טרם עלה בידי העירייה להשלים את הליך הפרצלציה, כאמור לעיל ובהתאם להוראות ההסכם העיקרי ;
- והואיל** וסעיף 12.1 בהסכם העיקרי קובע כי ככל שלא תושלם הפרצלציה עד למועד האמור יהיה זכאי היזם להירשם, אם יחפוץ בכך, כחוכר לפי תשריט של הממכר ;
- והואיל** והיזם מעוניין לממש את זכאותו על פי ההסכם העיקרי ולהירשם כחוכר של הממכר כאמור בהסכם העיקרי וכמפורט בהסכם זה להלן ;
- והואיל** ומוסכם על הצדדים כי היזם ירשם כחוכר לפי תשריט של הממכר בהתאם להוראות ההסכם העיקרי וכמפורט בהסכם זה להלן ;

אי לכך הוסכם והוצהר בין הצדדים כדלקמן:

1. המבוא והמסמכים המצורפים להסכם

- 1.1. המבוא והמסמכים המצורפים להסכם זה מהווים חלק בלתי-נפרד ממנו.
- 1.2. כותרות סעיפי ההסכם נועדו לנוחות בלבד ולא ישמשו לפרשנותו.
- 1.3. במקרה של סתירה ו/או אי-התאמה ו/או דו-משמעות בין הוראות ההסכם העיקרי לבין הוראות הסכם זה, יגברו הוראות ההסכם העיקרי - למעט ההוראות ביחס לזכויות החכירה הנרשמות בהתאם להוראות הסכם זה.

1.4. אין בהוראות בהסכם זה כדי לשנות ו/או לגרוע ו/או להוסיף על בסיס ההסכמות הקבועות בהסכם העיקרי.

2. התחייבות להחכיר ולחכור

2.1. המחכירה מתחייבת בזה להחכיר לחוכר והחוכר מתחייב בזה לחכור מהמחכירה את המוחכר, והכל בהתאם לתשריט המצורף כנספת 1 להסכם זה.

2.2. הוראות הסכם זה יחולו בשינויים המחויבים גם ביחס "לאופציית המכירה" שניתנה ליזם בהסכם העיקרי, וזאת בהתאם ובכפוף לתנאים הקבועים בו.

2.3. הוסכם בין הצדדים שעד רישום זכות החכירה בלשכת רישום המקרקעין מסרה המחכירה לחוכר את זכות השימוש במוחכר וכל הוראות הסכם זה לגבי החכירה ותנאיה יחולו, בשינויים הדרושים לפי העניין, על זכות השימוש הנ"ל.

3. תקופת החכירה

3.1. תקופת החכירה תהא כאמור בסעיף 12.1 בהסכם העיקרי (לתקופה של 999 שנים).

4. מטרת החכירה ויעודה

4.1. המוחכר מוחכר לחוכר רק למטרה ולייעוד האמורים בהסכם העיקרי, ואסור לחוכר להשתמש במוחכר או בחלק ממנו למטרה אחרת או לייעוד אחר מבלי לקבל על כך הסכמה מפורשת מראש ובכתב מאת המחכירה.

5. קיבולת הבניה

5.1. קיבולת הבניה המותרת על פי הסכם זה היא כמפורט בהסכם העיקרי.

6. ביטוח

6.1. ההוראות הקבועות בהסכם העיקרי בקשר עם הממכר, יחולו גם לעניין הסכם זה, בשינויים המחויבים.

7. תמורה

7.1. לא תידרש תמורה נוספת בגין הסכם זה, מעבר לתמורה הקבועה בהסכם העיקרי.

7.2. החכירה תהייה מהוונת, ולא יידרש כל תשלום דמי חכירה במהלך כל תקופת החכירה.

8. קבלת חזקה במוכר

8.1. החוכר מאשר שקיבל את המוכר לחזקתו במועד חתימת ההסכם העיקרי ובתנאים הנקובים בו.

9. רישום החכירה

7.1. רישום זכות החכירה על שם החוכר בהתאם לתנאי הסכם זה וההסכם העיקרי וכל הפעולות הדרושות לצורך זה ייעשו על ידי החוכר ועל חשבונו. המחכירה תחתום, במידת הצורך ולפי בקשת החוכר, על המסמכים הדרושים לצורך רישום זכות החכירה כאמור, אולם זאת בתנאי שהחוכר יקיים את תנאיו של הסכם זה ובכפוף לכך.

7.1.1. החוכר יכין, בין היתר, את כל המסמכים הנדרשים לצורך הרישום האמור, וכן את התיקים בלשכת רישום המקרקעין. בנוסף, החוכר יישא בכל התשלומים וההוצאות הקשורים ברישום כאמור, לרבות אגרות וביול, ללא יוצא מן הכלל.

7.1.2. על פי בקשת המחכירה, מתחייב החוכר להמציא למחכירה את כל אישורים על תשלום כל המסים, הארנונות, ההיטלים, האגרות ותשלומי החובה החלים על המוכר (ככל ויחולו) וכן כל מסמך אחר שיהיה נדרש על פי דין לרישום החכירה כאמור.

10. השימוש במוכר ואחריותו של החוכר

10.1. החוכר מתחייב להחזיק את המוכר במצב טוב ותקין ולנהוג בו לכל דבר ועניין כמנהג בעלים הדואג לרכושו, ולעשות על חשבונו את כל התיקונים הדרושים כדי להחזיקו באותו מצב.

10.2. במשך כל תקופת החכירה יהיה החוכר בלבד אחראי למילוי הוראות כל דין בקשר עם החזקת המוכר והשימוש בו ובקשר עם הבנייה על המוכר, וכן לקיום כל חובה לפי כל דין, החלה או שתחול על המחכירה לגבי המוכר - והכל על חשבונו הוא וללא כל זכות לדרוש החזרת ההוצאות מאת המחכירה.

10.3. החוכר בלבד יהיה אחראי כלפי המחכירה, וכן כלפי כל צד שלישי, לכל נזק שייגרם לגופו או לרכושו של אדם כל שהוא (לרבות החוכר) וכן לפיצויים שיוטלו עקב או כתוצאה מפעולות ו/או מחדלים במוכר או בקשר עם החזקתו והשימוש בו ועל המחכירה לא תחול כל אחריות בקשר לכך.

10.4. למען הסר ספק מוסכם על הצדדים מפורשות כי במסגרת הוראות הסכם זה לא נוצרים בין הצדדים כל יחסים משפטיים, חוץ מיחסים של מחכירה וחוכר. מבלי לגרוע מכלליות האמור, מוסכם כי, כל עובדי החוכר ו/או שליחיו יחשבו לכל דבר ועניין כעובדי ו/או שליחי החוכר בלבד, והם יועסקו על אחריותו ועל חשבונו בלבד.

10.5. החוכר יישא באחריות לכל נזק, אובדן והפסד שייגרמו לכל אדם (לרבות עובדי החוכר, מועסקיו ומשתמשיו), או מכל פעולה אחרת של החוכר.

10.6. המחכירה תהיה פטורה מכל תביעה שתבוא מצד אדם כלשהו בגין קיום הפעילויות וניהול העסקים על ידי החוכר בממכר. במידה שהמחכירה תיתבע כאמור לעיל, מתחייב בזאת החוכר לפצות ו/או לשפות את המחכירה, מיד עם דרישתה הראשונה, בגין כל סכום/הוצאה שתיאלץ לשאת בהם.

10.7. הפיצוי והשיפוי האמורים לעיל ניתנים גם בשל הצורך להתגונן נגד תביעה הנובעת מאי-מילוי התחייבות ו/או הפרות של החוכר על פי ההסכם העיקרי ו/או הסכם זה.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

היזם, על ידי מורשי החתימה מטעמו:

בשם עיריית ראשון לציון:

שם מלא + חתימה וחותמת

ראש העירייה

שם מלא + חתימה וחותמת

גזברית העירייה

אישור חתימה

אני הח"מ _____ עו"ד/רו"ח _____ מס' חברה _____ (להלן: "היזם") מאשר בזאת הסכם זה על נספחיו נחתם על היזם כדין, באמצעות ה"ה _____ ת.ז. _____, בהתאם להחלטת המוסדות המוסמכים של היזם שהתקבלה כדין בהתאם למסמכי ההתאגדות העדכניים של היזם וכי החותמים בשם היזם על הסכם זה ונספחיו, בצרוף חותמת היזם או על גבי שמו המודפס, מחייבת את היזם לכל דבר ועניין.

עו"ד/רו"ח

הסכם זה אושר על ידי מועצת העירייה, ברוב חבריה, בישיבתה מס' _____ מיום _____.