

חוזה שכירות לתקופה ארוכה

שנערך ונחתם ברמת השרון ביום 3 לחודש דצמבר שנת 2003

בין

המועצה המקומית רמת השרון
שכתובתה לצורך חוזה זה: רח' ביאליק 41, רמת השרון
(להלן: "המועצה")

- מצד אחד -

ל בין

מג'יקפיוצ'ר בע"מ
512709485

שכתובתו לצורך חוזה זה היא:
10/8 ז' 10/10
(להלן: "היזם")

- מצד שני -

והמועצה היא הבעלים של המגרש כהגדרתו להלן ;
והמועצה פרסמה מכרז לשם בניית הפרויקט תפעולו וניהולו (כל מסמכי המכרז יחדיו
יקראו להלן "מסמכי המכרז") והיזם זכה במכרז ;
ועל-פי המכרז התקשרה המועצה בחוזה פיתוח מיום 21.7.02 שהעתק הימנו מהווה
חלק בלתי נפרד של חוזה זה (להלן "חוזה הפיתוח") ;
ובהתאם להוראות חוזה הפיתוח התחייבה המועצה, בכפוף למילוי התחייבויות היזם,
להשכיר ליזם את המגרש בתנאי שהיזם ימלא אחר כל ההתחייבויות על-פי חוזה
הפיתוח ;
והיזם השלים את בניית הפרויקט בהתאם לאמור בחוזה הפיתוח ;
והיזם מצהיר בזה כי לא חלה עליו מגבלה בקשר להתקשרותו עם המועצה בחוזה
שכירות זה, וכי ידוע לו שרק בתנאי מוקדם ויסודי זה מוכנה המועצה להתקשר עמו
על-פי חוזה שכירות זה ;
ואם היזם הוא יותר מאדם או מתאגיד אחד, התחייבויותיהם של האנשים או
התאגידים המהווים את היזם תהיינה ביחד ולחוד ואילו זכויותיהם על-פי חוזה זה
תהיינה רק ביחד ;

לפיכך הוצהר הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. מבוא, נספחים ונותרות
 - 1.1. המבוא והנספחים לחוזה מהווים חלק עיקרי ובלתי נפרד ממנו. מסמכי המכרז לרבות חוזה הפיתוח מהווים חלק בלתי נפרד של חוזה זה אף אם לא צורפו כנספח.
 - 1.2. כותרות סעיפי החוזה נועדו לנוחיות בלבד ולא ישמשו לפרשנותו.
2. הגדרות
 - 2.1. משמעות המונחים שבחוזה זה תהיה בהתאם לאמור להלן, אלא אם מהקשר הדברים מתחייבת משמעות אחרת על פי החוזה ;

"המגרש"	ו/א	שטח של כ- 7,927.77 מ"ר, המתוחם בצבע ורוד
"האתר"	ו/א	המסומן בתשריט שצורף כחלק ה' של מסמכי המכרז
"המקרקעין"		

מג'יקפיוצ'ר בע"מ
ח.פ. 5-271948

עיריית רמת השרון

והמצורף לחוזה זה כשטח ו - 1. וכן

שטח של כ- 461.82 מ"ר המתוחם בצבע אפור והמסומן בתשריט המצורף כחלק ה' של מסמכי המכרז כשטח בכפוף לכך כי תוקנה לצבור זכות מעבר בשטח האמור בתוואי המסומן בצבע אדום בתשריט ובתנאים כמפורט להלן

אשר נמצאים ברח' הנצח ברמת השרון ואשר מהווים חלק ממגרש מס. 2 (ארעי) על-פי תוכנית מס. 343 המהווים חלק מחלקות 379 ו- 373 וכן חלק מחלקה 79 בגוש 6418.

תשריט המקרקעין שצורף כחלק ה' של מסמכי המכרז ויהווה חלק בלתי נפרד של חוזה זה.

כל תוכניות בנין עיר בתוקף החלה על המגרש. תוכנית בינוי 3932 שהוגשה על-ידי החברה הכלכלית ואושרה בוועדה המקומית לתכנון ובניה רמת השרון ביום 25.9.01 שצורפה כחלק ו' של מסמכי המכרז או תוכנית הבינוי החדשה כהגדרתה במסמכי המכרז, כפי שאושרה על-ידי המועצה והועדה המקומית לתכנון ובניה רמת-השרון וכל רשות אחרת על-פי כל דין, לפי הענין.

הקמת כל המבנים, המתקנים והשטחים המפורטים בתוכנית המאושרת לרבות השטחים שישמשו את המועצה כמפורט להלן בחוזה הפיתוח ובהתאם לקבלת הבניה כאמור בחוזה זה ובהתאם לדרישות חוק הפיקוח. בית מנוחה לזקנים.

חוק הפיקוח על המעונות התשכ"ה 1965 לרבות תקנות הפיקוח על מעונות (תנאי המגורים וטיפול בזקנים עצמאיים ותשושים במעונות לזקנים) התשס"א - 2001 או כל חוק או תקנה שיבואו במקומם או בנוסף להם.

כהגדרתו בחוק הפיקוח לרבות בן זוגו. זקן לרבות בן זוגו, שהוא הורה של תושב רמת השרון. כהגדרתו בסעיף 9.3 להלן. כהגדרתה בסעיף 9.1 להלן.

חוזה הפיתוח שנחתם בין המועצה ובין הזים בעקבות זכייתו של הזים במכרז.

תקופה המתחילה במועד אישור העסקה ומסתיימת ביום 25.6.52 (49 שנה ממועד אישור העסקה).

תקופה המתחילה בתום תקופת השכירות הראשונה ומסתיימת ביום 25.6.52 (49 שנה ממועד תום תקופת השכירות הראשונה).

תקופת השכירות הראשונה בתוספת תקופת השכירות הנוספת, אם תהיה.

התאריך בו אושרה העסקה נשוא המכרז על-ידי שר הפנים.

שמוש בפרויקט אך ורק לניהול בית הורים לזקנים. כהגדרתה בחוזה הפיתוח;

שמוש במקרקעין לצרכי ניהול ותפעול של בית הורים המשמש כמעון על-פי חוק הפיקוח.

מדד המחירים לצרכן האחרון שהיה ידוע במועד פרסום המכרז דהיינו המדד שפורסם ביום 15.11.01.

התוכניות המפורטות שעל-פיהן נבנה הפרויקט על-פי חוזה הפיתוח.

המועד בו אשרה המועצה את קבלת הפרויקט כמפורט בחוזה הפיתוח.

"התשריט"

"התב"ע"

"התוכנית המאושרת"

"הפרוייקט"

"בית הורים" /או

"דיר מוגן"

"חוק הפיקוח"

"זקן"

"הורה זקן"

"תושב רמת השרון"

"ועדת קבלה"

"חוזה הפיתוח" או

"הסכם הפיתוח"

"תקופת השכירות

הראשונה"

"תקופת השכירות

הנוספת"

"תקופת השכירות"

"מועד אישור העסקה"

"היעוד"

"שיעור הניצול"

"מטרת השכירות"

"המדד היסודי" /או

"המדד הבסיסי"

"התוכניות"

"מועד ההשלמה"

25.6.03
25.6.52

מגיק פיוצ'ור בע"מ
ח.פ. 51-1948-5

מנהל השרון

מכרז מס. 35/2002 שפרסמה המועצה בקשר להקניית זכויות שכירות במגרש כולל מסמכי המכרז ונספחיו. יראו את מסמכי המכרז על נספחיו כחלק בלתי נפרד של חוזה זה;	"המכרז" ו/או "מסמכי המכרז"
חדר בשטח של כ- 25 מ"ר שיוקצה לשמוש המועצה בהתאם למפרט הטכני שצורף למסמכי המכרז.	"שטח המועצה"
המועצה המקומית רמת שרון לרבות כל נציג שימונה מטעמה.	"המועצה"
החברה הכלכלית לפיתוח רמת השרון בע"מ. כל הרשיונות על-פי כל דין שעל היזם לקבל על מנת להקים, לנהל ולתפעל את הפרויקט.	"החברה הכלכלית" ו"רשיונות"
זכות מעבר לציבור בשטח מגרש- המסומן באות <u>D</u> .	"זיקת ההנאה"

2.2 כל מונח שהוגדר באחד ממסמכי המכרז, תהיה משמעותו זהה בכל מסמכי המכרז ותנאיו לרבות חוזה זה, אלא אם כן מתחייבת משמעות אחרת מהקשר הדברים, או שניתנה הבהרה אחרת בתנאי אותו מסמך.

2.1 מילים המופיעות בחוזה שכירות זה בלשון יחיד יכללו אף את הרבים ולהיפך: מלים המופיעות בלשון זכר יכללו אף את הנקבה ולהיפך אלא אם הקשר הדברים מחייב אחרת.

3. השכירות ותקופת השכירות

3.1 המועצה מתחייבת להשכיר ליזם והיזם מתחייב לשכור מאת המועצה את המגרש לרבות כל הבנוי עליו והמחובר חיבור של קבע (להלן "השכירות") והכל לתקופה ועל פי התנאים המפורטים להלן בחוזה שכירות זה.

3.2 השכירות היא שכירות בלתי מוגנת על-פי התנאים והתקופה כמפורט להלן בחוזה זה.

3.3 השכירות הינה לתקופת השכירות כהגדרתה לעיל והשוכר מאשר כי קיבל את המגרש לחזקתו כאמור בחוזה הפיתוח.

3.4 הארכת תקופת השכירות

3.4.1 בכפוף לאמור בסעיף 3.4.2 להלן, היזם זכאי להארכת תקופת השכירות לתקופת השכירות הנוספת ובתנאי שיודיע למועצה על רצונו בהארכת תקופת השכירות לתקופת השכירות הנוספת לא יאוחר מ- 24 חודשים לפני תום תקופת השכירות.

3.4.2 הארכת תקופת השכירות לתקופת השכירות הנוספת תיעשה בתנאי שהיזם מילא את כל תנאיו של חוזה השכירות, לרבות לענין הפעלת הפרוייקט וניהולו.

3.5 השכירות במגרש מוקנית ליזם בכפוף לזיקת ההנאה לציבור כמפורט במסמכי המכרז. היזם מתחייב לאפשר לצבור לעשות שמוש בשטח בהתאם לתנאי זיקת ההנאה שצורפו למסמכי המכרז, בכל עת ולתקופה בלתי מוגבלת, ולא למנוע, בין במישרין ובין בעקיפין, את זכות המעבר לצבור בשטח האמור.

4. מטרת השכירות ויעודה

המגרש מושכר ליזם לצרכי ניהול בית הורים כהגדרתו במסמכי המכרז ולא לכל מטרה אחרת. אסור לשוכר להשתמש במגרש או בחלק ממנו למטרה או ליעד אחר מלבד מטרת השכירות כאמור לעיל מבלי לקבל על כך הסכמה מפורשת מראש ובכתב של המועצה.

5. קבולת הבניה

קבולת הבניה המותרת על-פי חוזה זה היא כמפורט במסמכי המכרז. היזם לא יהיה רשאי לנצל כל זכויות בניה נוספים מעבר לקבולת הבניה המותרת על-פי מסמכי המכרז וכל זכויות הבניה המוקנות ו/או שיוקנו למגרש מוקנות למועצה בלבד כקבוע במסמכי המכרז.

6. דמי שכירות

מגיקפיוצ'ר בע"מ
ח.פ. 51-271948-5

עמית רמת השרון

6.1 דמי השכירות לתקופת השכירות הראשונה שולמו על-ידי היזם למועצה למשך כל תקופת השכירות הראשונה.

6.2 הודיע היזם למועצה כי ברצונו לשכור את המקרקעין לתקופת השכירות הנוספת, יקבעו דמי השכירות על ידי שמאי מקרקעין מוסמך אשר הוסכם על ידי הצדדים בהתחשב בכך שהיזם שילם עבור בניית הפרוייקט. לא הגיעו הצדדים להסכמה על זהות השמאי, ימונה השמאי על ידי נשיא לשכת השמאים.

7. התחייבויות היזם לענין הפעלה וניהול הפרוייקט היזם מצהיר ומתחייב כדלקמן:-

7.1 כי יש לו את הנסיון, הידע והיכולת הכספית והארגונית לנהל את הפרוייקט וכי עומד ויעמוד לרשותו במשך כל תקופת השכירות צוות מתאים ומיומן הן לצורך אחזקת הפרוייקט והן לצורך ניהולו השוטף, לרבות בכל הקשור למתן שירותים חברתיים ו/או בריאותיים ו/או אחרים, שעליו ליתן כמי שמנהל ומתפעל את הפרוייקט כאמור במסמכי המכרז, לרבות לצורך עמידה בכל ההתחייבויות על-פי חוק הפיקוח או כל דין אחר שחל לענין ניהול והפעלה של הפרוייקט.

7.2 לנהל ולהפעיל את הפרוייקט ברמה גבוהה ולמיטב הנוהל המקצועי ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל מהרמה שלא תפחת מפרוייקט התקן כהגדרתו במסמכי המכרז.

7.3 להפעיל ולנהל את הפרוייקט על-פי כל התקנים והדרישות הקבועים בחוק ולפי כל דין ו/או נוהל של משרד הבריאות ו/או משרד העבודה וכל רשות מוסמכת אחרת, וכן להשיג ולחדש את כל הרשיונות הנדרשים לניהול ותפעול הפרוייקט ולמלא אחר כל הדרישות והתנאים של הרשיונות. היזם ישא בכל ההוצאות, האגרות, וכל תשלומים מכל מין וסוג שהוא הכרוכים בהוצאה ו/או חידוש של הרשיונות.

7.4 לאכלס את הפרוייקט בהתאם לסדרי העדיפות כפי שנקבעו במסמכי המכרז ובחווה זה.

7.5 לקיים אחר כל הוראות החוק בקשר להפעלת הפרוייקט וניהול ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל לקבל ולחדש את כל הרשיונות שהוא חייב בהשגתם ולמלא אחרי כל תנאיהם.

7.6 לנהל את הפרוייקט אך ורק בהתאם לרשיונות ברי-תוקף.

8. הסכמי התקשרות עם דיירים

8.1 היזם לא יהיה רשאי להקנות, בין במישרין ובין בעקיפין, כל זכויות קניניות במגרש לכל מאן דהוא, אלא להרשות את השימוש ביחידות שתבננה על המגרש אך ורק בהתאם ליעוד כקבוע בחווה זה. היזם מתחייב כי בהסכמים שיחתום עם המתאכלסים יכללו הוראות לענין העובדה כי המתאכלס איננו רוכש כל זכות קנינית ביחידה ו/או במגרש ו/או בפרוייקט אלא אך ורק זכות שמוש וזכות מגורים, שאיננה ניתנת להעברה ו/או להורשה.

8.2 מבלי לגרוע מכלליות האמור בסעיף 8.1 לעיל, היזם מתחייב להמציא לאשור המועצה את נוסחי ההסכמים הסטנדרטיים שבכוונתו להתקשר עם דיירי הפרוייקט, לפני שאלה יופצו למתעניינים הפוטנציאליים בפרוייקט וכל שינוי של ההסכמים האמורים במשך כל תקופת השכירות. המועצה תהיה רשאית לדרוש מהיזם להכניס שינויים ו/או תיקונים כאמור, לשיקול דעתה, אם היא תמצא לנכון כי יש בנוסח ההסכמים שהועברו לה משום הפרת התחייבויות היזם על-פי מסמכי המכרז וחווה זה.

8.3 היזם מתחייב שלא להתקשר עם זקן בהסכם שיש בו כדי לפגוע בהתחייבויות היזם על פי חווה השכירות ו/או מסמכי המכרז.

9. ועדת קבלה

9.1 מבלי לגרוע מהאמור לענין זה בחוק הפיקוח, קבלת זקנים לפרוייקט תעשה אך ורק לאחר קבלת אשור ועדת קבלה, שחבריה יהיו החברים כקבוע בחוק הפיקוח וכן ראש המועצה

מגייקפיוצ'ר בע"מ
ח.פ. 51-471948-5

עיריית יבנה השרון

ו/או מי מטעמו (להלן "ועדת הקבלה"). הפניה לקבלת זקן לפרויקט תוגש לועדה ולא יתקבל זקן למעון אלא אם כן ועדת הקבלה אשרה אותו. נציג המועצה בוועדת הקבלה יוזמן לכל הדיונים של ועדת הקבלה.

9.2. היזם מתחייב לתת לתושבי רמת השרון כהגדרתם להלן עדיפות בדיונים בוועדת הקבלה, באופן שוועדת הקבלה תדון ראשית לכל במועמדים שהם תושבי רמת השרון ורק לאחר מכן בכל מועמדים אחרים.

9.3. לענין חוזה זה תושב רמת השרון משמעו :-

9.3.1. ככל שמדובר בזקן המתגורר לפחות 12 חודש ברמת השרון. בן זוגו של הזקן איננו חייב לעמוד בדרישה האמורה, אם הם יתגוררו יחדיו.

9.3.2. ככל שמדובר בהורה זקן ילדו של הורה זקן מתגורר ברמת השרון לפחות 36 חודש.

להוכחת המגורים, יהיה על הזקן ו/או ילדו של הורה זקן, להמציא ליזם ולועדת הקבלה אשור משרד הפנים כי הזקן ו/או ילדו של הורה זקן רשום במרשם התושבים כתושב רמת השרון והמועד שבו הוא לראשונה רשום כתושב אמור.

10. מיטות סיעודיות

10.1. בכל מקרה שעל-פי חוק הפיקוח על היזם להקים בפרויקט מחלקה סיעודית, מתחייב היזם לתת עדיפות, על בסיס מקום פנוי, לגבי 10 מיטות סיעודיות מתוך המחלקה הסיעודית, למי שאושר בכתב על-ידי מחלקת הרווחה של המועצה (להלן "מחלקת רווחה") כזקן סיעודי כהגדרתו בחוק הפיקוח (הזקן הסיעודי שאושר על-ידי מחלקת הרווחה יקרא "הזקן סיעודי") וזאת בתנאים הבאים :-

10.1.1. ועדת הקבלה תדון תחילה בפניות להתקבל למחלקה הסיעודית של הזקן הסיעודי כהגדרתו לעיל, כפי שיהיו ברשימה שתומצא מדי פעם בפעם על-ידי מחלקת הרווחה.

10.1.2. הזקן הסיעודי לא ידרש לשלם בגין אשפוזו תשלומים העולים על תעריף משרד הבריאות למעונות מכבי. היה ומשרד הבריאות מממן את אשפוזו של הזקן הסיעודי הנ"ל, אזי על אף האמור לעיל, יחולו ההסדרים שיהיו קיימים באותה עת בין היזם ובין משרד הבריאות.

10.1.3. הזקן הסיעודי כהגדרתו לעיל יתקבל למחלקה הסיעודית בהתאם לאותם קרטריונים שיהיו נהוגים אצל היזם לגבי זקנים סיעודים אחרים, למעט נושא התשלום המופחת כאמור לעיל, והתשלום המופחת כאמור לעיל לא יהווה עילה לוועדת הקבלה שלא לקבל את הזקן הסיעודי ו/או להוציאו מהמחלקה הסיעודית.

11. נציג המועצה בפרויקט

11.1. בשטח המועצה כהגדרתו במסמכי המכרז ישב במשך כל תקופת השכירות כל מי שהמועצה תורה את היזם מעת לעת (להלן "הנציג"), כאשר היזם ישא במשך כל תקופת השכירות בכל ההוצאות הדרושות להחזקת שטח המועצה, כגון מזוג, חשמל, טלפון, ארנונה, מים וכו'.

11.2. הנציג יהיה רשאי לבחון האם היזם ממלא אחר התחייבויותיו על-פי חוזה זה ומסמכי המכרז, וכן יהיה רשאי לשמוע בקשות או תלונות, בעל פה או בכתב של המתגוררים בפרויקט, וכן לקיים פעילות חברתית לאוכלוסיית הפרויקט והיזם מתחייב לאפשר למתגוררים לפנות לנציג כאמור לעיל.

11.3. היזם יתחשב בביקורת, בתלונות ובהצעות לשפור שיעביר אליו מדי פעם בפעם, אם יעביר, הנציג.

מגייקפיוצ'ור בע"מ
ח.פ. 51-271948-5

עיריית רמת השרון

11.4. היזם יעמיד לרשות הנציג, על-פי דרישת הנציג, כל דו"ח או נתון שעל-פי חוק הפיקוח ו/או נוהלי משרד הבריאות ו/או על-פי מסמכי המכרז, על היזם להעביר למשרד העבודה והרווחה ו/או משרד הבריאות ו/או המועצה, לפי הענין.

11.5. היזם מתחייב להמציא לנציג העתק מכל דו"ח ו/או נתון שמסר למפקח על-פי חוק הפיקוח, וזאת לא יאוחר משבעה ימים מהמועד שבו מסר למפקח כל דו"ח או נתון כאמור.

12. ועדת היגוי

12.1. במשך כל תקופת השכירות תיכון בין הצדדים ועדת היגוי שתמנה (4) ארבעה חברים שני חברים שימונו על-ידי היזם ושני חברים שימונה על-ידי המועצה (להלן "ועדת ההיגוי"). כל צד שמינה חבר לועדת ההיגוי יהיה רשאי לפטרו ולמנות אחר תחתיו בהודעה בכתב שתמסר לצד האחר. כל צד יהיה רשאי למנות לכל אחד מנציגיו חליף לשיבה מסוימת או באופן כללי או לתקופה מסוימת.

12.2. יו"ר ועדת ההיגוי יהיה נציג המועצה.

12.3. ועדת ההיגוי תתכנס לפחות פעם אחת בשנה ועל-פי דרישה בכתב של ראש המועצה, אם וכאשר ימצא לנכון, בהודעה מוקדמת בת 7 ימים לפחות.

12.4. ועדת ההיגוי תהווה פורום משותף של המועצה ושל היזם בה יובאו לדיון מפעם לפעם דיווחים על ניהול הפרויקט באופן שוטף, הצעות לשפור השרותים וניהול הפרויקט, תלונות שהגיעו לנציג, המלצות לדרכי פעולה וכיו"ב נושאים. ועדת ההיגוי לא תנהל ולא תתערב בניהול ובתפעול הפרויקט שהוא באחריותו הבלעדית של היזם.

12.5. היזם יתחשב בביקורת בתלונות ובהצעות לשיפור שיובאו לדיון בוועדת ההיגוי.

13. היזם מתחייב לאפשר למועצה ו/או לנציגיה המוסמכים להכנס לפרויקט בכל זמן סביר על מנת לוודא כי היזם אכן מקיים את התחייבויותיו מכוח הוראות חוזה זה או כל מסמך אחר ממסמכי המכרז ועל-פי כל דין.

14. השימוש במגרש ואחריותו של השוכר

14.1. השוכר מתחייב להחזיק את המגרש לרבות כל הבנוי והמחובר עליו במצב טוב ותקין וכמנהג בעלים הדואג לרכושו ולעשות על חשבונו את כל התיקונים הדרושים כדי להחזיקו באותו מצב.

14.2. במשך כל תקופת השכירות יהיה השוכר בלבד אחראי למילוי הוראות כל דין בקשר עם החזקת המגרש והשימוש בו ובקשר עם הבניה על המגרש ולקיום כל חובה לפי כל דין, החלה או שתחול על המועצה לגבי המגרש והכל על חשבונו הוא וללא כל זכות לדרוש החזרת ההוצאות מאת המועצה.

14.3. השוכר בלבד יהיה אחראי כלפי המועצה וכן כלפי כל צד שלישי, לכל נזק, שיגרם לגופו או לרכושו של אדם כלשהו (לרבות השוכר) וכן לפיצויים שיוטלו עקב או כתוצאה מפעולות ו/או מחדלים במגרש או בקשר עם החזקתו והשימוש בו ועל המועצה לא תחול כל אחריות בקשר לכך.

15. מסים ותשלומי חובה

החל מתחילת תקופת השכירות או ממועד העמדת המגרש לרשות השוכר כקבוע בחוזה השכירות, המוקדם ביניהם - ישא היזם לבדו בכל המסים, הארנונות, המלוות ותשלומי החובה לסוגיהם, העירוניים והממשלתיים החלים על הבעלים ו/או המחזיקים בקשר עם המגרש, וכן בכל אגרות והוצאות פיתוח מכל סוג שהוא - החלים או שיחולו על המגרש - לרבות ההוצאות הקשורות בחיבור חשמל, אגרות מים וביוב, סידורי אספקת מים, התקנת ביוב, תיעול, סלילת כבישים ומדרכות, מתקנים ופעולות תברואתיות וכיוצא בהם.

16. שינוי ייעוד, פיצול, שינוי קיבולת הבניה, בניה נוספת

היזם מצהיר, מסכים ומתחייב כי לא יעשה ולא יפעל לביצוע איזה מהשינויים כמפורט להלן:

מגייקפיוצ'ר בע"מ
ח.פ. 5-1948-371-51

עיקרית רמת השכר

- 16.1 שינוי הייעוד או מימוש שינוי הייעוד של המגרש - מהייעוד המוגדר בסעיף 4 לעיל.
- 16.2 חלוקת המגרש למספר מגרשים, באופן שכל אחד מהם יהיה מגרש עצמאי הניתן לניצול בפני עצמו.
- 16.3 הגדלת קבולת הבניה כאמור בסעיף 5 לעיל .
- 16.4 בניה נוספת במגרש או כל שינוי (שאיננו שינוי פנימי) במבנים שהוקמו על המגרש.

העברת זכויות

17

- 17.1 היזם אינו רשאי להעביר זכויות שבחוזזה זה אלא בהסכמתה של המועצה מראש ובכתב.
- 17.2 בסעיף זה "העברת זכויות" כל אחת מאלה, וזאת בין בתמורה ובין ללא תמורה, בשלמות, או בחלק, ובצורה כלשהי :-

- 17.2.1 הענקת הזכויות שבחוזזה זה, העברתן, הסבתן או ויתור עליהן ;
- 17.2.2 השכרת המגרש או כל חלק הימנו לרבות כל חלק הבנוי עליו, בשכירות משנה ו/או בחכירת משנה ו/או השכרתו ו/או החכרתו ו/או מסירת חזקה או שימוש במגרש או כל חלק הבנוי עליו - בכל צורה ודרגה שהיא שלא בהתאם לקבוע בסעיף 17.5 להלן.

- 17.2.3 לגבי יזם שהוא איגוד כל פעולה באיגוד ביזם אשר כתוצאה ממנה מועברים או מוקצים לפחות 10% מהערך הנקוב של הון המניות הנפרע או הון המניות המוצא של היזם הנמוך מביניהם (להלן "זכויות בהון") או 10% מכוח ההצבעה ביזם (להלן "זכויות ההצבעה") או 10% מהזכות למנות מנהלים של היזם (להלן "זכויות המינוי"). פעולות באיגוד היזם, אשר בכל אחת מהן מועברים פחות מ- 10% מהזכויות הנ"ל, ואשר נעשו בתוך תקופה של שנתיים, יראו אותן לצרכי סעיף זה כאילו נעשו בבת אחת בתאריך הפעולה באיגוד האחרונה שבהם.

17.2.4 בסעיף זה "איגוד"

כהגדרתו בחוק מיסוי מקרקעין (שבח, מכירה ורכישה) תשכ"ג 1963 (להלן "חוק מס שבח") כפי שהיא מעת לעת ולרבות תאגיד שאינו רשום ושותפות לא רשומה.

"זכות באיגוד"
"מחזיק" "החזקה"

כהגדרתה בחוק מס שבח, כפי שהיא מעת לעת. כהגדרתה של "החזקה" בחוק ניירות ערך, תשכ"ח 1968 כפי שהיא מעת לעת, והמונחים שבהגדרת "החזקה" בחוק הנ"ל יתפרשו כהגדרתם מעת לעת בחוק האמור.

"פעולה באגוד"

כהגדרתה בחוק מס שבח ולרבות כל שינוי ביזם שהוא שותפות רשומה או בלתי רשומה, ולרבות כל שינוי ביזם שהוא איגוד שהונו אינו במניות, שחל מחמת הצטרפות או פרישה של אדם ממנו, ולרבות כל שינוי בחלקיו היחסיים של שותף בהון של שותפות או של איגוד כאמור.

- 17.2.5 מישכון ו/או שיעבוד המגרש ו/או הזכויות שבחוזזה זה. המועצה לא תיתן הסכמתה למישכון או לשיעבוד האמורים לעיל, אלא אם היזם ובעל המישכון או השיעבוד יתחייבו כלפיה, לפני מתן ההסכמה, כי בכל מקרה של מימוש המישכון או המשכנתא או השיעבוד או כתוצאה מביצוע של פסק דין או מסמך אחר הניתן לביצוע כפסק דין או כתוצאה ממכירה על-ידי לשכת הוצאה לפועל או על-ידי רשות אחרת על-פי דין כל מי שבא בנעלי היזם יתחייב למלא את כל התחייבויות היזם על-פי חוזה זה לעמוד בתנאי הסף של ניהול הפרויקט ואיתנות פיננסית כקבוע במסמכי המכרז.

מג'יק פיוצ'ר בע"מ
ח.פ. 51-271948-5

עיריית רמת השרון

17.2.6. כל פעולה אחרת שלא נזכרה לעיל ושמכותה מועברות למעשה זכויות שבחווזה זה, בתמורה או ללא תמורה, בשלמות או בחלק ובצורה כלשהי.

17.3. תנאים להסכמה

17.3.1. המועצה תהיה רשאית להתנות את מתן הסכמתה להעברת זכויות שבחווזה זה בתנאים שלהלן :-

17.3.1.1. היזם מילא אחר כל התנאים שבחווזה זה ובמסמכי המכרז.

17.3.1.2. היזם ומקבל ההעברה יחתמו על מסמכים וימציאו את כל המסמכים שידרשו מאת המועצה בקשר להעברה וימלאו כל תנאי שנקבע על-פי חוזה זה בענין מתן ההסכמה לרבות התחייבויות מקבל ההעברה למילוי כל התנאים המפורטים בחוזה זה ובמסמכי המכרז.

17.3.1.3. מקבל ההעברה או חבר צוות מטעמו, הינו בעל נסיון בהפעלה וניהול מעונות כמפורט בסעיף 6.1.3 לחלק א' של מסמכי המכרז.

17.3.1.4. מקבל ההעברה ו/או בעלי השליטה שבו הינם בעלי יכולת פיננסית כמפורט בסעיף 6.1.4 לחלק א' של מסמכי המכרז.

17.3.1.5. מקבל העברה עומד בתנאי המפורט בסעיף 6.1.5 לחלק א' של מסמכי המכרז.

17.3.1.6. מקבל ההעברה איננו "זר" כהגדרתו במסמכי המכרז.

17.3.2. המועצה רשאית לדרוש מהיזם וממקבל הזכויות המוצע (להלן "המקבל") פרטים והצהרות על כל אלה :-

17.3.2.1. אלו זכויות מועברות ומהו המועד בו היזם והמקבל מבקשים לבצע את העברת הזכויות הנ"ל.

17.3.2.2. שם המקבל, מענו ומספר זהותו.

17.3.2.3. על מקבל להמציא את כל המסמכים והאישורים הנזכרים בסעיפים 6.1.3, 6.1.4.1, 6.1.4.2, 6, 1, 4, 3, 12.3, 12.4, 12.5, 12.6, 12.8 לחלק א' של מסמכי המכרז ככל שהם מתייחסים למקבל.

17.3.2.4. ההסכם שנחתם בין היזם ובין המקבל לרבות הסכום שהמקבל ישלם ליזם עבור הזכויות.

17.3.3. המועצה רשאית לדרוש מהיזם וממקבל ידיעות ומסמכים נוספים בקשר למקבל.

17.3.4. המועצה תהיה רשאית שלא להסכים כלל להעברת זכויות למי שהינו נתין זר כהגדרתו במסמכי המכרז או למי שאיננו עומד בתנאים המפורטים בסעיף זה.

17.4. רכישת זכויות על-ידי המועצה

אם היזם יבקש להעביר זכויות כאמור בסעיף 17.2 לעיל, תהיה המועצה רשאית, אך לא חייבת, תוך 30 יום מתאריך קבלת הפרטים כאמור בסעיף 17.3.2 לעיל, ואם דרשה המועצה פרטים נוספים כאמור לעיל תוך 30 יום מתאריך הדרישה לשלוח ליזם הודעה בדואר רשום כי יש בדעתה להחזיר לעצמה את החזקה ומלוא הזכויות במגרש ושהיא מסכימה לשלם ליזם את הסכום שהוצע לו על-ידי המקבל. הודיעה המועצה כאמור לא יורשה היזם להעביר זכויות במגרש אלא למועצה. המועצה רשאית לרשום בלשכת רישום המקרקעין הערה על זכותה כאמור לעיל.

מגויקפיוצ'ר בע"מ
ח.פ. 5-271948-54

עיריית תל אביב

17.5. התקשרויות עם דיירים לשמוש בפרויקט בהתאם להוראות סעיף 8 לעיל, לא תחשבנה כהעברת הזכויות על-פי סעיף 17.2 לעיל.

17.6. הפרת הוראה כלשהי מהוראות סעיף 17 זה, תחשב להפרה יסודית של חוזה זה והמועצה תהיה רשאית לבטלו בשם הפרה זו.

18. אוצרות טבע, עתיקות, חומרים ועצים

18.1. היזם מצהיר בזה כי ידוע לו שכל אוצרות טבע כגון: נפט, גז, מעיינות מים, מחצבי פחם ומתכת, מחצבות שיש ואבן, חול וכורכר וכל מחצבים אחרים למיניהם וכן עתיקות, חומרים ועצים שימצאו בקרקע של המגרש הינם רכושה של המועצה ואין הם נכללים במגרש ותנאי השכירות לפי חוזה זה אינם חלים עליהם. על היזם לאפשר למועצה להוציא או לנצל בצורה אחרת או אוצרות הטבע, העתיקות, החומרים והעצים האמורים לעיל בהתאם לחוקים המחייבים ועל סמך חוזה זה.

18.2. היזם לא יעשה חפירות במגרש מעל למידה הדרושה לביצוע מטרת חוזה זה.

18.3. היזם לא ימכור חומרים שהוציא מהמגרש, היות והם רכושה של המועצה, אלא אם קיבל לכך מראש הסכמת המועצה בכתב. כמו כן לא יוציא היזם עצים הנמצאים במגרש אלא אם קיבל לכך הסכמה מראש ובכתב של הרשות המוסמכת וכן של המועצה ואלה רשאים להתנות מתן הסכמתם בתשלום עבור העצים.

18.4. הפר היזם איסור זה, רשאית המועצה לדרוש ממנו פיצויים. גובה הפיצויים ייקבע לפי מחיר החומרים שנמכרו או לפי שווי העצים שהוצאו הנהוגים במועצה בזמן הפרת האיסור ולפי כמות החומרים או העצים שתיקבע על ידי המועצה. היזם מתחייב לשלם את הפיצויים, כפי שנקבעו על ידי המועצה בהתאם לאמור לעיל, תוך 14 יום ממועד משלוח הודישה לתשלום.

19. זכות כניסה

בנוסף לאמור בכל דין, למועצה או לכל אדם מטעמה או על-פי רשותה, הרשות להכנס למגרש בכל זמן סביר, תוך תיאום מראש עם נציג היזם, לשם בדיקת השימוש במגרש לפי הוראות חוזה זה וכן לצורך העברת צינורות למים, לתיעול, לביוב ולגז, עמודי חשמל או טלפון, מתיחת חוטי חשמל או טלפון דרך המגרש, בתוכו או מעל לו, ו/או לצורך מטרות אחרות כיו"ב. היזם יאפשר למועצה או לאחרים מטעמה להיכנס למגרש ולבצע את הבדיקות והעבודות כאמור לעיל. המועצה מתחייבת לפצות את היזם עבור כל נזק שייגרם ליזם מביצוע הבדיקות או העבודות הנ"ל.

20. חוק הגנת הדייר

20.1. חוק הגנת הדייר (נוסח משולב), תשל"ב-1972 - וכל חוק אחר שיבוא במקומו או בנוסף לו לא יחולו על חוזה זה.

20.2. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, מוצהר בזה כי היזם לא שילם למועצה דמי מפתח בגין חוזה זה בכל צורה שהיא וכי התשלומים על פי חוזה זה וכן השקעותיו של היזם במגרש, אם תהיינה, לא ייחשבו כתשלום דמי מפתח, ואשר גם על כן חוק הגנת הדייר (נוסח משולב), תשל"ב-1972 - וכל חוק אחר שיבוא במקומו או בנוסף לו לא יחולו על חוזה זה.

21. העברת זכויות החוזה על-ידי המועצה

המועצה רשאית להעביר את זכויותיה לפי חוזה זה מבלי לקבל על כך את הסכמת היזם, והיזם מתחייב במקרה של העברה כאמור למלא את כל התחייבויותיו על-פי חוזה זה כלפי מקבל ההעברה.

22. אחריות

22.1. מבלי לגרוע מכלליות האמור בסעיף 14 לעיל, מיום העמדת המגרש לרשות היזם כאמור בחוזה זה, היזם הוא האחראי הבלעדי לכל נזק או אבדן ו/או אובדן ו/או חבלה ו/או תאונה מכל מיין ו/או סוג שהוא, לרבות נזק גוף ו/או רכוש אשר יגרמו לכל אדם ו/או איגוד לרבות המועצה ו/או לכל מבנה המצוי במגרש ו/או לכל מבנה המצוי מחוץ למגרש ו/או

לכל צד שלישי אחר ו/או לרכושם של כל אחד מאלה, כתוצאה ישירה ו/או עקיפה מניהול הפרויקט על-ידי היזם ו/או עובדיו ו/או שלוחיו ו/או קבלני המשנה המועסקים על-ידו כתוצאה מכל מעשה לרבות מחדל של היזם ו/או עובדיו ו/או שלוחיו ו/או קבלני המשנה שלו. היזם ישא בתשלום כל קנס ו/או פיצוי ו/או תשלום ו/או הוצאה אחרת מכל סוג שהוא שיוטלו ו/או יחולו עקב מעשה ו/או מחדל כאמור ו/או כתוצאה מהם. כן יהיה היזם אחראי לכל נזק אחר במידה שאחריות כזו מוטלת על היזם על-פי פקודת הנוזיקין (נוסח חדש) ו/או לפי כל דין אחר לנוזקים שיגרמו למועצה ו/או לכל צד שלישי במהלך תקופת השכירות.

22.2. היזם אחראי לשלומם ולבטחונם של כל עובדיו ו/או המועסקים על-ידו ו/או הנמצאים בשירותו והוא מתחייב לשלם כל דמי נזק או פיצויים המגיעים ו/או יגיעו 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 כלשהם תוך כדי ניהול הפרויקט כאמור בחוזה זה.

23. פיצוי ושיפוי על ידי היזם

23.1. היזם מתחייב לנקוט על חשבונו בכל האמצעים הדרושים כדי למנוע את הנוזקים, האובדן, החבלות והתאונות אשר היזם אחראי להם על פי החוזה ו/או על פי כל דין.

23.2. היזם מתחייב לבוא בנעלי המועצה ו/או מי מטעמה במידה ויתבעו ביחד ו/או לחוד בגין נזקים שהיזם אחראי להם על פי הוראות חוזה זה ו/או על פי הוראות כל דין.

23.3. מבלי לגרוע מן האמור לעיל, מתחייב היזם לבוא, על חשבונו, בנעלי המועצה ו/או עובדיה ו/או שלוחיה ו/או מי מטעמה במידה ויתבעו ביחד ו/או לחוד בגין נזק כלשהו כאמור בחוזה זה ו/או להיות מוזמן כנתבע נוסף או כצד שלישי בכל תביעה כאמור והכל לפי קביעת המועצה, ועל-פי שיקול דעתה המוחלט.

23.4. היזם מצהיר בזאת כי במידה ויוזמן כנתבע נוסף או כצד שלישי בתביעה כנגד כאמור בסעיף 23.3 לעיל, הוא מוותר מראש על כל התנגדות להזמנה כאמור, בין שנתבקשה על ידי המועצה ובין שנתבקשה על ידי אחרים, ובלבד שאם הוזמן ולא התייצב היזם כנתבע נוסף או כצד שלישי כאמור, מסכים היזם מראש לכל הסדר או פשרה אשר המועצה או מי מטעמה ימצא לנכון לעשותו על פי שיקול דעתה המוחלט ולשאת בתשלומם.

23.5. היזם מתחייב לשפות ולפצות באופן מלא ומיד עם קבלת דרישה בכתב, את המועצה ו/או עובדיה ו/או שלוחיה ו/או מי מטעמה, בכל סכום אשר יפסק לחובתם ו/או לחובת מי מהם, בקשר לנוזקים אשר היזם אחראי כאמור בחוזה זה, לרבות הוצאות משפט ושכ"ט עו"ד, ובלבד שניתנה ליזם הזדמנות להתגונן בתביעה כאמור או נשלחה אליו הודעת צד ג' באותה תביעה.

23.6. מבלי לגרוע מהאמור לעיל אם כתוצאה מפעולה או מעבודה כלשהי של היזם יוצא כנגד המועצה ו/או מי מטעמם צו מאת בית משפט, יהיה היזם אחראי לפצות את הגורמים הנייל 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 כשלהי לפצות את היזם בגין הצו הנייל, או בגין כל עיכוב שיחול בביצוע העבודה כתוצאה מצו כנייל.

23.7. כמו כן מתחייב היזם לפצות ולשפות את המועצה ו/או מי מטעמה 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 מעובדיה ו/או שלוחיה, בגין כל תאונה, חבלה או נזק המפורט בחוזה ו/או קבוע בכל דין, לרבות שכ"ט עו"ד והוצאות משפטיות שיגרמו למועצה במלואן.

23.8. כל סכום שהיזם יהיה אחראי לתשלומו על פי הוראות פרק זה, והמועצה חויבה כדין לשלמו, תהיה המועצה רשאית, מבלי לגרוע מיתר זכויותיה על פי חוזה זה ו/או על פי כל דין, לגבותו מהיזם בכל דרך אחרת.

24.1. מבלי לגרוע מאחריות היזם לפי חוזה זה או לפי כל דין, מתחייב היזם לערוך בחברת ביטוח מורשית כדין ובעלת מוניטין את כל הבטוחים כמפורטים בנספח א' לחוזה זה, על חשבוננו, ומלא אחר כל התנאים האחרים המפורטים בנספח האמור (להלן "נספח הביטוח") ולקיים את כל הבטוחים הנ"ל במשך כל תקופת השכירות על-פי חוזה זה. המוטב על-פי פוליסות הבטוח תהיה גם המועצה הכללית כמפורט בנספח הביטוח.

24.2. היזם מתחייב להמציא למועצה את אשורי הבטוח הנזכרים בנספח הבטוח במועד ההשלמה כהגדרתו בחוזה הפיתוח.

25. רישום השכירות בלשכת רישום המקרקעין ורישום זיקת הנאה

25.1. היזם מצהיר כי ידוע לו שלא ניתן לרשום את המגרש בלשכת רישום המקרקעין כיחידה נפרדת, וכי הזכויות שיוקנו לו הינן זכויות שכירות לתקופת השכירות במגרש בלבד בכפוף לזיקת ההנאה כמפורט להלן.

25.2. המועצה מטפלת ברישום מגרש מס. 2 (ארעי) כיחידת רישום נפרדת בלשכת רישום המקרקעין.

25.3. לאחר רישום מגרש מס. (2) כיחידת רישום נפרדת, יהיה זכאי היזם לרשום את זכות השכירות בגין המגרש בלשכת רישום המקרקעין בהתאם לתנאי חוזה שכירות זה, בכפוף לכך כי במועד רישום זכות השכירות בגין המגרש תרשם זיקת הנאה לגבי השטח המסומן בתשריט באות בהתאם לתנאים שפורטו במסמכי המכרז.

25.4. היזם יטפל ברישום השכירות לגבי המגרש בלשכת רישום המקרקעין כאמור בחוזה זה וברישום זיקת ההנאה כאמור. המועצה תמציא ליזם או למי מטעמו כל אשור או מסמך שעל-פי תנאי המכרז היא חייבת בהם ושנחוצים על-פי הדין לרשום את זכויות השכירות במגרש וזיקת ההנאה בלשכת רישום המקרקעין. כל ההוצאות שתהיינה כרוכות ברישום הזכויות כאמור בלשכת רישום המקרקעין יחולו על היזם. היזם מתחייב שלא לרשום את זכות השכירות בגין המגרש אלא אם כן באותו מעמד תרשם זיקת ההנאה בהתאם לתנאים שפורטו במסמכי המכרז. הצדדים מתחייבים להופיע במשרדי המועצה ו/או בכל מקום אחר, בהתאם לצורך, במועד שיתואם על ידו עם המועצה מראש, ולחתום על כל מסמך, שטר, תעודה וכד', כפי שיידרש לשם ביצוע רישום השכירות.

25.5. מיד לאחר חתימת חוזה זה תאפשר המועצה ליזם לרשום בלשכת רישום המקרקעין הערת אזהרה בדבר זכויותיו על-פי חוזה שכירות זה, בכפוף לכך, כי לא יהיה ברישום הערת האזהרה כאמור כדי לפגוע בזכויות המועצה לעשות שמוש כמנהג בעלים במגרש מס. (2) (ארעי) שאיננו המגרש. הערת האזהרה תציין כי היא מתייחסת אך ורק למגרש ואיננה מתייחסת ליתרת הזכויות במגרש מס. 2 (ארעי) שאיננו המגרש ושהמועצה תהיה רשאית לעשות כל פעולה או דיזפוזיציה במגרש מס. 2 (ארעי) (שאיננו המגרש) מבלי לקבל את הסכמת היזם. היה ולצורך פעולה או דיזפוזיציה כאמור תדרש הסכמת היזם על אף האמור לעיל מתחייב היזם לחתום על כל הסכמה שתדרש על מנת שהמועצה תוכל לממש את זכויותיה כאמור לעיל.

26. תרופות בשל הפרת החוזה

26.1. מבלי לגרוע מהזכות לתרופות אחרות, על-פי כל דין ועל-פי חוזה זה, בגין הפרת החוזה, הצדדים מסכמים בזה כי כל אחת מההפרות המפורטות בס"ק 26.2 להלן תחשב להפרה יסודית של החוזה שבגינה תהיה המועצה רשאית לבטל את החוזה על-ידי מתן הודעה על כך במכתב רשום.

26.2. ואלה המקרים :-

26.2.1. הפרת איזה מהתנאים שבסעיפים 4, 5, 7, 8, 16 ו-17.

26.2.2. במקרה שניתן נגד היזם צו פירוק, או צו כינוס נכסים, או שמונה כונס נכסים לחלק מהותי של רכוש, או אם ימונה מפרק זמני או קדם-מפרק של היזם או אם היזם הינו ו/או עתיד להיות נשוא להסדר נושים ו/או שהוגשה בקשה לעיכוב

הליכים, או הסדר אחר על-פי חוק החברות, בין לבקשת היזם ובין לבקשת צד שלישי כלשהו, והכל במקרה שמינוי ו/או צו כאמור לא בוטל כליל תוך 60 יום מיום הינתנו.

26.2.3. אם היזם הפר תנאי חוזה זה שאיננו תנאי יסודי וההפרה לא תוקנה על-ידי היזם באופן מלא ומושלם בתוך 45 יום ממתן ההתראה על כך.

26.3. עם ביטול החוזה על-ידי המועצה יהיה חייב היזם :-

26.3.1. לפנות מיד את המגרש.

26.3.2. להחזירו מיד למועצה כשהוא פנוי מכל חפץ ואדם וחופשי מכל שיעבוד או עיקול או זכות לצד שלישי.

26.3.3. לנקוט מיד בכל הפעולות הדרושות לשם ביטול הרישום של זכות השכירות שנרשמה לפי הוראות חוזה זה או כל הערה אחרת או זכות אחרת שנרשמה לטובת היזם או מי מטעמו, כולל תשלום כל אגרות, מסים והוצאות אחרות ללא יוצא מן הכלל הכרוכות בכך וכן לחתום, לשם הבטחת קיום התחייבות זו, עם חתימת חוזה זה או בכל עת אחרת, הכל לפי בחירת המועצה ולפי דרישתה הראשונה, על יפוי כוח נוטריוני בלתי חוזר על-שם המועצה. לא קיים היזם את המוטל עליו לפי פסקה זו הרשות בידי המועצה לעשות בעצמה את כל הפעולות האמורות על חשבונו של היזם ולגבות ממנו את כל ההוצאות ששולמו על-ידה בצירוף ריבית והצמדה כחוק מתאריך הוצאתו ועד לתאריך התשלום בפועל.

26.3.4. לשלם למועצה את כל הנזקים וההפסדים שנגרמו או שייגרמו לה עקב הפרת החוזה וביטולו (כולל נזק והפסד עקב השכרת המגרש לאחר) וזאת מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 26.6 להלן.

26.4. במקרה של ביטול החוזה על-ידי המועצה, ולאחר שהיזם קיים את המוטל עליו על-פי הוראות סעיף 26.2 לעיל, יחולו ההוראות הבאות :-

26.4.1. המועצה תציע את המגרש במכרז ותשלם ליזם סכומים עבור החלק היחסי של זכויותיו של היזם במגרש ועבור המחוברים כפי שיקבעו על-ידי שמאי מטעם המועצה (להלן "סכומי ההחזר"), אולם אם התקבלו על-פי המכרז סכומים הנמוכים מסכומי ההחזר תשלם המועצה ליזם רק את הסכומים שהתקבלו במכרז. החלק היחסי של היזם יחושב בהתבסס על תקופת השכירות שנותרה ליזם ממועד הבטול ועד תום תקופת השכירות.

26.4.2. לא הציעה המועצה את המגרש במכרז כאמור לעיל תוך 6 חודשים מהמועד שבו היזם יקיים את המוטל עליו לפי הוראות סעיף 26.2 לעיל, היא תשלם ליזם את סכומי ההחזר בתום 6 החודשים הנ"ל.

26.4.3. תשלום סכומי ההחזר יבוצע בניכוי כל הסכומים המגיעים למועצה מהיזם על-פי חוזה זה.

26.4.4. הוצע המגרש במכרז ולא התקבלו הצעות על-פי תנאיו של המכרז, תציע המועצה את המגרש במכרז חוזר תוך 4 חודשים מהמועד לקבלת הצעות על-פי המכרז הקודם, וכך יהיה מדי פעם עד שתתקבלנה הצעות על-פי תנאי המכרז.

26.5. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, אם היזם יפר איזה מהוראות סעיף 16 לעיל, רשאית המועצה לנקוט באחת מאלה, לפי שיקול דעתה הבלעדי :-

26.5.1. לגרום לביטול השינוי שבוצע על-ידי היזם ללא הסכמת המועצה ו/או להרוס את כל שנבנה על המגרש ללא קבלת הסכמתו של היזם וזאת מיד לאחר שיוודע למועצה על ההפרה מבלי שהמועצה תהיה חייבת לקבל את הסכמתו של היזם לכך. המועצה לא תהיה חייבת להרחיק את ההריסות מהמגרש.

מגויקפיוציון בע"מ
ח.פ. 51-271948-5

מגויקפיוציון בע"מ

26.5.2. לחייב את היזם בתשלום כספי מלא בגין השינוי שיחול בערך המגרש כתוצאה מביצוע איזה מהשינויים שבוצעו על-ידי היזם, וזאת כפי שייקבע על-ידי השמאי שימונה מטעם המועצה.

26.6. פיצויים מוסכמים

26.6.1. במקרה של ביטול החוזה תהיה המועצה רשאית לנכות מהסכומים שהיא חייבת ליזם בעקבות הביטול פיצויים מוסכמים בשיעור של 15% מהתמורה הכספית כפי ששולמה על-ידי היזם כאשר לסכום האמור יוסיפו הפרשי הצמדה בין המדד היסודי למדד המחירים לצרכן שיהיה ידוע בתאריך הניכוי (להלן "הפיצויים המוסכמים").

26.6.2. עלו הפיצויים המוסכמים על הסכום שהמועצה חייבת לשלם ליזם כאמור לעיל, ישלם היזם למועצה את היתרה סמוך לאחר ביטול החוזה.

27. החזרת המגרש בתום תקופת השכירות

בתום תקופת השכירות יחזיר היזם למועצה את המגרש על-כל הבנוי עליו כאשר המגרש פנוי מכל חפץ ואדם וחופשי מכל שיעבוד או עיקול או זכות לצד שלישי. המועצה לא תשלם ליזם כל תמורה עבור ביצוע השקעותיו במגרש במשך תקופת הפיתוח או תקופת השכירות והיזם לא יהיה זכאי לקבל מהמועצה או מי מטעמה כל תשלום שהוא.

28. שונות

28.1. שום ויתור, הנחה, קבלת תשלום איזה שהוא, המנועות מפעולה, שיהוי או מתן ארכה מצד כלשהו, לא יחשבו כויתור על זכויותיו של אותו צד ולא ישמשו מניעה לתביעה, אלא אם כן ויתר אותו צד על זכויותיו במפורש ובכתב.

28.2. כל תשלום שהיזם יהיה חייב בו על-פי חוזה זה למועצה ואשר לא ישולם על-ידו במועדו ישולם על-ידי היזם למועצה בתוספת הפרשי הצמדה וריבית בשיעור שיהיה מקובל במועד בעת התשלום בפועל לגבי פיגורים בתשלום, וזאת מבלי לפגוע בזכויות אחרות של המועצה לפי חוזה זה או על-פי כל דין.

28.3. שינויים, תיקונים, תוספות, מחיקות, ויתורים או ארכות בתנאי חוזה זה (להלן: "שינויים") לא יחייבו את הצדדים אלא אם נעשו בכתב ונחתמו על ידי שני הצדדים, שינויים ומחיקות בגוף החוזה וכן בגוף איזה מהמסמכים שיצורפו לו לא יחייבו את הצדדים אלא אם שני הצדדים חתמו בצידם חתימה מלאה.

28.4. על מנת להסיר ספק מובהר ומודגש במפורש כי אין באמור בחוזה זה כדי למנוע מהמועצה לעשות כל פעולות בניה ביתרת מגרש מס. 2 (ארעי) שאיננו המגרש וכי המועצה או מי מטעמה יהיה רשאי לנצל כל זכויות בניה עודפות ו/או עתידיות שיוקנו למגרש שאינן כלולות בקבולת הבניה המקסימלית כהגדרתה במסמכי המכרז

28.5. כל ההוצאות הקשורות בעריכת חוזה זה וברישום השכירות לרבות הוצאות מס בולים, מס ערך מוסף, יחולו על היזם בלבד.

28.6. הודעות על פי חוזה זה תישלחנה בדואר רשום.

28.7. כל הודעה אשר ישלח צד אחד למשנהו בדואר רשום לפי הכתובות המצוינות במבוא לחוזה תחשב כאילו נמסרה לנמען חמישה ימים לאחר שנשלחה.

מגייקפיוציה בע"מ
ח.פ. 5-1948-27-51

על-ידי המועצה
המחוזית

28.8 לחוזה זה לא יהיה תוקף כל עוד לא יחתם על-ידי שני הצדדים לאחר חתימתו על-ידי שני הצדדים יהיה תוקפו של החוזה מתאריך אישור העסקה. בפסקה זו "חתימה" בראשי תיבות בשולי השורה האחרונה למבוא וחתימה מלאה בסוף החוזה. ולגבי יזם שהוא תאגיד כולל חותמת ולגבי המועצה כולל חותמת אחת המוטבעת על פני עמודי החוזה ביחד.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

היזם:
 שם מוסי קירשנבאום
 מספר זהות 54807501
 חתימה קירשנבאום מוסי
 שם בגוס צ'וין
 מספר זהות 13296696
 חתימה _____

*מחוקקת ע"פ חוק חתימה
 51-1998-5 ת.פ. 1998-5
 יפ' מנהל רישום*

המועצה:
 שם ביון חנינו
 תואר המשרה מנהל
 חתימה _____
 שם ע' חנינו
 תואר המשרה מנהל
 חתימה _____

אישור עו"ד:

אני החתום מטה, גוס אלפרין-אלפרין, עו"ד, מאשר בזה כי ביום 29.12.03 חתמו בפניי הי"ח מוסי קירשנבאום ת.ז. 13296696 ושזיהיתי אותם לפי תעודות הזהות שהציגו בפני וכי הם מוסמכים לחתום בשם היזם".

חתימת עוה"מ
מיכל אפרת-אלפרין עו"ד
MICHAL EFRAT-ALPERIN, Adv.
L. No. 15289
 דיובגורף 158 ת"א 3461

תאריך: 9 אוקטובר, 2007, _____ 2007.

לכבוד
עיריית רמת השרון,
רחוב ביאליק 41,
רמת השרון

א.ג.ג.,

הנדון: הסרת שיעבוד לטובת חברת כלל חברה לביטוח בע"מ - פרויקט "הבית ברמת השרון"

1. הרינו מאשרים בזאת כי החל ממועד מכתבינו זה עיריית רמת השרון משוחררת מכל התחייבויותיה כלפינו על פי כתב התחייבות לרישום משכנתא מדרגא שנייה מיום 29.12.2003 בקשר למקרקעין המהווים חלק ממגרש מס' 2 (ארעי) על פי תוכנית מס. 343 המהווים חלק מחלקות 379 ו-373 וכן חלק מחלקה 79 בגוש 6418, וכי התחייבויות העירייה כלפינו כאמור בכתב ההתחייבות הנ"ל בטלות בזאת.

2. אין לנו ולא תהיה לנו כל טענה ו/או תביעה כלפי עיריית רמת השרון ואנו מוותרים בזאת ויתור מלא, ומוחלט ובלתי חוזר על כל טענה ו/או תביעה כלפי עיריית רמת השרון ו/או הפועלים מכוחם ו/או מטעמם, כולם יחד או כל אחד מהם לחוד, בין במישרין ובין בעקיפין, הכל בקשר עם ההתחייבות לרישום משכנתא האמורה בסעיף 1 לעיל.

התחייבותנו זו הנה סופית, מוחלטת ובלתי מותנית והיא אינה ניתנת לביטול או שינוי על ידינו.

בכבוד רב,

כלל חברה לביטוח בע"מ

העתק:
מג'יק פיוצ'ר בע"מ, רחוב טולוז 8 יפו.