

תאריך: 18.12.2014

אל: החוכרים ביפו העתיקה

שלום רב,

הנדון: חכירות חדשות ביפו העתיקה¹

החכירות הראשונות ביפו העתיקה מסתיימות בתקופה זו ממש, והחברה לפיתוח יפו העתיקה בע"מ (להלן - "**החברה**") אישרה לאחרונה את התנאים בהם תסכים להעניק חכירה חדשה במוחכרים ביפו העתיקה לחוכרים שהחכירה בהם מסתיימת.

מדריך זה מתאר את התנאים העיקריים להענקת חכירה חדשה במוחכרים ביפו העתיקה שהחכירה בהם מסתיימת. התנאים כפופים לכל שינוי כפי שהחברה תחליט עליו מעת לעת, וזאת מבלי לגרוע מכל זכות ו/או טענה שיש ו/או יכולה להיות לחברה, ובכלל זה גם בנוגע לזכאותו של חוכר כזה או אחר לחידוש החכירה.

חוכרים ביפו העתיקה שמתקיימים לגביהם התנאים המפורטים במדריך המצורף לחידוש החכירה, מוזמנים לפנות לחברה להסדרת החידוש בהתאם לתנאים שבמדריך.

מובהר למען הסר ספק, כי המדריך נועד לצורך מידע כללי בלבד, וקודם לחתימתה על הסכם חכירה חדש לגבי מוכר כזה או אחר, לא נעשה מבחינתה דבר לצורך חידוש החכירה באותו מוכר.

בברכה,

ירון קליין, עו"ד
מנכ"ל החברה לפיתוח יפו העתיקה בע"מ

¹ מעודכן ליום 23.11.2017

מדריך לחוכר לחידוש חכירה ביפו העתיקה

הגדרות ונספחים

1. במדריך זה יהיו למונחים שלהלן את המשמעות המפורטת לצדם, וזאת אלא אם נאמר במפורש אחרת:
 - "הסכם החכירה החדש" - הסכם החכירה/חכירת המשנה שיחתם בין החוכר לבין החברה בקשר למוכר בהתאם להוראות מדריך זה;
 - "הסכם החכירה המקורי" - הסכם החכירה/חכירת המשנה ונספחים או תוספות לאותו הסכם או כל הסכם אחר, כפי שנחתמו בין החוכר/חוכר המשנה לבין החברה בנוגע למוכר למשך תקופת החכירה המקורית;
 - "הפרשי הצמדה" - השיעור שבו עלה המדד החדש על מדד הבסיס. הסכום יחושב על-ידי חלוקת המדד החדש במדד הבסיס והכפלת התוצאה בסכום שלגביו מחושבים הפרשי ההצמדה;
 - "חוכר" - מי שרשום בספרי החברה כבעל זכות חכירה במוכר הבנוי על מקרקעין שבבעלות החברה;
 - "חוכר משנה" - מי שרשום בספרי החברה כבעל זכות חכירת משנה במוכר הבנוי על מקרקעין שבחכירה ראשית של החברה;
 - "חידוש החכירה" - רכישת זכות חכירה/חכירת משנה חדשה במוכר על-ידי החוכר/חוכר המשנה לתקופת החכירה החדשה;
 - "מדד" - מדד המחירים לצרכן המתפרסם על-ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה או אותו מדד אם יתפרסם על-ידי גוף או מוסד רשמי אחר במקומה, לרבות כל מדד רשמי שיבוא במקומו, בין אם יהיה בנוי על אותם נתונים ובין אם לאו;
 - "מדד הבסיס" - המדד הידוע במועד שנקבע לצורך הערכת סכום השווי כאמור במדריך זה;
 - "מדד חדש" - המדד האחרון שפורסם לפני מועד תשלומו בפועל של כל סכום הצמוד למדד לפי הוראות מדריך זה;
 - "מוכר" - כהגדרתו בהסכם החכירה המקורי;
 - "מטרת החכירה" - השימוש המותר במוכר כפי שנקבע בהסכם החכירה החדש;
 - "מטרת החכירה המקורית" - השימוש האחרון המותר במוכר כפי שנקבע בהסכם החכירה המקורי;
 - "סכום השווי" - שווי זכות הבעלות המלאה של מרכיב הקרקע במוכר לפי השטח הבנוי שלו (כולל גגות, מרפסות וחצרות) ללא שווי המחברים, בהתאם למטרת החכירה;
 - "סכום חד-פעמי" - דמי חכירה מהוונים למשך כל תקופת החכירה החדשה, המחושבים מסכום השווי בהתאם למפורט במדריך זה;

- "סכום שנתי" - דמי חכירה שנתיים המחושבים מסכום השווי בהתאם למפורט במדריך זה ;
- "שטח המוכר" - שטח המוכר לפי תשריט מדידה שייערך לצורך חידוש החכירה, כאמור במדריך זה ;
- "תקופת החכירה החדשה" - 49 שנים שתחילתן עם סיומה של תקופת החכירה המקורית, ללא אופציה להארכה, בכפוף לאמור בסעיף 6 להלן ;
- "תקופת החכירה המקורית" - תקופת חכירה/חכירת משנה בת 50 שנים ללא אופציה להארכה, כפי שנקבעה בהסכם החכירה המקורי.

2. הנספחים המצורפים למדריך זה כחלק אחד ובלתי נפרד הימנו, הם :

- 2.1 נספח א' : בקשה לחידוש חכירה ;
- 2.2 נספח ב' : רשימת שמאי מקרקעין² ;
- 2.3 נספח ג' : כתב מינוי לשמאי המקרקעין ;
- 2.4 נספח ד' : רשימת מודדים מוסמכים³ ;
- 2.5 נספח ה' : כתב מינוי למודד ;
- 2.6 נספח ו' : המפרט הכספי ;
- 2.7 נספח ז' : בקשת החוכר ובקשת הבנק לקבלת התחייבות החברה לרישום משכנתה, וכתב ההתחייבות של החברה לרישום משכנתה ;
- 2.8 נספח ח' : הסכם החכירה החדש (כולל נספחים).

מבוא

3. החברה היא הבעלים ו/או החוכרת של מקרקעין ביפו העתיקה.
4. החברה החכירה מוכרים שונים ביפו העתיקה לחוכרים שונים בחכירה ראשית או בחכירת משנה למשך תקופת החכירה המקורית (בלי אופציה להארכתה).
5. ביום 17.12.2014 אישר דירקטוריון החברה את התנאים לחידוש החכירה במוכרים ביפו העתיקה, כמפורט במדריך זה ובנספחיו.
6. האמור במדריך זה יחול גם על חוכר משנה, בשינויים המחויבים ובהתאמה, למעט בעניינים הבאים, ובכל מקום במדריך שבו מדובר על "חוכר" גם "חוכר משנה" במשמע. אלה העניינים שיחולו על חוכר משנה בלבד :
- 6.1 תקופת החכירה החדשה מוגבלת למועד שבו תסתיים החכירה הראשית של החברה במקרקעין בהם בנוי המוכר, ועל כל חוכר משנה לפנות לחברה לצורך קבלת פרטים

2 החברה שומרת על זכותה לעדכן את רשימת השמאים מעת לעת ולפי שיקול דעתה הגמור והבלעדי.

3 החברה שומרת על זכותה לעדכן את רשימת המודדים מעת לעת ולפי שיקול דעתה הגמור והבלעדי.

- בדבר תקופת החכירה החדשה, הסכום החד-פעמי והסכום השנתי הרלוונטיים אליו ;
- 6.2 התמורה עבור חידוש החכירה תיקבע (בין היתר) גם בהתאם לתקופת החכירה החדשה כאמור בסעיף 6.1 ;
- 6.3 מוחכר המוחכר לחוכר אחד, חלקו בחכירה ראשית וחלקו בחכירת משנה, יפוצל בעת חידוש החכירה לשני מוחכרים חדשים, אחד בחכירה ראשית ואחד בחכירת משנה.
7. החוכר הרשאי לפנות לחברה בבקשה לחידוש החכירה, הוא מי שמתקיימים לגביו כל התנאים המוקדמים הבאים יחד, ואלה הם :
- 7.1 הוא רשום בספרי החברה כחוכר של המוחכר ביפו העתיקה (לא כולל המוחכרים ב"בית פסטר", מתחם כליף ובית הסטודיות) ;
- 7.2 הוא מקיים את התחייבויותיו כלפי החברה לפי הסכם החכירה המקורי. חוכר שאינו מקיים את הסכם החכירה המקורי, יראו אותו כמי שאינו מעוניין בחידוש החכירה במוחכר שלו בתום תקופת החכירה המקורית, ויחול לגביו מה שנקבע במקרה כזה בהסכם החכירה המקורי, כולל פינוי המוחכר ;
- 7.3 הוא שילם לחברה דמי טיפול בסך 450 ₪ (כולל מע"מ).
8. מדריך זה נועד לצורך מידע כללי בלבד, ואין בו ו/או בתוכנו משום התחייבות מצד החברה לחידוש החכירות במוחכרים במתחם יפו העתיקה, וקודם לחתימתה על הסכם חכירה חדש לגבי מוחכר כזה או אחר, לא נעשה מבחינתה דבר לצורך חידוש החכירה באותו מוחכר או בכלל.

מטרת החכירה

9. מטרת החכירה בהסכם החכירה החדש תהא זהה למטרת החכירה המקורית.
10. על אף האמור, אם מטרת החכירה שנקבעה בהסכם החכירה המקורי שונתה, ובהסכם לשינוי מטרת החכירה נקבע כי חישוב התמורה בגין הסכמת החברה לשינוי מטרת החכירה יהיה לפי יתרת תקופת החכירה שנקבעה בהסכם המקורי, כי אז מטרת החכירה המקורית לצורך מדריך זה תהיה המטרה שנקבעה בהסכם החכירה המקורי לפני השינוי.
11. על אף שמטרת החכירה שונה ממוחכר למוחכר, הרי שלצורך מדריך זה, חולקו מטרות החכירה לשני סוגים עיקריים :
- 11.1 סטודיו/גלריה לעבודות האמץ ומגורים ;
- 11.2 גלריה/סטודיו/חנות/מועדון או כל שימוש מסחרי אחר (ללא מגורים).

התמורה עבור חידוש החכירה

12. עם חתימת הסכם החכירה החדש, ישלם החוכר לחברה את הסכום החד-פעמי ואת הסכום השנתי לשנת החכירה הראשונה, בצירוף הפרשי הצמדה ומע"מ.
13. הסכום החד-פעמי והסכום השנתי יחושבו מסכום השווי בהתאם לפירוט בהמשך, לפי מטרת החכירה ובהתאם לשטח המוחכר.
14. הסכום החד-פעמי והתשלום השנתי בחידוש חכירה במוחכר שמטרת החכירה בו היא כאמור בסעיף 11.1 לעיל, הם :

- 14.1 חוכר שהחכירה שלו במוחכר חודשה לתקופת החכירה החדשה שנתיים או פחות לפני תום תקופת החכירה המקורית, ישלם סכום חד-פעמי בשיעור 27.4% מסכום השווי, בתוספת סכום שנתי בשיעור 0.5% מסכום השווי;
- 14.2 חוכר שהחכירה שלו במוחכר חודשה לתקופת החכירה החדשה יותר משנתיים לפני תום תקופת החכירה המקורית ולא יותר מארבע שנים (כולל), ישלם סכום חד-פעמי בשיעור 19.3% מסכום השווי, בתוספת סכום שנתי בשיעור 0.5% מסכום השווי;
- 14.3 חוכר שהחכירה שלו במוחכר חודשה לתקופת החכירה החדשה יותר מארבע שנים לפני תום תקופת החכירה המקורית, ישלם סכום חד-פעמי בשיעור 15.5% מסכום השווי, בתוספת סכום שנתי בשיעור 0.5% מסכום השווי.
15. בחידוש חכירה במוחכר שמטרת החכירה בו היא כאמור בסעיף 11.2 לעיל, הסכום החד-פעמי יהיה בשיעור 81.9% מסכום השווי, והסכום השנתי בשיעור 0.5% מסכום השווי.
16. השיעורים מסכום השווי לצורך קביעת הסכום החד-פעמי והסכום השנתי (ולא הסכומים עצמם) בסעיפים 14 ו-15 לעיל משקפים את מדיניות החברה כפי שהיא היום ויעמדו בתוקף במשך 7 שנים בלבד.

קביעת סכום השווי

17. לצורך קביעת סכום השווי, תמנה החברה שני שמאי מקרקעין אשר ייבחרו על-ידי החוכר מתוך רשימת השמאים (נספח ב').
18. כל אחד משני השמאים שייבחרו כאמור, ימסור לחברה חוות דעת ויקבע בה את סכום השווי.
19. החוכר רשאי למסור לחברה טיעונים בכתב לגבי סכום השווי. החברה תעביר לשמאים את הטיעונים האלה וכן את התייחסותה לטיעונים. מובהר למען הספר ספק, כי החוכר לא יהיה רשאי לפנות לשמאים במישרין.
20. היה הפער בין הערכת סכום השווי של כל אחד מהשמאים 15% או פחות (אך לא יותר), יקבע סכום השווי כסכום הממוצע בין שתי הערכות.
21. עלה הפער בין שתי הערכות הנ"ל על 15%, תמנה החברה שמאי שלישי שהחוכר יבחר מתוך רשימת שמאי המקרקעין (נספח ב'). הערכת השמאי השלישי תהיה מכריעה, ובלבד שתהיה בתחום שבין שתי הערכות הראשונות. האמור בסעיף 19 לעיל יחול גם ביחס לשמאי השלישי המכריע.
22. הייתה הערכת השמאי השלישי גבוהה מהערכות השמאים הראשונים - ייקבע סכום השווי לפי ההערכה הגבוהה מבין הערכות השמאים הראשונים. הייתה הערכת השמאי השלישי נמוכה מהערכות השמאים הראשונים - ייקבע סכום השווי לפי ההערכה הנמוכה מבין הערכות השמאים הראשונים.
23. שכר טרחתם של כל השמאים הנזכרים (שניים או שלושה, לפי העניין) ישולם על-ידי החוכר. אולם, אם החכירה תחודש, תשיב החברה לחוכר את מה ששילם לכיסוי שכר טרחת השמאים.

מדידת המוחכר

24. לצורך עריכת התשריט המעודכן של המוחכר, תמנה החברה מודד מוסמך שהחוכר יבחר מתוך רשימת המודדים (נספח ד').
25. המודד ימסור לחברה תשריט מעודכן למוחכר. התשריט יכלול את הפרטים הבאים: תיאור של המקרקעין (גוש וחלקה) וכתובת המוחכר, מיקום המוחכר במבנה בו הוא מצוי, שטח כל מפלס ומפלס, שטח ברוטו כולל קירות ושטח נטו בין קירות, שטח מקורה ושטח לא מקורה, ושטחים משותפים עם חוכרים אחרים (ככל שקיימים). בתשריט תהיה טבלה שבה יפורטו:

מפלסי המוכר ושטחם, תוך הבחנה בין שטח ברוטו ובין שטח נטו, בין שטח מקורה ושטח לא מקורה, ובין שטחים בהחזקה בלעדית של החוכר ובין שטחים בהחזקה משותפת עם אחרים. התשריט יחתם על-ידי המודד ויכלול גם הצהרת מודד על-פי דרישת לשכת רישום המקרקעין.

26. שכר טרחת המודד ישולם על-ידי החוכר. ואולם, אם החכירה תחודש, תשיב החברה לחוכר את מה ששילם לכיסוי שכר טרחת המודד.

הסכם החכירה החדש

27. אם החוכר ימלא אחר כל התנאים והדרישות המפורטים במדריך זה, לרבות חתימה על הסכם החכירה החדש (בנוסח נספח ח' כשהוא מותאם לחוכר, למוכר ולמפרט הכספי) ותשלום הסכום החד-פעמי והסכום השנתי עבור שנת החכירה הראשונה במלואם ובמועדם, תחתום אף החברה על הסכם החכירה החדש.

הנהל לחידוש החכירה

28. חוכר המבקש לחדש את החכירה שלו במוכר, יפנה לחברה בבקשה בכתב (בנוסח נספח א') לפחות 6 חודשים לפני תום תקופת החכירה המקורית שלו במוכר, בצירוף התשלום בגין דמי הטיפול לחברה בהמחאה לפקודתה, והתשלום למודד בהמחאה לפקודתו.

29. לאחר שהחברה תקבל את בקשת החוכר היא תפנה למודד שנבחר לצורך עריכת תשריט מעודכן למוכר. המודד יתאם עם החוכר את מועד ביקורו במוכר לצורך הכנת התשריט כאמור.

30. לאחר קבלת התשריט המעודכן של המוכר אצלה, תעביר החברה עותק ממנו לחוכר ותודיע לו בכתב מה שכר טרחתם של שני השמאים שבחר להערכת סכום השווי.

31. תוך 21 ימים ממסירת הודעת החברה לידיו, ימסור לה החוכר את התשלום לשמאים בשתי המחאות ערוכות לפקודתם, וכן את רשימת הטענות שלו בכתב להערכת סכום השווי. החברה תמסור לשמאים את כתבי המינוי שלהם (נספח ג'), תשריט המוכר המעודכן, את רשימת הטענות בכתב של החוכר ואת התייחסותה לטענות, וכן את המחאות שקיבלה לתשלום שכר טרחתם.

32. במקרה בו תידרש הערכת השמאי השלישי כאמור בסעיף 21 לעיל, תעדכן החברה בכתב את החוכר לגבי שכר טרחתו. תוך 7 ימים ממסירת ההודעה לחוכר, הוא ימסור לה את תשלום שכר טרחת השמאי השלישי בהמחאה לפקודתו וכן רשימת טענות בכתב לסכום השווי. החברה תמסור לשמאי השלישי את כתב המינוי שלו (נספח ג'), את תשריט המוכר המעודכן, את רשימת הטענות בכתב של החוכר ואת התייחסותה לטענות, וכן את המחאה שקיבלה לתשלום שכר טרחתו.

33. לאחר קבלת הערכת סכום השווי של השמאים, תשלח החברה לחוכר מפרט כספי (נספח ו') (להלן - "**המפרט הכספי**"). החברה תצרף למפרט הכספי את הערכות השמאים ואת הסכם החכירה החדש (נספח ח') כשהוא מותאם לחוכר, למפרט הכספי ולמוכר.

34. בתוך 30 ימים ממסירת המפרט הכספי לידיו, ישיב החוכר לחברה את המפרט הכספי כשהוא חתום על-ידיו. במקרה כזה, יראו את החוכר כמי שהסכים לחידוש החכירה בתנאים המפורטים במפרט הכספי, במדריך זה ונספחיו ובהסכם החכירה החדש. בתוך 60 ימים ממסירת המפרט הכספי החתום לחברה, יסור החוכר למשרדה, בתיאום מוקדם מראש, כדי למסור לה את הסכם החכירה החדש החתום על-ידיו, ולשלם לחברה את הסכום החד-פעמי והסכום השנתי עבור שנת החכירה הראשונה.

35. החוכר יוכל לשלם לחברה את הסכום החד-פעמי ואת הסכום השנתי בתשלום אחד במועד חתימת הסכם החכירה החדש, או בעד לא יותר מ-12 תשלומים חודשיים שווים ורצופים, בתוספת הפרשי הצמדה כאמור בהסכם החכירה החדש, בהמחאות דחיות לפקודת החברה או בהוראות קבע בבנק או בכרטיס אשראי.

36. החוכר רשאי לשעבד לטובת בנק בישראל או מוסד פיננסי אחר בישראל (בסעיף זה - "בעל השיעבוד") את זכויותיו לפי המפרט הכספי (נספח ו') במוכר, במשכון זכויות מדרגה ראשונה מוגבל בסכום ו/או ללא הגבלת סכום, לצורך קבלת הלוואה ו/או אשראי למימון הסכום החד-פעמי, כדלקמן:
- 36.1 החוכר ובעל השיעבוד יחתמו על בקשה לקבלת התחייבות החברה לרישום משכנתה (נספחים ז'1 ו-ז'2);
- 36.2 החוכר ישלם לחברה דמי טיפול בסך של 1,000 ₪ בתוספת מע"מ;
- 36.3 לאחר קבלת הבקשות החתומות של החוכר ובעל השיעבוד ותשלום דמי הטיפול, תחתום החברה על התחייבות לרישום משכנתה (נספח ז'3) לטובת בעל השיעבוד, למעט אם קיימת מניעה שבדין ו/או בהסכם ו/או אחרת;
- 36.4 בעל השיעבוד לא יהיה רשאי לרשום לטובתו בלשכת רישום המקרקעין הערת אזהרה בגין התחייבות החברה לרישום משכנתה לטובתו;
- 36.5 במעמד חתימת החוכר על הסכם החכירה החדש ותשלום הסכום החד-פעמי לחברה, ימציא החוכר לחברה את הבקשות לשיעבוד זכויותיו לפי הסכם החכירה החדש לטובת בעל השיעבוד, בהתאם להוראת סעיף 32 של הסכם החכירה החדש, חתומות על-ידי ועל-ידי בעל השיעבוד.
37. מוכר שזכויות החכירה בו לפי הסכם החכירה המקורי שועבדו לטובת צד ג' (בסעיף זה - "בעל השיעבוד הראשון"), ימציא החוכר לחברה את הסכמתו בכתב של בעל השיעבוד הראשון לביטול השיעבוד או לחידוש החכירה, וזאת כתנאי אין בלתו לחידוש החכירה ולחתימת חוזה החכירה החדש.

כללי

38. אם החוכר לא פעל לחידוש החכירה בהתאם להוראות מדריך זה, בסדר הפעולות שנקבע במדריך ובלוח הזמנים שנקבע בו, יראו אותו כמי שאינו מעוניין בחידוש החכירה במוכר, וכל מה שנעשה לצורך חידוש החכירה עד לאותו מועד, יהיה מחוסר תוקף וכאילו לא נעשה כלל מלכתחילה, ותשלומים שהחוכר שילם לצורך התהליך עד לאותו מועד, לא יוחזרו.
- במקרה כזה, יהיה על החוכר לפנות את המוכר בתום תקופת החכירה המקורית ולפעול בהתאם לקבוע בהסכם החכירה המקורי, על כל הכרוך בכך והמשתמע מכך.
39. החוכר לא יהיה רשאי לרשום לטובתו הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בגין המפרט הכספי או הסכם החכירה החדש.
40. כל מסמך ו/או תשלום שעל החוכר למסור לחברה כמפורט במדריך זה, יוכנו ו/או יבוצעו במשרדי החברה. כל חוכר רשאי לפנות בכתב למשרדי החברה בשאלות ו/או הבהרות לגבי נוהל חידוש החכירות המפורט במדריך זה, לפי הפרטים שיפורסמו באתר החברה.
41. מדריך זה ונספחיו בתוקף עד להחלטה אחרת של החברה (בכפוף לאמור בסעיף 16 של מדריך זה לעיל), ויהיו כפופים לשינויים ולעדכונים בהתאם להחלטות החברה כפי שתתקבלנה מעת לעת.

נספח א'נוסח כתב הבקשה

תאריך

לכבוד
 החברה לפיתוח יפו העתיקה בע"מ
 סמטת מזל דגים 17
יפו העתיקה

הנדון: בקשה לחידוש חכירה במוחכר מס' ... שב-.....ביפו העתיקה

אנו הח"מ ת"ז ו-..... ת"ז שהננו החוכרים הרשומים בספרי החברה לפיתוח יפו העתיקה בע"מ כבעלי זכות חכירה/חכירות משנה⁴ במוחכר שבנדון (להלן - "המוחכר"), לאחר שקראנו את המדריך לחוכר ואת נספחיו (לרבות נוסח הסכם החכירה החדש נספח ח' למדריך), מבקשים בזאת לרכוש זכות חכירה/חכירות משנה חדשה במוחכר על-פי נוהל חידוש החכירה שבמדריך, לתקופת חכירה חדשה בת שנים⁵ מסיום תקופת החכירה המקורית שלנו במוחכר (כפי שנקבעה בהסכם החכירה המקורי).

אנו מבקשים כי המודד יכין את התשריט המעודכן של המוחכר בהתאם להנחיות החברה המפורטות במדריך לחוכר ונספחיו, ומתחייבים לאפשר לו להיכנס למוחכר במועד שיתואם עמנו מראש, לצורך מדידת המוחכר והכנת התשריט המעודכן.

לצורך קביעת דמי החכירה בגין תקופת החכירה החדשה, אנו מבקשים כי השמאים ו-..... יעריכו את סכום השווי כמפורט במדריך לחוכר, וכי במידת הצורך, ימונה השמאי כשמאי השלישי כמפורט במדריך לחוכר.

אנו מצרפים לבקשה זו המחאה לפקודת המודד בגובה שכר טרחתו וכן המחאה לפקודת החברה בסך 450 ₪ בגין הטיפול בבקשה.

למען הסר ספק מובהר, כי אין בבקשה זו כדי לחייב אותנו ו/או את החברה לחתום על הסכם החכירה.

(חתימת החוכר/חוכר המשנה)

4 מחק את המיותר.

5 49 שנים לחכירה ראשית. מספר השנים לחכירת משנה משתנה ממוחכר למוחכר. לקבלת פרטים לגבי מספר השנים לחכירת משנה יש לפנות לחברה.

נספח ב'רשימת שמאי המקרקעין

- | | |
|-------------------------|----------------------|
| 18. שמואל פן | 1. אריק אביגד |
| 19. גדעון פרלמן | 2. תמר אברהם |
| 20. מאיר צור | 3. אלפרד אירני |
| 21. צבי רון | 4. דוד אנוברג |
| 22. ירון שילר | 5. גלית אציל-לדור |
| 23. יום טוב (יומיק) שמר | 6. מישל אשור |
| 24. שמואל שרון | 7. דני בן חיים |
| | 8. דוד ברוך |
| | 9. בן ציון גולדשטיין |
| | 10. מלכה דור |
| | 11. אמיר חופשי |
| | 12. עודד טור סיני |
| | 13. צחי טנא |
| | 14. סיגל יואלי |
| | 15. אלי ליפה |
| | 16. עדי נאור |
| | 17. ניר עופר |

נספח ג'**נוסח כתב המינוי לשמאי המקרקעין**

תאריך:

לכבוד
 מר, שמאי מקרקעין
 א.נ.,

הנדון: חידוש חכירה במוחכר ... ב- ביפו העתיקה

במסגרת הליך חידוש החכירה במוחכר שבנדון, הנך מתבקש בזאת להעריך את "סכום השווי" כהגדרתו בהמשך נכון להיום, בהתאם לשימוש על-ידי החוכר למטרת החכירה המפורטת בהמשך, ובהתאם לתשריט המוחכר המעודכן המצורף.

סכום השווי: שווי זכות הבעלות המלאה של מרכיב הקרקע במוחכר לפי השטח הבנוי שלו (כולל גגות, מרפסות וחצרות) ללא שווי המחוברים, בהתאם למטרת החכירה.

מטרת החכירה:

מצורפים בזה רשימת טיעונים בכתב מטעם החוכר והתייחסותנו לטיעונים.

שכר טרחתך בגין הערכה זו יהיה ש"ח בתוספת מע"מ.

לצורך תיאום מועד לביקור במוחכר, עליך לצור קשר עם החוכר בטלפון מס'

את הערכתך הנך מתבקש להעביר בתוך 21 ימים ממועד קבלת הזמנת עבודה זו לחברה לפיתוח יפו העתיקה בע"מ, בסמטת מזל דגים 17 ביפו העתיקה. ככל שלא תמציא את חוות דעתך במועד כאמור לעיל, תהיה החברה רשאית לבטל הזמנה זו, ובמקרה כזה לא תהיה זכאי לתשלום שכר טרחה ו/או כל תשלום אחר.

נא החזר הזמנה זו כשהיא חתומה על-ידיך, באמצעות פקסימיליה מספר 03-6811971, בתוך 2 ימי עסקים מהמועד הנקוב בהזמנה.

בכבוד רב,

החברה לפיתוח יפו העתיקה בע"מ

אישור והצהרת שמאי המקרקעין

הנני מקבל על עצמי לבצע הערכת שווי בהתאם להזמנה לעיל, ומצהיר בזה כי ידוע לי היטב שלעניין הוראות החוק הפלילי בדבר עדות שקר בשבועה בבית משפט, דין חוות דעתי זו כשהיא חתומה על-ידי, כדין עדות בשבועה שנתתי בבית משפט. הנני מצהיר כי אין לי קשר עסקי או אחר עם החוכר, וכי אין מתקיים לגבי ניגוד עניינים או חשש לניגוד עניינים בקשר להערכת השווי בהתאם להזמנה דלעיל.

בכבוד רב,

שם וחתימה

תאריך

נספח ד'רשימת מודדים מוסמכים

1. דרור בן נתן
2. אורי חן ציון
3. ישי חפץ (איחוד מודדים מוסמכים בא"י בע"מ)
4. מוסא גזאוי (מ.ז.ג. הנדסה ומדידות)

נספח ה'**נוסח כתב המינוי למודד**

תאריך:

לכבוד
 מר מודד מוסמך
 א.נ.,

הנדון: חידוש חכירה במוכר ... ב' - ביפו העתיקה

במסגרת הליך חידוש החכירה במוכר שבנדון, הנך מתבקש בזאת להכין תשריט מדידה מעודכן למוכר.

על התשריט לכלול את הפרטים הבאים: תיאור של המקרקעין (גוש וחלקה) וכתובת המוכר, מיקום המוכר במבנה בו הוא מצוי, שטח כל מפלס ומפלס, שטח ברוטו כולל קירות ושטח נטו בין קירות, שטח מקורה ושטח לא מקורה, ושטחים משותפים עם חוכרים אחרים (ככל שקיימים). בתשריט תהיה טבלה שבה יפורטו: מפלסי המוכר ושטחים, תוך הבחנה בין שטח ברוטו ובין שטח נטו, בין שטח מקורה ושטח לא מקורה, ובין שטחים בהחזקה בלעדית של החוכר ובין שטחים בהחזקה משותפת עם אחרים. עליך לחתום על התשריט ולהוסיף לו הצהרת מודד על-פי דרישת לשכת רישום המקרקעין.

לצורך תיאום מועד לביקור במוכר, עליך לצור קשר עם החוכר בטלפון מס'

שכר טרחתך בגין הכנת התשריט יהיה ש"ח בתוספת מע"מ.

את התשריט הנך מתבקש להעביר בתוך 21 ימים ממועד קבלת הזמנת עבודה זו לחברה לפיתוח יפו העתיקה בע"מ, בסמטת מזל דגים 17 ביפו העתיקה.

ככל שלא תמציא את התשריט במועד כאמור לעיל, תהיה החברה רשאית לבטל הזמנה זו, ובמקרה כזה לא תהיה זכאי לתשלום שכר טרחה ו/או כל תשלום אחר.

נא החזר הזמנה זו כשהיא חתומה על-ידיך, באמצעות פקסימיליה מספר 03-6811971, בתוך 2 ימי עסקים מהמועד הנקוב בהזמנה.

בכבוד רב,

החברה לפיתוח יפו העתיקה בע"מ

אישור והצהרת המודד

הנני מקבל על עצמי ביצוע תשריט מעודכן למוכר ומצהיר בזה כי ידוע לי היטב, שלעניין הוראות החוק הפלילי בדבר עדות שקר בשבועה בבית משפט, דין התשריט כשהוא חתום על-ידי, כדין עדות בשבועה שנתתי בבית משפט.

הנני מצהיר כי אין לי קשר עסקי או אחר עם החוכר, וכי אין מתקיים לגבי ניגוד עניינים או חשש לניגוד עניינים בקשר להערכת השווי בהתאם להזמנה דלעיל.

בכבוד רב,

שם וחתימה

תאריך

נספח ו'**נוסח המפרט הכספי**

תאריך:

לכבוד

.....
.....

א.ג.נ.,

הנדון: מפרט כספי לחידוש חכירה במוכר ביפו העתיקה

בהתאם להוראת סעיף 33 של המדריך לחוכר ולבקשתכם, מפורטים להלן תשלומי דמי החכירה השונים שעליכם לשלם לחברה לפיתוח יפו העתיקה בע"מ (להלן - "החברה") במסגרת חידוש החכירה במוכר, והכל בתנאי המדריך לחוכר והסכם החכירה החדש המצורף למפרט כספי זה.

מובהר למען הסר ספק, כי לכל המונחים המפורטים במפרט כספי זה לעיל ולהלן, המשמעות שניתנה להם במדריך לחוכר ו/או בהסכם החכירה החדש.

1. כללי:

<u>שם שמאי המקרקעין</u>	<u>סכום השווי שנקבע בשמאות</u>
.....	ש"ח
.....	ש"ח
.....	ש"ח

מטרת החכירה הינה

2. בהתבסס על הערכות שמאי המקרקעין המפורטות לעיל, המדידה שבוצעה למוכר ומטרת החכירה, וכן בהתאם לאמור במדריך לחוכר:

2.1 סכום השווי הינו ש"ח ;

2.2 הסכום החד-פעמי הינו ש"ח ;

2.3 הסכום השנתי הינו ש"ח.

3. את הסכום החד-פעמי והסכום השנתי עבור שנת החכירה הראשונה בסך של ש"ח כולל מע"מ, בקיזוז שכר הטרחה ששילמתם למודד ולשמאים במסגרת התהליך בסך של ש"ח כולל מע"מ, ובסה"כ ש"ח, יש לשלם במעמד החתימה על הסכם החכירה החדש, במועדים ובאופן המפורטים במדריך לחוכר.

4. הסכומים הנ"ל יהיו צמודים לעלויות (ולעלויות בלבד) במדד המחירים לצרכן המתפרסם על-ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה או כל מדד אחר שיהיה במקומו, החל מהמדד האחרון הידוע ביום, ועד למדד כאמור האחרון הידוע במועד התשלום בפועל.

5. לכל הסכומים הנזכרים יתווסף מע"מ כשיעורו בחוק ביום התשלום.

6. למפרט כספי זה מצורף הסכם החכירה החדש, כשהוא מותאם למוכר ולמפרט הכספי. עליכם לחתום על המפרט הכספי ולהחזירו לחברה חתום בתוך 30 ימים מהיום. במקרה כזה, ואם תחתמו על הסכם החכירה החדש ותשלמו את הסכום החד-פעמי והסכום השנתי

עבור שנת החכירה הראשונה כאמור לעיל בתוך 60 ימים ממועד מסירת המפרט הכספי החתום בחברה, תחתום החברה על הסכם החכירה החדש בנוסח המצורף למפרט הכספי.

7. אם לא תפעלו בהתאם לאמור, בסדר הפעולות שנקבע ובלוח הזמנים, תראה אתכם החברה כמי שאינם מעוניינים בחידוש החכירה במוחכר, וכל מה שנעשה לצורך חידוש החכירה עד לאותו מועד, יהיה מחוסר תוקף וכאילו לא נעשה כלל מלכתחילה, ותשלומים ששילמתם לצורך ו/או במסגרת התהליך עד לאותו מועד, לא יוחזרו.

בברכה,

.....
החברה לפיתוח יפו העתיקה בע"מ

תאריך:

לכבוד
החברה לפיתוח יפו העתיקה בע"מ
סמטת מזל דגים 17
יפו העתיקה

א.ג.נ.,

הנדון: מפרט כספי לחידוש חכירה במוחכר ביפו העתיקה

אנו הח"מ, ת"ז ו-..... ת"ז מסכימים לתנאים הכספיים לחידוש החכירה במוחכר כפי שהם מפורטים במפרט כספי זה, וכן לכל התנאים האחרים לחידוש החכירה כפי שהם מפורטים במדריך לחוכר ובהסכם החכירה החדש שמסרתם לנו יחד עם המפרט כספי.

אנו מתחייבים להתייצב במשרדי החברה בתוך 60 ימים מיום מסירת המפרט הכספי החתום לחברה ועד לא יאוחר מיום במועד שנתאם אתכם, לצורך מסירת הסכם החכירה החדש שצורף למפרט הכספי כשהוא חתום על-ידינו ומאומת על-ידי עורך דין, ולצורך תשלום הסכום החד-פעמי והסכום השנתי עבור שנת החכירה הראשונה.

בברכה,

.....
החוכר

אישור חתימה (במקרה שהחוכר הינו יחיד)

אני הח"מ, עו"ד מ"ר מרחוב מאשר בזאת שביום התייצבו בפני ה"ה ת"ז ו-..... ת"ז ולאחר שזיהיתי אותם והסברתי להם את מהות העסקה שהם עומדים לבצע ואת התוצאות המשפטיות הנובעת ממנה, ולאחר ששוכנעתי שהדבר הובן להם כראוי, חתמו בפני מרצונם על המפרט הכספי.

..... היום,

.....
חתימה וחותמת

אישור חתימה (במקרה שהחוכר הינו תאגיד)

אני הח"מ, עו"ד מ"ר מרחוב מאשר בזאת
 כי מס' התאגדות קיים/מת, כי ההחלטה לחתום על המפרט
 הכספי ועל הסכם החכירה החדש ולשלם לחברה לפיתוח יפו העתיקה בע"מ את דמי החכירה לפיו
 התקבלה כדין ובהתאם למסמכי ההתאגדות של התאגיד, כי ת"ז
 הינו מנהל בתאגיד המוסמך לחייבו, וכי הוא חתם על המפרט הכספי בפני.

היום,

חתימה וחורתמת

נספח ז'1

שם החוכר :

כתובת :

תאריך :

לכבוד
 החברה לפיתוח יפו העתיקה בע"מ
 סמטת מזל דגים 17
יפו העתיקה

א.ג.נ.,

הנדון : הוראות בלתי חוזרות

1. אני מבקש למשכן לטובת בנק (להלן - "הבנק"), במשכון זכויות חוזיות בדרגה בסך ש" / ללא הגבלה בסכום, את זכויותיי לפי המפרט הכספי שנחתם ביני לבין החברה ביום (להלן - "המפרט הכספי"), לגבי מוחכר מספר ... ב-..... ביפו העתיקה, המצוי בחלקה ... בגוש (להלן - "הנכס"), וזאת להבטחת סילוק כל הלוואה ו/או אשראי שקיבלתי ו/או אקבל מהבנק למימון הסכום החד-פעמי כהגדרתו במפרט הכספי.
2. אני מבקש את הסכמתכם למשכון הזכויות החוזיות שלי על-פי המפרט הכספי לטובת הבנק, כמפורט בבקשה זו ובבקשת הבנק המצורפת.
3. לפיכך, אני מבקש בזאת שתתנו לבנק כתב התחייבות לפיו, לא ייחתם על-ידי החברה הסכם החכירה החדש לגבי הנכס (בנוסח שצורף כנספח למפרט הכספי) (להלן - "הסכם החכירה החדש"), אלא אם באותו מעמד תחתום החברה על כתב התחייבות לרישום משכנתה, בדרגה ראשונה בסך ש" / ללא הגבלה בסכום, בהתאם להוראות הסכם החכירה החדש בעניין זה.
4. אני מתחייב בזה כלפיכם כי לא אדרוש מכם לחתום על הסכם החכירה החדש, אלא לאחר שאמציא לכם את כל המסמכים הנדרשים לקבלת התחייבותכם לרישום משכנתה לטובת הבנק בהתאם להוראות סעיף 32 של הסכם החכירה החדש, ואני מתחייב להמציא אותם לידיכם במועד חתימתי על הסכם החכירה החדש ותשלום הסכום החד-פעמי לפיו לידיכם.
5. באם יגיעו לי מכם כספים כלשהם עקב ביטול המפרט הכספי, הרי שמבלי לגרוע מהאמור להלן, אני מתחייב לא לדרוש מכם להחזיר לי כספים אלה או יתרתם, אלא אם ולאחר שיומצא לכם אישור בכתב מהבנק הקובע כי לבנק לא מגיעים ממני כספים כלשהם וכי התחייבותכם כלפיו מבוטלת לכל דבר ועניין.
6. אני מורה לכם בזה לשלם לבנק את כל הכספים שיגיעו לי, אם יגיעו, עקב ביטול המפרט הכספי כאמור.
7. ההוראות שבבקשה זו הן בלתי חוזרות ולא ניתנות לביטול או לשינוי אלא בהסכמת הבנק. בהתאם ובכפוף לאמור בבקשה זו לעיל, ולאחר ששילמתי לכם דמי טיפול בסך של 1,000 ש" בצירוף מע"מ, אבקשכם להמציא לי ו/או לבנק את הסכמתכם למשכון הזכויות החוזיות שלי על-פי המפרט הכספי כאמור ואת התחייבותכם כאמור.

בכבוד רב,

 החוכר

נספח 2'ז

תאריך:

לכבוד
 החברה לפיתוח יפו העתיקה בע"מ (להלן - "חפ"י")
 סמטת מזל דגים 17
יפו העתיקה

א.ג.נ.,

הנדון: הסכמה לשיעבוד והתחייבות לרישום משכנתה

ה"ה ת"ז ו..... ת"ז
 (להלן - ביחד ולחוד - "החוכר") קיבלו ו/או עומדים לקבל מאתנו הלוואה ו/או
 אשראי (להלן - "ההלוואה") למימון הסכום החד-פעמי כהגדרתו במפרט הכספי שנחתם ביום
 (להלן - "המפרט הכספי").

בתור בטחון נוסף לסילוק ההלוואה, עומד החוכר למשכן לטובתנו במשכון זכויות חוזיות בדרגה
 בסך ש" / ללא הגבלה בסכום, את זכויותיו על-פי המפרט הכספי
 לגבי מוחכר מספר ... ב-..... ביפו העתיקה, המצוי בחלקה ... בגוש
 (להלן - "הנכס").

הבנק מאשר כי בדק ובחן את המצב המשפטי של הנכס, ובכלל זה גם (אך לא רק) את המפרט הכספי,
 את הסכם החכירה החדש שאמור להיחתם בין החברה ובין החוכר ואשר צורף כנספח למפרט
 הכספי ותנאיו (להלן - "הסכם החכירה החדש"), את מטרת החכירה, את התנאים להעברתה ואת
 כל יתר הפרטים הנוגעים לעניין.

הבנק ימציא לחוכר ו/או לחברה בקשה מלאה וחתומה על-ידיו לצורך קבלת התחייבות החברה
 לרישום משכנתה בהתאם להוראת סעיף 32 של הסכם החכירה החדש, וזאת עד לא יאוחר מהמועד
 שנקבע לחתימת החוכר על הסכם החכירה החדש ותשלום הסכום החד-פעמי לידי החברה בפועל.

מובהר למען הסר ספק, כי אין בשיעבוד לטובתנו כדי לגרוע מזכויות החברה כלפי החוכר לפי
 המפרט הכספי ו/או הסכם החכירה החדש, והיא לא תהיה מנועה ו/או מוגבלת בהפעלת זכויותיה
 כאמור בשום דרך ו/או צורה שהיא.

כפוף לאישורינו דלעיל, אנו מבקשים לקבל את הסכמתכם למשכון הזכויות החוזיות של החוכר
 על-פי המפרט הכספי, ואת התחייבותכם כי החברה לא תחתום על הסכם החכירה החדש לגבי
 הנכס, אלא אם באותו מעמד תחתום החברה גם על כתב התחייבות לטובת הבנק, לרישום משכנתה
 בדרגה ראשונה בסך ש" / ללא הגבלה בסכום על זכויות החוכר בנכס לפי הסכם
 החכירה החדש, בהתאם להוראת סעיף 32 שלו.

בכבוד רב,

בנק
 סניף מספר
 רחוב מיקוד

נספח 3'ז

החברה לפיתוח יפו העתיקה בע"מ

סמטת מזל דגים 17, יפו העתיקה

תאריך:

לכבוד

בנק

סניף מספר

רחוב

.....

שלום רב,

הנדון: הסכמה לשיעבוד והתחייבות לרישום משכנתה

לפי בקשת ה"ה ת"ז ו-..... ת"ז (להלן - ביחד ולחוד - "החוכר"), ובהמשך לפנייתכם אלינו בעניין, אנו מאשרים בזה, כי אם החוכר ימלא אחר כל הוראות המפרט הכספי מיום (להלן - "המפרט הכספי") ובמועדן, הוא יהיה זכאי לחתום עם החברה על הסכם חכירה חדש לגבי הנכס הידוע כמוחכר מספר ב-..... ביפו העתיקה, המצוי בחלקה ... בגוש (להלן - "הנכס"), בנוסח שצורף למפרט הכספי (להלן - "הסכם החכירה החדש").

בהתאם להוראות בלתי חוזרות שקיבלנו מהחוכר ולפנייתכם אלינו בעניין זה, אנו מסכימים לשיעבוד זכויות החוכר בנכס לפי המפרט הכספי לטובתכם, במשכון זכויות חוזיות בדרגה בסך ש" / ללא הגבלת סכום, ומתחייבים בזה כלפיכם כי לא נחתום על הסכם החכירה החדש עם החוכר לגבי הנכס, אלא אם באותו מועד נחתום גם על כתב התחייבות לרישום משכנתה לטובת הבנק, בדרגה ראשונה בסך ש" / ללא הגבלת סכום, בגין זכויות החוכר בנכס לפי הסכם החכירה החדש.

התחייבות זו ניתנת בכפוף לאישורכם כי בדקתם ובחנתם את המצב המשפטי של הנכס, ובכלל זה גם (אך לא רק) את המפרט הכספי, את נוסח הסכם החכירה החדש, את מטרת החכירה, את התנאים להעברתה, ואת כל יתר הפרטים והמסמכים הנוגעים לעניין.

מסמך זה יהיה בתוקף ויחייב אותנו עד ליום בו נחתום על כתב התחייבות לרישום משכנתה כאמור בגין הסכם החכירה החדש, ולא מעבר לכך.

התחייבותנו כאמור מותנית בתשלום הסכום החד-פעמי, בסך של ש" בצירוף הפרשי הצמדה למדד הבסיס (מדד חודש שנת) ומע"מ, לידי החברה, כאמור במפרט הכספי ועד לא יאוחר מהמועד שנקבע לכך שם.

התחייבות זו היא בלתי חוזרת ואינה ניתנת לשינוי או לביטול מבלי קבלת הסכמתכם בכתב.

מובהר למען הסר ספק, כי לא תהיו זכאים לרישום לטובתכם בלשכת רישום המקרקעין הערת אזהרה בגין התחייבות זו.

בכבוד רב,

החברה לפיתוח יפו העתיקה בע"מ

נספח ח'הסכם חכירה/חכירת משנה

שנערך ונחתם בתל-אביב-יפו ביום

בין:

החברה לפיתוח יפו העתיקה בע"מ ח"פ 52-002380-5

(שתיקרא להלן - "החברה")

מצד אחד

ובין:

1. ת"ז/ח"פ
2. ת"ז/ח"פ

שניהם יחד וכל אחד מהם לחוד ובערבות הדדית

(שייקראו להלן - "החוכר")

מצד שני

- הואיל** והחברה נוסדה לשם פיתוח העיר העתיקה של יפו כמרכז תרבות ואמנות, כאתר היסטורי, כאתר תיירות, ספורט, בידור, נופש ושעשועים, בתחומי יפו העתיקה (להלן - "מתחם יפו העתיקה"), הכל כמפורט במסמכי ההתאגדות של החברה;
- והואיל** והחברה הינה הבעלים של נכסי מקרקעין במתחם יפו העתיקה, והיא החוכרת לדורות של נכסי מקרקעין נוספים שם בהתאם להסכמים עם הפטריארך הארמני של ירושלים והפטריארכיה היוונית האורתודוקסית של ירושלים;
- והואיל** והחברה הכינה תוכניות כלליות עבור מתחם יפו העתיקה, ייעדה את רוב חלקיו למטרות הנזכרות לעיל, ויזמה התקנה של תשתיות מים, ביוב, טלפון וחשמל במתחם;
- והואיל** ומאז הקמתה, החכירה החברה לחוכרים שונים מוכרים שונים המצויים בבעלותה ו/או שהיא החוכרת שלהם כאמור, בהתאם להסכמי חכירה שנחתמו ביניהם, לתקופת חכירה בת 50 שנים ללא אופציה להארכה;
- והואיל** ובין החברה בין החוכר נחתם ההסכם המקורי כהגדרתו בהמשך, המתייחס למוכר כהגדרתו בהסכם זה;
- והואיל** ותקופת החכירה של החוכר במוכר לפי ההסכם המקורי תסתיים ביום
- והואיל** וביום 17.12.2014 החליט דירקטוריון החברה על התנאים בהם יסכים להחכיר בחכירה חדשה מוכרים ביפו העתיקה שהחכירות בהם הסתיימו;
- והואיל** והחוכר פנה לחברה בבקשה לחכור בחכירה חדשה את המוכר, והחברה הסכימה להחכיר לו בחכירה חדשה את המוכר לתקופת חכירה חדשה, בהתאם להוראות הסכם זה ונספחיו;
- והואיל** והחוכר מצהיר כי ביקר במתחם יפו העתיקה וכי הוא מכיר אותו, כי הוא ראה, בדק ומכיר היטב את המוכר כהגדרתו בהסכם זה, את סביבתו, את מצבו הפיזי, התכנוני והמשפטי, וכן את טיב זכויות החברה בו ואת אופן רישומו על-שמה.

החוכר מצהיר כי הוא מצא את כל אלה לשביעות רצונו המלאה, במצב המתאים לכל מטרותיו ולמצג שהוצג בפניו על-ידי החברה ו/או מי מטעמה;

והחוכר מעוניין לחכור מהחברה את המוכר כהגדרתו בהמשך לתקופת חכירה חדשה, למטרת החכירה כהגדרתה בהסכם זה, בהתאם ובכפוף לכל יתר התנאים המפורטים בו.

והואיל

לפיכך, הוסכם, הותנה והוצהר בין הצדדים כדלקמן:

פרק א' - הגדרות

דמי הסכמה בשיעור 3% מסכום השווי, בצירוף הפרשי הצמדה;	"דמי הסכמה בהעברת זכויות"
הסכם חכירה מיום , וכן כתב תיקון הסכם מיום , הסכם העברת חכירה מיום וכן למען הסר ספק, ההסכם המקורי כולל כל הסכם ו/או נספח ו/או תוספת ו/או מסמך כלשהו מכל מין וסוג, שנחתמו בין החברה לבין החוכר בקשר למוכר בגין תקופת החכירה הראשונה.	"הסכם מקורי"
השיעור שבו עלה המדד החדש על מדד הבסיס. הסכום יחושב על-ידי חלוקת המדד החדש במדד הבסיס והכפלת התוצאה בסכום שלגביו מחושבים הפרשי הצמדה;	"הפרשי הצמדה"
מדד המחירים לצרכן המתפרסם על-ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה או אותו מדד אם יתפרסם על-ידי גוף או מוסד רשמי אחר במקומה, לרבות כל מדד רשמי שיבוא במקומו, בין אם יהיה בנוי על אותם נתונים ובין אם לאו;	"מדד"
מדד חודש שנת , שהתפרסם ביום או כאמור בסעיף 23.10 להלן;	"מדד הבסיס"
המדד האחרון שפורסם לפני מועד תשלומו בפועל של כל סכום הצמוד למדד לפי הוראות הסכם זה;	"מדד חדש"
היחידה המסומנת במספר ברחוב ביפו העתיקה, הידועה כחלק מחלקה בגוש (לשעבר במצבה כפי שהוא בעת החתימה על הסכם זה (AS IS), ושגבולותיה מסומנים ומוגדרים בתשריט נספח א';	"מוכר"
המטרה המיוחדת שלשמה יועד המוכר, והיא או כל מטרה אחרת שהחברה תאשר מראש ובכתב, כאמור בהסכם זה;	"מטרת החכירה"
שווי זכות הבעלות המלאה של מרכיב הקרקע במוכר לפי השטח הבנוי (לרבות גגות, מרפסות וחצרות), ללא שווי המחברים, בהתאם למטרת החכירה, המסתכם נכון למועד חתימת הסכם זה בסך של ₪ (..... שקלים חדשים), או שווי זכות הבעלות כאמור שהחליף אותו בעת עדכון סכום השווי כאמור בסעיף 23 להלן;	"סכום השווי"
דמי חכירה מראש בסך של ₪ (..... שקלים חדשים);	"סכום חד-פעמי"
דמי חכירה שנתיים בשיעור 0.5% מסכום השווי;	"סכום שנתי"

תקופת החכירה לפי הסכם זה תחל ביום ותסתיים ביום

פרק ב' - נספחים

תשריט המוכר;	נספח א'
הסכם להרחבת מוכר;	נספח ב'
שטר ביטול החכירה לפי ההסכם המקורי (אם נרשמה);	נספח ג'1
שטר החכירה החדש;	נספח ג'2
הסכם לשינוי מטרת חכירה;	נספח ד'
הוראת קבע לתשלום הסכום החד-פעמי באמצעות כרטיס אשראי;	נספח ה'
כתב מינוי לשמאי מקרקעין;	נספח ו'
תוספת להסכם זה לעדכון סכום השווי ומדד הבסיס;	נספח ז'
הסכם העברת זכויות במוכר;	נספח ח'
הסכם רשות;	נספח ט'
בקשות לקבלת התחייבות החברה לרישום משכנתה או לקבלת הסכמת החברה לרישום משכנתה (לפי העניין);	נספחים י'1 עד י'4
כתב התחייבות לרישום משכנתה וכתב הסכמה לרישום משכנתה;	נספחים י'5 ו-י'6

הערה: נוסח הנספחים: ב', ד', ו', ז', ח', ט', י'1 עד י'6 כפוף לשינויים ועדכונים.

פרק ג' - כללי

1. המבוא, התוספות והנספחים להסכם זה מהווים חלק בלתי נפרד הימנו, ומחייבים את הצדדים לכל דבר ועניין.
2. כותרות הסעיפים נועדו לנוחות הקריאה בלבד ואין לעשות בהם שימוש לצורך פרשנות ההסכם.
3. הוראות הסכם זה מחליפות את הוראות ההסכם המקורי בנוגע למוכר, לכל דבר ועניין, ומיום תחילת תקופת החכירה ועד לסיומה יחולו על המוכר הוראות הסכם זה בלבד.
4. בחתימתו על הסכם זה, מאשר החוכר כי החברה מילאה אחר כל התחייבויותיה כלפיו לפי ההסכם המקורי במהלך תקופת החכירה הראשונה, וכי אין ולא תהיינה לו נגדה כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה מכל מין וסוג שהוא בקשר להסכם המקורי ו/או לחכירה שלו במוכר לפיו, והוא מוותר בזאת על כל טענה ו/או דרישה נגדה בעניינים אלה.

פרק ד' - העסקה

5. החברה מחכירה לחוכר, והחוכר חוכר מאת החברה את המוכר, לתקופה ובתנאים כאמור בהסכם זה ובכפוף לכל הוראותיו. המוכר בהסכם זה כולל הן את החלקים (כולל המבנים) שהחזקה הבלעדית בהם היא בידי החוכר, והן את זכויותיו וחובותיו של החוכר בחלקים (כולל המבנים) שבהם לחוכר חזקה משותפת עם חוכרים אחרים (אם קיימים כאלה), והכל כמתואר בנספח א'.

6. מובהר בזאת, למען הסר כל ספק, כי גגות המוחכר אינם כלולים במוחכר כהגדרתו בהסכם זה ואינם מהווים חלק ממנו, והם קניינה המלא והבלעדי של החברה, אלא אם צוין במפורש אחרת בנספח א'.
7. לחוכר ניתנת בזאת זכות חזקה ושימוש ייחודית במוחכר במשך תקופת החכירה ולצורך מטרת החכירה כהגדרתה בהסכם זה בלבד, והכל בהתאם להסכם זה ובכפוף להוראותיו.
8. החוכר מתחייב להשתמש במוחכר למטרת החכירה כהגדרתה בהסכם זה, ולהמשיך בשימוש זה בפועל ברציפות ובהתמדה. אם המוחכר מוגדר כעסק, מתחייב החוכר להפעילו בפועל ברציפות ובהתמדה לרבות בשעות הערב והלילה, בהתאם לסוג העסק ובכפוף להוראות הדין החל על העניין.
9. החוכר מתחייב לקבל מאת הרשויות המוסמכות את כל האישורים ו/או הרישיונות ו/או ההיתרים הדרושים לצורך השימוש שלו במוחכר למטרת החכירה, ככל שדרושים.
10. אם החברה תהיה מוכנה להסכים לתוספת בניה במוחכר או להגדלת שטח המוחכר, היא תהיה רשאית לקבוע את התנאים לכך לפי שיקול דעתה הבלעדי והמוחלט. במקרה כזה, יהיה על החוכר לשלם לחברה תוספת לסכום החד-פעמי וכן תוספת לסכום השנתי, כאמור בסעיף 24 להלן, ולחתום על הסכם להרחבת מוחכר בנוסח נספח ב' ו/או על הסכם להסדרת תוספת הבניה במוחכר. אין באמור בסעיף זה כדי להוות הסכמה של החברה ו/או התחייבות מצידה למתן הסכמה לתוספת בניה במוחכר ו/או להגדלת שטח המוחכר.

פרק ה' - הצהרות החוכר

11. החוכר מצהיר ומאשר כי:
- 11.1 הוא מכיר היטב את המוחכר ובדק אותו ואת מצבו, את טיב זכויות החברה בו ואת אופן רישומו על-שמה, כי הוא מכיר היטב את מתחם יפו העתיקה, את התכנון לגבי המוחכר בפרט ומתחם יפו העתיקה בכלל בהתאם לתב"ע החלה עליהם, וכן כל עניין אחר הקשור במוחכר ו/או במתחם יפו העתיקה שהשפיע ו/או יכול היה להשפיע על החלטתו לחכור את המוחכר מהחברה, והוא מצא את כל אלה לשביעות רצונו המלאה, במצב המתאים לכל מטרותיו ולמצג שהוצג בפניו על-ידי החברה ו/או מי מטעמה, ואין ולא תהינה לו נגד החברה ו/או נגד כל אדם מטעמה ו/או בעל תפקיד ו/או נושא משרה אצלה ו/או אחר, כל טענות ו/או תביעות ו/או דרישות מכל מין וסוג שהוא מחמת מוס ו/או פגם ו/או אי התאמה;
- 11.2 הוא קיבל חוות דעת בכתב ממהנדס מוסמך המאשר כי המוחכר במצב תקין ויציב, ומקיים את כל דרישות הבטיחות והדין;
- 11.3 המוחכר אינו כולל את גג המוחכר ו/או הבניין בו מצוי המוחכר או מפלסים תת-קרקעיים ו/או אחרים כלשהם (שאינם מוגדרים בנספח א'), ואינו כולל זכויות בנייה קיימות ו/או עתידיות (בין אם קיימות ו/או יהיו קיימות ובין אם לאו) בגג ו/או בקרקע ו/או במוחכר בכלל, או כל זכויות בנייה נוספות אחרות הניתנות לניצול (ככל שניתנות לניצול) ו/או שיהיו ניתנות לניצול בעתיד, וכי זכויות אלו שייכות לחברה בלבד. הסכם זה מקנה לחוכר זכות חכירה במוחכר בהתאם לתיאורו בנספח א', ולא משהו מעבר לכך;
- 11.4 הוא יודע שהחברה רשאית לבקש ולקבל, בכל עת, שינוי בתב"ע החלה על המוחכר ועל המקרקעין הסמוכים, לרבות כל שינוי בנפח הבניה המותרת ו/או בבניה עצמה, והחוכר מאשר זאת ומסכים לכך ולא יהיה רשאי לחזור בו מהסכמתו, ובלבד שלא יהיה בשינויים כאמור כדי לגרוע מהשטח הבנוי של המוחכר או לשנות את מטרת החכירה;
- 11.5 זכויות הבניה במקרקעין שעליהם בנוי המוחכר, כיום וכפי שתהיינה בעתיד, לפי התב"ע הקיימת ו/או לפי כל תב"ע אחרת שתחליף אותן, שייכות לחברה בלבד. החוכר מצהיר ומאשר בזה כי יודע לו שהמוחכר כהגדרתו בהסכם החכירה אינו

כולל זכויות בנייה כלשהן, בין אם הן קיימות היום ובין אם יהיו כאלה במקרקעין בעתיד ;

11.6 החברה תהיה רשאית בכל עת ולפי שיקול דעתה הבלעדי, לבנות על המקרקעין הסמוכים למוכר, ולחוכר לא תהיה כל זכות, דעה או התנגדות ביחס לבניה במקרקעין כאמור, שימושם או ייעודם, צורתם, גודלם או אופי בינויים ;

11.7 החוכר מתחייב שלא להתנגד, לא להתערב ולא להפריע בכל דרך שהיא לפעולות שהחברה זכאית לעשותן לפי הסכם זה ו/או לפי כל דין ובכלל.

פרק ו' - רישום החכירה

12. החוכר מתחייב לפעול לביטול זכות החכירה שנרשמה לטובתו בלשכת רישום המקרקעין בגין ההסכם המקורי (אם נרשמה), ולרישום החכירה החדשה לפי הסכם זה ונספחיו, וזאת בתוך 24 חודשים מיום חתימת הסכם זה ו/או מהמועד בו ניתן יהיה לרשום את החכירה על-פי הסכם זה בלשכת רישום המקרקעין, לפי המועד המאוחר מבין השניים. למען הסר ספק מובהר בזאת, כי רישום החכירה כאמור מותנה בכך שהחוכר מילא את כל התחייבויותיו לפי הסכם זה, וקיבל מאת הרשויות המוסמכות את כל הרישיונות והאישורים הדרושים, אם בכלל, בקשר לשימוש שלו במוכר למטרת החכירה.

13. כל הפעולות הכרוכות ברישום החכירה כאמור על שמו של החוכר בלשכת רישום המקרקעין יבוצעו על-ידי החוכר ועל חשבונו, והוא מתחייב להמציא את כל האישורים ו/או המסמכים הנדרשים לצורך כך על-פי הדין.

14. לבקשת החוכר, תחתום החברה על שטר ביטול החכירה (אם נרשמה בגין ההסכם המקורי) ועל שטר החכירה החדש שאליו יצורפו הסכם זה ונספחיו כחלק בלתי נפרד הימנו, וכן על כל מסמך אחר שחתימתה עליו דרושה לצורך רישום החכירה של החוכר במוכר כאמור בלשכת רישום המקרקעין.

פרק ז' - תקופת החכירה

15. תקופת החכירה :

15.1 תקופת החכירה הינה כאמור בפרק א' של הסכם זה לעיל, אלא אם הסתיימה קודם בהתאם להוראות הסכם זה.

15.2 החכירה הראשית של החברה במקרקעי הפטריארך הארמני של ירושלים ו/או הפטריארכיה היוונית האורתודוקסית של ירושלים תגיע לסיומה ביום 4.10.2061 / 31.12.2039 ובאותו מועד תגיע לסיומה גם חכירת המשנה של החוכר במוכר. במקרה של הארכה ו/או חידוש החכירה הראשית של החברה במקרקעין עליהם בנוי המוכר לפני סיום תקופת החכירה של החוכר במוכר, יהיה החוכר זכאי לחדש את חכירת המשנה שלו במוכר למשך התקופה שבה הוארכה ו/או חודשה תקופת החכירה הראשית של החברה כאמור או למשך תקופה נוספת שתגיע לסיומה בתום 49 שנים מתחילת חכירת המשנה שלו במוכר (כלומר ביום). - לפי המועד המוקדם מבין השניים, וזאת בכפוף לכך שהחוכר מילא אחר כל התחייבויותיו לפי הסכם חכירת המשנה עם החברה בתקופת החכירה כאמור בסעיף 15.1 לעיל (להלן - "**תקופת החכירה המשלימה**"). על חידוש חכירת המשנה של החוכר במוכר למשך תקופת החכירה המשלימה יחולו התנאים לחידוש חכירה ונוהל חידוש החכירה שיהיו בתוקף בחברה באותו מועד.

16. בתום תקופת החכירה מתחייב החוכר לפנות את המוכר, במצבו כפי שיהיה אז, ולהשיב את החזקה הייחודית בו לחברה, ביחד עם כל מה שצמוד אליו ו/או מחובר אליו חיבור של קבע, וזאת מבלי שיהיה זכאי לכל תמורה מאת החברה.

17. החוכר מצהיר ומאשר כי הוא לא רכש מהחברה כל זכות במקרקעין במוכר, למעט זכות חכירה בתנאי הסכם זה ולמשך תקופת החכירה בלבד. עוד מצהיר החוכר ומאשר כי בסיום

תקופת החכירה לא תהיה לו כלפי החברה ו/או כל אדם מטעמה ו/או נושא משרה ו/או בעל תפקיד אצלה ו/או אחר, כל טענה בגין השקעות במוכר, והוא מוותר מראש על כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה להשבה ו/או פיצוי. בחתימתו על הסכם זה מצהיר החוכר ומאשר כי הסכמת החברה להחכיר לו את המוכר לתקופת החכירה בהתאם לכל התנאים המפורטים בהסכם זה, מהווה תמורה מלאה לתשלומים ששילם ו/או התחייב לשלם לה לפיו.

פרק ח' - מטרת החכירה

18. החוכר מתחייב להשתמש במוכר אך ורק למטרת החכירה ולא לכל מטרה אחרת.
19. החוכר מצהיר ומאשר כי ידוע לו שהתשלומים לחברה לפי הסכם זה נקבעו, בין היתר, בהסתמך על מטרת החכירה ו/או בשים לב אליה.
20. בכל מקרה בו יבקש החוכר לשנות את מטרת החכירה, יהיה עליו לפנות לחברה בבקשה מתאימה בכתב. החברה תבחן את בקשתו של החוכר, ותחליט לפי שיקול דעתה הבלעדי והמוחלט האם להיענות לבקשה או לסרב לה, ולחוכר לא תהא כלפיה כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בגין כך. אם החברה תהיה מוכנה להסכים לשינוי מטרת החכירה כאמור, היא תהיה רשאית לקבוע את התנאים לכך לפי שיקול דעתה הבלעדי והמוחלט. שינוי מטרת החכירה יהיה מותנה בחתימה של החוכר ושל החברה על הסכם לשינוי מטרת חכירה בנוסח נספח ד', ובתשלום תוספת לסכום החד-פעמי וכן תוספת לסכום השנתי, כאמור בסעיף 24 להלן, של החוכר לחברה - שני התנאים יחד. אין באמור בסעיף זה כדי להוות הסכמה של החברה ו/או התחייבות למתן הסכמה לשינוי מטרת החכירה.

פרק ט' - דמי החכירה

21. במועד החתימה על הסכם זה משלם החוכר לחברה את הסכום החד-פעמי, בצירוף הפרשי הצמדה ומע"מ.

או:

החוכר מתחייב לשלם לחברה את הסכום החד-פעמי, וזאת באופן ובמועדים הבאים:

- 21.1 סך של ₪ (..... שקלים חדשים) בצירוף מע"מ משלם החוכר לחברה במעמד החתימה על הסכם זה. את יתרת הסכום החד-פעמי ישלם החוכר לחברה ב-..... תשלומים חודשיים שווים ורצופים בסך ₪ (..... שקלים חדשים) בצירוף הפרשי הצמדה ומע"מ כל אחד, הראשון ביום ה-..... של חודש שנת והבאים אחריו בכל היום ה-..... של החודש שלאחר מכן;
- 21.2 מטעמי נוחות ולהקלת הגביה, יפקיד החוכר בידי החברה, במעמד החתימה על הסכם זה, צ'קים אישיים בחתימתו לפקודת החברה, בגובה כל תשלום ולמועד פירעון כאמור בסעיף 21.1. הפרשי ההצמדה ישולמו על-ידי החוכר לחברה במועד ביצוע התשלום האחרון, ביחד עם התשלום האחרון וכחלק אחד ובלתי נפרד הימנו, לפי חישוב שיעשה על-ידי החברה. מובהר בזאת כי, ביצוע התשלומים כאמור ללא הפרשי הצמדה, לא יהווה תשלום מתאים ונכון של הסכום החד-פעמי על-ידי החוכר לחברה לפי הסכם זה, ויהווה הפרה שלו על-ידי החוכר;
- 21.3 מובהר בזאת למען הסר ספק, כי רק פירעון מלא ובמועד של הצ'קים הנ"ל כל צ'ק במועד הנקוב בו כמועד פירעונו, יהווה תשלום נכון ומתאים של הסכום הנקוב בו על-ידי החוכר לחברה לפי הסכם זה.

או:

החוכר מתחייב לשלם לחברה את הסכום החד-פעמי, וזאת באופן ובמועדים הבאים:

- 21.4 סך של ש"ח (שקלים חדשים) בצירוף מע"מ משלם החוכר לחברה במעמד החתימה על הסכם זה. את יתרת הסכום החד-פעמי ישלם החוכר לחברה ב-..... תשלומים חודשיים שווים ורצופים בסך ש"ח (שקלים חדשים) בצירוף הפרשי הצמדה ומע"מ כל אחד, הראשון ביום ה-.... של חודש שנת ובכל היום ה-..... של החודש שלאחר מכן ;
- 21.5 מטעמי נוחות ולהקלת הגביה, יחתום החוכר במעמד החתימה על הסכם זה על הוראת קבע לתשלום הסכום החד-פעמי באמצעות כרטיס אשראי (להלן - "הוראת הקבע") נספח ה', בגובה התשלומים ובמועדים לתשלומם כאמור בסעיף 21.4 לעיל. מובהר בזאת כי, ביצוע התשלומים כאמור ללא הפרשי הצמדה, לא יהווה תשלום מתאים ונכון של הסכום החד-פעמי על-ידי החוכר לחברה לפי הסכם זה, ויהווה הפרה שלו על-ידי החוכר ;
- 21.6 החוכר מתחייב לעדכן את החברה מיד ובכתב על כל שינוי בפרטי כרטיס האשראי שלו, לרבות (אך לא רק) עדכון בדבר תוקף כרטיס האשראי, פרטי כרטיס אשראי חדש וביטול כרטיס האשראי ;
- 21.7 לא שולמו לחברה תשלומים כאמור על-ידי חברת האשראי, תהא הסיבה לכך אשר תהא, מתחייב החוכר לשלם במזומן מיד עם קבלת דרישה מאת החברה.
22. בנוסף לסכום החד-פעמי כאמור בסעיף 21 לעיל, מתחייב החוכר לשלם לחברה את הסכום השנתי בצירוף הפרשי הצמדה ומע"מ עבור כל שנת חכירה או כל חלק ממנה, וזאת ביום ה-1 בחודש ינואר של כל שנה, לשנת חכירה מלאה מראש בכל פעם או ב-12 תשלומים חודשיים רצופים או פחות, החל ביום ה-1 לחודש ינואר של כל שנה, ויחולו הוראות סעיפים 21.2, 21.3, 21.5, 21.6 ו-21.7 בשינויים המחויבים ובהתאמה.
23. בתום 7 שנים ממועד תחילת תקופת החכירה, ובתום כל 7 שנים לאחר מכן במהלך תקופת החכירה, תהיה החברה רשאית לעדכן את סכום השווי (וגם את הסכום השנתי וכל סכום אחר המגיע לחברה לפי הסכם זה והמחושב מסכום השווי בהתאמה), בהתאם למנגנון המפורט להלן :
- 23.1 החברה תעדכן את החוכר בכתב בדבר כוונתה לעדכן את סכום השווי כאמור ;
- 23.2 החוכר יהיה רשאי לבחור שני שמאים מתוך רשימת השמאים המעודכנת לאותו זמן בחברה (בסעיף זה להלן - "רשימת השמאים"), וימסור לחברה בתוך 21 ימים ממועד מסירת הודעת החברה לידי את פרטי שני השמאים ואת רשימת הטיעונים שלו בכתב להערכת סכום השווי ;
- 23.3 החברה תמסור לשמאים את כתבי המינוי שלהם בנוסח נספח ו', את תשריט המוכר נספח א' וכן את רשימת הטיעונים בכתב של החוכר ואת התייחסותה לטיעונים. מובהר למען הסר ספק, כי החוכר לא יהיה רשאי לפנות לשמאים במישרין ;
- 23.4 היה הפער בין הערכת סכום השווי של כל אחד מהשמאים 15% או פחות (אך לא יותר), יקבע סכום השווי כסכום הממוצע בין שתי ההערכות ;
- 23.5 עלה הפער בין שתי ההערכות הנ"ל על 15%, תמנה החברה שמאי שלישי שגם אותו רשאי החוכר לבחור מתוך רשימת השמאים. החוכר ימסור לחברה בתוך 14 ימים ממועד מסירת הודעת החברה לידי את פרטיו של השמאי השלישי ואת רשימת הטיעונים שלו בכתב להערכת סכום השווי ;
- 23.6 החברה תמסור לשמאי השלישי את כתב המינוי שלו בנוסח נספח ו', את תשריט המוכר נספח א' וכן את רשימת הטיעונים בכתב של החוכר ואת התייחסותה לטיעונים. מובהר למען הספר ספק, כי החוכר לא יהיה רשאי לפנות לשמאי השלישי במישרין ;

- 23.7 הערכת השמאי השלישי תהיה מכריעה, ובלבד שתהיה בתחום שבין שתי ההערכות הראשונות. הייתה הערכת השמאי השלישי גבוהה מהערכות השמאים הראשונים - ייקבע סכום השווי לפי ההערכה הגבוהה מבין הערכות השמאים הראשונים. הייתה הערכת השמאי השלישי נמוכה מהערכות השמאים הראשונים - ייקבע סכום השווי לפי ההערכה הנמוכה מבין הערכות השמאים הראשונים ;
- 23.8 שכר טרחתם של כל השמאים הנזכרים (שניים או שלושה, לפי העניין) ישולם על-ידי החברה ;
- 23.9 אם החוכר לא ימסור לחברה את פרטי השמאים (הראשונים או השלישי, לפי העניין), במועד הנקוב לעיל, תמנה אותם החברה מתוך רשימת השמאים, לפי שיקול דעתה הבלעדי והמוחלט, ולא תהיה לו כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה נגדה ו/או מטעמה בעניין זה ;
- 23.10 לאחר קביעת סכום השווי המעודכן כאמור, יחתמו הצדדים על תוספת להסכם זה המעדכנת את סכום השווי ואת מדד הבסיס, בנוסח נספח ז'. החוכר מתחייב לחתום במשרדי החברה על התוספת להסכם כאמור בתוך 7 ימים מיום שנדרש לכך על-ידי החברה.
24. הסכימה החברה להגדלת שטח המוכר או לתוספת בניה במוכר (כאמור בסעיף 10 לעיל) או לשינוי מטרת החכירה (כאמור בסעיף 20 לעיל), ישלם לה החוכר תוספת לסכום החד-פעמי והסכום השנתי יגדל, בהתאם למנגנון המפורט להלן :
- 24.1 הגדרות (לסעיף זה) :
- "**השטח הנוסף**" - השטח הנוסף אותו מבקש החוכר להוסיף למוכר כאמור בסעיף 10 לעיל, ושהחברה תאשר את ההוספה שלו למוכר ;
- "**מטרת החכירה המעודכנת**" - מטרת החכירה החדשה כאמור בסעיף 20 לעיל ;
- "**המוכר המעודכן**" - המוכר כולל השטח הנוסף ו/או המוכר לאחר שינוי מטרת החכירה למטרת החכירה המעודכנת, לפי העניין ;
- "**המנגנון לקביעת סכום השווי**" - מנגנון השמאים לקביעת סכום השווי המפורט בסעיפים 23.2 עד 23.8 (כולל) לעיל.
- 24.2 החברה תקבע את סכום השווי של המוכר המעודכן, בהתאם למנגנון לקביעת סכום השווי, ותודיע לחוכר על גובה הסכום בכתב. החוכר נותן את הסכמתו מראש לקביעת סכום השווי של המוכר המעודכן בהתאם.
- 24.3 החוכר ישלם לחברה בתוך 21 ימים מקבלת הודעת החברה כאמור בסעיף 24.2, תוספת לסכום החד-פעמי בשיעור של 5% מההפרש שבין סכום השווי של המוכר המעודכן לבין סכום השווי של המוכר, מהוון בשיעור היוון שנתי של 5% ליתרת תקופת החכירה כפי שתהיה אותו מועד. לא שילם החוכר לחברה את התשלום במועד כאמור, יראו אותו כמי שוויתר על הבקשה להגדלת שטח המוכר ו/או לתוספת בניה במוכר ו/או לשינוי מטרת החכירה במוכר, לפי העניין.
- 24.4 במעמד התשלום כאמור בסעיף 24.3 לעיל, יחתום החוכר על הסכם להרחבת מוכר (נספח ב') ו/או הסכם להסדרת תוספת הבניה במוכר ו/או הסכם לשינוי מטרת החכירה (נספח ד'), לפי העניין, שאם לא כן, לא יהיה להסכמת החברה בעניינים אלה, אם ניתנה, תוקף.
- 24.5 הסכום השנתי שיהיה על החוכר לשלם לחברה במקרה של הסכמה מצידה להגדלת שטח המוכר ו/או תוספת בניה במוכר ו/או שינוי מטרת החכירה (לפי העניין), יגדל ויחושב מסכום השווי של המוכר המעודכן, החל ממועד תשלום התוספת לסכום החד-פעמי כאמור בסעיף 24.3 לעיל ואילך.

24.6 מובהר למען הסר ספק, כי סכום השווי של המוכר המעודכן לא יפחת בשום מקרה מסכום השווי כהגדרתו בהסכם זה.

25. החוכר מתחייב לשלם כל סכום המגיע ממנו לחברה לפי הסכם זה ו/או לפי כל דין במלואו ובמועדו, בתוך 14 ימים מהיום שנקבע בהסכם זה ו/או בדין לתשלומו. סכום שלא שולם במועדו יישא הפרשי הצמדה וריבית פיגורים בשיעור המרבי לפי חוק פסיקת ריבית והצמדה, התשכ"א-1961, החל מהמועד שנקבע בהסכם זה לתשלומו ועד לתשלומו לחברה בפועל, וזאת מבלי לגרוע מכל זכות אחרת שתעמוד לחברה כנגד החוכר כתוצאה מהאיחור בתשלום, לפי הסכם זה ו/או לפי כל דין.

26. תשלומים המגיעים לחברה מהחוכר לפי הסכם זה ו/או לפי כל דין, לא יהיו ניתנים לקיזוז.

פרק י' - העברת זכויות

27. הצדדים מצהירים, כי זהותו של החוכר, אישיותו, הכשרתו, מומחיותו, משלח ידו, וכן מטרת החכירה לפי הסכם זה והשימוש הרצוף במוכר בפועל לאותה מטרה, הם מעיקרי ההסכם, וכי הסכמת החברה להחכיר לחוכר את המוכר בתנאי הסכם זה למשך תקופת החכירה, הסתמכה, בין היתר, גם עליהם.

28. החוכר מתחייב שלא להעביר את זכויותיו במוכר ו/או חלקן ו/או את זכויותיו לפי הסכם זה ו/או להקנות למישהו אחר במוכר זכויות מכל מין וסוג שהוא, בין בתמורה ובין שלא בתמורה, ללא הסכמה מראש ובכתב מאת החברה. העברת זכויות במוכר משמעה, בין היתר, גם (אך לא רק): למסור, למכור, להשכיר, למשכן, לשעבד או להעביר בכל דרך אחרת לאחר את המוכר או חלק מוגדר או בלתי מוגדר של המוכר או את זכויות החוכר או חלק מהן; להרשות לאחר להשתמש במוכר או בחלק מוגדר או בלתי מוגדר של המוכר, באופן בלעדי או בכל אופן אחר; לשתף אחר בחזקה או בשימוש במוכר או בחלק מוגדר או בלתי מוגדר של המוכר, באופן בלעדי או אחרת, או בהפקת הנאה כלשהי מהמוכר.

29. ביקש החוכר להעביר זכויותיו במוכר לאחר (בסעיף זה - "מקבל ההעברה") בהעברת זכויות שאיננה השכרת משנה או שיעבוד, יחולו (בין היתר) ההוראות הבאות:

29.1 העברת הזכויות תהיה למקבל ההעברה המקיים את כל התנאים הבאים יחד, ואלה הם:

29.1.1 מקבל ההעברה אינו נתין זר. בסעיף זה, "נתין זר" הוא מי שאינו אחד מאלה:

- (1) אזרח ישראלי;
 - (2) עולה לפי חוק השבות, התשי"א-1950 שלא מסר הצהרה לפי סעיף 2 לחוק האזרחות, התשי"ב-1952;
 - (3) זכאי לאשרת עולה או לתעודת עולה לפי חוק השבות, התשי"א-1950, שקיבל במקומה אשרה ורישיון לישיבת ארעי כעולה בכוח מכוח חוק הכניסה לישראל, התשי"ב-1952;
 - (4) תאגיד שהוקם ונרשם בישראל על-פי דין, ושהשליטה עליו הינה בידיו של יחיד שהינו אחד מאלה המנויים בפסקאות (1) - (3) לעיל או בידי יותר מיחיד אחד כאמור;
- בפסקה זו "שליטה" - כמשמעותה בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968;

29.1.2 החברה אישרה את מקבל ההעברה כמי שזכאי להשתמש במוכר לפי המבחנים שנקבעו בתב"ע החלה על מתחם יפו העתיקה (או כל תב"ע אחרת שתחליף אותה).

29.2 אם החברה תסכים להעברת הזכויות של החוכר במוכר או בכל חלק שלו, למקבל ההעברה, יחתמו החברה, החוכר ומקבל ההעברה על הסכם להעברת זכויות במוכר בנוסח נספח ח'. במקרה כזה, ישלם החוכר לחברה, בעת החתימה על ההסכם להעברת זכויות במוכר וכתנאי מוקדם אין בלתי לחתימת החברה עליו

ולכניסת ההסכמה שלה להעברת הזכויות במוחכר או חלקו, לתוקף, את דמי ההסכמה בהעברת זכויות, כשהם מותאמים לחלקים המועברים במוחכר ומחושבים בהתאם ;

29.3 על אף האמור, העברת זכויות ללא תמורה לבן זוג או קרוב, וכן העברת זכויות מכוח צו ירושה או צו קיום צוואה - יהיו פטורים מתשלום דמי הסכמה בהעברת זכויות לחברה. בסעיף זה "קרוב", פירושו - צאצא, הורה או אחות של החוכר.

30. העברת זכויות במקרה של פטירת החוכר :

30.1 במקרה של פטירת החוכר יעברו הזכויות וההתחייבויות על-פי הסכם זה ליורשיו על-פי דין ו/או הנהנים על-פי צוואה (להלן - "היורשים"), שמתקיימים לגביהם כל הדרישות בסעיף 29.1 לעיל, בלבד ;

30.2 לא התקיימו ביורשים התנאים הנזכרים בסעיף 29.1 לעיל, הם יהיו חייבים להעביר את כל הזכויות וההתחייבויות במוחכר לפי הסכם זה, למי שהתנאים בסעיף 29.1 מתקיימים לגביו, וזאת בתוך שנתיים מיום פטירת החוכר. העברת הזכויות וההתחייבויות במוחכר על-ידי היורשים כאמור, הינה העברת זכויות רגילה לכל דבר ועניין, לרבות תשלום דמי הסכמה בהעברת זכויות לחברה ;

30.3 לא העבירו היורשים את הזכויות וההתחייבויות שלהם במוחכר בתוך שנתיים מיום פטירת החוכר כאמור, תקופת החכירה במוחכר תסתיים בחלוף אותה תקופה, ויחולו הוראות סעיף 59 להלן.

31. השכרת משנה של המוחכר לשוכר משנה (בסעיף זה - "שוכר המשנה"), תהיה אפשרית רק אם ולאחר שיתקיימו כל התנאים הבאים יחד, שאם לא כן, היא תהיה אסורה, ואלה התנאים :

31.1 החוכר יפנה לחברה בבקשה מתאימה בכתב, וימסור לה את הפרטים כפי שהחברה תדרוש בנוגע להשכרת המשנה ולשוכר המשנה לצורך קבלת הסכמתה. מובהר בזאת, למען הסר כל ספק, כי על שוכר המשנה לקיים את התנאים המפורטים בסעיף 29.1 של הסכם זה לעיל ;

31.2 השכרת המשנה תהא למטרת החכירה בלבד ולתקופה של שנה אחת בכל פעם, עד לתקופה מצטברת של חמש שנים בלבד בלי אפשרות הארכה ;

31.3 ייחתם בין החברה, החוכר ושוכר המשנה הסכם רשות בנוסח נספח ט' ;

31.4 החוכר ישלם לחברה דמי רשות שנתיים בשיעור 1.5% מסכום השווי, בצירוף הפרשי הצמדה (כהגדרתם בהסכם זה) ומע"מ (וזאת בנוסף לסכום השנתי).

32. שיעבוד המוחכר ו/או זכויות החוכר בו לטובת כל אדם ו/או בנק ו/או מוסד כספי אחר (בסעיף זה - "בעל השיעבוד"), יהיה אפשרי רק אם ולאחר שיתקיימו כל התנאים הבאים יחד, שאם לא כן, הוא יהיה אסור, ואלה התנאים :

32.1 מתקיימים לגבי בעל השיעבוד כל התנאים בסעיף 29.1.1 ;

32.2 החוכר ובעל השיעבוד יחתמו, כל אחד מהם, על בקשות לקבלת התחייבות החברה לרישום משכנתה או בקשות לקבלת הסכמת החברה לרישום משכנתה (לפי העניין), בנוסח נספחים י"א עד י"ד בהתאמה ;

32.3 החוכר ישלם לחברה דמי טיפול בסך 1,000 ₪ בצירוף מע"מ או כל סכום אחר כפי שתקבע מעת לעת ;

- 32.4 לאחר שתקבל את בקשות החוכר ובעל השיעבוד מלאות וחתומות כנדרש, ואת תשלום דמי הטיפול כאמור, תחתום החברה על התחייבות לרישום משכנתה או על הסכמה לרישום משכנתה, לפי העניין, בנוסח נספחים י'5 ו-י'6, וזאת אלא אם קיימת מניעה שבדין ו/או בהסכם ו/או אחרת לחתימתה או לשיעבוד הזכויות במוחכר ;
- 32.5 בעל השיעבוד לא יהיה רשאי לרשום לטובתו הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בגין התחייבות החברה לרישום משכנתה לטובתו ;
- 32.6 בכל מקרה של מימוש המשכנתה ו/או משכון הזכויות החוזיות על-ידי בעל השיעבוד, יחולו כל התנאים הבאים יחד :
- 32.6.1 העברת זכויות החוכר במוחכר תהיה בהתאם ובכפוף להוראות הסכם זה ולנהלי החברה כפי שיהיו בתוקף אותה עת, בלבד ;
- 32.6.2 החברה אישרה את זהות הרוכש בהתאם להוראות הסכם זה ;
- 32.6.3 הכספים הראשוניים שיתקבלו מתמורת מימוש המשכנתה ו/או משכון הזכויות החוזיות, ולפני פירעון החוב לבעל השיעבוד, ישמשו לסילוק כל חוב המגיע לחברה מהחוכר לפי הסכם זה ובכלל עד לאותו מועד ;
- 32.6.4 החברה, בעל השיעבוד או כונס הנכסים מטעמו והרוכש, יחתמו על הסכם להעברת זכויות החכירה בנוסח נספח ח' ;
- 32.6.5 בעל השיעבוד או כונס הנכסים מטעמו ישלמו לחברה דמי הסכמה בהעברת זכויות.
- 32.7 למען הסר ספק מובהר בזאת, כי אין בשיעבוד המוחכר לטובת בעל השיעבוד כדי לפגוע ו/או לגרוע מזכויות החברה לפי הסכם זה, והיא לא תהיה מנועה ו/או מוגבלת בהפעלה ו/או מימוש זכויותיה לפיו, לרבות ביטול הסכם החכירה, לפי שיקול דעתה המלא והבלעדי, ובלי הגבלה.

פרק יא' - השימוש במוחכר

33. החוכר מתחייב לקיים בדייקנות את הוראותיו של כל דין וכל תנאי הכלול ברישיונות ו/או בהיתרים שיינתנו לו, והחוכר יהיה אחראי כלפי כל אדם ו/או רשות, בין בנוזיקין ובין בפלילים, ויהיה חייב לשאת בתשלום כל קנס ו/או פיצוי ו/או דמי נזק בגין ו/או בקשר לשימוש ו/או לחזקה במוחכר ו/או להפעלתו, והוא פוטר את החברה מכל אחריות בקשר לכך.
34. החוכר מתחייב להשתמש במוחכר, הוא בעצמו, באופן רציף ושוטף, ולהפעילו באופן שלא יפריע לאחרים ושלא יגרום למטרד לאדם ולסביבה, וזאת בשים לב לאמור בסעיף 35 להלן.
35. לאור אופיו המיוחד של מתחם יפו העתיקה כמרכז תיירות ובידור, וכן לנוכח מטרותיה המוצהרות של החברה במתחם יפו העתיקה כאמור במבוא של הסכם זה, מוותר החוכר מראש על כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי החברה ו/או החוכרים האחרים במתחם יפו העתיקה, בקשר ו/או בגין רעש או כל הפרעה אחרת לשימוש שלו במוחכר.
36. החוכר מתחייב שלא לעשות כל שינוי חיצוני ו/או פנימי במוחכר, מבלי שקיבל לצורך כך את הסכמתה של החברה, מראש ובכתב. כל שינוי במוחכר יהיה רכושה של החברה, ולחוכר לא תהיה זכות לקבלת פיצוי או תשלום כלשהו מהחברה בגין השינוי כאמור, גם אם נעשה על חשבונו. החוכר מתחייב שלא להתקין ושלא להניח כל חפץ, בין מחובר דרך קבע ובין מיטלטל (כגון: סולמות, צינורות, עמודים, סוככים) בחצר המוחכר, בגג, בקירות החיצוניים ובחלקי המוחכר הגלויים לעינו של הנמצא במתחם יפו העתיקה מחוץ למוחכר, מבלי שקיבל לצורך כך את אישורה של החברה ו/או מי מטעמה, מראש ובכתב.

37. החוכר מתחייב להחזיק, על חשבונו, את המוכר ואת סביבתו, לרבות את הגגות שמעל למוכר והקירות החיצוניים שלו במצב נקי ותקין, ולתקן על חשבונו כל פגם, קלקול או נזק בהם.
38. החוכר מתחייב לנקוט בכל האמצעים הדרושים, במיוחד ביחס לקירות המוכר, לגג המוכר ולרצפתו, כדי למנוע נזקים (נזקי רטיבות במיוחד) שיגרמו למוכר או למוכרים סמוכים, גובלים או הנמצאים מתחת למוכר או מעליו, והוא יהיה חייב לפצות את המחזיקים במוכרים אלה ו/או את החוכרים שלהם ו/או את החברה, על כל נזק שייגרם להם עקב אי נקיטת אותם אמצעים על-ידי. החוכר מתחייב לבצע, על-פי דרישת החברה ובמועד הנקוב בה, כל תיקון חיצוני ו/או פנימי במוכר, והחברה תהיה רשאית, אם תמצא לנכון, לבצע את התיקון על חשבונו של החוכר. במקרה כזה מתחייב החוכר להשיב לחברה כל הוצאה שהוציאה לביצוע התיקון כאמור, והנאמנות על החוכר מראש.
39. החוכר יהיה אחראי לכל תקלה ו/או נזק, מכל מין וסוג שהוא, שייגרמו לו ו/או לרכושו ו/או לצד שלישי כלשהו ו/או לרכושו, כתוצאה מהמוכר ו/או מציבות לקויה של המוכר ו/או כתוצאה מאי נקיטת אמצעי הבטיחות הנאותים להגנת הבאים למוכר ולסביבתו. החוכר ישפה את החברה על כל סכום ששילמה או שנדרשה לשלם לפי פסק-דין, כולל הוצאות משפט ושכר טרחת עו"ד, בקשר לכל תביעה או דרישה או משפט הנוגעים למוכר או הנובעים משימוש או חזקה בו או הפעלתו, וזאת מיד עם דרישה. מבלי לפגוע ו/או לגרוע מזכות השיפוי של החברה כאמור בסעיף זה לעיל, תודיע החברה לחוכר על כל דרישה ו/או תביעה כאמור, ותסכים לכך שהחוכר יתגונן בפניהם, על חשבונו.
40. בהוצאות האחזקה, הניקיון והתיקונים של אותם חלקים של המוכר, שבהם יש לחוכר חזקה משותפת עם חוכרים אחרים (ככל שקיימים כמפורט בנספח א'), יישא החוכר יחד עם אותם החוכרים באופן יחסי.
41. החוכר מתחייב להרשות לחברה ו/או למי מטעמה, להיכנס למוכר ולהוציא שם לפועל את העבודות שיהיו דרושות לה או לחוכרים אחרים ושייראו לה כהכרחיות, כגון הקמת עמודים, חיזוק מבנים או שיפוצם, התקנה או העברה של צינורות מים, תיעול, ביוב, גז, חשמל, תקשורת ומתקנים אחרים, התקנת תאורה וכיוצא באלה. החברה תהא אחראית על-פי דין לנזקים שייגרמו לחוכר ו/או למוכר עקב ביצוע עבודות אלו, אולם היא לא תהיה אחראית לנזקים כאמור אם ביצוע העבודות התחייב מכוח הדין.
42. החוכר מתחייב שלא לצייר, לא לקבוע, לא לתלות, לא להתקין ולא להציג כל ציור, שם, כתב, מודעה, שלט או תאורה על הקירות החיצוניים ובפתחים של המוכר או בכל מתחם יפו העתיקה בכלל, אלא רק במקום ובאופן שהחברה הסכימה להם, מראש ובכתב.
43. החוכר מתחייב לשלם במשך כל תקופת החכירה את כל המסים, הארנונות, האגרות, ההיטלים, תשלומי החובה, העיצומים הכספיים וכל תשלום אחר, החלים על המוכר (או העסק המתנהל בו) ו/או בגינו, בין שהם חלים על המחזיק, על הבעלים, על השוכר או על המשתמש, וכן ישלם את חשבונות החשמל, המים, הטלפון וכל תשלום אחר הנובע מהשימוש במוכר. החוכר מתחייב לשפות את החברה על כל תשלום ששילמה או שנדרשה לשלם, ואשר חל על החוכר לפי סעיף זה.
44. לחברה ולמי שיבוא מכוחה תהיה הזכות להיכנס למוכר בזמנים סבירים ולאחר מתן הודעה לחוכר זמן סביר מראש, כדי לבדוק אם תנאי ההסכם מקוימים, והחוכר מתחייב שלאפשר לחברה גישה למוכר כאמור.
45. חוק הגנת הדייר [נוסח משולב], תשל"ב-1972 וכל דין ו/או הוראה אחרים, קיימים או עתידים, שעניינם יחסים בין משכיר לשוכר מקרקעין או בין בעל בית ודייר, לא יחולו על הסכם זה ו/או על החכירה של החוכר במוכר לפיו ו/או על היחסים בין החוכר לחברה לפיו, בין אם במהלך תקופת החכירה ובין אם לאחר סיומה מכל סיבה שהיא. בחתימתו על הסכם זה מאשר החוכר כי לא שילם לחברה דמי מפתח, וכי בעת פינוי המוכר והחזרת החזקה בו לחברה בתום תקופת החכירה, לא יהיה זכאי לדמי מפתח ו/או לכל תשלום אחר מכל מין וסוג שהוא עבור ו/או בקשר עם הפינוי.

46. החוכר יהיה האחראי הבלעדי כלפי החברה לכל נזק ו/או אובדן ו/או הפסד מכל מין וסוג שהוא, שיגרמו למוחכר ו/או לתכולתו, והוא פוטר את החברה מכל אחריות לכל נזק ו/או אובדן ו/או הפסד כאמור, למעט אם נגרמו בשל מעשה ו/או מחדל רשלניים ו/או זדוניים של החברה. החוכר יפצה ו/או ישפה את החברה בגין כל סכום שהחברה תחויב בו בגין נזק ו/או אובדן ו/או הפסד כאמור, ובגין כל הוצאה שהחברה הוציאה בקשר לכך, וזאת מיד עם קבלת דרישה מהחברה.
47. החוכר יהיה האחראי הבלעדי כלפי החברה לכל נזק גוף ו/או רכוש ו/או אובדן ו/או הפסד, מכל סוג שהוא, אשר ייגרמו לחוכר ו/או לעובדיו ו/או למבקריו ו/או לכל אדם אחר אשר יימצא במוחכר, כתוצאה מהמוחכר ו/או ממעשה או מחדל כלשהם במוחכר ו/או בקשר עם השימוש וההחזקה של החוכר במוחכר, והוא פוטר את החברה מכל אחריות בקשר לכך, למעט אם נגרמו בשל מעשה ו/או מחדל רשלניים ו/או זדוניים שלה. החוכר מתחייב לפצות ולשפות את החברה בגין כל סכום שהחברה תחויב בו בגין נזק ו/או אובדן ו/או הפסד כאמור, ובגין כל הוצאה שהחברה הוציאה בקשר לכך, וזאת מיד עם קבלת דרישה מחברה.
48. מבלי לפגוע ו/או לגרוע מהתחייבויות החוכר כאמור, החברה תודיע לחוכר על כל דרישה ו/או תביעה שיתקבלו אצלה בגין נזק ו/או אובדן ו/או הפסד כאמור, ותאפשר לחוכר להתגונן על חשבונו מפניהם.
49. החוכר מתחייב לבטח, על חשבונו, את המוחכר ואת תכולתו, לרבות שיפורים ושינויים אשר בוצעו במוחכר על-ידי החוכר או בעבורו, בביטוח "אש מורחב" במלוא ערך כינון (בהתאם לחוות דעת שמאי מוסמך מטעם חברת הביטוח, צמוד למדד), כנגד כל הסיכונים המקובלים בביטוח "אש מורחב" (לרבות אש, עשן, פריצה, שוד, התפוצצות, פגיעה על-ידי כלי טיס, התנגשות, פרעות, שביתות, שבר זכוכית, שטפון, סערה, סופה, ברק, נזקי מים מכל סוג, נזק בזדון ורעידת אדמה), אצל חברת ביטוח מורשית בעלת מוניטין. החוכר מתחייב כי כל סכום שיתקבל על-ידי מהמדינה או מחברת הביטוח עקב נזקים שנגרמו למוחכר יושקע בשיקום המוחכר ובתיקונו בתוך זמן סביר לאחר שנהרס או ניזוק, וכי בפוליסות הביטוח יהיה כלול סעיף קימום מתאים הקובע זאת. הביטוח יכלול ויתור על זכות התחלוף כלפי החברה ו/או מי מטעמה וכן כלפי חוכרים אחרים, ובלבד שהויתור על זכות התחלוף כאמור לא יחול לטובת אדם שגרם לנזק בזדון.
50. החוכר מתחייב לערוך, על חשבונו, ביטוח אחריות כלפי צד ג' לכיסוי אחריות החוכר על פי דין בגין פגיעה ו/או נזק שייגרמו לגופו ו/או לרכושו של כל אדם ו/או גוף כלשהו, בגבול אחריות נאות וסביר. הביטוח לא יכלול כל הגבלה בדבר חבות הנובעת מאש, התפוצצות, בהלה, מכשירי הרמה, פריקה וטעינה, מתקנים סניטריים פגומים, הרעלה וכל דבר מזיק במאכל או במשקה, פרעות, שביתות, נזק בזדון, חבות בגין וכלפי קבלנים, קבלני משנה ועובדיהם, וכן תביעות תחלוף מצד המוסד לביטוח לאומי. הביטוח יורחב לכסות את אחריות החברה ו/או מי מטעמה למעשי ו/או מחדלי החוכר וכן את אחריותה כמחכירה בכפוף לסעיף אחריות צולבת.
51. החוכר מתחייב בזאת להוסיף את החברה כמבוטח נוסף לכל פוליסות הביטוח הנזכרות לעיל, והן תכלולנה סעיף "חבות צולבת" לפיו יחשב הביטוח כאילו נערך בנפרד עבור כל אחד מהמבוטחים על-פי הפוליסה. נוסח הפוליסות לא יפחת מהנוסח הידוע כביט, במהדורה המעודכנת למועד עריכת הביטוח. הביטוחים הנ"ל ראשוניים וקודמים לכל ביטוח הנערך על-ידי החברה, ומבטחי החוכר מוותרים על כל טענה ו/או דרישה בדבר שיתוף ביטוחי החברה.
52. החוכר מתחייב למלא אחר כל תנאי הפוליסות הנזכרות לעיל, לשלם את דמי הפוליסות במועדן, וכן לחדש ולעדכן את הפוליסות במשך כל תקופת הסכם החכירה, ולמלא אחר כל דרישות חברת הביטוח כך שכל הפוליסות המצוינות דלעיל יהיו בתוקף במשך כל תקופת החכירה. בכל מקרה, הפרת תנאי פוליסות הביטוח על-ידי החוכר בתום לב לא תפגע בזכויות החברה.
53. החוכר ימסור לחברה עותק מפוליסות הביטוח הנזכרות לעיל בתוך 30 יום מקבלת דרישתה. פוליסות הביטוח הנ"ל לא יבוטלו ולא יצומצמו במשך תקופת הביטוח.

54. זכות הביקורת של החברה ושימושה או הימנעותה משימוש בזכותה לראות את הפוליסות ולדרוש עדכון, תוספת או שינוי, לא תטיל עליה אחריות כלשהי לגבי הפוליסות, טיבן ותקפן, או לגבי היעדרן, ואחריותו של החוכר לביצוע הביטוחים הינה מוחלטת.

פרק יג' - סיום החכירה, הפרה וסעדים

55. תקופת החכירה תסתיים והחכירה לפי הסכם זה תתבטל אף לפני תום תקופת החכירה, מיד בקרות אחד או יותר מהמקרים הבאים, ולחוכר, או לכל מי שיבוא מכוחו ו/או במקומו מכוח הדין או אחרת, לא תהיינה זכויות כלשהן במוחכר, וכן לא תהיינה לו זכויות כספיות, אלא בהתאם להוראות הסכם זה, ואלה המקרים:

55.1 אם החוכר הפר את התחייבותו לתשלום הסכום החד-פעמי כאמור בסעיף 21 של הסכם זה לעיל, ולא תיקן את ההפרה בתוך 14 ימים מיום שנדרש לכך על-ידי החברה;

55.2 אם הוטל על המוחכר עיקול קבוע או שיעבוד, שלא הוסר על-ידי החוכר בתוך 90 יום מיום שהוטל;

55.3 אם ניתן כנגד החוכר (או לבקשתו) צו כינוס נכסים ו/או צו פירוק ו/או צו להקפאת הליכים ו/או צו לביצוע הסדר או פשרה עם נושיו או בעלי מניותיו, או נתמנה לו כונס נכסים או מנהל או נאמן או מפרק - לו ו/או לעסקיו ו/או לנכסיו ו/או למוחכר - והצו או המינוי לא בוטלו בתוך 90 יום מיום נתינתם;

55.4 אם החוכר גרם בזדון נזק למוחכר או למוחכרים אחרים;

55.5 אם החוכר השתמש במוחכר למטרה בלתי חוקית, או ללא רישיון מתאים, ולא חדל מכך או הסדיר את הרישיון בתוך 90 ימים מיום שנדרש לכך על-ידי החברה;

55.6 אם החוכר הפר את התחייבותו לעשות במוחכר שימוש רצוף וסדיר כאמור בסעיף 34 לעיל, ולא תיקן את ההפרה בתוך 30 ימים מיום שנדרש לכך על-ידי החברה;

55.7 אם החוכר הפר או לא קיים אחד התנאים המפורטים בהסכם זה, על נספחיו ותוספותיו, שנקבע לגביהם בהסכם זה ו/או שמשמע מהם שהם תנאים יסודיים או עיקריים או כי אי קיומם מהווה הפרה יסודית של ההסכם, או אם החוכר הפר או לא קיים אחד מהתנאים המפורטים בסעיפים 5, 7, 8, 9, 11, 12, 15, 16, 17, 18, 21, 22, 23, 25, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 36, 37, 38, 41, 42, 43, 49, 50, 51, 52, 57.1, 65, 66 ו-68 של הסכם זה, ולא מילא בתוך 30 ימים, או תוך זמן קצר יותר שקבעה החברה בהתחשב בנסיבות העניין, אחר דרישת החברה להפסיק להפר את התנאי או לקיימו, לפי העניין.

56. במקרה של ביטול ההסכם על-ידי החברה בשל הפרתו היסודית על-ידי החוכר, מתחייב החוכר לשלם לחברה פיצוי מוסכם וקבוע מראש בשיעור של 10% מסכום השווי בצירוף הפרשי הצמדה ומע"מ, וזאת מבלי לפגוע בכל סעד אחר שלו זכאית החברה לפי הסכם זה ו/או הדין, ובנוסף להם. החוכר מאשר כי בדק ומצא את סכום הפיצוי הנ"ל כמתאים והולם לנזק הצפוי להיגרם לחברה במקרה של הפרה יסודית של הסכם זה על-ידיו כאמור, והוא מאשר כי הפיצוי יגיע לחברה מבלי צורך בהוכחת נזק ואף אם לא ייגרם לה נזק בכלל. תשלום הפיצוי הנ"ל על-ידי החוכר הינו בנוסף לכל התשלומים האחרים שאותם יהא חייב לשלם לחברה לפי הסכם זה.

57. פינוי המוחכר בסיום תקופת החכירה:

57.1 בתום תקופת החכירה או במועד מוקדם יותר, אם הסתיימה קודם מכל סיבה שהיא, יהיה החוכר חייב לפנות את המוחכר מכל אדם וחפץ, ולמסרו לחברה כשהוא נקי, מסודר ותקין, כשהוא חופשי מכל שיעבוד ו/או עיקול ו/או כל זכות אחרת של צד שלישי, למעט החברה. בנוסף, מתחייב החוכר במקרה כזה לבטל את החכירה שנרשמה על שמו בלשכת רישום המקרקעין בגין הסכם זה ולמחוק מספרי

המקרקעין, והוא מתחייב לשאת בכל האגרות ו/או התשלומים ו/או המסים הכרוכים בכך ;

57.2 אם לא יקיים החוכר את הוראות סעיף 57.1 לעיל בתוך 90 ימים ממועד סיום תקופת החכירה כאמור, הוא יהיה חייב לשלם לחברה פיצוי קבוע, מוסכם ומוערך מראש בסך של 300/500 ₪ למ"ר (מסחר/מגורים בהתאמה) בצירוף הפרשי הצמדה ומע"מ בגין כל חודש איחור (וחלק יחסי מסכום זה בגין חלק של חודש), וזאת החל ממועד סיום תקופת החכירה ועד לפינוי המוחלט של המוחכר, ובנוסף לכל תשלום אחר שהחברה תהיה זכאית לו מהחוכר לפי הסכם זה ו/או הדין עד לפינוי בפועל, אשר יגיע לה מבלי כל צורך בהוכחת נזק ואף אם לא ייגרם לה בשל כך נזק בכלל, וזאת מבלי לגרוע מכל זכות אחרת שתעמוד לחברה במקרה כזה נגד החוכר לפי הסכם זה ו/או לפי כל דין. החוכר מאשר כי בדק ומצא את סכום הפיצוי הנ"ל כמתאים והולם לנזק הצפוי להיגרם לחברה במקרה של איחור בפינוי המוחכר והשבת הייחודית בו לחברה כאמור ;

57.3 בנוסף על האמור בסעיף 57.2 לעיל ומבלי לפגוע בו, אם החוכר לא יקיים את הוראות סעיף 57.1 לעיל בתוך 90 ימים ממועד סיום תקופת החכירה, תהיה החברה זכאית להיכנס למוחכר, להוציא משם כל חפץ ולהביאו לכל מקום שייראה לה, לעכבו ולהשאירו שם בתנאים שייראו לה, והכל על חשבון החוכר, החוכר ממלא מראש את ידי החברה וכל מי שיבוא מכוחה לפעול כאמור, ומוותר ויתור גמור ומוחלט מראש על כל טענה או דרישה או תביעה בקשר לכך, וזאת מבלי לגרוע מכל זכות אחרת שתעמוד לחברה במקרה כזה נגד החוכר לפי הסכם זה ו/או לפי כל דין.

58. חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), התשל"א-1971 יחול על הסכם זה, ואין באמור בהסכם זה לעיל ולהלן כדי לגרוע מזכויות כל צד לפי חוק זה ו/או מיתר זכויותיהם החוקיות האחרות של הצדדים לפי כל דין.

59. במקרה של סיום תקופת החכירה לפי הסכם זה מכל סיבה שהיא :

59.1 החוכר לא יהיה זכאי לתשלום או לפיצוי כלשהו בעד השקעותיו במוחכר, והשקעות אלו או הוצאות שבהן נשא או תשלומים ששילם או התחייבויות שנתן, לא יובאו בחשבון אלא בהתאם לאמור בהסכם זה ;

59.2 אם הסכם זה בוטל או החכירה לפיו באה לקיצה לפי הוראה מהוראות סעיפים 30 ו-55 לעיל, יהיה זכאי החוכר (בכפוף למותנה להלן) לקבל מהחברה בתוך 90 ימים מהמועד שבו החזיר את המוחכר לידי החברה, חלק יחסי מהסכום החד-פעמי ששולם על-ידי לחברה בהתאם להסכם זה, בגין התקופה שמהיום שבו החברה קיבלה לידיה את החזקה הייחודית במוחכר בפועל ועד לתום תקופת החכירה כהגדרתה בהסכם זה (להלן - "סכום הפדיון") ;

59.3 החברה לא תשלם לחוכר את סכום הפדיון או חלקו, אלא בכפוף לתנאים הבאים :

59.3.1 סולקו תחילה כל החובות והסכומים המגיעים לחברה מהחוכר, והחברה תהיה רשאית לנכות חובות וסכומים אלה מסכום הפדיון ולחלטם, ובחתימתו על הסכם זה החוכר מאשר זאת ומסכים לכך ;

59.3.2 החזקה הייחודית במוחכר נמסרה לחברה כשהמוחכר במצב נקי ותקין ופנוי מכל אדם וחפץ ;

59.3.3 מוצהר ומותנה במפורש, כי בכל מקרה בו יבוטלו הסכם זה ו/או החכירה לפיו ו/או יגיעו לקיצם, מכל סיבה שהיא, תהיה החברה רשאית לעשות במוחכר או בכל חלק ממנו כפי שתמצא לנכון, לרבות החכרתו ו/או השכרתו מחדש, והכל לפי שיקול דעתה הבלעדי והמוחלט וללא כל הגבלה, ובלי כל תנאי.

פרק יד' - שונות

60. שום ויתור, הנחה, דחיה, מתן ארכה, הסכמה או מתן רשות, או הימנעות מפעולה במועדה, מצד החברה, לא יפורשו כוויתור על זכויות החברה לפי הסכם זה ו/או הדין, ולא ימנעו הגשת כל תביעה על-ידי החברה.
61. כל שינוי בהסכם זה או תוספת להסכם לא יחייבו את החברה אלא אם נערכו בכתב ונחתמו על-ידיה.
62. החברה תהיה זכאית בכל עת ומבלי לקבל את הסכמת החוכר לכך, להעביר או לשעבד לאחר או אחרים את זכויותיה במוחכר או את זכויותיה לפי הסכם זה, כולן או מקצתן.
63. היה החוכר יותר מאדם אחד, יהיו כל יחיד החוכר אחראים ביחד ולחוד לקיום כל ההתחייבויות החוכר לפי הסכם זה.
64. כל שינוי ביחיד החוכר או בזכויותיהם, כולל עזיבת אחד מהם את המוחכר, טעון הסכמה מראש ובכתב מאת החברה, ואם לא נתנה לשינוי כזה הסכמה מראש ובכתב מאת החברה, יהווה השינוי הפרה יסודית של ההסכם, המזכה את החברה לבטל את ההסכם, ולהביא את תקופת החכירה לקיצה או להשתמש ביתר הזכויות הנתונות לה על-פי ההסכם והדין. הסכימה החברה לשינוי, הוא ייחשב כהעברת זכויות במוחכר לכל דבר ועניין, לרבות הזכות של החברה לקבלת דמי ההסכמה בהעברת זכויות בהתאם לאמור בהסכם זה.
65. במקרה שהחוכר הינו תאגיד (חברה, עמותה, שותפות או אחר), יחולו בנוסף לכל הוראות ההסכם, גם ההוראות הבאות:
- 65.1 בעל השליטה בתאגיד החוכר כמשמעותה בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968, ובאין בעל שליטה - נושא משרה בכירה בתאגיד ו/או השותפים בתאגיד (כשהתאגיד הוא שותפות), יהיו ערבים לקיום כל התחייבויות החוכר לפי הסכם זה, ויחתמו על כתב הערבות שבשולי ההסכם;
- 65.2 זהותם, אישיותם, הכשרתם, מומחיותם, משלח ידם והמוניטין של בעל השליטה, נושאי המשרה הבכירים ובעלי התפקידים הבכירים בתאגיד ו/או השותפים בתאגיד הם מעיקרי ההסכם, והסכמת החברה להחכיר לחוכר את המוחכר בתנאי הסכם זה, הסתמכה, בין היתר, גם עליהם;
- 65.3 כל העברה ו/או הענקה של זכויות בתאגיד החוכר בתקופת החכירה, גם אם אין בה משום העברת השליטה, כמוה כהעברת זכויות במוחכר כמשמעותה בהסכם זה, ויחולו לגביה כל ההוראות בהסכם זה הנוגעות להעברת זכויות במוחכר, ובכלל זה גם (אך לא רק) תשלום דמי הסכמה בהעברת זכויות לחברה, והכל בשינויים המחויבים מהעניין ובהתאמה. הוא הדין לגבי כל העברה ו/או הענקה של זכויות בתאגיד שהוא בעל מניות ו/או שותף ו/או בעל עניין אחר בתאגיד החוכר בשרשור עד לבעל המניות היחיד;
- 65.4 יחיד בעל מניות ו/או שותף ו/או בעל עניין אחר בתאגיד החוכר ו/או בתאגיד שהוא בעל מניות ו/או שותף ו/או בעל עניין אחר בתאגיד החוכר (בשרשור עד לבעל המניות היחיד), שהלך לעולמו, יחולו לגביו הוראות סעיף 30 של הסכם זה בשינויים המתחייבים מהעניין ובהתאמה, כאילו היה מיחיד החוכר שנפטר.
66. החוכר מצהיר בזה כי ידוע לו שכל אוצרות טבע מכל מין וסוג שהוא, לרבות עתיקות ואתרי עתיקות, שימצאו במקרקעין עליהם בנוי המוחכר הינם רכוש החברה ו/או מדינת ישראל, הם אינם נכללים במוחכר והחכירה לפי הסכם זה אינה חלה עליהם, ואסור לו באיסור חמור ומוחלט לבצע חפירות בתחומי המוחכר ו/או מחוצה לו ו/או בסביבתו.
67. כל המסים (להוציא מס שבח מקרקעין) האגרות, תשלומי חובה ותשלומים והוצאות מכל סוג שהוא הכרוכים או הקשורים בעריכת ההסכם ובביצועו, כולל רישום החכירה בספרי המקרקעין והכנת המסמכים והתרשימים הנדרשים לעריכת הסכם זה ורישומו, ישולמו

על-ידי החוכר, וחשבונוותיה של החברה ישמשו הוכחה מכרעת בכל הנוגע לסכומים אלה, גובהם והחובה לשלמם.

68. החוכר לא יהיה רשאי לרשום הערת אזהרה טובתו בלשכת רישום המקרקעין בגין הסכם זה, ואם כן רשם חרף האיסור כאמור, הדבר ייחשב כהפרה יסודית של ההסכם על-ידי, וככל שהערת האזהרה לא תימחק בתוך 7 ימים מיום שנדרש לכך על-ידי החברה, החכירה שלו במוחכר לפי הסכם זה, תבטל.

69. נוסח ההסכמים ו/או המסמכים האחרים המצורפים להסכם זה כנספחים ב' עד י' מעודכנים למועד החתימה על הסכם זה, וכפופים להתאמות ושינויים כפי שהחברה תחליט עליהם לפי שיקול דעתה הגמור והבלעדי, מעת לעת.

70. הדין החל על הסכם זה הינו הדין הישראלי, ומקום השיפוט הבלעדי והייחודי לצורך הסכם זה וכל הנובע ממנו נקבע בזה בבית המשפט המוסמך מבחינת העניין במחוז תל-אביב-יפו בלבד, ולא תהא סמכות מקומית לשום בית משפט אחר.

71. בחתימתו על הסכם זה מצהיר החוכר ומאשר כי הוא קרא את כל תנאי הסכם זה, הבין את תוכנו וחתם עליו מתוך רצונו הטוב והחופשי.

72. כתובות הצדדים למטרות הסכם זה הן :

החברה : סמטת מזל דגים 17, יפו העתיקה, תל-אביב-יפו.

החוכר :

כל אחד מהצדדים יוכל להודיע על שינוי כתובתו על-ידי הודעה בכתב למשנהו, בתנאי שההודעה תכנס לתוקף ותחייב רק לאחר תום שבועיים ימים מיום שנמסרה.

כל הודעה שתשלח בדואר רשום לפי הכתובת דלעיל או לפי הכתובת שבאה במקומה, כאמור, תיחשב שהגיע לנמען תוך 72 שעות מעת שנמסר המכתב הכולל את ההודעה למשלוח בבית הדואר.

ולראיה באו הצדדים על החתום :

החוכר

החברה

כתב ערבות כאמור בסעיף 65.1

אנו הח"מ, ת"ז שמעני הוא :,
טלפון , ו-..... ת"ז שמעני הוא :
....., טלפון , שנינו יחד וכל אחד מאתנו לחוד, ערבים
בזאת הדדית למילוי כל התחייבויותיו של החוכר, ח"פ/מס' התאגדות
..... לפי הסכם חכירה זה. ערבותנו זו הינה בלתי חוזרת ובלתי ניתנת לביטול ו/או לשינוי
מכל סיבה שהיא, ולא תפקע בשל מתן ארכה ו/או הנחה מצד החברה לחוכר במילוי התחייבויותיו
לפי ההסכם ו/או בשל ויתור מלא ו/או חלקי מצד החברה על זכויותיה לפיו ו/או לפי הדין החל על
העניין.

ולראיה באנו על החתום, היום :..... :

.....

.....

אימות חתימה
[יחיד]

אני הח"מ, עו"ד מ"ר מרחוב מאשר בזאת שביום התייצבו בפני ה"ה ת"ז ו- ת"ז ולאחר שזיהיתי אותם והסברתי להם את מהות העסקה שהם עומדים לבצע ואת התוצאות המשפטיות הנובעת ממנה, ולאחר ששוכנעתי שהדבר הובן להם כראוי, חתמו בפני מרצונם על הסכם החכירה.

היום,

חתימה וחותמת

אימות חתימה
[תאגיד]

אני הח"מ, עו"ד מ"ר מרחוב מאשר בזאת כי מסי התאגדות קיים/מת, כי ההחלטה לחתום על הסכם החכירה עם החברה התקבלה כדין ובהתאם למסמכי ההתאגדות של התאגיד, כי ת"ז הינו מנהל בתאגיד המוסמך לחייבו, וכי הוא חתם על הסכם החכירה בפני.

כמו כן, אני מאשר כי זיהיתי את הערבים ת"ז , ת"ז , ו- ת"ז לפי תעודות זהות שהם הציגו בפני, וכי הערבים חתמו מרצונם על כתב הערבות שבשולי הסכם חכירה זה בפני.

היום,

חתימה וחותמת

נספח א'

תשריט המוחכר

נספח ב'**הסכם להרחבת מוחכר**

שנערך ונחתם ביפו העתיקה ביום

בין:

החברה לפיתוח יפו העתיקה בע"מ ח"פ 52-002380-5

מסמטת מזל דגים 17, יפו העתיקה

(להלן - "החברה")

מצד אחד

לבין:

1. ת"ז

2. ת"ז

מ-

שניהם ביחד וכל אחד מהם לחוד ובערבות הדדית

(להלן - "החוכר")

מצד שני

הואיל ובין החברה ובין החוכר נחתם ביום הסכם חכירה (להלן - "ההסכם העיקרי") בקשר עם מוחכר (המצוי ב- ביפו העתיקה, חלק מחלקות בגוש). (להלן - "המוחכר");

והואיל והחוכר פנה לחברה וביקש כי המוחכר יורחב ויתווסף לו (להלן - "השטח הנוסף"), שגבולותיו תחומים באדום בתשריט המצורף להסכם זה כחלק אחד ובלתי נפרד הימנו ומסומן "א";

והואיל והחברה הסכימה כי המוחכר יורחב על ידי תוספת השטח הנוסף באופן ששטח זה יכלל במוחכר ויחולו גם עליו כל ההצהרות, התנאים וההוראות הכלולים בהסכם העיקרי, והכל בכפוף ובהתאם לאמור בהסכם זה להלן.

לפיכך הוצהר והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. המבוא להסכם זה מהווה חלק אחד ובלתי נפרד הימנו.
2. הצדדים מסכימים כי החל מיום (להלן - "היום הקובע") יורחב המוחכר ויכלול גם את השטח הנוסף, ויחולו עליו כל ההצהרות, התנאים וההסכמות הכלולים בהסכם העיקרי.
3. תמורת הסכמתה של החברה להרחבת המוחכר כאמור בהסכם זה, משלם החוכר לחברה במעמד חתימת הסכם זה סך של ש"ח (..... שקלים חדשים) בתוספת מע"מ. סכום זה נקבע, בין היתר, בהתחשב בכך שתקופת החכירה של השטח הנוסף היא רק ליתרת תקופת החכירה של המוחכר לפי ההסכם העיקרי.
4. מוסכם בזאת על הצדדים כי החל מהיום הקובע:

- 4.1 "סכום השווי" כהגדרתו בהסכם העיקרי יגדל ויעמוד על סך של שקלים חדשים) לגבי המוכר כולו ;
- 4.2 "הסכום השנתי" כהגדרתו בהסכם העיקרי יגדל, ויחושב מתוך סכום השווי הנזכר לעיל לגבי המוכר כולו ;
- 4.3 "מדד הבסיס" כהגדרתו בהסכם העיקרי יהיה מדד חודש שנת , שהתפרסם ביום
- 4.4 מובהר בזאת למען הסר ספק, כי הסכומים הנקובים לעיל אינם כוללים מע"מ, שישולם בנוסף כשיעורו במועד התשלום.
5. החוכר מאשר, מצהיר ומתחייב כדלקמן :
- 5.1 כל ההצהרות, התנאים וההסכמות הכלולים בהסכם העיקרי, יחולו גם לגבי השטח הנוסף ;
- 5.2 מבלי לגרוע מכלליות האמור, החוכר מצהיר ומאשר כי :
- 5.2.1 הוא מכיר את השטח הנוסף ובדק אותו ואת מצבו, את טיב זכויות החברה בו ואת אופן רישומו על-שמה, את התכנון לגביו בהתאם לתב"ע החלה על המוכר, וכן כל עניין אחר הקשור בשטח הנוסף שהשפיע ו/או יכול היה להשפיע על החלטתו לחכור אותו מהחברה לפי הסכם זה, והוא מצא את כל אלה לשביעות רצונו המלא, במצב המתאים לכל מטרותיו ולמצג שהוצג בפניו על-ידי החברה ו/או מטעמה, ואין ולא תהינה לו נגד החברה ו/או נגד כל אדם אחר כל טענות ו/או תביעות ו/או דרישות מכל מין וסוג שהוא מחמת מום ו/או פגם ו/או אי התאמה ;
- 5.2.2 הוא קיבל חוות דעת בכתב ממהנדס מוסמך שמצב המוכר, כולל השטח הנוסף, תקין ויציב ומקיים את כל דרישות הבטיחות והדין ;
- 5.2.3 ידוע לו שהחובה לקבל את ההיתרים והרישיונות הדרושים בקשר לעבודות בשטח הנוסף (ככל שיבוצעו כאלה) חלה עליהם, ואין בחתימת החברה על הסכם זה משום ויתור על תנאי זה או נטילת אחריות כלשהי בקשר לכך ;
- 5.2.4 מובהר למען הסר ספק, כי אין באמור משום הסכמה מאת החברה לביצוע עבודות כלשהן בשטח הנוסף.
6. החוכר מצהיר ומאשר כי ידוע לו שהוספת השטח הנוסף למוכר כאמור בהסכם זה הינה למשך יתרת תקופת החכירה של החוכר במוכר על-פי ההסכם העיקרי בלבד, על כל הכרוך בכך והנובע מכך. עוד מצהיר החוכר ומאשר, כי ידוע לו שתמורת הסכמתה של החברה להוספת השטח הנוסף למוכר כאמור בהסכם זה חושבה לפי יתרת תקופת החכירה הקבועה בהסכם העיקרי בלבד, ושאינן בה כדי לכסות תשלומים אשר יגיעו לחברה מהחוכר במקרה שתקופת החכירה תוארך, ואשר תשלומם יהווה תנאי מוקדם לכל הארכה. אין באמור משום הסכמה או אישור מצד החברה להארכת תקופת החכירה ו/או תנאיה, ואין בכך כדי לגרוע מכל זכות שיש לחברה לפי ההסכם העיקרי.
7. רישום תיקון החכירה בלשכת רישום המקרקעין :
- 7.1 החוכר מתחייב לפעול לתיקון החכירה הרשומה על-שמו בפנקסי המקרקעין בלשכת רישום המקרקעין, וזאת בתוך 12 חודשים ממועד החתימה על הסכם זה. למען הסר ספק מובהר בזאת, כי רישום החכירה המתוקנת כאמור מותנה בכך שהחוכר מילא את כל התחייבויותיו לפי ההסכם העיקרי והסכם זה, וקיבל מאת הרשויות המוסמכות את כל הרישיונות והאישורים הדרושים, אם בכלל, בקשר עם השימוש שלו במוכר למטרת החכירה ועם הוספת השטח הנוסף למוכר ;

- 7.2 כל הפעולות הכרוכות ברישום החכירה המתוקנת כאמור על שמו של החוכר בלשכת רישום המקרקעין יבוצעו על-ידי החוכר ועל חשבונו, והוא מתחייב להמציא את כל האישורים ו/או המסמכים הנדרשים לצורך כך על-פי הדין ;
- 7.3 לבקשת החוכר, תחתום החברה על שטר תיקון חכירה שאליו יצורף הסכם זה ונספחיו כחלק בלתי נפרד הימנו, וכן על כל מסמך אחר הנדרש לצורך רישום תיקון החכירה של החוכר במוחכר כאמור בלשכת רישום המקרקעין ;
- 7.4 נוסח שטר תיקון החכירה מצורף להסכם זה כחלק אחד ובלתי נפרד הימנו ומסומן "ב".
8. מסים ותשלומים אחרים :
- 8.1 כל המסים (להוציא מס שבח מקרקעין), האגרות, ההיטלים, תשלומי החובה ותשלומים והוצאות אחרים מכל סוג שהוא, הכרוכים או הקשורים בעריכת הסכם זה ובביצועו, יחולו על החוכר וישולמו על-ידיו ;
- 8.2 הצדדים ידווחו על העסקה לשלטונות מיסוי מקרקעין, והחוכר מתחייב לשלם את מס הרכישה במועד הקבוע לכך לפי הדין.
9. הוראות ההסכם העיקרי יחולו גם על השטח הנוסף כאמור, אלא אם שונו במפורש בהסכם זה.
10. מובהר בזאת למען הסר ספק, כי לכל סכום שעל החוכר לשלם לחברה לפי הסכם זה, יתווסף מע"מ בשיעור הקבוע בחוק בעת התשלום.

ולראיה באו הצדדים על החתום :

החוכר

החברה

שטר ביטול שכירות/שכירות משנה

מדינת ישראל
 משרד המשפטים / אנף רישום והסדר המקרקעין
 לשכת רישום המקרקעין ב- []

מס' השטר: [] / []

שטר ביטול שכירות

שטר זה מעיד כי ה"ה

[] מס' זיהוי	[] סוג זיהוי	[] שם פרטי / שם תאגיד	[] שם משפחה
[] מס' זיהוי	[] סוג זיהוי	[] שם פרטי / שם תאגיד	[] שם משפחה
[] מס' זיהוי	[] סוג זיהוי	[] שם פרטי / שם תאגיד	[] שם משפחה

להלן: "הבעלים"

הינם הבעלים הרשומים של הנכס המפורט ברשימה דלהלן.

והואיל ורשומה שכירות לפי שטר מס' [] מיום [] לטובת ה"ה

[] מס' זיהוי	[] סוג זיהוי	[] שם פרטי / שם תאגיד	[] שם משפחה
[] מס' זיהוי	[] סוג זיהוי	[] שם פרטי / שם תאגיד	[] שם משפחה
[] מס' זיהוי	[] סוג זיהוי	[] שם פרטי / שם תאגיד	[] שם משפחה

להלן: "השוכר/ים"

והואיל וברצון הצדדים הנ"ל לבטל את השכירות הרשומה על הנכס שברשימה דלהלן.
 אי לזאת מעיד שטר זה כי השכירות הנ"ל מבוטלת בזה.

הרשימה

הישוב: []

מס' הגוש או הספר	מס' החלקה או הדף	השטח במ"ר	תאור המקרקעין ו/או גבולותיהם והשעבודים
[]	[]	[]	[]
[]	[]	[]	[]

חתימת "השוכרים"

חתימה	השם
[]	[]
[]	[]
[]	[]

חתימת "הבעלים"

חתימה	השם
[]	[]
[]	[]
[]	[]

* ת.ז., דרכון, מס' חברה וכד'

אימות חתימת השטר

אימות חתימה ע"י עו"ד או רשם

אני מנייד כי היום התייצבו לפניי הבעלים והשוכרים המיל ולאחר שזיהיתי אותם והסברתי להם את מהות העסקה שהם נלמדים לבצע ואת התוצאות המשפטיות הנוגעות ממנה ולאחר ששוכמנתי שהדבר הובן להם כראוי, חתמו לפניי מרצונם.

אני מאמת את החתימות על שטר זה לפי הוראות תקנה 12(ב) / 14(א) לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) התשנ"ב-2011.

תאריך	חתימת (שם וכתובת)	חתימה
-------	-------------------	-------

אימות חתימה ע"י עו"ד

אני מנייד כי היום התייצבו לפניי הבעלים המיל ולאחר שזיהיתי אותם והסברתי להם את מהות העסקה שהם נלמדים לבצע ואת התוצאות המשפטיות הנוגעות ממנה ולאחר ששוכמנתי שהדבר הובן להם כראוי, חתמו לפניי מרצונם.

אני מאמת את החתימות על שטר זה לפי הוראות תקנה 14(א) לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) התשנ"ב-2011.

תאריך	חתימת (שם וכתובת)	חתימה
-------	-------------------	-------

אימות חתימה ע"י עו"ד

אני מנייד כי היום התייצבו לפניי השוכרים המיל ולאחר שזיהיתי אותם והסברתי להם את מהות העסקה שהם נלמדים לבצע ואת התוצאות המשפטיות הנוגעות ממנה ולאחר ששוכמנתי שהדבר הובן להם כראוי, חתמו לפניי מרצונם.

אני מאמת את החתימות על שטר זה לפי הוראות תקנה 14(א) לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) התשנ"ב-2011.

תאריך	חתימת (שם וכתובת)	חתימה
-------	-------------------	-------

אישור עורך דין ע"י תקנה 14(א) לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) התשע"ב-2011

אני מאשר כי בדקתי את הפרטים המופיעים בשטר זה והמסמכים שצורפו לו, כאמור בתקנות 9 ו-10 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) התשנ"ב-2011 ומצאתים מתאימים וראויים לעסקה המבוקשת.

תאריך	חתימת (שם וכתובת)	חתימה
-------	-------------------	-------

לשימוש רשם המקרקעין:

אישור

העסקה אושרה לרישום בהתאם לסעיף 7(א) לחוק המקרקעין, התשכ"ט - 1969.

תאריך	חתימת הלשכה	רשם המקרקעין
-------	-------------	--------------

שטר שכירות/שכירות משנה

מדינת ישראל

משרד המשפטים / אנף רישום והסדר המקרקעין
לשכת רישום המקרקעין ב- _____

מס' השטר: _____ / _____

שטר שכירות

השטר הזה מעיד שלא תמורה * שבתמורה * שקיבלו הייה * יש לסמן ב-X את המתאים

_____	_____	_____	_____
שם משפחה	שם פרטי / שם תאגיד	סוג זיהוי***	מס' זיהוי
_____	_____	_____	_____
שם משפחה	שם פרטי / שם תאגיד	סוג זיהוי***	מס' זיהוי
_____	_____	_____	_____
שם משפחה	שם פרטי / שם תאגיד	סוג זיהוי***	מס' זיהוי

להלן "המשכירים"

מאת ה"ה

_____	_____	_____	_____
שם משפחה	שם פרטי / שם תאגיד	סוג זיהוי***	מס' זיהוי
_____	_____	_____	_____
שם משפחה	שם פרטי / שם תאגיד	סוג זיהוי***	מס' זיהוי
_____	_____	_____	_____
שם משפחה	שם פרטי / שם תאגיד	סוג זיהוי***	מס' זיהוי

להלן "השוכרים"

משכירים בזה הייה _____

להייה _____

את המקרקעין המפורטים ברשימה דלהלן לתקופה של _____ שנים המסתיימת בתאריך _____ ומצהירים בזה שהוא/הם בעלי המקרקעין הנ"כיים ברשימה והם נקיים מכל ערעור זכות צד שלישי, פרט למפורטים להלן, כן מצהירים הצדדים שהתמורה הנכסית בשטר שכירות זה היא התמורה המלאה הנכסית ששולמה.

הרשימה

הישוב: _____

תאור המקרקעין המושכרים ו/או גבולותיהם והשעבודים	החלק בנכס	השטח במ"ר	מס' החלקה או הדף	מס' הגוש או הספר
_____	_____	_____	_____	_____
_____	_____	_____	_____	_____

חתימת "השוכרים"

חתימה	השם
_____	_____
_____	_____
_____	_____

חתימת "המשכירים"

חתימה	השם
_____	_____
_____	_____
_____	_____

** ת.ז., דרכון, מס' חברה וכד'

אימות חתימת השטר

אימות חתימה ע"י עו"ד או רשם

אני מעיד כי היום התייצב/ו לפני **המשרדים והשופרים** הנ"ל ולאחר שויהייתי אותם והסברתי להם את מהות העסקה שהם עומדים לבצע ואת התוצאות המשפטיות הנובעות ממנה ולאחר ששוכנעתי שהדבר הובן להם כראוי, חתמו לפניי מרצונם.

אני מאמת את החתימות על שטר זה לפי הוראות תקנה 12(ב) / 14(א) לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) התשע"ב-2011.

תאריך	חתימת (שם וכתובת)	חתימה
-------	-------------------	-------

אימות חתימה ע"י עו"ד

אני מעיד כי היום התייצב/ו לפני **המשרדים והשופרים** הנ"ל ולאחר שויהייתי אותם והסברתי להם את מהות העסקה שהם עומדים לבצע ואת התוצאות המשפטיות הנובעות ממנה ולאחר ששוכנעתי שהדבר הובן להם כראוי, חתמו לפניי מרצונם.

אני מאמת את החתימות על שטר זה לפי הוראות תקנה 14(א) לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) התשע"ב-2011.

תאריך	חתימת (שם וכתובת)	חתימה
-------	-------------------	-------

אימות חתימה ע"י עו"ד

אני מעיד כי היום התייצב/ו לפני **השופרים** הנ"ל ולאחר שויהייתי אותם והסברתי להם את מהות העסקה שהם עומדים לבצע ואת התוצאות המשפטיות הנובעות ממנה ולאחר ששוכנעתי שהדבר הובן להם כראוי, חתמו לפניי מרצונם.

אני מאמת את החתימות על שטר זה לפי הוראות תקנה 14(א) לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) התשע"ב-2011.

תאריך	חתימת (שם וכתובת)	חתימה
-------	-------------------	-------

אישור עורך דין עפ"י תקנה 14(ב) לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) התשע"ב-2011

אני מאשר כי בדקתי את הפרטים המופיעים בשטר זה והמסמכים שצורפו לו, כאמור בתקנות 9-10 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) התשע"ב-2011 ומצאתים מתאימים וראויים לעסקה המבוקשת.

תאריך	חתימת (שם וכתובת)	חתימה
-------	-------------------	-------

לשימוש רשם המקרקעין:

אישור

העסקה אושרה לרישום בהתאם לסעיף 7(א) לחוק המקרקעין, התשכ"ט - 1969.

רשם המקרקעין	חתימת הלשכה	תאריך
--------------	-------------	-------

נספח ד'**הסכם לשינוי מטרת החכירה**

שנערך ונחתם ביפו העתיקה ביום

בין:

החברה לפיתוח יפו העתיקה בע"מ ח"פ 52-002380-5

מסמטת מזל דגים 17, יפו העתיקה

(להלן - "החברה")

מצד אחד

לבין:

1. ת"ז

2. ת"ז

מ....., יפו העתיקה

(שניהם ביחד וכל אחד מהם לחוד, להלן - "החוכר")

מצד שני

הואיל

ובין החברה ובין החוכר נחתם ביום הסכם חכירה (להלן - "ההסכם העיקרי") בקשר עם מוכר (המצוי ב-..... ביפו העתיקה, חלק מחלקות בגוש) (להלן - "המוכר");

והואיל

ובהסכם העיקרי נקבע כי מטרת החכירה של המוכר היא (להלן - "מטרת החכירה הקודמת");

והואיל

והחוכר ביקש מהחברה כי תסכים לשינוי מטרת החכירה שלו במוכר, והחברה הסכימה לכך בכפוף לאמור בהסכם זה;

לפיכך הוצהר, הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. המבוא להסכם זה מהווה חלק בלתי נפרד הימנו.

2. החל מיום (להלן - "היום הקובע") תשונה מטרת החכירה של המוכר ממטרת החכירה הקודמת ל..... (להלן - "מטרת החכירה החדשה").

3. מוסכם בזאת על הצדדים כי החל מהיום הקובע:

3.1 "סכום השווי" כהגדרתו בהסכם העיקרי יגדל ויעמוד על סך של ש"ח (שקלים חדשים) לגבי המוכר כולו;

3.2 "הסכום השנתי" כהגדרתו בהסכם העיקרי יגדל, ויחושב מתוך סכום השווי הנזכר לעיל לגבי המוכר כולו;

3.3 "מדד הבסיס" כהגדרתו בהסכם העיקרי יהיה מדד חודש שנת , שהתפרסם ביום

3.4 מובהר בזאת למען הסר ספק, כי הסכומים הנקובים לעיל אינם כוללים מע"מ, שישולם בנוסף כשיעורו במועד התשלום.

4. תמורת הסכמת החברה לשינוי מטרת החכירה של המוכר כאמור בהסכם זה, משלם החוכר לחברה במעמד חתימת הסכם זה סך של ש"ח (.....).

שקלים חדשים) בתוספת מע"מ. סכום זה נקבע, בין היתר, בהתחשב ביתרת תקופת החכירה של המוכר לפי ההסכם העיקרי.

5. החוכר מצהיר ומאשר כי ידוע לו שהחובה לקבל את ההיתרים ו/או הרישיונות הדרושים לשימוש שלו במוכר למטרת החכירה החדשה (ככל שדרושים כאלה) חלה עליו, ואין בחתימת החברה על הסכם זה משום ויתור על תנאי זה או נטילת אחריות בקשר לכך.

6. החוכר מצהיר ומאשר כי ידוע לו ששינוי מטרת החכירה הקודמת למטרת החכירה החדשה כאמור בהסכם זה הינה למשך יתרת תקופת החכירה של החוכר במוכר על פי ההסכם העיקרי בלבד, על כל הכרוך בכך והנובע מכך. עוד מצהיר החוכר ומאשר, כי ידוע לו שתמורת הסכמתה של החברה לשינוי מטרת החכירה כאמור בהסכם זה חושבה לפי יתרת תקופת החכירה הקבועה בהסכם העיקרי בלבד, ושאין בה כדי לכסות תשלומים אשר יגיעו לחברה מהחוכר במקרה שתקופת החכירה תוארך, ואשר תשלומם יהווה תנאי מוקדם לכל הארכה. אין באמור משום הסכמה או אישור מצד החברה להארכת תקופת החכירה ו/או תנאיה, ואין בכך כדי לגרוע מכל זכות שיש לחברה לפי ההסכם העיקרי.

7. רישום תיקון החכירה בלשכת רישום המקרקעין :

7.1 החוכר מתחייב לפעול לתיקון החכירה הרשומה על-שמו בפנקסי המקרקעין בלשכת רישום המקרקעין, וזאת בתוך 12 חודשים ממועד החתימה על הסכם זה. למען הסר ספק מובהר בזאת, כי רישום החכירה המתוקנת כאמור מותנה בכך שהחוכר מילא את כל התחייבויותיו לפי ההסכם העיקרי והסכם זה, וקיבל מאת הרשויות המוסמכות את כל הרישיונות והאישורים הדרושים, אם בכלל, בקשר עם השימוש שלו במוכר למטרת החכירה החדשה ;

7.2 כל הפעולות הכרוכות ברישום החכירה המתוקנת כאמור על שמו של החוכר בלשכת רישום המקרקעין יבוצעו על-ידי החוכר ועל חשבונו, והוא מתחייב להמציא את כל האישורים ו/או המסמכים הנדרשים לצורך כך על-פי הדין ;

7.3 לבקשת החוכר, תחתום החברה על שטר תיקון חכירה שאליו יצורף הסכם זה ונספחיו כחלק בלתי נפרד הימנו, וכן על כל מסמך אחר הנדרש לצורך רישום תיקון החכירה של החוכר במוכר כאמור בלשכת רישום המקרקעין ;

7.4 נוסח שטר תיקון החכירה מצורף להסכם זה כחלק אחד ובלתי נפרד הימנו ומסומן "א".

8. מסים ותשלומים אחרים :

8.1 כל המסים (להוציא מס שבח מקרקעין), האגרות, ההיטלים, תשלומי החובה ותשלומים והוצאות אחרים מכל סוג שהוא, הכרוכים או הקשורים בעריכת הסכם זה ובביצועו, יחולו על החוכר וישולמו על-ידי ;

8.2 הצדדים ידווחו על העסקה לשלטונות מיסוי מקרקעין, והחוכר מתחייב לשלם את מס הרכישה במועד הקבוע לכך לפי הדין.

9. הוראות ההסכם העיקרי ימשיכו לחול על הצדדים, אלא אם שונו במפורש בהסכם זה.

10. מובהר בזאת למען הסר ספק, כי לכל סכום שעל החוכר לשלם לחברה לפי הסכם זה, תתווסף מע"מ בשיעור הקבוע בחוק בעת התשלום.

ולראיה באו הצדדים על החתום :

החוכר

החברה

הוראת קבע לתשלום באמצעות כרטיס אשראי

לכבוד
החברה לפיתוח יפו העתיקה בע"מ
סמטת מזל דגים 17
יפו העתיקה

שלום רב,

הנדון : חיוב בכרטיס אשראי

1. אני הח"מ נותן לכם בזאת הרשאה לחייב את כרטיס האשראי שלי, אשר פרטיו מצוינים להלן (להלן - "**כרטיס האשראי**") בסכומים אותם יהיה עלי לשלם בהתאם להסכם החכירה שנחתם ביני וביניכם (להלן - "**ההסכם**"). החיוב כאמור יבוצע באמצעות העברת הוראת התשלום על-ידכם לחברת האשראי בסמוך למועד התשלום, כפי שנקבע בהסכם.
2. כל חיוב שייעשה בהתאם להרשאה זו, יחשב שנעשה בידיעתי ובהסכמתי המלאה.
3. שובר זה נחתם על-ידי, בלי לנקוב במספר התשלומים ובסכומיהם, הואיל וניתנה לכם על-ידי הרשאה להעביר לחברת האשראי חיובים מעת לעת בגין הפרשי הצמדה למדד וריבית, כפי שתפרט החברה לחברת האשראי.
4. הרשאה זו לא תפקע אלא לאחר תשלום מלוא הסכום החד-פעמי כהגדרתו בהסכם, לרבות הפרשי ההצמדה והריבית הנזכרים שם.
5. הרשאה זו תהיה בתוקף גם לחיוב כרטיס אשראי שהונפק ויישא מספר אחר, כחלופה לכרטיס האשראי שמספרו נקוב בטופס זה.
6. במקרה של הודעה לחברת האשראי על אי כיבוד כרטיס האשראי, אני נוטל על עצמי את ההתחייבות לעדכן אתכם בפרטי כרטיס אשראי חלופי, ולפרוע את כל התשלומים במועדם.

פרטי כרטיס האשראי ופרטי בעל כרטיס האשראי:

מס כרטיס האשראי _____
תוקף _____

קוד אימות _____ חברת אשראי _____ שם בעל כרטיס אשראי _____ ת"ז של בעל הכרטיס _____

טלפון נייד של בעל הכרטיס _____ כתובת בעל הכרטיס _____

תאריך _____ חתימת בעל הכרטיס _____

נספח ו'**נוסח כתב המינוי לשמאי המקרקעין**

תאריך:

לכבוד
 מר שמאי מקרקעין
 א.נ.,

הנדון: מוכר ב. ביפו העתיקה

הנך מתבקש בזאת להעריך את "סכום השווי" כהגדרתו בהמשך נכון להיום, בהתאם לשימושו על-ידי החוכר למטרת החכירה המפורטת בהמשך, ובהתאם לתשריט המוכר המעודכן המצורף.

סכום השווי: שווי זכות הבעלות המלאה של מרכיב הקרקע במוכר לפי השטח הבנוי שלו (כולל גגות, מרפסות וחצרות) ללא שווי המחוברים, בהתאם למטרת החכירה.

מטרת החכירה:

מצורפים בזה רשימת טיעונים בכתב מטעם החוכר והתייחסותנו לטיעונים.

שכר טרחתך בגין הערכה זו יהיה ש"ח בתוספת מע"מ.

לצורך תיאום מועד לביקור במוכר, עליך לצור קשר עם החוכר בטלפון מס'

את הערכתך הנך מתבקש להעביר בתוך 21 ימים ממועד קבלת הזמנת עבודה זו לחברה לפיתוח יפו העתיקה בע"מ, בסמטת מזל דגים 17 ביפו העתיקה. ככל שלא תמציא את חוות דעתך במועד כאמור לעיל, תהיה החברה רשאית לבטל הזמנה זו, ובמקרה כזה לא תהיה זכאי לתשלום שכר טרחה ו/או כל תשלום אחר.

נא החזר הזמנה זו כשהיא חתומה על-ידיך, באמצעות פקסימיליה מספר 03-6811971, בתוך 2 ימי עסקים מהמועד הנקוב בהזמנה.

בכבוד רב,

החברה לפיתוח יפו העתיקה בע"מ

אישור והצהרת שמאי המקרקעין

הנני מקבל על עצמי לבצע הערכת שווי בהתאם להזמנה לעיל, ומצהיר בזה כי ידוע לי היטב שלעניין הוראות החוק הפלילי בדבר עדות שקר בשבועה בבית משפט, דין חוות דעתי זו כשהיא חתומה על-ידי, כדין עדות בשבועה שנתתי בבית משפט. הנני מצהיר כי אין לי קשר עסקי או אחר עם החוכר, וכי אין מתקיים לגבי ניגוד עניינים או חשש לניגוד עניינים בקשר להערכת השווי בהתאם להזמנה דלעיל.

בכבוד רב,

שם וחתימה

תאריך

נספח ז'**תוספת להסכם חכירה מיום**

שנערכה ונחתמה ביפו העתיקה ביום

בין:

החברה לפיתוח יפו העתיקה בע"מ ח"פ 52-002380-5

מסמטת מזל דגים 17, יפו העתיקה

(להלן - "החברה")

מצד אחד

לבין:

1. ת"ז

2. ת"ז

מ-.....

שניהם ביחד וכל אחד מהם לחוד ובערבות הדדית

(להלן - "החוכר")

מצד שני

ובין החברה ובין החוכר נחתם ביום הסכם חכירה (להלן - "ההסכם העיקרי") בקשר עם מוכרך (המצוי ב-..... ביפו העתיקה, חלק מחלקות בגוש) (להלן - "המוחכר");

הואיל

וסכום השווי כהגדרתו בפרק א' של ההסכם העיקרי עודכן בהתאם להוראת סעיף 23 של ההסכם העיקרי;

והואיל

לפיכך הוצהר והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. המבוא להסכם זה מהווה חלק אחד ובלתי נפרד הימנו.
2. הצדדים מסכימים כי החל מיום (להלן - "היום הקובע") יחולו ההוראות הבאות:
 - 2.1 "סכום השווי" כהגדרתו בהסכם העיקרי יעודכן ויעמוד על סך של ש"ח (..... שקלים חדשים);
 - 2.2 "מדד הבסיס" כהגדרתו בהסכם העיקרי יעודכן, ויהיה מדד חודש שנת , שהתפרסם ביום
3. רישום תיקון החכירה בלשכת רישום המקרקעין:
 - 3.1 החוכר מתחייב לפעול לתיקון החכירה הרשומה על-שמו בפנקסי המקרקעין בלשכת רישום המקרקעין, וזאת בתוך 12 חודשים ממועד החתימה על הסכם זה. למען הסר ספק מובהר בזאת, כי רישום החכירה המתוקנת כאמור מותנה בכך

שהחוכר מילא את כל התחייבויותיו לפי ההסכם העיקרי והסכם זה, וקיבל מאת הרשויות המוסמכות את כל הרישיונות והאישורים הדרושים, אם בכלל, בקשר עם השימוש שלו במוחכר למטרת החכירה;

3.2 כל הפעולות הכרוכות ברישום החכירה המתוקנת כאמור על שמו של החוכר בלשכת רישום המקרקעין יבוצעו על-ידי החוכר ועל חשבונו, והוא מתחייב להמציא את כל האישורים ו/או המסמכים הנדרשים לצורך כך על-פי הדין;

3.3 לבקשת החוכר, תחתום החברה על שטר תיקון חכירה שאליו יצורף הסכם זה ונספחיו כחלק בלתי נפרד הימנו, וכן על כל מסמך אחר הנדרש לצורך רישום תיקון החכירה של החוכר במוחכר כאמור בלשכת רישום המקרקעין;

3.4 נוסח שטר תיקון החכירה מצורף להסכם זה כחלק אחד ובלתי נפרד הימנו ומסומן "א".

4. ביתר הוראות ההסכם העיקרי לא יחול שינוי, והן תחייבנה ותזכינה את הצדדים לפיו ככתבן וכלשונן, בשינויים המחויבים לפי העניין ובהתאמה.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

החוכר

החברה

נספח ח'**הסכם להעברת זכויות במוחכר**

שנערך ונחתם ביפו העתיקה ביום

בין:

החברה לפיתוח יפו העתיקה בע"מ ח"פ 52-002380-5

מסמטת מזל דגים 17, יפו העתיקה

(להלן - "החברה")

מצד אחד

לבין:

1. ת"ז

2. ת"ז

מ-

שניהם ביחד וכל אחד מהם לחוד ובערבות הדדית

(להלן - "המעביר")

מצד שני

לבין:

1. ת"ז

2. ת"ז

מ-

שניהם ביחד וכל אחד מהם לחוד ובערבות הדדית

(להלן - "הרוכש")

מצד שלישי

הואיל ובין החברה ובין המעביר נחתם ביום הסכם חכירה (להלן - "ההסכם העיקרי") בקשר עם מוחכר (המצוי ב- ביפו העתיקה, חלק מחלקות בגוש) (להלן - "המוחכר");

והואיל והמעביר והרוכש ביקשו מהחברה, כי תסכים להעברת כל זכויותיו והתחייבויותיו של המעביר לפי ההסכם העיקרי לרוכש.

לפיכך הוצהר והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. המבוא מהווה חלק אחד ובלתי נפרד מההסכם.

2. המעביר מתחייב להעביר לרוכש ולהקנות לו את כל זכויותיו והתחייבויותיו לפי ההסכם העיקרי ולמסור לרוכש את החזקה במוחכר, והרוכש מתחייב לרכוש מהמעביר את כל הזכויות וההתחייבויות כאמור ולקבל ממנו את החזקה במוחכר ביום (להלן - "היום הקובע"), באופן שהחל מהיום הקובע יהיה הרוכש לבדו החוכר של המוחכר (והוא

יקרא להלן - "החוכר") לפי ו/או מכוח ההסכם העיקרי, והכל בהתאם ובכפוף לאמור בהסכם זה.

3. החוכר מצהיר ומאשר, כי הוא קרא את ההסכם העיקרי, לרבות מטרת החכירה המפורטת בפרק א' של ההסכם העיקרי, כי הוא מסכים לאמור בהסכם העיקרי ומקבל על עצמו את כל ההתחייבויות והזכויות המפורטות בו. עוד מצהיר החוכר ומאשר כי הוא מתחייב לפעול בהתאם לאמור בהסכם העיקרי, ובכלל זה גם (אך לא רק) לעניין השימוש במוכר באופן עצמי וברציפות אך ורק בהתאם למטרת החכירה שנקבעה בו.

4. החוכר מצהיר ומאשר, כי הוא מכיר את המוכר ובדק אותו ואת מצבו, את טיב זכויות המעביר והחברה בו ואת אופן רישומו, את התכנון החל לגביו בהתאם לתב"ע שבתוקף, וכן כל עניין אחר הקשור במוכר שהשפיע ו/או יכול היה להשפיע על החלטתו לרכוש מהמעביר את זכות החכירה במוכר ליתרת תקופת החכירה בהתאם להסכם העיקרי, והוא מצא את כל אלה לשביעות רצונו המלאה, במצב המתאים לכל מטרותיו ולמצג שהוצג בפניו על-ידי החברה ו/או מטעמה, ואין ולא תהינה לו נגד החברה ו/או נגד כל אדם אחר מטעמה כל טענות ו/או תביעות ו/או דרישות מכל מין וסוג שהוא מחמת מום ו/או פגם ו/או אי התאמה, ובכלל.

5. למען הסר ספק מצהיר החוכר ומאשר כי ידוע לו שגבולות המוכר הינם כמוגדר בתשריט המצורף להסכם העיקרי כנספח א' שלו, וכי הגגות אינם כלולים במוכר ולא ניתן לעשות בהם כל שימוש, אלא אם צוין בהסכם העיקרי במפורש אחרת.

6. בעקבות העברת הזכויות במוכר מהמעביר לרוכש, יהיה כל אחד מהם אחראי כדלקמן:

6.1 המעביר אחראי כלפי החברה לקיום כל התחייבויותיו בגין המוכר ו/או בקשר אליו לפי ההסכם העיקרי לתקופה שעד היום הקובע, ובכלל זה גם (אך לא רק) לתשלום כל המסים ו/או האגרות ו/או ההיטלים ו/או תשלומי החובה האחרים ו/או ההוצאות בגין המוכר ו/או רכישת הזכויות במוכר על-ידי, ולתשלומים האחרים שעל "החוכר" כהגדרתו בהסכם העיקרי לשלם בהתאם להסכם העיקרי ולפי כל דין;

6.2 הרוכש אחראי כלפי החברה לקיום כל התחייבויותיו בגין המוכר ו/או בקשר אליו לפי ההסכם העיקרי לתקופה שמן היום הקובע ואילך, ובכלל זה גם (אך לא רק) לתשלום כל המסים ו/או האגרות ו/או ההיטלים ו/או תשלומי החובה האחרים ו/או ההוצאות בגין המוכר ו/או רכישת הזכויות במוכר על-ידי, ולתשלומים האחרים שעל "החוכר" כהגדרתו בהסכם העיקרי לשלם בהתאם להסכם העיקרי ולפי כל דין;

6.3 המעביר והרוכש מצהירים ומאשרים בזה כי כל המסים, האגרות, ההיטלים, תשלומי החובה האחרים, ההוצאות ושאר התשלומים מכל מין וסוג שהוא בגין המוכר ו/או הכרוכים ו/או הקשורים בהעברת זכות החכירה במוכר ליתרת תקופת החכירה בהתאם להסכם העיקרי, מהמעביר לרוכש, ובביצוע הסכם זה (כולל מע"מ, מס שבח מקרקעין (במידה וחל) ומס רכישה), יחולו אך ורק עליהם לפי המוסכם ביניהם ו/או הדין החל, ובשום מקרה לא על החברה.

7. בתמורה להסכמת החברה להעברת זכות החכירה במוכר ליתרת תקופת החכירה בהתאם להסכם העיקרי מהמעביר לרוכש כאמור בהסכם זה, משלם המעביר לחברה במעמד החתימה על הסכם זה וכתנאי מוקדם אין בלתו לחתימת החברה עליו ולכניסת ההסכם לתוקף, דמי הסכמה בסך ₪ (שקלים חדשים) בתוספת מע"מ.

8. רישום העברת החכירה מהמעביר לחוכר בלשכת רישום המקרקעין יהיה כדלקמן:

8.1 החוכר מתחייב כי בעת העברת החכירה במוכר על שמו בלשכת רישום המקרקעין (אם נרשמה), הוא יפעל לתיקונה בהתאם להוראות סעיף זה. מובהר כי העברת החכירה במוכר על שם החוכר ותיקונה כאמור בלשכת רישום המקרקעין מותנים בכך שהחוכר מילא את כל התחייבויותיו לפי ההסכם העיקרי והסכם זה, וקיבל

מאת הרשויות המוסמכות את כל הרישיונות והאישורים הדרושים, אם בכלל, בקשר עם השימוש שלו במוכר למטרת החכירה;

8.2 כל הפעולות הכרוכות בהעברת החכירה ותיקונה כאמור בלשכת רישום המקרקעין יבוצעו על-ידי החוכר ועל חשבונו, והוא מתחייב להמציא את כל האישורים ו/או המסמכים הנדרשים לצורך כך על פי הדין;

8.3 לבקשת החוכר, תחתום החברה על שטר העברת חכירה ותיקונה שאליו יצורף הסכם זה כחלק בלתי נפרד הימנו, וכן על כל מסמך אחר הנדרש לצורך העברת החכירה במוכר ותיקונה כאמור בלשכת רישום המקרקעין;

8.4 נוסח שטר העברת החכירה ותיקונה מצורף להסכם זה כחלק אחד ובלתי נפרד הימנו ומסומן "א".

9. תנאי יסודי להסכמת החברה להעברת זכויותיו והתחייבויותיו של המעביר לרוכש, הוא התחייבות בעל השליטה ברוכש, מר/גב' להיות אחראי, ביחד ולחוד עם התאגיד הרוכש, לקיום כל התחייבויות הרוכש על פי הסכם זה וההסכם העיקרי. בחתימתו בשולי הסכם זה, מאשר בעל השליטה כי הוא מתחייב כאמור בסעיף זה לעיל. הפרת כל אחת מהתחייבויות הרוכש ובעל השליטה בו לפי סעיף זה לעיל, תחשב כהפרת תנאי יסודי בהסכם העיקרי, ותזכה את החברה בכל הסעדים הנתונים לה לפי הסכם זה, ההסכם העיקרי והדין, כלפי הרוכש.

10. הסכם זה לא יכנס לתוקף אלא לאחר חתימת החברה עליו, וחתימתה כאמור מותנית בקיום כל התנאים הבאים יחד:

10.1 חתימתו על-ידי המעביר והרוכש.

10.2 ביצוע התשלום הנקוב בסעיף 7 של הסכם זה לעיל.

10.3 מילוי כל יתר הדרישות ו/או התנאים שנקבעו בהסכם העיקרי ו/או בנוהל העברת הזכויות שבתוקף, הנוהג אצל החברה במועד החתימה על הסכם זה.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

הרוכש	המעביר	החברה
-------	--------	-------

הנני מתחייב כאמור בסעיף 9 של הסכם זה לעיל,

..... [בעל השליטה]

נספח ט'**הסכם רשות להשכרת משנה**

שנערך ונחתם ביפו העתיקה ביום

בין:

החברה לפיתוח יפו העתיקה בע"מ ח"פ 52-002380-5

מסמטת מזל דגים 17, יפו העתיקה

(להלן - "החברה")

מצד אחד

לבין:

1. ת"ז

2. ת"ז

מ-.....

שניהם ביחד וכל אחד מהם לחוד ובערבות הדדית

(להלן - "החוכר")

מצד שני

לבין:

1. ת"ז

2. ת"ז

מ-.....

שניהם ביחד וכל אחד מהם לחוד ובערבות הדדית

(להלן - "שוכר המשנה")

מצד שלישי

והחברה היא הבעלים ו/או החוכרת לדורות של מוכר (המצוי ב-
..... ביפו העתיקה, חלק מחלקות בגוש)
(להלן - "המוכר");

הואיל

ובין החברה ובין החוכר נחתם ביום הסכם חכירה (להלן - "ההסכם
העיקרי") בקשר עם המוכר;

והואיל

ובהסכם העיקרי נקבע כי העברת זכויות החוכר במוכר ו/או הקניית זכויות בו
מכל מין וסוג שהוא לאחר, בתמורה ושלא בתמורה, טעונה רשות מראש ובכתב של
החברה;

והואיל

והחוכר פנה לחברה בבקשה לקבלת רשותה להשכרת משנה של המוכר לשוכר
המשנה לצורך ולמטרה זו בלבד;

והואיל

והואיל והחברה מוכנה להרשות לחוכר להשכיר את המוכר בשכירות משנה לשוכר המשנה לצורך ולמטרה זו בלבד, וזאת בהתאם ובכפוף לכל התנאים כמפורט בהסכם רשות זה.

לפיכך הוצהר, הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. המבוא להסכם זה מהווה חלק אחד ובלתי נפרד הימנו ומשמש בסיס להתקשרות לפיו.
 2. החברה מרשה בזאת לחוכר להשכיר את המוכר לשוכר המשנה בשכירות משנה שחוק הגנת הדייר [נוסח משולב], תשל"ב-1972 אינו חל עליה, ואין חלים עליה חוקים ו/או הוראות אחרים קיימים ו/או עתידיים שעניינם הגנת דיירים, והכל בהתאם לאמור בהסכם רשות זה ובכפוף לכל הוראותיו ותנאיו.
 3. הרשות להשכרת משנה של המוכר על-ידי החוכר לשוכר המשנה כאמור בהסכם רשות זה הינה למטרת בלבד ולא לכל מטרה אחרת, בכפוף לכל רישיון ו/או היתר ו/או אישור הדרוש לצורך השימוש הזה במוכר לפי כל דין ולאחר קבלתם אצל שוכר המשנה בלבד ולא קודם. כל שימוש אחר במוכר ו/או שלא בהתאם לכל רישיון ו/או היתר ו/או אישור הדרוש לפי כל דין - אסור בהחלט.
 4. תקופת הרשות להשכרת משנה של המוכר על-ידי החוכר לשוכר המשנה כאמור בהסכם זה תעמוד על שנה אחת מיום והיא תהא ניתנת להארכה על-ידי החוכר לתקופה של שנה אחת בכל פעם ועד לא יותר מתקופה מצטברת של חמש שנים מתחילת תקופת הרשות, ותגיע לסיומה בכל מקרה עד לא יאוחר מיום
- הארכת תקופת הרשות כאמור תהא מותנית בקיום התנאים המפורטים להלן, כולם ביחד:
- 4.1 החוכר מסר הודעה מוקדמת בכתב לחברה, לפחות 60 ימים לפני תום תקופת הרשות שבתוקף בכל פעם, בדבר כוונתו להאריך את תקופת הרשות כאמור;
 - 4.2 החוכר מילא אחר כל התחייבויותיו לפי ההסכם העיקרי;
 - 4.3 החוכר ושוכר המשנה מילאו אחר כל התחייבויותיהם כלפי החברה לפי הסכם רשות זה בתקופת הרשות המסתיימת בכל פעם.
- לא התקיימו כל התנאים האלה, במלואם – תפקע הזכות של החוכר ושוכר המשנה להארכת תקופת הרשות כאמור.
5. בתמורה לרשות הניתנת לחוכר להשכרת משנה של המוכר לשוכר המשנה כאמור בהסכם רשות זה, ישלם החוכר לחברה דמי רשות בסך ₪ (..... שקלים חדשים) בתוספת מע"מ, לכל חודש (להלן - "**דמי הרשות**"). הוארכה תקופת הרשות כאמור בסעיף 4 לעיל, יהיה סכום דמי הרשות צמוד לעלויות (בלבד) של מדד המחירים לצרכן המתפרסם על-ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה (כולל ירקות ופירות), בהתאם לשיעור שבו עלה המדד כאמור החל מהמדד האחרון שהתפרסם לפני תחילת תקופת הרשות ועד למדד כאמור האחרון שהתפרסם לפני הארכת תקופת הרשות, בכל פעם. סכום דמי רשות שיהיה על החוכר לשלם לחברה בתקופת ההארכה יגדל בהתאם לעליה במדד כאמור, ויישאר קבוע באותה תקופה, וכך חוזר חלילה בכל הארכה של תקופת הרשות כאמור בסעיף 4 לעיל.
 6. דמי הרשות ישולמו לחברה על-ידי החוכר בתשלומים חודשיים / דו-חודשיים / תלת-חודשיים / חצי שנתיים / שנתיים⁶ שווים ורצופים, החל ביום ובכל היום ה-.... של

החודש / החודשיים / הרבעון / חצי השנה / השנה⁷ שלאחריו, לכל חודש / חודשיים / רבעון / חצי שנה / שנה⁸ מראש בכל פעם.

7. יובהר למען הסר כל ספק, כי דמי הרשות המגיעים ו/או יגיעו לחברה מאת החוכר כאמור בהסכם רשות זה, ישולמו מעבר לכל תשלום אחר המגיע לחברה מאת החוכר לפי ההסכם העיקרי ובנוסף למה שנקבע שם, לרבות הסכום השנתי כהגדרתו שם, וכי אין באמור בהסכם רשות זה כדי לגרוע מאיזה מההתחייבויות שהחוכר קיבל על עצמו כלפי החברה לפי ההסכם העיקרי ובכלל.
8. מטעמים של נוחיות ולשם הקלת הגבייה של דמי הרשות, הם ישולמו לחברה באמצעות הוראת קבע מחשבון הבנק ו/או כרטיס האשראי של החוכר, בגובה דמי הרשות המגיעים ממנו בתקופת הרשות שבתוקף, ובמועדים שנקבעו בהסכם הרשות לתשלום, או (לפי בחירת החוכר) בצ'קים דחויים של החוכר ובחתימתו לפקודת החברה, בגובה דמי הרשות המגיעים ממנו בתקופת הרשות שבתוקף, ואשר מועד פירעונם חל במועדים שנקבעו בהסכם הרשות לתשלום.
9. מימש החוכר את זכותו להארכת תקופת הרשות כאמור בסעיף 4 לעיל, הרי שכתנאי מוקדם אין בלתו להארכתה בכל פעם, יהיה עליו לצרף להודעה בדבר כוונתו להאריך את התקופה כאמור שם, אישור בדבר הארכת הוראת הקבע לתשלום דמי הרשות, או לצרף להודעה צ'קים דחויים בחתימתו לפקודת החברה בגובה הסכום לתשלום כאמור בסעיף 5 לעיל שמועד פירעונם חל במועדים שנקבעו שם לתשלום, עבור התקופה המוארכת.
10. מוסכם על הצדדים כי רק ביצוע הוראת הקבע בפועל והפקדת התשלום בחשבון הבנק של החברה במועד שנקבע בהסכם רשות זה לביצוע התשלום, או (ולפי העניין) פירעון הצ'קים הנזכרים בסעיפים 8 ו-9 לעיל במועדם, יהוו תשלום מתאים ונכון של דמי הרשות על-ידי החוכר לפי הסכם רשות זה.
11. הצדדים מצהירים ומאשרים כי חובת החוכר לשלם לחברה את מלוא דמי הרשות לפי הסכם זה במועד, תחול כל עוד שכירות המשנה תהא בתוקף, גם אם שוכר המשנה יחדל מהשימוש שלו במוחכר בפועל ו/או שהוא יעשה בו שימוש חלקי בלבד, וכן במקרה ששוכר המשנה לא ישלם לחוכר את דמי השכירות המגיעים ממנו בהתאם להסכם שביניהם ו/או ישלם לחוכר רק חלק מדמי השכירות המגיעים ממנו ו/או לא ישלם את דמי השכירות במועד, תהא הסיבה לכך אשר תהא.
12. הצדדים מצהירים ומאשרים כי מעבר לרשות הניתנת בהסכם רשות זה לחוכר להשכיר את המוחכר בשכירות משנה לשוכר המשנה כאמור בו ולפי תנאיו, אין חלה על החברה חבות ו/או אחריות מכל מין וסוג שהוא כלפי החוכר ו/או שוכר המשנה ו/או כל צד ג' אחר בגין השכרת המשנה ו/או בקשר אליה, והן יחולו על החוכר ו/או שוכר המשנה בהתאם להסכם ביניהם ו/או לפי הדין החל בעניין.
13. החוכר ושוכר המשנה מתחייבים בהתחייבות בלתי חוזרת ובלתי ניתנת לביטול ו/או לשינוי מכל סיבה שהיא, לשפות את החברה ו/או כל צד ג' בשמה ו/או מטעמה ו/או מכוחה, לרבות מנהליה ו/או עובדיה ו/או המבטחים שלה ו/או כל הפועלים בשמה, בגין כל תשלום שיושת עליהם ו/או על מי מהם בשל תביעה שתוגש נגדם ו/או נגד כל אחד מהם בגין השכרת המשנה כאמור בהסכם רשות זה ו/או בקשר אליה, בלי הגבלה בסכום.
14. הצדדים מצהירים ומאשרים כי בכל מקרה של סתירה בין האמור בהסכם רשות זה ובין הסכם שכירות המשנה אשר נחתם בין החוכר ובין שוכר המשנה (שהחברה אינה צד לו) ו/או כל תיקון לאותו הסכם ו/או כל הסכם אחר בין החוכר ובין שוכר המשנה שיחליף אותו ו/או יבוא במקומו - האמור בהסכם הרשות הוא שיגבר ויחייב.
15. מוסכם על הצדדים כי החברה ו/או נציגה יהיו רשאים לבקר במוחכר בכל עת סבירה ולאחר מתן הודעה מוקדמת ותיאום מראש, כדי לבדוק את המוחכר ואת אופן השימוש בו.

16. החוכר ו/או שוכר המשנה מצהירים ומאשרים כי הובהר להם על-ידי החברה הבהר היטב, שהרשות הניתנת לחוכר לפי הסכם רשות זה להשכיר את המוכר בשכירות משנה לשוכר המשנה, היא זכות אישית וכי אסור לחוכר ו/או לשוכר המשנה להמחותה ו/או להסב אותה ו/או להעבירה בכל דרך אחרת לצד ג' ו/או לשתף צד ג' ברשות כאמור, והוא הדין לעניין השימוש במוכר בהתאם לאותה רשות.
17. בתום תקופת הרשות, מתחייב שוכר המשנה לפנות את המוכר ולהשיב את החזקה היחודית בו לידי החוכר כשהוא פנוי מכל חפץ ו/או רהיט ו/או אביזר שאינו שייך לחוכר ופנוי מכל אדם, ומאותה עת מתחייב החוכר להשתמש במוכר בעצמו ברציפות למטרה/ות כפי שנקבעה/ו בהסכם החכירה ולפי כל תנאיו.
18. במקרה של הפרה יסודית של הסכם זה על-ידי החוכר ו/או שוכר המשנה, ומבלי לגרוע מכל זכות אחרת שתעמוד לחברה נגדם, במקרה כזה, לפי הסכם רשות זה ו/או לפי כל דין, תהיה החברה רשאית לבטל את הסכם הרשות ולסלק את שוכר המשנה מהמוכר ולמנוע את אפשרות הכניסה שלו אליו, ובלבד שקודם לכן מסרה לחוכר ולשוכר משנה הודעה בכתב של 7 ימים על כוונתה לעשות זאת, ורק אם ההפרה שבעטיה נשלחה ההודעה לא תוקנה לפני חלוף מניין הימים הזה.
19. במקרה של הפרה יסודית של הסכם זה על-ידי החוכר, ומבלי לגרוע מכל זכות אחרת שתעמוד לחברה נגדו במקרה כזה, לפי הסכם רשות זה ו/או לפי כל דין, תהיה החברה רשאית לבטל את ההסכם העיקרי ולסלק את החוכר מהמוכר ולמנוע את אפשרות הכניסה שלו אליו, ובלבד שקודם לכן מסרה לחוכר הודעה בכתב של 30 ימים על כוונתה לעשות זאת, ורק אם ההפרה שבעטיה נשלחה ההודעה לא תוקנה לפני חלוף מניין הימים הזה.
20. הצדדים מסכימים כי המבוא להסכם זה וכן סעיפים 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 11, 13, 16 ו-17 שלו, הם עיקריים ויסודיים, והפרתם ו/או הפרת כל אחד מהם תהווה הפרה יסודית של הסכם זה.
21. הסכם רשות זה אינו גורע מהזכויות ו/או ההתחייבויות של החברה לפי ההסכם העיקרי, אלא מוסיף עליהן בלבד.
22. כל ארכה, הנחה, ויתור או אי נקיטת צעדים, לא יחשבו כוויתור על איזה מזכויות הצדדים לפי הסכם זה ו/או לפי כל דין, אלא אם נערכו בכתב ונחתמו על-ידי כולם.
23. כל הודעה שתשלח מצד אחד למשנהו בכל עניין הקשור בהסכם זה ו/או הפרתו על-ידי מי מהצדדים, תחשב כאילו הגיעה לתעודתה בתום 72 שעות משעת מסירתה במסירה אישית עם אישור מסירה ו/או משעת מסירתה במשרד הדואר למשלוח בדואר רשום ו/או משעת שיגורה בפקסימיליה ו/או בדואר אלקטרוני שקבלתם אושרה טלפונית על-ידי הנמען ו/או בעבורו, לפי הכתובות המפורטות במבוא של הסכם זה.

ולראיה אנו באים על החתום:

שוכר המשנה

החוכר

החברה

כתב ערבות⁹

אני הח"מ, ת"ז, ערב בזאת ערבות מלאה ובלתי מותנית ו/או מסויגת למילוי כל התחייבויות החוכר/שוכר המשנה לפי הסכם רשות זה. ערבותי זו הינה בלתי חוזרת ובלתי ניתנת לביטול ו/או לשינוי מכל סיבה שהיא, ולא תפקע בשל מתן ארכה ו/או הנחה מצד

⁹ ימולא וייחתם במקרה שהחוכר או שוכר המשנה הם תאגיד.

החברה לחוכר ו/או לשוכר המשנה במילוי התחייבויותיהם לפי ההסכם הרשות ו/או בשל ויתור מלא ו/או חלקי מצד החברה על זכויותיה לפיו ו/או לפי הדין החל על העניין.

ולראיה אני בא על החתום, היום

ערב

נספח י'1

שם החוכר :

כתובת :

תאריך :

לכבוד
 החברה לפיתוח יפו העתיקה בע"מ
 סמטת מזל דגים 17
יפו העתיקה

א.ג.נ.,

הנדון : הוראות בלתי חוזרות

1. אני מבקש למשכן לטובת (להלן - "בעל השעבוד"), במשכון זכויות חוזיות בדרגה בסך/ללא הגבלה בסכום, את זכויותיי בנכס הידוע כמוחכר מספר ב ביפו העתיקה, המצוי בחלקה בגוש (להלן - "הנכס"), לפי הסכם חכירה מיום (להלן - "ההסכם"), וזאת להבטחת סילוק כל הסכומים המגיעים או שיגיעו ממני לבעל השעבוד.
 2. אני מבקש את הסכמתכם למשכון הזכויות החוזיות שלי בנכס על פי ההסכם לטובת בעל השעבוד, כמפורט בבקשה זו ובבקשת בעל השעבוד המצורפת.
 3. לפיכך, אני מבקש בזאת מכם ליתן לבעל השעבוד כתב התחייבות כי זכות החכירה/חכירת המשנה שלי בנכס לא תירשם על שמי בלשכת רישום המקרקעין ולא על שם מישהו אחר מטעמי, אלא אם באותו מעמד תירשם על זכויותיי בנכס לטובת בעל השעבוד משכנתה בדרגה בסך/ללא הגבלה בסכום.
 4. אני מתחייב בזה כלפיכם כי לא אדרוש מכם, ולא אגרום בדרך כלשהי, כי זכות החכירה/חכירת המשנה תירשם על שמי או על שם מישהו אחר מטעמי, אלא אם באותו מעמד תירשם לטובת בעל השעבוד משכנתה בדרגה בסך/ללא הגבלה בסכום, ואני אהיה אחראי לכל התוצאות של רישום הנכס בניגוד לאמור במכתבי זה.
 5. באם יגיעו לי מכם כספים כלשהם עקב ביטול ההסכם, הרי שמבלי לגרוע מהאמור להלן, אני מתחייב לא לדרוש מכם להחזיר לי כספים אלה או יתרתם, אלא אם ולאחר שיומצא לכם אישור בכתב מבעל השעבוד הקובע כי לבעל השעבוד לא מגיעים ממני כספים כלשהם וכי התחייבותכם כלפיו מבוטלת לכל דבר ועניין.
 - אני מורה לכם בזה לשלם לבעל השעבוד את כל הכספים שיגיעו לי, אם יגיעו, עקב ביטול ההסכם כאמור.
 6. ההוראות שבבקשה זו הן בלתי חוזרות ואינן ניתנות לביטול או לשינוי אלא בהסכמת בעל השעבוד.
- בהתאם ובכפוף לאמור בבקשה זו לעיל, ולאחר ששילמתי לכם דמי טיפול בסך של 1,000 ₪ בצירוף מע"מ, אבקשם להמציא לי ו/או לבעל השעבוד את הסכמתכם למשכון הזכויות החוזיות שלי בנכס כאמור ואת כתב התחייבותכם לרישום משכנתה עליו.

בכבוד רב,

 החוכר

נספח 2'

שם החוכר :

כתובת :

תאריך :

לכבוד
 החברה לפיתוח יפו העתיקה בע"מ
 סמטת מזל דגים 17
יפו העתיקה

א.ג.נ.,

הנדון : הוראות בלתי חוזרות

1. אני מבקש לשעבד לטובת (להלן - "**בעל השעבוד**"), במשכנתה בדרגה בסך/ללא הגבלה בסכום, את זכויותיי בנכס הידוע כמוכר מספר ב ביפו העתיקה, המצוי בחלקה בגוש (להלן - "**הנכס**"), בהתאם לתנאי החכירה/חכירת המשנה כפי שנרשמו בלשכת רישום המקרקעין בשטר מס', וזאת להבטחת סילוק כל הסכומים המגיעים או שיגיעו ממני לבעל השעבוד.
 2. אני מבקש את הסכמתכם לרישום המשכנתה לטובת הבנק, כמפורט בבקשה זו ובבקשת בעל השעבוד המצורפת.
 3. לפיכך, אני מבקש בזאת מכם ליתן לבעל השעבוד את הסכמתכם לרישום משכנתה לטובתו בדרגה בסך/ללא הגבלה בסכום על זכויותיי בנכס.
 4. באם יגיעו לי מכם כספים כלשהם עקב ביטול ההסכם, הרי שמבלי לגרוע מהאמור להלן, אני מתחייב לא לדרוש מכם להחזיר לי כספים אלה או יתרתם, אלא אם ולאחר שיומצא לכם אישור בכתב מבעל השעבוד הקובע כי לבעל השעבוד לא מגיעים ממני כספים כלשהם וכי המשכנתה מבוטלת לכל דבר ועניין.
 - אני מורה לכם בזה לשלם לבעל השעבוד את כל הכספים שיגיעו לי, אם יגיעו, עקב ביטול ההסכם החכירה שנחתם בינינו לגבי הנכס.
 5. ההוראות שבבקשה זו הן בלתי חוזרות ואינן ניתנות לביטול או לשינוי אלא בהסכמת בעל השעבוד.
- בהתאם ובכפוף לאמור בבקשה זה לעיל, ולאחר ששילמתי לכם דמי טיפול בסך 1,000 ₪ בצירוף מע"מ, אבקשכם להמציא לי ו/או לבעל השעבוד את הסכמתכם לרישום המשכנתה לטובתו על זכויותיי בנכס בלשכת רישום המקרקעין.

בכבוד רב,

 החוכר

נספח 3'

תאריך:

לכבוד
 החברה לפיתוח יפו העתיקה בע"מ (להלן - "חפ"י")
 סמטת מזל דגים 17
 יפו העתיקה

א.ג.נ.,

הנדון: הסכמה לשעבוד והתחייבות לרישום משכנתה

ה"ה ת"ז ו-..... ת"ז (להלן -
 ביחד ולחוד - "החוכר") מנהלים בסניפנו הלוואות, אשראים או שירותים בנקאיים אחרים (להלן -
 "ההלוואה").

בתור בטחון נוסף לסילוק ההלוואה עומד החוכר למשכן לטובתנו במשכון זכויות חוזיות בדרגה
 בסך/ללא הגבלה בסכום, את הנכס הידוע כמוכר מספר
 ב..... ביפו העתיקה, המצוי בחלקה בגוש (להלן - "הנכס"),
 לפי הסכם חכירה מיום (להלן - "ההסכם").

הבנק מאשר כי בדק ובחן את המצב המשפטי של הנכס, ובכלל זה גם (אך לא רק) את ההסכם
 ותנאיו, את מטרת החכירה, את התנאים להעברתה ושאר הפרטים הנוגעים לעניין.

הבנק מתחייב כי בכל מקרה של מכירת הנכס אגב מימוש משכון הזכויות החוזיות הוא יפעל
 בהתאם לכל הנהלים והכללים שעל פיהם פועלת חפ"י לגבי העברת זכויות בנכסים שלה ביפו
 העתיקה, כפי שיהיו בתוקף באותו מועד.

מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, ומבלי להטיל על הבנק חבות כספית כלשהי, הבנק מאשר כי:

1. זכויות החוכר בנכס יועברו בהתאם לתנאי ההסכם ולנוהלי חפ"י, כפי שיהיו בתוקף אותה
 עת, ובכפוף לסילוק כל חובות החוכר לחפ"י בקשר לנכס ו/או בגינו ו/או בכלל כפי שיהיו
 אותה שעה.
2. כל התשלומים המגיעים לחפ"י לעיל ולהלן ישולמו לה מתוך התמורה שתתקבל עקב מכירת
 הנכס כאמור, ורק היתרה תשמש לפירעון חוב ההלוואה.
3. זהות רוכש הנכס תאושר על-ידי חפ"י כתנאי מהותי וראשוני לרכישת הנכס על-ידי;
4. יחתם הסכם העברת זכויות בנוסח המקובל בחפ"י;
5. בעת מימוש משכון הזכויות החוזיות, וכתנאי לקבלת הסכמת חפ"י להעברת הזכויות בנכס,
 ישולמו לה דמי הסכמה בשיעור הקבוע בהסכם;
6. חפ"י לא תהיה מנועה ו/או מוגבלת בהפעלת סמכויותיה, זכויותיה וצעדיה לפי ההסכם,
 לרבות ביטולו - הכל כאמור בהסכם.

בכפוף לאישורינו דלעיל, נבקשכם להמציא לנו את הסכמתכם למשכון הזכויות החוזיות של החוכר
 בנכס ואת התחייבותכם לרישום משכנתה עליו. למען הסר ספק מובהר בזאת, כי ידוע לנו כי לא
 ניתן יהיה לרשום לטובת הבנק הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בגין התחייבותכם הנ"ל.

בכבוד רב,

בנק
 סניף מספר
 רחוב מיקוד

נספח 4'

תאריך:

לכבוד
 החברה לפיתוח יפו העתיקה בע"מ (להלן - "חפ"י")
 סמטת מזל דגים 17
יפו העתיקה

א.ג.נ.,

הנדון: הסכמה לרישום משכנתה

ה"ה ת"ז ו-..... ת"ז (להלן -
 ביחד ולחוד - "החוכר") מנהלים בסניפנו הלוואות, אשראים או שירותים בנקאיים אחרים (להלן -
 "ההלוואה").

בתור בטחון נוסף לסילוק ההלוואה עומד החוכר לשעבד לטובתנו במשכנתה בדרגה בסך
/ללא הגבלה בסכום, את זכויותיו בנכס הידוע כמוחכר מספר
 ב..... ביפו העתיקה, המצוי בחלקה בגוש (להלן - "הנכס"), לפי תנאי
 החכירה/החכירת המשנה שנרשמו בלשכת רישום המקרקעין לפי שטר

הבנק מאשר כי בדק ובחן את המצב המשפטי של הנכס, ובכלל זה גם (אך לא רק) את תנאי
 החכירה/החכירת המשנה, את מטרת החכירה, את התנאים להעברתה ושאר הפרטים הנוגעים לעניין.

הבנק מתחייב כי בכל מקרה של מכירת הנכס אגב מימוש המשכנתה הוא יפעל בהתאם לכל הנהלים
 והכללים שעל פיהם פועלת חפ"י לגבי העברת זכויות בנכסים שלה ביפו העתיקה, כפי שיהיו בתוקף
 באותו מועד.

מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, ומבלי להטיל על הבנק חבות כספית כלשהי, הבנק מאשר כי:

1. זכויות החוכר בנכס יועברו בהתאם לתנאי החכירה/החכירת המשנה ולנוהלי חפ"י, כפי
 שיהיו בתוקף אותה עת, ובכפוף לסילוק כל חובות החוכר לחפ"י בקשר לנכס ו/או בגינו
 ו/או בכלל כפי שיהיו אותה שעה.
2. כל התשלומים המגיעים לחפ"י לעיל ולהלן ישולמו לה מתוך התמורה שתתקבל עקב מכירת
 הנכס כאמור, ורק היתרה תשמש לפירעון חוב ההלוואה.
3. זהות רוכש הנכס תאושר על-ידי חפ"י כתנאי מהותי וראשוני לרכישת הנכס על-ידי;
4. יחתם הסכם העברת זכויות בנוסח המקובל בחפ"י;
5. בעת מימוש משכון הזכויות החוזיות, וכתנאי לקבלת הסכמת חפ"י להעברת הזכויות בנכס,
 ישולמו לה דמי הסכמה בשיעור הקבוע בהסכם;
6. חפ"י לא תהיה מנועה ו/או מוגבלת בהפעלת סמכויותיה, זכויותיה וצעדיה לפי ההסכם,
 לרבות ביטולו - הכל כאמור בהסכם.

בכפוף לאישורינו ולהתחייבויותינו דלעיל, נבקשכם להמציא לנו את הסכמתכם לרישום משכנתה
 בלשכת רישום המקרקעין על זכויות החוכר בנכס.

בכבוד רב,

בנק

סניף מספר

רחוב מיקוד

נספח 5'**החברה לפיתוח יפו העתיקה בע"מ**

סמטת מזל דגים 17, יפו העתיקה

תאריך:

לכבוד

בנק

סניף מספר

רחוב

.....

שלום רב,

הנדון: הסכמה למשכון זכויות והתחייבות לרישום משכנתה

לפי בקשת ה"ה ת"ז ו-..... ת"ז (להלן - ביחד ולחוד - "החוכר"), ובהמשך לפנייתכם אלינו בעניין, אנו מאשרים בזה, כי לפי הסכם חכירה מיום (להלן - "ההסכם") שנחתם בינינו ובין החוכר, מחזיק החוכר בנכס הידוע כמוכר מספר ב..... ביפו העתיקה, המצוי בחלקה בגוש (להלן - "הנכס") כחוכר/חוכרי משנה.

בהתאם להוראות בלתי חוזרות שקיבלנו מהחוכר ולפנייתכם אלינו בעניין זה, אנו מסכימים לשעבוד זכויות החוכר בנכס לפי ההסכם לטובתכם, במשכון זכויות חוזיות בדרגה בסך/ללא הגבלת סכום, ומתחייבים בזה כלפיכם כי לא נאשר העברה של זכויות החוכר בנכס ללא הסכמתכם, ואם וכאשר נסכים לרישום זכות החכירה/חכירת המשנה בנכס על שם החוכר בלשכת רישום המקרקעין, לא נסכים לרישומה כאמור אלא אם באותו מעמד תירשם לטובתכם משכנתה בדרגה בסך/ללא הגבלת סכום.

כמו כן, אנו מתחייבים כי אם יגיעו מאתנו לחוכר כספים כלשהם עקב ביטול ההסכם, לא נחזיר כספים אלה לחוכר ו/או לפקודתו, אלא לאחר קבלת אישורכם לכך בכתב.

למען הסר ספק מובהר בזאת, כי התחייבות זו ניתנת לאחר שהסכמתם לכל אחד מהתנאים המצטברים הבאים, ובכפוף אליהם:

1. בכל מקרה של מכירת הנכס עקב מימוש משכון הזכויות ו/או המשכנתה, לא יועברו זכויות החוכר בנכס לאחר אלא בכפוף לתנאי ההסכם ולנוהלנו כפי שיהיו בתוקף אותה עת, ובכפוף לסילוק כל חובות החוכר לנו בקשר לנכס ו/או בגינו ו/או בכלל כפי שיהיו אותה שעה.
2. זהות רוכש הנכס תאושר על-ידינו כתנאי מהותי וראשוני לרכישת הנכס על-ידינו.
3. ייחתם הסכם העברת זכויות בנוסח המקובל אצלנו.
4. בעת מימוש משכון הזכויות ו/או המשכנתה, וכתנאי לקבלת הסכמתנו להעברת הזכויות בנכס, ישולמו לנו דמי הסכמה בשיעור הקבוע בהסכם.
5. אנו לא נהיה מנועים ו/או מוגבלים בהפעלת סמכויותינו, זכויותינו וצעדינו לפי ההסכם, לרבות ביטולו - הכל כאמור בהסכם.

6. לא ניתן לרשום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בגין כתב התחייבות זה.

התחייבות זו ניתנת בכפוף לאישורכם כי בדקתם ובחנתם את המצב המשפטי של הנכס, ובכלל זה גם, אך לא רק, את ההסכם, את מטרת החכירה, את התנאים להעברתה, ושאר הפרטים הנוגעים לעניין.

מסמך זה יהיה בתוקף ויחייב אותנו עד ליום בו תירשם משכנתה לטובתכם על זכויות החוכר בנכס בלשכת רישום המקרקעין, ולא מעבר לכך.

התחייבות זו אינה ניתנת לשינוי או לביטול מבלי קבלת הסכמתכם לכך, בכתב.

בכבוד רב,

החברה לפיתוח יפו העתיקה בע"מ

נספח י'6

החברה לפיתוח יפו העתיקה בע"מ

סמטת מזל דגים 17, יפו העתיקה

תאריך:

לכבוד
רשם המקרקעין תל-אביב-יפו

שלום רב,

הנדון: הסכמה לרישום משכנתה בלשכת רישום המקרקעין

הואיל והבנק והחוכר אישרו (בין היתר) כי בכל מקרה של מכירת הנכס עקב מימוש המשכנתה לא יועברו זכויות החוכר בנכס אלא בכפוף לתנאי החכירה/חכירת המשנה ולנוהלי החברה לפיתוח יפו העתיקה בע"מ (כפי שיהיו בתוקף אותה עת), וכפוף לסילוק על חובות החוכר לחברה בקשר לנכס ו/או בגינו ו/או בכלל כפי שיהיו אותה שעה.

לפיכך, מסכימה בזאת החברה לפיתוח יפו העתיקה בע"מ לרישום משכנתה בדרגה בסך/ללא הגבלה בסכום על זכויות החכירה/חכירת המשנה של ה"ה ת"ז ו-1 ת"ז (לעיל ולהלן - "החוכר") בנכס הידוע כמוחכר מספר ב. ביפו העתיקה, המצוי בחלקה בגוש (להלן - "הנכס"), בתנאי שטר, לטובת בנק (להלן - "הבנק").

בכבוד רב,

החברה לפיתוח יפו העתיקה בע"מ
באמצעות

אני הח"מ, עו"ד מ"ר מרחוב מאשר בזאת כי החברה לפיתוח יפו העתיקה בע"מ הנ"ל (ח"פ 5-002380-52) קיימת, כי ההחלטה על מתן ההסכמה דלעיל התקבלה כדין ובהתאם למסמכי ההתאגדות של החברה, כי הינו מנהל בחברה והוא חתם על הסכמה זו.

עו"ד,