

2015-5-00259

חוזה חכירה בין עיריית תל אביב-יפו לאוניברסיטת תל אביב

שנערך ונחתם ביום 04 לחודש 03 שנת 2015 חוזה חכירה

בין

עיריית תל אביב-יפו

(להלן: "המחכיר/העירייה")

מצד אחד

לבין

אוניברסיטת תל אביב

(להלן "החוכר/האוניברסיטה")

מצד שני

הואיל והעירייה הינה הבעלים הרשומים של כלל החלקות הרשומות בתכנית מפורטת מס' 2642 (להלן-
התב"ע) בשטח של כ- 654 דונם (להלן: "המקרקעין") על פי המופיע בתשריט המצ"ב כ- "נספח א"
לחוזה זה ומהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

והואיל ובין המחכיר לחוכר נחתם ביום 30.12.65 חוזה חכירה מס' 17291 המצ"ב כנספח ב' לחוזה זה
(להלן: "חוזה החכירה המקורי") לפיו התחייבה העירייה להחכיר לאוניברסיטה שטח של 370
דונם לתקופה של 49 שנים עד ליום 31.03.13 (להלן: "תקופת החכירה המקורית").

והואיל ולחוכר ניתנה הזכות לחידוש תקופת החכירה לתקופת חכירה נוספת של 49 שנים החל מיום
1.4.2013 ועד ליום 31.3.2062 על בסיס חוזה חכירה הנהוג אצל המחכיר במועד תום תקופת
החכירה המקורית. (להלן- "תקופת החכירה הנוספת").

והואיל וביום 06.07.83 נחתם בין העירייה לאוניברסיטת תל אביב מס' 17291/26959 לפיו התחייבה העירייה
להחכיר לאוניברסיטה בתנאי החוזה המקורי את כל שטחי "שיד מוניס" מייד עם פינויים
(להלן: "שטחי שיד מוניס") ובלבד שתקופת החכירה לגבי שטחים אלו תתחיל במועד מסירתם
בפועל לידי האוניברסיטה (להלן: "נספח ג").

והואיל וביום 06.07.83 נחתם בין העירייה לבין האוניברסיטה מס' 17291/26958 לפיו התחייבה
העירייה להחכיר לאוניברסיטה בתנאי החוזה המקורי כתוספת שטחים הדרושים לקרית
האוניברסיטה לצרכי הקמת מבני הוראה ומחקר, מעונות סטודנטים וגן בוטני וזאולוגי. (להלן:
"נספח ד").

והואיל וביום 19.07.94 נחתם בין העירייה לבין האוניברסיטה הסכם מס' 5-32800 לפיו התחייבה העירייה להחכיר לאוניברסיטה בתנאי ההסכם המקורי שטח נוסף של כ- 9,150 מ"ר למטרת הרחבת הגן הזואולוגי והגן הבוטני (להלן: "נספח ה").

והואיל וביום 19.01.95 נחתם בין העירייה לבין האוניברסיטה הסכם מס' 5-00023 לפיו התחייבה העירייה להחכיר לאוניברסיטה בתנאי ההסכם המקורי שטח נוסף של כ- 4,620 מ"ר למטרת הגדלת שטח האוניברסיטה (להלן: "נספח ו").

והואיל וביום 04.06.13 נחתם בין העירייה לאוניברסיטת הסכם מס' 2013-5-00560 לפיו התחייבה העירייה להחכיר לאוניברסיטה בתנאי ההסכם המקורי מתוך שטחי שייך מוניס שטח נוסף של כ- 112 דונם (להלן: "השטח הנוסף") למטרת הרחבת שטח האוניברסיטה (להלן: "נספח ז").

והואיל והאוניברסיטה בקשה להחכיר לה מתוך שטחי שייך מוניס גם את השטחים המובלעים בתוך השטח הנוסף, בשטח של כ- 4 דונם המתוחם והמקוקו בירוק בתשריט המצ"ב לחוזה זה בנספח ח' (להלן: "השטחים התפוסים") אשר הופקעו ע"י העירייה ונרשמו בבעלותה בהתאם לסי 19 לפקודת הקרקעות.

והואיל והחוכר מעוניין לממש את האופציה לחידוש תקופת החכירה על פי תנאי ההסכם המקורי ביחס לכלל השטחים נשוא הסכמי החכירה המצוינים לעיל (להלן ביחד – "המגרש") ולהמשיך ולחכור את המגרש על כל חבנוי והמחובר אליו חיבור של קבע במועד חתימת חוזה זה (להלן "המחברים") (המגרש והמחברים יקראו להלן: "המחכר").

והואיל ובתמורה להחכרת המחכר תשלם האוניברסיטה דמי חכירה לכל תקופת החכירה הנוספת בסך שקל אחד, שישולמו מראש לכל תקופת החכירה (להלן: "התמורה").

והואיל והצדדים מבקשים להסדיר הסכמות אלו בחוזה זה.

לפיכך הותנה והוסכם בין הצדדים:

1. מבוא

- 1.1. המבוא לחוזה זה ונכונות ההצהרות בו מהווים חלק בלתי נפרד הימנו.
- 1.2. כותרות הסעיפים נועדו לצורכי נוחות בלבד ואין לייחס להן ערך פרשני.
- 1.3. הנספחים לחוזה זה מהווים חלק בלתי נפרד הימנו.

2. מטרת החכירה

המחכיר מחכיר לחוכר את המוחכר למטרה של הקמת בניין או בניינים לצרכי האוניברסיטה, מחלקותיה ומשרדיה, דהיינו למטרת החכירה שבהסכם המקורי, ולמטרה זו בלבד (להלן: "מטרת החכירה"). החוכר, בין בעצמו ובין ע"י אחר הבא מטעמו ו/או מרשותו, לא יהא רשאי להשתמש במוחכר או בחלק ממנו למטרה אחרת מלבד מטרת החכירה, מבלי שקיבל הסכמה מפורשת מראש ובכתב על כך מאת המחכיר.

3. תקופת החכירה

נוכח מימוש האופציה-לחידוש-שניתנה לחוכר בהסכם המקורי להארכת החכירה, המחכיר מחכיר בזאת את המוחכר לחוכר למשך תקופה נוספת של 49 שנים החל מיום 1.4.2013 ועד ליום 31.3.2062.

4. התמורה

- 4.1. בכפוף להוראות חוזה זה מתחייב החוכר לשלם למחכיר את התמורה כהגדרתה לעיל.
- 4.2. למרות האמור בסעיף קטן 4.1 דלעיל, ובמידה וישמש המוחכר כולו או חלקו לשימוש מסחרי הרי שתהא רשאית העירייה לקבל בעד השימוש הנ"ל את התמורה הבאה המפורטת להלן:
 - 4.2.1. בגין שימוש מסחרי במבנים הקיימים במוחכר ישלם החוכר 30% מהכנסות ברוטו בתוספת מע"מ כחוק.
 - 4.2.2. בגין שימוש מסחרי במבנים שיוקמו בעתיד בשטח המוחכר ישלם החוכר ב- 15 שנים הראשונות של תקופת החכירה 20% מהכנסות ברוטו בתוספת מע"מ.
 - 4.2.3. בתקופה של 34 השנים הבאות עד לתום תקופת החכירה ישלם החוכר 30% מהכנסות ברוטו בתוספת מע"מ בגין השימוש הנ"ל.
 - 4.2.4. מוסכם כי הסכום ייגבה בכל שנה ושנה עפ"י דוחות רו"ח של החוכר בתיחס להכנסותיו כאשר התשלום יועבר עד 31 למרץ של השנה שלאחר מכן בגין השנה הקודמת.

5. הצהרות המחכיר

המחכיר מצהיר בזה כדלקמן:

- 5.1. כי הינו תבעלים הרשומים של המוחכר והינו מוסמך להתקשר בחוזה זה ולהתחייב כמפורט וכי התקבלו כדין ההחלטות המתאימות במוסדותינו המוסמכים לביצוע ההתקשרות נשוא חוזה זה.
- 5.2. כי זכויותיו במוחכר הינן חופשיות ונקיות מכל שעבוד, משכנתא, משכון, עיקול, טובת הנאה, חוב, התחייבות או כל זכות צד שלישי אחרת, למעט זכויות החוכר על פי חוזה החכירה המקורי.

6. הצהרות החוכר

החוכר מצהיר בזה כדלקמן:

- 6.1. כי ראה, בדק והינו מכיר היטב, את המוחכר, את מיקומו, את סביבתו, את רישומו בלשכת רישום המקרקעין בתל אביב, את תוכניות בנין עיר החלות על המוחכר ודרישות הרשויות המוסמכות בקשר אליו בכפוף להצהרות המחכיר, זכויות הבניה החלות על המוחכר, את זכויות המחכיר במוחכר ואת הנספחים לחוזה זה, וכי הוא חוכר את המוחכר במצבו הנוכחי ("AS IS") וכי אין לו ולא תהינה לו כל טענה או תביעה כנגד המחכיר באשר למוחכר והוא מוותר בזה על כל ברירה שיש לו לרבות ברירה מחמת טעות, כפיה, מום, אי התאמה או פגם כלשהו.
- 6.2. כי יש לו את היכולת הפיננסית לעמוד בכל התחייבויותיו על פי חוזה זה במלואן ובמועדן.
- 6.3. כי יש ברשותו את כל הפרטים והנתונים הדרושים לו על מנת לחכור את המוחכר לתקופת החכירה בתנאים ובתמורה המפורטים בחוזה זה, בין אם קיבלם מהמחכיר ובין אם הובאו לידיעתו בדרך אחרת.
- 6.4. כי הוא מקבל עליו את האחריות המלאה בגין שמירתו והחזקתו של המוחכר.
- 6.5. כי אין כל מניעה מכל בחינה שהיא להתקשרותו בחוזה זה ולמילוי כל הוראותיו במלואן ובמועדן וכי הוא רשאי ומוסמך להתקשר ולהתחייב כמפורט בחוזה זה.
- 6.6. כי הוא יבטח את המוחכר אצל חברת ביטוח מורשית לפעול כדן וכי ימלא אחר תנאי פוליסת הביטוח הנערכות על ידו כפי שיחודשו מעת לעת באופן שבמשך כל תקופת החכירה יחול כיסוי ביטוחי ריאלי, על המוחכר.
- 6.7. כי ידוע לו שהמוחכר מוחכר לו על פי הוראות חוזה זה בתמורה סימלית, בין היתר, בהסתמך על מטרת החכירה לשימוש בלעדי למטרתה הציבורית של האוניברסיטה כאמור בסעיף 2 לעיל.
- 6.8. כי ידוע לו שבתום תקופת החכירה, המוחכר יחזור לרשות המחכיר לרבות כל הבנוי והנטוע על המוחכר, מבלי שהחוכר יהיה זכאי לתמורה כלשהי מהמחכיר בגין השקעותיו במוחכר.
- 6.9. מובהר בזאת, כי למרות האמור בסעיף 6.8 בהתייחס למבנים שיוקמו ע"י האוניברסיטה ב- 7 שנים האחרונות בטרם תום תקופת החכירה, תשא העירייה בתשלום בגינם ע"י החזר השקעות הבנייה של מבנים אלה עפ"י שוים המופחתת כפי שיקבע ע"י שמאי העירייה.
- 6.10. כי ידוע לו שהמחכיר יהיה רשאי לרשום זיקת הנאה לטובת הציבור על כל חלק במוחכר, ככל שהדבר נקבע בתכנית בניין עיר ו/או תכנית בניין עיר חדשה וזאת ללא כל תמורה לחוכר.
- 6.11. ידוע לו שהמחכיר יהיה רשאי להקצות ו/או להוציא ו/או ליחד חלק מהמוחכר לטובת דרך ציבורית, ככל שהדבר נקבע בהוראות תכנית בניין עיר ו/או תכנית בניין עיר חדשה וזאת ללא כל תמורה לחוכר.

7. התנאי מתלה

- 7.1. חוזה זה טעון אישור שר הפנים באם יידרש.
- 7.2. באם יידרש אישור כאמור בס' 7.1 ולא יתקבל אישור עפ"י דין, תהיה לחוכר ולמחכיר הזכות להאריך ביניהם בהסכמה את המועדים לקבלת אישור שר הפנים.

8. הגשת בקשות להיתרים

8.1. החוכר לא יהא רשאי להגיש בקשה כלשהי להיתר, לרבות היתר בנייה ו/או היתר למתן הקלות ו/או שימושים חורגים מהתב"ע ו/או מהיתר הבניה ואשר אינם כלולים במטרת החכירה ו/או בקשר עם מטרת החכירה, אלא בהסכמת המחכיר.

8.2. מוסכם על הצדדים כי גם אם הבקשה להיתר וכן בקשה הכוללת הקלות ו/או שימושים חורגים נחתב"ע ו/או מהיתר הבניה, מוגשת בכדי להגשים את מטרת החכירה, יחיה המחכיר רשאי, על פי שיקול דעתו הבלעדי, לסרב לחתום על הבקשה להיתר מסיבה שתפורט בכתב ע"י המחכיר.

9. מימוש זכויות עפ"י תב"ע

9.1. ידוע לצדדים כי על המוחכר חלה כיום תב"ע 2642. החוכר מתחייב בזאת כי לא יגיש כל בקשה שהיא לכל רשות מוסמכת שהיא לשינוי תכנית בניין עיר ללא קבלת הסכמת המחכיר מראש ובכתב.

9.2. המחכיר יהיה רשאי ע"פ שיקול דעתו הבלעדי להתנות בתנאים את הסכמתו לשינוי תכנית בניין עיר.

9.3. ככל שיינתן תוקף כדן לתב"ע חדשה, בין שהתב"ע החדשה אושרה ביוזמת המחכיר ובין שאושרה ביוזמת החוכר (באישור המחכיר), יובהר כי, מלוא הזכויות בקשר עם המוחכר בגין התב"ע החדשה יהיו בבעלותו של המחכיר וכי האוניברסיטה תוכל לממש את הזכויות הניתנות עפ"י התב"ע החדשה רק לאחר אישור המחכיר מראש ובכתב ובתנאים שיקבע המחכיר ולאחר הסדרת תשלום האוניברסיטה בגינם. יובהר כי בכל תב"ע חדשה שיזום המחכיר, לא תפגע זכות השימוש של החוכר במוחכר.

10. רישום החכירה

תאונברסיטה מתחייבת לפעול בכל דרך שהיא ועל חשבונה לשם רישום בלשכת רישום המקרקעין של זכויות החכירה הקיימות לה במוחכר.

11. אופן השימוש במוחכר

- 11.1. החוכר ינהל בעצמו את פעילותו במוחכר.
- 11.2. החוכר מתחייב להחזיק את המוחכר במצב טוב ותקין באופן תמידי ושוטף ולתקן על חשבונו את כל התיקונים הדרושים כדי להחזיקו ברמה גבוהה, מצב טוב, תקין ונאות (בהתחשב בבלאי טביר) במשך כל תקופת החכירה לרבות, ניקיון, תאורה, תחזוקה, גינון בכל שטח המוחכר ובהתאם להוראות כל דין בחוזה זה.
- 11.3. החוכר אינו זכאי להעביר את זכות החכירה במוחכר, כולה או מקצתה, להשכירה או להרשות לאתר את השימוש בה או בחלק ממנה בכל צורה שהיא.
- 11.4. למרות האמור בס 11.3. לעיל החוכר יהיה רשאי להשכיר ו/או לתת רשות שמוש ו/או זיכיון לצד ג' להפעלה ושימוש במבנים ומתקנים בשטח המוחכר, כל עוד אין בכך על מנת להוות הפרה של מטרות החכירה הקבועות בחוזה זה ובלבד שלא תעלה תקופת השימוש המותרת על חמש שנים אלא אם נתקבל אישור מראש ובכתב של מנהל אגף הנכסים לתקופה הנדרשת.
- 11.5. החוכר יודיע למנהל אגף נכסים של העירייה על כל השכרה ו/או מתן רשות ו/או זכיון כאמור וזאת 30 יום טרם מתן רשות השימוש, מוסכם בזאת כי בתום תקופה של חמש שנים, תוכל החברה להאריך את תקופת מתן השימוש לצד ג', לתקופה נוספת של חמש שנים באישור מנהל אגף הנכסים של העירייה.
- 11.6. מובהר בזאת כי כל תקופת שימוש אשר תינתן לצד ג', לא תינתן מעבר למועד תום חוזה זה.
- 11.7. המחכיר, באמצעות נציג מטעמו (להלן: "הנציג"), יהיה רשאי לפקח באופן שוטף על פעילותו של החוכר במוחכר. לצורך כך, ימציא החוכר לנציג, כל דו"ח אשר יתבקש להמציא.

12. בניה במוחכר

- 12.1. מבלי לפגוע באמור להלן, החוכר מתחייב בזה למלא אחר כל הפקודות, ההוראות והדרישות לפי החוקים הנוגעים בדבר על ידי הממשלה, עיריית תל אביב-יפו, הועדה המקומית, הועדה המחוזית לתכנון ובניה תל אביב או כל מוסד שלטוני אחר, בקשר עם בניה במוחכר (ככל שתבצע), השימוש במוחכר ובשטח הבנוי והחזקת המוחכר.
- 12.2. החוכר מתחייב לבנות את המבנים, אם וכאשר ייבנו על המוחכר, מחומרים בעלי איכות טובה, בהתאם לתו התקן הישראלי ובהיעדרו תקנים בינלאומיים דומים המחייבים והמתאימים למבני קבע ובכפוף למטרת חוזה זה והוראות כל דין.

13. אחריות החוכר

13.1. החוכר יהא האחראי הבלעדי כלפי המחכיר וכלפי כל צד שלישי לכל נזק שייגרם לגופו או לרכושו של כל אדם או גוף שהם וכן לתשלום פיצויים שיוטלו עקב או כתוצאה ממעשים ו/או מחדלים במוחכר או בקשר עם החזקתו והשימוש בו, לרבות עקב הבניה במוחכר, ועל המחכיר לא תחול כל אחריות בקשר לכך.

13.2. למען הסר ספק, מובהר בזאת כי החוכר מתחייב לשפות את המחכיר בגין כל סכום שיחויב בו, בפסק דין סופי או בדרך אחרת, כתוצאה ממעשים ו/או מחדלים במוחכר או בקשר עם החזקתו והשימוש בו לרבות עקב בניה במוחכר, וכל הוצאות של המחכיר בקשר לכך לרבות, הוצאות משפטיות, יתולו על החוכר שישלמם תוך ארבעים וחמישה (45) יום מיום דרישת המחכיר בכתב, וחכל בתנאי שניתנה לחוכר הזדמנות להעלות טענותיו – לרבות במסגרת ההליך בו חויב המחכיר – בנוגע למעשים ו/או מחדלים כאמור לעיל. הוצאות שלא ישולמו במועדן על פי הדרישה ישאו הפרשי הצמדה וריבית מיום הדרישה ועד ליום התשלום בפועל.

13.3. אין באמור בסעיף זה כדי לפגוע ו/או לגרוע מזכותו של החוכר לתבוע צד שלישי אחר שהוא אחראי לדעתו למעשים ו/או לחדלים בגינם חויב המחכיר, ולהיפרע ממנו.

13.4. החוכר מתחייב בזה לשמור על המוחכר מפני הסגת גבול במשך כל תקופת החכירה. במקרה של הסגת גבול, מתחייב החוכר לנקוט באופן מיידי את כל האמצעים הדרושים כדי למנוע את הסגת הגבול. כן מתחייב החוכר להודיע למחכיר לאלתר על כל מקרה של הסגת גבול כאמור.

13.5. אם לא ינקוט החוכר את כל האמצעים הדרושים למניעת הסגת גבול, יהא רשאי המחכיר לעשות כן במקומו וכל הוצאות של המחכיר בקשר לכך לרבות, הוצאות משפטיות, יתולו על החוכר. החוכר מתחייב לשפות את המחכיר בכל סכום סביר שיישא בו בקשר עם מניעת הסגת הגבול וזאת תוך ארבעים וחמישה (45) יום מיום דרישת המחכיר בכתב. הוצאות שלא ישולמו במועדן על פי הדרישה ישאו הפרשי הצמדה וריבית מיום הדרישה ועד ליום התשלום בפועל.

14. שינויים במוחכר

14.1. החוכר מתחייב לא לבצע כל בניה ו/או תוספת בניה הדורשת היתר ו/או כל אישור המחכיר על פי דין במוחכר ללא הסכמת העירייה מראש ובכתב.

14.2. יובהר כי הסכמת העירייה אם תינתן, אינה מהווה הסכמת מוסדות התכנון המוסמכים לבניית המבוקשת ע"י החוכר.

15. ביטוח

15.1 מבלי לגרוע מאחריות החוכר על פי חוקה זה ו/או על פי הדין, מתחייב החוכר לערוך ולקיים אצל חברת ביטוח מורשית לפעול כדין את הביטוחים המפורטים להלן:

15.1.1 ביטוח אחריות כלפי צדדים שלישיים בגבול אחריות נאות וסביר, המבטח את חבותו החוקית של החוכר.

15.1.2 הביטוח יורחב לשפות את המחכיר בגין אחריות למעשי ו/או למחדלי החוכר בכפוף לסעיף אחריות צולבת לפיו נחשב הביטוח כאילו נערך בנפרד עבור כל אחד מיחיד המבוטח.

15.2 הביטוח יכלול תנאי מפורש לפיו הוא קודם לכל ביטוח אשר נערך על ידי המחכיר.

15.3 שם המבוטח בפוליסת הביטוח יורחב לכלול גם את שם המחכיר.

15.3.1 לא ערך החוכר את הביטוחים המפורטים לעיל או שלא קיים במלואן ו/או במועדן את כל דרישות חווי הביטוח, יחולו ההוראות הבאות:

15.3.1.1 המחכיר רשאי, אך לא חייב, לאחר שנתן לחוכר התראה של תמישה עשר (15) יום, להתקשר בחווי ביטוח תחתיו ו/או לשלם את דמי הביטוח.

15.3.1.2 עשה המחכיר כאמור בפסקה זו יחולו כל הוצאותיו על החוכר והחוכר מתחייב לשלם את כל ההוצאות שנגרמו למחכיר בעניין זה, תוך ארבעה עשר (14) יום מיום שיידרש לכך בכתב ע"י המחכיר. הוצאות שלא ישולמו במועדן על פי הדרישה ישאו הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן וריבית מיום הדרישה ועד ליום התשלום בפועל.

15.3.1.3 אין בהוראות סעיף זה כדי לגרוע מחובות החוכר, או כדי להטיל על המחכיר חבות כלשהי ואחריותו של החוכר לביצוע הביטוחים הינה מוחלטת.

15.4 סעיף זה, על תתי סעיפיו הינו יסודי והפרתו, או הפרת אחד מתתי סעיפיו, תהווה הפרה יסודית של חוקה זה.

16. מיסים ותשלומי חובה

16.1 במשך כל תקופת החכירה מתחייב החוכר לשלם את כל המיסים ותשלומי החובה המפורטים להלן במועד שנקבע לכך בדין או במועד שנקבע ע"י המחכיר בחוקה זה, לפי העניין.

16.2 החוכר ישא לבדו ועל חשבונו בכל המסים, הארנונות, ההיטלים, האגרות, הוצאות פיתוח מכל סוג שהוא ותשלומי החובה לסוגיהם, העירוניים והממשלתיים, החלים או שיחולו על תבעלים ו/או המחזיקים בקשר עם המוחכר לרבות אלו הכרוכים בהוצאות היתרי בניה, הוצאות הקשורות בחיבור חשמל, אגרות מים וביוב, סיזורי אספקת מים, התקנת ביוב, תיעול, סלילת כבישים ומודרכות, מתקנים ופעולות תברואתיות וכיו"ב. למרות האמור לעיל, במקרה של החכרת משנה שאושרה ע"י המחכיר, יהיה רשאי החוכר להטיל על החוכר המשנה את החובה לבצע את התשלומים לרשות המקומית בגין החלק המוחכר על ידו באם העירייה לא הצליחה לגבות את התשלום באמצעה והודיעה על כך מראש לחוכר. יובהר כי אין באמור כדי להסיר את האחריות לתשלום המיסים האמורים מהחוכר הראשי.

16.3. תשלומי מס ערך מוסף, במידה ויחולו על המחכיר בגין חוזה זה, במועד חתימת החוזה או לאחריו, ישולמו ע"י החוכר ויועברו על ידו למחכיר מיד עם דרישותיו בכתב לכך. "טופס עסקת אקראי" או כל אסמכתא אחרת כדין בגין התשלום יומצא לחוכר, במועד הנהוג אצל המחכיר.

16.4. למען הסר ספק כל מס חדש שיקבע מעת לעת לאחר חתימת הצדדים על חוזה זה, במידה ויחול על המחכיר ו/או המוחכר ו/או החוכר על פי דין, ישולם ע"י החוכר במועד שעליו לשלמו.

17. העברת ושעבוד זכויות

17.1. החוכר לא יהיה זכאי להעביר את זכויותיו ו/או חובותיו על פי חוזה זה לאחר ו/או לשעבדן, לרבות זכות החכירה שלו במוחכר, כולה או מקצתה וכן, לא יהיה זכאי לחכיר את המוחכר בחכירת משנה, להשכירו, להרשות את השימוש בו-ולשעבדו-בכל צורה ואופן שהם, אלא בהסכמת המחכיר.

17.2. המחכיר יהיה זכאי להעביר את זכויותיו לפי חוזה זה, בכל עת, מבלי לקבל לצורך כך את הסכמת החוכר, ובלבד שזכויות החוכר לפי חוזה זה, לא תפגענה, והחוכר מתחייב במקרה של העברה כזו, למלא את כל התחייבויותיו לפי החוזה, כלפי מקבל ההעברה.

18. אוצרות טבע, עתיקות, חומרים ועצים

18.1. החוכר מצהיר בזה כי ידוע לו שכל אוצרות טבע, כגון: נפט, גז, מעיינות מים, מתצבי פחם ומתכת, מחצבות שיש ואבן, תול וכורכר וכל מחצבים אחרים למיניהם, עתיקות ואתרי עתיקות, שימצאו בקרקע של המוחכר הינם רכושם של המחכיר ו/או המדינה, הם אינם נכללים במוחכר ותנאי החכירת לפי חוזה זה אינם חלים עליהם. על החוכר לאפשר למחכיר להוציא או לנצל בצורה אחרת את אוצרות הטבע האמורים לעיל ו/או למדינה את העתיקות, בהתאם לחוקים המחייבים ועל סמך חוזה זה.

18.2. החוכר לא יבצע חפירות בחלקה מעבר למידה הדרושה לביצוע מטרת החכירה ובכפוף לכל דין.

19. זכות כניסה למוחכר

19.1. בנוסף לאמור בכל דין, תהיה למחכיר, או כל אדם מטעמו או על פי רשותו, הרשות להיכנס למוחכר בכל זמן סביר לשם בדיקת השימוש במוחכר לפי הוראות חוזה זה ולצורך העברת צינורות למים, לתיעול, לביוב, לגז, עמודי חשמל או טלפון ומתיחת חוטי חשמל או טלפון דרך המוחכר, בתוכו או מעל לו, ו/או לצורך מטרת אחרות כיו"ב.

19.2. החוכר יאפשר למחכיר, ולכל אדם מטעמו או על פי רשותו, להיכנס למוחכר ולבצע את הבדיקות והעבודות.

20. תום תקופת החכירה

- 20.1. בתום תקופת החכירה הנוספת, מתחייב החוכר לחזיר לרשותו הבלעדית של המתכיר את המוחכר, במצב סביר ונאות ובכפוף לבלאי סביר, עם כל הבנוי והמחובר אליו חיבור של קבע, ללא כל תמורה מצד המתכיר לחוכר ובכפוף לסעיף 6.9.
- 20.2. למען הסר ספק, מובהר, כי גובה התמורה אשר משולמת על ידי החוכר על פי תוזה זה, מגלם פיצוי כספי מלא בגין השקעות מכל סוג שהן של החוכר במוחכר ובכפוף לסעיף 6.9.
- 20.3. למרות האמור בסעיף 6.8 ובכפוף לעובדה כי, האוניברסיטה תמשיך לשמש כמוסד לימודים להשכלה גבוהה במתכונת הקיימת ובכפוף להמשך מטרת החכירה ואופי פעילותה של האוניברסיטה נכון ליום חתימת חוזה זה, תביא העירייה בקשה לאישור מוסדותית המוסמכים לכך, את הארכת תקופת החכירה לתקופה ולתנאים שיחיו נהוגים במועד החידוש.
- 20.4. במידה ותקבל האוניברסיטה את האישורים המתאימים כאמור לעיל מהגורמים הרלוונטיים בעירייה, תחכיר העירייה לאוניברסיטה את הקרקע בתמורה לתשלום דמי חכירה שנתיים של 2% משווי הקרקע בלבד.

21. הפרות ותרופות

- 21.1. חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה) תשל"א 1971- יחול על חוראות חוזה זה.
- 21.2. הפרת הוראה מהוראות סעיפים 2,4,6,11,14,16,17 תהא הפרה יסודית ותזכה את הצדדים בזכות לבטל חוזה זה בהתראה בכתב של 30 יום מראש.
- 21.3. מבלי לגרוע מכל סעד אחר ובנוסף לכל זכות של המתכיר לפי חוזה זה ולפי הדין, המתכיר יהא זכאי לבטל את החוזה בכל אחד מן המקרים הבאים:
- 21.3.1. החוכר הפר את החוזה או הוראה מהוראותיו הפרה יסודית, ולא תיקן את ההפרה בתוך 21 יום מעת קבלת התראה בכתב את המתכיר.
- 21.3.2. החוכר הפר את החוזה הפרה שאינה הפרה יסודית אך לא תיקן את ההפרה תוך 30 יום מעת קבלת התראה בכתב מאת המתכיר.
- 21.3.3. הוגשה בקשה לבית המשפט להסדר נושים מטעם החוכר, פירוק החוכר, להכרזתו כפושט רגל, למנות לו נאמן, מפרק, מפרק זמני, קדם מפרק, כונס לחלק מהותי מנכסיו, עיקול חלק מהותי מנכסיו וניתן צו לפי הבקשה, או שחבקה לא בוטלה ו/או נדחתה בתוך 45 יום מהגשתה לבית המשפט.
- 21.3.4. החוכר הפסיק לפעול ו/או ניתן צו קבוע המורה לחוכר להפסיק כל פעילות.
- 21.3.5. החוכר נטש את המוחכר ו/או הפסיק להפעילו לתקופה העולה על שלושים (30) יום.

21.4. תוך שישים (60) יום ממועד ביטול החוזה כדין על ידי המחכיר מתחייב החוכר :

- 21.4.1.** לפנות את המוכר ולהחזירו למחכיר כשהוא פנוי מכל אדם וחפץ וחופשי מכל שיעבוד או עיקול או זכות לצד שלישי, למעט מתווכים שהקמתם אושרה על ידי המחכיר במהלך תקופת החכירה המקורית והחדשה.
- 21.4.2.** אם יסרב החוכר לפנות את המוכר כאמור, יהא המחכיר רשאי להיכנס למוכר ולמקרקעין, לתפסם ולהחזירם לרשותו ולחזקתו ובלבד שיפעל על פי דין ויהיה רשאי לפנות את המקרקעין מכל אדם וחפץ וזאת על חשבון החוכר בלבד אשר אף יהיה אחראי לכל ההוצאות ו/או הנזקים שיגרמו, אם יגרמו, עקב תפיסת המוכר ע"י המחכיר ובוצע הפינוי כאמור.
- 21.4.3.** במקרה של ביטול כדין של החוזה עקב הפרה יסודית שלא תוקנה מתחייב החוכר לשלם למחכיר פיצויים מוסכמים בשיעור של 10% מערך המוכר ביום ביטול החוזה, כפי שיקבע ע"י שמאי מקרקעין מטעם המחכיר וזאת מבלי לפגוע בכל סעד אחר עפ"י החוזה ו/או הדין.
- 21.4.4.** מבלי לפגוע בכל סעד אחר עפ"י החוזה ו/או הדין ישלם החוכר למחכיר את כל הנזקים והתפסדים שנגרמו או שייגרמו לו עקב הפרת החוזה וביטולו לפי טיב הפרה הנטענת והנזקים להם יטען המחכיר.
- 21.4.5.** במקרה בו החוכר לא יקיים את המוטל עליו לפי סעיף 21.3.1 לחוזה זה המחכיר יהיה רשאי לבצע בעצמו את כל הפעולות המנויות על חשבונו של החוכר והחוכר מתחייב לשלם את כל התוצאות שנגרמו למחכיר בעניין זה תוך שלושים (30) יום מיום שיידרש לכך בכתב ע"י המחכיר. הוצאות שלא ישולמו במועדן על פי הדרישה ישאו הפרשי הצמדה וריבית מיום הדרישה ועד ליום התשלום בפועל.
- 21.4.6.** במקרה של ביטול החוזה על ידי המחכיר יהיה המחכיר רשאי להחכיר את המוכר לכל אדם ו/או כל תאגיד בהתאם להחלטתו הבלעדית.
- 21.5.** מבלי לגרוע מהאמור לעיל, במקרה בו החוכר יפר את הוראות סעיף 21.2 לעיל, רשאי המחכיר לנקוט בכל אחת מאלה, לפי שיקול דעתו הבלעדי:
- 21.5.1.** לגרום לביטול השינוי שבוצע על ידי החוכר ללא הסכמת המחכיר ו/או להרוס את כל שנבנה על החלקה ללא קבלת הסכמתו של המחכיר וזאת מייד לאחר שיודע למחכיר על הפרה ומבלי שהמחכיר יהיה חייב לקבל הסכמתו של החוכר לכך ועל חשבונו של החוכר ובלבד שניתנה על כך לחוכר התראה של עשרים ואחד ימים (21) יום מראש ובכתב. המחכיר לא יהיה חייב להרחיק את ההריסות מהמוכר.

21.5.2. לחייב את החוכר בתשלום כספי מלא בגין השינוי שיחול בערך החלקה כתוצאה מביצוע איזה מהשינויים שבוצעו על ידי החוכר שלא בוטלו ו/או נחרסו כאמור לעיל, וזאת כפי שיקבע על ידי שמאי מטעם המחכיר.

21.5.3. החוכר יהיה חייב לשלם למחכיר תוך שלושים (30) יום מיום שיידרש לכך על ידי המחכיר, את החוצאות כאמור בסעיף 21.5.1 או את התשלום הכספי כמפורט בסעיף 21.5.2 בהתאם לחשבון שיוגש לחוכר על ידי המחכיר. תשלום שלא ישולם במועדו על פי הדרישה ישא הפרשי הצמדה וריבית מיום הדרישה ועד לתשלום בפועל.

21.6. חוראות סעיף 21.3.5 יחולו, בשינויים המחויבים, גם עם סיום החוזה בתום תקופת החכירה, וזאת אם לא תוארך עוד תקופת החכירה לתקופה נוספת.

22. סמכות שיפוט

מוסכם בזה על הצדדים כי לבית המשפט המוסמך בתל אביב-יפו תהיה סמכות השיפוט הבלעדית בכל הנוגע לחוזה זה והנובע ממנו ולא לשום בית משפט אחר.

23. כללי

23.1. הצדדים ישתפו פעולה, ככל שניתן, האחד עם משנתו, לסייע זה לזה ולעשות את כל הסביר והנחוץ על מנת לקדם ולממש את ביצוע האמור בחוזה זה על הצד הטוב ביותר.

23.2. חוק הגנת הדייר (נוסח משולב), תשל"ב - 1972 וכל חוק אחר שיבוא במקומו או בנוסף לו לא יחולו על חוזה זה ו/או על החוכר ו/או על זכויות החכירה במוחכר ומוצהר בזה כי החוכר לא שילם למחכיר דמי מפתח בגין חוזה זה בכל צורה שהיא וכי התשלומים לפי חוזה זה וכן השקעותיו של החוכר בחלקה, לא ייחשבו כתשלום דמי מפתח.

23.3. אין בהוראות חוזה זה כדי לגרוע מסמכותו של המחכיר ו/או מוסדות התכנון המוסמכים לפעול בהתאם לסמכויותיהם על פי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 ו/או כל חוק אחר שיבוא במקומו לרבות, קידום תכניות בנין עיר חדשות שיחולו על המוחכר. מובהר בזאת כי אין בחוזה זה כדי להתנות על שיקול דעתם של מוסדות התכנון המוסמכים ואין הוא גורע ו/או פוטר ו/או מתנה על שום חיוב בו יחויב החוכר על פי תוכנית בנין עיר החלה ו/או שתחול על המוחכר ו/או על פי היתר בניה שיוצא כדין ו/או חיוב על פי כל דין אחר למעט התניות לגביהן יש הוראות מפורשות בחוזה זה.

23.4. הסכמה של צד לסטות מתנאי החוזה במקרה מסוים לא תתווה תקדים ולא ילמדו ממנה גזירה שווה במקרה אחר. לא השתמש מי מחצדדים בזכויות שניתנו לו על פי חוזה זה, אין לראות בכך ויתור על אותן זכויות במקרה אחר ואין ללמוד מהתנהגות זו ויתור כלשהו על זכויות וחובות לפי חוזה זה.

23.5. לא יהיה כל תוקף לכל שינוי ו/או ויתור ו/או סטייה מהוראות חוזה זה אלא אם כן נעשו בכתב ונחתמו על ידי הצדדים.

23.6. מבלי לגרוע מההוראות הקבועות בחוזה זה מתחייב כל צד לשפות את הצד המשלם בגין כל סכום שהצד המשלם יידרש לשלמו, בפסק דין סופי או בדרך אחרת, לאדם ו/או תאגיד כלשהו כפיצוי על נזק שהאחריות בגינו חלה על הצד המשפה לפי הוראות חוזה זה ו/או לפי כל דין לרבות הוצאות משפט ושכר טרחת עורך דין - וזאת תוך 30 יום מיום שיידרש לכך בכתב ע"י הצד המשלם. הוצאות שלא ישולמו במועדן על פי הדרישה ישאו הפרשי הצמדה וריבית מיום הדרישה ועד ליום התשלום בפועל.

24. כל ההוצאות הקשורות בעריכת חוזה זה יחולו על החוכר בלבד.

25. כתובות והודעות

25.1. כתובות הצדדים הינן כמצוין בסעיף _____ לחוזה זה.

25.2. כל הודעה שנמסרה ביד על ידי צד למשנהו תחשב כמתקבלת בעת מסירתה.

25.3. כל הודעה על ידי צד למשנהו שתשלח בפקס המצוין בסעיף 26.4 לחוזה זה ותוך ציון הנמען המצוין בכותרת חוזה זה – תחשב כמתקבלת על ידי הצד השני בעת השלחה, אם ההודעה נשלחה ביום עסקים ובשעות העסקים המקובלות עד השעה 16:00 ואם לא – תיחשב כמתקבלת ביום העסקים העוקב, והכל בתנאי שברשות השולח אישור בכתב על קבלתה.

25.4. כל הודעה שתשלח על ידי צד למשנהו בדואר רשום, על פי הכתובת המצוינת לחלוץ ותוך ציון הנמען המצוין להלן – תחשב כאילו התקבלה על ידי הצד השני תוך שבעים ושתיים (72) שעות ממועד השלוחה מבית דואר בישראל.

המחכיר - עיריית תל אביב-יפו, רחוב אבן גבירול 69, תל אביב יפו,
באמצעות מנהל אגף נכסי העירייה.

טלפון: 03-5218400 פקסימיליה: 03-5216419.

החוכר - אוניברסיטת תל אביב.

טלפון: 03-6409722 פקסימיליה: 03-6409724

ולראיה באו הצדדים על החתום,



Handwritten signature and circular stamp of the University of Tel Aviv, featuring a tree and the text 'אוניברסיטת תל אביב'.

חווה הכירה בין עיריית תל אביב- יפו לאוניברסיטת תל אביב

אישור עורך דין לחתימת מורשי החתימה מטעם החוכר

אני הח"מ עו"ד אוריאל יחיאל המשמש כעורך הדין של החוכר מאשר בזאת כי החתומים על חוזה זה בשם החוכר הינם מורשי החתימה המוסמכים מטעמו וכי נתקבלה החלטה כדין על ידי החוכר להתקשר בחוזה זה.

אוריאל יחיאל, עו"ד
מ.ר. 19583
מגדל הנוצות המשפטיות
עיריית תל-אביב

אישור עורך דין לחתימת מורשי החתימה מטעם המחכיר

אני הח"מ עו"ד אוריאל יחיאל המשמש כעורך הדין של המחכיר מאשר בזאת כי החתומים על חוזה זה בשם המחכיר הינם מורשי החתימה המוסמכים מטעמו וכי נתקבלה החלטה כדין על ידי החוכר להתקשר בחוזה זה.

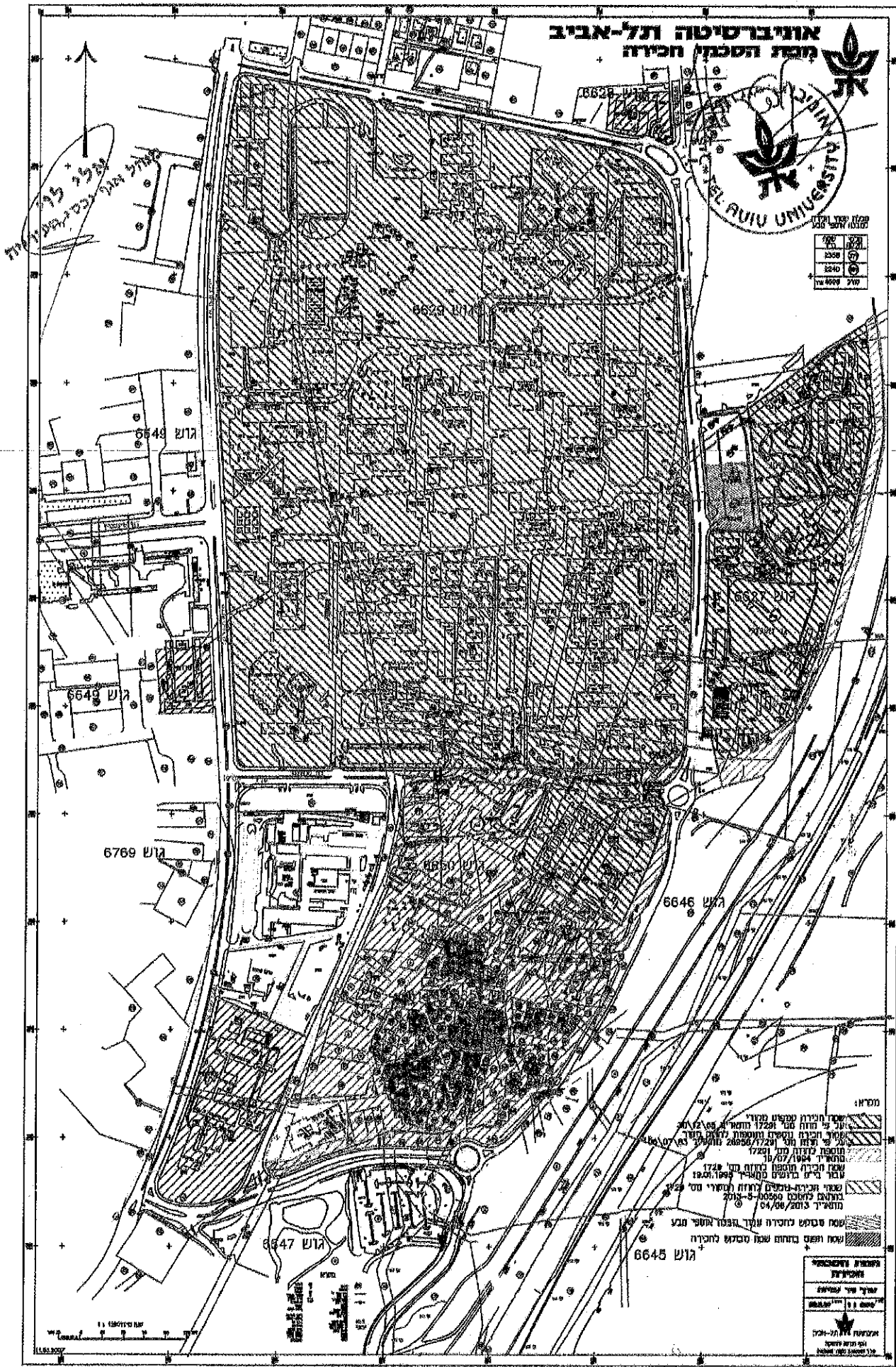
מוטי טייטלבוים, עו"ד
אגף נכס העירונית
עיריית תל-אביב - יפו

אוניברסיטה תל-אביב
מפת הסכנה והכרה



מפת סכנה והכרה

1:500	1:1000
1:2000	1:5000
1:10000	1:25000
1:50000	1:100000



הצגה כללית של המבנה

גוש 6648

גוש 6649

גוש 6769

גוש 6646

גוש 6647

גוש 6645

מסלול
 שטח הכרה מסומן
 ע"פ ציור מס' 17281 תחום מס' 6645
 מסלול הכרה מסומן ומסומן לרשימת מס' 26650/17281
 תחום מס' 6645
 תחום מס' 6645
 מס' 10/07/1984
 מסלול הכרה מסומן מס' 6645
 ע"פ ציור מס' 26650/17281
 מס' 19.01.1984
 שטח הכרה מסומן מס' 6645
 מס' 04/08/2015
 תחום מס' 6645

שטח סכנה והכרה מסומן ומסומן לרשימת מס' 26650/17281
 מס' 19.01.1984
 מס' 04/08/2015

מסלול	1:500
מסלול	1:1000
מסלול	1:2000
מסלול	1:5000
מסלול	1:10000
מסלול	1:25000
מסלול	1:50000
מסלול	1:100000

1:50000
 1:100000
 1:250000
 1:500000
 1:1000000