

עיריית פתח-תקווה (להלן: "העירייה ו/או הועדה המקומית לתכנון ובניה פתח תקווה")

כתב התחייבות והצהרה בלתי חוזרת

הואיל ורשות מקרקעי ישראל (להלן: "רמ"י") הינה מנהלת המקרקעין הידועים כחלקה _____ בגוש _____ מגרש _____ (להלן: "הבעלים הרשומים"), (להלן: "המקרקעין");

נסח רישום המקרקעין מצ"ב **כנספח א'** לכתב התחייבות זה.

והואיל ובין רמ"י לבין חברת _____ בע"מ, ח.פ. _____ (להלן: "החברה") נחתם הסכם חכירה (להלן: "הסכם רכישה");

העתק חוזה החכירה מצ"ב **כנספח ב'** לכתב התחייבות זה

והואיל והחברה קבלה את הסכמתה של רמ"י לחתימתה, בין היתר, בשם הבעלים הרשומים, על מסמכים להגשת בקשות להיתר בניה, ולשם כך הינה מוסמכת לחתום על כתב התחייבות זה גם בשם הבעלים הרשומים.

והואיל והחברה מעוניינת להגיש בקשה להיתר בניה וזאת בהתאם לתכנית בניין עיר מס' תמל/1076 (להלן: "התב"ע התקפה"), החלה על המקרקעין.

והואיל ובהתאם להוראות התב"ע התקפה על נספחיה, יש להקים בתא השטח המסומן כתא שטח _____, המיועד ל _____ והמהווה חלק מהמקרקעין, שטח ציבורי בנוי או שטחים מבונים משולבים כחלק מהבינוי בפרויקט, אשר ישמשו לצרכי ציבור, כהגדרתו וכמפורט בתב"ע התקפה;

והואיל ולאחר בחינת הפרויקט ע"י הצוות המקצועי במינהל הנדסה בעירייה הומלץ לקדם את הבקשה להיתר באמצעות הבאתה לדיון בפניה ווהעדה המקומית לתכנון ולבניה בפתח תקווה (להלן: "הועדה"), וזאת כפוף לסיכום הדיון שנערך;

והואיל והעירייה מוכנה ליתן הסכמתה לקידום הבקשה להיתר בכפוף להקצאת הזכויות הציבוריות המגיעות לה בהתאם להוראות התב"ע התקפה, אשר ישולבו בבינוי הקיים, בהתאם ובכפוף לקיום הוראות כתב התחייבות זה, במלואן ובמועדן;

לפיכך, אנו החתומים מטה מצהירים ומתחייבים, ביחד ולחוד, כלפי הועדה וכלפי

העירייה, באופן בלתי חוזר, כדלקמן:

1. המבוא לכתב התחייבות זה מהווה חלק בלתי נפרד הימנו.
2. הנספחים המצורפים לכתב התחייבות זה מהווים חלק בלתי נפרד הימנו.

3. הצהרות והתחייבויות כתנאי להגשת בקשה להיתר בניה

- 3.1 כי ידוע לנו ואנו מסכימים לכך, כי הסכמת העירייה לקידום הבקשה להיתר בניה, הינה בכפוף להוראות כתב התחייבות זה וחתימה עליו ועל בסיס העקרונות הקבועים במסמכה.
- 3.2 כן, ידוע לנו ואנו מסכימים, כי תנאי לקבלת הסכמת העירייה להגשת בקשה להיתר בניה יהיה חתימה על הסכם הקמה.
- 3.3 כי ידוע לנו, כי תנאי לקידומה ואישורה של הבקשה להיתר בניה הינו תיאום ואישור הבקשה עם אגף נכסי העירייה, וכן תיאום ואישור עם גורמים נוספים בעירייה, ככל שיהיה צורך בכך.

4. שטחי הציבור

- 4.1 ידוע לנו ומוסכם עלינו כי תנאי לפתיחת תיק בקשה להיתר בניה ראשון (לרבות היתר הריסה, חפירה ודיפון או היתר למרתפים מכוחה) בתא שטח מס' ____ המהווה חלק מהפרויקט, יהיה חתימתנו על חוזה הקמה עם העירייה בגין הקמת שטחי הציבור, כהגדרתם להלן, בהתאם לעקרונות המפורטים להלן (להלן: "חוזה ההקמה").
- 4.2 ידוע לנו ומוסכם עלינו כי העקרונות המפורטים להלן אינם ממצים את כל הוראות חוזה ההקמה, והתנאים שיקבעו בו יהיו בהתאם לתנאים הנהוגים בעירייה בעת חתימתנו על חוזה ההקמה.
- 4.3 הננו מתחייבים לתכנן ולהקים, על חשבוננו והוצאותינו, שטח ציבורי מבונה ברמת מעטפת שישמש לצרכי ציבור כגון: מבני חינוך, משרדי עירייה, תרבות ומבני ספורט או כל שימוש ציבורי אחר בהתאם לגודל השטח שנקבע בהוראות התב"ע התקפה, משולב כחלק אינטגרלי ממבנה המגורים/תעסוקה/מסחר/שימוש סחיר אחר שייבנה בקומות הקרקע, כולל שטח הקרקע הצמוד והכל בהתאם וכפוף להוראות התב"ע התקפה (להלן: "המבנה הציבורי").
- 4.4 הננו מתחייבים כי תכנון השטחים הציבוריים וביצועם בשלב הגשת הבקשה להיתר יהיו בהתאם לפרוגרמה שתימסר על ידי העירייה ובתיאום עם האגפים השונים בעירייה.

4.5 הננו מתחייבים לתכנן ולהקים חניות עבור המבנה הציבורי שמספרן יקבע בהתאם לתקן החניה שיהא תקף בעת הוצאת היתר בניה לפרויקט, והכל על חשבוננו והוצאותינו בלבד (להלן: "חניות המבנה הציבורי").

המבנה הציבורי וחניות המבנה הציבורי יקראו ביחד ולהלן: "שטחי הציבור".

4.6 הננו מתחייבים, כי נקדם ונפעל לתכנון משותף יחד עם הגורמים הרלוונטיים בעירייה לעניין שטחי הציבור במקרקעין ובהתאם להוראות התב"ע.

4.7 עקרונות חוזה ההקמה

חוזה ההקמה יכלול, בין היתר, את העקרונות הבאים:

4.7.1 המבנה הציבורי, על כל מערכותיו, אמצעי המיגון, הבטיחות והנגישות הנדרשים לו וחניות המבנה הציבורי יתוכננו ויוקמו, על חשבוננו והוצאותינו, וללא כל תמורה מן העירייה ויימסרו לחזקת העירייה ולבעלותה הבלעדית (ללא זכויות לצד ג' כלשהו) והכל בהתאם ובכפוף להנחיות ודרישות העירייה, לרבות מינהל שפ"ע ואדריכל העיר.

4.7.2 למבנה הציבורי יתווספו שטחים עבור תפעול, חדרי מכוונות, מחסנים וכיו"ב הדרושים להפעלתם, שימוקמו בסמוך ובנגישות לשטחים הציבוריים המבונים בהיקף שנקבע בתב"ע התקפה.

4.7.3 אנו מתחייבים כי, המבנה הציבורי לא ימוקם בסמוך לשימושים מטרדים, כגון: כניסה ויציאה מחניה, אזורי תפעול, אזורי אצירה ופינוי אשפה, ארובות, פתחי אוורור, מתקנים סלולריים וכל אלמנט שיטיל מגבלה על השימוש הציבורי, כגון: תחנת דלק, צובר גז, חדר טרנספורמציה, וכיו"ב.

4.7.4 ידוע לנו ואנו מתחייבים כי, בקומות שמעל, מתחת ובצמוד למבנה הציבורי לא תותר הקמת קומות טכניות לשירות השימושים הסחירים ו/או בריכות שחיה/נוי ו/או חדרי טרנספורמציה לצורך השימושים הסחירים.

4.7.5 ידוע לנו כי מיקום המבנה הציבורי שייבנה בפרויקט יהיה בקומת הקרקע ו/או בקומת הקרקע ובקומות הרצופות שמעליה.

4.7.6 הכניסה והמבואה למבנה הציבורי יהיו נפרדים, מיתר הפרויקט וימוקמו במיקום נגיש ובולט כלפי המרחב הציבורי הסובב ותהיינה בהיקף אשר יאפשר כניסה נוחה, התואמת את

השימושים הציבוריים המותרים על פי התב"ע התקפה וכולל גישה נגישה לחניות הציבוריות הנדרשות ע"פ התקן.

4.7.7 רמת הגימור של המבנה הציבורי תיהיה ברמת מעטפת וזאת בהתאם למפרט טכני מיוחד 3.11/574/22 – שלד ומעטפת של המשכ"ל.

4.7.8 כל המערכות הטכניות והתשתיות במבנה הציבורי תהינה נפרדות מהתשתיות והמערכות של יתר מרכיבי הפרויקט. כמו כן, הכניסה והמבואה וכן היציאה למבנה הציבורי תהינה נפרדות מהכניסות והיציאות של יתר מרכיבי הפרויקט, למעט כניסות ויציאות לחניון שיהיו משותפות.

4.7.9 ידוע לנו שהעירייה, או מי מטעמה, תנהל ותתחזק בעצמה ועל חשבונה את המבנה הציבורי ולפיכך, לא תישא העירייה בתשלום ועד בית, דמי ניהול ו/או דמי אחזקה מכל מין וסוג שהוא בגין ניהולם ותחזוקתם של שטחי הציבור ו/או ניהולו ותחזוקתו של הרכוש המשותף ו/או הבטחת השירותים המחויבים ברכוש המשותף, ובכלל כן, תשלומים מכל מין וסוג שהוא בגין השימוש בשטחים ובמתקנים המשותפים לשטחי הציבור, לרבות אך לא רק מעליות, מערכת אוורור, ספרינקלרים, צילרים, מפוחים, אבטחה, מחסומי כניסה/יציאה לחניון הפרויקט הכולל את חניות המבנה הציבורי, תאורה, ניקיון, ו/או בגין שימוש במקרקעין של בעלי הזכויות לצורך מעבר ו/או גישה למבנה הציבורי וכי לא תהא לנו ו/או לרוכשי יחידות בפרויקט ו/או לנציגות הבית המשותף ו/או לועד הבית כל טענה כלפי העירייה בגין כך.

יובהר שסעיף זה חל בין אם מערכות הטכניות והתשתיות במבנה הציבורי תהינה נפרדות או בין אם לא תהינה נפרדות מהתשתיות והמערכות של יתר מרכיבי הפרויקט.

4.7.10 מוסכם עלינו ואנו מתחייבים להטמיע את הוראות סעיף 4.7.9 לעיל בחוזים שייחתמו ו/או נחתמו בינינו לבין רוכשי יחידות בפרויקט וכן להטמיע בתקנון הבית המשותף שיירשם על ידינו, במסגרת הליך רישום הבניין שייבנה בפרויקט, וזאת באופן ברור ובולט, וככל הניתן במסמך נפרד, בחוזים שייחתמו עם צדדים שלישיים בקשר עם רכישת יחידות בפרויקט. קיום הוראות סעיף קטן זה (ס"ק 4.7.10) על ידינו יהווה אחד מן התנאים למתן תעודת אכלוס (המהווה תעודת גמר) לפרויקט.

על אף האמור, מוסכם כי הואיל ובמועד מתן אישור אכלוס (המהווה תעודת גמר) לפרויקט טרם יירשם הבית המשותף

בלשכת רישום המקרקעין, אזי העיריה תסתפק, כתנאי נוסף לאישור אכלוס בענין זה בלבד, באישור ב"כ החברה, כי הוראות אלו יוטמעו בתקנון הבית המשותף. עוד מוסכם כי נציג את התקנון המוצע בפני העירייה טרם הפקדתו בלשכת המפקח על רישום המקרקעין לצורך רישום הבית המשותף.

4.7.11 הננו מתחייבים לרשום על חשבוננו והוצאותינו, את זכויות החכירה במבנה הציבורי ובחניות המבנה הציבורי ואת השטחים המיועדים לשטחים ציבוריים על שם העירייה בלשכת רישום המקרקעין, ללא תמורה כשהם פנויים פינוי גמור ומוחלט, מכל מבנה, אדם או חפץ וחופשיים מכל חזקה ו/או שעבוד מכל מין וסוג שהוא.

4.7.12 הננו מתחייבים לרשום את זכויות החכירה של העירייה, במסגרת רישום הפרויקט כבית משותף, את המבנה הציבורי אליו יוצמדו בהצמדה ייחודית חניות המבנה הציבורי וחלק יחסי ברכוש המשותף, והכל על חשבוננו והוצאותינו וללא תמורה מן העירייה.

4.7.13 הננו מתחייבים כי בתחום המבנה הציבורי לא יועברו תשתיות אופקיות ו/או אנכיות עבור הבינוי האחר בפרויקט.

4.7.14 הננו מתחייבים כי במועד שייקבע בחוזה ההקמה, נפקיד בידי העירייה, ערבות בנקאית אוטונומית, בנוסח המקובל בעירייה, להבטחת קיום התחייבויותינו להקמת שטחי הציבור על פי חוזה ההקמה.

4.7.15 הננו מתחייבים כי במועד השלמת הקמת המבנה הציבורי, נפקיד בידי העירייה, ערבות בנקאית אוטונומית בסכום אשר לא יפחת מ- 10% מאומדן ביצוע השטחים הציבוריים המבונים, בנוסח המקובל בעירייה, להבטחת התחייבויותינו לתיקון נזקים וליקויים במבנה הציבורי, בתקופות הבדק והאחריות, כפי שתיקבענה בחוזה ההקמה.

4.7.16 הננו מתחייבים כי המפרט הטכני, הפרוגרמה ורמת הגימור של חניות המבנה הציבורי לא יפחתו מהמפרט הטכני, הפרוגרמה ורמת הגימור של יתר החניות שייבנו בפרויקט על ידינו.

4.7.17 הננו מתחייבים כי מיקומן של חניות המבנה הציבורי יהיה סמוך ובנגישות, ככל הניתן, למיקומם של מבנה הציבור ויקבע בהתאם לתשריט שיאושר ע"י אגף הנכסים בעירייה.

4.7.18 ידוע לנו כי אחד מהתנאים למתן תעודת אכלוס (המהווה תעודת גמר) לחניון ו/או לפרויקט שייבנה על ידינו, לפי המוקדם מביניהם, הינו מסירת החזקה של חניות המבנה הציבורי ו/או המבנה הציבורי לעירייה בהתאם להוראות התב"ע החדשה.

- 4.7.19 הננו מתחייבים כי נישא בעלויות התכנון, הבניה והתשלום של כל האגרות, ההיטלים, המסים, לרבות מע"מ ו/או מס רכישה, בקשר עם תכנון והקמת שטחי הציבור ורישום על שם העירייה בלשכת רישום המקרקעין ולא תעמוד לנו כל זכות השבה או זכות קיזוז, משום תשלום בגין תשלומי אגרות, היטלי פיתוח, דמי הקמה (כהגדרתם בכללי תאגידי מים וביוב (דמי הקמה למערכות מים ולמערכות ביוב), תשע"ה-2015) ו/או כל תשלום חוקי שיחליף אותם.
- ידוע לנו כי עלויות בהן נחוייב על פי דין כגון אגרות בניה ותשלומי חובה שונים המוטלים מכוח הדין, לא יקוזזו מההשבחה הנובעת מהתב"ע החדשה.
- 4.7.20 אין בהתחייבות זו או כל המחאת חיוב של הבעלים כלפי צד ג' כדי לגרוע מחובת הבעלים לשאת באגרות, היטלים, מסים, לרבות מע"מ ו/או מס רכישה או כל תשלום אחר הנובעים מהפרויקט והמתחייב על פי כל דין אלא בהסכמת העירייה.
- 4.7.21 יובהר שבמידה והשטחים הציבוריים ישולבו במבנה שנועד לשימור, יש לבצע את העבודות בהתאם להמלצת ועדת השימור/החלטת ועדת המשנה לתו"ב ומפרט השימור שייקבע ע"י יועצת השימור בעירייה.
- 4.7.22 מבקש היתר הבניה יממן במידת הצורך וכתנאי להיתר בניה העתקת תשתיות הדרושות העתקה וכל האביזרים הכרוכים בהם, למקום המתאים שיאושר על פי דין ואשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתיות.

5. שונות

- 5.1 הננו מתחייבים לרשום, על חשבונו והוצאותינו, בלשכת רישום המקרקעין, הערת אזהרה במקרקעין על סמך כתב התחייבות זה, לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין התשכ"ט-1969, שבה ייקבע, כי לא נבצע כל עסקה במקרקעין הטעונה רישום על פי חוק המקרקעין הסותרת כתב התחייבות זה. ידוע לנו ומוסכם עלינו כי רישום בפועל של הערה זו בלשכת רישום המקרקעין יהווה תנאי נוסף לקבלת הסכמת העירייה פתיחת הבקשה להיתר.
- 5.2 ידוע לנו ומובהר לנו כי לא נהיה רשאים לשעבד את זכויות העירייה בשטחי הציבור על פי כתב התחייבות זה, אלא בהסכמת העירייה לכך, מראש ובכתב ובהתאם להוראות המפורטות בסעיף 5.3 להלן.
- 5.3 העירייה תיתן את הסכמתה לרשום התחייבות לרישום משכנתא ו/או לרישום שעבוד זכויות העירייה בפרויקט לפי העניין, וזאת לטובת בנק מלווה, לצורך קיום

התחייבויות החברה על פי חוזה זה, בכפוף לתנאים כפי שסוכם בין העירייה לבנק המלווה ובלבד שהדבר ימצא ביטוי במסמכי השעבוד/ המימון ו/או מכתב החרגה או כל מסמך שיידרש לצורך כך.

5.4 חתימתנו על כתב התחייבות זה מהווה הסכמה לכל הנאמר בו ותחייב אותנו ו/או מי שיבוא מטעמנו ו/או במקומנו ואם נעביר זכויותינו בפרויקט לאחר יקבל על עצמו אותו גוף או אדם לבצע את התחייבותנו זו (להלן: "**הנעבר**") או לחילופין נוותר חייבים על פי כתב התחייבות זה, ובלבד שקיימנו את התנאים המצטברים הבאים, כדלקמן:

5.4.1 בגין כל העברת זכויות תימסר הודעה מפורטת לעירייה, בדבר פרטי העברת זכויותינו לנעבר, לרבות פרטי הנעבר והמצאת החוזה להעברת הזכויות לנעבר (להלן: "**החוזה להעברת הזכויות**"), וזאת תוך 14 (ארבע עשרה) ימים מיום חתימת החוזה להעברת הזכויות על ידי הנעבר.

5.4.2 הננו מתחייבים לכלול בכל חוזה להעברת זכויות הוראה מפורשת, לפיה, הנעבר קרא את כל הוראות כתב התחייבות זה והינו מסכים להן וכי הוא נכנס בנעלינו לצורך מילוי כל התחייבויותינו על פי הוראות כתב התחייבות זה באופן מלא ולכל דבר וענין.

5.4.3 הננו מתחייבים כי החוזה להעברת הזכויות לנעבר יכלול נספח "**כתב כניסה לנעליים**" בנוסח המסומן כ**נספח ד'** והמצ"ב לכתב התחייבות זה.

5.5 רשמנו בפנינו, כי בכפוף לעמידה בכל תנאי סעיפי כתב התחייבות זה, העירייה כבעלת זכויות במקרקעין, לא תתנגד כי תירשם בלשכת רישום המקרקעין הערת אזהרה בגין העברת הזכויות לנעבר ו/או לרוכשי היחידות.

5.6 ככל והעירייה תתבע על ידי צד ג' בקשר עם הוראות כתב התחייבות זה, בכפוף למתן הודעה בכתב לחברה על תביעה כאמור ומתן אפשרות ראויה להתגונן בפני התביעה, אנו מתחייבים כדלקמן:

5.6.1 לשלם את מלוא הפיצויים שייפסקו כנגד העירייה על פי פסק דין או פסק בורות שביצועם לא עוכב.

5.6.2 לשפות את העירייה בגין כל פיצוי כאמור בס"ק 5.6.1 לעיל, שישולם על ידי העירייה על פי פסק דין או פסק בורות חלוטים בקשר עם התביעות כאמור, וזאת מיד לאחר קבלת הדרישה הראשונה מאת העירייה לתשלום השיפוי, ובלבד שהודיעה לנו העירייה על התשלום ו/או פסק הדין או פסק הבוררות.

- 5.6.3 לשפות את העירייה בסכום הפיצוי כאמור בס"ק 5.6.1 לעיל, לרבות כל תשלום ריבית והצמדה מיום קבלת פסק הדין או פסק הבוררות ועד ליום התשלום בפועל.
- 5.6.4 לשפות את העירייה במלוא שכר טרחת השמאי מכריע, שכ"ט עו"ד, שמאי, יועץ, בורר או כל גוף מעין שיפוטי לו יזדקקו הצדדים, ביחד ולחוד בתביעות הנ"ל, וזאת בין אם בסופו של דבר ייפסקו פיצויים ובין אם לאו.
- 5.7 יובהר שאישור סופי של העירייה להיתר בנייה יתקבל רק לאחר אישור הרגולטור הרלוונטי למבנה הציבורי (משרד התעשייה והכלכלה, משרד החינוך וכיו"ב)

ולראיה באנו על החתום :

החברה ע"י המורשים לחתום ולהתחייב בשמה

אימות חתימות וסמכויות חתימה ע"י עו"ד

אני הח"מ, עו"ד _____ מרח' _____, מאשר בזה כי ביום _____ חתמה חברת _____ על ידי מורשי החתימה מטעמה ה"ה _____ ת.ז. _____ ו- _____ ת.ז. _____ שזהותם הוכחה לי על פי תעודות זהות וחתמו על כתב שיפוי זה בפניי לאחר שהסברתי להם ולאחר שהם הבינו במלואה את משמעות חתימתם על מסמך זה. כמו כן, הריני לאשר בזה כי ה"ה הנ"ל הם מורשי החתימה מטעם החברה וכי הם מוסמכים לחתום בשמה על כתב שיפוי זה.

עורך - דין

תאריך : _____.

נספח ד' לכתב ההתחייבות

תאריך : _____

לכבוד
עיריית פתח-תקווה
רחוב העלייה השנייה

הנדון: בקשה לקבלת אישור להעברת זכויות במקרקעין הידועים כחלקות בגוש _____ בין הרחובות _____, בפתח תקווה

הואיל וה"ה _____ ת.ז. _____ ו- _____ (להלן: "המוכרים"), הינם הבעלים הרשומים / זכאים להירשם כבעלים של המקרקעין הידועים כחלקות _____ בגוש _____ (להלן: "המקרקעין");

והואיל וביום _____ נחתם ביניכם לבין המוכר כתב התחייבות, לפיו התחייב המוכר כלפיכם, בין היתר, לבצע את כל הפעולות הנדרשות לשם הקמת המבנה הציבורי וחניית העיריה, כהגדרתם בכתב ההתחייבות, וכן לרשום על שם העירייה ובעלותה בלשכת רישום המקרקעין, על חשבונו והוצאותיו, והכל בהתאם לתב"ע פת"ע _____ - "_____ " וכמפורט בכתב ההתחייבות (להלן: "כתב ההתחייבות");

העתק כתב ההתחייבות מצ"ב לכתב התחייבות זה **נספח א'** ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו.

והואיל וביום _____ נרשמה לטובתכם הערת אזהרה בגין הימנעות מעשיית עסקה על המקרקעין ע"פ שטר מס' _____;

והואיל וביום _____ אנו, הח"מ, _____ (ת.ז. _____), ו- _____ (ת.ז. _____), חתמנו על חוזה מכר לרכישת זכויות המוכר במקרקעין (להלן: "מקבלי ההעברה");

והואיל ובהתאם להוראות סעיף 5.4 לכתב ההתחייבות, על כל מאן דהוא אשר רוכש את זכויות המוכר להצהיר ולהתחייב כלפי העירייה, כדלקמן;

(א) אנו מקבלים בזאת על עצמנו, את כל החובות וההתחייבויות של המוכרים על פי כתב ההתחייבות, על כל נספחיו, אנו מסכימים להיכנס בנעלי המוכרים לכל דבר ועניין ביחס לכתב ההתחייבות ומתחייבים בזאת למלא אחר כל תנאי כתב ההתחייבות.

(ב) נודה על קבלת הסכמתכם להעברת זכויות המוכרים על שמנו וכן על קבלת הסכמתכם המופנית ללשכת רישום המקרקעין הדרושה לצורך השלמת רישום העברת זכויותיהם של המוכרים על שמנו.

_____ (מקבלי ההעברה)

אישור