

הסכם הרשאה לחילופי שימוש בשטחים

שנערך ונחתם ביום _____ לחודש _____ שנת 2023

- בין:** רשת עמל מוסד לחינוך מקצועי ולהכשרה בע"מ ח.פ. 510188691
(להלן: "חברת הנכסים")
ארלוזורוב 93, תל אביב
מצד אחד;
- לבין:** רשת עמל 1 בע"מ (חל"צ) ח.פ. 513705699
מרח' קהילת קייב 15 תל אביב 69410
(להלן: "עמל")
מצד שני;
- לבין:** עיריית ירושלים
מכר ספרא 1 - ירושלים
(להלן: "העירייה")
מצד שלישי;
- והואיל:** וחברת הנכסים הינה בעלת זכויות חכירה לדורות במקרקעין הידועים כגוש 30412 חלקה 146 בשטח של _____ מ"ר 6336 מ"ר ברח' זנגוויל 25 בירושלים (להלן: "המקרקעין"), המסתיימת ביום 1.4.2061 - העתק הסכמי החכירה לנכס ונסח מלשכת רישום המקרקעין מצ"ב כנספח א'.
- והואיל:** ועמל היא רשת חינוך ארצית המפעילה בין השאר בתי ספר תיכוניים וביניהם את ביה"ס ליידי דיוויס, הממוקם על המקרקעין ב
במבנה בשטח כולל של _____ מ"ר וכן חצרות בשטח של כ- _____ מ"ר (להלן: "מתחם ליידי דיוויס") תשריט מתחם ליידי דיוויס מצ"ב כנספח ב' ;
- והואיל:** ובמסגרת מימוש מטרותיה, חברת הנכסים העניקה לעמל זכויות שימוש בלעדיות במקרקעין לשם הפעלת בית ספר ;
- והואיל:** והעירייה מעוניינת להשתמש בכל מתחם ליידי דיוויס עבור הפעלת מוסד/ות חינוכיים (להלן: "מטרת השימוש").
- והואיל:** והעירייה הינה בעלת הזכויות במבנה המצוי ברחוב יהודה הנשיא _____ בירושלים, הידוע כחלקה _____ בגוש _____ בהתאם לנסח לשכת רישום המקרקעין המצ"ב/ הסכם החכירה שם היא מפעילה תיכון עירוני בשם "דנמרק" (להלן: "מתחם דנמרק"). - נא לקבל פרטי הבעלות/ החכירה- הסכם חכירה/ נסח

- והואיל:** והצדדים מעוניינים להתקשר בהסכם לצורך מתן הרשאה לשימוש בשטחי המקרקעין נשוא הסכם זה, במסגרתו יתירו חברת הנכסים ועמל לעירייה לבצע שימוש במתחם לידי דיוויס ואילו העירייה תמורה תתיר לעמל ולחברת הנכסים זכויות שימוש בחלק ממתחם דנמרק בשטח של כ- _____ כמסומן בתשריט המצ"ב כנספח _____, וכן בשטח בית ספר נוסף בעיר לצורך פעילות חינוכית, ובית ספר על-יסודי נוסף, הכל בהתאם לתנאים המפורטים בגוף ההסכם להלן. מהם פרטי הנכס?
- והואיל:** והעירייה ערכה את כל הבדיקות הנדרשות לה, לרבות בהיבט הפיזי והתכנוני, ומצאה כי מתחם לידי דיוויס מתאים לצרכיה, ולמטרת השימוש;
- והואיל:** ועמל ערכה את כל הבדיקות הנדרשות לה, לרבות בהיבט הפיזי והתכנוני(על מנת להצהיר הצהרה מעין זו מבוקש לקבל מלוא פרטי השטחים המועברים לשימוש עמל), ומצאו כי השטחים שהוצעו במתחם דנמרק וכן השטח המיועד לפעילות חינוכית כאמור לעיל, נשוא הסכם זה מתאימים לצרכיהם בכפוף לקיום מלוא התחייבויות הצדדים בהסכם;
- והואיל:** וחברת הנכסים ועמל מצהירות כי בכפוף לאמור בסעיף 4.2 להלן, אין כל מניעה להתקשרותן בהסכם זה; והעירייה מצהירה כי לא קיימת מניעה להתקשרותה בהסכם זה.
- והואיל:** והצדדים מעוניינים להתקשר בהסכם זה להסדרת שימושם במתחמים נשוא הסכם זה, למטרת השימוש, באופן זמני למשך תקופת תוקפו של ההסכם ועל פי תנאיו;
- והואיל:** והצדדים מצהירים כי הסכם זה כפוף ומותנה בקבלת המלצת ועדת המכרזים העירונית לפטור ממכרז למתן זכות שימוש במקרקעין במסגרת חילופי שטחים, להחלטת ראש העירייה לקבל את המלצת הועדה, לאישור מועצת העיר וכן לאישור רשות מקרקעי ישראל ביחס לשימוש העירייה בשטח מתחם לידי דיוויס כמפורט להלן, ולבד מזה נתקבלו כל האישורים הנדרשים מאת כל הגורמים המוסמכים אצלם לצורך החתימה על הסכם זה.

אשר על כן הגיעו הצדדים לידי הסכם כדלקמן:

1. מטרת ההתקשרות

- 1.1. במסגרת חילופי השטחים האמורים בהסכם זה חברת הנכסים מקנה לעירייה רשות שימוש במתחם לידי דיוויס ובתמורה מקנה העירייה לחברת הנכסים רשות שימוש בחלק ממתחם דנמרק (כמפורט בהסכם זה ובתשריטים המצ"ב). וכן במתחם מוגדר בבית ספר נוסף, אשר יסוכם בין הצדדים, לצורך פעילות חינוכית החל מתחילת שנת הלימודים תשפ"ד, בהתאם לתשריטים המצורפים להסכם זה וכמפורט להלן. (ככל שהשטח הנוסף אינו ידוע עדיין מומלץ להגדיר לכל הפחות עקרונות לגביו- שטח מינימאלי, מיקום, מספר כיתות, חצר וכו').

2. מצ"ב תשריט מתחם לידי דיוויס שיועבר לשימוש העירייה, במסגרת הסכם זה, מסומן באדום - כנספת ב'.
3. מצ"ב תשריט החלק במתחם דנמרק, שיועבר לשימוש עמל, מסומן בירוק - כנספת ג'.
- 3.1.
- האם התמורה הכספית שנכללה בהסכם הקודם ביחס לשטח החלקי צריכה להתווסף כאן? האם יכנס כחלק מתשלומי האיזון בהמשך?
- 3.2. בנוסף העירייה תתיר לחברת הנכסים זכויות שימוש בשטח שלא יפחת מ- _____ לצורך הפעלת בית ספר על-יסודי נוסף החל משנת הלימודים תשפ"ו, במתחם מוגדר אשר יהיה מוסכם על הצדדים.
- 3.3. לקראת שנת הלימודים תשפ"ו, בכפוף להחלטות שיקבלו הצדדים לגבי מתכונת המשך הפעלת בית הספר לידי דיוויס במתחם דנמרק כמפורט בהמשך הסכם זה, וככל שיעלה צורך בשימוש בשטחים נוספים לטובת הפעלת ביה"ס לידי דיוויס במתחם דנמרק, תתיר העירייה לחברת הנכסים זכויות שימוש גם בשטחים הנוספים במתחם דנמרק כפי שיוסכם בין הצדדים. תהא כאן תמורה נוספת? הסעיפים הללו מאוד כללים
- 3.4. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, במסגרת שיתוף הפעולה בין העירייה לבין עמל, בחודש ינואר 2025, יבחנו הצדדים הרחבת שיתוף הפעולה למגורים נוספים ולמוסדות נוספים בעיר.
- 3.5. הצדדים מתחייבים בזאת להשתמש במתחמים נשוא הסכם זה למטרת הפעלת מוסדות חינוך ואך ורק למטרה זו, ולא לעשות ו/או להרשות לאחרים שימוש בהם, למעט בהליך של הקצאה מטעם עיריית ירושלים במתחם לידי דיוויס וכן לא להשתמש בהם לכל מטרה אחרת.
- 3.6. ככל שהשימוש הנ"ל לא יהא בהתאם להוראות הסכם זה ו/או כל הסכם ו/או תב"ע ו/או דין מצהירים ומתחייבים הצדדים כי הם יהיו האחראים הישיר והבלעדיים לכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כספית ו/או אחרת מצד כל רשות שהיא, בקשר עם השימוש המבוצע על ידו ו/או על ידי מי מטעמו בנכס וכן מתחייבים לפצות ולשפות את הצד הנפגע בגין כל נזק אשר ייגרם לו כתוצאה מהשימוש הנ"ל.
- 3.7. הצדדים מתחייבים כי במשך כל תקופת השימוש יפעילו את המוסדות החינוכיים במתחמים השונים בהתאם להוראות כל דין, ולרבות קבלת כל ההיתרים הנדרשים, לרבות רישיון ממשרד החינוך. כל צד יהיה אחראי להשגתם של כל ההיתרים ו/או הרישיונות ו/או ההסכמות שיהיו דרושים לשם קיום פעילותו על פי כל דין ו/או הסכם.

2. אישור לפי החוק למניעת העסקת עברייני מין

הצדדים מצהירים כי ידועות להם הוראות החוק למניעת העסקה של עברייני מין במוסדות מסויימים התשס"א – 2001, וכי להם ולעובדיהם ו/או למי הבא מטעמם הפועל במסגרת ההסכם יש אישור ממשטרת ישראל כי אין מניעה להעסקתם.

3. היעדר תחולת חוק הגנת הדייר

3.1. מוסכם בזאת כי אין הצדדים דיירים מוגנים האחד במתחם של הצד האחר, אלא ברי רשות בלבד וכי השימוש על פי הסכם זה הוא ללא הגנת חוק הגנת הדייר (נוסח משולב) תשל"ב - 1972 (להלן: "החוק") ולא תהיינה לצדדים כל זכויות האחד במתחם רעהו, אלא אלה שהוקנו להם על פי הסכם זה.

3.2. הצדדים מצהירים כי לא נתבקשו לשלם ולא הציגו לשלם ולא שילמו כל דמי מפתח ו/או דמי השתתפות או השקעה ו/או הוצאות בקשר לשימוש במתחמים או עבור המבנים עצמם בכל צורה שהיא.

4. הצהרות והתחייבויות הצדדים:

4.1. הצדדים מצהירים כי מלבד המלצות מאושרות של ועדת המכרזים העירונית, אישור מועצת העיר ואישור משרד הפנים ככל שנדרש ו/או יידרש כזה לשם אישור ההסכם מצד העירייה, נתקבלו אצלם יתר ההחלטות הדרושות לשם התקשרותם בהסכם זה וכי ערכו את כל הבדיקות הנדרשות, במקרקעין, במבנה ובסביבתם, לרבות בדיקת המבנה, מצבו הפיזי, מערכותיו, והתאמתו לצרכי המשתמש ולמטרת השימוש, וכן בדיקות הנדסיות ומשפטיות הנדרשות, ומצאו כי המתחמים מתאימים לצרכיהם ולמטרת השימוש, וכי הם מקבלים לחזקתם את המתחמים כהגדתם לעיל ובתשריטים המצורפים "AS IS" ולא תהיינה להם כל טענות ו/או דרישות ו/או תביעות לגבי כל פגם ו/או ליקוי ו/או אי-התאמה, למעט "פגם נסתר" אשר לא גילה בבדיקות המקיפות שערך כאמור לעיל, ואשר מי מהצדדים ידע עליו. שוב- יש לקבל מלוא פרטי השטח בדנמרק- לגבי שטחים נוספים לא ניתן להצהיר בשלב זה בהיעדר פרטים

4.2. מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 4.1, ידוע לעירייה כי בהתאם להסכם החכירה שבין רמ"י לבין חברת הנכסים, נדרשת קבלת הסכמתה של רמ"י להתקשרות זו. הצדדים מסכימים כי הסכם זה **מותנה** בקבלת אישורה מראש ובכתב של רשות מקרקעי ישראל לשימושה הזמני של העירייה במתחם לידי דיוויס לתקופה האמורה בהסכם זה. העירייה מצהירה כי תפנה אל רמ"י לשם קבלת הסכמתה לשימושה במתחם לידי דיוויס. במקרה כאמור, וככל שתידרש חתימת חברת הנכסים ו/או עמל על מסמכים מקובלים עבור רמ"י לשם קבלת הסכמתה לשימוש כאמור, תסייע חברת הנכסים לעירייה בעניין זה ובלבד שלא יהא בכך כדי להטיל על חברת הנכסים כל התחייבות ו/או הוצאה שלא נטלה על עצמה בהסכם זה. יובהר כי במקרה שבו רמ"י תדרוש כל תשלום כספי בגין ו/או לצורך קבלת הסכמתה

לשימוש העירייה במתחם לידי דיוויס כאמור יחול חיוב זה על העירייה בלבד. מבלי לגרוע מחובת העירייה לתשלום כאמור, מוסכם כי העירייה תהא זכאית לפנות לרמ"י בבקשה לביטול ו/או הפחתת סכום דרישת התשלום וכי ככל שיידרש תסייע לה בכך חברת הנכסים.

4.3. עמל וחברת הנכסים מצהירות כי למיטב ידיעתן מתחם לידי דיוויס נבנה בהתאם להיתר בניה כדין וכי חברת הנכסים ו/או עמל לא ביצעו במתקן עבודה הדורשת היתר בניה ללא היתר בניה.

4.4. אם יתברר שהצהרות עמל ו/או חברת הנכסים בסעיף 4.3 לעיל אינה נכונה, באופן המסכל אפשרות שימושה של העירייה במבנה, תהא העירייה רשאית להביא הסכם זה לסיומו באופן מידי ועמל וחברת הנכסים ישפו אותה בגין כל הוצאה שהוציאה לצורך כריתת הסכם זה.

לבדיקתכם- נכונות ואמיתות הצהרה זו. השיפוי הוא מאוד רחב, האם הוצאות שהוציאה העירייה לצורך פינוי השטח בדנמרק למשל היא בגדר הוצאות שהוציאה? כדאי לוודא היטב עניין זה. כמו כן, הבאת ההסכם לסיומו המידי משמעה שיהא עליכם לפנות את השטחים שניתנו בתמורה...

4.5. אם יתברר שהצהרות העירייה ביחס לנכסים המועברים לשימוש חברת הנכסים ו/או עמל אינן נכונות, באופן המסכל אפשרות שימוש בנכסים כאמור, יהיו עמל ו/או חברת הנכסים רשאיות להביא הסכם זה לסיומו באופן מידי והעירייה תשפה אותן בגין כל הוצאה שהוציאו לצורך כריתת הסכם זה.

4.6. חברת הנכסים ועמל מצהירות כי בחתימתן על הסכם זה, הן מאפשרות לעירייה ו/או למי שיבוא מטעמה לבצע שינוי ו/או התאמה ו/או תוספת הדרושים להם לצורך השימוש במתחם לידי דיוויס (להלן: **"עבודות ההתאמה"**), בהתאם למפרט עבודות שיאושר מראש ובכתב על ידי חברת הנכסים. ככל שיידרש שינוי מהותי ביחס למפרט שיאושר, תפנה העירייה לקבלת אישור בכתב מעמל. מוסכם כי כל השינויים ו/או התוספות ו/או ההתאמות שיבוצעו במתחם לידי דיוויס זולת מזגנים הניתנים לפירוק, יהיו קניינן של חברת הנכסים ושל עמל לאחר ביצוע עבודות ההתאמה. בתום תקופת השימוש, תשיב העירייה את מתחם לידי דיוויס כפי שהוא לאחר ביצוע עבודות ההתאמה, מבלי שיהיה עליה להשיב המצב לקדמותו ו/או לבצע עבודות כלשהן וזאת ללא כל תמורה.

4.7. הצדדים מתחייבים לתקן על חשבונם כל נזק ו/או קלקול שייגרם למתחם אשר נמסר לשימושם במסגרת הסכם זה, כתוצאה מבלאי סביר, או מהתיישנות והם מתחייבים לתקנם, הכל בהתאם להנחיות משרד החינוך ונהלי הבטיחות החלים על כניסה וביצוע עבודות במוסדות חינוך. לא תיקן מי מהצדדים את הנזק כאמור תהא זכות לצד השני לתקנו על חשבונו והצד האחראי לביצוע התיקון כנ"ל, ישיב לה מיד עם דרישתה את עלות

התיקון, וזאת בתנאי שנעשתה פניה בכתב לביצוע התיקון וזה לא בוצע תוך זמן סביר בהתחשב במהות הליקוי. מקובל עליכם? מצב התחזוקה של דנמרק נבדק על ידכם? מה לגבי תשתיות- גם חל על המשתמש?

5. תנאי ההתקשרות והחלפת השימוש בשטחים:

מתחם דנמרק

5.1. כפי שנאמר לעיל במסגרת התקשרות זו מבצעים הצדדים החלפה של שטחים לשימושם, כך שהעירייה תקבל לשימושה את מתחם לידי דיוויס.

5.2. בתמורה לקבלת זכות שימוש במתחם לידי דיוויס, כאמור בהסכם זה, תתיר העירייה לחברת הנכסים ו/או לעמל זכות שימוש בחלק משטח מתחם דנמרק, זאת לצורך העתקת תיכון לידי דיוויס למתחם דנמרק, כך שמתחילת שנת הלימודים תשפ"ד עמל תפעיל את בית הספר במתחם דנמרק, כיחידה אורגנית - היינו צוותי ההוראה ועובדי המנהל המפעילים את בית הספר, ימשיכו להפעילו במתחם לידי דיוויס, תחת סמל המוסד של לידי דיוויס. **תא השטח בתוך מתחם דנמרק בו תינתן לעמל זכות שימוש במסגרת הסכם זה, מסומן בתשריט בצבע ירוק מצ"ב כנספח ג'.**

5.3. כמו-כן העירייה תישא בכל עלויות הבינוי הכרוכות בהענקת ב"ס לידי דיוויס למתחם דנמרק, ובביצוע עבודות התאמה שידרשו במתחם דנמרק, בהתאם לפרוגרמה שתעביר רשת עמל לעירייה עד ליום __, ותאושר על ידה.

5.4. בהקשר למעבר של תיכון לידי דיוויס למתחם דנמרק, כאמור לעיל, מוסכם כי בחודש ינואר 2025 יבחן מיזוג של מוסד חינוך נוסף עם תיכון לידי דיוויס תחת סמל המוסד של לידי דיוויס, ותוך הותרת לידי דיוויס במתחם דנמרק. מוסכם כי ככל שכך יקרה יסכמו הצדדים את תנאי המיזוג והשלכותיהם על חלוקת השטחים והשימוש בהם, והעירייה תישא בעלויות הכרוכות בהתאמות הנדרשות בעקבות המיזוג, לשם הפעלת לידי דיוויס וקבלת רישיון.

5.5. במקרה שבו יחליטו הצדדים לא למזג את לידי דיוויס עם מוסד חינוך אחר, ימשיך בית הספר לידי דיוויס לפעול במתחם דנמרק עד לסיום ההתקשרות, העירייה תישא בעלויות הכרוכות בהתאמות הנדרשות, ככל שנדרשות כאלה, לשם המשך הפעלת לידי דיוויס משנת תשע"ו ואילך, במתחם דנמרק.

5.6. העירייה מתחייבת לממן הסעת תלמידים מכל רחבי העיר ומשכונת קריית יובל לבית הספר לידי דיוויס במשכנו החדש, לתקופה של חמש שנים (עד לסיום שנת תשפ"ח).

5.7. העירייה תפעל על מנת לנתב תלמידים לב"ס לידי דיוויס לרבות באמצעות שיווק ופרסום וכן תפעל לרישום תלמידים לביה"ס בהתאם לכללי מערכת הרישום העירונית.

מתחם לפעילות חינוכית בבית ספר "בית חינוך"

5.8. החל מתחילת שנת הלימודים תשפ"ד, עיריית ירושלים תקנה לחברת הנכסים ו/או עמל שימוש בשטח המפורט בתשריט המצ"ב נספח ד' המצוי בבית ספר "בית חינוך" המהווה חלק

מהמקרקעין הידועים כ_____ (קבל הפרטים לבדיקה), זאת לצורך פעילות חינוכית שתיתן עמל לכלל מוסדות החינוך הן במזרח והן במערב ירושלים הן בשעות הלימודים והן בשעות אחה"צ. השטח האמור בסעיף זה לעיל, יימסר כשהוא במצב המתואר בפרוגרמה שתעביר רשת עמל לעירייה עד ליום _____, ותאושר על ידי העירייה.

הפעלת בית ספר על-יסודי נוסף

5.9. העירייה תתיר לחברת הנכסים ו/או עמל זכויות שימוש בשטח שלא יפחת מ-_____ לצורך הפעלת בית ספר על-יסודי נוסף בפיקוח ממלכתי/ממלכתי דתי (להלן: "**בית הספר הנוסף**") החל מתחילת שנת הלימודים תשפ"ו, במתחם מוגדר אשר יהיה מוסכם על הצדדים.

5.10. בית הספר הנוסף שתפעיל עמל יקבע על-ידי הצדדים לא יאוחר מחודש ינואר 2025.

5.11. העירייה תישא בעלויות הכרוכות בהתאמות הנדרשות לשם מתן רישיון לרשת עמל להפעלת בית הספר הנוסף.

5.12. העירייה תפעל על מנת לנתב תלמידים לבי"ס הנוסף לרבות באמצעות שיווק ופרסום וכן תפעל לרישום תלמידים לביה"ס בהתאם לכללי מערכת הרישום העירונית.

6. תקופת השימוש

6.1. תקופת השימוש של העירייה במתחם לידי דיוויס תחולק לשתי "פעילות", כאשר בפעילה הראשונה תקבל העירייה חלק מהמתחם כמופיע בתשריט המסומן ____, זאת לא יאחר מיום _____ ואילו ב"פעילה השניה" תקבל העירייה לשימושה את יתרת המבנה לא יאחר מיום 30/06/2023, כאשר השימוש של העירייה בכל מתחם לידי דיוויס יתסתיים ביום 31/8/2033..

6.2. תקופת השימוש שתתיר העירייה במתחם דנמרק, בשטח המסומן בתשריט נספח ג' ____, תחל ביום 15/8/2023 ותסתיים ביום 31/8/2033 בכפוף למסירת החזקה בפועל. במקרה שבו תקנה העירייה שטחים נוספים במתחם דנמרק כאמור בסעיף __ לעיל, תקופת השימוש תחל ביום 15/8/2025 ותסתיים ביום 31/8/2033 בכפוף למסירת החזקה בפועל.

6.3. תקופת השימוש שתעניק העירייה במתחם המוגדר "בית חינוך" כאמור בסעיף __ לעיל, תחל לא יאחר מיום 30/6/2023, ותסתיים ביום 31/8/2033 בכפוף למסירת החזקה בפועל.

6.4. תקופת השימוש בבית הספר הנוסף תחל לא יאחר מיום 15.7.2025 ותסתיים ביום 31/8/2033.

6.5. על-אף האמור בסעיף 5.1 לגבי תקופת השימוש, העירייה תהא רשאית להודיע על רצונה להמשיך את ההתקשרות לתקופה של 10 שנים נוספות, באותם תנאים, בכפוף להתאמות המתחייבות עקב שינוי נסיבות, ובכפוף למשלוח הודעה על כך לחברת הנכסים לא יאחר מ- 90 יום לפני סיום תקופת השימוש כאמור לעיל.

7. תשלומי איזון:

7.1. נוכח העובדה כי מדובר בהסכם לחילופי השימוש בשטחים, ולאור העובדה כי בהתאם לשמאות של המתחמים השונים נשוא הסכם זה, ישנם הפרשי שווי בין זכויות השימוש המוענקות לעירייה במסגרת הסכם זה, לבין שווי דמי השימוש בגין זכויות השימוש המוענקות לחברת הנכסים ולעמל, אזי הוסכם בין הצדדים כי העירייה תעביר **תשלומי איזון** בסך של _____ ש"ח לשנה, בתוספת מע"מ כדין. תשלומי האיזון יהיו צמודים למדד המחירים לצרכן, מדד הבסיס להצמדה הינו מדד הידוע ביום חתימת ההסכם.

7.2. מוסכם על כל הצדדים להסכם זה כי תשלומי דמי השימוש להאיזון עבור תקופת השימוש ישולמו לחברת הנכסים במועדים כדלהלן:

7.3. תשלומי האיזון בתוספת מע"מ ישולמו בהעברה בנקאית לזכות חשבון חברת הנכסים.

7.4. כתנאי לביצוע תשלומי האיזון מתחייבת חברת הנכסים להמציא לעירייה, חשבונית מס, אישור ניהול חשבון לבנק, אישור ניהול ספרים תקין, אישור ניכוי מס במקור. הוסכם כי תשלומי האיזון ישולמו רק לאחר המצאת כל המסמכים הדרושים ובתוך 60 ימי עסקים ממועד המצאתם אך לא לפני המועדים דלעיל.

7.5. תשלומי האיזון, הפרשי הצמדה בגינם הינם מעיקרי ההסכם ולפיכך הוסכם כי הפרת הוראה מהוראות סעיף זה תהווה הפרה יסודית של ההסכם.

7.6. מוסכם כי איחור של עד 45 יום בהעברת תשלומי האיזון לא יהווה הפרה של הסכם זה ולא יזכה את חברת הנכסים בסעד כלשהו. לאחר מועד זה יהווה אי תשלום כאמור הפרה יסודית של הסכם זה.

8. מסירת חזקה

8.1. כדי לאפשר "גרירת" סמל המוסד של לידי דיוויס למתחם דנמרק וכן כדי לאפשר העברת הבעלות בסמל המוסד לרשת עמל בבית הספר הנוסף, ואיחוד סמלי מוסד (במקרה שיבוצע מיזוג כאמור בסעיף __), לתקופת ההתקשרות, העירייה תפעל בכפוף לכל דין, למתן פטור ממכרז לעמל נכסים ולעמל (הן לעניין הענקת זכות השימוש בנכסים כאמור בהסכם זה והן לעניין בחירת גורם מפעיל), וזאת בתיאום מראש עם משרד החינוך.

8.2. החזקה במתחמים תימסר לצדדים במועדים שנקבעו לעיל, בכפוף לקבלת אישור משרד החינוך למתן פטור כאמור, וקבלת פטור כאמור מועדת המכרזים העירונית ו/או משרד החינוך וכן בכפוף לקבלת אישורה של רמ"י כאמור בסעיף 4.2 לעיל.

8.3. במועד מסירת החזקה הצדדים יערכו פרוטוקול מסירה אשר יתעד את מצב המתקן ביום מסירת החזקה למשתמש. הצדדים יפרטו בפרוטוקול מסירה את קריאות החשמל והמים.

9. אחזקת המתחמים:

9.1. הצדדים מתחייבים לשאת ממועד קבלת החזקה במתחמים כמפורט בהסכם זה, ועד לסיום תקופת השימוש, בתשלומים לרשויות השונות בגין השימוש כגון: תשלומי מים, ארנונה, חשמל וטלפון, ובכל מיסים והיטלים החלים על מחזיקי ו/או מפעילי נכסים.

9.2. הצדדים מתחייבים לשלם כל אחד עבור המתחם השייך לו, משך כל תקופת השימוש את כל התשלומים החלים על פי הדין באופן בלעדי על בעלים של נכס ותשלומי החובה מכל סוג שהוא, לרבות ובלי לגרוע מכלליות האמור, כל אגרה, היטל עירוני ו/או ממשלתי וכל תשלומי החובה החלים על פי כל דין על בעלים של נכסי מקרקעין (להבדיל ממחזיקים). כמו כן, מתחייב כל אחד מהצדדים להעביר לידי הצד השני אסמכתאות בגין ביצוע תשלומיו כאמור בסעיף זה.

9.3. ככל שצד להסכם זה לא ישלם תשלום ו/או אגרה ו/או היטל אשר ע"פ הדין ו/או הסכם זה חל עליו ואי התשלום יפגע בזכות השימוש ו/או הגישה של המשתמש במתחם, כי אז, מבלי לפגוע בכל סעד אחר העומד לצד המשתמש ע"פ ההסכם וע"פ כל דין, יהיה חייב הצד שחובת התשלום מוטלת עליו בהתאם להסכם ו/או הדין, לשפות את הצד השני בגין כל

נזק שייגרם לו כתוצאה ממחדל כנ"ל, כ"כ תהיה למשתמש הזכות, אם יבחר בכך, לשלם את אותו תשלום ולקזז את הנזק שנגרם לו ואת התשלום ששילם, מתשלומי האיזון.

9.4. הצדדים מצהירים כי שולמו כל תשלומי החובה לרבות מים, חשמל ארנונה וטלפון, בגין התקופה שעד למועד תחילת תקופת השימוש. כמו-כן, במידה ויימצא כי לא שולם תשלום מהתשלומים כאמור, מתחייב הצד האחראי על התשלום, לסלק מיד כל חוב בגין התקופה שקדמה לתחילת השימוש.

10. עבודות התאמה

10.1. ידוע לעמל ולחברת הנכסים כי על-מנת לממש את מטרת השימוש של העירייה במתחם לידי דייוויס, נדרשות עבודות התאמה בחללי פנים ובחצרות המיועדות לשימוש המוסד החינוכי שיפעל במתחם לידי דייוויס (להלן: "עבודות ההתאמה").

10.2. העירייה מתחייבת לאשר מראש ובכתב את עבודות ההתאמה מול חברת הנכסים ומול עמל טרם תחילת ביצוע.

10.3. העירייה מתחייבת לבצע את עבודות ההתאמה בהתאמה מוחלטת להוראות הדין, לרבות השגת כל האישורים וההיתרים הנדרשים לשם כך. יובהר כי האחריות והתשלום בגין עבודות ההתאמה יחולו במלואם על העירייה, והיא לא תהא זכאית לכל תמורה בגינם.

10.4. הצדדים מתחייבים כי לא יבצעו כל שינוי במתחם הניתן לשימושם במסגרת הסכם זה זולת עבודות ההתאמה אשר יאושרו מראש כאמור לעיל ולמעט עבודות "פנים" שאינן כרוכות בהריסה/בניה.

10.5. כל צד יישא בכל העלויות ובאחריות הבלעדית לביצוע כל עבודות ההתאמה ו/או עבודות פנים שיבוצעו במהלך השימוש במתחם, והוא פוטר מראש את הצד השני מכל אחריות לביצוען וכן לכל נזק ישיר או עקיף אשר ייגרם כתוצאה מביצוע העבודות, לאדם ו/או לרכוש.

11. אחריות וביטוח - להתייחסות יועצי הביטוח

11.1. כל צד להסכם זה יהא אחראי לכל נזק שהוא בין לנזק גוף ובין לנזק רכוש, ולכל נזק אחר שיגרם לצד אחר להסכם לרבות מי מטעמו ו/או לכל צד שלישי ו/או לכל עובד ו/או לכל תלמיד כתוצאה ממעשה או מחדל, בין במישרין ובין בעקיפין עקב ביצוע הסכם זה בין במהלכו ובין לאחר מכן, בין אם נגרם על ידו או עובדיו או שלוחיו או מי מטעמו.

11.2. הצדדים להסכם זה מתחייבים לשפות האחד את השני בגין כל נזק שהוא בין נזק גוף ובין נזק רכוש, ולכל נזק אחר שיגרם לעמל ו/או לחברת הנכסים ו/או מי מטעמן ו/או לעירייה לרבות מי מטעמו ו/או לכל צד שלישי ו/או לכל עובד ו/או לכל תלמיד בין של עמל ובין של

העירייה, כתוצאה ממעשה או מחדל של מי מהצדדים להסכם זה, בין במישרין ובין בעקיפין עקב ביצוע הסכם זה בין במהלכו ובין לאחר מכן, בין אם נגרם על ידו או עובדיו או שלוחיו או מי מטעמו. הכל בכפוף לקבלת פסק דין שלא עוכב ביצועו ובתנאי כי ניתנה לנתבע/הצד המזיק הזדמנות להתגונן.

11.3. הצדדים יערכו ביטוחים, בהתאם לקבוע בנספח הביטוח המצ"ב. בתוך שבעה ימים מיום חתימת הסכם זה, יעבירו אישורי ביטוח חתומים בהתאם לקבוע בנספח הביטוח.

12. ניקיון, ואופן הפעילות:

12.1. הצדדים ידאגו לפעול עפ"י ההנחיות והאישורים של הרשויות המוסמכות לרבות משרד החינוך, כיבוי אש וכל גורם עירוני/ממשלתי אחר.

12.2. הצדדים מתחייבים בזאת למלא אחר החוקים, התקנות, חוקי העזר, הצווים וההוראות העירוניים בקשר עם השימוש ו/או החזקה של המתחמים. הצדדים מתחייבים כי לא יעשו ולא ירשו כי ייעשו במתחמים ו/או בקשר אליהם כל דבר העלול להוות מפגע ו/או מטרד.

12.3. מבלי לגרוע מהאמור, הצדדים מתחייבים בזאת לעשות כל שיידרש, במשך כל תקופת השימוש, לשם שמירה על תוקפם ו/או חידושם לפי העניין – של כל הרישיונות וההיתרים הנדרשים על פי דין לשם ניהול ותפעול המתחמים בהתאם למטרת השימוש ו/או לשם הוצאתו של כל אישור נוסף אשר יידרש מפעם לפעם על פי דין להפעלת המתחמים בהתאם למטרת השימוש.

13. איסור העברת זכויות

הצדדים מתחייבים שלא להסב ולא להעביר את זכויותיהם או חובותיהם מכח ההסכם כולו או מקצתו או כל טובת הנאה על פיו לאחר, פרט אם קיבלו אישור לכך מראש ובכתב מאת הצד השני.

למרות האמור לעיל מוסכם כי העברת ו/או הקצאת מתחם לידי דייוויס לגוף ו/או עמותה אשר תקבל הרשאה מטעם העירייה, לא תהווה הפרה של האמור בסעיף זה לעיל.

14. פינוי המתחמים והחזרת החזקה:

14.1. מבלי לגרוע מכל הוראה אחרת בהסכם זה, עם תום תקופת השימוש, בין עקב סיום תקופת השימוש ובין עקב ביטולו המוקדם כדין של הסכם זה, בהתאם לכל האמור בהסכם זה – מתחייבים הצדדים, להחזיר האחד לשני את החזקה במתחמים בהם עשו שימוש במסגרת הסכם הרשאה לחילופי שימוש בשטחים זה, כשהם פנויים מכל אדם וחפץ וראויים לשימוש, וכשמילאו את כל התחייבויותיהם לגבי השימוש והתחזוקה של המתחמים.

14.2. מובהר, כי אין באמור לעיל כדי לגרוע ו/או למנוע מהצדדים כל סעד נוסף בשל אי פינוי כנ"ל לרבות כל נזק ו/או הפסד אשר יגרם לו כתוצאה מכך.

14.3. מה לגבי סכום יומי במקרה של אי פינוי במועד?

14.4. אין באמור לעיל כדי לשחרר את הצדדים מהתחייבותם על פי כל סעיף אחר בהסכם זה ו/או כדי להעניק להם זכות להוסיף ולהחזיק במתחם (כנגד העברת תשלומי האיזון המוסכמים כאמור) ו/או כדי להוות הסכמה מצד כלשהו להארכת תקופת השימוש.

15. שונות

15.1. כל ויתור מטעם מי מהצדדים ו/או התנהגות המהווה חריגה מן הקבוע בהסכם זה או בתנאי מתנאיו אינם מלמדים על שינוי של הסכם זה או יצירת נוהג חדש בין הצדדים. כל שינוי בהסכם זה יעשה ע"י הצדדים בכתב.

15.2. המבוא להסכם זה מהווה חלק בלתי נפרד הימנו.

15.3. כותרות הסעיפים לא ישמשו לפרשנות הסכם זה.

15.4. הסכם זה והנספחים לו מגבשים ומבטאים את מערכת היחסים, הזכויות וההתחייבויות שבין הצדדים באופן בלעדי ומוחלט. עם חתימתו של הסכם זה בטלים ומבוטלים כל הסכם, זיכרון דברים, מצג, הצהרה, חוזים, פרוספקטים, הבטחות, התחייבויות שנעשו בכתב או בעל פה על ידי מי מהצדדים או מטעמם, אם היו כאלה.

15.5. הסכמה מטעם צד מן הצדדים לסטות מתנאי הסכם זה במקרה מסוים, לא תהווה תקדים ולא ילמדו ממנה גזירה שווה למקרה אחר. לא השתמש צד מן הצדדים בזכויות הניתנות לו במקרה מסוים לפי הסכם זה, אין לראות בכך ויתור על אותן זכויות באותו מקרה ו/או במקרה אחר, ואין להסיק מכך ויתור כלשהו על זכות כלשהי של אותו צד לפי הסכם זה.

15.6. כל שינוי ו/או תיקון שיעשה להסכם זה יעשה בהסכמה הצדדים מראש ובכתב בלבד, שאם לא כן לא יהא לשינוי ו/או תיקון כאמור כל תוקף.

15.7. שום ויתור הנחה הימנעות מפעולה במועדה או ארכה של מי מהצדדים לא ייחשבו כויתור על זכויותיו ולא ישמשו כמניעה לתביעה אא"כ ויתר אותו הצד על זכויותיו במפורש ובכתב.

15.8. מוסכם על הצדדים כי לבתי המשפט בירושלים, לפי העניין, תהא הסמכות המקומית הייחודית לדון בכל סכסוך/מחלוקת הנובעת מהסכם זה.

15.9. כל הודעה שתשלח מאחד הצדדים למשנהו בדואר רשום על פי הכתובות המפורטות במבוא להסכם זה, תחשב כאילו נתקבלה כעבור 3 ימי עסקים מן המועד בו נשלחה. אם נשלחה באמצעות שליח, תחשב כאילו נתקבלה ביום העסקים החולף שלאחר מועד מסירתה, בכפוף לכך שנחתמה על ידי המקבל. הודעות שתשלחנה בדוא"ל תחשבנה כאילו נתקלו ביום העסקים החולף שלאחר מועד מסירתם בכפוף לכך שהתקבל אישור בדבר מסירת ההודעה וקריאתה.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

עמל		חברת הנכסים	
_____	_____	_____	_____
ראש העיר	מנהלת אגף נכסי עירייה	גזבר העירייה	ראש מנהל חינוך

אישור חתימת עמל וחברת הנכסים

אני הח"מ _____ עוה"ד של מאשר/ת כי ביום _____ חתם בפני על הסכם זה מר/גב' _____ ת.ז. _____, שהינו מורשה החתימה של עמל וכן מר/גב' _____ ת.ז. _____ - שהינו מורשה החתימה של חברת הנכסים זאת לאחר שהסברתי את מהות החיובים והתנאים בהסכם ולאחר שנוכחתי כי הבינו את כל חיוביהם בהסכם.

הריני לאשר כי ההחלטה על ההתקשרות בהסכם זה התקבלה אצל עמל ואצל חברת הנכסים כדין בהתאם לתקנון ולהחלטות החברה.

הריני לאשר כי חתימת מר/גב' _____ בצרף חותמת העמותה מחייבת את עמל וכן חתימת מר/גב' _____ בצרף חותמת החברה מחייבת את חברת הנכסים, בהתאם לפרוטוקול מורשי החתימה, לכל דבר ועניין.

עו"ד,

3. חכירות תת קרקע לצורך בניית חניונים פרטיים בפרויקטים שונים שאושרו לפינוי בינוי ברחבי העיר באזורי ההתחדשות העירונית.

כתובת	תכנית (תב"ע)	נכס
1. קולומביה – התחדשות עירונית	1. 101-0496463	1. 2766
2. הנורית – נוף הפארק יובלים גנים	2. 101-0109876	2. 10576
3. סן מרטין 3	3. 101-0565317	3. 4887

רקע:

מובא בפני פורום הנכסים בקשות שונות לחכירת תת קרקע על מנת לאשר לאגף הנכסים והיועץ המשפטי לנכסים מתווה אחיד לניהול משא ומתן לצורך עריכת הסכמי חכירות ורשות שימוש בתת הקרקע הציבורית בפרויקטים שאושרו לפינוי בינוי והם בהליכים מתקדמים להוצאת היתר בנייה, במסגרת התכניות שבהם אושרו שטחי חניונים תת קרקעיים עבור דיירי פרויקט הפינוי הבינוי. וזאת במקרקעין אשר מצויים ערב התכנית בבעלות עיריית ירושלים ובמטרה (ייעוד) ציבורית (שצ"פ, דרך, מבני ציבור).

בהתאם להמלצת מהנדס העיר לקדם פרויקטים אלו מבקש אגף הנכסים לנהל משא ומתן לפי נוהל אחיד להערכת שווי ריאלי לחכירות ורשות שימוש תת קרקע ציבורית זו. חוזי חכירה שיחתמו בתום המשא ומתן מותנים באישור מועצת העיר ברוב קולותיה ואישור שר הפנים ובכפוף לכל דין.

בהתחשב בעובדה שמדובר בפרויקטים של פינוי בינוי, השומות נערכו בהתאם לתקן 21.

הצעת החלטה: פורום הנכסים מאשר לאגף הנכסים עריכת משא ומתן לצורך עריכת הסכם רשות שימוש וחכירה בשטחי תת קרקע ציבוריים עד לחתימת חוזים אשר יערכו בכפוף לשומה שנערכה בהתאם לנוהל חכירות תת קרקע ציבוריים בפרויקטים פינוי בינוי בהליכי הוצאת היתר בנייה.

החלטה:

פורום נכסים מסמיך את אגף הנכסים לנהל מו"מ עם חברות/יזמים המקימים ברחבי העיר פרויקט בניה ומבקשים לעשות שימוש בתת קרקע המצויה בבעלות עירונית לצורך הקמת חניון תת קרקעי כחלק מאותו פרויקט.

לחברות תוקנה רשות שימוש בתת הקרקע לתקופה של עד 49 שנה. ניתן אישור הפורום לסטיה של עד כ-20% מהשומה.

מתן רשות שימוש וההסכמות, ככל שתתגבשנה, בין העירייה לבין היזמים, כפופות לאישור ועדת כספים ומועצת העיר.

טיוטת חוזה חכירה – לצרכי מו"מ בלבד

שנערך ונחתם בירושלים ביום _____ בחודש _____ בשנת 2021
נכס _____

בין : עיריית ירושלים
מכיכר ספרא 1, ירושלים
(להלן: "העירייה")

מצד אחד

לבין : גרנדה מונטה
ש.ר. 540245990
(להלן: "החוכרת" ו/או "החוכר")

מצד שני

והואיל : והעירייה הינה בעלת הזכויות בחלקות: [OTL1], בגוש 30439, אשר מצויים בכתובת הנורית 10-14, בשכונת עיר גנים, ירושלים (להלן: "המקרקעין" ו/או "מקרקעי העירייה");

והואיל : ועל פי התכנית המאושרת 101-0109876 החלה במקרקעין, ייעוד המקרקעין הינו ל-שטח ציבורי פתוח, ומבנים ומוסדות ציבור;

והואיל : ועל פי תכנית איחוד וחלוקה 101-0632224 אשר פורסמה למתן תוקף ובהתאם להוראות תכנית זו (להלן: "התב"ע") תאי השטח 4,6,7,8 יירשמו לבעלות עיריית ירושלים;

והואיל : והחוכרת עתידה לבנות במקרקעין ובמקרקעין סמוכים בהתאם להוראות התב"ע המאושרת החלה במקרקעין, פרויקט בניה - בינוי פינני ופינוי בינוי לשימושים מעורבים (להלן: "הפרויקט") ובתת הקרקע של מקרקעי העירייה, עתידה החוכרת להקים חניון אותו היא מבקשת להצמיד ליחידות שונות בפרויקט כאמור לעיל (להלן: "החניון במקרקעי העירייה");

והואיל : ובעת מכירת היחידות החדשות בפרויקט, עתידה החוכרת ל"הצמיד" את החניות ב"חניון במקרקעי העירייה", לשימוש עבור היחידות החדשות בפרויקט;

והואיל : והחוכרת פנתה לעירייה בבקשה לחתום איתה על חוזה חכירה של החניון במקרקעי העירייה;

והואיל: ומאחר והחוכרת היא שקידמה את התב"ע, ומאחר והתב"ע מאפשרת חנייה תת-קרקעית מתחת למקרקעי העירייה;

והואיל: והחוכרת התחייבה לעירייה שתרושם בתקנון הבית המשותף את זכויות העירייה בחניון במקרקעי העירייה ואת התחייבויותיה עפ"י חוזה זה ואת קיומו של חוזה זה ולפני רישום הבית המשותף בלשכת המפקח על רישום המקרקעין, החוכרת תציג בפני אגף הנכסים בעירייה ותקבל את אישור מנהלת האגף לנוסח הסעיפים הרלוונטיים לחכירת החניון בתקנון הבית המשותף, צו הרישום ותשריט הבית המשותף. לא יכלול את מקרקעי העירייה [AT2] - וכן שהחוכרת מצידה מתחייבת לבצע את המפורט לעיל, והעירייה מצידה תחתום עם החוכרת על חוזה חכירה זה לשימוש בחניון שבמקרקעי העירייה אשר בתת הקרקע של מקרקעי העירייה לתקופה כאמור בהסכם זה;

והואיל: והחוכרת מעוניינת להשתמש בתת הקרקע של מקרקעי העירייה כמסומן בתשריט ובנספח התנועה לתב"ע שמספרה 101-0109876 המצורפים **כנספח א'** לחוזה, לצורך חניון תת קרקעי בלבד בהתאם למטרת השימוש כמפורט בחוזה;

והואיל: וברצון החוכרת לחכור מן העירייה בחוזה חכירה את החניון במקרקעי העירייה וברצון העירייה להחכיר לחוכרת בחוזה חכירה את החניון במקרקעי העירייה, הכול בהתאם להוראות חוזה זה ותנאיו כדלהלן וכן, שחוזה חכירה זה חל על החניון במקרקעי העירייה ועליו בלבד;

והואיל: ומועצת העירייה בישיבתה מיום _____ החליטה על החכרת החניון במקרקעי העירייה לחוכרת לצורך שימוש כחניון שימושים מותרים אחרים בהתאם לתכנית החלוקה [AT3] בהתאם לכלל הוראות חוזה חכירה זה ולרבות מתן אפשרות לחוכרת "להצמיד" בתקופת החכירה חניות לבעלי זכויות קנייניות בפרויקט (להלן: "מטרת החכירה");

והואיל: וידוע לחוכרת כי חוזה זה כפוף לאישור מועצת העירייה ושר הפנים לפי סעיף 188 לפקודת העיריות [נוסח חדש] וכן אישור בהתאם להוראות סעיף 111 לחוק המקרקעין, תשכ"ט – 1969 ולנוהל משרד הפנים ככל שנדרש וכל האמור לעיל בהתאם לשיקול דעתה של העירייה בהתאם לכל דין;

לפיכך הותנה, הוצהר והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. מבוא:

המבוא לחוזה זה מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

2. תנאים מתלים

2.1. כניסתו לתוקף של חוזה זה מותנה בהתקיימות של כל התנאים הבאים (להלן: "התנאים המתלים"), כדלהלן:

- 2.1.1. התקבל אישור מועצת עיריית ירושלים להתקשרות העירייה בחוזה זה.
- 2.1.2. התקבל אישור שר הפנים להתקשרות העירייה בחוזה זה בהתאם להוראות סעיף 188 לפקודת העיריות [נוסח חדש].
- 2.1.3. התקבל אישור בהתאם להוראות סעיף 111 לחוק המקרקעין, תשכ"ט – 1969 ולנוהל משרד הפנים ככל שנדרש ובהתאם לשיקול דעתו הבלעדי של העירייה, וכל דין.
- 2.1.4. התקבל היתר בניה מלא לגבי הבניין נשוא ההיתר בו מצוי החניון במקרקעי העירייה.
- 2.2. אם לא יתקיימו מלוא התנאים המתלים, כאמור לעיל, לא יכנס חוזה זה לתוקף, ולאף צד לא תהיה כל טענה ו/או תובענה ו/או דרישה, מכל מין וסוג שהוא כלפי משנהו בקשר עם אי כניסתו לתוקף של חוזה זה והצדדים ישתפו פעולה ויחתמו על כל טופס ו/או הצהרה ו/או מסמך, מכל מין וסוג, שיידרשו לשם דיווח לרשות המיסים ו/או לכל רשות ו/או גוף אחר, ככל שיידרש הדבר, על אי כניסתו לתוקף של חוזה זה.
- 2.3. כל צד לפי חלקו, מתחייב לפעול באופן נמרץ, מיד לאחר חתימת החוכרת על הסכם זה, על-מנת להביא להתקיימותם של התנאים המתלים.
- 2.4. התקיימו התנאים המתלים – תודיע על כך העירייה לחוכרת בכתב בסמוך לאחר התקיימותם.

2-3. החכירה ומטרתה:

- (א) העירייה מחכירה בזה לחוכרת, והחוכרת חוכרת מהעירייה את תת הקרקע כמסומן בנספח א' לחוזה לצורך הקמת החניון במקרקעי העירייה בלבד והכול בהתאם לתנאי חוזה זה והוראותיו. החכירה תחול על החניון במקרקעי העירייה לרבות כל בנייה שתיבנה עליהם ו/או בהם בעתיד על ידי החוכרת או עבורה בחניון במקרקעי העירייה בלבד, בכפוף לאמור בסעיף 17 להלן (להלן: "הנכס").
- (ב) מטרת החכירה היא אך ורק לצורך ובהתאם למטרה כמפורט במבוא לחוזה זה, או כל מטרה אחרת שהיא, אלא אם תתקבל הסכמת העירייה בכתב ומראש ובכפוף לקבלת אישור מועצת העירייה, שר הפנים ובהתאם לכל דין.
- (ג) למען הסר ספק, מובהר כי החוכרת לא תעשה בחניון במקרקעי העירייה כל פעילות פוליטית מפלגתית ו/או עסקית ו/או מסחרית ו/או כל פעילות שהיא למטרות רווח הסותרים את הוראות ו/או למטרות חוזה זה.
- (ד) החוכרת מתחייבת שלא תבוצע במקרקעין כל פעילות אסורה עפ"י הדין.
- (ה) ידוע לחוכרת והיא מאשרת כי במעמד החתימה על חוזה זה אין ולא קיימות כל חניות בתת הקרקע של מקרקעי העירייה וכי מקרקעי העירייה נמסרים לשימוש במצבם כפי שהם וכי העירייה לא תבצע כל עבודת הקמה, תיקון, שיפוץ וכיו"ב אף בגין בלאי סביר בין לפני תחילת תקופת החכירה ובין במהלכה.
- (ו) למען הסר ספק, מוצהר ומוסכם בזאת על ידי הצדדים כי חוק הגנת הדייר (נוסח משולב), תשל"ב-1972 או כל חוק שיחליפו והתקנות על פיהם לא יחולו על חוזה זה,

למעט ההוראות הקובעות את אי תחולת החוק והתקנות על פיו, ומוסכם גם כי הסכמתה של העירייה להחכרת הנכס פירושה הסכמת בעל זכויות במקרקעין בלבד, על המשתמע והנגזר מכך, ולא יהא בכך כדי לפטור את החוכרת מהוצאת היתרי בניה כדין מקום בו הם נדרשים (בכפוף לשיתוף פעולה, אם וככל שידרש, מאת העירייה נוכח היותה בעלת המקרקעין) והסכמה זו לא תתפרש כהסכמתה של רשות מוסמכת כלשהי, לרבות רשויות התכנון.

(ז) החוכרת מתחייבת שלא לשעבד ו/או למשכן את הנכס שהוחכר ו/או להחכירו לתפעול ו/או לשימוש של גוף אחר בניגוד להוראות הסכם זה ובכפוף לאמור בסעיף 11±0 להלן.

8. מסירת החזקה בחניון במקרקעי העירייה

בתוך 7 ימים מהתקיימות כל התנאים המתלים כולם (במצטבר), חתימת אחרון הצדדים על ההסכם ותשלום מלוא דמי החכירה לעירייה, תמסור העירייה לחוכרת את החזקה בחניון במקרקעי העירייה כשהחניון במקרקעי העירייה במצבם הפיזי כמות שהם במעמד חתימת החוכרת על חוזה זה (לעיל ולהלן: "מועד המסירה"). למען הסר ספק, בכפוף להתקיימות התנאים המתלים העירייה מתחייבת לחתום על הסכם זה עד למועד שלא יעכב קיום הוראות הסכם זה ולרבות מועד המסירה.

לעניין סעיף זה בלבד, מובהר ומוסכם כי איחור במסירת החזקה של עד 7 ימים מעבר למועד המסירה לא יהווה הפרה, ואיחור העולה על 14 ימים במסירת החזקה, יהווה הפרה יסודית של הסכם זה.

3-4. תקופת הבנייה

(א) על החוכרת להשלים את בניית החניון במקרקעי העירייה בתוך 4 (ארבע) שנים מקבלת היתר בניה מלא לגבי הבנין נשוא ההיתר בו מצוי החניון במקרקעי העירייה. יחד עם זאת, מועד תחילת החכירה הינו יום אישור שר הפנים לפי ס' 188 לפקודת העיריות ובכפוף לקיום התנאים המתלים בסעיף 18 להלן (להלן: "מועד תחילת החכירה").

(א) ~~החוכרת תהא זכאית להארכת מועד זה ב- 12 (שניים עשר) חודשים ככל שיוכח כי בוצעו למעלה מ-75% מהעבודות הדרושות להקמת בתום 34 (ארבע) שנים מקבלת היתר הבניה [AT4]~~

(ב) העירייה תהא רשאית ליתן לחוכרת ארכה נוספת להשלמת בניית החניון במקרקעי העירייה בהתאם לנהלים ולדין שיחולו במועדים הרלוונטיים בעניין זה.

(ג) לא הוארך המועד להשלמת הבנייה, יבואו חוזה זה והחכירה לקיצם ויחולו הוראות ס' 13 להלן ולא תהיה לחוכרת כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כנגד העירייה בכל הנוגע למקרקעי העירייה ו/או לחניון במקרקעי העירייה ו/או לחוזה חכירה זה, בכפוף להוראות הסכם זה.

(ד) עיכובים בשל כוח עליון ו/או בשל כל נסיבה שאינה מצויה בשליטת החוכרת ואשר לא ניתן היה למנעה באמצעים סבירים, לא ימנו בתקופות הבניה כאמור בסעיף זה.

4-5. תקופת החכירה:

(א) תוקף החכירה הוא ל-49 שנים לכל היותר, ממועד תחילת החכירה (להלן: "תקופת החכירה").

(ב) מובהר כי אין בחוזה זה ובתקופת החכירה, כדי להשליך על כל הליך משפטי שמתנהל ו/או יתנהל בגין השימוש שעושה החוכרת במבנים אחרים כלשהם, ~~לרבות בחניית בית מגורים, או על ביצועו של כל צו שניתן ו/או יינתן ביחס למבנים אחרים כלשהם, לרבות חניית בית מגורים ו/או באשר לשימוש בהם.~~ [AT5]

(ג) מודגש כי האחריות המלאה לגבי שימוש כלשהו של החוכרת בנכס לרבות בחניית בית מגורים, חלה אך ורק על החוכרת, על כל המשתמע מכך, לרבות ובעיקר בנוגע לענייני ביטוח ואחריות נזיקית.

(ד) בכפוף לאמור בסעיף קטן (א) לעיל, בתום תקופת החכירה ובהתאם לבקשת החוכרת תשקול העירייה את הארכת תקופת החכירה, בהתאם לנוהלי העירייה וכל דין שיהיו תקפים במועד הגשת הבקשה להארכה (לעיל ולהלן: "התקופה הנוספת"). [AT6]

5-6. החזרת הנכס בתום תקופת החכירה:

(א) עם תום תקופת החכירה ו/או עם הפסקת החכירה כדן ו/או עפ"י הוראות חוזה זה (להלן: "מועד סיום החכירה"), תפנה החוכרת את הנכס ותשיבו לעירייה כשהוא במצבו AS IS במועד סיום החכירה ופנוי מכל אדם וחפץ, בהתאם לאמור בסעיף 13 להלן בשינויים המחויבים.

(ב) לא פינתה החוכרת את הנכס במועד סיום החכירה, יחולו ההוראות המתאימות **בסעיף 13** להלן.

דמי חכירה:

6-7. דמי החכירה של הנכס בסך של 700,000 [OB7] [ע"ש 8] (שבע מאות אלף שקלים חדשים) שו בתוספת מע"מ כחוק עפ"י הדיון, למשך כל תקופת החכירה ~~(לרבות [AT10] [9-ד] התקופה הנוספת)~~ ישולמו מראש לכל התקופה בתוך 90 יום ממועד קבלת הודעה בדבר התקיימות התנאים המתלים. על הסכום לעיל יתווספו הפרשי הצמדה לפי המדד הידוע בפועל ביום התשלום בפועל. עם זאת יובהר כי החוכרת תהא זכאית להקדים את התשלום לפי שיקול דעתה.

7-8. הבנייה

(א) לא תוגש על ידי החוכרת תכנית ו/או בקשה להיתר, לאישורן של הוועדות והרשויות המוסמכות, אלא אם כן קיבלה החוכרת תחילה, ורק לאחר שקיבלה, את אישור העירייה לכך בכתב ובתנאי שתכנית זו תהא בהתאמה לתכניות בניין ערים תקפות אותה שעה וכל תקנה על פיהן.

~~(ב) כל תכנית כאמור בס"ק (א) לעיל, תוגש על ידי החוכרת לאישורן של הוועדות והרשויות המוסמכות, לאחר שתקבל אישור העירייה לכך ובכתב בכפוף לאמור בסעיף א, ובתנאי שתכנית זו תהא בהתאמה לתכניות בניין ערים תקפות אותה שעה וכל תקנה על פיהן.~~

(ב) בשים לב לאמור בסעיף (א) לעיל, העירייה רשאית, לפי שיקול דעתה, ומשיקולים סבירים וענייניים הקשורים למקרקעי העירייה ולסביבתם, לאשר כל תכנית שתוצע על

ידי החוכרת או לא ליתן אישורה זה ו/או להתנות מתן אישור בתנאים הנראים לה, לדרוש שינויה של התכנית, כולה או מקצתה, ועל החוכרת לקיים את התנאים ולבצע את השינויים הנדרשים ממנה על ידי העירייה כתנאי מוקדם למתן האישור על ידי העירייה.

(ג) הצדדים מאשרים כי במועד חתימת החוכרת על הסכם זה, ניתן אישור אגף הנכסים לתכנית הבקשה להיתר בה מצוי החניון במקרקעי העירייה לפי בקשה מס' [AT11].

(ד) החוכרת מתחייבת כלפי העירייה, כי מיד לאחר חתימת החוזה ו/או סיום הבנייה, תציג שלט על חשבונה בחניון במקרקעי העירייה או בצמוד או בסמוך אליו, בצורה ובאופן שתקבע העירייה וכמקובל בפרויקטים מסוג זה, בתיאום עם החוכרת, ואשר יציין בצורה ברורה כי חכירת החניון במקרקעי העירייה, ניתנה מאת העירייה. החוכרת מתחייבת לשמור על השלט במצב טוב, תקין וקריא ולחדשו על חשבונה בהתאם לצורך. החוכרת מתחייבת כי אם לא תעשה כן, תאפשר לעירייה או למי מטעמה להציג שלט על חשבון החוכרת כאמור.

(ה) כל ההוצאות הכרוכות בתכנון, בהוצאת היתר בניה ורישיונות עפ"י כל דין, וכן הוצאות הבניה לרבות תשלום לקבלנים, קבלני משנה, יועצים, בעלי מקצוע וכו' וכל התשלומים, האגרות וההיטלים שיחולו על פי כל דין יחולו על החוכרת בלבד וישולמו על ידה, והעירייה לא תידרש ולא תבצע כל תשלום בכסף או בשווה כסף במישרין או בעקיפין בקשר עם הבניה, הן של הנכס עצמו והן של תוספת בניה מאוחרת להקמת הנכס עצמו ככל שתיבנה תוספת כזו (להלן: "תוספת הבנייה"). למען הסר ספק כל בינוי בנכס באשר הוא כפוף לכלל הוראות חוזה חכירה זה.

(ו) הוראות חוזה זה ככל שהן נוגעות לבנייה יחולו גם על תוספות בניה בשינויים המחויבים.

(ז) החוכרת מתחייבת לבצע את כל עבודות הפיתוח ועבודות התקנות וחיבורי חשמל ואינסטלציה בקשר עם הנכס, החלות על פי כל דין על הבעלים ו/או המחזיק בנכס, על פי דרישת כל רשות מוסמכת ו/או העירייה תוך התקופה הנקובה בדרישה זו בהתאם להסכם פיתוח מתאים [AT13] ^[12] שיחתם בענין זה.

(ח) על אף האמור בסעיף (יא) לעיל, במידה והרשות המוסמכת ו/או העירייה יבצעו בעצמן את עבודות הפיתוח כאמור בסעיף **י** לעיל, מתחייבת החוכרת לשלם לכל רשות מוסמכת ו/או לעירייה, לפי דרישתן, את סכום ההוצאות אשר מגיע להן כדין מן החוכרת בגין מקרקעי העירייה ובקשר אליהם, עבור ביצוע עבודות הפיתוח הנ"ל או איזו מהן.

עבודות פיתוח בסעיף זה כגון:

סלילה והרחבה של כבישים ומדרכות, אבני שפה, קירות מגן, גינון, הנחת רשתות חשמל ועמודי טרנספורמציה, טלפון, גז, מים; ביוב תיעול - כל הפעולות התברואיות והסניטאריות הבאות לשמור על האוכלוסין נוחיותם ורווחתם, נטיעות ושאר מפעלי השבחה. יובהר כי העירייה תבצע עבודות אלה רק במקרה שבו הצדדים לאחר שהחוכרת אישרה יסכמו בכתב [AT15] ^[14] כי אינה מעוניינת להחוכרת לא תבצעו בעצמה ולאחר שסכום ביצוע ע"י העירייה נתנה לחוכרת התראה על כך של 60 יום

מראש, לפני תחילת ביוצע העבודות ע"י העירייה והחוכרת או מי מטעמה לא ביצעו הנדרש אושר מראש וכדן.

(ט) על החוכרת לגדר את המקרקעין בהם תבוצע הבניה בהתאם לדרישות הפיקוח על הבנייה.

(י) למען הסר ספק, מובהר בזאת כי הוראות סעיף 15 יחולו בשינויים המחויבים גם על שלב הבנייה.

(יא) החוכרת מתחייבת לבנות ולהשתמש בנכס ובכל בינוי הכרוך בו בהתאם למטרת החכירה ובהתאם לכלל הוראות חוזה זה.

(יב) למען הסר ספק, כל הוראות סעיף 7 זה על תתי סעיפיו, יחולו הן על בניית הנכס והן על תוספות בנייה.

8-9. השימוש בנכס והחזקתו:

(א) 1. החוכרת לא תהא רשאית לבנות ו/או להוסיף ו/או להגדיל ו/או - לשנות את החניון במקרקעי העירייה באמצעות פעולה הדורשת תכנית בניין עיר ו/או היתר כדן אלא אם קיבלה הסכמת העירייה בכתב ומראש, בתנאים שקבעה העירייה, ובתנאי שתוספת הבנייה תהיה לאותה המטרה המפורטת בסעיף 2 לעיל ותואמת לתכנית בניין עיר התקפה למקרקעי העירייה ולאותו האזור בו מצויים מקרקעי העירייה, באותה שעה וכול תקנה על פיה. בכול מקרה תוספת הבניה תהיה בבעלות העירייה (בכפוף לחכירת החוכרת בתקופת החכירה ובהתאם להוראות הסכם זה) ככל ותבוצע במקרקעי העירייה ויחולו עליה הוראות הסכם זה. כמו כן לא תהא רשאית החוכרת להרוס חלק כלשהו מהחניון במקרקעי העירייה או לבצע בו שינוי הדורש תכנית בניין עיר ו/או היתר כדן ללא הסכמת מנהלת אגף הנכסים בעירייה מראש ובכתב.

2. בנתה החוכרת תוספת בנייה לחניון במקרקעי העירייה ללא הסכמת העירייה ולא סילקה את התוספת ו/או החזירה את המצב לקדמותו בתוך 30 ימים מיום שנדרשה לכך בכתב על ידי העירייה, תהא רשאית העירייה אך לא חייבת לבצע פעולות אלו ולחייב את החוכרת בהוצאות הכרוכות בכך וזאת מבלי לגרוע מזכויותיה לכל סעד אחר העומד לזכותה עפ"י חוזה זה או עפ"י דין.

(ב) החוכרת מתחייבת לבצע את כל העבודות ולמלא אחר כל הפקודות, ההוראות, הדרישות וההוצאות על פי דין על ידי הממשלה, הרשויות המקומיות, ועדות מקומיות ומחוזיות לתכנון ולבנייה או כל רשות מוסמכת אחרת, בקשר עם החזקת מקרקעי העירייה, השימוש בהם, תיקונם וכול הכרוך בכך, לרבות אלה החלות על העירייה, והחוכרת מקבלת על עצמה בלבד את האחריות המלאה עבור כל התוצאות של אי מילוי כל חוק פקודה, חוק עזר, הוראה או דרישה כאמור. כל האמור בסעיף זה – למעט הוצאות ו/או

דרישות הנוגעות לחלק שמעל הקרקע ושאינו נובע במישרין ו/או בעקיפין מחוזה חכירה זה ו/או שאינו מוכר לחוכרת בלבד שהדבר אינו נובע מתכנון ו/או בנייה ו/או החזקה

לקויה של החניון במקרקעי העירייה ע"י החוכרת ו/או מי מטעמה. [AT16]

(ג) החוכרת מתחייבת להשתמש במקרקעי העירייה ובנכס אך ורק למטרת החכירה בהתאם להוראות חוזה זה. החוכרת לא תהא רשאית להשתמש במקרקעי העירייה ובנכס לכל מטרה אחרת שהיא, אלא אם תקבל הסכמה מפורשת מראש ובכתב לכך מאת אגף

הנכסים ב-העירייה ובכפוף לתנאי ההרשאה. למען הסק ספק מובהר בזאת, כי אין במתן היתר בנייה משום הסכמה כאמור. הסכמה מפורשת כאמור הינה על ידי מי שמוסמך לשנות מתנאי חוזה זה. [AT17]

(ד) למען הסר ספק- אם תשקיע החוכרת השקעות כלשהן במקרקעי העירייה או בתוספת בנייה, הם יהיו על חשבון החוכרת בלבד ועל אחריותה ולא יחשבו כתשלום דמי מפתח מלאים או חלקיים בגין מקרקעי העירייה ו/או התוספת. לחוכרת לא תהיה כל טענה בעניין זה כלפי העירייה.

(ה) ככל שהעירייה באמצעות מהנדס העיר ואגף תושייה תתכן כביש גישה למקרקעין, החוכרת מתחייבת לשאת בעלות סלילת הכביש למקרקעין וכן בעלות אחזקת הכביש באופן יחסי בהתאם לשטח החכירה כפי שתקבע העירייה. הכל בהתאם ובכפוף לנספח התנועה המצ"ב כנספח 1 להסכם זה ובכפוף לחתימת הסכם פיתוח מתאים בענין. [AT18][ע19][AT20]

(ו) החוכרת מתחייבת להנגיש את הנכס ואת השרות הניתן בו בהתאם להוראות החוק והתקנות.

(ז) החוכרת מתחייבת לשמור על ניקיון הנכס וסביבתו, להשתמש בהם באופן זהיר והוגן ולהחזיקם במצב תקין וכן היא מתחייבת לתקן, על חשבונה, כל נזק או קלקול שייגרם לנכס ולסביבתו, כל עבודה כאמור לרבות זיפות, תיקון נזילות וכו' יבוצעו על ידי החוכרת ועל חשבונה ואחריותה בלבד.

(ח) והכל באופן ובתנאים כמקובל בפרויקטים מסוג זה, בכפוף להוראות סעיף (ב)9(ב). החוכרת מתחייבת להשתמש בחניון במקרקעי העירייה באופן שלא תופרע מנוחת השכנים ובאופן שלא ייגרם מטרד כלשהו, הכל בהתאם להוראות החוק והתכניות החלות על המקרקעין, הוראות חוזה זה וכל דין.

(ט) החוכרת לא תהא רשאית להציב כל שלט במקרקעין העירוניים או בסמוך אליהם, אלא תוך מילוי הוראות כל דין בדבר הצבת שלטים ותשלום כל אגרה או תשלום, במידה שחל, בגין הצבת שלט כאמור, למעט האמור וכמפורט בסעיף 7.7.

(י) החוכרת מתחייבת כי הבנייה, השימוש והפעילות בנכס יתבצעו בהתאם לכל החוקים, התקנות, הפקודות, ההוראות והדרישות עפ"י דין ע"י הממשלה, הרשויות המקומיות, ועדות מקומיות ומחוזיות לתכנון ולבניה או כל רשות מוסמכת אחרת, בקשר עם החזקת הנכס, השימוש בו, תיקונו וכל הכרוך בו, החלות על חוכר לדורות ו/או מחזיק ו/או משתמש לרבות אלה החלות על הבעלים [AT22][ע21][AT23] – והחוכרת מקבלת על עצמה בלבד את האחריות המלאה עבור כל התוצאות של אי מילוי כל חוק, פקודה, חוק עזר, הוראה או דרישה כאמור. כל האמור בסעיף זה – למעט הוצאות ו/או דרישות הנוגעות לחלק שמעל הקרקע ובלבד שהדבר אינו נובע מתכנון ו/או בנייה ו/או החזקה לקויה של החניון במקרקעי העירייה ע"י החוכרת ו/או מי מטעמה. [AT24]

(יא) העירייה תהא רשאית להניח בנכס ולהעביר דרך הנכס, בתוכו, או מעליו, בין בעצמה ובין על ידי פקידיה, פועליה ומורשיה ובין על ידי אחרים באמצעות מוסד או חברה אחרת כלשהי, או להרשות לגוף או לרשות אחרת להניח ולהעביר דרך הנכס צינורות מים, צינורות ביוב ו/או תיעול ו/או ניקוז ו/או צינורות גז, לקבוע עמודים לחשמל תאורה או לטלפון ולהעביר חוטי חשמל או טלפון וכן לבצע כל פעולת פיתוח אחרת, הכול לפי

התכניות המאושרות על ידי הרשויות המוסמכות ובתיאום מלא עם החוכרת ואישורה בכתב. החוכרת מתחייבת לאפשר לעירייה להשתמש בזכותה זו ולא להפריע את הכניסה לנכס של נציגי העירייה או מי מטעמה למטרת הוצאתן לפועל של כל העבודות האמורות כדרוש ולשם החזקה תקינה וביצוע התיקונים בקווים שיונחו מתחתיו או מעליו כפי שיהא הצורך מדי פעם ופעם, הכול בשים לב כי השטח המוכר הינו חניון המשמש בעלי דירות במסגרת פרויקט נדל"ני.

במקרה של מימוש זכותה לפי סעיף זה, מתחייבת העירייה כי הדבר יעשה בתיאום מראש עם החוכרת, למעט תיקונים דחופים שאינם סובלים דיחוי, על מנת שלא לפגוע בפעילות החוכרת ו/או מי מטעמה בנכס, וכי בתום העבודות תחזיר מצב הנכס לקדמותו ולא תפגע מטרת החכירה.

(יב) אין באמור לעיל כדי לגרוע מחובת החוכרת לקיים כל חובה המוטלת עליה על פי כל דין בקשר לבניה ו/או לשימוש בנכס ולפעילות שמתבצעת בו.

(יג) העירייה תהיה רשאית באמצעות פקידיה, מורשיה וכל אדם אחר שהורשה לכך מטעמה, להיכנס לנכס בכל זמן סביר על מנת לוודא את קיומן של הוראות חוזה זה על ידי החוכרת, לרבות בדיקת קיומם של מפגעים בנכס. בתום הבדיקה וככל שיידרש הדבר, יועברו לחוכרת הנחיות לתיקון מפגעים שנמצאו, אם וככל שיימצאו (להלן: "הנחיות העירייה"), הכל במידה ובאופן סבירים וכמקובל בפרויקטים מסוג זה.

(יד) החוכרת מתחייבת לפעול בהתאם להנחיות העירייה לאלתר ולא יאוחר מ-60 ימים מיום מתן הנחיות העירייה, ובלבד שהמדובר בפרק זמן סביר להשלמת המוטל עליה, לפי הענין.

(טו) החוכרת מתחייבת לבצע אחת לשנה [OTL25]סקר בטיחות בנכס ע"י יועץ בטיחות מקצועי. (טז) החוכרת מתחייבת להמציא לעירייה דו"ח בדבר היעדר מפגעים בנכס אחת לשנה [OTL26]. (יז) החוכרת מתחייבת ליתן הסכמתה לשימוש העירייה בחניון במקרקעי העירייה בתקופת החכירה.

(יח) החוכרת מתחייבת להפעיל את החניון בנכס אך ורק בהתאם למטרות הקבועות בחוזה זה ובהתאם לכלל הוראות חוזה זה.

~~(יחא) כל עבודה כאמור לרבות זיפות, תיקון נוזלות וכו' יבוצעו על ידי החוכרת ועל חשבונה ואחריותה בלבד~~

9-10. מיסים [AT28] ותשלומים:

(א) החוכרת מתחייבת לשלם את כל התשלומים, ההיטלים, המסים, האגרות ותשלומי חובה וארנונה וכל תשלום מס מכל מין וסוג שהוא החלים או שיחולו על הנכס או בקשר אליו בגין תקופת החכירה ובכלל זה מיסי ממשלה והיטלי הרשות המקומית, בין אם אלו מוטלים על המחזיק, החוכר, הבעלים [AT29] או אחרת, וזאת במידה והחוכרת אינה פטורה על פי כל דין מהתשלומים האמורים.

(ב) לא שילמה החוכרת תשלום מהתשלומים הנ"ל, תהא העירייה רשאית, לפי שיקול דעתה בלבד, לשלם את התשלומים, ההיטלים, המיסים הארנונות והאגרות כאמור לעיל על חשבון החוכרת ולגבותם מהחוכרת, ובלבד שהעבירה תחילה את דרישות

התשלום האמורות לחוכרת ואפשרה לה לשלמן ו/או להסדיר תוך פרק זמן סביר שלא יפחת מ-30 יום.

(ג) כל סכום המגיע לעירייה מאת החוכרת לפי חוזה זה, יישא ריבית והצמדה חוקית מתאריך חובת הפירעון ועד לסילוקו המלא וזאת מבלי לפגוע בזכויות האחרות של העירייה בקשר להפרת החוזה על ידי אי תשלום החוב.

(ד) במקרה של פיגור בפירעון תשלום כלשהו, שהחוכרת חייבת בו לפי חוזה זה, יהא כל סכום שייגבה מהחוכרת על חשבון הפיגור האמור נזקף לפי הסדר הבא: הוצאות גביה, ריבית והיתרה על חשבון הקרן.

(ה) מס ערך מוסף, במידה [AT30] שחל על חוזה זה, יחול על החוכרת וישולם על ידה.

10.11. העברת זכויות:

(א) חוזה זה הינו אישי עם החוכרת בלבד וזכות החכירה המוקנית בו היא לחוכרת בלבד. על אף האמור לעיל, החוכרת תוכל להחכיר בחכירת משנה אך ורק לבעלי זכויות בעלות ו/או חכירה לדורות בפרויקט, כל זכות מהזכויות הניתנות לה בחוזה זה במלואה או בחלקה, ובכל מקרה לתקופה שלא תעלה על תקופת החכירה שנקבעה בחוזה זה ובכפוף להוראות חוזה זה ותקופתו מתום תקופת החכירה בהתאם להוראות חוזה זה (להלן: "חכירת המשנה").

(ב) אין באמור בסעיף זה כדי לגרוע מזכותה של החוכרת להתקשר בהסכמים עם קבלני משנה לשם מתן שירותים להם תזדקק לצורך השימוש בנכס בהתאם למטרת החכירה של הנכס, וזאת ללא צורך באישור העירייה, ובלבד שהאחריות למתן אותם שירותים תחול על החוכרת ותבוצע בפיקוחה ו/או באחריותה.

11.12. שמירת זכויות:

(א) מוצהר ומוסכם בזאת במפורש, כי אין בחוזה זה כדי להקנות לחוכרת כל זכות אשר לא הוענקה לה במפורש בחוזה זה, ולפיכך החוכרת מוותרת על כל זכות שעשויה להיות לה כחוכרת, על פי דין או על פי חוזה, במידה שלא נזכרה במפורש בחוזה זה.

(ב) מוסכם ומוצהר בזאת במפורש כי במידה שהחכירה חלה על חלק מהמקרקעין ובכל מקרה בחלקם העילי של מקרקעי העירייה, תהא העירייה רשאית מבלי לפגוע בהוראות סעיף קטן (ד) להלן, לעשות כל פעולה ו/או שימוש שהם ביתרת המקרקעין או בקשר אליה ללא צורך בקבלת הסכמה מאת החוכרת וחתומתה על חוזה זה מהווה הסכמה לפעולה או שימוש כאמור במידה שתידרש על ידי צד שלישי כלשהו, ובלבד שאין בפעולה או בשימוש האמורים כדי להפריע או להגביל את שימוש החוכרת בנכס, דהיינו בחניון במקרקעי העירייה.

(ג) למען הסר ספק מוצהר ומוסכם בזאת במפורש כי העירייה תהיה רשאית לבנות בעצמה או ע"י אחרים מטעמה מעל לנכס ו/או בצמוד אליו ו/או בסמוך אליו כל תוספת בניה לפי שיקול דעתה בכפוף לתכנית בניין עיר החלה במקום, ולנהוג בתוספת הבניה, מנהג בעלים, כל עוד אין בכך כדי להפריע או להגביל את שימוש החוכרת בנכס.

(ד) הזכויות בגין תוספת הבניה ירשמו על שם העירייה בדרך שהעירייה תראה לנכון ואשר תאושר על-ידי הרשויות המוסמכות לכך, לרבות בדרך של רישום בית משותף בהתאם לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969.

(ה) להבטחת זכויות העירייה עפ"י חוזה זה, תפקיד החוכרת בידי העירייה ייפוי כוח נוטריוני בלתי חוזר בנוסח המצורף כנספח ב' שיסמך את העירייה לעשות כל פעולה שהוסמכה לעשותה עפ"י חוזה זה. כל שימוש בייפוי הכח יהא אך ורק בהתאמה מלאה להוראות הסכם זה.

12.13. אחריות החוכרת וביטוח:

(א) **ביטוח:** [OTL31][OB32][ע"33]

(1) להבטחת אחריותו של החוכר על פי תנאי הסכם זה יערוך החוכר ויחזיק בידיו במשך כל תקופת החכירה ביטוחים על פי שיקול דעתו הבלעדי ושלא יפחתו מהביטוחים הבאים:

1.1 ביטוח עבודות קבלניות - טרם ביצוע עבודות הקמה ו/או שיפורים ו/או שיפוצים בפרויקט ו/או בחניון שבמקרקעי העירייה ו/או בנכס מתחייב החוכר לערוך בעצמו ו/או באמצעות קבלן מטעמו ביטוח עבודות קבלניות במתכונת "כל הסיכונים" מפני אבדן, נזק או אחריות הקשורים או הנובעים מביצוע העבודות הכולל פרק ביטוח רכוש, צד ג' ומעבידים. הביטוח יורחב לכלול את העירייה כמבוטחת נוספת.

1.2 ביטוחי קבע - טרם קבלת הפרויקט ו/או החניון שבמקרקעי העירייה ו/או הנכס מתחייב החוכר לערוך בעצמו ו/או באמצעות נציגות דיירי הפרויקט ו/או חברת הניהול של הפרויקט את הביטוחים הבאים:

א. ביטוח אש מורחב, על בסיס ערך כינון, של הפרויקט ו/או החניון שבמקרקעי העירייה ו/או הנכס ו/או המבנים והרכוש שבבעלותו ו/או באחריותו, צמודותיהם, מערכותיהם ותכולתם. העירייה תיקבע כמבוטחת נוספת בקשר לזכויותיה בחניון בנ"ל.

ב. ביטוח אחריות כלפי צד שלישי ~~של 84,000,000~~ למקרה ולתקופת ביטוח. הביטוח יורחב לשפחת כלול את העירייה כמבוטח נוסף במסגרת הרחב שיפוי בגין אחריותה בגין ו/או בקשר למעשי ו/או מחדלי החוכר והבאים מטעמו.

ג. ביטוח חבות מעבידים שלא יפחת מסכום של 20,000,000 למקרה ולתקופת ביטוח בגין כל העובדים והמועסקים על ידו בקשר עם מטרת החכירה בפרויקט ו/או בחניון שבמקרקעי העירייה ו/או בנכס ובסביבתם, לרבות קבלני משנה ועובדיהם. הביטוח יורחב לשפות את העירייה היה ויקבע כי נושאת בחובות מעביד כלשהן כלפי עובדי החוכר ו/או הבאים מטעמו.

- (2) גבולות ותחומי האחריות יקבעו לפי שיקול דעתו הבלעדי של החוכר ובלבד שישקפו את היקף הפעילות ואופי הסיכונים.
- (3) החוכר לבדו אחראי כלפי העירייה לאבדן, נזק או קלקול לרכוש ו/או ציוד מכל סוג ותאור הנמצא או שהובא על ידו ו/או על ידי מי מטעמו ו/או שבאחריותו ו/או המשמש לצורך מטרת החכירה – ו/או הנמצא בפרויקט ו/או בחניון שבמקרקעי העירייה ו/או בנכס ו/או לכל אובדן תוצאתי בקשר עם ההתקשרות. החוכר רשאי שלא לערוך ביטוח לרכוש ו/או לציוד המפורט לעיל במלואו ו/או בחלקו, אולם יובהר כי בכל מקרה החוכר פוטר, בשמו ובשם הבאים מטעמו, את העירייה ואת הבאים מטעם העירייה מאחריות לכל אובדן או נזק לרכוש או ציוד כלשהו כאמור ו/או לכל אובדן תוצאתי בקשר עם ההתקשרות, אך למעט לטובת אדם שגרם לנזק בזדון.
- (4) בכל הביטוחים יכללו התנאים הבאים :
- 4.1 ייכלל סעיף המחייב את חברת הביטוח להודיע לעירייה ~~60-30-60~~ 60 יום לפני מועד ביטול הביטוח או אי חידושו.
- 4.2 "העירייה" לענין סעיפי הביטוח הינה : העירייה ו/או חברות בנות ו/או עמותות קשורות ו/או תאגידים עירוניים ו/או וועדות מקומיות ועובדים ומנהלים של הנ"ל.
- 4.3 בביטוחי החבות יכלל סעיף אחריות צולבת.
- 4.4 פוליסות הביטוח כאמור יכללו סעיף ויתור על תחלוף כנגד העירייה, ולמעט כלפי אדם שגרם לנזק בזדון.
- 4.5 הכיסוי בפוליסות לא יפחת מהיקף הכיסוי על פי פוליסות "ביט" של קבוצת כלל ביטוח התקפות במועד התחלת הביטוח והביטוחים יערכו בחברת ביטוח המורשית בישראל או כל נוסח מקביל להם.
- 4.6 חריג רשלנות רבתי לא יחול בפוליסות, ואולם לא יהיה בדבר כדי לגרוע מזכויות המבטח וחובות המבוטח לפי חוק חוזה הביטוח התשמ"א - 1981.
- 4.7 כל סעיף בפוליסות (אם יש כזה) המפקיע או מקטין או מגביל בדרך כלשהי את אחריות המבטח כאשר קיים ביטוח אחר לא יופעל כלפי העירייה ו/או מי מטעמה, ולגבי העירייה הפוליסות הנ"ל הוא "ביטוח ראשוני", המזכה אותה במלוא השיפוי המגיע לפי תנאיו, ללא זכות השתתפות בביטוחיה מבלי שתהיה לנו זכות תביעה ממבטחי העירייה להשתתף בנטל החיוב כאמור בסעיף 59 לחוק חוזה הביטוח תשמ"א - 1981, ולמען הסר ספק אנו מוותרים על טענה של ביטוח כפל כלפי הנ"ל.
- (5) העירייה תהא רשאית לדרוש מהחוכר בכל עת במהלך כל תקופת ההסכם שיציג בפניה את פוליסות הביטוח ו/או אישורי ביטוח בהתאם לנוסחים שיקבעו ע"י העירייה והתואמים את הוראות סעיף 12 זה.

(6) החוכר ידאג להאריך במועד את פוליסות הביטוח כאמור לעיל, כך שתהינה בידיו פוליסות ביטוח תקפות למשך כל תקופת ההסכם לפי העניין ו/או כל תקופת הארכה.

(7) עריכת הביטוחים ו/או תיקונם והמצאת פוליסות הביטוח ו/או האישורים על קיום ביטוחים לעירייה לא יהוו אישור כלשהו מהעירייה על התאמת הביטוחים ולא יטילו עליה אחריות כלשהו בקשר לכך ו/או לא יהא בכך כדי לצמצם את אחריותו של החוכר על-פי הסכם זה או על-פי כל דין.

(8) החוכר לבדו אחראי על תשלום דמי הביטוחים הנ"ל וכן ישא בדמי ההשתתפויות העצמיות הקבועות בפוליסות הביטוח.

(9) מובהר בזאת כי אין בחובתו של החוכר לקיום הביטוחים כאמור בכדי להתנות על האמור בסעיף חוזה זה ו/או בהוראות אחריות והשיפוי בחוזה זה ו/או על פי דין באשר לאחריותו לנזק, ואין בעשיית הביטוחים ו/או בבדיקתם ו/או באי בדיקתם ע"י העירייה בכדי לפטור את החוכר מכל אחריות מכח כל דין הסכם או מנהג.

(10) החוכר יהא חייב בפיצוי בגין כל נזק ופגם שאינו מכוסה ע"י הפוליסות ו/או מתחת להשתתפויות העצמיות בפוליסות ובכלל זה יהא חייב בפיצוי לגבי נזקים בעבורם לא פיצתה חברת הביטוח את העירייה.

(11) מובהר בזאת כי במקרים בהם שיעור הנזק שנגרם בפועל גבוה מסכום הפיצוי אותו שילמה חברת הביטוח, יהיה חייב החוכר להשלים את יתרת הסכום ביחס למלוא שיעור הנזק בפועל.

(ב) אחריות לנזקים:

(1) החוכרת בלבד תהיה אחראית במשך כל תקופת החכירה כלפי העירייה וכן כלפי כל צד שלישי לכל עבירה בנכס ו/או לנזקים שיגרמו לנכס ו/או לצד שלישי כלשהו כולל העירייה ו/או עובדיה ו/או מורשיה ו/או לרכושם, בפרט בקשר או כתוצאה מבנייה על ידי החוכרת או מאופן החזקת הנכס והשימוש של החוכרת בו או בקשר לכל עבודה ו/או פעילות שתיעשה בו על-ידי החוכרת. למען הסר ספק, כאמור לעיל הנכס יהיה באחריותה הבלעדית של החוכרת על כל הכרוך והמשתמע מכך.

(2) החוכרת מתחייבת לגרום לסילוקה ו/או הסדרתה של כל דרישה או תביעה לתשלום פיצויים הנוגעת לנזקים כאמור בסעיף קטן (1) לעיל, במידה שתופנה כנגד העירייה. כן מתחייבת החוכרת לשפות את העירייה עבור כל סכום שהעירייה תחויב בו עקב כל תביעה שתוגש נגדה בקשר או כתוצאה מהנ"ל והחוכרת תשלם סכום זה לעירייה בצירוף הוצאות משפט, שכ"ט עו"ד, ריבית והצמדה תוך 14 יום מיום קבלת דרישת העירייה לכך. בכל מקרה כאמור תודיע העירייה על כך לחוכרת ותאפשר לה להגן על האינטרסים שלה בפני כל תביעה ו/או דרישה כאמור. יובהר כי כל האמור בסעיף [ע' 34] [AT35] זה לא יחול על מקרים של נזק שנגרם ע"י העירייה ו/או גורם הקשור לעירייה, לרבות בשים לב לכך שחלק ממקרקעי העירייה אינו מוכר לחוכרת.

(3) החוכרת מתחייבת לבצע את הביטוחים הדרושים לעניין כל נזק שייגרם, אם יגרם, כאמור, בהתאם להוראות הסכם זה.

(4) האמור בפרק זה, על תתי סעיפיו, הינו בכפוף לסעיף 99(ב)ב).

13-14. הפרת החוזה וביטולו:

(א) הפרת הוראות סעיפים 11-2 לחוזה כולן או חלקן תהווה הפרה יסודית כמשמעותה בחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), תשל"א-1970.

(ב) הפרה החוכרת חוזה זה הפרה יסודית ~~או הפסקה את השימוש בנכס לתקופה העולה על 6 חודשים~~ [AT37][36]ד], או ששינתה מטרותיה באופן שאינו תואם חוזה זה, רשאית העירייה, מבלי לפגוע בזכותה לכל תרופה ו/או סעד עפ"י דין, לבטל לאלתר את החוזה לגבי הנכס או כל חלק ממנו, וזאת לאחר מתן התראה בכתב בת 90 יום בהם לא תיקנה החוכרת את ההפרה.

(ג) הפרה החוכרת את החוזה הפרה שאינה יסודית, וההפרה לא תוקנה בתוך 30 ימים ממשלוח התראה – יחולו הוראות סעיף קטן (ב) לעיל מבלי לפגוע בזכותה של העירייה לכל תרופה ו/או סעד עפ"י כל דין.

(ד) בנוסף לאמור לעיל ומבלי לגרוע מזכותה הכללית של העירייה עפ"י הדין ו/או בגין הפרת החוזה מצד החוכרת, תהא העירייה זכאית לבטל את החוזה ואת החכירה במקרים הבאים:

1. שימוש בנכס שלא עפ"י המטרות הקבועות בהוראות חוזה זה.
2. נעשה שימוש בחניון במקרקעי העירייה או בניה ללא היתר כדין.
3. לחוכרת ו/או מי מטעמה אין אישור ניהול תקין בעל תוקף ונושא זה לא טופל בתוך 90 יום ממשלוח התראה בכתב.
4. הפעילות המתבצעת בנכס כרוכה בקבלת רישיון מגוף שלטוני ואותו רישיון לא ניתן או בוטל ו/או נשלל ונושא זה לא הוסדר בתוך 90 יום ממשלוח התראה בכתב.
5. החוכרת התפרקה או הופסקה פעילותה לצמיתות מבלי שיכנס בנעליה חוכר חלופי מטעמה בהתאם להוראות הסכם זה.

(ה) ~~בוטל במקרה~~ [AT39][38]ע] של פגם בהליך החכירה אשר עפ"י הדין מקנים עילת ביטול.

(ו) תיפסק הרשות כאמור בסעיף זה על תתי סעיפיו לעיל, לא יהיו לחוכרת כל טענות, מענות או דרישות מכול סוג שהוא כלפי העירייה.

14-15. תוצאות ביטול החוזה:

בוטל החוזה ע"י העירייה כאמור בסעיף 13 לעיל לאחר מתן התראה לחוכרת מראש ובכתב בת 90 ימים, יפעלו הצדדים כדלקמן:

(א) החוכרת תבטל את זכות החכירה שנרשמה על שמה בלשכת רישום המקרקעין לפי סעיף 15 להלן ולשם כך הצדדים מתחייבים להופיע בלשכת רישום המקרקעין ו/או בכל מקום סביר שיידרש בכל עת שיידרשו לשם כך ולחתום על כל המסמכים והשטרות הדרושים לשם ביטול זה וכן לשלם את כל ההוצאות, האגרות והמיסים בגין כך. בכל

מקרה חתימת החוכרת על חוזה זה מהווה הסכמה מצידה לביטול רישום החכירה בלשכת רישום המקרקעין בכפוף להתקיימות התנאים לכך בהתאם להסכם זה ולכל דין. חוזה זה יהווה ייפוי כח בלתי חוזר לביצוע פעולות אלו על ידי העירייה ככל והחוכרת לא תבצע את חלקה בהוראות סעיף זה, ובלבד שהעירייה הודיעה לחוכרת על כוונתה זו לפחות 60 יום מראש.

(ב) החוכרת תהא חייבת לפנות את הנכס (או חלק ממנו שלגביו בוטל הסכם החכירה, בשים לב לכך שהנכס המוחזר הינו חניות נפרדות שמיועדות לשימושם של בעלי דירות שונים) ולמסרו לידי העירייה כשהוא פנוי מכל אדם וחפץ, למעט הבנוי והמחובר אל הנכס דרך קבע, כשהנכס חופשי מכל שעבוד, חוב או זכות של צד ג' כלשהו, תוך 90 יום ממועד קבלת הדרישה לכך מהעירייה. העירייה תהיה רשאית להשתמש בנכס בעצמה או באמצעות צד ג' כראות עיניה ולפי שיקול דעתה המוחלט ולחוכרת לא תהא כל דרישה ו/או טענה ו/או תביעה מכל סוג שהוא כלפי העירייה לתשלום מכל סוג שהוא בקשר להקמת הנכס ו/או פיתוח המקרקעין, החזקתו, השימוש בו והחזרת החזקה בו לעירייה. עם זאת יובהר שככל שתחליט העירייה להפעיל את החניות בעצמה ו/או מי מטעמה עקב ~~סיימה של תקופת סיומם של הסכם~~ החכירה ותקופת החכירה טרם השלמתה בהתאם להוראות הסכם זה, אזי תנאי לתחילתו של כל שימוש כזה יהא כי תשולם ע"י העירייה העלות של הקמת החניון בהתאם לאסמכתאות שיוצגו.

(ג) לא קיימה החוכרת התחייבויותיה האמורות בסעיף זה על תתי סעיפיו תהיה העירייה רשאית להיכנס לנכס, לתפוס את החזקה בו וכן לנקוט בכל הפעולות עפ"י כל דין למימוש זכויותיה והחוכרת תישא בכל ההוצאות שייגרמו לעירייה בשל שימוש העירייה בזכותה זו, הכל באופן מידתי וכמקובל בעבודות מסוג זה.

(ד) אין באמור לעיל כדי לגרוע מזכותו של כל צד לנקוט בכל הליך משפטי כפי שייראה לו בנסיבות העניין.

15-16. רישום החכירה:

(א) כל ההוצאות הכרוכות בפתיחת תיק רישום החכירה והכנתו, וכן הכנת המסמכים והמפות הדרושים, וכן כל ההוצאות האחרות בגין רישום הקרקע או חידוש רישום, חלוקה, הפרדה, פרצלציה, ובגין מדידות ומפות חלוקה לצורכי רישום – תצ"ר וכל הכרוך בכך, אגרות רישום שטר חכירה המשתלמות בלשכת רישום המקרקעין וכן הוצאות ביטול שטרי חכירה והמסמכים הקשורים בחתימתו וביצועו, יחולו על החוכרת וישולמו על ידה וזאת תוך 30 ימים מקבלת לכך.

16-17. כללי:

(א) החוכרת מתחייבת כי אם תאושר החכירה כמפורט בחוזה זה, היא תהא אחראית להכנת תצ"ר ככול ויידרש, לרישום החניות בחכירת המשנה על שם הדיירים ותישא

בכל ההוצאות הכרוכות באמור לעיל, לרבות ביצוע מדידות, הכנת תשריטים, תשלומי מיסים והכנת מסמכי הרישום והעירייה לא תהא אחראית לכך בשום צורה ואופן.
(ב) התחייבויות החוכרת בהתאם לחוזה זה יחייבו את החוכרת ואת כל הבאים מכוחה ו/או מטעמה ו/או במקומה.

17-18. ויתורים:

שום ויתור, הנחה, הימנעות מפעולה במועדה או ארכה לא ייחשבו כוויתור על זכויותיו של מי מהצדדים ולא ישמשו כמניעה ל תביעה, אלא אם כן ויתר אותו הצד על זכויותיו במפורש ובכתב על ידי מי שמוסמך לשנות מתנאי חוזה זה.

18-19. מקום שיפוט:

מוסכם על ידי הצדדים כי לבתי המשפט בירושלים תהא סמכות ייחודית לדון בכל תובענה אשר תתגלע בין הצדדים בכל הכרוך בחוזה זה או הנובע ממנו.

19-20. כתובות והודעות:

כל כתב שיישלח לאחד הצדדים בדואר רשום לפי הכתובת כדלקמן ייחשב כנמסר לתעודתו 72 שעות אחרי שנמסר במשרד הדואר.

העירייה: עיריית ירושלים

הממונה על נכסי העירייה

קריית העירייה, כיכר ספרא 1, ירושלים.

החוכרת: גרנדה מונטה, ש.ר. 540245990

כתובת:

ולראיה באו הצדדים על החתום:

החוכרת

גזבר העירייה

ראש העירייה

מנהלת אגף נכסים

אני הח"מ _____ עו"ד מאשר בזה כי ה"ה:

_____. ת.ז. _____

_____ ת.ז. _____

הינם מנהלי החוכרת ורשאים על פי תזכירה ו/או תקנותיה ו/או על פי דין לחתום בשם החוכרת וכי חתימתם בצירוף חותמת החוכרת מחייבת את החוכרת לכול דבר ועניין.

עו"ד

אישור השר

תאריך

נספח א' תשריט

כוחות

נספח ב' - ייפוי כוח בלתי חוזר

אנו הח"מ, _____, ירושלים

מייפים בזאת את כוחה של מנהלת אגף נכסי העירייה והיועמ"ש לעירייה או מי מטעם, לפעול בשמה, ו/או כל אדם אחר המורשה מטעם עיריית ירושלים, לעשות בשמנו ובמקומנו את הפעולות דלקמן, כולן או מקצתן, לגבי הנכס הידוע כחלק מחלקות (תת הקרקע) _____ בגוש _____ (להלן - "הנכס").

לחתום בשמנו ובמקומנו על כל מסמך ובין היתר על כל אישור קבלה, שטרי עסקות, רישום חכירה, ביטול רישום חכירה, מפות תשריטים וכל מסמך אחר הדרוש לשם ביצוע הפעולות הבאות, כולן או מקצתן; איחוד וחלוקת הנכס, רישום בית משותף על הנכס, ביטול רישום בית משותף על הנכס, תיקון או ביטול של תקנון בית משותף או צו בית משותף שעל הנכס בנוגע לכל עניין הנזכר בהם, לרבות רישום או תיקון הצמדות, כגון גג הנכס, חצר הנכס או כל חלק אחר ברכוש המשותף של הבית, רישום חכירה ו/או חכירת משנה בנכס או ביטולה או תיקונה, או צמצומה, או הרחבתה, ביטול או רישום הערת אזהרה כלשהי, הכנה ורישום של תצ"ר עבור הנכס וכן לעשות כל פעולה שהעירייה הוסמכה לעשותה בחוזה בגינו ניתן ייפוי כוח זה (חוזה חכירה מס' _____). כל הפעולות המנויות לעיל אפשר שיעשו בתמורה או שלא בתמורה.

להופיע בשמנו ובמקומנו בפני כל אדם, גוף משפטי, מוסד ממשלתי או עירוני או כל רשות מוסמכת, ולחתום לשם כך על כל מסמך הדרוש לשם ביצוע הפעולות האמורות לעיל, וכן קבלת אישורים ו/או היתרים וכיוצא באלה.

לשלם בשמנו ובמקומנו כל הוצאות, מסים היטלים ואגרות לשם ביצוע הפעולות האמורות לעיל.

"הנכס" המוזכר ברישא לייפוי כוח זה משמעותו כל חלקת/ות האדמה ו/או קטעים ממנה/מהן שבגוש/ים המפורטים ברישא לייפוי כוח זה ו/או כל חלקת אדמה אחרת לרבות חלק ממנה שתיווצר עקב פיצול כל חלקת/ות האדמה שבגוש/ים הנ"ל למספר חלקות חדשות, או לכל צירוף של חלקות אדמה או לצירוף של חלקי אדמה, לרבות כל הבנוי והמחובר אליהם ו/או שייבנה ויחובר אליהם, למען הסר ספק, כל האמור לעיל בתת הקרקע בלבד.

יפוי כוח זה יהיה בלתי חוזר ויחייב אף את כל מי שיבוא במקומנו ויכנס בנעלינו בכל הקשור להתקשרותנו ולחוזה החכירה עם עיריית ירושלים בקשר לנכס הואיל וזכויות צד שלישי, דהיינו עיריית ירושלים, תלויות בו.

אני הח"מ, _____, עו"ד, מאשר כי _____ נושא ת.ז. _____

ו _____ נושא ת.ז. _____

הינם מנהלי החוכרת ורשאים על פי תזכירה ו/או תקנותיה ו/או על פי דין לחתום בשם החוכרת וכי חתימתם בצירוף חותמת החוכרת מחייבת את החוכרת לכול דבר ועניין וכי הם חתמו בפני על ייפוי כוח זה.

6. גן השושנים

נכס	כתובת	גוש/חלקה	יעוד	שטח
295	טלביה	30021/287	שצ"פ	שטח של כ-10 מ"ר

רקע:

גן השושנים הוא גן ציבורי המסווג כאתר טבע עירוני המצוי בשכונת טלביה ובו עצים בוגרים. הגן מגודר ופועל בשעות היום והערב המאוחרות. בשטח הגן ישנו מבנה קטן המשמש כ-2 תאי שירותים (רגיל ונכים) ומבנה לפיקוח העירוני. האגף לקידום עסקים מעוניין למכרז כמחצית משטח המבנה להקמת אספרסו בר/ בית קפה בשטח הפארק.

אגף תברואה הסכים לצמצום תאי השירותים לתא שטח אחד.

חוו"ד משפטית: עו"ד חיים נרגסי (27.1.2021): בהתאם להוראות תכנית מתאר 62 אשר חלה על מרבית העיר, ובוודאי על העיר ההסטורית, ישנה פרשנות המאפשרת הקמת בתי קפה כחלק משטחים נילוויים לפארק. כמו כן ברחבי העיר קיימים מבנים המשמשים כקיוסקים בחלק מגני המשחקים/פארקים.

במסגרת ברור היתכנות המכרז נבחנה סוגיית פתיחת חלון במבנה. ניתנה מחוו"ד משפטית של עו"ד חיים נרגסי (14.7.21) לפיה יש להוסיף לתנאי המכרז כי על הזוכה לפתוח בחזית המבנה פתח שירות לטובת נגישות. אין צורך בהיתר, אך נדרש ליווי מהנדס קונסטרוקציה.

חוו"ד קידום עסקים:

מדובר במבנה בלב פארק עירוני המהווה מוקד משיכה לתושבי האזור והעיר כולה. שימוש במבנה כבית קפה מהווה להשבחה של נכס עירוני אשר יביא לראשונה להכנסות לעירייה וזאת לצד הצמחה של עסק חדש אשר יתן מענה לצורך אמיתי הקיים במקום. יש לציין כי נערך שיתוף יחד עם המנהל הקהילתי אשר תומך נלהב ברעיון ובצורך וכן הושגה הסכמה מלאה של מנהל תפעול להעברת הנכס לידינו.

במבנה יישאר תא השירותים אשר משמש גם לנכים ויתר המבנה ישמש לטובת בית הקפה.

מהות הבקשה:

אישור יציאה למכרז לצורך הקמת ותפעול של בית קפה.

החלטה:

פורום נכסים מאשר יציאה למכרז כפוף לאישור ועדת כספים ומועצת העיר.

ידיית ירושלים
לד

תוספת להסכם שכירות - נוסף יוני 11171

שנערכה ונחתמה בירושלים ביום _____ בחודש _____ בשנת 2022

בין: מוחמד זכי נוסיבי וילדיו בע"מ ת.פ. 514302934

מדרך שכס 53, ירושלים

(להלן: "המשכירה")

מצד אחד

לבין: עיריית ירושלים

מקריית העירייה, כיכר ספרא 1, י-ם 91007

(להלן: "העירייה")

מצד שני

לבין: הרשות לפיתוח ירושלים

כיכר ספרא 2, ת.ד 32226

ירושלים 91322

(להלן: "השוכרת")

מצד שלישי

הואיל: וביום 10.5.2022 נחתם הסכם שכירות בין המשכירה לבין השוכרת (להלן: "ההסכם" או "ההסכם המקורי") לגבי הנכס המצוי בחלקה 24 גוש 30056 אשר כתובתו ברחוב אספאני 3 (קומות 6 ו-7), פינת סאלח א-דין, ירושלים (להלן: "המושכר").

והואיל: והשוכרת מעוניינת להמחות את זכויותיה וחובותיה, מכוח ההסכם, לעיריית ירושלים והמשכירה מסכימה להמחות זכויות, כאמור.

והואיל: והצדדים מעוניינים לשנות חלק מהוראות ההסכם.

לפיכך הוסכם והותנה בין הצדדים כדלקמן:

1. כל האמור במבוא לתוספת זו להסכם (להלן: "התוספת") יהווה חלק בלתי נפרד מהוראות ההסכם ובמקרה של סתירה בין ההסכם לבין התוספת, תגברנה הוראות התוספת.
2. בחלק הראשון להסכם (שמות הצדדים), במקום "הרשות לפיתוח ירושלים, כיכר ספרא 2 ת.ד 32226", יירשם "עיריית ירושלים, מקריית העירייה, כיכר ספרא 1, י-ם 91007".
3. בסעיף 2א. להסכם, במקום "31.5.2025" יירשם "31.5.2032".
4. מוסכם כי המשכיר יהא רשאי לפנות לעירייה עד ליום 15.5.2028 (15 ימים טרם יחלפו 6 שנים ממועד חתימת ההסכם המקורי) בבקשה להוצאת שומה על ידי שמאי מוסכם לבחינת גובה דמי השכירות. השמאי



MOHAMMED ZAKI
NUSEIBEH & SONS LTD
514302934

המוסכם ייבחר על ידי המשכיר מתוך רשימת שמאים שיועברו אליו על ידי העירייה לאחר ובכפוף לפנייתו.
לא פנה המשכיר לעירייה עד המועד הנ"ל (1.3.2028), ויותר גובה דמי השכירות על כנו עד לתום תקופת
השכירות, לרבות תקופת השכירות המוארכת.

5. סעיף 5 ה' בחוזה המקורי - מובהר כי הפרשי ההצמדה ישולמו במסגרת תשלום דמי השכירות השנתיים
ולא מידי חודש כפי שצוין בהסכם המקורי.

6. סעיף 2 ב' - האופציה להשכרת קומה נוספת תעודכן עד לתאריך 30/12/2023.

7. החוקה בגבס תימסר לעירייה על ידי המשכירה מיד לאחר מועד חתימת תוספת זו. במעמד המסירה יחתמו
הצדדים על טופס מסירת חוקה בגובה המקובל בעירייה.

8. ככל שהעירייה ותחתום עם המשכיר על הסכם נפרד שיסדיר ביצוע עבודות שיפוץ במושכר, המשכירה תבצע
בעצמה עבודות שיפוץ במושכר בהתאם למפרט עבודות שיצורף על ידי העירייה כנספח לתוספת זו ויסומן
כנספח א' (להלן: "העבודות"), בתיאום מלא עם מנהל האגף לקידום עסקים בעירייה ובכפוף לאישורו.
האחריות לטיב העבודות ולנוקים שייגרמו, ככל שייגרמו, במהלך העבודות או כתוצאה מהן, תחול על
המשכירה בלבד.

9. העירייה תהיה רשאית לפקח על העבודות בעצמה או באמצעות מי מטעמה.

10. סעיף 11 להסכם יימחק (סעיף הביטוח) ובמקומו יחול האמור בגספח ב' לתוספת זו.

11. סעיף 14 להסכם יימחק.

MOHAMMED ZAKI
NUSEIBEH & SONS LTD
514302934

12. יתר סעיפי ההסכם ויותר לסעיף 11.

13. סעיף 14 להסכם יימחק.

ולראיה באו הצדדים על חתום במקום ובמועד דלעיל:

תאריך

ראש העירייה

מנהל אגף הקידום

הרשות לפיתוח ירושלים
ד. ת. 42236 ירושלים 91322
הרשות לפיתוח ירושלים

המשכירה

MOHAMMED ZAKI
NUSEIBEH & SONS LTD
514302934

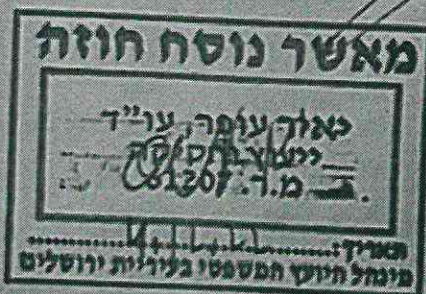
24/9/22

אישור עורך דין

אני הח"מ ע"ד, מאשר בזאת כי ביום 24/9/22 הופיעו בפני מר/גב/ת, שזהותה הוכחה לי באמצעות
שזהותה הוכחה לי באמצעות ת. מס. 090163033 ומר/גב/ת, שזהותה הוכחה לי באמצעות
ת.ז. מס. אשר הינם מנהלי המשכירה ורשאים על פי תוכירה ואו תקנותיה ואו על פי דין לחתום בשם

ראש מנהל אגף הקידום
עיריית ירושלים

הנר הונח



המשכירה וכי חתימתם בצירוף חותמת המשכירה מחייבת את המשכירה לכל דבר ועניין וחתמו בפניי על תוספת לחוזה זו,
לאחר שהסברתי להם את המשמעויות הנובעות מהחתימה על תוספת זו.



חותמת + חתימה

נספח ב'

אישור עריכת ביטוח

נספח1. ביטוחים:

1.1. השוכרת תערוך ותקיים למשך תקופה של חוזה השכירות את הביטוחים הבאים במסגרת ביטוחיה השוטפים: ביטוח "אש מורחב" לרכושה במושכר בערך כינונם, מפני אבדן או נזק עקב הסיכונים המקובלים בביטוח "אש מורחב". הביטוח כאמור יכלול סעיף בדבר ויתור על זכות תחלוף כלפי המשכיר, אולם הויתור כאמור לא יחול כלפי מי שגרם לנזק בזדון. ביטוח אחריות כלפי צד שלישי המבטח את חבות השוכרת על-פי דין בגין פגיעה גופנית או נזק לרכוש שיגרם לגופו ו/או לרכושו של אדם במושכר וביטוח אחריות מעבידים המבטח את חבות השוכרת כלפי עובדיה בגין פגיעה גופנית ו/או מחלה מקצועית אשר תיגרם לעובדיה תוך כדי ועקב עבודתם במושכר.

1.2. מבלי לגרוע מהוראות חוזה השכירות ומבלי לגרוע מאחריות המשכיר על-פי חוזה השכירות ו/או על-פי דין, המשכיר מתחייב לערוך ולקיים אצל חברת ביטוח מורשית כדין בישראל למשך תקופה של חוזה השכירות ו/או כל הארכה את הביטוחים הבאים:

א. ביטוח "אש מורחב" למבנה הבניין (לרבות מבנה המושכר) צמודותיו ומערכתיו וכל שינוי, שיפור ותוספת שנעשו ו/או יעשו על ידי המשכיר ו/או עברו, במלוא ערך כינונם, וכן כל רכוש נוסף של המשכיר המצוי במבנה הבניין ו/או במבנה המושכר ובסביבתם, במלוא ערכם, מפני אבדן או נזק עקב הסיכונים המקובלים בביטוח "אש מורחב", לרבות אש, עשן, ברק, התפוצצות, רעידת אדמה, סערה וסופה, שיטפון, נזקי נוזלים והתבקעות צינורות, פגיעה ע"י כלי רכב, פגיעה ע"י כלי טיס, פרעות, שביתות, נזק בזדון וכן נזקי פריצה. הביטוח כאמור יכלול סעיף בדבר ויתור על זכות תחלוף כלפי השוכרת והבאים מטעמה, אולם הויתור כאמור לא יחול לטובת אדם שגרם לנזק בזדון.

ב. ביטוח אבדן תוצאתי המבטח אבדן דמי שכירות דמי ניהול ו/או דמי חניה (ככול וקיימים) של המשכיר עקב אבדן או נזק הנגרם לרכוש המבטח על-פי סעיף קטן א לעיל, כתוצאה מאחד הסיכונים המבוטחים על-פי סעיף קטן א לעיל, וזאת למשך תקופת שיפוי של 12 חודשים. הביטוח כולל סעיף לפיו מוותר המבטח על זכות התחלוף כלפי השוכרת ו/או מי מהבאים מטעמה אולם הויתור כאמור לא יחול לטובת אדם שגרם לנזק בזדון. מוסכם כי המשכיר רשאי שלא לערוך ביטוח אבדן תוצאתי כאמור בסעיף זה לעיל, במלואו או בחלקו, אולם האמור בסעיף קטן ה. להלן יחול כאילו נערך הביטוח כאמור במלואו.

ג. ביטוח אחריות כלפי צד שלישי המבטח את חבות המשכיר על-פי דין בגין פגיעה גופנית או נזק לרכוש העלול להיגרם לגופו ו/או לרכושו של אדם או גוף כלשהו במבנה הבניין ו/או במבנה המושכר ובסביבתם, בגבול אחריות בסך 10,000,000 ₪ למקרה ולתקופת ביטוח שנתית. הביטוח אינו כפוף לכל הגבלה בדבר חבות הנובעת מ- אש, התפוצצות, בהלה, מכשירי הרמה, פריקה וטעינה, מתקנים סניטרים פגומים, הרעלה, כל דבר מזיק במאכל או משקה, שביתה והשבתה, חבות בגין וכלפי קבלנים קבלני משנה (מכל דרגה) ועובדיהם, בעלי חיים, וכן תביעות תחלוף מצד המוסד לביטוח לאומי. הביטוח מורחב לכלול את השוכרת בקשר ו/או בגין אחריות שעלולה להיות מוטלת עליה עקב מעשה ו/או מחדל של המשכיר ו/או של מי מהבאים מטעמו, וזאת בכפוף לסעיף אחריות צולבת לפיו נחשב הביטוח כאילו נערך בנפרד עבור כל אחד מיחיד המבטח.

ד. ביטוח אחריות מעבידים המבטח את חבות המשכיר כלפי עובדיו בגין פגיעה גופנית ו/או מחלה מקצועית העלולה להיגרם למי מהם תוך כדי ועקב עבודתם במבנה הבניין ו/או במבנה המושכר ובסביבתם, בגבול אחריות של - 20,000,000 ₪ לתובע לאירוע ולתקופת ביטוח שנתית. הביטוח אינו כולל כל הגבלה בדבר עבודות בגובה ובעומק, שעות עבודה, פיתיונות ורעלים וכן בדבר העסקת נוער. הביטוח מורחב לכלול את השוכרת היה ונטען, לעניין קרות תאונת עבודה ו/או מחלה מקצועית כלשהי, כי היא נושאת בחובות מעביד כלשהן כלפי מי מעובדי המשכיר.

ה. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, המשכיר פוטר את השוכרת ואת הבאים מטעמה מאחריות בגין אשר הוא זכאי לשיפוי בגינו על-פי הביטוחים הנערכים בהתאם לסעיפים קטנים א-ד לעיל (או שהיה זכאי לשיפוי בגינו אלמלא ההשתתפויות העצמיות הנקובות בפוליסות) בין אם נערך הביטוח ובין אם לאו במלואו ו/או בחלקו. אולם פטור כאמור לא יחול לטובת אדם שגרם לנזק בזדון.

ו. ככל ולמשכיר קיימת חברת ניהול בקשר עם ההתקשרות, המשכיר מתחייב בשמו ובשם חברת הניהול כי האמור יחול בהתאמה גם על חברת הניהול.

S. M. Nuseibeh
MOHAMMED ZAKI
NUSEIBEH & SONS LTD
514302934

י" כסלו, תשפ"ג
 4 דצמבר, 2022

אל: גובר העירייה
 מאת: עוזר ליועץ המשפטי לעירייה

חוות דעת משפטית לעניין תוספת להסכם שכירות – נכס – 11171

1. ביום 10.5.2022 נחתם הסכם שכירות בין חברת מוחמד זכי נוסבי וילדיו בע"מ, ח.פ. 514302934 (להלן: "המשכירה") לבין הרשות לפיתוח ירושלים (להלן: "השוכרת") (להלן: "ההסכם" או "ההסכם המקורי") לגבי הנכס המצוי בחלקה 24 גוש 30056 אשר כתובתו ברחוב אספאני 3 (קומות 6 ו-7), פינת סאלח א-דין, ירושלים (להלן: "המושכר").
2. השוכרת מעוניינת להמחות את זכויותיה וחובותיה, מכוח ההסכם, לעיריית ירושלים והמשכירה מסכימה להמחאת הזכויות כאמור והעירייה מעוניינת בכך, הכל בהתאם לתנאי ההסכם והתוספת להסכם השכירות נשוא חו"ד זו (להלן: "התוספת להסכם").
3. בהתאם להסכם המקורי ולתוספת להסכם, נשוא חו"ד משפטית זו:
 - מטרת השכירות – הפעלת מרכז תעסוקה במזרח העיר וכל שימוש נלווה.
 - המשכירה מצהירה כי הינה בעלת הזכויות הבלעדיות ב-97.5% מסך כל הזכויות במושכר וזאת בהתאם להסכמה שקיבלה מאת בעלי הזכויות הרשומים בנכס, כמפורט במכתבו של עו"ד אריה תוסיה כהן מיום 14.2.22 ומורשה להשכירו בשם בעלי הזכויות הרשומים (נספח ג' להסכם המקורי).
 - סיום תקופת השכירות - 31.5.2032 (להלן: "תקופת השכירות").
 - באחריות העירייה להשיג כל אישור נדרש לביצוע כל פעולה ושימוש במושכר על כל הכרוך והמשתמע מכך.
 - דמי השכירות החודשיים שישולמו למשכירה במהלך תקופת השכירות יעמדו על סך של 96,013 ₪, כולל מע"מ (להלן: "דמי השכירות"). מובהר כי דמי השכירות הינם עבור מלוא זכויות המשכירה במושכר, המהווים 97.5% מסך הזכויות המושכר.
 - מוסכם כי המשכירה תהא רשאית לפנות לעירייה עד ליום 15.5.2028 (15 ימים טרם יחלפו 6 שנים ממועד חתימת ההסכם המקורי) בבקשה להוצאת שומה על ידי שמאי מוסכם לבחינת גובה דמי השכירות. השמאי המוסכם ייבחר על ידי המשכיר מתוך רשימת שמאים שיועברו אליו על ידי העירייה לאחר ובכפוף לפנייתו. לא פנה המשכיר לעירייה עד המועד הנ"ל (1.3.2028), יוותר גובה דמי השכירות על כנו עד לתום תקופת השכירות, לרבות תקופת השכירות המוארכת.
 - קיימת אופציה להשכרת קומה נוספת (קומה – 7) בנכס בו מצוי המושכר. האופציה להשכרת קומה נוספת תעודכן עד לתאריך 30/12/2023.
 - ההסכם המקורי, מפנה לחשבון בנק אליו יועברו דמי השכירות.
 - דמי השכירות יהיו צמודים למדד המחירים לצרכן החל מיום 1.6.24 וישולמו במסגרת תשלום דמי השכירות.

מינהל היועץ המשפטי לעירייה | אגף ייעוץ וחקיקה

כיכר ספרא 8, ת.ד. 775, ירושלים 9100707, טלפון: 02-6298482 / 02-6297587, פקס: 02-6297125

אתר אינטרנט: Website: www.jerusalem.muni.il

Safra square 8, P.O.B. 775, Jerusalem 9100707, Tel 02-6297587 \ 02-6298482, Fax 02-6297125

- דמי השכירות ישולמו פעם או פעמיים בשנה (בהתאם לתוספת להסכם/להחלטת המועצה - בהתאמה).
 - דמי הניהול כלולים בתשלום דמי השכירות.
 - ביצוע עבודות התאמה יוסדרו באופן נפרד ועצמאי מהתוספת להסכם.
 - תשלום בגין ארנונה כללית לרשות המקומית וכן הוצאות חשמל ומים ישולמו על ידי העירייה.
4. התוספת להסכם נשוא חו"ד משפטית זו אושרה במועצת העירייה ביום 27.10.2022.

לאור האמור, אין מניעה משפטית לחתום על התוספת להסכם השכירות המקורי נשוא חוות דעת משפטית זו.

בברכה,

לאיר עופר, ע"ד
צוות נכסים – ייעוץ וחקיקה

11171
נס

21/11/22
20:06:08

2022-1026

בקשה להעלאת נושא לדיון בועדת כספים - מספר בקשה: 2022-93-150

אל: גזבר העירייה
מאת: אגף נכסים

הנושא המוצע לדיון

שכירת נכס ברחוב אספאני 3, פינת סאלח א-דין עבור
הפעלת מרכז תעסוקה במזרח העיר (נכס חדש)

דברי הסבר

לבקשת מינהל אסטרטגיה וחדשנות יש צורך בשכירת מבנה עבור הפעלת מרכז תעסוקה במזרח העיר. לצורך כך אותר נכס ברחוב אספאני 3 בגוש 30056, חלקה 24, בשטח של 957 מ"ר. הנכס בבעלות מוחמד זכי נוסבי וילדיו בע"מ. תקופת השכירות תהיה עד ליום 31/05/2032. דמי השכירות החודשיים הינם בסך של 96,013 ש"ח כולל מע"מ. התשלום יבוצע כל 6 חודשי שכירות מראש, החל מ-10/11/2022. דמי השכירות יהיו צמודים למדד המחירים לצרכן החל מיום 01/06/2024. ביום 10/05/2022 נחתם הסכם בין הרשות לפיתוח ירושלים לבין הבעלים, כעת הצדדים מעוניינים להמחזות את זכויותיה וחובותיה של השוכרת (הרל"י) לעיריית ירושלים. כמו כן מבוקש להוסיף כי המשכירה (חברת מוחמד זכי נוסבי וילדיו בע"מ) תבצע את עבודות השיפוץ בנכס. החזר עבור השיפוץ עד ל 6.0 מלש"ח ישולם ע"י העירייה, בכפוף לקבלות על ביצוע השיפוץ וישופה במלואו ע"י הרל"י. מצ"ב החוזה החתום מול הרשות לפיתוח ירושלים, ותוספת לחוזה. הנושא אושר בפורום נכסים מתאריך 22.9.22. מנהלת נכסי העירייה תהיה רשאית להאריך את החוזה לתקופה נוספת באותם התנאים. נושא: 939 שכירת מבנה / נכס משרדי ממשלה: גופים עירוניים:

הצעת החלטה מבוקשת

ועדת הכספים ממליצה בפני המועצה לאשר שכירת נכס ברחוב אספאני 3, פינת סאלח א-דין עבור הפעלת מרכז תעסוקה במזרח העיר (נכס חדש), כמפורט בדברי ההסבר לעיל.

העתקים:

מנהל אגף תקציבים
סגן למינהל וכספים

ועדת כספים 550 בתאריך 24/10/2022
מועצה 647 בתאריך 27/10/2022
סטטוס 8-אושר במועצה

חתימה
שם
מנהל



עיריית ירושלים
המנהל הכללי

22.9.2022

הנדון: דיון פורום נכסים אשר יתקיים ביום 22.9.2022

מקום: לשכת המנכ"ל

משתתפים:

איציק לארי, מנכ"ל

שמואל זליגמן, גזבר העירייה

ריטה לדזינסקי, מנהלת אגף הנכסים

עו"ד אלעד גונן, ראש צוות נכסים, מ"מ היועמ"ש

רני רוזנהיים, ראש מנהל אסטרטגיה וחדשנות

יהודה ארנד, עוזר מקצועי למנכ"ל העירייה

תהילה אלחרט, ממונה על הקצאות ועסקאות

עו"ד עופר יאיר, עוזר ראשי ליועמ"ש, צוות נכסים

תוכן עניינים

1. תוכן עניינים.....
2. הסבת זכויות רחוב אספאני 3, סאלח א-דין.....



בס"ד

ט"ז חשוון, תשפ"א
3 נובמבר, 2020

לכבוד
נטע סלע, ע"ד
רשם התאגידים
רשם העמותות וההקדשות
ירושלים

הנדון: בקשה לשינוי שם מרכז עלה ירושלים ע"ר 58065155
מספר בקשה 21617675
סימוכין: מכתב מיום 1/11/2020.

כפי שצויין בפרוטוקול האסיפה המצ"ב, מדובר על שינוי מיתוגי של מרכז עלה ירושלים (ע"ר) שתפעל תחת השם המוצע החדש **עדי ירושלים**. השינוי נעשה בהסכמה מלאה של הנהלת עלה, אשר פעלה כעמותות שונות תחת שם מרכזי "עלה", ואינו כולל שינויים אירגוניים מקצועיים מלבד שינוי השם. על פי בדיקה שעשינו, מלבד עמותת עדי נגב נחלת ערן (ע"ר) אין עוד תאגידים בשמות דומים. מצורפת הסכמת עמותת "עדי נגב נחלת ערן (ע"ר)" לשינוי השם. מצורפת קבלה ע"ס 66 שו בגין הבקשה לשינוי שם העמותה.

בברכה,
חוי פייג
סמנכ"ל כספים



אנשים, שאיפות, הישגים.
רשת מרכזים לאנשים עם מוגבלויות, לחינוך דיור תעסוקה ושיקום



אישור שמסמך זה החתום אלקטרונית,
מהווה העתק של מסמך (מקור או העתק) המצוי
ביום החתימה בתיק התאגיד ברשות התאגידים

מרכז עלה ירושלים ע"ר 58-026-515-5 | רח' הרקמה 9 ת.ד. 2463 ירושלים 9102302
טל. 02-5011000 | פקס. 02-5011001 | דוא"ל. aleh-jr@aleh-israel.org | www.aleh.org.il

בסייד

טייז חשוון תשפ"א
03 בנובמבר 2020

לכבוד

רשם העמותות

הנדון: הסכמה לשימוש בשם זהה לעמותה – עדי נגב נחלת ערן (ע"ר)

1. ביום 22/10/2020 שונה שמה של העמותה עלה נגב נחלת ערן(ע"ר) לשם עדי נגב נחלת ערן (ע"ר)
2. עמותת מרכז עלה ירושלים (ע"ר) מבקשת לשנות את שמה ל-"עדי ירושלים"
3. עמותת עדי נגב נחלת ערן (ע"ר) מברכת ומסכימה שעמותת מרכז עלה ירושלים תשנה את שמה לעמותת "עדי ירושלים(ע"ר)

בכבוד רב,

אלוף (מיל) דורון אלמוג

יו"ר עדי נגב נחלת ערן



מדינת ישראל
משרד המשפטים - שירותי הפנייה

משרד המשפטים - שירותי הפנייה
התשלום בוצע בהצלחה
שלום רב

מספר אישור תשלום: 38083171
תאריך התשלום: 28/10/2020 13:30:38
שם לקוח: מרכז עלה ירושלים

פרטים לעסקה

רשם העמותות

* שם היחידה: רשות התאגידים
מזהה חח"ע של התהליך: 21617675
שם לקוח: חוה פייג
ת.ז. \ דרכון: 40711541
מספר טלפון לקוח:
תיאור תשלום: שינוי שם
מחיר: 66.00 ₪
כמות: 1

סה"כ שולם: 66.00 ₪

פרטי תשלום

מספר שובר: 30073841
סוג העסקה: תשלום רגיל LEUMI
שיטת התשלום: LEUMI
ארבע ספרות אחרונות: 1580
מספר אישור מחברת האשראי/בנק: 0027332

דוא"ל: officejr@aleh-israel.org



אישור שמסמך זה החתום אלקטרונית,

מהווה העתק של מסמך (מקור או העתק) המצוי

בשרותי הפנייה של משרד המשפטים

נתקלת בבעיה?