



מזכירות מועצת העיר

כי באלול, תשפ"ד
23 בספטמבר, 2024
סימוכין : 2024-0103-888

לכבוד
חברי מועצת העיר
כאן

שלום רב,

הנכם מוזמנים להשתתף בישיבת מועצה מס' 10 (ישיבה מן המניין לחודש ספטמבר) שתתקיים ביום **רביעי**, כ"ב באלול תשפ"ד (25.9.2024), בשעה 18:00, באולם המועצה בכיכר ספרא 1, קומה 6.

ישיבת המועצה תצולם ותשודר בשידור חי באתר העירוני, כמקובל. בנוסף, תתאפשר כניסת קהל ללובי בניין העירייה בו תוקרן ישיבת המועצה.



מזכירות מועצת העיר

סדר היום

ישיבת מועצה מס' 10 – ישיבה מן המניין לחודש ספטמבר

1. סעיפי רוב קולות

1.1 אישור הסכמי חכירה ורשות שימוש

דברי הסבר

בהתאם לנהלי משרד הפנים, מועצת העירייה מתבקשת לאשר ברוב קולות חברי המועצה (16 חברים לפחות) את הסכמי החכירה ורשות השימוש כמפורט להלן:

נכס	כתובת	פרטי עמותה	שימוש	הערות
		בת מלך ע"ר 580270395	רווחה	רשות שימוש ל-24 שנים ו-11 חודשים
8683-2	השופט חיים כהן ארנונה הצעירה	צמרת ארנונה ע"ר 580690535	בית כנסת	רשות שימוש ל-24 שנים ו-11 חודשים
4322-15	מאיר בלבן 33 נוה יעקב	קופת הקהילה נוה יעקב ע"ר 580587392	בית כנסת הרחבת	רשות שימוש ל-24 שנים ו-11 חודשים
5444-13	גולד 4 גבעת מרדכי	בית חב"ד גבעת מרדכי ע"ר 580419034	בית כנסת	רשות שימוש ל-10 שנים
2275-13	שמורק 8 קרית יובל	בית כנסת שיח ישראל ע"ר 580594562	בית כנסת	רשות שימוש ל-24 שנים ו-11 חודשים
9419-1	יצחק רפאל 16 חומת שמואל	מעיינות איתן ע"ר 580619294	בית כנסת	חכירה לתקופה של 25 שנים + 2 תקופות של 10 שנים כל אחת
8932-1	מגרש 200 תב"ע 11085 רחוב טולדנו רמת שלמה	עליית בית חנניה שערי ניסים ע"ר 580117984	בית כנסת	רשות שימוש ל-24 שנים ו-11 חודשים
6578-1	רחוב התלתן רמת שרת מגרש 1ג תב"ע 2022	בית הכנסת נועם ירושלים ע"ר 580708683	בית כנסת	רשות שימוש ל-24 שנים ו-11 חודשים

מצ"ב הסכמים וחוו"ד משפטית.

הצעת החלטה

מועצת העירייה מחליטה לאשר את הסכמי החכירה ורשות שימוש המצ"ב ברוב קולות חברי המועצה (16 חברים לפחות).



מזכירות מועצת העיר

1.2 אישור דוחות

הצעת החלטה

מועצת העירייה מחליטה לאשר את דוחות הוועדות להלן :

- 1.2.1 דוח ועדת כספים משיבה מס' 5 שהתקיימה ביום שלישי, י"ד באלול תשפ"ד (17/09/2024) רצ"ב.
- 1.2.2 דוח ועדה לבטיחות בדרכים משיבה מס' 2 שהתקיימה ביום שני, כ"ג בתמוז תשפ"ד (29/7/2024) רצ"ב.
- 1.2.3 דוח ועדה לקליטת עלייה משיבה מס' 2 שהתקיימה ביום שני, ו' באלול תשפ"ד (09/09/2024) רצ"ב.
- 1.2.4 דוח ועדה להנחות מארנונה משיבה מס' 3 שהתקיימה ביום שני, י"ג באלול תשפ"ד (16/09/2024) רצ"ב.
- 1.2.5 דוח ועדה למנגנון משיבה מס' 3 שהתקיימה ביום שלישי, י"ד באלול תשפ"ד (17/09/2024) רצ"ב.
- 1.2.6 דוח ועדה להנצחת זכרם של נרצחי טרור משיבה מס' 1 שהתקיימה ביום שלישי, ל' באב תשפ"ד (03/09/2024) רצ"ב.



מזכירות מועצת העיר

2. דוחות העירייה

2.1 דוחות המובאים לאישור המועצה

הצעת החלטה

מועצת העירייה מחליטה לאשר את דוחות הוועדות להלן:

- 2.1.1 דוח ועדה מיעצת לתמיכות משיבה מס' 4 שהתקיימה ביום שני, י"ג באלול תשפ"ד (16/09/2024) רצ"ב.
- 2.1.2 דוח ועדה למיגור אלימות משיבה מס' 1 שהתקיימה ביום חמישי, ד' באב תשפ"ד (08/08/2024) רצ"ב.
- 2.1.3 דוח ועדה לאיכות הסביבה משיבה מס' 2 שהתקיימה ביום חמישי, ב' באלול תשפ"ד (05/09/2024) רצ"ב.
- 2.1.4 דוח ועדה לאמנות במרחב הציבורי משיבה מס' 3 שהתקיימה ביום שני, י"ג באלול תשפ"ד (16/09/2024) רצ"ב.
- 2.1.5 דוח ועדת חובות משיבה מס' 7/2024 שהתקיימה ביום שלישי, כ"א באלול תשפ"ד (24/09/2024) רצ"ב.



מזכירות מועצת העיר

2.2 דוחות המובאים לידיעת המועצה

- 2.2.1 דוח ועדה למסירת עבודות הפטורות ממכרז משיבה מס' 12/17 שהתקיימה ביום שני, ט"ז בתמוז תשפ"ד (22/07/2024) רצ"ב.
- 2.2.2 דוח ועדה למסירת עבודות הפטורות ממכרז משיבה מס' 13/17 שהתקיימה ביום חמישי, ד' באב תשפ"ד (08/08/2024) רצ"ב.
- 2.2.3 דוח ועדה למסירת עבודות הפטורות ממכרז משיבה מס' 14/17 שהתקיימה ביום חמישי, כ"ה באב תשפ"ד (29/08/2024) רצ"ב.
- 2.2.4 דוח ועדה למסירת עבודות הפטורות ממכרז משיבה מס' 15/17 שהתקיימה ביום חמישי, ט' באלול תשפ"ד (12/09/2024) רצ"ב.
- 2.2.5 דוח ועדה למסירת עבודות הפטורות ממכרז משיבה מס' 16/17 שהתקיימה ביום שלישי, י"ד באלול תשפ"ד (17/09/2024) רצ"ב.
- 2.2.6 דוח ועדה לפיתוח כלכלי ותעסוקה משיבה מס' 1 שהתקיימה ביום ראשון, כ"ט בתמוז תשפ"ד (04/08/2024) רצ"ב.
- 2.2.7 דוח ועדת תרומות משיבה מס' 2 שהתקיימה ביום רביעי, א' באלול תשפ"ד (04/09/2024) רצ"ב.



מזכירות מועצת העיר

3. התקנת חוקי עזר, הפעלת סמכויות לאכיפת עבירות תעבורה, היטלים ותקציבים

3.1 אישור מועצת עיריית ירושלים להמשך הטלתם של היטל סלילת רחובות ואגרת תיעול

דברי הסבר

1. בסעיף 19 לחוק עזר לירושלים (סלילת רחובות), התשע"ב – 2012 (להלן – "חוק עזר סלילה") וסעיף 9א' לחוק עזר לירושלים (תיעול), התש"ס – 1980 (להלן – "חוק עזר תיעול"), נקבע כי הטלת היטל סלילת רחובות החל ביום י"ז באלול תשפ"ב (13/9/22), והטלת אגרת התיעול החל ביום ח' בטבת תשפ"ג (1/1/23), בהתאם לחוקי העזר הנ"ל, טעונים אישור מועצת עיריית ירושלים ושר הפנים או מי מטעמו.
2. מועצת עיריית ירושלים החליטה ביום י"ד באלול תשפ"ג (31.08.23), לאשר להטיל היטל סלילה ואגרת התיעול בתעריפים הקיימים עד ליום ל' בכסלו תשפ"ה (31.12.24), או עד למועד אישור תחשיב חדש לתעריפים, קביעתם ופרסומם ברשומות, לפי המוקדם מבניהם ובכפוף לאישור שר הפנים או מי מטעמו.
3. ביום ט"ז בחשוון תשפ"ד (31.10.23) החליט מר רונן פרץ, מנכ"ל משרד הפנים, שהואצלה לו סמכות שר הפנים בעניין זה, לאשר את המשך גביית היטל הסלילה והיטל התיעול בשיעורם המעודכן לפי חוקי העזר הנ"ל עד ליום 31.12.2024 או עד למועד קביעת תעריפים חדשים ופרסומם ברשומות, לפי המוקדם מבניהם.
4. מר אהוד חסון, יועץ העירייה בעניין עריכת תחשיבי היטל סלילת רחובות ואגרת התיעול, הציג את התחשיב והתעריפים החדשים המוצעים לעניין היטל סלילת רחובות ואלה אושרו על ידי הגורמים המקצועיים בעירייה. עריכת תחשיב אגרת התיעול נמצאת בעיצומה ונמשכת יותר מהמתוכנן בשל המורכבות הכרוכה באיסוף הנתונים המהווים את הבסיס לעריכת התחשיב. סיום העבודה על ידי היועץ והצגת תחשיב תעריפי אגרת התיעול לאישור הגורמים המקצועיים בעירייה צפוי להסתיים בתוך כ- 4 חודשים. לאחר מכן, יובאו תעריפי היטל סלילת רחובות ואגרת תיעול החדשים לאישור במועצת העירייה ובמשרד הפנים.
5. ועדת הכספים בישיבתה ביום י"ד באלול תשפ"ד (17.9.2024) דנה בהמשך הטלת היטל סלילת רחובות ואגרת התיעול בתעריפים הקיימים.
6. מוצע כי מועצת עיריית ירושלים תחליט לאשר להמשיך ולהטיל את היטל סלילת הרחובות ואגרת התיעול בתעריפים הקיימים עד ליום י"א בטבת תשפ"ו (31.12.25), או עד למועד אישור התחשיב החדש, קביעת התעריפים ופרסומם ברשומות, לפי המוקדם מבניהם ובכפוף לאישור שר הפנים או מי מטעמו.

הצעת החלטה

מועצת עיריית ירושלים בהתאם לסמכויותיה לפי סעיף 19 לחוק עזר לירושלים (סלילת רחובות), התשע"ב – 2012 וסעיף 9א' לחוק עזר לירושלים (תיעול), התש"ס – 1980, ובהתאם להמלצת ועדת הכספים בישיבתה ביום י"ד באלול תשפ"ד (17.9.2024); מחליטה לאשר להמשיך ולהטיל את היטל הסלילה ואגרת התיעול בשיעורם המעודכן של התעריפים הקיימים לפי חוקי העזר הנ"ל עד ליום י"א בטבת תשפ"ו (31.12.2025), או עד למועד אישור התחשיב החדש, קביעת התעריפים ופרסומם ברשומות, לפי המוקדם מבניהם ובכפוף לאישור שר הפנים או מי מטעמו.



מזכירות מועצת העיר

3.2 הצעת חוק עזר לירושלים (מניעת רעש) (תיקון מס' 2), התשפ"ה – 2024 [הסדרת פינוי אשפה על ידי עובדי העירייה]

דברי הסבר

תקנה 6 לתקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש), התשנ"ג-1992 מורה כי "לא יבצע אדם ולא ירשה לאחר, באזור מגורים, בין השעות 22.00 ל-6.00 למחרת ובימי מנוחה, לבצע פעולות פריקה וטעינה או טלטול מכלים לרבות מכלי אשפה, חביות, מכלי גז מיטלטלים, סחורות וכיוצא באלה, באופן הגורם או העלול לגרום לרעש".

הוראת תקנה זו קובעת את חלון הזמנים שבמסגרתו ניתן לפנות מכלי אשפה מאזורי מגורים באופן הגורם לרעש, ומגבילה את תחילת הפינוי לשעה 06:00 ואת סיומו לשעה 22:00.

בהתחשב בתנאיה ובמאפייניה הייחודיים של העיר ירושלים, ובכלל זה שטחה הגיאוגרפי הגדול, מספר התושבים הגדול, צפיפות האוכלוסיה והרכבה, אופי התנועה ועומסי התנועה, כמויות האשפה האופייניות, מבנה הכבישים והמדרכות, מאפייני המסחר בעיר ועוד, קיים קושי רב לבצע את פינוי האשפה מרחבי העיר באופן יעיל ומיטבי, בתוך חלון הזמנים שצוין לעיל.

זאת, במיוחד, נוכח מגמת העירייה, הנשענת גם על רצונם של רוב גדול מקרב התושבים (כפי שהתברר בסקר שערכה העירייה), להקדים ככל האפשר את פינוי האשפה מרחבי העיר בשעות הבוקר, ולהימנע מפינוי אשפה בשעות העומס בכבישים.

מצב דברים זה נצפה על ידי המחוקק, אשר קבע בסעיף 6 לחוק למניעת מפגעים, התשכ"א-1961 כי רשות מקומית רשאית לקבוע בחוק עזר, באישור השר להגנת הסביבה, הוראות מיוחדות לענין חוק זה, בהתחשב בתנאים המיוחדים של המקום ותושביו, והוראות כאמור יכול שיסטו מהוראות תקנות שהותקנו לפי חוק זה, לרבות קביעת אי-תחולתן של התקנות באזורים, בימים או בשעות שהוגדרו בחוק העזר.

בהתאם, מועצת עיריית ירושלים התקינה ביום כ"ז אדר ב' התשפ"ב (30.3.2022) את חוק עזר לירושלים (מניעת רעש) (תיקון מס' 3), התשפ"ב-2022, בכפוף לאישור השר להגנת הסביבה, על מנת להסדיר באופן קבוע את חלון הזמנים שבמהלכו יוכלו עובדי העירייה לבצע פינוי מכלי אשפה שטלטולם גורם רעש, מאזורי מגורים, כדלהלן:

(א) בבוקר בימים שני עד חמישי שאינם ימי מנוחה, ערב יום מנוחה או למחרת יום המנוחה, החל מהשעה 5:00;

(ב) במוצאי שבתות ומועדי ישראל עד שש שעות מצאת השבת או מועדי ישראל בירושלים, ולכל המאוחר עד 1:00 בלילה;

(ג) בליל חגי המוסלמים והרמדאן משעתיים לאחר שקיעת החמה בירושלים ועד ארבע שעות ממועד זה, ולכל המאוחר עד השעה 1:00 בלילה.

הסדר זה מתבסס על חוקי עזר קודמים שאושרו לעיריית ירושלים בעבר על ידי השר להגנת הסביבה, אשר הניסיון שהצטבר במהלך השנים מעיד כי הם מספקים מענה חלקי בלבד, ואינם פותרים באופן מלא את הקשיים בתחום פינוי האשפה הנובעים מתנאיה הייחודיים של העיר ירושלים.

השרה להגנת הסביבה לא אישרה את ההסדר האמור כהוראה קבועה, אלא אישרה הוראת שעה המרחיבה את חלון הזמנים שבמהלכו יתאפשר פינוי אשפה מאזורי מגורים תוך טלטול מכלי אשפה הגורם לרעש, במוצאי שבת ובמועדי ישראל וליל חגי המוסלמים והרמדאן, לכל המאוחר עד השעה 1:00 בלבד.



מזכירות מועצת העיר

לפיכך, מועצת עיריית ירושלים באישור השרה להגנת הסביבה התקינה הוראת שעה שתוקפה עד יום ל' שבט התשפ"ה (28.2.2025) המסדירה פינוי אשפה ע"י עובדי העירייה במוצאי שבתות ובמועדי ישראל, עד חמש שעות מצאת השבת או מועדי ישראל בירושלים, ולכל המאוחר עד השעה 1:00 בלילה; וכן בליל חגי המוסלמים והרמדאן, משעתיים לאחר שקיעת החמה בירושלים ועד ארבע שעות ממועד זה, ולכל המאוחר עד השעה 1:00 בלילה.

עיריית ירושלים מעוניינת להסדיר באופן קבוע ולא בהוראת שעה את פינוי האשפה ע"י עובדי העירייה, ולקבוע הסדר שייתן מענה מלא לצרכים הייחודיים של העיר בתחום פינוי האשפה, תוך הרחבת חלון הזמנים שבמהלכו יתאפשר פינוי האשפה מאזורי מגורים תוך טלטול מכלי אשפה הגורם לרעש. זאת – בדומה לחוקי עזר שאושרו בעבר על ידי השר המוסמך, ביחס לערים גדולות אחרות בישראל.

ביום א' באב התשפ"ד (5.8.2024) פנה היועץ המשפטי לעירייה, עו"ד אלי מלכה, למר אסף יזדי, מנכ"ל המשרד להגנת הסביבה, בבקשה לקבלת אישורה של השרה להגנת הסביבה לתיקון חוק עזר לירושלים (מניעת רעש), התשס"ז-2007, בתיקון קבוע ולא בהוראת שעה, אשר תוכנו תואם את חוקי העזר המקבילים, החלים בערים תל אביב, חיפה, פתח תקוה, בת ים ועוד.

על פי תיקון מוצע זה, ייקבע בחוק העזר, ביחס לאיסור על טלטול מכלי אשפה באזורי מגורים באופן הגורם לרעש, כי: **"הוראה זו אינה חלה על פינוי מכלים או מכולות בידי עובדי עירייה במילוי תפקידם."**

הצעה לתיקון חוק העזר כאמור מצ"ב **כנספח א'** לסעיף 3.2 זה.

כאמור, אישורו של תיקון זה בחוק העזר יביא להשוואת המצב המשפטי החל בעיר ירושלים, לזה החל בתל אביב, בחיפה ובערים גדולות נוספות, ויאפשר ייעול ושיפור של פינוי האשפה לטובת תושבי העיר.

מוצע כי מועצת עיריית ירושלים תחליט להתקין את התיקון המחריג את עובדי העירייה מהסעיף בדבר טלטול מכלי האשפה בדומה לתל אביב ולערים נוספות, כמוצע בנספח א'.

מצ"ב חוות דעת מקצועיות בעניין הצורך בהרחבת חלון הזמנים שבמהלכו יתאפשר פינוי אשפה מאזורי מגורים ברחבי העיר, תוך טלטול מכלי אשפה באופן הגורם לרעש בתחום התנועתי ובתחום של איכות הסביבה כנספח לסעיף זה.

הצעת החלטה

מועצת עיריית ירושלים מחליטה בתוקף סמכותה לפי סעיף 250 לפקודת העיריות [נוסח חדש], ולפי סעיף 6 לחוק למניעת מפגעים, התשכ"א-1961, להתקין את חוק עזר לירושלים (מניעת רעש) (תיקון מספר 2), התשפ"ה – 2024 בכפוף לאישור השרה להגנת הסביבה [החלטת עובדי עיריית ירושלים בפינוי אשפה] בנוסח המצורף כנספח א' לסעיף 3.2 זה.



מזכירות מועצת העיר

3.3 הצעת חוק עזר לירושלים (מניעת רעש) (תיקון מס' 2), התשפ"ה – 2024 [הסדרת פינוי אשפה על ידי עובדי העירייה]

דברי הסבר

תקנה 6 לתקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש), התשנ"ג-1992 מורה כי "לא יבצע אדם ולא ירשה לאחר, באזור מגורים, בין השעות 22.00 ל-6.00 למחרת ובימי מנוחה, לבצע פעולות פריקה וטעינה או טלטול מכלים לרבות מכלי אשפה, חביות, מכלי גז מיטלטלים, סחורות וכיוצא באלה, באופן הגורם או העלול לגרום לרעש".

הוראת תקנה זו קובעת את חלון הזמנים שבמסגרתו ניתן לפנות מכלי אשפה מאזורי מגורים באופן הגורם לרעש, ומגבילה את תחילת הפינוי לשעה 06:00 ואת סיומו לשעה 22:00.

בהתחשב בתנאיה ובמאפייניה הייחודיים של העיר ירושלים, ובכלל זה שטחה הגיאוגרפי הגדול, מספר התושבים הגדול, צפיפות האוכלוסיה והרכבה, אופי התנועה ועומסי התנועה, כמויות האשפה האופייניות, מבנה הכבישים והמדרכות, מאפייני המסחר בעיר ועוד, קיים קושי רב לבצע את פינוי האשפה מרחבי העיר באופן יעיל ומיטבי, בתוך חלון הזמנים שצוין לעיל.

זאת, במיוחד, נוכח מגמת העירייה, הנשענת גם על רצונם של רוב גדול מקרב התושבים (כפי שהתברר בסקר שערכה העירייה), להקדים ככל האפשר את פינוי האשפה מרחבי העיר בשעות הבוקר, ולהימנע מפינוי אשפה בשעות העומס בכבישים.

מצב דברים זה נצפה על ידי המחוקק, אשר קבע בסעיף 6 לחוק למניעת מפגעים, התשכ"א-1961 כי רשות מקומית רשאית לקבוע בחוק עזר, באישור השר להגנת הסביבה, הוראות מיוחדות לענין חוק זה, בהתחשב בתנאים המיוחדים של המקום ותושביו, והוראות כאמור יכול שיסטו מהוראות תקנות שהותקנו לפי חוק זה, לרבות קביעת אי-תחולתן של התקנות באזורים, בימים או בשעות שהוגדרו בחוק העזר.

בהתאם, מועצת עיריית ירושלים התקינה ביום כ"ז אדר ב' התשפ"ב (30.3.2022) את חוק עזר לירושלים (מניעת רעש) (תיקון מס' 3), התשפ"ב-2022, בכפוף לאישור השר להגנת הסביבה, על מנת להסדיר באופן קבוע את חלון הזמנים שבמהלכו יוכלו עובדי העירייה לבצע פינוי מכלי אשפה שטלטולם גורם רעש, מאזורי מגורים, כדלהלן:

(ד) בבוקר בימים שני עד חמישי שאינם ימי מנוחה, ערב יום מנוחה או למחרת יום המנוחה, החל מהשעה 5:00;

(ה) במוצאי שבתות ומועדי ישראל עד שש שעות מצאת השבת או מועדי ישראל בירושלים, ולכל המאוחר עד 1:00 בלילה;

(ו) בליל חגי המוסלמים והרמדאן משעתיים לאחר שקיעת החמה בירושלים ועד ארבע שעות ממועד זה, ולכל המאוחר עד השעה 1:00 בלילה.

הסדר זה מתבסס על חוקי עזר קודמים שאושרו לעיריית ירושלים בעבר על ידי השר להגנת הסביבה, אשר הניסיון שהצטבר במהלך השנים מעיד כי הם מספקים מענה חלקי בלבד, ואינם פותרים באופן מלא את הקשיים בתחום פינוי האשפה הנובעים מתנאיה הייחודיים של העיר ירושלים.

השרה להגנת הסביבה לא אישרה את ההסדר האמור כהוראה קבועה, אלא אישרה הוראת שעה המרחיבה את חלון הזמנים שבמהלכו יתאפשר פינוי אשפה מאזורי מגורים תוך טלטול מכלי אשפה הגורם לרעש, במוצאי שבת ובמועדי ישראל וליל חגי המוסלמים והרמדאן, לכל המאוחר עד השעה 1:00 בלבד.



מזכירות מועצת העיר

לפיכך, מועצת עיריית ירושלים באישור השרה להגנת הסביבה התקינה הוראת שעה שתוקפה עד יום ל' שבט התשפ"ה (28.2.2025) המסדירה פינוי אשפה ע"י עובדי העירייה במוצאי שבתות ובמועדי ישראל, עד חמש שעות מצאת השבת או מועדי ישראל בירושלים, ולכל המאוחר עד השעה 1:00 בלילה; וכן בליל חגי המוסלמים והרמדאן, משעתיים לאחר שקיעת החמה בירושלים ועד ארבע שעות ממועד זה, ולכל המאוחר עד השעה 1:00 בלילה.

עיריית ירושלים מעוניינת להסדיר באופן קבוע ולא בהוראת שעה את פינוי האשפה ע"י עובדי העירייה, ולקבוע הסדר שייתן מענה מלא לצרכים הייחודיים של העיר בתחום פינוי האשפה, תוך הרחבת חלון הזמנים שבמהלכו יתאפשר פינוי האשפה מאזורי מגורים תוך טלטול מכלי אשפה הגורם לרעש. זאת – בדומה לחוקי עזר שאושרו בעבר על ידי השר המוסמך, ביחס לערים גדולות אחרות בישראל.

ביום א' באב התשפ"ד (5.8.2024) פנה היועץ המשפטי לעירייה, עו"ד אלי מלכה, למר אסף יזדי, מנכ"ל המשרד להגנת הסביבה, בבקשה לקבלת אישורה של השרה להגנת הסביבה לתיקון חוק עזר לירושלים (מניעת רעש), התשס"ז-2007, בתיקון קבוע ולא בהוראת שעה, אשר תוכנו תואם את חוקי העזר המקבילים, החלים בערים תל אביב, חיפה, פתח תקוה, בת ים ועוד.

על פי תיקון מוצע זה, ייקבע בחוק העזר, ביחס לאיסור על טלטול מכלי אשפה באזורי מגורים באופן הגורם לרעש, כי: **"הוראה זו אינה חלה על פינוי מכלים או מכולות בידי עובדי עירייה במילוי תפקידם."**

ככל שלא תאושר על ידי השרה לאיכות הסביבה ההצעה לתיקון חוק העזר כאמור בסעיף 3.2 לעיל (כאמור מצ"ב כנספח א' לסעיף 3.2 לעיל), יש להתיר לעירייה, את התיקון המבוקש בהתאם להחלטת מועצת עיריית ירושלים מיום כ"ז באדר ב' התשפ"ב – 2022 המפורטת לעיל, והמאפשרת פינוי אשפה בבוקר בימי שני עד חמישי החל מהשעה 5:00 בבוקר (בדומה לראשון לציון) ובמוצאי שבת ומועדי ישראל ולילות חגי המוסלמים והרמדאן לכל המאוחר עד השעה 1:00 בלילה, בהתאם להצעת התיקון המצ"ב כנספח א' לסעיף 3.1 זה.

הצעה לתיקון חוק העזר כאמור מצ"ב כנספח א' לסעיף 3.3 זה.

מצ"ב חוות דעת מקצועיות בעניין הצורך בהרחבת חלון הזמנים שבמהלכו יתאפשר פינוי אשפה מאזורי מגורים ברחבי העיר, תוך טלטול מכלי אשפה באופן הגורם לרעש בתחום התנועתי ובתחום של איכות הסביבה כנספח לסעיף זה.

הצעת החלטה

לחלופין מהצעת ההחלטה המפורטת בסעיף 3.2 לעיל, מועצת עיריית ירושלים מחליטה בתוקף סמכותה לפי סעיף 250 לפקודת העיריות [נוסח חדש], ולפי סעיף 6 לחוק למניעת מפגעים, התשכ"א-1961, להתקין את חוק עזר לירושלים (מניעת רעש) (תיקון מספר 2), התשפ"ה – 2024 בכפוף לאישור השרה להגנת הסביבה [פינוי בימי שני עד חמישי החל מ 5:00 בבוקר ובמוצאי שבת ומועד וליל חגי המוסלמים והרמדאן לכל המאוחר עד השעה 1:00] בנוסח המצורף כנספח א' לסעיף 3.3 זה.



מזכירות מועצת העיר

3.4 אישור מועצת עיריית ירושלים להפעלת סמכותה לאכיפת עבירות תעבורה בתחום שיפוטה לפי החוק לייעול הפיקוח והאכיפה העירוניים ברשויות המקומיות (תעבורה), התשע"ו - 2016 (חוק האופניים)

דברי הסבר

1. החוק לייעול הפיקוח והאכיפה העירוניים ברשויות המקומיות (תעבורה), התשע"ו - 2016 (להלן – החוק), מעניק לפקחי הרשות המקומית שהוסמכו לפי החוק, סמכויות לצורך אכיפת 13 עבירות תעבורה המפורטות בתוספת הראשונה של החוק לעוברי הדרך הבאים: רוכב על אופניים או תלת אופן, רוכב על אופניים או תלת אופן שבהם מותקן מנוע המניע אותם או מסייע בכך, רוכב על קורקינט ממונע, הולך רגל, רוכב על אופנוע או תלת אופנוע. בהתאם לתנאים להפעלת סמכויות הפקח המפורטים בתוספת השנייה לחוק.

2. סעיף 2 לחוק קובע כי רשות מקומית באישור המועצה שלה, רשאית לפעול לאכיפת עבירות תעבורה בתחום שיפוטה. בהתאם להוראות חוק זה, ובכפוף לנוהל הארצי שיחול על הרשויות המקומיות, שתגבש משטרת ישראל ואשר היועץ המשפטי לממשלה.

3. בהתאם לסעיף 3 לחוק להלן התנאים המצטברים להסמכת פקח ע"י ראש העירייה מבין עובדי הרשות המקומית בתחומי אותה רשות:

א. הוא לא הורשע בעבירה שמפאת מהותה, חומרתה או נסיבותיה אין הוא ראוי, לדעת היועץ המשפטי של הרשות המקומית, לשמש כפקח, או לא הוגש נגדו כתב אישום בעבירה כאמור וטרם ניתן פסק דין סופי בעניינו;

ב. הוא קיבל הכשרה מתאימה בתחום הסמכויות שיהיו נתונות לו לפי חוק זה, כפי שהורה השר;

ג. הוא עומד בתנאי כשירות נוספים ככל שהורה השר, בהסכמת שר התעבורה והבטיחות בדרכים ושר הפנים.

4. מצ"ב החוק כנספח ועבירות התעבורה המפורטות בתוספת הראשונה לחוק והתנאים להפעלת סמכויות הפקח כמפורט בתוספת השנייה לחוק כנספח.

5. מבוקש כי מועצת עיריית ירושלים תאשר לעיריית ירושלים להפעיל את סמכותה לפי הדין, לפעול לאכיפת עבירות תעבורה בתחום שיפוטה של העירייה. בהתאם להוראות חוק זה, ובכפוף לנוהל הארצי שחל על הרשויות המקומיות, שגיבשה משטרת ישראל ואשר היועץ המשפטי לממשלה.

הצעת החלטה

מועצת עיריית ירושלים מחליטה, בהתאם לסמכותה לפי סעיף 2 לחוק לייעול הפיקוח והאכיפה העירוניים ברשויות המקומיות (תעבורה), התשע"ו – 2016 (להלן – החוק), לאשר לעיריית ירושלים לפעול לשם אכיפת עבירות תעבורה בתחומה בהתאם להוראות החוק, ובכפוף לנוהל הארצי שחל על הרשויות המקומיות, שגיבשה משטרת ישראל ואשר היועץ המשפטי לממשלה.



מזכירות מועצת העיר

3.5 הצעת תקציב המועצה הדתית לשנת 2024 ואישור חלקה של עיריית ירושלים בתקציב המועצה הדתית לשנת 2024

דברי הסבר

עיריית ירושלים משתתפת בתקציב המועצה הדתית ירושלים בהתאם להוראות חוק שירותי הדת היהודיים [נוסח משולב], התשל"א – 1971 ותקנות שירותי הדת היהודיים (תקציב המועצות הדתיות), התשמ"ה – 1985 ובהתאם לאמות המידה ולסכום ההשתתפות המיוחד של הממשלה ושל הרשויות המקומיות בהוצאות התקציב של המועצות הדתיות כפי שמפורסם בילקוט הפרסומים ברשומות.

מועצת עיריית ירושלים בישיבתה מיום י"ח באייר התשפ"ד (26.5.2024), לאישור תקציב העירייה לשנת 2024, בהתאם להמלצת ועדת הכספים, אישרה את המסגרת המרבית של חלקה של העירייה בתקציב המועצה הדתית לשנת 2024, בסכום של 35,500,000 ש"ח.

בהודעות של השר לשירותי דת שפורסמו ברשומות ביום ד' בסיון התשפ"ד (10.6.2024) בהתאם לסמכותו לפי סעיף 11ב ו-11ג לחוק שירותי הדת היהודיים [נוסח משולב], התשל"א – 1971, נקבע סכום ההשתתפות המיוחד של הממשלה ושל הרשות המקומיות בהוצאות תקציב המועצה הדתית ירושלים לשנת 2024:

הממשלה (37%) – 20,449,143 ₪
עיריית ירושלים (63%) – 34,816,594 ₪
סכום ההשתתפות הכולל : 55,265,737 ₪

בהתאם להודעה הנ"ל הוכן תקציב המועצה הדתית לשנת 2024 הכולל את ההשתתפות של הממשלה ועיריית ירושלים לשנת 2024 כמפורט לעיל והכנסות עצמיות של המועצה הדתית בסכום של 16,537,000 ₪ אשר עיקרן : הכנסות מכשרות, תרומות ומעשרות, מקוואות ונישואין ובסך הכול סכום של 71,802,737 ₪.

ביום ה' בתמוז התשפ"ד (11.7.2024) אישרה הוועדה הממונה של המועצה הדתית את תקציב המועצה הדתית לשנת 2024 בסך כולל של 71,802,737 ₪, כולל הכנסות עצמיות.

כמו כן מסעיף זה משולמת השתתפות עיריית ירושלים בשכר עוזרי הרב הראשי. השתתפות העירייה בשכר עוזרי הרב הראשי לשנת 2024 מסתכמת בסך 144,750 ₪ (לשנה זו, רב אחד בלבד ורק חלק מחודשי השנה בהתאם לחודשי מינוי הרב ובסך 60% מהעלות).

ועדת הכספים בישיבתה מיום י"ד אלול התשפ"ד (17.9.2024) המליצה למועצה כדלהלן : הצעת התקציב של המועצה הדתית לשנת 2024 מקובלת, לאשר את חלקה של עיריית ירושלים בתקציב המועצה הדתית בהתאם להודעת השר לשירותי דת, ולאשר את חלקה של עיריית ירושלים בשכר עוזרי הרב הראשי לשנת 2024.

מצ"ב כנספחים הודעת השר לשירותי דת מהרשומות על סכום ההשתתפות המיוחד של הממשלה והרשות המקומית בהוצאות תקציב 2024 וכן הצעת התקציב של המועצה הדתית לשנת 2024.

הצעת החלטה

מועצת עיריית ירושלים מחליטה בהתאם להמלצת ועדת הכספים בישיבתה מיום י"ד אלול התשפ"ד (17.9.2024) כדלהלן :

1. הצעת התקציב של המועצה הדתית לשנת 2024 שאושרה ע"י המועצה הממונה של המועצה הדתית, והועברה להתייעצות עם עיריית ירושלים מקובלת על עיריית ירושלים בכפוף לאישור התקציב ע"י השר לשירותי דת.
2. לאשר את חלקה של עיריית ירושלים בתקציב של המועצה הדתית לשנת 2024 בסכום של 34,816,594 ₪ כפי שנקבע בהודעה של השר לשירותי דת שפורסמה ברשומות בתאריך ד' בסיון התשפ"ד (10.6.2024).
3. לאשר את חלקה של עיריית ירושלים בשכר עוזרי הרב הראשי בסך 144,750 ₪ כמפורט בדברי ההסבר.



מזכירות מועצת העיר

3.6 הצעת חוק עזר לירושלים (מניעת רעש) (תיקון), התשפ"ה – 2024 [הפעלת צופר]

דברי הסבר

רעש צפירות כלי הרכב שלא לשם אזהרה למניעת סכנה, מהווה מפגע רעש חזק הגורם נזקים (בטיחות, בריאות ונזק כלכלי) לתושבי ירושלים. החקיקה הארצית הסדירה בתקנה 2 לתקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש), התשנ"ג - 1992 מניעת רעש מהפעלת צופר כדלהלן:

רעש מרכב, צופר

2. (א) ...

(ב) לא יפעיל אדם ברכב צופר, פעמון, אות או אמצעי אזהרה הגורמים רעש כיוצא בזה, אלא אם כן

(1) הדבר דרוש לשם אזהרה מפני סכנה קרובה שאין למנוע אותה אחרת;

(2) הפעלת הצופר, הפעמון או אמצעי האזהרה האמורים אינה נמשכת וחוזרת יותר מן הדרוש

לפי הנסיבות.

(ג) הוראות תקנת משנה (ב) לא יחולו על רכב ביטחון כהגדרתו בתקנות התעבורה, התשכ"א-1961,

המפעיל סירנה, ובלבד שהדבר דרוש למילוי התפקיד המוטל עליו ובשעת מילוי התפקיד.

(ד) ...

על מנת שהפקחים של עיריית ירושלים יוכלו לאכוף מניעת רעש הפעלת צופר מוצע להוסיף לחוק עזר לירושלים (מניעת רעש), התשס"ז – 2007 את סעיף 22 בנוסח תקנה 2 (ב) ו- (ג) לתקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש), התשנ"ג - 1992 כמפורט לעיל.

בהתאם להוראת סעיף 6 לחוק למניעת מפגעים, התשכ"א – 1961 חוק עזר בענייני רעש טעון אישור של השרה להגנת הסביבה.

נשלח לחברי מועצת עיריית ירושלים בתאריך ב' באב התשפ"ד (6.8.2024)

הצעת החלטה

בתוקף סמכויותיה לפי סעיף 250 לפקודת העיריות ולפי סעיף 6 לחוק למניעת מפגעים, התשכ"א – 1961 ובאישור השרה להגנת הסביבה, מתקינה מועצת עיריית ירושלים את חוק עזר לירושלים (מניעת רעש) (תיקון), התשפ"ד – 2024 כמפורט בנספח המצורף לסעיף זה.



מזכירות מועצת העיר

4. הסמכות ומינויים

4.1 אישור מועצת עיריית ירושלים לבחירת מר אריק וירצבורגר כראש מינהל חינוך ירושלים

דברי הסבר

בהתאם לסעיפים 167 ו-169 לפקודת העיריות וחוק הרשויות המקומיות (מנהל מחלקת חינוך), התשס"א – 2001, בכל רשות מקומית ימונה מנהל מחלקת חינוך מי שוועדת המכרזים לבחירת עובדים בכירים בחרה בו.

ביום 29.8.2024 התכנסה ועדת המכרזים לבחירת עובדים בכירים בעיריית ירושלים במכרז פומבי מספר 272/24 לתפקיד "ראש מינהל חינוך" בהרכב הבא: ראש העירייה – מר משה ליאון, סגן ממלא מקום קבוע לראש העירייה – מר אליעזר ראובברגר, חבר המועצה ויו"ר ועדת הביקורת – מר אלדד רבינוביץ, מנכ"ל העירייה – מר איציק לארי ונציג שר הפנים – מר אבי אוחיון.

עפ"י החלטת ועדת המכרזים, מר אריק וירצבורגר נבחר לתפקיד ראש מינהל חינוך ירושלים.

מבוקש כי מועצת עיריית ירושלים תאשר בחירה זו, בהתאם להחלטת ועדת המכרזים לבחירת עובדים בכירים מיום 29.8.2024.

הצעת החלטה

מועצת עיריית ירושלים מחליטה בהתאם לסמכויותיה לפי סעיפים 167 ו-169 לפקודת העיריות וחוק הרשויות המקומיות (מנהל מחלקת חינוך), התשס"א – 2001, לאשר את בחירת מר אריק וירצבורגר כראש מינהל חינוך ירושלים, לאחר שנבחר על ידי ועדת המכרזים לבחירת עובדים בכירים של עיריית ירושלים ביום 29.8.2024 במכרז פומבי 272/24 כראש מינהל חינוך ירושלים החל מיום 1.10.2024.



מזכירות מועצת העיר

4.2 מינוי מר ניצן לוי לתפקיד מנהל הארנונה

דברי הסבר

בסעיף 2 לחוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית), התשל"ו-1976 נקבע כי "המועצה תמנה אחד מעובדיה להיות מנהל הארנונה לענין חוק זה".

בתאריך 08.08.2024 נבחר מר ניצן לוי במסגרת מכרז פומבי מספר 276/24 לתפקיד סגן גזבר העירייה ומנהל אגף ארנונה וגבייה.

מבוקש למנות את מר ניצן לוי כמנהל הארנונה לפי החוק הנ"ל החל מיום 01.01.2025, או במועד כניסתו לתפקיד, המאוחר מביניהם.

הצעת החלטה

מועצת עיריית ירושלים מחליטה בהתאם לסמכותה לפי סעיף 2 לחוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית), התשל"ו – 1976, ובהמלצת ועדת הכספים בישיבתה מיום י"ד באלול התשפ"ד (17.9.2024); למנות את מר ניצן לוי, שנבחר במכרז פומבי לתפקיד סגן גזבר העירייה ומנהל אגף ארנונה וגבייה, למנהל הארנונה לעניין החוק האמור; וזאת החל מיום 01.01.2025, או במועד כניסתו לתפקיד, המאוחר מביניהם, וכל עוד הוא משמש בתפקידו כסגן הגזבר ומנהל אגף ארנונה וגבייה בעיריית ירושלים.



מזכירות מועצת העיר

4.3 בקשה למינוי מר ניצן לוי לתפקיד ממונה על הגבייה

דברי הסבר

בהתאם לסעיף 2 לפקודת המיסים (גבייה):
"ממונה על הגבייה" – עובד ציבור ששר האוצר מינהו בהודעה ברשומות להיות ממונה על הגבייה;
"פקיד גבייה" – עובד ציבור ששר האוצר מינהו בהודעה ברשומות, להיות פקיד גבייה.
סמכות שר האוצר הואצלה למנכ"ל משרד הפנים (י"פ התשס"ט, עמ' 3686 ועמ' 3994).

בהתאם לסעיף 12ד לפקודת המיסים (גבייה), מינויים של ממונה על גבייה ושל פקיד גבייה לעניין גבייתם של מיסים, ארנונות ותשלומים אחרים שהוכרו לעניין פקודה זו והמגיעים לעירייה, ייעשו לבקשת העירייה ובהמלצת שר הפנים.

סמכות המלצת שר הפנים הואצלה לסגן מנהל המינהל לשלטון מקומי במשרד הפנים (י"פ תשע"ז מס' 7545 מיום 17.7.2017 עמ' 7633).

בתאריך 08.08.2024 נבחר מר ניצן לוי במסגרת מכרז פומבי מספר 276/24 לתפקיד סגן גזבר העירייה ומנהל אגף ארנונה וגבייה.

מבוקש למנות את מר ניצן לוי כממונה על הגבייה וכפקיד גבייה לפי הפקודה הנ"ל החל מיום 01.01.2025 או במועד כניסתו לתפקיד, המאוחר מביניהם.

הצעת החלטה

מועצת עיריית ירושלים בהתאם לסעיף 12ד לפקודת המיסים (גבייה) והמלצת ועדת הכספים בישיבתה מיום י"ד באלול התשפ"ד (17.09.2024); מבקשת מסגן מנהל המינהל לשלטון המקומי במשרד הפנים להמליץ בפני מנכ"ל משרד הפנים ולבקש ממנכ"ל משרד הפנים למנות את מר ניצן לוי, שנבחר במכרז פומבי לתפקיד סגן גזבר העירייה ומנהל אגף ארנונה וגבייה בעיריית ירושלים, לממונה על הגבייה ולפקיד הגבייה בעיריית ירושלים בהתאם לפקודת המיסים (גבייה), החל מיום 01.01.2025, או במועד כניסתו לתפקיד, המאוחר מביניהם, וכל עוד הוא משמש בתפקיד סגן גזבר ומנהל אגף ארנונה וגבייה וכל עוד מר ניצן לוי משמש בתפקידו כסגן גזבר העירייה ומנהל אגף ארנונה וגבייה בעיריית ירושלים, לצורך גבייתם של:

- א. ארנונה כללית המוטלת מכוח חוק ההסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב), התשנ"ג – 1992, וגביית תשלומי חובה המגיעים לעירייה על פי כל דין;
- ב. קנסות לפי סעיף 70 לחוק העונשין, התשל"ז – 1977 (להלן – חוק העונשין) שפסק בית המשפט לעניינים מקומיים לטובת העירייה;
- ג. קנסות לפי סעיף 70 לחוק העונשין בשל עבירות שהן ברירות משפט כאמור בסעיף 228(א) לחוק סדר הדין הפלילי [נוסח משולב], התשמ"ב – 1982. המגיעים לעירייה על פי כל דין;
- ד. קנסות מינהליים לפי סעיף 18 לחוק העבירות המינהליות, התשמ"ו – 1985 (להלן – חוק העבירות המינהליות), שהוטלו לטובת העירייה בשל כל עבירה שנקבע לגביה כי היא עבירה שבעדה ניתן להטיל קנס בדרך מינהלית לפי חוק העבירות המינהליות.
- ה. היטל השבחה המוטל בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965.
- ו. היטל סלילה לפי חוק עזר לירושלים (סלילת רחובות), תשע"ב-2012 ואגרות תיעול לפי חוק עזר לירושלים (תיעול), תש"ס-1980.
- ז. היטל שצ"פ ככל ויוטל באישור מועצת העירייה ובאישור שר הפנים.



מזכירות מועצת העיר

4.4 אישור המועצה לאצילת סמכויות ראש העירייה בעניין התראה ונזיפה לראשי מינהל ומנהלי אגפים

דברי הסבר

סעיף 15 לחוק הרשויות המקומיות (משמעת), התשל"ח – 1978 מסמיך את ראש הרשות המקומית להתרות ולנזוף בעובד על מעשה או מחדל שיש בו משום עבירת משמעת.

מבוקש כי מועצת העירייה תאשר לראש העירייה לאצול את הסמכות להתרות או לנזוף בעובדים כאמור, לראש מינהל ומנהלי האגפים הבאים, כל עוד הוא משמשים בתפקידם להלן בעיריית ירושלים:

- מר אריק וירצבורגר - ראש מינהל חינוך
- מר כפיר ניימן - מנהל אגף לקידום עסקים
- מר צבי דקל - מנהל אגף תחבורה ופיתוח תשתיות
- גבי איילת יחזקאלי - מנהלת אגף מחשוב ומערכות מידע
- מר ציון סמולר - מנהל אגף סייבר
- מר ניצן לוי – סגן גזבר העירייה ומנהל אגף ארנונה וגבייה

הצעת החלטה

מועצת עיריית ירושלים מחליטה בהתאם לסמכותה לפי סעיף 17 לחוק הרשויות המקומיות (בחירת ראש הרשות, סגניו וכהונתם), התשל"ה – 1975, לאשר לראש העירייה, מר משה ליאון, לאצול את סמכותו לפי סעיף 15 לחוק הרשויות המקומיות (משמעת), התשל"ח – 1978 לראש מינהל ולמנהלי האגפים דלעיל, להתרות או לנזוף בעובד הכפוף לו על מעשה או מחדל שיש בו משום עבירת משמעת, כל עוד הם משמשים בתפקידם לעיל בעיריית ירושלים.



מזכירות מועצת העיר

4.5 אישור המועצה לאצילת סמכויות ראש העירייה לפקחים רב תכליתיים

דברי הסבר

אגף אכיפה ושיטור עירוני מבקש ממועצת עיריית ירושלים לאשר לראש העירייה לאצול לכל אחד מהפקחים הרב תכליתיים באגף אכיפה ושיטור עירוני בעיריית ירושלים הרשומים מטה שסימו את קורס ההכשרה לפקחים רב תכליתיים בין התאריכים 1.7.2024 עד 30.7.2024, ובהתאם לפנייתו של מר אילן ששון, מנהל אגף אכיפה ושיטור עמדו בכל החובות והמטלות הנדרשים בקורס, וביום 29.7.2024 נחתמו התעודות על סיום קורס פקח רב תכליתי ועמידה בכל דרישות הקורס; את הסמכויות המפורטות בהצעת ההחלטה:

מספר	שם העובד
1	יוסף פרץ
2	עוז בן אהרון
3	יעקב צמח
4	עדן שטרית
5	רחלי מושייב
6	אליה בן חיון
7	אחמד זוהיד
8	עידו אליהו פורטאל
9	מתן רחמין

הצעת החלטה

מועצת עיריית ירושלים מחליטה, בהתאם לסמכותה לפי סעיף 17 לחוק הרשויות המקומיות (בחירת ראש הרשות וסגניו וכהונתם), התשל"ה - 1975, לאשר אצילת סמכויות על ידי ראש עיריית ירושלים לפקחים הרב תכליתיים באגף אכיפה ושיטור ששמותיהם מפורטים בדברי ההסבר ואשר סיימו את קורס ההכשרה לפקחים רב תכליתיים בין התאריכים 1.7.2024 עד 30.7.2024, ובהתאם לפנייתו של מר אילן ששון מנהל אגף אכיפה ושיטור עמדו בכל החובות והמטלות הנדרשים בקורס, וביום 29.7.2024 נחתמו תעודות הסיום לקורס פקח רב תכליתי ועמידה בכל דרישות הקורס, לפעול על פי הסמכויות החוקיות המפורטות להלן, כל עוד כל אחד/ת מהם/ן עובד/ת כפקח/ית באגף אכיפה ושיטור עירוני בעיריית ירושלים:

- להשתמש בסמכויות ראש העירייה לעניין דרישה, הוראה או הודעה להסרת שילוט והסרת השילוט לפי סעיף 12 לחוק עזר לירושלים (שילוט), התש"ף - 2019;
- להשתמש בסמכויות ראש העירייה לעניין חוק עזר לירושלים (מקלטים), התש"ס - 1980;
- להשתמש בסמכויות ראש העירייה לעניין דרישה לסילוק מכשול ברחוב לפי סעיף 39(ב) לחוק עזר לירושלים (שמירת הסדר והנקיון), התשל"ח - 1978;
- לדרוש מכל אדם שמלאו לו 16 שנים להציג בפניו תעודת זהות לפי סעיף 2 לחוק החזקת תעודת זהות והצגתה, התשמ"ג - 1982;
- לסלק כל דבר הנמצא ברחוב בניגוד לסעיף 39 לחוק העזר לירושלים (שמירת הסדר והנקיון), התשל"ח - 1978 לפי סעיף 44 לחוק עזר לירושלים (שמירת הסדר והנקיון), התשל"ח - 1978.
- להשתמש בסמכויות העירייה לעניין: דרישה בכתב לפינוי גרוטות רכב, הודעה על כוונה לסלק גרוטות רכב וסילוק גרוטות הרכב; דרישה לפינוי רכב שהושאר ברשות הרבים, הודעה על כוונה לגרור רכב שהושאר ברשות הרבים והוראה על גרירת רכב שהושאר ברשות הרבים לפי סעיפים 8 ו-8א לחוק שמירת הנקיין, התשמ"ד - 1984.



מזכירות מועצת העיר

4.6 אישור המועצה לאצילת סמכויות ראש העירייה למר כפיר ניימן – מנהל האגף לקידום עסקים הנכנס

דברי הסבר

מבוקש לאשר לראש העירייה, מר משה ליאון, לאצול למר כפיר ניימן, המנהל הנבחר של האגף לקידום עסקים בעיריית ירושלים במכרז פומבי מספר 273/24, כל עוד הוא משמש בתפקידו כמנהל האגף לקידום עסקים בעיריית ירושלים, את סמכויות ראש העירייה המפורטות להלן:

1. סמכות ראש עיריית ירושלים לפי סעיף 5 לחוק רישוי עסקים, התשכ"ח - 1968 כרשות הרישוי לעסק טעון רישוי בירושלים, בכפוף לסיום קורס רישוי עסקים;
2. סמכות ראש העירייה למתן היתרים להעמיד ברחוב שולחנות כסאות ומתקנים ברחוב לפי סעיף 41 לחוק עזר לירושלים (שמירת הסדר והניקיון), התשל"ח - 1978;
3. סמכות ראש העירייה לעניין חוק החזקת תעודת זהות והצגתה, התשמ"ג - 1982: לדרוש מכל אדם שמלאו לו 16 שנים להציג בפניו תעודת זהות;
4. סמכות ראש העירייה לעניין חוק עזר לירושלים (שילוט), התש"ף - 2019 (להלן - חוק העזר החדש) למעט הסמכויות למינוי ועדה מקצועית לשילוט לפי סעיף 1 לחוק העזר החדש ולעניין שפת השלט לפי סעיף 14 (ג) לחוק העזר החדש.

הצעת החלטה

בהתאם לסמכותה לפי סעיף 17 לחוק הרשויות המקומיות (בחירת ראש הרשות וסגניו וכהונתם), התשל"ה - 1975; מחליטה מועצת עיריית ירושלים לאשר לראש העירייה, מר משה ליאון, לאצול את סמכויות ראש העירייה המפורטות להלן למנהל הנבחר במכרז פומבי מספר 273/24 של האגף לקידום עסקים מר כפיר ניימן:

1. סמכות ראש עיריית ירושלים לפי סעיף 5 לחוק רישוי עסקים, התשכ"ח - 1968 כרשות הרישוי לעסק טעון רישוי בירושלים, בכפוף לסיום קורס רישוי עסקים;
2. סמכות ראש העירייה למתן היתרים להעמיד ברחוב שולחנות וכסאות ומתקנים לפי סעיף 41 לחוק עזר לירושלים (שמירת הסדר והניקיון), התשל"ח - 1978;
3. סמכות ראש העירייה לעניין חוק עזר לירושלים (שילוט), התש"ף - 2019 (להלן - חוק העזר החדש) למעט הסמכויות למינוי ועדה מקצועית לשילוט לפי סעיף 1 לחוק העזר החדש ולעניין שפת השלט לפי סעיף 14 (ג) לחוק העזר החדש;
4. סמכות ראש העירייה לעניין חוק החזקת תעודת זהות והצגתה, התשמ"ג - 1982: לדרוש מכל אדם שמלאו לו 16 שנים להציג בפניו תעודת זהות.

תוקף האצלת הסמכויות כל עוד מר כפיר ניימן משמש בתפקידו כמנהל האגף לקידום עסקים בעיריית ירושלים.



מזכירות מועצת העיר

4.7 אישור הארכת שירות מעבר לגיל פרישה – מעל גיל 70

דברי הסבר

1. בהתאם להוראות חוזר מנכ"ל משרד הפנים מספר 4/2014 בעניין "הארכת שירותם של עובדים בשלטון המקומי, לרבות עובדי תאגידים, מעבר לגיל פרישה", הארכת שירותו של עובד מעבר לגיל 70 תתאפשר בתנאים הבאים (סעיף לחוזר 11):
א. על פי החלטת ראש העירייה.
ב. מטעמים מיוחדים שיירשמו.
ג. באישור מועצת העירייה.
ד. לאחר המלצה של הוועדה להארכת שירות.

2. הוועדה להארכת שירות (להלן: "הוועדה") המליצה בישיבותיה מהימים 17.9.2024, 18.8.2024, 26.8.2024 על הארכת שירותם של העובדים הר"מ, אשר גילם מעל גיל 70, כמפורט להלן:
א. ח. ח - יליד 1953, בעירייה מ- 9.5.1996, בתפקיד "בקר מערכות השקיה ומים", באגף שפ"ע. הארכת שירות עד 28.2.2025.
ב. א. ר - ילידת 1953, בעירייה מ- 26.3.2023, בתפקיד "רופא אם וילד", באגף שירותי בריאות הציבור. הארכת שירות עד 30.9.2025.
ג. ר. י - ילידת 1953, בעירייה מ- 26.12.1972, בתפקיד "אחראית לטיפול בפרסומים והתנגדויות באגף רישוי ובניה. הארכת שירות עד 30.11.2024.

מצורפות החלטות הוועדה להארכת שירות.

3. ראש העיר, מר משה ליאון, החליט ביום 23.9.2024 להאריך את שירותם של העובדים כאמור, בהתאם להמלצת הוועדה להארכת שירות ובאישור מנכ"ל העירייה, בכפוף לאישור מועצת עיריית ירושלים מהטעמים המיוחדים שפורטו מעלה.

4. האישור כפוף לאישור רפואי בדבר כשירותם לעבודה, בהתאם להנחיות משרד הפנים.

לאור האמור, מבוקש אישור המועצה להחלטת ראש העירייה להאריך את שירותם של העובדים, כאמור.

הצעת החלטה

מועצת עיריית ירושלים מחליטה בהתאם לסמכותה לפי סעיף 11 להוראות חוזר מנכ"ל משרד הפנים 4/2014 בעניין "הארכת שירותם של עובדים בשלטון המקומי מעבר לגיל פרישה"; לאשר את החלטת ראש העירייה מר משה ליאון מיום 23.9.2024 מהטעמים המפורטים בה, בהתאם להמלצת ועדת השירות ומנכ"ל העירייה מהימים 17.9.2024, 18.8.2024, 26.8.2024 להאריך את שירותם של העובדים כאמור, בכפוף להצגת אישור רפואי בדבר כשירותם לעבודה, בהתאם להנחיות משרד הפנים.



מזכירות מועצת העיר

4.8 מינויים ושינויים בוועדות העירייה

הצעת החלטה

מועצת העירייה מחליטה לאשר את המינויים והשינויים הבאים :

4.8.1 ועדה מייעצת לשמות רחובות

- לבטל את מינויו של מר אליהו שטרית, כחבר בוועדה.

4.8.2 ועדת ביטחון

- למנות את מר עידו לוי, קב"ט מחוז ירושלים במשרד החינוך, כנציג שר החינוך והתרבות.
- למנות את אל"מ (במיל') מרגלית לוי, מפקדת יקל"ר ירושלים בפיקוד העורף, כנציגת שר הביטחון.

4.8.3 ועדת מל"ח פס"ח

- למנות את מר עידו לוי, קב"ט מחוז ירושלים במשרד החינוך, כנציג שר החינוך והתרבות
- למנות את אל"מ (במיל') מרגלית לוי, מפקדת יקל"ר ירושלים בפיקוד העורף, כנציגת שר הביטחון.

4.8.4 ועדה לאיכות הסביבה

- למנות את מר יואב גואל, סגן מנהל מחוז ירושלים במשרד להגנת הסביבה, כנציג השר להגנת הסביבה – כמשקיף בוועדה.
- למנות את מר מתן נחום, רכז שמירת הטבע, מחוז ירושלים ויו"ש בחברה להגנת הטבע, כנציג ארגון ארצי להגנת איכות הסביבה – כמשקיף בוועדה.

4.8.5 ועדה לשימור אתרים

- למנות את מר מיכאל הברשטאם כמ"מ 1 כחבר של מר יוחנן ויצמן, מ"מ יו"ר הוועדה.
- למנות את מר יצחק מאיר ברים, כמ"מ 2 כחבר של מר יוחנן ויצמן, מ"מ יו"ר הוועדה.
- למנות את מר איציק שוויקי, כבעל דעה מייעצת לוועדה (משקיף), עד ליום 31.3.2025.
- למנות את גב' ציפי רון, כבעלת דעה מייעצת לוועדה (משקיפה), עד ליום 31.3.2025.

4.8.6 ועדה לבטיחות בדרכים

- למנות את מר אבי שמר, מנהל אזור ירושלים ברשות הלאומית לבטיחות בדרכים, כחבר בוועדה כנציג שר התחבורה.
- למנות את סני"צ ערן דילון, מפקד תחנת שפט, כחבר בוועדה כנציג השר לביטחון לאומי.
- למנות את מר אריק וירצבורגר, ראש מינהל חינוך, במקומו של מר יואב זמרן שפרש.

4.8.7 ועדה לקידום מעמד הילד

- למנות את מר רונן שלום, נציג ארגון המורים העל-יסודי, כחבר בוועדה.
- למנות את גב' ברנית גולן, נציגת הסתדרות המורים, כחברה בוועדה.
- למנות את מר שלמה קרלנשטיין, נציג ארגון מורי אגודת ישראל, כחבר בוועדה.
- למנות את מר אריק וירצבורגר, ראש מינהל חינוך, במקומו של מר יואב זמרן שפרש.



מזכירות פועצת העיר

4.8.8

ועדת חינוך

- למנות את מר אריק וירצבורגר, ראש מינהל חינוך, במקומו של מר יואב זמרן שפרש.

4.8.9

ועדה למאבק בנגע הסמים המסוכנים

- למנות את מר אריק וירצבורגר, ראש מינהל חינוך, במקומו של מר יואב זמרן שפרש.

4.8.10

ועדה להנצחת זכרם של נרצחי טרור

- למנות את מר אייבי מוזס, יו"ר ארגון נפגעי פעולות האיבה, כחבר בוועדה.
- למנות את גב' אסתר ידעי, מנהלת מח' נפ"א ביטוח לאומי, כנציגת בן משפחה של נרצחי פעילות טרור ותושבת העיר, כחברה בוועדה.

4.8.11

ועדה למיגור אלימות

- למנות את מר אריק וירצבורגר, ראש מינהל חינוך, במקומו של מר יואב זמרן שפרש.
- למנות את מר אריאל בזיז, חבר ההנהלה, כמ"מ 1 כחבר למר אדיר שוורץ, מ"מ יו"ר הוועדה.
- למנות את גב' מרים סלע, חברת ההנהלה, כמ"מ 2 כחברה, למר אדיר שוורץ, מ"מ יו"ר הוועדה.
- למנות את מר תומר בן ציון, ממונה על ביטחון קהילתי, כמ"מ 1 של מר עוזי חן, חבר הוועדה.
- למנות את רפ"ק דותן גרילק, קצין נוער במשטרת ישראל מחוז ירושלים, כחבר בוועדה או מי מטעמו.
- למנות את גב' מוריה אברהם, מנהלת התוכנית לביטחון קהילתי ומערך החירום המנהלי באגף פדגוגיה, כמ"מ 1 של גב' אווה שמש, חברת הוועדה.

4.8.12

ועדה להנחות מארנונה

- למנות את מר ניצן לוי, סגן גזבר העירייה ומנהל אגף ארנונה וגביה, במקומו של מר משה לוי, החל מיום כניסתו לתפקיד.



מזכירות מועצת העיר

מינויים ושינויים בתאגידים

4.9

מינוי נציגים מקרב עובדי העירייה בתאגידים העירוניים 4.9.1

הצעת החלטה

מועצת העירייה מחליטה מתוקף סמכותה לפי פקודת העיריות [נוסח חדש] ותקנות העיריות (נציגי העירייה בתאגיד עירוני), התשס"ו – 2006 (להלן – "התקנות"), ובכפוף לאישור הוועדה לבדיקת כשירותם והתאמתם של מועמדים לכהונה מטעם עירייה בגוף המנהל של תאגיד עירוני (להלן – ועדת מינויים) בדבר כשירות המועמדים לשמש בתפקיד דירקטור לעניין נציגי העירייה מקרב עובדיה ומקרב הציבור; למנות את נציגי העירייה מקרב עובדי העירייה בגוף המנהל של התאגידים כדלהלן:

- לביא - העמותה העירונית לפיתוח החינוך בירושלים
למנות את מר אריק וירצבורגר, ראש מינהל חינוך כנציג העירייה, במקומו של מר יואב זמרון שפרש.

מינוי נציגי עירייה מקרב הציבור בתאגידים העירוניים 4.9.2

הצעת החלטה

מועצת העירייה מחליטה מתוקף סמכותה לפי פקודת העיריות [נוסח חדש] ותקנות העיריות (נציגי העירייה בתאגיד עירוני), התשס"ו – 2006 (להלן – "התקנות"), ובכפוף לאישור הוועדה לבדיקת כשירותם והתאמתם של מועמדים לכהונה מטעם עירייה בגוף המנהל של תאגיד עירוני (להלן – ועדת מינויים) בדבר כשירות המועמדים לשמש בתפקיד דירקטור לעניין נציגי העירייה מקרב עובדיה ומקרב הציבור; למנות את נציגי העירייה מקרב הציבור בגוף המנהל של התאגידים כדלהלן:

- לביא - העמותה העירונית לפיתוח החינוך בירושלים
למנות את רו"ח דוד בן משה כדירקטור בעמותה.
- עדן – החברה לפיתוח כלכלי בירושלים בע"מ
למנות את רו"ח דוד בן משה כדירקטור בחברה.

משה ליאון
ראש העיר

העתקים:

- מר איציק לארי – מנכ"ל העירייה
- מר משה מרגליות – ראש הסגל
- מר עידו רוזנברג – מזכיר מועצת העיר
- ראשי מינהלים
- מנהלי אגפים

ז' אלול, תשפ"ד

10 ספטמבר, 2024

חוות דעת משפטית לעניין הסכם רשות שימוש בובס עירוני (בובס 8765 משתמש 2)

1. עיריית ירושלים הינה בעלת הזכויות ו/או זכאית להיות בעלת הזכויות [REDACTED] על פי תב"ע [REDACTED]. הידוע גם כחלקה [REDACTED] בגוש [REDACTED], המצוי ברחוב [REDACTED], ירושלים (להלן: "המקרקעין").
2. ביום 19.1.2023 המליצה ועדת ההקצאות המקצועית להקצות לעמותת "בת מלך (ע"ר)" (להלן: "העמותה") חלק מהמקרקעין לצורך הקמת לצורך הקמת מבנה למטרת [REDACTED] וניהולו (להלן: "המבנה"), בכפוף לתנאים כפי שיפורט להלן:
 - א. תכנון המבנה במקרקעין יבוצע בתיאום עם מנהל תכנון ומנהל קהילה ורווחה ויאושר על ידם.
 - ב. מימוש ההקצאה כפוף לאישור גורמי התכנון והרישוי כמקובל ובהתאם לדרישות אגפי העירייה.
3. רשות השימוש תהא למשך תקופה של 24 שנים ו- 11 חודשים שיחלו ביום השלמת הבניה (ככל שתושלם) למפרע למועד החלטת המועצה בעניין ובכפוף להשלמת הבניה. תוקף ההקצאה הינו לשלוש שנים ובמידה והיא לא תמומש בפרק זמן זה, היא תבוטל.
4. ביום 16.2.2023 המליצה הוועדה המייעצת להקצאות לאשר את המלצת ועדת ההקצאות המקצועית כאמור.
5. ביום 22.2.2023 אישרה מועצת העירייה את המלצת הוועדה המייעצת להקצאות כאמור.
6. הסכם רשות השימוש המצ"ב מסדיר את תקופת רשות השימוש שאושרה על ידי המועצה כאמור.
7. הוכחת יכולת כלכלית נבדקה ואושרה על ידי עו"ד בצוות נכסים.
8. לאור האמור, אין מניעה משפטית לאישור ההסכם בכפוף לקיום התנאים שנקבעו בהחלטת המועצה ובכפוף לאישורו של שר הפנים לפי סעיף 188 לפקודת העיריות.

בכבוד רב,

רחל ברנשטיין, עו"ד
עוזר ראשי ליועץ המשפטי לעירייה

מנהל 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

חוזה רשות שימוש

שנערך ונחתם בירושלים ביום _____ בחודש _____ בשנת _____

נכס

משתמש

עיריית ירושלים

מכיכר ספרא 1, ירושלים

(להלן: "העירייה")

מצד אחד

עמותת: "בת מלך"

ע.ר. 580270395

(להלן: "המשתמשת")

מצד שני

הואיל: והעירייה הינה בעלת הזכויות ו/או הזכאית להירשם כבעלת הזכויות במגרש [REDACTED] לפי תכנית מספר [REDACTED] (להלן: "התכנית"), הידוע כחלקה [REDACTED] בגוש [REDACTED] אשר מצוי ברחוב [REDACTED] בשכונת [REDACTED] ירושלים (להלן: "המקרקעין").

והואיל: ועל פי התכנית ייעוד המקרקעין הינו למבנה ציבור.

והואיל: והמשתמשת מודעת לכך שכלל המקרקעין אינם רשומים ע"ש עיריית ירושלים, אין באישור שר הפנים או מי שהסמיכו, כל ראייה לרישום עתידי כאמור.

והואיל: ומועצת העירייה בישיבתה מיום 22/02/2023 החליטה על הקצאת חלק ממקרקעין למשתמשת לצורך הקמת מבנה למטרת [REDACTED] (להלן: "המבנה" ו-"מטרת רשות השימוש").

והואיל: וברצון המשתמשת לקבל רשות שימוש מהעירייה בחלק מהמקרקעין לצורך הקמת המבנה וברצון העירייה ליתן למשתמשת רשות שימוש בחלק מהמקרקעין לצורך כאמור, והכל בהתאם להוראות חוזה ותנאיו כדלהלן.

והואיל: והמשתמשת מצהירה כי היא עומדת ותעמוד בתנאים המיוחדים ובתבחינים הכללים שקבעה העירייה בקשר להקצאות קרקע.

והואיל: ותכנון המבנה במקרקעין יבוצע בתיאום עם מנהל תכנון ומנהל קהילה ורווחה ויאושר על ידם.

והואיל: ומימוש ההקצאה כפוף לאישור גורמי התכנון והרישוי כמקובל ובהתאם לדרישות אגפי העירייה.

(בת מלך) (ע"ר)
58-027039-5

חתימת המשתמשת

והואיל: ומובהר כי כל שימוש שיעשה בנכס ו/או במבנה בניגוד למטרות ההקצאה יהווה עילה לביטול הסכם זה וההקצאה.

והואיל: ותוקף ההסכם כפוף להוכחת יכולת כלכלית של המשתמשת, להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה.

והואיל: והמשתמשת מצהירה כי אין מניעה שבדין לחתימתה על חוזה זה לרבות לעניין הוראות סעיף 122א' לפקודת העיריות (נוסח חדש).

והואיל: וידוע למשתמשת כי הסכם זה כפוף לאישור מועצת העירייה ושר הפנים לפי סעיף 188 לפקודת העיריות.

לפיכך הותנה, הוצהר והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. מבוא:

המבוא לחוזה זה מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

2. הגדרות:

"המקרקעין" - במגרש [REDACTED] לפי תכנית מספח [REDACTED] הידוע כחלק [REDACTED] בגוש [REDACTED] ואשר מצוי ברחוב [REDACTED] בשכונת [REDACTED] ירושלים.

"הנכס" - חלק מהמקרקעין לרבות המבנה אשר יבנה עליהם בעתיד על ידי המשתמשת, כמסומן בתשריט המצורף כנספח א' לחוזה זה ובכפוף להיתר הבנייה.

"המנהלת" - מנהלת אגף נכסי העירייה או מי שהוסמך לכך על ידה ובכל מקום בחוזה בו מסורות לעירייה סמכויות, יראו סמכויות אלה, אם לא נקבע אחרת, כנתונות גם למנהלת, ובכלל זה הסמכות לבטל את ההקצאה ו/או את חוזה זה.

3. רשות השימוש ומטרתה:

(א) העירייה מתחייבת בזה ליתן למשתמשת, והמשתמשת מתחייבת לקבל מהעירייה את רשות השימוש בחלק מהמקרקעין והכול בהתאם לתנאי חוזה זה והוראותיו. רשות השימוש תחול על חלק מהמקרקעין ועל המבנה העתיד להיבנות עליהם על ידי המשתמשת (להלן: "הנכס").

בית מלך (ע"ר)
58-027059-5

חתימת המשתמשת

(ב) מטרת רשות השימוש היא אך ורק לצורך הקמת [REDACTED] ניהולו בהתאם למטרה כמפורט במבוא לחוזה זה, ולא לשם עשיית רווחים או כל מטרה אחרת שהיא, אלא אם תקבל הסכמת העירייה בכתב ומראש ובכפוף לקבלת אישור מועצת העירייה ושר הפנים.

(ג) למען הסר ספק, מובהר כי לא תיעשה כל פעילות פוליטית מפלגתית ו/או עסקית ו/או מסחרית ו/או כל פעילות שהיא למטרות רווח.

(ד) המשתמשת מתחייבת שלא לקיים בנכס כל פעילות אסורה עפ"י הדין.

(ה) 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 ליתן רשות שימוש בנכס פירושה הסכמת בעל זכויות במקרקעין בלבד והסכמה זו לא תתפרש כהסכמתה של רשות מוסמכת כלשהי, לרבות רשויות התכנון.

(ו) המשתמשת מתחייבת שלא לשעבד ו/או למשכן את הנכס ו/או להעבירו לתפעול ו/או לשימוש של גוף אחר.

4. ההקצאה, תקופתה וביטולה:

(א) תוקף ההקצאה הוא לשלוש שנים מיום 23/02/2023 על המשתמשת לממש את ההקצאה ולהשלים את הקמת המבנה עד ליום 22/02/2026 (להלן: "תקופת מימוש ההקצאה"), במידה והיא לא תמומש בפרק זמן זה, ההקצאה תבוטל.

(ב) במידה וכעבור פרק זמן של שנתיים ותשעה חודשים מיום אישור ההקצאה על ידי מועצת העירייה המשתמשת טרם השלימה את בניית המבנה וברצונה להאריך את תוקף ההקצאה, עליה לפנות אל העירייה לפחות שלושה חודשים לפני תום תקופת ההקצאה בבקשה מתאימה.

(ג) בקשת המשתמשת בדבר הארכת תקופת ההקצאה תידון בפני הגורמים המוסמכים בעיריית ירושלים. הוחלט לקבל את הבקשה, יוארך תוקף ההקצאה לתקופה של עד שנתיים נוספות והודעה על כך תשלח למשתמשת. נדחתה הבקשה, תודיע העירייה למשתמשת על ביטול ההקצאה ויחולו הוראות סעיף 15 להלן.

בת מלך (ער')

58-02703926

חתימת המשתמשת

(ד) לא השלימה המשתמשת את הבנייה כאמור בסעיף קטן (א) לעיל ו/או לא הגישה בקשה להארכת תוקף ההקצאה כאמור בסעיף קטן (ב) לעיל, תתבטל ההקצאה מאליה ללא צורך במתן כל הודעה על כך למשתמשת ויחולו הוראות סעיף 15 להלן.

(ה) הוארך תוקף ההקצאה לתקופה נוספת כאמור בסעיף קטן (ג) לעיל, על המשתמשת להשלים את הבנייה תוך פרק הזמן שהוקצב לה בהחלטת הארכת תוקף ההקצאה. לא תעשה כן, תתבטל ההקצאה מאליה ללא צורך במתן כל הודעה על כך למשתמשת ויחולו הוראות סעיף 15 להלן.

(ו) עם ביטול ההקצאה בהתאם להוראות סעיף זה, לא תהא למשתמשת כל דרישה ו/או טענה ו/או תביעה מכל סוג שהוא כלפי העירייה לתשלום כלשהוא בקשר להקמת המבנה ו/או פיתוח המקרקעין והחזרת החזקה בו לעירייה.

5. תקופת רשות השימוש:

(א) בכפוף לאמור בסעיפים קטנים (ב) ו- (ג) להלן, תקופת רשות השימוש הינה ל- 24 שנים ו-11 חודשים שתחילתה ביום 23/02/2023 וסיומה ביום 22/01/2048 (להלן: "**תקופת רשות השימוש**").

(ב) למרות האמור בסעיף קטן (א) לעיל, עד להשלמת המבנה וקבלת תעודת גמר כדין (להלן: "**מועד השלמת הבנייה**") לא יהיה בחוזה זה אלא מתן הרשאה למשתמשת לעלות על המקרקעין ולהקים את המבנה בהתאם להוראות חוזה זה. רשות השימוש תחל במועד השלמת הבניה למפרע למועד הנקוב בסעיף קטן (א) לעיל.

(ג) למרות האמור לעיל, במידה ועיריית ירושלים ו/או מדינת ישראל ו/או גוף ציבורי יעבירו למשתמשת כספים או מימון בכל צורה שהיא לצורך הקמת המבנה (להלן: "**מימון העירייה**"), תתקצר תקופת רשות השימוש בשיעור דומה ליחס שבין מימון העירייה לסה"כ ההשקעה בהקמת המבנה לפי העניין, זאת בהתאם ל**נספח ד'** לחוזה זה.

6. החזרת הנכס בתום תקופת רשות השימוש:

עם תום תקופת רשות השימוש האמורה בסעיף 5 (א) לעיל ו/או עם הפסקת רשות השימוש כדין ו/או עפ"י הוראות חוזה זה, תפנה המשתמשת את הנכס ותשיבו לעירייה כשהוא פנוי מכל אדם וחפץ, בהתאם לאמור בסעיף 15 להלן בשינויים המחויבים.

בת מלך (ע"ד)
58-027030-5
חתימת המשתמשת

7. דמי רשות שימוש:

דמי רשות השימוש בסך של 7,193 (במילים: שבעת אלפים מאה ותשעים ושלושה) ₪, למשך כל תקופת רשות השימוש וישולמו מראש לכל התקופה.

8. הבניה:

(א) המשתמשת מתחייבת בזה להגיש תוך 6 חודשים מיום חתימת חוזה זה את תכניות הבניה לאישורה של הוועדה המקומית לתכנון ולבניה או כל רשות מוסמכת אחרת, שהיתר ממנה דרוש לשם הבניה. התכנון יתואם ויאושר עם מינהל תכנון ומינהל קהילה ורווחה. יובהר כי ההקצאה והחלוקה כפופים לאישור גורמי התכנון והרישוי בהתאם לדרישות אגפי העירייה.

(ב) המשתמשת מתחייבת להשתמש בנכס בהתאם למטרת רשות השימוש כאמור.

(ג) יתרת המקרקעין תישאר בידי העירייה לצרכים עירוניים, בהתאם לשיקול דעתה. השימושים הנוספים ביתרת המקרקעין, לא יפגעו בשימוש של המשתמשת בנכס בהתאם למטרת השימוש הקבועה בחוזה זה.

(ד) על המשתמשת לגדר את המקרקעין בהתאם לדרישות הפיקוח על הבניה.

(ה) היה והמקרקעין ו/או כל חלק מהמקרקעין שהוקצה למשתמשת גובלים במקרקעין ו/או חלק מהמקרקעין שבשימוש העירייה ו/או מי מטעמה ו/או שהוקצו ו/או עתידים להיות מוקצים ע"י העירייה לגוף אחר כלשהו, המשתמשת מתחייבת כי לא יתוכננו על ידה חלונות ו/או פתחים בקירות משותפים ו/או שעשויים להיות משותפים עם המבנים הקיימים ו/או אלו שעשויים להבנות בעתיד על המקרקעין או על כל חלק מהמקרקעין הגובלים במקרקעין שהוקצו למשתמשת.

(ו) כל תכנית כאמור בסעיף קטן (א) לעיל, לא תוגש על ידי המשתמשת לאישורן של הוועדות והרשויות המוסמכות, אלא אם כן קיבלה המשתמשת תחילה, ורק לאחר שקיבלה, את אישור העירייה לכך בכתב ובתנאי שתכנית זו תהא בהתאמה לתכניות בנין ערים תקפות אותה שעה וכל תקנה על פיהן.

(ז) העירייה רשאית, לפי שיקול דעתה, ומשיקולים סבירים וענייניים הקשורים למקרקעין, למקרקעין ולסביבתם, לאשר כל תכנית שתוצע על ידי המשתמשת או לא לתן אישורה זה ו/או להתנות מתן אישורה בתנאים הנראים לה, לדרוש שינויה של התכנית, כולה או מקצתה, ועל המשתמשת לקיים את התנאים ולבצע את השינויים הנדרשים ממנה על ידי העירייה כתנאי מוקדם למתן האישור על ידי העירייה.

בת מלך וע"ד
58-027039-5

חתימת המשתמשת

(ח) המשתמשת מתחייבת לסיים את בניית המבנה לא יאוחר מיום 22/02/2026 במידה ולא תעשה כן, ובשים לב להוראות סעיף 4 תבוטל ההקצאה, החוזה יגיע לקיצו ויחולו הוראות סעיף 15 להלן בשינויים המחויבים. המקרקעין יוחזרו לידי העירייה כשהם פנויים מכל אדם וחפץ, חופשי מכול שעבוד, חוב או זכות של צד ג' כלשהוא, תוך שלושים יום מתאריך קבלת הדרישה לכך מהעירייה, ולמשתמשת לא תהא כל דרישה ו/או טענה ו/או תביעה מכול סוג שהוא כלפי העירייה לתשלום כלשהו בקשר להקמת המבנה ו/או פיתוח המקרקעין והחזרת החזקה בהם לעירייה.

(ט) כל ההוצאות הכרוכות בתכנון, בהוצאת היתר בניה ורישיונות עפ"י כל דין, וכן הוצאות הבניה לרבות תשלום לקבלנים, קבלני משנה, יועצים, בעלי מקצוע וכ"ו וכל התשלומים, האגרות וההיטלים שיחולו עפ"י כל דין, יחולו על המשתמשת בלבד וישולמו על ידה והעירייה לא תידרש ולא תבצע כל תשלום בכסף או שווה כסף במישרין או בעקיפין בקשר עם הבנייה.

(י) המשתמשת מתחייבת כלפי העירייה, כי מיד לאחר חתימת החוזה ו/או סיום הבנייה, תציג שלט על חשבונה בנכס או בצמוד או בסמוך אליו, בצורה ובאופן שתקבע העירייה, בתיאום עם המשתמשת, ואשר יציין בצורה ברורה כי הנכס הוקצה, הוקם או ניתן על ידי העירייה או בעזרתה (הכול לפי העניין). המשתמשת מתחייבת לשמור על השלט במצב טוב, תקין וקריא ולחדשו על חשבונה. המשתמשת מתחייבת כי אם לא תעשה כן, תאפשר לעירייה או למי מטעמה להציג שלט על חשבון המשתמשת כאמור. מובהר כי בשל אופי השימוש השלט שיקבע יהיה לאחר סיום הבניה ובחלק פנימי של הנכס ויכלול מידע על כך שמדובר בנכס עירוני.

(יא) המשתמשת לא תהיה רשאית להקים את הנכס שהקמתו במקרקעין תאושר בהתאם להוראות סעיף זה (להלן: "**המבנה**") ו/או להוסיף למבנה ו/או למבנים ו/או למתקנים ו/או להגדיל את הנכס ו/או המבנים ו/או המתקנים שהקימה (להלן: "**תוספת הבניה**"), אלא בהסכמת העירייה ובתנאים שתקבע.

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

(יג) למען הסר ספק, מובהר בזאת כי הוראות סעיף 13 יחולו בשינויים המחויבים גם על שלב הבניה.

(יד) תכנון המבנה במקרקעין יבוצע בתיאום עם מינהל תכנון ומנהל קהילה ורווחה ויאושר על ידם.

ת. מלך (ע"ר)
58-027039-5

חתימת המשתמשת

9. השימוש בנכס והחזקתו:

(א) המשתמשת מתחייבת להשתמש במקרקעין ובנכס אך ורק למטרת רשות השימוש המפורטת במבוא לחוזה זה ובסעיף 3 לעיל ובהתאם להוראות חוזה זה. המשתמשת לא תהא רשאית להשתמש במקרקעין ו/או בנכס לכל מטרה אחרת שהיא.

(ב) המשתמשת מתחייבת לבצע את כל עבודות הפיתוח ועבודות התקנות וחיבורי חשמל ואינסטלציה החלות עפ"י דין על הבעלים ו/או המחזיק בנכס, עפ"י דרישת כל רשות מוסמכת ו/או העירייה תוך התקופה הנקובה בדרישה זו.

(ג) במידה והרשות המוסמכת ו/או העירייה יבצעו בעצמן את עבודות הפיתוח, מתחייבת המשתמשת לשלם לכל רשות מוסמכת ו/או לעירייה, לפי דרישתן, את סכום ההוצאות אשר לפי חשבוןן וקביעתן (ובהתאם לאסמכתאות שיוצגו) מגיע להן מהמשתמשת בגין הנכס ובקשר אליו, עבור ביצוע עבודות הפיתוח הנ"ל או איזה 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 ותיעול – כל הפעולות התברואתיות והסניטאריות הבאות לשמור על האוכלוסין נוחיותם ורווחתם, נטיעות ושאר מפעלי השבחה.

(ד) ככל שהעירייה באמצעות מהנדס העיר ואגף תושי"ה תתכנן כביש גישה למקרקעין, המשתמשת מתחייבת לשאת בעלות סלילת הכביש למקרקעין וכן בעלות אחזקת הכביש באופן יחסי בהתאם לשטח המוקצה כפי שתקבע העירייה.

(ה) המשתמשת מתחייבת להנגיש את הנכס ואת השרות הניתן בו בהתאם להוראות החוק והתקנות.

(ו) המשתמשת מתחייבת לשמור על ניקיון הנכס וסביבתו הקרובה, להשתמש בהם באופן זהיר והוגן ולהחזיקם במצב תקין וכן היא מתחייבת לתקן מיד, על חשבונה, כל נזק או קלקול שייגרם לנכס ולסביבתו וכן לפצות את העירייה עבור כל נזק או קלקול כזה שלא תוקן.

בת מלך (ע"ר)

58-027039-5

חתימת המשתמשת

(ז) המשתמשת מתחייבת כי הבנייה, השימוש והפעילות בנכס יתבצעו בהתאם לכל החוקים, התקנות, הפקודות, ההוראות והדרישות המוצאות 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, לרבות אלה החלות על הבעלים, והמשתמשת מקבלת על עצמה בלבד את האחריות המלאה עבור כל התוצאות של אי מילוי כל חוק, פקודה, חוק עזר, הוראה או דרישה כאמור.

(ח) העירייה תהא רשאית, באמצעות פקידיה, מורשיה וכל אדם אחר שהורשה לכך מטעמה, להיכנס לנכס בכל זמן סביר בתיאום מראש, כדי לוודא את קיומן של הוראות חוזה זה על ידי המשתמשת וכן תהא העירייה רשאית לעיין בספרי החשבונות של המשתמשת.

(ט) 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. המשתמשת 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. במקרה של מימוש זכותה לפי סעיף זה, מתחייבת העירייה כי הדבר יעשה, עד כמה שהדבר אפשרי, מבלי לפגוע בפעילות המשתמשת בנכס, וכי בתום העבודות תחזיר מצב הנכס לקדמותו ולא תפגע מטרת רשות השימוש.

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

(יא) העירייה תהיה רשאית באמצעות פקידיה, מורשיה וכל אדם אחר שהורשה לכך מטעמה, להיכנס לנכס בכל זמן על מנת לוודא את קיומן של הוראות חוזה זה על ידי המשתמשת.

(יב) המשתמשת מתחייבת לבצע אחת לשנה סקר בטיחות במבנה ע"י יועץ בטיחות מקצועי.

(יג) המשתמשת מתחייבת להמציא לעירייה דו"ח בדבר היעדר מפגעים במבנה אחת לשנה. כן מתחייב המשתמש לפעול לתיקון מפגעים הדורשים תיקון בהתאם לדו"ח ולהנחיית יועץ הבטיחות, ככל שישנם.

נת מסד וע"ד
58-027039-3

10. מיסים ותשלומים:

(א) המשתמשת 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 החוזה ובכלל זה מיסי ממשלה והיטלי הרשות המקומית, בין אם אלו מוטלים על המחזיק, החוכר, הבעלים או אחרת, וזאת במידה והמשתמשת אינה פטורה על פי כל דין מהתשלומים האמורים.

(ב) לא שילמה המשתמשת תשלום מהתשלומים הנ"ל, תהא העירייה רשאית, לפי שיקול דעתה בלבד, לשלם את התשלומים, ההיטלים, המיסים הארנונות והאגרות כאמור לעיל על חשבון המשתמשת ולגבותם מהמשתמשת, ובלבד שהעבירה תחילה את דרישות התשלום האמורות למשתמשת ואפשרה לה לשלם תוך פרק זמן סביר.

(ג) כל סכום המגיע לעירייה מאת המשתמשת 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, שהמשתמשת חייבת בו לפי חוזה זה, יהא כל סכום שייגבה מהמשתמשת על חשבון הפיגור האמור נזקף לפי הסדר הבא: הוצאות גביה, ריבית והיתרה על חשבון הקרן.

(ה) מס ערך מוסף, במידה שחל על חוזה זה, יחול על המשתמשת וישולם על ידה.

(ו) מס מכירה, במידה שחל על חוזה זה, יחול על המשתמשת וישולם על ידה.

11. העברת זכויות:

(א) חוזה זה הינו אישי עם המשתמשת בלבד וזכות רשות השימוש המוקנית בו היא למשתמשת בלבד וחל איסור על המשתמשת להעביר, למשכן, לשעבד להחכיר כל זכות מהזכויות הניתנות לה בחוזה זה במלואה או בחלקה ו/או להרשות לזולתה שימוש בנכס, והכל בין באופן קבוע ובין באופן זמני, אלא אם קיבלה הסכמת העירייה בכתב ומראש ובכפיפות לתנאים שהתנתה העירייה למתן הסכמה ולתשלום דמי הסכמה באם יידרשו ע"י העירייה, ובכפוף לקבלת אישור מועצת העירייה ושר הפנים.

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

בת מלך וע"ר
58-0270395

(ג) ככל שבמבנה שייבנה על ידי המשתמשת יונצח אדם כזה או אחר, הרי שהמשתמשת ו/או מי מטעמה תהיה מנועה מלטעון טענה בדבר קיומו של הקדש.

12. שמירת זכויות:

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

(ב) מבלי לפגוע בכלליות האמור בסעיף קטן (א) לעיל מוצהר ומוסכם במפורש כי המשתמשת לא תהיה זכאית ליזום, ללא קבלת הסכמת העירייה בכתב ומראש, כל שינוי לתכנית מתאר או לתכנית מפורטת החלה על המקרקעין או על חלק ממנו.

(ג) מוסכם ומוצהר בזאת במפורש כי במידה שרשות השימוש חלה על חלק מהמקרקעין 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 המשתמשת וחתימתה על חוזה זה מהווה הסכמה לפעולה או שימוש כאמור במידה שתידרש על ידי צד שלישי כלשהו, ובלבד שאין בפעולה או בשימוש האמורים כדי להפריע, לדעת העירייה, במידה בלתי סבירה לשימוש המשתמשת בנכס.

(ד) 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, הכול בתנאי שתוספת הבניה תשמש למטרה שאינה נוגדת את תקנות המשתמשת.

(ה) הזכויות בגין תוספת הבניה ירשמו על שם העירייה בדרך שהעירייה תראה לנכון, לרבות בדרך של רישום בית משותף בהתאם לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969.

(ו) להבטחת זכויות העירייה עפ"י חוזה זה, תפקיד המשתמשת בידי העירייה ייפוי כוח נוטריוני בלתי חוזר בנוסח המצורף כנספח ג' שיסמיך את העירייה לעשות כל פעולה שהוסמכה לעשותה עפ"י חוזה זה.

בת מלך (ע"ר)

584027039-5

חתימת המשתמשת

13. אחריות המשתמשת:**(א) ביטוח נכס:**

הוראות הביטוח שיחולו על המשתמשת הינן בהתאם להוראות נספח הביטוח המצורף להסכם זה כנספח ב' ומהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

(ב) אחריות לנזקים:

- (1) המשתמשת בלבד תהיה אחראית במשך כל תקופת רשות השימוש 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, ובפרט בקשר או כתוצאה מבנייה על ידי המשתמשת או מאופן החזקת הנכס והשימוש בו או בקשר לכל עבודה ו/או פעילות שתיעשה בו. למען הסר ספק, מובהר כי העירייה לא תהא אחראית לכל עבירה ו/או נזק כלשהם אשר ייגרמו בנכס או בקשר עם הנכס, במישרין או בעקיפין.
- (2) המשתמשת מתחייבת לגרום לסילוקה של כל דרישה או תביעה לתשלום פיצויים הנוגעת לנזקים כאמור בסעיף קטן (1) לעיל, במידה שתופנה כנגד העירייה. כן מתחייבת המשתמשת לשפות את העירייה עבור כל סכום שהעירייה תחויב בו עקב כל תביעה שתוגש נגדה בקשר או כתוצאה מהנייל והמשתמשת 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 למשתמשת ותאפשר לה להגן על האינטרסים שלה בפני כל תביעה ו/או דרישה כאמור.
- (3) המשתמשת מתחייבת להמציא לעירייה מידי שנת כספים דיווחים כספיים ואחרים בקשר לשימוש בנכס במועדים ובמתכונת שתקבע ע"י העירייה.

14. הפרת החוזה וביטולו:

- (א) הפרת הוראות סעיפים 3, 4, 6, 8 עד 11, 13 לחוזה כולן או חלקן תהווה הפרה יסודית כמשמעותה בחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), תשל"א-1970.
- (ב) הפרה המשתמשת חוזה זה הפרה יסודית או הפסיקה את השימוש בנכס לתקופה העולה על 6 חודשים, 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, לפי שיקול דעתה.

מת-מלך ע"ר
58-027039-5

חתימת המשתמשת

(ג) הפרה המשתמשת את החוזה הפרה שאינה יסודית רשאית העירייה מבלי לפגוע בזכותה לכל תרופה ו/או סעד עפ"י כל דין לבטל את החוזה אם לאחר שתישלח למשתמשת דרישה לתקן את ההפרה או את אי הקיום ולמלא אחר ההוראות המפורטות בדרישה תוך התקופה אשר תקבע ע"י העירייה, לא תמלא המשתמשת אחר דרישה זו תוך התקופה האמורה.

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

1. שימוש בנכס שלא עפ"י מטרות ההקצאה.
2. היקף האוכלוסייה הנהנית מהפעילות המתנהלת בנכס ירד באופן משמעותי מהצפי שעל פיו הוחלט להקצות את המקרקעין לשימוש זה.
3. הפעילות המתבצעת בנכס כרוכה בקבלת רישיון מגוף שלטוני ואותו רישיון בוטל ו/או נשלל.
4. הגוף לו הוקצו המקרקעין התפרק או הופסקה פעילותו.
5. הנכס דרוש לעירייה לצורך אחר. במקרה זה תינתן למשתמשת הודעה של 90 יום מראש
6. המשתמשת לא השלימה את בניית המבנה עד ליום 22/02/2026 ולא קיבלה ארכה.
7. המשתמשת לא הנגישה את הנכס בהתאם להוראות החוק והתקנות.
8. כל מקרה אחר של הפרת החוזה ו/או פגם בהליך ההקצאה אשר עפ"י הדין מקנים עילת ביטול.

(ה) בנוסף לזכות העירייה לבטל את החוזה כאמור לעיל, ומבלי לפגוע בזכות מזכויותיה האחרות, רשאית העירייה לתבוע מאת המשתמשת את ההוצאות, הנזקים וההפסדים שנגרמו לה עקב ההפרה.

15. תוצאות ביטול החוזה:

בוטל החוזה ע"י העירייה כאמור בסעיף 14 לעיל, יפעלו הצדדים כדלקמן:

(א) המשתמשת תהא חייבת לפנות את הנכס 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 30 יום ממועד קבלת הדרישה לכך מהעירייה. העירייה תהיה רשאית להשתמש בנכס בעצמה או באמצעות צד ג' כראות עיניה ולפי שיקול דעתה המוחלט ולמשתמשת לא תהא כל דרישה ו/או טענה ו/או תביעה מכל סוג שהוא כלפי העירייה לתשלום מכל סוג שהוא בקשר להקמת המבנה, החזקתו, השימוש בו והחזרת החזקה בו לעירייה.

בת/מלד (ע"ר)
58-027039-5

חתימת המשתמשת

(ב) לא קיימה המשתמשת התחייבותה האמורה בסעיף קטן (א) לעיל תהיה העירייה רשאית להיכנס לנכס, לתפוס את החזקה בו וכן לנקוט בכל הפעולות עפ"י כל דין למימוש זכויותיה והמשתמשת תישא בכל ההוצאות שייגרמו לעירייה בשל שימוש העירייה בזכותה זו.

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

(ד) מבלי לגרוע מהוראות סעיף זה וסעיף 14 לעיל, העירייה תהא רשאית לגבות מהמשתמשת דמי שימוש ראויים בגין השימוש בנכס שלא בהתאם למטרת רשות השימוש ותנאיה על פי חוזה זה (לרבות שימושים אחרים ועבירות בנייה) וזאת בהתאם לחוות-דעת שמאי מטעם העירייה.

16. פרוק התאגיד:

במקרה שהמשתמשת תחדל להיות תאגיד עפ"י חוק או רשות ציבורית הפועלת במסגרת רשויות המדינה, תפקע רשות השימוש והחזקה בנכס וזכות השימוש בו וכל זכות אחרת הקיימת למשתמשת בנכס יחזרו לידי העירייה לאלתר ויחולו הוראות סעיף 15 לעיל בשינויים המחויבים.

17. ויתורים:

שום ויתור, הנחה, הימנעות מפעולה במועדה או ארכה מצד העירייה לא ייחשבו כוויתור על זכויותיה ולא ישמשו כמניעה לתביעת פינוי או תביעה אחרת על ידה, אלא אם כן ויתרה העירייה על זכויותיה במפורש ובכתב על ידי מי שמוסמך לשנות מתנאי הסכם זה.

18. 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. תנאי לתוקף החוזה:

חוזה זה טעון אישור מועצת העירייה ושר הפנים או בא כוח.

בת מלך (ע"ר)
58-027039-5

חתימת המשתמשת

20. כתובות והודעות:

כל כתב שיישלח לאחד הצדדים בדואר רשום לפי הכתובת כדלקמן ייחשב כנמסר לתעודתו 48 שעות אחרי שנמסר במשרד הדואר.

העירייה: עיריית ירושלים, מנהלת אגף נכסי העירייה
קריית העירייה, כיכר ספרא 1, ירושלים.

המשתמשת: "בת מלך"

כתובת: _____

ולראיה באו הצדדים על החתום:

בת מלך (ע"ר)
58-027039-5

המשתמשת

גזבר העירייה

ראש העירייה

מנהלת אגף נכסי העירייה

אני הח"מ אורית לוי עו"ד מאשר בזה כי הי"ה:

נח קורמן ת.ז. 02395275 ת.ז. _____

אשר חתמו בפניי על חוזה זה ביום 3/12/23 לאחר שהבהרתי להם את המשמעויות הנובעות מכך, הינם מנהלי המשתמש ורשאים על פי תזכירו ו/או תקנותיו ו/או על פי דין לחתום בשם המשתמש וכי חתימתם בצירוף חותמת המשתמש מחייבת את המשתמש לכול דבר ועניין.

אורית לוי יונגסקי, עו"ד
71830-7
נייד: 054-2387980

אישור השר _____

תאריך _____

חתימת המשתמשת

נספח ב' – נספח הביטוח

1

א. להבטחת אחריותו של המשתמש על פי תנאי הסכם זה יערוך המשתמש וירחיק בידיו במשך כל תקופת רשות השימוש ביטוחים על פי שיקול דעתו הבלעדי ושלא יפחתו מהביטוחים הבאים :

(1) ביטוח עבודות קבלניות - טרם ביצוע עבודות שיפורים ו/או שיפוצים במבנה ו/או במקרקעין מתחייב המשתמש לערוך ביטוח עבודות קבלניות במתכונת "כל הסיכונים" מפני אבדן, נזק או אחריות הקשורים או הנובעים מביצוע העבודות הכולל פרק ביטוח רכוש, צד ג' ומעבידים.

(2) ביטוחי קבע - טרם קבלת המבנה ו/או המקרקעין מתחייב המשתמש לערוך את הביטוחים הבאים :

2.1. ביטוח אש מורחב, על בסיס ערך כינון, של המבנה צמודותיהם, הציוד, המתקנים, המקרקעין ותכולתם.

2.2. ביטוח אחריות כלפי צד שלישי.

2.3. ביטוח חבות מעבידים בגין כל העובדים והמועסקים על ידו בקשר עם מטרת רשות השימוש במבנה ובמקרקעין ובסביבתם, לרבות קבלני משנה ועובדיהם.

ב. גבולות ותחומי האחריות יקבעו לפי שיקול דעתו הבלעדי של המשתמש ובלבד שישקפו את היקף הפעילות ואופי הסיכונים.

2. המשתמש 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 רשות השימוש ו/או לכל אובדן תוצאתי בקשר עם ההתקשרות. המשתמש רשאי שלא לערוך ביטוח לרכוש ו/או לציוד המפורט לעיל במלואו ו/או בחלקו, אולם יובהר כי בכל מקרה המשתמש 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.

3. בכל הביטוחים יכללו התנאים הבאים :

3.1. העירייה תיכלל כמבוטח נוסף, וייכלל סעיף המחייב את חברת הביטוח להודיע לעירייה 60 יום לפני מועד ביטול הביטוח או אי חידושו.

3.2. "העירייה" לעניין 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.

3.3. בביטוחי החבות ייכלל סעיף אחריות צולבת.

בת מלך (ע"ה)
58-027039-5

חתימת המשתמש

3.4. פוליסות הביטוח של המשתמש יכללו סעיף ויתור על תחלוף כנגד העירייה וכל גוף אחר שאין להפעיל נגדו זכות שבוב.

3.5. הכיסוי בפוליסות לא יפחת מהיקף הכיסוי על פי פוליסות "ביט" של קבוצת כלל ביטוח התקפות במועד התחלת הביטוח והביטוחים יערכו בחברת ביטוח המורשית בישראל.

3.6. חריג רשלנות רבתי לא יחול בפוליסות.

3.7. כל סעיף בפוליסות (אם יש כזה) המפקיע או מקטין או מגביל בדרך כלשהי את אחריות מבטח המשתמש 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 למבטחי המשתמש זכות תביעה ממבטחי העירייה להשתתף בנטל החיוב כאמור בסעיף 59 לחוק חוזה הביטוח תשמ"א – 1981, ולמען הסר ספק מבטחי המשתמש מוותרים על טענה של ביטוח כפל כלפי הנ"ל.

4. העירייה תהא רשאית לדרוש מהמשתמש בכל עת במהלך כל תקופת ההסכם שיציג בפניה את פוליסות הביטוח ו/או אישורי ביטוח בהתאם לנוסחים שיקבעו ע"י העירייה.

5. המשתמש ידאג להאריך במועד את פוליסות הביטוח כאמור לעיל, כך שתהיינה בידי פוליסות ביטוח תקפות למשך כל תקופת ההסכם לפי העניין ואו כל תקופת הארכה ו/או כל עוד ישנה אחריות כלפיו על פי דין.

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

7. המשתמש לבדו אחראי על תשלום דמי הביטוחים הנ"ל וכן יישא בדמי ההשתתפויות העצמיות הקבועות בפוליסות הביטוח.

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

9. כמו כן, אין בתשלום כלשהו מחברת הביטוח בכדי לשחרר את המשתמש מאחריותו כאמור. המשתמש 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.

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

בת מועד (ע"ר)

58-027039-3

חתימת המשתמש

נספח ג' - ייפוי כוח בלתי חוזר

אנו הח"מ, עמותת " בת מלך (ע"ר)", ע"ר 580270395 ירושלים

מייפס בזאת את כוחה של עיריית ירושלים ואת ב"כ, יועצה המשפטי ועורכי הדין שהוסמכו ע"י מועצת עיריית ירושלים לפעול בשמה, ו/או כל אדם אחר המורשה מטעם עיריית ירושלים, לעשות בשמנו ובמקומנו את הפעולות דלקמן, כולן או מקצתן, לגבי הנכס הידוע כחלקה בגוש [REDACTED] המצויה ברחוב [REDACTED] ירושלים (להלן - "הנכס").

לחתום בשמנו ובמקומנו על כל מסמך ובין היתר על כל אישור קבלה, שטרי עסקות, רישום זכויות/הערות, צמצום/תיקון/ביטול זכויות/הערות, 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 הבית, חצר הבית או כל חלק אחר ברכוש המשותף של הבית, ביטול או רישום הערת אזהרה כלשהי וכן לעשות כל פעולה שהעירייה הוסמכה לעשותה בחוזה בגינו ניתן ייפוי כוח זה (חוזה נכס מס' [REDACTED] 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.

מיופה כוחנו יהיה רשאי להעביר סמכויותיו לפי ייפוי כוח זה לאחר או לאחרים לפי שיקול דעתו הבלעדי.

ייפוי כוח זה יהיה בלתי חוזר ויחייב אף את יורשינו אחרינו הואיל וזכויות צד שלישי, דהיינו עיריית ירושלים, תלויות בו (ע"ר)

58-027039-5

חתימת העמותה

אני הח"מ _____ עו"ד מאשר בזה כי הייה:

ת.ז. _____ ת.ז. _____

ת.ז. _____

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

אורית לויגובסקי, עו"ד

נייד: 054-7307880

עיריית ירושלים

גזברות - מחלקת נכסים

נספח ד' לחוזה רשות השימוש

להלן הנוסחה לקיצור תקופת רשות השימוש ותקופת רשות השימוש המוארכת במלִקְרָה של
השתתפות ציבורית בבנייה:

1. סך ההוצאה הצפויה לפיתוח,
לתשתית ולבניה במגרש
 $A -$
2. סכום השתתפות כספי ציבור
בפיתוח, תשתית ובניה במגרש
 $B -$
3. יחסיות ההשתתפות לעומת ההוצאה
 $(B/A) = C$
4. תקופת רשות שימוש מופחתת
 $25 - (25 \times C) = D$

דוגמא:

1. ההוצאה הצפויה
 $= A$ 3,000,000 ש"ח
2. ההשתתפות
 $= B$ 1,000,000 ש"ח
3. יחסיות רשות השימוש
 $1 / 3 = 0.33 = C$
4. תקופת רשות השימוש
 $25 - (25 \times 0.33) = 25 - 8.25 = 16.75 = D$

דהיינו: תקופת רשות השימוש תהיה 16 שנים ו-9 חודשים. יצוין כי גם תקופת רשות השימוש המוארכת וגם תקופת רשות השימוש המוארכת הנוספת יפחתו באופן יחסי.

ההשתתפות הכספית תינתן רק לאחר חתימת חוזה/נספח לחוזה רשות שימוש חדש.

מנהלת אגף נכסי העירייה

בת מלך (ע"ר)
58-027039-5

חתימת המשתמש

ז' אלול, תשפ"ד

10 ספטמבר, 2024

חוות דעת משפטית לעניין הסכם רשות שימוש בנכס עירוני (נכס 8683 משתמש 2)

1. עיריית ירושלים הינה בעלת הזכויות ואו זכאית להיות בעלת הזכויות במגרש 1 על פי תכנית מספר 889428, הידוע גם כחלקה 384 בגוש 30139, המצוי דרומית לרחוב השופט חיים כהן 20, שכונת ארנונה, ירושלים (להלן: "המקרקעין").

2. ביום 14.6.2022 המליצה ועדת ההקצאות המקצועית להקצות לעמותת "בית הכנסת צמרת ארנונה" (ע"ר) (להלן: "העמותה") חלק מהמקרקעין לצורך הקמת בית כנסת וניהולו (להלן: "המבנה"). רשות השימוש תהא למשך תקופה של 24 שנים ו- 11 חודשים, שתחלה ביום השלמת הבניה (ככל שתושלם) למפרע למועד החלטת המועצה בעניין ובכפוף להשלמת הבניה, ובכפוף לתנאים כפי שיפורט להלן:

- a. תוקף ההקצאה הינו שלוש שנים ובמידה והיא לא תמומש בפרק זמן זה, היא תבוטל.
- b. התכנון יתואם עם האגף למבני ציבור ומנהל מינהלת מבני דת ויאושר על ידו.
- c. מימוש ההקצאה כפוף לאישור גורמי התכנון והרישוי כמקובל ובהתאם לדרישות אגף העירייה.

3. ביום 29.8.2022 המליצה הוועדה המייעצת להקצאות לאשר את המלצת ועדת ההקצאות המקצועית כאמור.

4. ביום 31.8.2022 אישרה מועצת העירייה את המלצת הוועדה המייעצת להקצאות כאמור.

5. הסכם רשות השימוש המצ"ב מסדיר את תקופת רשות השימוש שאושרה על ידי המועצה כאמור.

6. הוכחת יכולת כלכלית נבדקה ואושרה על ידי עו"ד בצוות נכסים.

7. לאור האמור, אין מניעה משפטית לאישור ההסכם בכפוף לקיום התנאים שנקבעו בהחלטת המועצה ובכפוף לאישורו של שר הפנים לפי סעיף 188 לפקודת העיריות.

בכבוד רב,

רחל ברנשטיין, עו"ד
עוזר ראשי ליועץ המשפטי לעירייה

מנהל היועץ המשפטי לעירייה | אגף ייעוץ וחקיקה

ביכר ספרא 8, ת.ד. 775, ירושלים 9100707. מלפון: 02-6298492 / 02-6297587, פקס: 02-6297125

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

Safra square 8, P.O.B. 775, Jerusalem 9100707. Tel 02-6297587 \ 02-6298492, Fax 02-6297125

חווה רשות שימוש

שנערך ונחתם בירושלים ביום 23 בחודש 7 בשנת 2013
נכס 8683
משתמש 2

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

לבין: עמותת: "בית הכנסת צמרת ארנונה"
ע.ר. 580690535
(להלן: "המשתמשת")
מצד שני

והעירייה הינה בעלת הזכויות ו/או הזכאית להירשם כבעלת הזכויות במגרש 1 לפי תכנית מספר 889428 (להלן: "התכנית"), הידוע כחלקה 384 בגוש 30139, ואשר מצוי דרומית לרחוב השופט חיים כהן 20, בשכונת ארנונה, ירושלים (להלן: "המקרקעין").

והואיל: ועל פי התכנית ייעוד המקרקעין הינו למבנה ציבור.

והואיל: והמשתמשת מודעת לכך שככל והנכס אינם רשומים ע"ש עיריית ירושלים, אין באישור שר הפנים או מי שהסמיכו, כל ראייה לרישום עתידי כאמור.

והואיל: ומועצת העירייה בישיבתה מיום 31.8.2022 החליטה על הקצאת חלק ממקרקעין למשתמשת לצורך הקמת מבנה בית כנסת (להלן: "המבנה") וניהולו (להלן: "מטרת רשות השימוש").

והואיל: וברצון המשתמשת לקבל רשות שימוש מהעירייה בחלק מהמקרקעין לצורך הקמת המבנה וברצון העירייה ליתן למשתמשת רשות שימוש בחלק מהמקרקעין לצורך כאמור, והכל בהתאם להוראות חוזה ותנאיו כדלהלן.

והואיל: והמשתמשת מצהירה כי היא עומדת ותעמוד בתנאים המיוחדים ובתבחינים הכללים שקבעה העירייה בקשר להקצאות קרקע.

והואיל: ותכנון ומיקום המבנה במקרקעין יבוצע בתיאום עם האגף למבני ציבור ומנהלת מבני דת ויאושר על ידם.

והואיל: ומימוש ההקצאה כפוף לאישור גורמי התכנון והרישוי כמקובל ובהתאם לדרישות אגפי העירייה.

בית הכנסת
צמרת ארנונה (ע"ר)
מס' עמותה: 580690535
חתימת המשתמשת

י"ג

והואיל: ומובהר כי כל שימוש שיעשה בנכס ו/או במבנה בניגוד למטרות ההקצאה יהווה עילה לביטול הסכם זה וההקצאה.

והואיל: ותוקף ההסכם כפוף להוכחת יכולת כלכלית של המשתמשת, להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה.

והואיל: והמשתמשת מצהירה כי אין מניעה שבדין לחתימתה על חוזה זה לרבות לעניין הוראות סעיף 122א' לפקודת העיריות (נוסח חדש).

והואיל: וידוע למשתמשת כי הסכם זה כפוף לאישור מועצת העירייה ושר הפנים לפי סעיף 188 לפקודת העיריות.

לפיכך הותנה, הוצהר והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. מבוא:

המבוא לחוזה זה מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

2. הגדרות:

"**המקרקעין**" - במגרש 1 לפי תכנית מספר 889428, הידוע כחלקה 384 בגוש 30139, ואשר מצוי דרומית לרחוב השופט חיים כהן 20, בשכונת ארנונה, ירושלים.

"**הנכס**" - חלק מהמקרקעין לרבות המבנה אשר יבנה עליהם בעתיד על ידי המשתמשת, כמסומן בתשריט המצורף **כנספח א'** לחוזה זה ובכפוף להיתר הבנייה.

"**המנהלת**" - מנהלת אגף נכסי העירייה או מי שהוסמך לכך על ידה ובכל מקום בחוזה בו מסורות לעירייה סמכויות, יראו סמכויות אלה, אם לא נקבע אחרת, כנתונות גם למנהלת, ובכלל זה הסמכות לבטל את ההקצאה ו/או את חוזה זה.

3. רשות השימוש ומטרתה:

(א) העירייה מתחייבת בזה ליתן למשתמשת, והמשתמשת מתחייבת לקבל מהעירייה את רשות השימוש בחלק מהמקרקעין והכול בהתאם לתנאי חוזה זה והוראותיו. רשות השימוש תחול על חלק מהמקרקעין ועל המבנה העתיד להיבנות עליהם על ידי המשתמשת (להלן: "**הנכס**").

(ב) מטרת רשות השימוש היא אך ורק לצורך הקמת בית כנסת וניהולו בהתאם למטרה כמפורט במבוא לחוזה זה, ולא לשם עשיית רווחים או כל מטרה אחרת שהיא, אלא אם תקבל הסכמת העירייה בכתב ומראש ובכפוף לקבלת אישור מועצת העירייה ושר הפנים.

בית הכנסת
צמרת ארנונה (ע"ר)
מס' עמותה: 580690535

חתימת המשתמשת

מ"ר

(ג) למען הסר ספק, מובהר כי לא תיעשה כל פעילות פוליטית מפלגתית ו/או עסקית ו/או מסחרית ו/או כל פעילות שהיא למטרות רווח.

(ד) המשתמשת מתחייבת שלא לקיים בנכס כל פעילות אסורה עפ"י הדין.

(ה) 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 ליתן רשות שימוש בנכס פירושה הסכמת בעל זכויות במקרקעין בלבד והסכמה זו לא תתפרש כהסכמתה של רשות מוסמכת כלשהי, לרבות רשויות התכנון.

(ו) המשתמשת מתחייבת שלא לשעבד ו/או למשכן את הנכס ו/או להעבירו לתפעול ו/או לשימוש של גוף אחר.

4. ההקצאה, תקופתה וביטולה:

(א) תוקף ההקצאה הוא לשלוש שנים מיום 1.9.2022, על המשתמשת לממש את ההקצאה ולהשלים את הקמת המבנה עד ליום 31.8.2025 (להלן: "**תקופת מימוש ההקצאה**"), במידה והיא לא תמומש בפרק זמן זה, ההקצאה תבוטל.

(ב) במידה וכעבור פרק זמן של שנתיים ותשעה חודשים מיום אישור ההקצאה על ידי מועצת העירייה המשתמשת טרם השלימה את בניית המבנה וברצונה להאריך את תוקף ההקצאה, עליה לפנות אל העירייה לפחות שלושה חודשים לפני תום תקופת ההקצאה בבקשה מתאימה.

(ג) בקשת המשתמשת בדבר הארכת תקופת ההקצאה תידון בפני הגורמים המוסמכים בעיריית ירושלים. הוחלט לקבל את הבקשה, יוארך תוקף ההקצאה לתקופה של עד שנתיים נוספות והודעה על כך תשלח למשתמשת. נדחתה הבקשה, תודיע העירייה למשתמשת על ביטול ההקצאה ויחולו הוראות סעיף 15 להלן.

(ד) לא השלימה המשתמשת את הבנייה כאמור בסעיף קטן (א) לעיל ו/או לא הגישה בקשה להארכת תוקף ההקצאה כאמור בסעיף קטן (ב) לעיל, תתבטל ההקצאה מאליה ללא צורך במתן כל הודעה על כך למשתמשת ויחולו הוראות סעיף 15 להלן.

(ה) הוארך תוקף ההקצאה לתקופה נוספת כאמור בסעיף קטן (ג) לעיל, על המשתמשת להשלים את הבנייה תוך פרק הזמן שהוקצב לה בהחלטת הארכת תוקף ההקצאה. לא תעשה כן, תתבטל ההקצאה מאליה ללא צורך במתן כל הודעה על כך למשתמשת ויחולו הוראות סעיף 15 להלן.

בית הכנסת
צמרת ארנונה (ע"ר)
מס' עמותה: 580690535

חתימת המשתמשת

חתימה

(ו) עם ביטול ההקצאה בהתאם להוראות סעיף זה, לא תהא למשתמשת כל דרישה ו/או טענה ו/או תביעה מכל סוג שהוא כלפי העירייה לתשלום כלשהוא בקשר להקמת המבנה ו/או פיתוח המקרקעין והחזרת החזקה בו לעירייה.

5. תקופת רשות השימוש:

(א) בכפוף לאמור בסעיפים קטנים (ב) ו- (ג) להלן, תקופת רשות השימוש הינה ל- 24 שנים ו- 11 חודשים שנה שתחילתה ביום 1.9.2022 וסיומה ביום 31.7.2047 (להלן: "**תקופת רשות השימוש**").

(ב) למרות האמור בסעיף קטן (א) לעיל, עד להשלמת המבנה וקבלת תעודת גמר כדין (להלן: "**מועד השלמת הבנייה**") לא יהיה בחוזה זה אלא מתן הרשאה למשתמשת לעלות על המקרקעין ולהקים את המבנה בהתאם להוראות חוזה זה. רשות השימוש תחל במועד השלמת הבנייה למפרע למועד הנקוב בסעיף קטן (א) לעיל.

(ג) למרות האמור לעיל, במידה ועיריית ירושלים ו/או מדינת ישראל ו/או גוף ציבורי יעבירו למשתמשת כספים או מימון בכל צורה שהיא לצורך הקמת המבנה (להלן: "**מימון העירייה**"), תתקצר תקופת רשות השימוש בשיעור דומה ליחס שבין מימון העירייה לסה"כ ההשקעה בהקמת המבנה לפי העניין, זאת בהתאם ל**נספח ד'** לחוזה זה.

6. החזרת הנכס בתום תקופת רשות השימוש:

עם תום תקופת רשות השימוש האמורה בסעיף 5 (א) לעיל ו/או עם הפסקת רשות השימוש כדין ו/או עפ"י הוראות חוזה זה, תפנה המשתמשת את הנכס ותשיבו לעירייה כשהוא פנוי מכל אדם וחפץ, בהתאם לאמור בסעיף 15 להלן בשינויים המחויבים.

7. דמי רשות שימוש:

דמי רשות השימוש בסך של 7,193 ₪ (במילים: שבעת אלפים מאה תשעים ושלושה שקלים) בתוספת מע"מ כחוק, למושך כל תקופת רשות השימוש וישולמו מראש לכל התקופה.

8. הבניה:

(א) המשתמשת מתחייבת בזה להגיש תוך 6 חודשים מיום חתימת חוזה זה את תכניות הבנייה לאישורה של הוועדה המקומית לתכנון ולבניה או כל רשות מוסמכת אחרת, שהיתר ממנה דרוש לשם הבנייה. התכנון יתואם ויאושר עם האגף למבני ציבור ומנהלת מבני דת. יובהר כי ההקצאה והחוזה כפופים לאישור גורמי התכנון והרישוי בהתאם לדרישות אגפי העירייה.

(ב) המשתמשת מתחייבת להשתמש בנכס בהתאם למטרת רשות השימוש כאמור.

בית הכנסת
צמרת ארנונה (ע"ר)
מס' עמותה: 580690535

חתימת המשתמשת

! מו"ק

(ג) יתרת המקרקעין תישאר בידי העירייה לצרכים עירוניים, בהתאם לשיקול דעתה.

(ד) על המשתמשת לגדר את המקרקעין בהתאם לדרישות הפיקוח על הבנייה.

(ה) היה והמקרקעין ו/או כל חלק מהמקרקעין שהוקצה למשתמשת גובלים במקרקעין ו/או חלק מהמקרקעין שבשימוש העירייה ו/או מי מטעמה ו/או שהוקצו ו/או עתידים להיות מוקצים ע"י העירייה לגוף אחר כלשהו, המשתמשת מתחייבת כי לא יתוכננו על ידה חלונות ו/או פתחים בקירות משותפים ו/או שעשויים להיות משותפים עם המבנים הקיימים ו/או אלו שעשויים להבנות בעתיד על המקרקעין או על כל חלק מהמקרקעין הגובלים במקרקעין שהוקצו למשתמשת.

(ו) כל תכנית כאמור בסעיף קטן (א) לעיל, לא תוגש על ידי המשתמשת לאישורן של הוועדות והרשויות המוסמכות, אלא אם כן קיבלה המשתמשת תחילה, ורק לאחר שקיבלה, את אישור העירייה לכך בכתב ובתנאי שתכנית זו תהא בהתאמה לתכניות בנין ערים תקפות אותה שעה וכל תקנה על פיהן.

(ז) העירייה רשאית, לפי שיקול דעתה, ומשיקולים סבירים וענייניים הקשורים למקרקעין, למקרקעין ולסביבתם, לאשר כל תכנית שתוצע על ידי המשתמשת או לא לתן אישורה זה ו/או להתנות מתן אישורה בתנאים הנראים לה, לדרוש שינויה של התכנית, כולה או מקצתה, ועל המשתמשת לקיים את התנאים ולבצע את השינויים הנדרשים ממנה על ידי העירייה כתנאי מוקדם למתן האישור על ידי העירייה.

(ח) המשתמשת מתחייבת לסיים את בניית המבנה לא יאוחר מיום 31.8.2025. במידה ולא תעשה כן, ובשים לב להוראות סעיף 4 תבטל ההקצאה, החוזה יגיע לקיצו ויחולו הוראות סעיף 15 להלן בשינויים המחויבים. המקרקעין יוחזרו לידי העירייה כשהם פנויים מכל אדם וחפץ, חופשי מכול שעבוד, חוב או זכות של צד ג' כלשהוא, תוך שלושים יום מתאריך קבלת הדרישה לכך מהעירייה, ולמשתמשת לא תהא כל דרישה ו/או טענה ו/או תביעה מכול סוג שהוא כלפי העירייה לתשלום כלשהו בקשר להקמת המבנה ו/או פיתוח המקרקעין והחזרת החזקה בהם לעירייה.

(ט) 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 עפ"י כל דין, יחולו על המשתמשת בלבד וישולמו על ידה והעירייה לא תידרש ולא תבצע כל תשלום בכסף או שווה כסף במישרין או בעקיפין בקשר עם הבנייה.

בית הכנסת
צמרת ארנונה (ע"ר)
מס' עמותה: 580690535

חתימת המשתמשת

חתימה

(י) המשתמשת מתחייבת כלפי העירייה, כי מיד לאחר חתימת החוזה ו/או סיום הבנייה, תציג שלט על חשבונה בנכס או בצמוד או בסמוך אליו, בצורה ובאופן שתקבע העירייה, בתיאום עם המשתמשת, ואשר יציין בצורה ברורה כי הנכס הוקצה, הוקם או ניתן על ידי העירייה או בעזרתה (הכול לפי העניין). המשתמשת מתחייבת לשמור על השלט במצב טוב, תקין וקריא ולחדשו על חשבונה. המשתמשת מתחייבת כי אם לא תעשה כן, תאפשר לעירייה או למי מטעמה להציג שלט על חשבון המשתמשת כאמור.

(יא) המשתמשת לא תהיה רשאית להקים את הנכס שהקמתו במקרקעין תאושר בהתאם להוראות סעיף זה (להלן: "**המבנה**") ו/או להוסיף למבנה ו/או למבנים ו/או למתקנים ו/או להגדיל את הנכס ו/או המבנים ו/או המתקנים שהקימה (להלן: "**תוספת הבניה**"), אלא בהסכמת העירייה ובתנאים שתקבע.

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

(יג) למען הסר ספק, מובהר בזאת כי הוראות סעיף 13 יחולו בשינויים המחויבים גם על שלב הבניה.

(יד) תכנון ומיקום המבנה במקרקעין יבוצע בתיאום עם האגף למבני ציבור ומנהלת מבני דת ויאושר על ידם.

9. השימוש בנכס והחזקתו:

(א) המשתמשת מתחייבת להשתמש במקרקעין ובנכס אך ורק למטרת רשות השימוש המפורטת במבוא לחוזה זה ובסעיף 3 לעיל ובהתאם להוראות חוזה זה. המשתמשת לא תהא רשאית להשתמש במקרקעין ו/או בנכס לכל מטרה אחרת שהיא.

(ב) מובהר כי בשטח בית הכנסת המתוכנן תותר הקמת חדר להתכנסות לאחר התפילה לצורך קידוש בלבד (לדוגמא לאחר ברית/ בר מצווה/ שבת חתן) אך לא תותר השכרת החדר או כל שטח אחר במבנה לאירועים ולשמחות ו/או הכנסת שירותי קייטרינג או מזון פרט להגשת כיבוד קל בלבד שאינו דורש הכנה ו/או בישול ו/או חימום במקום - למעט חימום על גבי פלטה חשמלית של מזון מוכן מראש (כגון: קוגל ומאפים).

(ג) המשתמשת מתחייבת לבצע את כל עבודות הפיתוח ועבודות התקנות וחיבורי חשמל ואינסטלציה החלות עפ"י דין על הבעלים ו/או המחזיק בנכס, עפ"י דרישת כל רשות מוסמכת ו/או העירייה תוך התקופה הנקובה בדרישה זו.

בית הכנסת
צמרת ארנונה (ע"ר)
מס' עמותה: 580690535
חתימת המשתמשת

07/07/20

(ד) במידה והרשות המוסמכת ו/או העירייה יבצעו בעצמן את עבודות הפיתוח, מתחייבת המשתמשת לשלם לכל רשות מוסמכת ו/או לעירייה, לפי דרישתן, את סכום ההוצאות אשר לפי חשבוןן וקביעתן מגיע להן מהמשתמשת בגין הנכס ובקשר אליו, עבור ביצוע עבודות הפיתוח הנ"ל או איזה מהן.

עבודות פיתוח בסעיף זה כגון:

סלילה והרחבה של כבישים ומדרכות, אבני שפה, קירות מגן, גיטון, הנחת רשתות חשמל ועמודי טרנספורמציה, טלפון, גז, מים, ביוב ותיעול – כל הפעולות התברואתיות והסניטאריות הבאות לשמור על האוכלוסין נוחיותם ורווחתם, נטיעות ושאר מפעלי השבחה.

(ה) העירייה באמצעות מהנדס העיר ואגף תושייה תתכן כביש גישה למקרקעין. המשתמשת מתחייבת לשאת בעלות סלילת הכביש למקרקעין וכן בעלות אחזקת הכביש באופן יחסי בהתאם לשטח המוקצה כפי שתקבע העירייה.

(ו) המשתמשת מתחייבת להגיש את הנכס ואת השרות הניתן בו בהתאם להוראות החוק והתקנות.

(ז) המשתמשת מתחייבת לשמור על ניקיון הנכס ולסביבתו הקרובה, להשתמש בהם באופן זהיר והוגן ולהחזיקם במצב תקין וכן היא מתחייבת לתקן מיד, על חשבונה, כל נזק או קלקול שייגרם לנכס ולסביבתו וכן לפצות את העירייה עבור כל נזק או קלקול כזה שלא תוקן.

(ח) המשתמשת מתחייבת כי הבנייה, השימוש והפעילות בנכס יתבצעו בהתאם לכל החוקים, התקנות, הפקודות, ההוראות והדרישות המוצאות 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, לרבות אלה החלות על הבעלים, והמשתמשת מקבלת על עצמה בלבד את האחריות המלאה עבור כל התוצאות של אי מילוי כל חוק, פקודה, חוק עזר, הוראה או דרישה כאמור.

(ט) העירייה תהא רשאית, באמצעות פקידה, מורשיה וכל אדם אחר שהורשה לכך מטעמה, להיכנס לנכס בכל זמן סביר כדי לוודא את קיומן של הוראות חוזה זה על ידי המשתמשת וכן תהא העירייה רשאית לעיין בספרי החשבונות של המשתמשת.

(י) העירייה תהא רשאית להניח בנכס ולהעביר דרך הנכס, בתוכו, או מעליו, בין בעצמה ובין על ידי פקידה, מועליה 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

חתימת המשתמשת

בית הכנסת

צמרת ארנונה (ע"ר)

מס' עמותה: 580690535

מליק

ו/או תיעול ו/או ניקוז ו/או צינורות גז, לקבוע עמודים לחשמל תאורה או טלפון ולהעביר חוטי חשמל או טלפון וכן לבצע כל פעולת פיתוח אחרת, הכול לפי התכניות המאושרות על ידי הרשויות המוסמכות. המשתמשת 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.
במקרה של מימוש זכותה לפי סעיף זה, מתחייבת העירייה כי הדבר יעשה, עד כמה שהדבר אפשרי, מבלי לפגוע בפעילות המשתמשת בנכס, וכי בתום העבודות תחזיר מצב הנכס לקדמותו ולא תפגע מטרת רשות השימוש.

(יא) המשתמשת מתחייבת ליתן הסכמתה לשימוש העירייה בנכס בתקופת רשות השימוש בשעות אשר אין מתקיימות בו פעילות ע"י המשתמשת ובתנאי כי שימוש זה יתואם בין הצדדים מראש לגבי שעות השימוש המדויקות ומהות השימוש באופן ששימוש זה לא ינגוד את תקנות המשתמשת ולא יפגע בפעילות המשתמשת בנכס.

(יב) אין באמור לעיל כדי לגרוע מחובת המשתמשת 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 על מנת לוודא את קיומן של הוראות חוזה זה על ידי המשתמשת.

(יד) המשתמשת מתחייבת לבצע אחת לשנה סקר בטיחות במבנה ע"י יועץ בטיחות מקצועי.

(טו) המשתמשת מתחייבת להמציא לעירייה דו"ח בדבר היעדר מפגעים במבנה אחת לשנה. כן מתחייב המשתמש לפעול לתיקון מפגעים הדורשים תיקון בהתאם לדו"ח ולהנחיית יועץ הבטיחות, ככל שישנם.

10. מיסים ותשלומים:

(א) המשתמשת 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 החוזה ובכלל זה מיסי ממשלה והיטלי הרשות המקומית, בין אם אלו מוטלים על המחזיק, החוכר, הבעלים או אחרת, וזאת במידה והמשתמשת אינה פטורה על פי כל דין מהתשלומים האמורים.

(ב) לא שילמה המשתמשת תשלום מהתשלומים הנ"ל, תהא העירייה רשאית, לפי שיקול דעתה בלבד, לשלם את התשלומים, ההיטלים, המיסים הארנונות והאגרות כאמור לעיל על חשבון

בית הכנסת

צמרת ארנונה (ע"ר)

מס' עמותה: 580690535

חתימת המשתמשת

חתימה

המשתמשת ולגבותם מהמשתמשת, ובלבד שהעבירה תחילה את דרישות התשלום האמורות למשתמשת ואפשרה לה לשלמן תוך פרק זמן סביר.

(ג) כל סכום המגיע לעירייה מאת המשתמשת 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, שהמשתמשת חייבת בו לפי חוזה זה, יהא כל סכום שייגבה מהמשתמשת על חשבון הפיגור האמור נזקף לפי הסדר הבא: הוצאות גביה, ריבית והיתרה על חשבון הקרן.

(ה) מס ערך מוסף, במידה שחל על חוזה זה, יחול על המשתמשת וישולם על ידה.

(ו) מס מכירה, במידה שחל על חוזה זה, יחול על המשתמשת וישולם על ידה.

11. העברת זכויות:

(א) חוזה זה הינו אישי עם המשתמשת בלבד וזכות רשות השימוש המוקנית בו היא למשתמשת בלבד וחל איסור על המשתמשת להעביר, למשכן, לשעבד להחכיר כל זכות מהזכויות הניתנות לה בחוזה זה במלואה או בחלקה ו/או להרשות לזולתה שימוש בנכס, והכל בין באופן קבוע ובין באופן זמני, אלא אם קיבלה הסכמת העירייה בכתב ומראש ובכפיפות לתנאים שהתנתה העירייה למתן הסכמה ולתשלום דמי הסכמה באם יידרשו ע"י העירייה, ובכפוף לקבלת אישור מועצת העירייה ושר הפנים.

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

(ג) ככל שבמבנה שייבנה על ידי המשתמשת יונצח אדם כזה או אחר, הרי שהמשתמשת ו/או מי מטעמה תהיה מנועה מלטעון טענה בדבר קיומו של הקדש.

צ'ית הכנסת

צמרת ארנונה (ע"ר)

מס' עמותה: 580690535

חתימת המשתמשת

חוק

12. שמירת זכויות:

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

(ב) מבלי לפגוע בכלליות האמור בסעיף קטן (א) לעיל מוצהר ומוסכם במפורש כי המשתמשת לא תהיה זכאית ליזום, ללא קבלת הסכמת העירייה בכתב ומראש, כל שינוי לתכנית מתאר או לתכנית מפורטת החלה על המקרקעין או על חלק ממנו.

(ג) מוסכם ומוצהר בזאת במפורש כי במידה שרשות השימוש חלה על חלק מהמקרקעין 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 המשתמשת 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, לדעת העירייה, במידה בלתי סבירה לשימוש המשתמשת בנכס.

(ד) 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, הכול בתנאי שתוספת הבניה תשמש למטרה שאינה נוגדת את תקנות המשתמשת.

(ה) הזכויות בגין תוספת הבניה ירשמו על שם העירייה בדרך שהעירייה תראה לנכון, לרבות בדרך של רישום בית משותף בהתאם לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969.

(ו) להבטחת זכויות העירייה עפ"י חוזה זה, תפקיד המשתמשת בידי העירייה ייפוי כוח נוטריוני בלתי חוזר בנוסח המצורף **כנספח ג'** שיסמין את העירייה לעשות כל פעולה שהוסמכה לעשותה עפ"י חוזה זה.

13. אחריות המשתמשת:**(א) ביטוח נכס:**

הוראות הביטוח שיחולו על המשתמשת הינן בהתאם להוראות נספח הביטוח המצורף להסכם זה **כנספח ב'** (מהווה חלק בלתי נפרד ממנו).

בית הכנסת

צמרת ארנונה (ע"ר)

מס' עמותה: 580690535

חתימת המשתמשת

מ. מ. מ.

(ב) אחריות לנזקים:

- (1) המשתמשת בלבד תהיה אחראית במשך כל תקופת רשות השימוש 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, ובפרט בקשר או כתוצאה מבנייה על ידי המשתמשת או מאופן החזקת הנכס והשימוש בו או בקשר לכל עבודה ו/או פעילות שתיעשה בו. למען הסר ספק, מובהר כי העירייה לא תהא אחראית לכל עבירה ו/או נזק כלשהם אשר ייגרמו בנכס או בקשר עם הנכס, במישרין או בעקיפין.
- (2) המשתמשת מתחייבת לגרום לסילוקה של כל דרישה או תביעה לתשלום פיצויים הנוגעת לנזקים כאמור בסעיף קטן (1) לעיל, במידה שתופנה כנגד העירייה. כן מתחייבת המשתמשת לשפות את העירייה עבור כל סכום שהעירייה תחויב בו עקב כל תביעה שתוגש נגדה בקשר או כתוצאה מהנזיל והמשתמשת 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 למשתמשת ותאפשר לה להגן על האינטרסים שלה בפני כל תביעה ו/או דרישה כאמור.
- (3) המשתמשת מתחייבת להמציא לעירייה מידי שנת כספים דיווחים כספיים ואחרים בקשר לשימוש בנכס במועדים ובמתכונת שתקבע ע"י העירייה.

14. הפרת החוזה וביטול:

- (א) הפרת הוראות סעיפים 3, 4, 6, 8 עד 11, 13 לחוזה כולן או חלקן תהווה הפרה יסודית כמשמעותה בחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), תשל"א-1970.
- (ב) הפרה המשתמשת חוזה זה הפרה יסודית או הפסיקה את השימוש בנכס לתקופה העולה על 6 חודשים, 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, לפי שיקול דעתה.
- (ג) הפרה המשתמשת את החוזה הפרה שאינה יסודית רשאית העירייה מבלי לפגוע בזכותה לכל תרופה ו/או סעד עפ"י כל דין לבטל את החוזה אם לאחר שתשלח למשתמשת דרישה לתקן את ההפרה או את אי הקיום ולמלא אחר ההוראות המפורטות בדרישה תוך התקופה אשר תקבע ע"י העירייה, לא תמלא המשתמשת אחר דרישה זו תוך התקופה האמורה.

בית הכנסת

צמרת ארנונה (ע"ר)

מס' עמותה: 580690535

חתימת המשתמשת

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

1. שימוש בנכס שלא עפ"י מטרות ההקצאה.
 2. היקף האוכלוסייה הנהנית מהפעילות המתנהלת בנכס ירד באופן משמעותי מהצפי שעל פיו הוחלט להקצות את המקרקעין לשימוש זה.
 3. ככל שנמצא כי לא מתקיים מניין מתפללים בימות השבוע או בליל שבת וביום שבת, יוחזרו המקרקעין והנכס לעירייה והחוזה יבוטל.
 4. הפעילות המתבצעת בנכס כרוכה בקבלת רישיון מגוף שלטוני ואותו רישיון בוטל ו/או נשלל.
 5. הגוף לו הוקצו המקרקעין התפרק או הופסקה פעילותו.
 6. הנכס דרוש לעירייה לצורך אחר. במקרה זה תינתן למשתמשת הודעה של 90 יום מראש.
 7. המשתמשת לא השלימה את בניית המבנה עד ליום 31.8.2025 ולא קיבלה ארכה.
 8. המשתמשת לא הנגישה את הנכס בהתאם להוראות החוק והתקנות.
 9. כל מקרה אחר של הפרת החוזה ו/או פגם בהליך ההקצאה אשר עפ"י הדין מקנים עילת ביטול.
- (ה) בנוסף לזכות העירייה לבטל את החוזה כאמור לעיל, ומבלי לפגוע בזכות מזכויותיה האחרות, רשאית העירייה לתבוע מאת המשתמשת את ההוצאות, הנזקים וההפסדים שנגרמו לה עקב ההפרה.

15. תוצאות ביטול החוזה:

בוטל החוזה ע"י העירייה כאמור בסעיף 14 לעיל, יפעלו הצדדים כדלקמן:

- (א) המשתמשת תהא חייבת לפנות את הנכס ולמסרו לידי העירייה כשהוא פנוי מכל אדם וחפץ, למעט הבנוי והמחובר אל הנכס דרך קבע, כשהנכס חופשי מכל שעבוד, חוב או זכות של צד

חתימת המשתמשת

בית הכנסת

צמרת ארנונה (ע"ר)

מס' עמותה: 580690535

07/10

ג' כלשהו, תוך 30 יום ממועד קבלת הדרישה לכך מהעירייה. העירייה תהיה רשאית להשתמש בנכס בעצמה או באמצעות צד ג' כראות עיניה ולפי שיקול דעתה המוחלט ולמשתמשת לא תהא כל דרישה ו/או טענה ו/או תביעה מכל סוג שהוא כלפי העירייה לתשלום מכל סוג שהוא בקשר להקמת המבנה, החזקתו, השימוש בו והחזרת החזקה בו לעירייה.

(ב) לא קיימה המשתמשת התחייבותה האמורה בסעיף קטן (א) לעיל תהיה העירייה רשאית להיכנס לנכס, לתפוס את החזקה בו וכן לנקוט בכל הפעולות עפ"י כל דין למימוש זכויותיה והמשתמשת תישא בכל ההוצאות שייגרמו לעירייה בשל שימוש העירייה בזכותה זו.

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

(ד) מבלי לגרוע מהוראות סעיף זה וסעיף 14 לעיל, העירייה תהא רשאית לגבות מהמשתמשת דמי שימוש ראויים בגין השימוש בנכס שלא בהתאם למטרת רשות השימוש ותנאיה על פי חוזה זה (לרבות שימושים אחרים ועבירות בנייה) וזאת בהתאם לחוות-דעת שמאי מטעם העירייה.

16. פרוק התאגיד:

במקרה שהמשתמשת תחדל להיות תאגיד עפ"י חוק או רשות ציבורית הפועלת במסגרת רשויות המדינה, תפקע רשות השימוש והחזקה בנכס וזכות השימוש בו וכל זכות אחרת הקיימת למשתמשת בנכס יחזרו לידי העירייה לאלתר ויחולו הוראות סעיף 15 לעיל בשינויים המחויבים.

17. ויתורים:

שום ויתור, הנחה, הימנעות מפעולה במועדה או ארכה מצד העירייה לא ייחשבו כוויתור על זכויותיה ולא ישמשו כמניעה לתביעת פינוי או תביעה אחרת על ידה, אלא אם כן ויתרה העירייה על זכויותיה במפורש ובכתב על ידי מי שמוסמך לשנות מתנאי הסכם זה.

18. 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. תנאי לתוקף החוזה:

חוזה זה טעון אישור מועצת העירייה ושר הפנים או בא כוח.

בית הכנסת
צמרת ארנונה (ע"ר)
מס' עמותה: 580690535
חתימת המשתמשת

! תיקן

20. כתובות והודעות:

כל כתב שיישלח לאחד הצדדים בדואר רשום לפי הכתובת כדלקמן ייחשב כנמסר לתעודתו 48 שעות אחרי שנמסר במשרד הדואר.

העירייה: עיריית ירושלים

מנהלת אגף נכסי העירייה

קריית העירייה, כיכר ספרא 1, קומה 5 ירושלים 9414109

המשתמשת: " בית הכנסת צמרת ארנונה "

כתובת:

ולראיה באו הצדדים על החתום:

**בית הכנסת
צמרת ארנונה (ע"ר)
מס' עמותה: 580690535**

המשתמשת

גובר העירייה

ראש העירייה

עיריית ירושלים

**אמיתי ברטוב, עו"ד
Amitai Bartov, Adv.
מ.ר. 42669 ל.נ.**

אני הח"מ עו"ד מאשר בזה כי הייה:

יפא > איירקן ת.ז. 8108302
היג יתיוג 605 ת.ז. 8513850

אשר חתמו בפניי על חוזה זה ביום 23.7.2023 לאחר שהבהרתי להם את המשמעויות הנובעות מכך, הינם מנהלי המשתמש ורשאים על פי תזכירו ו/או תקנותיו ו/או על פי דין לחתום בשם המשתמש וכי חתימתם בצירוף חותמת המשתמש מחייבת את המשתמש לכול דבר ועניין.

**אמיתי ברטוב, עו"ד
Amitai Bartov, Adv.
מ.ר. 42009 ל.נ.**

אישור השר

תאריך

**בית הכנסת
צמרת ארנונה (ע"ר)
מס' עמותה: 580690535**

חתימת המשתמשת

נספח א' תשריט

בית הכנסת
צמרת ארנונה (ע"ר)
מס' עמותה: 580690535
חתימת המשתמשת

! 0770

נספח ב' – נספח הביטוח

1.

א. להבטחת אחריותו של המשתמש על פי תנאי הסכם זה יערוך המשתמש ויחזיק בידיו במשך כל תקופת רשות השימוש ביטוחים על פי שיקול דעתו הבלעדי ושלא יפחתו מהביטוחים הבאים :

(1) ביטוח עבודות קבלניות - טרם ביצוע עבודות שיפורים ו/או שיפוצים במבנה ו/או במקרקעין מתחייב המשתמש לערוך ביטוח עבודות קבלניות במתכונת "כל הסיכונים" מפני אבדן, נזק או אחריות הקשורים או הנובעים מביצוע העבודות הכולל פרק ביטוח רכוש, צד ג' ומעבידים.

(2) ביטוחי קבע - טרם קבלת המבנה ו/או המקרקעין מתחייב המשתמש לערוך את הביטוחים הבאים :

2.1. ביטוח אש מורחב, על בסיס ערך כיוון, של המבנה צמודותיהם, הציוד, המתקנים, המקרקעין ותכולתם.

2.2. ביטוח אחריות כלפי צד שלישי.

2.3. ביטוח חבות מעבידים בגין כל העובדים והמועסקים על ידו בקשר עם מטרת רשות השימוש במבנה ובמקרקעין ובסביבתם, לרבות קבלני משנה ועובדיהם.

ב. גבולות ותחומי האחריות יקבעו לפי שיקול דעתו הבלעדי של המשתמש ובלבד שישקפו את היקף הפעילות ואופי הסיכונים.

2. המשתמש 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 המשתמש לצורך מטרת רשות השימוש ו/או לכל אובדן תוצאתי בקשר עם ההתקשרות. המשתמש רשאי שלא לערוך ביטוח לרכוש ו/או לציוד המפורט לעיל במלואו ו/או בחלקו, אולם יובהר כי בכל מקרה המשתמש 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.

3. בכל הביטוחים יכללו התנאים הבאים :

3.1. העירייה תיכלל כמבוטח נוסף, וייכלל סעיף המחייב את חברת הביטוח להודיע לעירייה 60 יום לפני מועד ביטול הביטוח או אי חידושו.

3.2. "העירייה" לעניין 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.

3.3. בביטוחי החבות ייכלל סעיף אחריות צולבת.

בית הכנסת
צמרת אדננה (ע"ר)
חברת הביטוח
580690586

3.4. פוליסות הביטוח של המשתמש יכללו סעיף ויתור על תחלוף כנגד העירייה וכל גוף אחר שאין להפעיל נגדו זכות שבוב.

3.5. הכיסוי בפוליסות לא יפחת מהיקף הכיסוי על פי פוליסות "ביט" של קבוצת כלל ביטוח התקפות במועד התחלת הביטוח והביטוחים יערכו בחברת ביטוח המורשית בישראל.

3.6. חריג רשלנות רבתי לא יחול בפוליסות.

3.7. כל סעיף בפוליסות (אם יש כזה) המפקיע או מקטין או מגביל בדרך כלשהי את אחריות מבטח המשתמש 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 למבטחי המשתמש זכות תביעה ממבטחי העירייה להשתתף בנטל החיוב כאמור בסעיף 59 לחוק חוזה הביטוח תשמ"א – 1981, ולמען הסר ספק ממבטחי המשתמש מוותרים על טענה של ביטוח כפל כלפי הנ"ל.

4. העירייה תהא רשאית לדרוש מהמשתמש בכל עת במהלך כל תקופת ההסכם שיציג בפניה את פוליסות הביטוח ו/או אישורי ביטוח בהתאם לנוסחים שיקבעו ע"י העירייה.

5. המשתמש ידאג לתאריך במועד את פוליסות הביטוח כאמור לעיל, כך שתהינה בידיו פוליסות ביטוח תקפות למשך כל תקופת ההסכם לפי העניין ואו כל תקופת הארכה ו/או כל עוד ישנה אחריות כלפיו על פי דין.

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

7. המשתמש לבדו אחראי על תשלום דמי הביטוחים הנ"ל וכן יישא בדמי ההשתתפויות העצמיות הקבועות בפוליסות הביטוח.

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

9. כמו כן, אין בתשלום כלשהו מחברת הביטוח בכדי לשחרר את המשתמש מאחריותו כאמור. המשתמש 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.

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

בית הכנסת
צמרת ארנונה (ע"ר)
580690525
מחלקת המשתמש

מליק

נספח ג' - ייפוי כוח בלתי חוזר

אנו הח"מ, עמותת " בית הכנסת צמרת ארנונה (ע"ר)", ע"ר 580690535, ירושלים

מייפם בזאת את כוחה של עיריית ירושלים ואת ב"כ, יועצה המשפטי ועורכי הדין שהוסמכו ע"י מועצת עיריית ירושלים לפעול בשמה, ו/או כל אדם אחר המורשה מטעם עיריית ירושלים, לעשות בשמנו ובמקומנו את הפעולות דלקמן, כולן או מקצתן, לגבי הנכס הידוע כחלקה 384 בגוש 30139 המצויה דרומית לרחוב חיים כהן 20, שכונת ארנונה, ירושלים (להלן - "הנכס").

לחתום בשמנו ובמקומנו על כל מסמך ובין היתר על כל אישור קבלה, שטרי עסקות, רישום זכויות/העדרות, צמצום/תיקון/ביטול זכויות/העדרות, 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 הבית, חצר הבית או כל חלק אחר ברכוש המשותף של הבית, ביטול או רישום הערת אזהרה כלשהי וכן לעשות כל פעולה שהעירייה הוסמכה לעשותה בחוזה בגינו ניתן ייפוי כוח זה (חוזה נכס מס' 8683). 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 חלקות/האדמה ו/או קטעים/ממנה/מהן שבגושים המפורטים ברישא לייפוי כוח זה ו/או כל חלקת אדמה אחרת לרבות חלק ממנה שתיווצר עקב פיצול כל חלקות/האדמה שבגושים 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.

מיופה כוחנו יהיה רשאי להעביר סמכויותיו לפי ייפוי כוח זה לאחר או לאחרים לפי שיקול דעתו הבלעדי.

יפוי כוח זה יהיה בלתי חוזר ויחייב אף את יורשינו אחרינו הואיל וזכויות צד שלישי, דהיינו עיריית ירושלים, תלויות בו.

בית הכנסת
צמרת ארנונה (ע"ר)
עמותה: 580690535

אנו הח"מ אמיתי ברטוב, ע"ד עו"ד מאשר בזה כי הי"ת:

ת.ז. 302128108

גיר ירושה כ"ח ת.ז. 891358

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

אמיתי ברטוב, ע"ד
Amitai
L.N. 42669

אמיתי ברטוב, ע"ד
Amitai Bartov, Adv.
מ.ר. 42669 L.N.

בית הכנסת
צמרת ארנונה (ע"ר)
מס' עמותה: 580690535
חתימת המשתמש

עיריית ירושלים

גזברות - מחלקת נכסים

נספח ד' לחוזה רשות השימוש

להלן הנוסחה לקיצור תקופת רשות השימוש ותקופת רשות השימוש המוארכת במקרה של השתתפות ציבורית בבנייה:

1. סך ההוצאה הצפויה לפיתוח, לתשתית ולבניה במגרש
A -
2. סכום השתתפות כספי ציבור בפיתוח, תשתית ובניה במגרש
B -
3. יחסיות ההשתתפות לעומת ההוצאה
 $(B/A) = C$ -
4. תקופת רשות שימוש מופחתת
 $25 - (25 \times C) = D$ -

דוגמא:

1. ההוצאה הצפויה = A 3,000,000 ש"ח
2. ההשתתפות = B 1,000,000 ש"ח
3. יחסיות רשות השימוש = C $1 / 3 = 0.33$
4. תקופת רשות השימוש = D $25 - (25 \times 0.33) = 25 - 8.25 = 16.75 = D$

דהיינו: תקופת רשות השימוש תהיה 16 שנים ו-9 חודשים. יצוין כי גם תקופת רשות השימוש המוארכת וגם תקופת רשות השימוש המוארכת הנוספת יפחתו באופן יחסי.

ההשתתפות הכספית תינתן רק לאחר חתימת חוזה/נספח לחוזה רשות שימוש חדש.

מנהלת אגף נכסי העירייה

בית הכנסת

צמרת ארנונה (ע"ר)

מס' עמותה: 58069535

חתימת המנהל

תאריך: 07/07/19

ח' אלול, תשפ"ד
 11 ספטמבר, 2024

חוות דעת משפטית לעניין הסכם רשות שימוש בנכס עירוני (נכס 4322 משתמש 15)

1. העירייה הינה בעלת הזכויות ו/או הזכאית להירשם כבעלת הזכויות במגרש 1 לפי תכנית מספר 950279, שבחלקה 36 בגוש 30645 אשר מצויה ברחוב מאיר בלבן 33, בשכונת נווה יעקב, ירושלים, ובשלוש כיתות גני ילדים הבנויים עליהם (להלן: "המקרקעין") ושל מבנה גני הילדים העתיד להיבנות עליהם (המבנים הקיימים והמבנה העתיד להיבנות יקראו יחדיו להלן: "מבנה גני הילדים").
2. ביום 19.01.2023 המליצה ועדת ההקצאות המקצועית להקצות לעמותת "קופת הקהילה נווה יעקב" (ע"ר) (להלן: "העמותה") תוספת שטח של כ- 1,000 מ"ר מעל חלק מגג מבנה גני הילדים כפי שמסומן בתשריט המצורף להסכם רשות השימוש כנספת א' לצורך הקמת בית כנסת וניהולו (להלן: "המבנה") וזאת לתקופה כמפורט להלן ובכפוף לתנאים שיפורטו להלן:
 - א. מימוש ההקצאה כבינוי בהינף אחד כפוף לחתימת העמותה על הסכם מתאים מול מטה בינוי כיתות לימוד בעיריית ירושלים.
 - ב. תכנון המבנה מעל גג מבנה גני הילדים יתואם עם מנהל האגף למבני ציבור, מנהל האגף למבני דת, ומנח"ח ויאושר על ידו.
 - ג. מימוש ההקצאה כפוף לאישור גורמי התכנון והרישוי כמקובל ובהתאם לדרישות אגפי העירייה.
 - ד. רשות השימוש במבנה תהא לתקופה של 24 שנים ו-11 חודשים שתחל במועד השלמת הבניה (ככל שתושלם), ובכפוף להשלמת הבניה, למפרע למועד החלטת המועצה.
 - ה. תוקף ההקצאה הינו לשלוש שנים ובמידה וההקצאה לא תמומש בפרק זמן זה היא תבוטל.
3. העירייה תהא רשאית לבטל את רשות השימוש בכל שלב במהלך התקופה במקרה של הפרת תנאי ההקצאה ו/או תנאי הסכם רשות השימוש ו/או מכל סיבה אחרת.
4. ביום 16.2.2023 המליצה הוועדה המייעצת להקצאות לאשר את המלצת ועדת ההקצאות המקצועית.
5. ביום 22.2.2023 אישרה מועצת העירייה את המלצת הוועדה המייעצת להקצאות.

6. הסכם רשות השימוש המצ"ב מסדיר את תקופת רשות השימוש שאושרה על ידי המועצה כאמור.
7. לאור האמור, אין מניעה משפטית לאישור ההסכם בכפוף לקיום התנאים שנקבעו בהחלטת המועצה ובכפוף לאישורו של שר הפנים לפי סעיף 188 לפקודת העיריות.

בכבוד רב,

מוטי סטי, ע"ד

ראש צוות בכיר, נכס

חוזה רשות שימוש

שנערך ונחתם בירושלים ביום _____ בחודש _____ בשנת _____
נכס 4322
משתמש 15

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

מצד אחד

לבין : עמותת: "קופת הקהילה נווה יעקב (ע"ר)"
ע.ר. 580587392
(להלן: "המשתמשת")

מצד שני

הואיל : והעירייה הינה בעלת הזכויות ו/או הזכאית להירשם כבעלת הזכויות במגרש 1 לפי תכנית מספר 950279 (להלן: "התכנית"), שבחלקה 36 בגוש 30645 אשר מצויה ברחוב מאיר בלבן 33, בשכונת נווה יעקב, ירושלים, ושעליה בנויים שלוש כיתות גני ילדים (להלן: "המקרקעין") ושל מבנה גני הילדים העתיד להיבנות עליהם (המבנים הקיימים והמבנה העתיד להיבנות יקראו יחדיו להלן: "מבנה גני הילדים").

והואיל : ועל פי התכנית ייעוד המקרקעין הינו למבני ציבור.

והואיל : והמשתמשת מודעת לכך שכלל והמקרקעין אינם רשומים ע"ש עיריית ירושלים, אין באישור שר הפנים או מי שהסמיכו כל ראייה לרישום עתידי כאמור.

והואיל : ומועצת העירייה בישיבתה מיום 22.2.2023 החליטה על הקצאת תוספת שטח של כ- 1,000 מ"ר מעל חלק מגג מבנה גני הילדים למשתמשת לצורך הקמת בית כנסת (להלן: "המבנה") וניהולו (להלן: "מטרת רשות השימוש").

והואיל : וברצון המשתמשת לקבל רשות שימוש מהעירייה בחלק מגג מבנה גני הילדים לצורך הקמת המבנה וברצון העירייה ליתן למשתמשת רשות שימוש בחלק מגג מבנה גני הילדים לצורך כאמור, והכל בהתאם להוראות חוזה ותנאיו כדלהלן.

והואיל : ותכנון המבנה יתואם עם מנהל האגף למבני ציבור, מנהל האגף למבני דת ומנח"ח ויאושר על ידם.

קופת הקהילה
נווה יעקב (ע"ר)
מ.ע. 580587392

חתימת המשתמשת

והואיל: ומימוש ההקצאה כפוף לאישור גורמי התכנון והרישוי כמקובל ובהתאם לדרישות אגפי העירייה.

והואיל: מימוש ההקצאה כבינוי בהינף אחד כפוף לחתימת העמותה על הסכם מתאים מול מטה בינוי כיתות לימוד בעיריית ירושלים.

והואיל: ותכנון ובניית המבנה יבוצעו בהתאם להוראות נספח הבינוי באשר לבנייה מעל נכס עירוני המצורף כ - **נספח ה'** לחוזה זה, ובדרך שלא תופרע פעילות גני הילדים, בליווי פיקוח הנדסי מתאים ותוך שמירה על כל כללי הבטיחות הקיימים והכל בהתאם להנחיית מנהל האגף למבני ציבור, מנהל חינוך ירושלים (מנח"י) ומנהל האגף למבני דת.

והואיל: ביצוע הבנייה יהא כפוף לאיתור מקום חלופי לגני הילדים למשך תקופת הבנייה על ידי המשתמשת ועל חשבונה אשר יעמוד בכל דרישות הבטחון הבטיחות הקיימות לגבי מוסד חינוכי והכל בתיאום ובאישור מחלקת גני ילדים והבטיחות במנח"י ולשביעות רצון העירייה ובאישורה.

והואיל: והמשתמשת מצהירה כי היא עומדת ותעמוד בתנאים המיוחדים ובתבחינים הכלליים שקבעה העירייה בקשר להקצאות קרקע.

והואיל: ומובהר כי כל שימוש שיעשה בנכס (כהגדרתו להלן בהסכם זה) ו/או במבנה בניגוד למטרות ההקצאה יהווה עילה לביטול הסכם זה וההקצאה.

והואיל: ותוקף ההסכם כפוף להוכחת יכולת כלכלית של המשתמשת, להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה.

והואיל: והמשתמשת מצהירה כי אין מניעה שבדין לחתימתה על חוזה זה לרבות לעניין הוראות סעיף 122א' לפקודת העיריות (נוסח חדש).

והואיל: וידוע למשתמשת כי הסכם זה כפוף לאישור מועצת העירייה ושר הפנים לפי סעיף 188 לפקודת העיריות.

לפיכך הותנה, הוצהר והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. מבוא:

המבוא לחוזה זה מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

2. הגדרות:

"המקרקעין" - מגרש 1 לפי תכנית מספר 950279, הידוע גם כגוש: 30645 חלקה: 36, ואשר

מצוי ברחוב מאיר בלבן 33, בשכונת נווה יעקב, ירושלים.

קופת הקהילה
נווה יעקב (ע"ר)
מ.ע. 589487392

חתימת המשתמשת

"הנכס" חלק מגג מבנה גני הילדים והמבנה העתיד להיבנות עליו על ידי המשתמשת, כמסומן בתשריט המצורף **כנספח א'** לחוזה זה ובכפוף להיתר הבנייה.

"המנהלת" מנהלת אגף נכסי העירייה או מי שהוסמך לכך על ידיה ובכל מקום בחוזה בו מסורות לעירייה סמכויות, יראו סמכויות אלה, אם לא נקבע אחרת, כנתונות גם למנהלת, ובכלל זה הסמכות לבטל את ההקצאה ו/או את חוזה רשות השימוש.

3. רשות השימוש ומטרתה:

(א) העירייה מתחייבת בזה ליתן למשתמשת, והמשתמשת מתחייבת לקבל מהעירייה רשות שימוש בחלק מגג מבנה גני הילדים והכול בהתאם לתנאי חוזה זה והוראותיו. רשות השימוש תחול על חלק מגג מבנה גני הילדים ועל המבנה העתיד להיבנות עליו על ידי המשתמשת (להלן: **"הנכס"**).

(ב) מטרת רשות השימוש היא אך ורק לצורך הקמת בית כנסת וניהולו בהתאם למטרה כמפורט במבוא לחוזה זה, ולא לשם עשיית רווחים או כל מטרה אחרת שהיא, אלא אם תתקבל הסכמת העירייה בכתב ומראש ובכפוף לקבלת אישור מועצת העירייה ושר הפנים.

(ג) למען הסר ספק, מובהר כי לא תיעשה כל פעילות פוליטית מפלגתית ו/או עסקית ו/או מסחרית ו/או כל פעילות שהיא למטרות רווח.

(ד) המשתמשת מתחייבת שלא לקיים בנכס כל פעילות אסורה עפ"י הדין.

(ה) 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 ליתן רשות שימוש בנכס פירושה הסכמת בעל זכויות במקרקעין בלבד והסכמה זו לא תתפרש כהסכמתה של רשות מוסמכת כלשהי, לרבות רשויות התכנון.

(ו) המשתמשת מתחייבת שלא לשעבד ו/או למשכן את הנכס ו/או להעבירו לתפעול ו/או לשימוש של גוף אחר.

חתימת המשתמשת

קופת הקהילה
נוה יעקב (ע"ר)
מ.ע. 529537392

4. ההקצאה, תקופתה וביטולה:

(א) תוקף ההקצאה הוא לשלוש שנים מיום 23.2.2023. על המשתמשת לממש את ההקצאה ולהשלים את הקמת המבנה עד ליום 22.2.2026 (להלן: "**תקופת מימוש ההקצאה**"). במידה וההקצאה כאמור לא תמומש בפרק זמן זה, ההקצאה תבוטל.

(ב) במידה וכעבור פרק זמן של שנתיים ותשעה חודשים מיום אישור ההקצאה על ידי מועצת העירייה המשתמשת טרם השלימה את בניית המבנה וברצונה להאריך את תוקף מימוש ההקצאה, עליה לפנות אל העירייה לפחות שלושה חודשים לפני תום תקופת ההקצאה בבקשה מתאימה.

(ג) בקשת המשתמשת בדבר הארכת תקופת מימוש ההקצאה תידון בפני הגורמים המוסמכים בעיריית ירושלים. הוחלט לקבל את הבקשה, תוארך תקופת מימוש ההקצאה לתקופה של עד שנתיים נוספות והודעה על כך תשלח למשתמשת. נדחתה הבקשה, תודיע העירייה למשתמשת על ביטול ההקצאה ויחולו הוראות סעיף 15 להלן.

(ד) לא השלימה המשתמשת את הבנייה כאמור בסעיף קטן (א) לעיל ו/או לא הגישה בקשה להארכת תקופת מימוש ההקצאה כאמור בסעיף קטן (ב) לעיל, תתבטל ההקצאה מאליה ללא צורך במתן כל הודעה על כך למשתמשת ויחולו הוראות סעיף 15 להלן.

(ה) הוארכה תקופת מימוש ההקצאה לתקופה נוספת כאמור בסעיף קטן (ג) לעיל, על המשתמשת להשלים את הבנייה תוך פרק הזמן שהוקצב לה בהחלטת הארכת תקופת מימוש ההקצאה. לא תעשה כן, תתבטל ההקצאה מאליה ללא צורך במתן כל הודעה על כך למשתמשת ויחולו הוראות סעיף 15 להלן.

(ו) עם ביטול ההקצאה בהתאם להוראות סעיף זה, לא תהא למשתמשת כל דרישה ו/או טענה ו/או תביעה מכל סוג שהוא כלפי העירייה לתשלום כלשהוא בקשר להקמת המבנה ו/או פיתוח המקרקעין והחזרת החזקה לעירייה.

5. תקופת רשות השימוש:

(א) בכפוף לאמור בסעיפים קטנים (ב) ו-(ג) להלן, תקופת רשות השימוש בנכס הינה ל- 24 שנים ו- 11 חודשים, כאשר תחילתה ביום 23.2.2023 וסיומה ביום 22.1.2048 (להלן: "**תקופת רשות השימוש**").

חתימת המשתמשת

קופת הקהילה
נוה יעקב (ט"ו)
מ.ע. 497302

(ב) למרות האמור בסעיף קטן (א) לעיל, עד להשלמת המבנה וקבלת תעודת גמר כדין (להלן: **"מועד השלמת הבנייה"**) לא יהיה בחוזה זה אלא מתן הרשאה למשתמשת לעלות על המקרקעין ולהקים את המבנה בהתאם להוראות חוזה זה. רשות השימוש תחל במועד השלמת הבניה למפרע למועד הנקוב בסעיף קטן (א) לעיל.

(ג) למרות האמור לעיל, במידה ועיריית ירושלים ו/או מדינת ישראל ו/או גוף ציבורי יעבירו למשתמשת כספים או מימון בכל צורה שהיא לצורך הקמת המבנה (להלן: **"מימון העירייה"**), יתקצרו תקופת רשות השימוש ו/או תקופת רשות השימוש המוארכת ו/או תקופת רשות השימוש הנוספת כאחד בשיעור דומה ליחס שבין מימון העירייה לסה"כ ההשקעה בהקמת המבנה לפי העניין, זאת בהתאם ל**נספח ד'** לחוזה זה.

6. החזרת הנכס בתום תקופת רשות השימוש:

עם תום תקופת רשות השימוש האמורה בסעיף 5 (א) לעיל ו/או עם הפסקת רשות השימוש כדין ו/או עפ"י הוראות חוזה זה, תפנה המשתמשת את הנכס ותשיבו לעירייה כשהוא פנוי מכל אדם וחפץ, בהתאם לאמור בסעיף 15 להלן בשינויים המחויבים.

7. דמי רשות שימוש:

דמי רשות השימוש בסך של 7,193 ₪ (במילים: שבעת אלפים מאה תשעים ושלשה שקלים), למשך כל תקופת רשות השימוש וישולמו מראש לכל התקופה.

8. הבניה:

(א) המשתמשת מתחייבת בזה להגיש תוך 6 חודשים מיום חתימת חוזה זה את תכניות הבנייה לאישורה של הוועדה המקומית לתכנון ולבניה או כל רשות מוסמכת אחרת, שהיתר ממנה דרוש לשם הבנייה. התכנון יתואם ויאושר עם האגף למבני ציבור האגף למבני דת. יובהר כי ההקצאה והחוזה כפופים לאישור גורמי התכנון והרישוי בהתאם לדרישות אגפי העירייה.

(ב) המשתמשת מתחייבת להשתמש בנכס בהתאם למטרת רשות השימוש כאמור.

(ג) יתרת המקרקעין תישאר בידי העירייה לצרכים עירוניים, בהתאם לשיקול דעתה.

(ד) על המשתמשת לגדר את המקרקעין בהתאם לדרישות הפיקוח על הבנייה.

קופת הקהילה
נוה יעקב (ע"י)
מ.ע. 58047392
חתימת המשתמשת

(ה) היה והמקרקעין ו/או כל חלק מהמקרקעין שהוקצה למשתמשת גובלים במקרקעין ו/או חלק מהמקרקעין שבשימוש העירייה ו/או מי מטעמה ו/או שהוקצו ו/או עתידים להיות מוקצים ע"י העירייה לגוף אחר כלשהו, המשתמשת מתחייבת כי לא יתוכננו על ידה חלונות ו/או פתחים בקירות משותפים ו/או שעשויים להיות משותפים עם המבנים הקיימים ו/או אלו שעשויים להבנות בעתיד על המקרקעין או על כל חלק מהמקרקעין הגובלים במקרקעין שהוקצו למשתמשת.

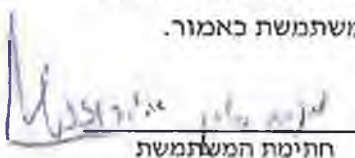
(ו) כל תכנית כאמור בסעיף קטן (א) לעיל, לא תוגש על ידי המשתמשת לאישורן של הוועדות והרשויות המוסמכות, אלא אם כן קיבלה המשתמשת תחילה, ורק לאחר שקיבלה, את אישור העירייה לכך בכתב ובתנאי שתכנית זו תהא בהתאמה לתכניות בנין ערים תקפות אותה שעה וכל תקנה על פיהן.

(ז) העירייה רשאית, לפי שיקול דעתה, ומשיקולים סבירים וענייניים הקשורים למקרקעין, למקרקעין ולסביבתם, לאשר כל תכנית שתוצע על ידי המשתמשת או לא לתן אישורה זה ו/או להתנות מתן אישורה בתנאים הנראים לה, לדרוש שינויה של התכנית, כולה או מקצתה, ועל המשתמשת לקיים את התנאים ולבצע את השינויים הנדרשים ממנה על ידי העירייה כתנאי מוקדם למתן האישור על ידי העירייה.

(ח) המשתמשת מתחייבת לסיים את בניית המבנה לא יאוחר מיום 22.02.2026 במידה ולא תעשה כן, ובשים לב להוראות סעיף 4 תבטל ההקצאה, החוזה יגיע לקיצו ויחולו הוראות סעיף 15 להלן בשינויים המחויבים. המקרקעין יוחזרו לידי העירייה כשהם פנויים מכל אדם וחפץ, חופשי מכול שעבוד, חוב או זכות של צד ג' כלשהוא, תוך שלושים יום מתאריך קבלת הדרישה לכך מהעירייה, ולמשתמשת לא תהא כל דרישה ו/או טענה ו/או תביעה מכול סוג שהוא כלפי העירייה לתשלום כלשהו בקשר להקמת המבנה ו/או פיתוח המקרקעין והחזרת החזקה בהם לעירייה.

(ט) כל ההוצאות הכרוכות בתכנון, בהוצאת היתר בניה ורישיונות עפ"י כל דין, וכן הוצאות הבניה לרבות תשלום לקבלנים, קבלני משנה, יועצים, בעלי מקצוע וכ"ו וכל התשלומים, האגרות וההיטלים שיחולו עפ"י כל דין, יחולו על המשתמשת בלבד וישולמו על ידה והעירייה לא תידרש ולא תבצע כל תשלום בכסף או שווה כסף במישרין או בעקיפין בקשר עם הבנייה.

(י) המשתמשת מתחייבת כלפי העירייה, כי מיד לאחר חתימת החוזה ו/או סיום הבנייה, תציג שלט על חשבונה בנכס או בצמוד או בסמוך אליו, בצורה ובאופן שתקבע העירייה, בתיאום עם המשתמשת, ואשר יציין בצורה ברורה כי הנכס הוקצה, הוקס או ניתן על ידי העירייה או בעזרתה (הכול לפי העניין). המשתמשת מתחייבת לשמור על השלט במצב טוב, תקין וקריא ולחדשו על חשבונה המשתמשת מתחייבת כי אם לא תעשה כן, תאפשר לעירייה או למי מטעמה להציג שלט על חשבון המשתמשת כאמור.


חתימת המשתמשת

קופת חתימה
עיריית תל אביב
(ע"י)
581497392

(יא) המשתמשת לא תהיה רשאית להקים את הנכס שהקמתו במקרקעין תאושר בהתאם להוראות סעיף זה (להלן: "**המבנה**") ו/או להוסיף למבנה ו/או למבנים ו/או למתקנים ו/או להגדיל את הנכס ו/או המבנים ו/או המתקנים שהקימה (להלן: "**תוספת הבניה**"), אלא בהסכמת העירייה ובתנאים שתקבע.

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

(יג) למען הסר ספק, מובהר בזאת כי הוראות סעיף 13 יחולו בשינויים המחויבים גם על שלב הבניה.

(יד) תכנון ובניית המבנה יבוצעו בהתאם להוראות נספח הבינוי באשר לבנייה מעל נכס עירוני המצורף כנספח ה' לחוזה זה, ובדרך שלא תופרע פעילות גני הילדים, בליווי פיקוח הנדסי מתאים ותוך שמירה על כל כללי הבטיחות הקיימים והכל בהתאם להנחיית מנהל האגף למבני ציבור, מנח"י, מנהל האגף למבני דת ומנהל קהילה.

(טו) יובהר, כי ביצוע הבנייה יהא כפוף לאיתור מקום חלופי לגני הילדים למשך תקופת הבנייה על ידי המשתמשת ועל חשבונה אשר יעמוד בכל דרישות הבטיחות והבטחון הקיימות לגבי פעילות במבנה חינוכי והכל בתיאום ובאישור מחלקת גני הילדים והבטיחות במנח"י ולשביעות רצון העירייה ובאישורה.

(טז) תכנון המבנה יתואם עם האגף למבני ציבור, מנח"י ומנהל האגף למבני דת ויאושר על ידם.

9 השימוש בנכסים והחזקתם:

(א) המשתמשת מתחייבת להשתמש במקרקעין ובנכס אך ורק למטרת רשות השימוש המפורטת במבוא לחוזה זה ובסעיף 3 לעיל ובהתאם להוראות חוזה זה. המשתמשת לא תהא רשאית להשתמש במקרקעין ו/או בנכס לכל מטרה אחרת שהיא.

(ב) מובהר כי בשטח בית הכנסת המתוכנן תותר הקמת חדר להתכנסות לאחר התפילה לצורך קידוש בלבד (לדוגמא לאחר ברית/ בר מצווה/ שבת חתן) אך לא תותר השכרת החדר או כל שטח אחר במבנה לאירועים ולשמחות ו/או הכנסת שירותי קייטרינג או מזון פרט להגשת כיבוד קל בלבד שאינו דורש הכנה ו/או בישול ו/או חימום במקום.

(ג) המשתמשת מתחייבת לבצע את כל עבודות הפיתוח ועבודות התקנות וחיבורי חשמל ואינסטלציה החלות עפ"י דין על הבעלים ו/או המחזיק בנכס, עפ"י דרישת כל רשות מוסמכת ו/או העירייה תוך התקופה הנקובה בדרישה זו.

קופת הקהילה
נוה יעקב (נ"ר)
מ- 580492392
חתימת המשתמשת

(ד) במידה והרשות המוסמכת ו/או העירייה יבצעו בעצמן את עבודות הפיתוח, מתחייבת המשתמשת לשלם לכל רשות מוסמכת ו/או לעירייה, לפי דרישתן, את סכום ההוצאות אשר לפי חשבוןן וקביעתן מגיע להן מהמשתמשת בגין הנכס ובקשר אליו, עבור ביצוע עבודות הפיתוח הנ"ל או איזה מהן.

עבודות פיתוח בסעיף זה כגון:

סלילה והרחבה של כבישים ומדרכות, אבני שפה, קירות מגן, גינות, הנחת רשתות חשמל ועמודי טרנספורמציה, טלפון, גז, מים, ביוב ותיעול – כל הפעולות התברואתיות והסניטאריות הבאות לשמור על האוכלוסין נוחיותם ורווחתם, נטיעות ושאר מפעלי השבתה.

(ה) העירייה באמצעות מהנדס העיר ואגף תושייה תתכן כביש גישה למקרקעין. המשתמשת מתחייבת לשאת בעלות סלילת הכביש למקרקעין וכן בעלות אחזקת הכביש באופן יחסי בהתאם לשטח המוקצה כפי שתקבע העירייה.

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

(ז) המשתמשת מתחייבת לשמור על ניקיון הנכס וסביבתו הקרובה, להשתמש בהם באופן זהיר והוגן ולהחזיקם במצב תקין וכן היא מתחייבת לתקן מיד, על חשבוה, כל נזק או קלקול שייגרם לנכס ולסביבתו וכן לפצות את העירייה עבור כל נזק או קלקול כזה שלא תוקן.

(ח) המשתמשת מתחייבת כי הבנייה, השימוש והפעילות בנכס יתבצעו בהתאם לכל החוקים, התקנות, הפקודות, ההוראות והדרישות המוצאות 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, לרבות אלה החלות על הבעלים, והמשתמשת מקבלת על עצמה בלבד את האחריות המלאה עבור כל התוצאות של אי מילוי כל חוק, פקודה, חוק עזר, הוראה או דרישה כאמור.

(ט) העירייה תהא רשאית, באמצעות פקידה, מורשיה וכל אדם אחר שהורשה לכך מטעמה, להיכנס לנכס בכל זמן סביר כדי לוודא את קיומן של הוראות חוזה זה על ידי המשתמשת וכן תהא העירייה רשאית לעיין בספרי החשבונות של המשתמשת.

(י) העירייה תהא רשאית להניח בנכס ולהעביר דרך הנכס, בתוכו, או מעליו, בין בעצמה ובין על ידי פקידה, 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


חתימת המשתמשת

קופת הקהילה
נוה יעקב (ע"ר)
מ.ע. 58257392

תאורה או לטלפון ולהעביר חוטי חשמל או טלפון וכן לבצע כל פעולת פיתוח אחרת, הכול לפי התכניות המאושרות על ידי הרשויות המוסמכות. המשתמשת 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.

במקרה של מימוש זכותה לפי סעיף זה, מתחייבת העירייה כי הדבר יעשה, עד כמה שהדבר אפשרי, מבלי לפגוע בפעילות המשתמשת בנכס, וכי בתום העבודות תחזיר מצב הנכס לקדמותו ולא תפגע מטרת רשות השימוש.

(יא) המשתמשת מתחייבת ליתן הסכמתה לשימוש העירייה בנכס בתקופת רשות השימוש בשעות אשר אין מתקיימות בו פעילות ע"י המשתמשת ובתנאי כי שימוש זה יתואם בין הצדדים מראש לגבי שעות השימוש המדויקות ומהות השימוש באופן ששימוש זה לא ינגוד את תקנות המשתמשת ולא יפגע בפעילות המשתמשת בנכס.

(יב) אין באמור לעיל כדי לגרוע מחובת המשתמשת 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 על מנת לוודא את קיומן של הוראות חוזה זה על ידי המשתמשת.

(יד) המשתמשת מתחייבת לבצע אחת לשנה סקר בטיחות במבנה ע"י יועץ בטיחות מקצועי.

(טו) המשתמשת מתחייבת להמציא לעירייה דו"ח בדבר היעדר מפגעים במבנה אחת לשנה. כן מתחייבת המשתמשת לפעול לתיקון מפגעים הדורשים תיקון בהתאם לדו"ח ולהנחיית יועץ הבטיחות, ככל שישנם.

10. מיסים ותשלומים:

(א) המשתמשת 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 החוזה ובכלל זה מיסי ממשלה והיטלי הרשות המקומית, בין אם אלו מוטלים על המחזיק, החוכר, הבעלים או אחרת, וזאת במידה והמשתמשת אינה פטורה על פי כל דין מהתשלומים האמורים.

קופת הקבלות
נוה יעקב
מ.ע. 5897392
המשתמשת

(ב) לא שילמה המשתמשת תשלום מהתשלומים הנ"ל, תהא העירייה רשאית, לפי שיקול דעתה בלבד, לשלם את התשלומים, ההיטלים, המיסים הארנונות והאגרות כאמור לעיל על חשבון המשתמשת ולגבותם מהמשתמשת, ובלבד שהעבירה תחילה את דרישות התשלום האמורות למשתמשת ואפשרה לה לשלמן תוך פרק זמן סביר.

(ג) כל סכום המגיע לעירייה מאת המשתמשת 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, שהמשתמשת חייבת בו לפי חוזה זה, יהא כל סכום שייגבה מהמשתמשת על חשבון הפיגור האמור נזקף לפי הסדר הבא: הוצאות גביה, ריבית והיתרה על חשבון הקרן.

(ה) מס ערך מוסף, במידה שחל על חוזה זה, יחול על המשתמשת וישולם על ידה.

(ו) מס מכירה, במידה שחל על חוזה זה, יחול על המשתמשת וישולם על ידה.

11. העברת זכויות:

(א) חוזה זה הינו אישי עם המשתמשת בלבד וזכות רשות השימוש המוקנית בו היא למשתמשת בלבד וחל איסור על המשתמשת להעביר, למשכן, לשעבד להחכיר כל זכות מהזכויות הניתנות לה בחוזה זה במלואה או בחלקה ו/או להרשות לזולתה שימוש בנכס, והכל בין באופן קבוע ובין באופן זמני, אלא אם קיבלה הסכמת העירייה בכתב ומראש ובכפיפות לתנאים שהתנתה העירייה למתן הסכמה ולתשלום דמי הסכמה באם יידרשו ע"י העירייה, ובכפוף לקבלת אישור מועצת העירייה ושר הפנים.

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

(ג) ככל שבמבנה שייבנה על ידי המשתמשת יונצח אדם כזה או אחר, הרי שהמשתמשת ו/או מי מטעמה תהיה מנועה מלטעון טענה בדבר קיומו של הקדש.

12. שמירת זכויות:

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

קופת הקהילה
נוה יעקב
מ. ע. 52.392
החזמת המשתמשת

(ב) מבלי לפגוע בכלליות האמור בסעיף קטן (א) לעיל מוצהר ומוסכם במפורש כי המשתמשת לא תהיה זכאית לזיום, ללא קבלת הסכמת העירייה בכתב ומראש, כל שינוי לתכנית מתאר או לתכנית מפורטת החלה על המקרקעין או על חלק ממנו.

(ג) מוסכם ומוצהר בזאת במפורש כי במידה שרשות השימוש חלה על חלק מהמקרקעין 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 המשתמשת וחתימתה על חוזה זה מהווה הסכמה לפעולה או שימוש כאמור במידה שתידרש על ידי צד שלישי כלשהו, ובלבד שאין בפעולה או בשימוש האמורים כדי להפריע, לדעת העירייה, במידה בלתי סבירה לשימוש המשתמשת בנכס.

(ד) 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, הכול בתנאי שתוספת הבניה תשמש למטרה שאינה נוגדת את תקנות המשתמשת.

(ה) הזכויות בגין תוספת הבניה ירשמו על שם העירייה בדרך שהעירייה תראה לנכון, לרבות בדרך של רישום בית משותף בהתאם לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969, בהתאם לשיקול דעת העירייה.

(ו) להבטחת זכויות העירייה עפ"י חוזה זה, תפקיד המשתמשת בידי העירייה ייפוי כוח נוטריוני בלתי חוזר בנוסח המצורף כנספח ג' שיסמך את העירייה לעשות כל פעולה שהוסמכה לעשותה עפ"י חוזה זה.

13. אחריות המשתמשת:

(א) ביטוח נכס:

הוראות הביטוח שיחולו על המשתמשת הינן בהתאם להוראות נספח הביטוח המצורף להסכם זה כנספח ב' ומהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

(ב) אחריות לנזקים:

(1) המשתמשת בלבד תהיה אחראית במשך כל תקופת רשות השימוש 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, ובפרט בקשר או כתוצאה מבנייה על ידי המשתמשת או מאופן החזקת הנכס והשימוש בו או בקשר לכל עבודה ו/או פעילות שתיעשה בו. למען הסר ספק, מובהר כי העירייה לא תהא

קופת הקהילה
נוה יעקב (ע"ר)
מ.ע. 583592392

אחראית לכל עבירה ו/או נזק כלשהם אשר ייגרמו בנכס או בקשר עם הנכס, במישרין או בעקיפין.

- (2) המשתמשת מתחייבת לגרום לסילוקה של כל דרישה או תביעה לתשלום פיצויים הנוגעת לנזקים כאמור בסעיף קטן (1) לעיל, במידה שתופנה כנגד העירייה. כן מתחייבת המשתמשת לשפות את העירייה עבור כל סכום שהעירייה תחויב בו עקב כל תביעה שתוגש נגדה בקשר או כתוצאה מהנ"ל והמשתמשת 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 למשתמשת ותאפשר לה להגן על האינטרסים שלה בפני כל תביעה ו/או דרישה כאמור.
- (3) המשתמשת מתחייבת להמציא לעירייה מידי שנת כספים דיווחים כספיים ואחרים בקשר לשימוש בנכס במועדים ובמתכונת שתקבע ע"י העירייה.

14. הפרת החוזה וביטול:

(א) הפרת הוראות סעיפים 3, 4, 6, 8 עד 11, 13 לחוזה כולן או חלקן תהווה הפרה יסודית כמשמעותה בחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), תשל"א-1970.

(ב) הפרה המשתמשת חוזה זה הפרה יסודית או הפסיקה את השימוש בנכס לתקופה העולה על 6 חודשים, 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, לפי שיקול דעתה.

(ג) הפרה המשתמשת את החוזה הפרה שאינה יסודית רשאית העירייה מבלי לפגוע בזכותה לכל תרופה ו/או סעד עפ"י כל דין לבטל את החוזה אם לאחר שתישלח למשתמשת דרישה לתקן את ההפרה או את אי הקיום ולמלא אתר ההוראות המפורטות בדרישה תוך התקופה אשר תקבע ע"י העירייה, לא תמלא המשתמשת אחר דרישה זו תוך התקופה האמורה.

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

1. שימוש בנכס שלא עפ"י מטרות ההקצאה.

2. היקף האוכלוסייה הנהנית מהפעילות המתנהלת בנכס ירד באופן משמעותי מהצפי שעל פיו הוחלט להקצות את המקרקעין לשימוש זה.

קופת הקהילה
נוה יעקב וע"ד
מ. ע. 97392
פתימת המשתמשת

3. ככל שנמצא כי לא מתקיים מניין מתפללים בימות השבוע או בליל שבת וביום שבת בנכס, יוחזר הנכס לעירייה והחוזה יבוטל.

4. הפעילות המתבצעת בנכס כרוכה בקבלת רישיון מגוף שלטוני ואותו רישיון בוטל ו/או נשלל.

5. הגוף לו הוקצו המקרקעין התפרק או הופסקה פעילותו.

6. הנכס דרוש לעירייה לצורך אחר. במקרה זה תינתן למשתמשת הודעה של 90 יום מראש.

7. המשתמשת לא השלימה את בניית המבנה עד ליום 22.02.2026 ולא קיבלה ארכה.

8. המשתמשת לא הנגישה את הנכס בהתאם להוראות החוק והתקנות.

9. ככל שנמצא כי לא מתקיים מניין מתפללים בימות השבוע או בליל שבת וביום שבת, יוחזרו המקרקעין והנכס לעירייה והחוזה יבוטל.

10. כל מקרה אחר של הפרת החוזה ו/או פגם בהליך ההקצאה אשר עפ"י הדין מקנים עילת ביטול.

(ה) בנוסף לזכות העירייה לבטל את החוזה כאמור לעיל, ומבלי לפגוע בזכות מזכויותיה האחרות, רשאית העירייה לתבוע מאת המשתמשת את ההוצאות, הנזקים וההפסדים שנגרמו לה עקב ההפרה.

15. תוצאות ביטול החוזה:

בוטל החוזה ע"י העירייה כאמור בסעיף 14 לעיל, יפעלו הצדדים כדלקמן:

(א) המשתמשת תהא חייבת לפנות את הנכס 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 30 יום ממועד קבלת הדרישה לכך מהעירייה. העירייה תהיה רשאית להשתמש בנכס בעצמה או באמצעות צד ג' כראות עיניה ולפי שיקול דעתה המוחלט ולמשתמשת לא תהא כל דרישה ו/או טענה ו/או תביעה מכל סוג שהוא כלפי העירייה לתשלום מכל סוג שהוא בקשר להקמת המבנה, החזקתו, השימוש בו והחזרת החזקה בו לעירייה.


חתימת המשתמשת

קופת הקהילה
נוה יעקב (ע"ר)
מ.ע. 582497392

(ב) לא קיימה המשתמשת התחייבותה האמורה בסעיף קטן (א) לעיל תהיה העירייה רשאית להיכנס לנכס, לתפוס את החזקה בו וכן לנקוט בכל הפעולות עפ"י כל דין למימוש זכויותיה והמשתמשת תישא בכל ההוצאות שייגרמו לעירייה בשל שימוש העירייה בזכותה זו.

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

(ד) מבלי לגרוע מהוראות סעיף זה וסעיף 14 לעיל, העירייה תהא רשאית לגבות מהמשתמשת דמי שימוש ראויים בגין השימוש בנכס שלא בהתאם למטרת רשות השימוש ותנאיה על פי חוזה זה (לרבות שימושים אחרים ועבירות בנייה) וזאת בהתאם לחוות-דעת שמאי מטעם העירייה.

16. פרוק התאגיד:

במקרה שהמשתמשת תחדל להיות תאגיד עפ"י חוק או רשות ציבורית הפועלת במסגרת רשויות המדינה, תפקע רשות השימוש והחזקה בנכס וזכות השימוש בו וכל זכות אחרת הקיימת למשתמשת בנכס יחזרו לידי העירייה לאלתר ויחולו הוראות סעיף 15 לעיל בשינויים המחויבים.

17. ויתורים:

שום ויתור, הנחה, הימנעות מפעולה במועדה או ארכה מצד העירייה לא ייחשבו כויתור על זכויותיה ולא ישמשו כמניעה לתביעת פינוי או תביעה אחרת על ידה, אלא אם כן ויתרה העירייה על זכויותיה במפורש ובכתב על ידי מי שמוסמך לשנות מתנאי הסכם זה.

18. 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. תנאי לתוקף החוזה:

חוזה זה טעון אישור מועצת העירייה ושר הפנים או בא כוחו.

קופת הקהילה
נוה יעקב (ע"ר)
מ.ע. 582497392
חתימת המשתמשת

20. כתובות והודעות:

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

העירייה: עיריית ירושלים

באמצעות מנהלת אגף נכסי העירייה

קריית העירייה, כיכר ספרא 1, קומה 5 ירושלים 9414109

המשתמשת: קופת הקהילה נווה יעקב (ע"ר)

כתובת: _____

ולראיה באו הצדדים על החתום:

קופת הקהילה
נווה יעקב (ע"ר)
מ.ע. 582437392

המשתמשת

גזבר העירייה

ראש העירייה

מנהלת אגף הנכסים

אני הח"מ רח' צוידקטו, ירושלים
מ.ר. 68842
ע"ד וגה, עורך דין
עו"ד מאשר בזה כי הי"ה:

טל': 052-5832905

ע"ד וגה, עורך דין

מ.ר. 68842

רח' צוידקטו, ירושלים

טל': 052-5832905

ת ז

ת ז

אשר חתמו בפניי על חוזה זה ביום _____ לאחר שהבהרתי להם את המשמעויות
הנובעות מכך, הינם מנהלי המשתמשת _____ על פי תזכירו ו/או תקנותיו ו/או על פי דין לחתום
בשם המשתמשת וכי חתימתם בצירוף חותמת משתמשת מחייבת את המשתמשת לכול דבר
ועניין.

ע"ד וגה, עורך דין
מ.ר. 68842
רח' צוידקטו, ירושלים
טל': 052-5832905

עו"ד

אישור השר

תאריך

חתימת המשתמשת

קופת הקהילה
נווה יעקב (ע"ר)
מ.ע. 582437392

נספח א' תשריט

2

מ. ע. 37392
נוה יעקב (ע"ד)
קופת הקהילה
חתימת המשתמש
34111

נספח ב' – נספח הביטוח

1

א. להבטחת אחריותה של המשתמשת על פי תנאי הסכם זה תערוך המשתמשת ותחזיק בידה במשך כל תקופת החכירה ביטוחים על פי שיקול דעתו הבלעדי ושלא יפחתו מהביטוחים הבאים :

(1) ביטוח עבודות קבלניות - טרם ביצוע עבודות שיפורים ו/או שיפוצים במבנה ו/או במקרקעין מתחייבת המשתמשת לערוך ביטוח עבודות קבלניות במתכונת "כל הסיכונים" מפני אבדן, נזק או אחריות הקשורים או הנובעים מביצוע העבודות הכולל פרק ביטוח רכוש, צד ג' ומעבידים.

(2) ביטוחי קבע - טרם קבלת המבנה ו/או המקרקעין מתחייבת המשתמשת לערוך את הביטוחים הבאים :

2.1. ביטוח אש מורחב, על בסיס ערך כינון, של המבנה צמודותיהם, הציוד, המתקנים, המקרקעין ותכולתם.

2.2. ביטוח אחריות כלפי צד שלישי.

2.3. ביטוח חבות מעבידים בגין כל העובדים והמועסקים על ידה בקשר עם מטרת החכירה במבנה ובמקרקעין ובסביבתם, לרבות קבלני משנה ועובדיהם.

ב. גבולות ותחומי האחריות יקבעו לפי שיקול דעתו הבלעדי של המשתמשת ובלבד שישקפו את היקף הפעילות ואופי הסיכונים.

2. המשתמשת לבדה אחראית כלפי העירייה לאבדן, נזק או קלקול לרכוש ו/או ציוד מכל סוג ותאור הנמצא או שהובא על ידה ו/או על ידי מי מטעמה ו/או שבאחריותה ו/או המשמש לצורך מטרת החכירה ו/או לכל אובדן תוצאתי בקשר עם ההתקשרות. המשתמשת רשאית שלא לערוך ביטוח לרכוש ו/או לציוד המפורט לעיל במלואו ו/או בחלקו, אולם יובהר כי בכל מקרה המשתמשת פוטרת, בשמה ובשם הבאים מטעמה, את העירייה ואת הבאים מטעם העירייה מאחריות לכל אובדן או נזק לרכוש או ציוד כלשהו כאמור ו/או לכל אובדן תוצאתי בקשר עם ההתקשרות.

3. בכל הביטוחים יכללו התנאים הבאים :

3.1. העירייה תיכלל כמבוטח נוסף, וייכלל סעיף המחייב את חברת הביטוח להודיע לעירייה 60 יום לפני מועד ביטול הביטוח או אי חידושו.

3.2. "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.

3.3. בביטוחי החבות ייכלל סעיף אחריות צולבת.

3.4. פוליסות הביטוח של המשתמשת יכללו סעיף וניתור על תחלוף כנגד העירייה וכל גוף אחר שאין להפעיל נגדו זכות שבוב.

חתימת המשתמשת

קומת הקהילה
ניה יעקב (ע"ר)
מ.ע. 589537393

3.5. הכיסוי בפוליסות לא יפחת מהיקף הכיסוי על פי פוליסות "ביט" של קבוצת כלל ביטוח התקפות במועד התחלת הביטוח והביטוחים יערכו בחברת ביטוח המורשית בישראל.

3.6. חריג רשלנות רבתי לא יחול בפוליסות.

3.7. כל סעיף בפוליסות (אם יש כזה) המפקיע או מקטין או מגביל בדרך כלשהי את אחריות מבטח המשתמשת 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 למבטחי המשתמשת זכות תביעה ממבטחי העירייה להשתתף בנטל החיוב כאמור בסעיף 59 לחוק חוזה הביטוח תשמ"א – 1981, ולמען הסר ספק מבטחי המשתמשת מוותרים על טענה של ביטוח כפל כלפי הנ"ל.

4. העירייה תהא רשאית לדרוש מהמשתמשת בכל עת במהלך כל תקופת ההסכם שתציג בפניה את פוליסות הביטוח ו/או אישורי ביטוח בהתאם לנוסחים שיקבעו ע"י העירייה.

5. המשתמשת תדאג להאריך במועד את פוליסות הביטוח כאמור לעיל, כך שתהיינה בידה פוליסות ביטוח תקפות למשך כל תקופת ההסכם לפי העניין ו/או כל תקופת הארכה ו/או כל עוד ישנה אחריות כלפיה על פי דין.

6. עריכת הביטוחים ו/או תיקונם והמצאת פוליסות הביטוח ו/או האישורים על קיום ביטוחים לעירייה לא יהיו אישור כלשהו מהעירייה על התאמת הביטוחים ולא יטילו עליה אחריות כלשהו בקשר לכך ו/או לא יהא בכך כדי לצמצם את אחריותה של המשתמשת על-פי הסכם זה או על-פי כל דין.

7. המשתמשת לבדה אחראית על תשלום דמי הביטוחים הנ"ל וכן תישא בדמי ההשתתפויות העצמיות הקבועות בפוליסות הביטוח.

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

9. כמו כן, אין בתשלום כלשהו מחברת הביטוח בכדי לשחרר את המשתמשת מאחריותה כאמור. המשתמשת תהא חייבת בפיצוי בגין כל נזק ופגם שאינו מכוסה ע"י הפוליסות ו/או מתחת להשתתפויות העצמיות בפוליסות ובכלל זה תהא חייבת בפיצוי לגבי נזקים בעבורם לא פיצתה חברת הביטוח את העירייה.

10. מובהר בזאת כי במקרים בהם שיעור הנזק שנגרם בפועל גבוה מסכום הפיצוי אותו שילמה חברת הביטוח, תהיה חייבת המשתמשת להשלים את יתרת הסכום ביחס למלוא שיעור הנזק בפועל.

קופת הקדישה
גובה יעקב (ע"ר)
מ.ע. 92392
החתימות המשתמשת



קיריית ירושלים
האגף מבני ציבור
بلدية اورشليم القدس
قسم مبانى الجمهور

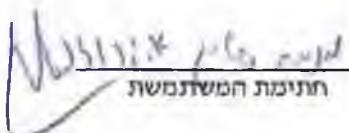
- החזרת המצב לקדמותו.

2. דרישות תכנוניות והנדסיות (אגף מבני ציבור, רישוי ופיקוח)

- בדיקות מוקדמות לקביעת עמידות המבנה הקיים והתאמתו להקמות התוספת כולל בדיקות העמסה, בדיקות בטונים במעבדה ובדיקות אלמונטים בשטח.
- דרישות תנ"א 38 ותקן 413 לחיזוק המבנה והתוספת לעומסי רעידת אדמה.
- שמירת חזות ארכיטקטונית של המבנה המקורי והתוספת.
- מניעת בינוי על גבי מבנה מקורי מפלפל.
- קבלת אחריות הנדסית מלאה של מתכנן שלד התיספת על כל המבנה השלם.
- מינוי מהנדס / מפקח מטעם העירייה שיאשר או התאמת המבנה הקיים לתוספת העומסים המוצעת, יבדוק ויאשר את תוכניות העבודה המפורטות ויפקח על התאמת הביצוע.
- ביצוע ע"י קבלן רשום בפקוח מפקח צמוד.
- הגדרת נפח תוספת הבנייה לרבות תיאום ארכיטקטוני והגבלת בליטת התוספת מעבר לקונטור המבנה הקיים.
- פגיעה בתיפקוד המבנה הקיים מבחינת שטחי חצר, חסימת תאורה טיבעית, חסימת מעברים פתחי חירום ועוד - לאחר השלמת התוספת.

3. דרישות כלליות

- תיאום סיווג פועלים מורשים עם דרישות הבטחון עפ"י צרכי המוסד הפעיל במבנה הקיים.
- אחריות לטיפול בנזק שנגרם למבנה הקיים או למערכות בתום העבודות ו/או במהלכן.
- אחריות לחריגות בנייה שמוגעות בתפקוד המבנה המקורי.
- נזקים ופגיעה בצד ג' במהלך הבנייה או לאחריה.


רשות הממשל

אימות חתימה

בשם תאגיד

אני הח"מ, **דב הורוביץ**, נוטריין בעל רשיון מס. 218407, מאשר כי:

1. ביום 28/05/2023 ניצב לפני במשרדי שבמען מעגלות הרב פרדס 53, ירושלים, **מר איסר יהודה רוזנטל**, שזהותו הוכחה לי על פי תעודת-זהות ישראלית מספר **032576605**, שהונפקה ביום 11/01/2012.

2. ביום 28/05/2023 ניצב לפני במשרדי שבמען מעגלות הרב פרדס 53, ירושלים, **מר מנחם יהודה שטרן**, שזהותו הוכחה לי על פי תעודת-זהות ביומטרית ישראלית מספר **036030864**, שהונפקה ביום 23/03/2023.

ושוכנעתי כי הניצבים לפני הבינו הבנה מלאה את משמעות הפעולה וחתמו מרצונם החופשי על המסמך המצורף והמסומן "א", בשם "קופת הקהילה נוה יעקב (ע"ר)", עמותה רשומה מס. 580587392, בכתובת רחוב גולאק אשר 14, ירושלים;

אני מאשר כי להוכחת רשותם של הנ"ל לחתום בשם "קופת הקהילה נוה יעקב (ע"ר)" הוגש לי אישור עורך-דין בדבר זכויות החתימה בתאגיד מיום 10/12/2020 וכן הוגש לי תעודת ההתאגדות של התאגיד מיום 02/03/2014.

לראיה הנני מאמת את חתימתם של מר איסר יהודה רוזנטל, מר מנחם יהודה שטרן, בחתימת ידי ובחותמי, היום 28/05/2023.

שכר נוטריין: 388 ש"ח (לפני מע"מ)

שכר נוטריין: 454 ש"ח (כולל מע"מ)

דב הורוביץ

חותם הנוטריין וחתימה



"א"

19/4322-15

נספח ג' - ייפוי כוח בלתי חוזר

אנו הח"מ, עמותות: "קופת הקהילה נווה יעקב", ע.ר. 580587392, ירושלים

מייפים בזאת את כוחה של עיריית ירושלים ואת ב"כ, יועצה המשפטי ועורכי הדין שהוסמכו ע"י מועצת עיריית ירושלים לפעול בשמה, ו/או כל אדם אחר המורשה מטעם עיריית ירושלים, לעשות בשמנו ובמקומנו את הפעולות דלקמן, כולן או מקצתן, לגבי הנכס הידוע כגוש: 30645 חלקה: 36 המצוי ברחוב מאיר בלבן 33, שכונת נווה יעקב, ירושלים (להלן: "הנכס").

לחתום בשמנו ובמקומנו על כל מסמך ובין היתר על כל אישור קבלה, שטרי עסקות, רישום זכויות/הערות, צמצום/תיקון/ביטול זכויות/הערות, 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 הבית, חצר הבית או כל חלק אחר ברכוש המשותף של הבית, ביטול או רישום הערת אזהרה כלשהי וכן לעשות כל פעולה שהעירייה הוסמכה לעשותה בחוזה בגינו ניתן ייפוי כוח זה (חוזה נכס מס' 4322). 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 קטע/ים ממנה/מהן שבגושים המפורטים ברישא לייפוי כוח זה ו/או כל חלקת אדמה אחרת לרבות חלק ממנה שתיווצר עקב פיצול כל חלקת/ות האדמה שבגושים 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.

מיופה כוחנו יהיה רשאי להעביר סמכויותיו לפי ייפוי כוח זה לאחר או לאחרים לפי שיקול דעתו הבלעדי.

יפוי כוח זה יהיה בלתי חוזר ויחייב אף את יורשינו אחרינו הואיל וזכויות צד שלישי, דהיינו עיריית ירושלים, תלויות בו.

קופת הקהילה
נווה יעקב (ע"ר)
580587392
חתימת העמותה

אני הח"מ _____ עו"ד מאשר בזה כי הי"ה:

_____ ת.ז. _____

_____ ת.ז. _____

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

ע"ד



חתימת המשתמש

עיריית ירושלים

גזברות - מחלקת נכסים

נספח ד' לחוזה רשות השימוש

להלן הנוסחה לקיצור תקופת רשות השימוש ותקופת רשות השימוש המוארכת במקרה של השתתפות ציבורית בבנייה:

1. סך ההוצאה הצפויה לפיתוח, לתשתית ולבניה במגרש

$$A$$
2. סכום השתתפות כספי ציבור בפיתוח, תשתית ובניה במגרש

$$B$$
3. יחסיות ההשתתפות לעומת ההוצאה

$$(B/A) = C$$
4. תקופת רשות שימוש מופחתת

$$25 - (25 \times C) = D$$

דוגמא:

1. ההוצאה הצפויה

$$= A \quad 3,000,000 \text{ ש"ח}$$
2. ההשתתפות

$$= B \quad 1,000,000 \text{ ש"ח}$$
3. יחסיות רשות השימוש

$$= C \quad 1 / 3 = 0.33$$
4. תקופת רשות השימוש

$$25 - (25 \times 0.33) = 25 - 8.25 = 16.75 = D$$

דהיינו: תקופת רשות השימוש תהיה 16 שנים ו-9 חודשים. יצוין כי גם תקופת רשות השימוש המוארכת וגם תקופת רשות השימוש המוארכת הנוספת יפחתו באופן יחסי.

ההשתתפות הכספית תינתן רק לאחר חתימת חוזה/נספח לחוזה רשות שימוש חדש.

מונהלת אגף נכסי העירייה

תקופת הקהילה
 ניהל יעקב (ע"ר)
 מ.ע. 37392
 חתימת המנהלת

נספח ה' לחוזה רשות השימוש

קדיית ירושלים
האגף לבנין תכנון
באדיה אורשלימ القدس
قسم مبانى التخطيط

הדרישות/ המגבלות בבינוי מעל נכס עירוני:1. דרישות בטיחות משתכנשים/שמירת שימוש קיים (נדרשו ע"י מנח"י, מנח"ח, רווחה, נכסים)

- איסור שהיית תלמידים ומשתכנשים אחרים מתחת אזור בנייה ובסביבתו.
- הסדרת מקום פעילות אלטרנטיבי לשימוש במבנה הקיים עד להשלמת הקמת התוספת ע"י דרישת אגפי החינוך ואגפים אחרים.
(הערה: עמידה על דרישה זו מייטרת למעשה חלק גדול מהדרישות)
- מניעת ו/או הגבלת השימוש במבנה קיים בשל הצורך בבדיקות פיזיות מוקדמות ו/או חיזוק המבנה הקיים במהלך הבנייה.
- הסדרים לחלוקת השימוש והאחריות בתשתיות משותפות (כגון מעברים משותפים, ביו, חנייה, הארכת יסודות) במהלך הבנייה ובסיומה.
- דרישת משרד החינוך למינון חצרות גני ילדים מתחת לכל פתח, רמפה ומהלך מדרגות במערכת גנוני בטיחות קבועה למניעת נפילת חפצים וחלקי בנין מהתוספת אל חצר גן הילדים גם לאחר סיום הבנייה.
- דרישה לקשירת האבן במבנה הקיים ובתוספת הבנייה ע"י להבטיח מניעת נשירה.
- תיאום וטיפול במפגעי בטיחות הנובעים מתהליך הבנייה.
- תיאום וטיפול במפגעי בטיחות העלולים להיווצר לאחר השלמת הבנייה.
- בדיקת התאמת השימוש המוצע בתוספת לשימוש הקיים בנכס העירוני.
- מפגעי רעש אבק ופסולת בזמן הבנייה.
- שעות פעילות מותרות לעבודות הקמת התוספת.
- הגדרה והתחייבות למושך הבנייה בהינף אחד ובזמן קצוב
- פגיעה באיטום גג המבנה הקיים וחדירת מים בחדשי החורף.
- חסימת מעברים ופתחי חירום במהלך העבודות
- הגדרת שטחי התארגנות וגישה לבניית התוספת.

26

כיכר ספרא 1, ירושלים מיקוד 91007
טלפון: 02-6296678 פקס: 02-6297047

חתימת המשתמש

קופת ההחלטה
ניה יעקב וע"ר
מ.ע. 58297392

כ"ב כסלו, תשפ"ד
5 דצמבר, 2023

חוות דעת משפטית לעניין הסכם רשות שימוש בנכס עירוני (נכס 5444 משתמש 13)

1. והעירייה הינה בעלת הזכויות ו/או זכאית להיות בעלת הזכויות בחלקה 73 בגוש 30184 (להלן: "המקרקעין") ושל המבנה המצוי עליה אשר כתובתו ברחוב הרב גולד 4, שכונת גבעת מרדכי, ירושלים (להלן: "המבנה" ו/או "הנכס").
2. ביום 7.6.2023 המליצה ועדת ההקצאות המקצועית ליתן לעמותת עמותת בית חב"ד גבעת מרדכי ע.ר. 580419034 (להלן: "העמותה") רשות שימוש במבנה לצורך הפעלת בית כנסת.
3. בהתאם להחלטת הוועדה- רשות השימוש תהא למשך תקופה של עשר שנים, יחד עם זאת, מובהר כי העירייה תהא רשאית לבטל את רשות השימוש בכל שלב במהלך התקופה במקרה של הפרת תנאי ההקצאה ו/או תנאי הסכם רשות השימוש ו/או מכל סיבה אחרת.
4. ביום 20.6.2023 המליצה הוועדה המייעצת להקצאות לאשר את המלצת ועדת ההקצאות המקצועית וליתן לעמותה רשות שימוש במבנה, כאמור.
5. ביום 22.6.2023 אישרה מועצת העירייה את המלצת הוועדה המייעצת להקצאות כאמור.
6. חוזה רשות השימוש מסדיר את תקופת רשות השימוש שתחילתה ביום 22.6.2023 וסיומה ביום 22.6.2033.
7. בכפוף לאמור, אין מניעה לאישור ההסכם.

בכבוד רב,



חנית כהן, עו"ד
עוזרת ליועץ המשפטי לעירייה
צוות נכסים – ייעוץ וחקיקה

חוזה רשות שימוש בנכס עירוני

שנערך ונחתם בירושלים ביום _____ בחודש _____ בשנת _____

נכס: 5444

משתמש: 13

בין: עיריית ירושלים

קריית העירייה, כיכר ספרא 1

(להלן: "העירייה")

מצד אחד

לבין: עמותת "בית חב"ד גבעת מרדכי"

ע.ר. 580419034

מצד שני

(להלן: "המשתמש")

הואיל: והעירייה הינה בעלת הזכויות ו/או זכאית להיות בעלת הזכויות בחלקה 73 בגוש 30184 (להלן: "המקרקעין") ושל המבנה המצוי עליה אשר כתובתו ברחוב הרב גולד 4, שכונת גבעת מרדכי, ירושלים (להלן: "המבנה" ו/או "הנכס").

והואיל: והמשתמש מעוניינת להשתמש במבנה לצורך הפעלת בית כנסת (להלן: "המטרה").

והואיל: וועדת ההקצאות המקצועית בישיבתה מיום 7.6.23 המליצה ליתן למשתמש רשות שימוש במבנה לצורך קיום המטרה כאמור.

והואיל: והוועדה המייעצת להקצאות בישיבתה מיום 20.6.23 המליצה לאשר את המלצת וועדת ההקצאות המקצועית לעיל וליתן למשתמש רשות שימוש במבנה כאמור.

והואיל: ומועצת העירייה בישיבתה מיום 22.6.23 החליטה לאשר את המלצת הוועדה המייעצת להקצאות לעיל וליתן למשתמש רשות שימוש במבנה כאמור.

והואיל: וברצון המשתמש לקבל מן העירייה רשות שימוש במבנה וברצון העירייה ליתן למשתמש רשות שימוש במבנה, הכול בהתאם להוראות חוזה זה ותנאיו להלן:

לפיכך הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. מ ב ו א

המבוא לחוזה זה מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

בית חב"ד גבעת מרדכי
רמת בית הכרם
יגאל ח' עירי אגודת חב"ד (יג)
580419034
חתימת המשתמש

2. רשות- השימוש ומטרתה

- א. העירייה מתחייבת בזה ליתן למשתמש רשות שימוש במבנה והמשתמש מתחייב לקבל מן העירייה רשות שימוש במבנה, בהתאם לחוזה זה והוראותיו.
- ב. מטרת רשות השימוש היא לצורך הפעלת בית כנסת ולא לשום מטרה אחרת שהיא, וכן שלא לעשיית רווחים.
- ג. למען הסר ספק, מובהר כי לא תיעשה במבנה כל פעילות פוליטית מפלגתית ו/או עסקית ו/או מסחרית ו/או כל פעילות שהיא למטרות רווח.
- ד. למען הסר ספק-

1. רשות שימוש בחוזה זה כמשמעותה בסעיף 31 לחוק השכירות והשאלה התשל"א-1971.

2. ידוע למשתמש והוא מסכים לכך כי המבנה נמסר לשימוש במצבו כפי שהוא וכי העירייה לא תהיה חייבת לבצע כל עבודת תיקון, שיפוץ וכיו"ב אף בגין בלאי סביר בין לפני תחילת תקופת השימוש ובין במהלכה. כל עבודה כאמור לרבות זיפות, תיקון נזילות וכיו"ב יבוצעו על ידי המשתמש בלבד ועל חשבונו ואחריותו.
3. מוצהר ומוסכם בזאת על ידי הצדדים כי במידה שייקבע כי בין הצדדים לחוזה זה קיים קשר של שכירות- חוק הגנת הדייר (נוסח משולב) תשל"ב-1972 ו/או כל חוק שיחליפו והתקנות על פיהם לא יחולו על השכירות, למעט ההוראות הקובעות את אי תחולתו של חוק הגנת הדייר.

3. תקופת רשות השימוש

- א. תקופת רשות השימוש תהא ל 10 שנים, שתחילתה ביום 22.6.23 וסיומה ביום 22.6.33 (להלן: "תקופת רשות- השימוש").
- ב. למרות האמור בס"ק א' מובהר כי העירייה תהא רשאית לבטל את רשות השימוש בכל שלב במהלך התקופה במקרה של הפרת תנאי ההקצאה ו/או תנאי חוזה זה ו/או מכל סיבה אחרת.
- ג. מובהר כי העירייה תהא רשאית מכל סיבה שהיא להביא את רשות השימוש לידי סיום לפני המועד הקבוע לסיומה, בהודעה שתישלח למשתמש לפחות 30 יום לפני המועד שהעירייה תקבע בהודעה האמורה לסיום הרשות. במקרה כזה יחולו הוראות סעיף 4 להלן.
- מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, תהא רשאית העירייה לבטל את רשות השימוש גם אך לא רק מהסיבות הבאות:
- (1) נעשה במבנה שימוש שלא עפ"י מטרות ההקצאה כאמור בסעיף 2 לעיל.
- (2) היקף האוכלוסייה הנהנית מהפעילות המתבצעת במבנה ע"י המשתמש ירד באופן משמעותי מהצפי שעל פיו הוחלט להקצות את המבנה למשתמש.
- (3) ככל שנמצא כי לא מתקיים מניין מתפללים בימות השבוע או בליל שבת וביום שבת בנכס, יוחזר הנכס לעירייה והחוזה יבוטל.

בית הביד גבית ב"ד

רמת בית הדין

שעל ידי צעירי ואחידות מיד ו/או

25042903

חתימת המשתמש

- (4) הפעילות מתבצעת במבנה אינה מהווה עוד חלק מצרכי השכונה/ האזור/ העיר, בהתאם לשימוש שעל פיו הוקצה הנכס מלכתחילה.
- (5) הפעילות המתבצעת במבנה כרוכה בקבלת רישיון מגוף שלטוני ואותו רישיון בוטל ו/או נשלל.
- (6) למשתמש אין אישור ניהול תקין בעל תוקף.
- (7) המבנה שהוקצה דרוש לעירייה לצורך אחר.
- (8) לא מולאו תנאי החוק והנחיות המחלקה לאיכות הסביבה בעירייה בנוגע לביצוע בדיקות אסבסט במבנה או בנוגע להסרתו.
- (9) נעשה שימוש בנכס או בניה ללא היתר כדין.
- (10) המשתמש לא הנגיש את המבנה בהתאם להוראות החוק והתקנות.
- (11) כל מקרה אחר של הפרת ההסכם על ידי המשתמש ו/או כל פגם בהליך ההקצאה, אשר על פי הדין מקנים עילת ביטול.

ד. תיפסק הרשות כאמור בס"ק ב"ג' לעיל, לא יהיו למשתמש כל טענות, מענות או דרישות מכול סוג שהוא כלפי העירייה.

4. החזרת המבנה בתום תקופת רשות- השימוש

- א. עם תום תקופת רשות- השימוש האמורה בסעיף 3 לעיל, או עם הפסקת רשות- השימוש מכול סיבה שהיא, יפנה המשתמש את המבנה ויחזירו לעירייה כשהוא פנוי מכול אדם וחפץ ובמצב שקיבלו מהעירייה, למעט בלאי סביר.
- ב. לא פינה המשתמש את המבנה כאמור לעיל יחולו הוראות סעיף 12 ב"ה' להלן.

5. דמי שימוש

דמי רשות השימוש בסך 7193 ₪ במילים: שבע אלפים ומאה ותשעים ושלושה שקלים חדשים, למשך כל תקופת רשות השימוש וישולמו מראש לכל התקופה.

6. תשלומי מיסים, אגרות, היטלים וכו'

א. המשתמש מתחייב לשלם את כל התשלומים החלים על מחזיק מבנה לרבות ההיטלים, המיסים, האגרות ותשלומי חובה וארנונה, וכן תשלומים לוועד הבית ותשלומים בעד צריכה שוטפת של חשמל, מים, גז, טלפון החלים או יחולו על המבנה או בקשר אליו בגין תקופת החוזה: וזאת במידה שהמשתמש אינו פטור על פי כל דין מהתשלומים האמורים. אם המשתמש לא ישלם תשלום כלשהו במועד, תהא רשאית, לפי שיקול דעתה בלבד, לשלם את התשלומים, ההיטלים, המיסים, הארנונות והאגרות כאמור לעיל על חשבון המשתמש ולגבותם מהמשתמש.

בית חב"ד ג"ד
ועד בית חב"ד
שכונת גבעתיים
390/49039
חתימת המשתמש

- ב. כל סכום המגיע לעירייה מאת המשתמש לפי חוזה זה, יישא ריבית והצמדה חוקית מתאריך חובת הפירעון ועד לסילוקו המלא וזאת מבלי לפגוע בזכויות האחרות של העירייה בקשר להפרת החוזה באי תשלום החוב.
- ג. במקרה של פיגור בפירעון תשלום כלשהו, שהמשתמש חייב בו לפי חוזה זה, יהא כל סכום שייגבה מהמשתמש על חשבון הפיגור האמור נזקף לפי הסדר הבא: הוצאות גבייה, ריבית והיתרה על חשבון הקרן.
- ד. מס ערך מוסף, במידה שחל על חוזה זה, יחול על המשתמש וישולם על ידו.

7. השימוש בנכס

- א. המשתמש מתחייב להשתמש במבנה אך ורק למטרת רשות השימוש המפורטת בסעיף 2 לעיל ובהתאם להוראות חוזה זה. המשתמש יהיה רשאי להשתמש במבנה או בחלק ממנו למטרה אחרת, רק אם יקבל הסכמה מפורשת מראש ובכתב לכך מאת 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 הסכם זה.
- ב. מובהר כי בשטח בית הכנסת תותר התכנסות לאחר התפילה לצורך קידוש בלבד (לדוגמא לאחר ברית/ בר מצווה/ שבת חתן) אך לא תותר השכרת המבנה או חלק ממנו לאירועים ולשמחות ו/או הכנסת שירותי קייטרינג או מזון פרט להגשת כיבוד קל בלבד שאינו דורש הכנה ו/או בישול ו/או חימום במקום - למעט חימום על גבי פלטה חשמלית של מזון מוכן מראש (כגון: קוגל ומאפים).
- ג. 1. המשתמש לא יהא רשאי לבנות ו/או להוסיף מבנה ו/או להגדיל את המבנה ו/או לשנותו (להלן: "תוספת בנייה") אלא אם קיבל הסכמת העירייה בכתב ומראש, בתנאים שקבעה העירייה, ובתנאי שתוספת הבנייה תהיה לאותה המטרה המפורטת בסעיף 2 ותואמת לתכנית בניין עיר התקפה לגבי אותו אזור באותה שעה וכול תקנה על פיה. בכול מקרה התוספת תהיה בבעלות העירייה. כמו כן לא יהא רשאי המשתמש להרוס חלק כלשהו מהמבנה או לבצע שינוי כלשהו במבנה, לרבות התקנת מזגנים וכיו"ב, או לבצע שינוי במתקני המבנה או במערכת ממערכותיו, ללא הסכמת מנהלת אגף הנכסים בעירייה מראש ובכתב. ככול שמדובר במבנה לשימור, נדרשת גם הסכמת מהנדס העיר לביצוע כל שינוי או תוספת כאמור לעיל.

בנה המשתמש תוספת במבנה ללא הסכמת העירייה ולא סילק את התוספת ו/או החזיר את המצב לקדמותו בתוך 7 ימים מיום שנדרש לכך בכתב על ידי העירייה, תהא רשאית העירייה אך לא חייבת לבצע פעולות אלו ולחייב את המשתמש בהוצאות הכרוכות בכך וזאת מבלי לגרוע מזכויותיה לכל סעד אחר העומד לזכותה עפ"י הסכם זה או עפ"י דין.

2. למען הסר ספק- אם ישקיע המשתמש השקעות כלשהן במבנה או בתוספת בנייה, הם יהיו על חשבון המשתמש בלבד ועל אחריותו ולא יחשבו כתשלום דמי מפתח מלאים או חלקיים בגין המבנה ו/או התוספת. למשתמש לא תהיה כל טענה בעניין זה כלפי העירייה.
- ד. המשתמש מתחייב לבצע את כל העבודות ולמלא אחר כל הפקודות, ההוראות והדרישות המוצאות על פי דין על ידי הממשלה, הרשויות המקומיות, ועדות מקומיות ומחוזיות

שער
חתימת המשתמש
580121024

לתכנון ולבנייה או כל רשות מוסמכת אחרת, בקשר עם החזקת המבנה, השימוש בו, תיקונו וכול הכרוך בו, לרבות אלה החלות על העירייה, והמשתמש מקבל על עצמו בלבד את האחריות המלאה עבור כל התוצאות של אי מילוי כל חוק פקודה, חוק עזר, הוראה או דרישה כאמור.

ה. המשתמש מתחייב להנגיש את המבנה ואת השרות הניתן בו בהתאם להוראות החוק והתקנות.

ו. המשתמש מתחייב לשמור על ניקיון המבנה וסביבתו, להשתמש בו באופן זהיר והוגן ולהחזיקו במצב תקין, וכן הנו מתחייב לתקן מיד על חשבונו כל נזק או קלקול שייגרם למבנה וכן לפצות את העירייה עבור כל נזק או קלקול כזה שלא תיקן.

ז. המשתמש מתחייב להשתמש במבנה באופן שלא תופרע מנוחת השכנים ובאופן שלא ייגרם מטרד כלשהו.

ח. המשתמש לא יהא רשאי להציב כל שלט במבנה או בסמוך אליו, אלא באישור העירייה ותוך מילוי הוראות כל דין בדבר הצבת שלטים ותשלום כל אגרה או תשלום, במידה שחל, בגין הצבת שלט כאמור.

ט. העירייה תהיה רשאית באמצעות פקידיה, מורשיה וכל אדם אחר שהורשה לכך מטעמה, להיכנס לנכס בכל זמן על מנת לוודא את קיומן של הוראות חוזה זה על ידי המשתמש.

י. המשתמש מתחייב לבצע אחת לשנה סקר בטיחות בנכס ע"י יועץ בטיחות מקצועי.

יא. המשתמש מתחייב להמציא לעירייה דו"ח בדבר היעדר מפגעים בנכס אחת לשנה. כן מתחייב המשתמש לפעול לתיקון מפגעים הדורשים תיקון בהתאם לדו"ח ולהנחיית יועץ הבטיחות, ככל שישנם.

יב. המשתמש מתחייב ליתן הסכמתו לשימוש העירייה בנכס בתקופת רשות השימוש בשעות אשר אין מתקיימת בהן פעילות ע"י המשתמש.

8. העברת זכויות

א. חוזה זה הינו אישי עם המשתמש בלבד ורשות- השימוש המוקנית בו היא למשתמש בלבד ולמטרה המפורטת בסעיף 2 לעיל. אסור למשתמש להעביר, למשכן, להחכיר, לשעבד כל זכות מהזכויות הניתנות לו בחוזה זה במלואה או בחלקה או להרשות לזולתו שימוש במבנה והכול בין באופן קבוע ובין באופן זמני בין בתמורה ובין שלא בתמורה, אלא אם קיבל הסכמת העירייה בכתב ומראש, ובכפיפות לתנאים שהתנתה העירייה למתן הסכמה ולתשלום דמי הסכמה באם ידרשו על ידי העירייה.

ב. ככל שבנכס יונצח אדם כזה או אחר, הרי שהמשתמש ו/או מי מטעמו יהיה מנוע מלטעון טענה בדבר קיומו של הקדש.

9. שמירת זכויות

א. המשתמש מוותר לעירייה על כל זכות שלא הוקנתה לו בחוזה זה וממחה לעירייה כל זכות שיש לו או עשויה להיות לו כמשתמש, על פי או על פי חוזה, ואשר לא ניתנה לו במפורש בחוזה זה.


חתימת המשתמש

ב. למען הסר ספק מוסכם ומוצהר בזאת במפורש כי מבלי לפגוע בהוראות סעיף קטן ג' להלן העירייה תהא רשאית לעשות כל פעולה ו/או שימוש שהם במגרש למעט המבנה או בקשר אליו ללא צורך בקבלת הסכמה מאת המשתמש, וחתימתו על הסכם זה מהווה הסכמה לפעולה או שימוש כאמור מקום שזו תידרש על ידי אדם ו/או גוף כלשהו.

ג. 1. מוצהר ומוסכם בזאת במפורש כי העירייה תהיה רשאית לבנות בעצמה או ע"י אחרים מטעמה מעל המבנה ו/או בצמוד אליו ו/או בסמוך אליו כל תוספת בנייה לפי שיקול דעתה בכפוף לתכנית בניין עיר החלה במקום, ולנהוג בתוספת הבנייה מנהג בעלים.

2. הזכויות בגין תוספת הבנייה ירשמו על שם העירייה בדרך שתבחר העירייה, לרבות בדרך של רישום בית משותף בהתאם לחוק המקרקעין תשכ"ט-1969 (להלן: "חוק המקרקעין") בהתאם לשיקול דעת העירייה.

10. אחריות המשתמש

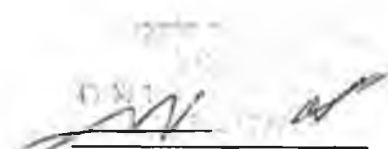
א. ביטוח

1. מבלי לגרוע מאחריות המשתמש על פי חוזה זה ו/או על פי כל דין, מתחייב המשתמש לערוך ולקיים ביטוחים מתאימים להבטחת אחריותו על פי שיקול דעתו הבלעדי ובלבד שלא יפחתו מגבולות האחריות והתנאים כאמור והמפורט בטופסי האישור על קיום ביטוחים וכאמור להלן:

2. **ביטוחים בתקופת עבודות התאמה ו/או השיפוץ במבנה ו/או במרכז ו/או במקרקעין- ככל ויבוצעו עבודות כאמור ובהתאם לקבל היתר מראש מהעירייה.**

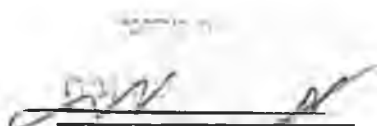
טרם ביצע עבודות התאמה וכתנאי לביצוען, ללא צורך בכל דרישה מצד העירייה, מתחייב המשתמש להמציא לידי העירייה לא יאוחר מהמועד הקבוע לתחילת ביצוע העבודות במבנה ו/או במקרקעין, את טופס האישור על קיום ביטוחי עבודות התאמה, **נספח א'1**, המהווה חלק בלתי נפרד מהסכם זה (להלן: "טופס האישור על קיום ביטוחי עבודות התאמה"), כשהוא חתום על ידי מבטח מורשה בישראל מטעם המשתמש ו/או הקבלן מטעמו.

על אף האמור לעיל, ככול ויבוצעו עבודות בניה, הרחבה, שיפור, שיפוץ וכד' של המבנה ו/או המקרקעין שלא יעלו על 200,000 ₪ אזי ניתן יהיה לכלול את העבודות בסכומים כאמור במסגרת אישור הביטוח המפורט להלן ב"אישור עריכת ביטוחי המשתמש" ובלבד כי יומצא אישור הביטוח ותיכלל הרחבה בפוליסת צד ג כאמור "הביטוח כולל כיסוי לאחריות בקשר לעבודות בניה, הרחבה, שיפור, שיפוץ וכד' של המבנה ו/או המרכז ו/או המקרקעין והכיסוי לא יפחת מנוסח פוליסת "ביט" הנהוגה בחברה כלל במועד עריכת הביטוח והעבודות".


חתימת המשתמש

ביטוחים שוטפים בתקופת הרשות/ההרשאה:

3. ללא צורך בכל דרישה מצד העירייה, מתחייב המשתמש להמציא לידי העירייה לא יאוחר מיום החתימה על ההסכם ו/או תחילת השימוש במבנה ו/או במקרקעין ו/או ממועד קבלת המבנה ו/או המקרקעין כבר רשות לצורך ביצוע עבודות ו/או ממועד הכנסת חפצים כלשהם, המוקדם מבין המועדים – את טופס האישור על עריכת ביטוחי המשתמש, **נספח א'2** המהווה חלק בלתי נלהל: "טופס האישור על עריכת ביטוחי המשתמש", כשהוא חתום על ידי המבטח מטעמו המורשה בישראל. המשתמש ישוב וימציא, מידי תום תקופת ביטוח, במשך כל זמן שהותו במבנה ו/או במקרקעין ו/או משך חלותו של ההסכם זה ו/או תקופת הארכה ו/או הוצאת הרכוש ו/או הציוד מהנ"ל (ככול ותהיה) – לפי המאוחר, את טופס האישור על קיום ביטוחי המשתמש כשהוא חתום על ידי מבטח מורשה בישראל מטעם המורשה, וזאת ללא צורך בקבלת דרישה כלשהי מהעירייה.
4. המשתמש לבדו אחראי כלפי העירייה לאבדן, נזק או קלקול לרכוש ו/או תכולה ו/או צמודות ו/או מערכות בנכס ו/או ציוד מכל סוג ותאור הנמצא או שהובא על ידו ו/או על ידי מי מטעמו ו/או שבאחריותו ו/או בניהול ו/או בפיקוחו ו/או שיפורי דיור מכל סוג בין אם נערכו ע"י המשתמש ו/או העירייה ו/או ע"י מי מטעם הנ"ל ו/או הממשל לצורך מטרת השימוש ו/או הפעילות ו/או לכל אובדן תוצאתי בקשר עם ההתקשרות. המשתמש רשאי שלא לערוך ביטוח לרכוש ו/או לציוד המפורט לעיל ו/או כנדרש באישור הביטוח במלואו ו/או בחלקו, אולם יובהר כי בכל מקרה המשתמש 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.
5. עריכת הביטוחים ו/או תיקונם והמצאת פוליסות הביטוח ו/או האישורים על קיום ביטוחים לעירייה לא יהיו אישור כלשהו מהעירייה על התאמת הביטוחים ולא יטילו עליה אחריות כלשהי בקשר לכך ו/או לא יהא בכך כדי לצמצם את אחריותו של המשתמש על-פי ההסכם זה או על-פי כל דין.
6. המשתמש לבדו אחראי על תשלום דמי הביטוחים הנ"ל וכן יישא בדמי ההשתתפויות העצמיות הקבועות בפוליסות הביטוח.
7. המשתמש לבדו יהיה אחראי לנזקים אשר היו מבטחים אילולא מעשה או מחדל של המשתמש ו/או הפועלים מטעמו, לרבות קבלנים מבצעי עבודות, קבלני משנה ועובדיהם, אשר יגרמו להפחתה מלאה או חלקית של תגמולי הביטוח אשר היו משולמים בגין אותם נזקים. מובהר, כי המשתמש יהיה אחראי לנזקים בלתי מבטחים, לרבות נזקים שהם מתחת לסכום ההשתתפות העצמית הקבועה בפוליסות. המשתמש פוטר את העירייה ו/או הפועלים מטעמה מאחריות לכל נזק ו/או אובדן כאמור למעט אם גרמו לנזק בזדון.



חתימת המשתמש

8. המשתמש מתחייב לשמור ולקיים את כל הוראות פוליסות הביטוח כלשונן ומבלי לפגוע בכלליות האמור, לשמור על כל הוראות הבטיחות והזהירות הנכללות בפוליסות הביטוח. ולדרישת העירייה לעשות כל פעולה כדי לממש את פוליסות הביטוח בעת הצורך.

9. הפר המשתמש את הוראות הפוליסות באופן המפקיע את זכויות העירייה, יהיה משתמש אחראי לנזקים באופן מלא ובלעדי מבלי שתהיה לו טענה כלשהי כלפי העירייה על כל נזק כספי ו/או אחר שיגרם לו עקב זאת.

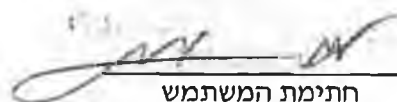
10. על המשתמש לשאת בתשלומים המוטלים עליו כמעביד לפי חוק הביטוח הלאומי ו/או כל חוק אחר הדן בביטוח עובדים על ידי מעבידים.

11. המצאת טופסי אישור על קיום ביטוחים תקינים כאמור - מהווה תנאי יסודי בהסכם זה.

12. סעיף הביטוחים הינו תנאי עיקרי בחוזה והפרתו מהווה הפרה יסודית.

13. המשתמש מתחייב לכלול בביטוחיו את הסעיפים הבאים :

- (1) בכל הפוליסות הנזכרות מתחייב המשתמש לכלול את הסעיפים הבאים:
- (2) שם "המבוטח" בפוליסות הינו - המשתמש ו/או העירייה :
- "העירייה" לעניין הכיסוי הביטוחי : עיריית ירושלים ו/או תאגידים עירוניים ו/או חברות בת ו/או עובדים של הנ"ל.
- (3) ביטוח אחריות כלפי צד שלישי מכסה את אחריות העירייה בגין ו/או בקשר עם מעשה או מחדל של המשתמש ומי מטעמו בקשר עם ההתקשרות.
- (4) ביטוח חבות מעבידים מורחב לשפות את העירייה היה ותוטל עליה אחריות כמעבידה לנזקים בגין תאונת עבודה ו/או מחלות מקצוע שיגרמו לעובדי המשתמש בקשר עם ההתקשרות.
- (5) סכום השתתפות עצמית בפוליסות, בגין מקרה ביטוח אחד או סדרה של מקרי ביטוח הנובעים מסיבה מקורית אחת לא יעלה על סך 50,000 ₪ .
- (6) ביטול זכות השיבוב ו/או התחלוף כלפי העירייה, למעט כלפי מי שגרם לנזק בזדון.
- (7) הביטוחים לא יהיו ניתנים לביטול ו/או לשנוי תנאיהם לרעה, אלא לאחר שתימסר לעירייה הודעה בכתב, ע"י המשתמש ו/או חברת הביטוח מטעמו, במכתב רשום, 60 יום לפחות לפני מועד הביטול ו/או השינוי המבוקש.
- (8) חריג רשלנות רבתי ככל וקיים בפוליסות מבוטל .
- (9) לגבי העירייה הפוליסות הן "ביטוח ראשוני", המזכה אותה במלוא השיפוי המגיע לפי תנאיו, ללא זכות השתתפות בביטוחיה מבלי שתהיה לחברת הביטוח של המשתמש זכות תביעה ממבטחי העירייה להשתתף בנטל החיוב כאמור


חתימת המשתמש

בסעיף 59 לחוק חוזה הביטוח תשמ"א – 1981, ולמען הסר ספק המשתמש וחברת הביטוח יוותרו על טענה של ביטוח כפל כלפי הנ"ל.

(10) היקף הכיסוי בפוליסות לא יפחת מהיקף הכיסוי על פי פוליסות "ביט" של קבוצת כלל ביטוח התקפות במועד התחלת הביטוח.

(11) ככל ופעילות המשתמש כוללת עבודות פריקה, טעינה, מכשירי הרמה, הקמה ופירוק – ביטוחי המשתמש יכסו את אחריותו בין היתר גם האמור לעיל.

(12) העירייה רשאית, אך לא חייבת, לדרוש מהמשתמש להמציא את פוליסות הביטוח לבחינת העירייה והמשתמש מתחייב לבצע כל שינוי ו/או תיקון ו/או התאמה שתדרוש העירייה.

ב. אחריות לנזקים

1. המשתמש בלבד יהיה אחראי במשך כל תקופת רשות השימוש לעבירה כלשהי שתעשה במבנה ו/או בסביבתו, או לנזק כלשהו שייגרם למבנה או לצד שלישי כלשהו כולל העירייה ו/או עובדיה ו/או מורשיה ו/או לרכושם, בקשר או כתוצאה מבנייה על ידי המשתמש או מאופן החזקת המבנה וסביבתו והשימוש בהם או בקשר לכול עבודה ו/או פעילות שתעשה בהם. למען הסר ספק, מובהר כי העירייה לא תהא אחראית לכל עבירה ו/או נזק כלשהם אשר ייגרמו בנכס או בקשר עם הנכס, במישרין או בעקיפין.

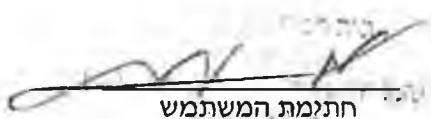
2. המשתמש מתחייב לגרום לסילוקה של כל דרישה או תביעה לתשלום פיצוי בקשר עם נזק כאמור בס"ק (1) לעיל, במידה שתופנה כנגד העירייה. כן מתחייב המשתמש לשפות את העירייה עבור כל סכום שהעירייה תחויב בו עקב כל תביעה שתוגש נגדה בקשר או כתוצאה מהנ"ל והמשתמש ישלם סכום זה לעירייה בצרוף הוצאות משפט, שכ"ט עו"ד ריבית והצמדה תוך 14 יום מיום קבלת דרישת העירייה לכך. בכול מקרה כאמור תודיע העירייה על כך למשתמש ותאפשר לו להגן על האינטרסים שלו בפני כל תביעה ו/או דרישה כאמור.

11. הפרת החוזה

א. הפרת הוראות סעיפים 2, 7, 8, 10 לחוזה כולן או חלקן תהווה הפרה יסודית כמשמעותה בחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה תשל"א - 1970).

ב. הפר המשתמש חוזה זה הפרה יסודית או הפסיק השימוש במבנה לתקופה העולה על שישה חודשים או ששינה מטרותיו באופן שאינו תואם חוזה זה, רשאית העירייה מבלי לפגוע בזכותה לכול תרופה ו/או סעד על פי כל דין, לבטל לאלתר את החוזה לגבי המבנה או כל חלק ממנו לפי שיקול דעתה.

ג. הפר המשתמש את החוזה הפרה שאינה יסודית רשאית העירייה מבלי לפגוע בזכותה לכול תרופה ו/או סעד עפ"י כל דין, לבטל את החוזה, אם לאחר שתישלח למשתמש דרישה לתקן את ההפרה או את אי הקיום ולמלא אחר הוראות מפורטות בדרישה תוך התקופה אשר תקבע על ידי העירייה באותה דרישה, לא מלא המשתמש אחר דרישה זו תוך התקופה האמורה.


חתימת המשתמש

ד. בנוסף לזכות העירייה לבטל את החוזה כאמור לעיל, ומבלי לפגוע בזכות מזכויותיה האחרות, רשאית העירייה לתבוע מאת המשתמש את ההוצאות, הנזקים וההפסדים שנגרמו לה עקב ההפרה.

12. תוצאות ביטול החוזה

- במקרה של ביטול החוזה על ידי העירייה כאמור לעיל יחולו ההוראות כדלקמן:
- א. המשתמש יהא חייב לפנות את המבנה ולמסרו לידי העירייה כשהוא פנוי מכול אדם וחפץ, חופשי מכול שעבוד או זכות צד שלישי כלשהו תוך שלושים יום מתאריך קבלת הדרישה לכך מהעירייה.
 - ב. העירייה תהיה רשאית להשתמש במבנה כראות עיניה ולפי שיקול דעתה המוחלט ולמשתמש לא תהא כל דרישה ו/או טענה ו/או תביעה מכול סוג שהוא כלפי העירייה לתשלום כלשהו בקשר לתוספת בנייה במבנה, החזקתו, השימוש בו והחזרת החזקה בו לעירייה.
 - ג. לא קיים המשתמש התחייבותו האמורה בס"ק א' לעיל, תהא העירייה רשאית להיכנס למבנה, לתפוס את החזקה בו וכן לנקוט בכול הפעולות למימוש זכויותיה והמשתמש יישא בכול ההוצאות שייגרמו לעירייה בשל שימוש העירייה בזכותה זו.
 - ד. לא פינה המשתמש את המבנה במועד ובתנאים הקבועים בחוזה זה ונדרשה העירייה לנקוט כנגדו בהליכים משפטיים לביצוע הפינוי, ישפה המשתמש את העירייה בגין כל הוצאה שתגרם לה כתוצאה מאי פינוי כאמור.
 - ה. מבלי לגרוע מהוראות סעיף זה וסעיף 11 לעיל, העירייה תהא רשאית לגבות מהמשתמש דמי שימוש ראויים בגין השימוש בנכס שלא בהתאם למטרת רשות השימוש ותנאיה על פי חוזה זה (לרבות שימושים אחרים ועבירות בנייה) וזאת בהתאם לחוות-דעת שמאי מטעם העירייה.

13. פרוק התאגיד

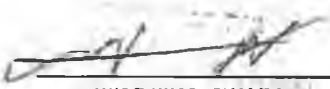
במקרה של מינוי מפרק לתאגיד שהמשתמש מואגד בו (להלן: "התאגיד") או פרוק התאגיד מרצון או שלא מרצון או חדלותו או הפסקת פעילותו מכול נימוק או סיבה שהיא תפקע רשות-השימוש והחזקה במבנה וזכות השימוש בו יחזרו לידי העירייה, לאלתר, ויחולו הוראות סעיף 12 לעיל בשנויים במחויבים.

14. ויתורים

שום ויתור, הנחה, הימנעות מפעולה במועדה או ארכה מצד העירייה, לא ייחשבו כוויתור על זכויותיה ולא ישמשו כמניעה לתביעת פינוי או תביעה אחרת על ידה, אלא אם כן ויתרה העירייה על זכויותיה במפורש ובכתב על ידי מי שמוסמך לשנות מתנאי הסכם זה.

15. מקום שיפוט

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


חתימת המשתמש

16. כתובות והודעות

כל כתב שיישלח לאחד הצדדים בדואר רשום לפי הכתובת הנלקטת יחשב כנמסר לתעודתו 48 שעות אחרי שנמסר במשרד הדואר.

העירייה: עיריית ירושלים

באמצעות מנהלת אגף נכסי העירייה

קריית העירייה, כיכר ספרא 1, קומה 5 ירושלים 9414109

המשתמש: עמותת "בית חב"ד גבעת מרדכי" ע.ר. 580419034

כתובת: בית חב"ד גבעת מרדכי

לראיה באו הצדדים על החתום:

<u>5/2/24</u>	<u>580419034</u>	<u>ראש העירייה</u>	<u>גזבר העירייה</u>
תאריך	המשתמש		

עיריית ירושלים

אני הח"מ אלון אפרגן עו"ד מאשר בזה כי הי"ח:

038335238 ת.י. אלון אפרגן

038335238 ת.י. אלון אפרגן

אשר חתמו בפניי על חוזה זה ביום 5/3/24 לאחר שהבהרתי להם את המשמעויות הנובעות מכך, הינם מנהלי המשתמש ורשאים על פי חזכירו ו/או תקנותיו ו/או על פי דין לחתום בשם המשתמש וכי חתימתם בצירוף חותמת המשתמש מווייבת את המשתמש לכול דבר ועניין.

אלון אפרגן, עו"ד
ALON AFRAGAN, ADV
מ.ר. 33390
עו"ד

580419034
על ידי 580419034
בית חב"ד גבעת מרדכי

נספח א' 1 - נוסח אישור על קיום ביטוחים

אישור קיום ביטוחים - ביטוח עבודות קבלניות / בהקמה		תאריך הנפקת האישור: _____	
אישור ביטוח זה מהווה אסמכתא לכך שלמבוטח ישנה פוליסת ביטוח בתוקף, בהתאם למידע המפורט בה. המידע המפורט באישור זה אינו כולל את כל תנאי הפוליסת וחריגיה. יחד עם זאת, במקרה של סתירה בין התנאים שמפורטים באישור זה לבין התנאים הקבועים בפוליסת הביטוח יגבר האמור בפוליסת הביטוח למעט במקרה שבו תנאי באישור זה מיטיב עם מבקש האישור.			
מבקש האישור	המבוטח	מען הנכס המבוטח / כתובת ביצוע העבודות	מעמד מבקש האישור
סוכנות יפואלים (להלן: "המזמינה") / או חברות בנות ועובדים של הנ"ל	שם הקבלן: _____ / או קבלני משנה	מען הנכס המבוטח / כתובת ביצוע העבודות עבודות הקמה, שיפוץ, התאמה של במקרקעין ברח' _____	☐ מזמינת העבודות ☐ החברה המנהלת ☒ בעלי הנכס ☐ אחר _____
ת.ז.ח.פ. 500230080	ת.ז.ח.פ.		
מען	מען		
ניכס טמטא 1 יפואלים			
כיסויים			
פרקי הפוליסה חלוקה לפי גבולות אחריות או סכומי ביטוח	מספר הפוליסה	נוסח ומהדורת פוליסה	תאריך תחילה
כל הסיכונים עבודות קבלניות רכוש עליו עובדים רכוש סמוך פינוי הרסות תקופת תחזוקה בת 24 חודשים ותקופת הרצה בת 30 יום	ביט	ביט	ביט
309 ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור 313 כיסוי בגין נזקי טבע 314 כיסוי גניבה פריצה ושוד 316 כיסוי רעידת אדמה 318 מבקש האישור מבוטח נוסף 328 ראשוניות 324 מוטב לתגמולי הביטוח – מבקש האישור	10% מסכום הביטוח מיני 200,000 ₪ 10% מסכום הביטוח מיני 200,000 ₪ 10% מסכום הביטוח מיני 150,000 ₪ כלול	2,000,000	20,000,000
302 אחריות צולבת. 307 קבלנים וקבלני משנה 309 ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור 312 כיסוי נזק שנגרם כתוצאה משימוש בצמ"ה 315 תביעות המל"ל 318 מבקש האישור מבוטח נוסף 322 מבקש האישור מוגדר כצד ג' 328 ראשוניות 329 רכוש מבקש האישור יחשב כצד ג' 304 הרחב שיפוי 309 ויתור על תחלוף מבקש האישור 319 מבוטח נוסף היה יחשב כמעבדים 328 ראשוניות	2,000,000	20,000,000	20,000,000
302 אחריות צולבת. 307 קבלנים וקבלני משנה 309 ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור 312 כיסוי נזק שנגרם כתוצאה משימוש בצמ"ה 315 תביעות המל"ל 318 מבקש האישור מבוטח נוסף 322 מבקש האישור מוגדר כצד ג' 328 ראשוניות 329 רכוש מבקש האישור יחשב כצד ג' 304 הרחב שיפוי 309 ויתור על תחלוף מבקש האישור 319 מבוטח נוסף היה יחשב כמעבדים 328 ראשוניות	2,000,000	20,000,000	20,000,000
פירוט השירותים: (בכפוף לשירותים המפורטים בחוזה בין המבוטח למבקש האישור. יש לציין את קוד השירות מתוך הרשימה המפורטת בנספח ג': 009 (בנייה) / עבודות קבלניות גדולות 062 (עבודות חשמל / איטום / אינסטלציה) 074 שימוצים ביטול/שינוי הפוליסה* שינוי לרעת מבקש האישור או ביטול של פוליסת ביטוח, לא ייכנס לתוקף אלא 60 יום לאחר משלוח הודעה למבקש האישור בדבר השינוי או הביטול. חתימת האישור			

חתימת המשתמש

נספח א'1 - נוסח אישור על קיום ביטוחים

אישור לביצוע עבודות התאמה, הרחבה, שיפוצים וכו' – בשווי מ- 1,000,000 ₪ עד 5,000,000 ₪

אישור קיום ביטוחים - ביטוח עבודות קבלניות / בהקמה		תאריך הנפקת האישור: _____	
אישור ביטוח זה מהווה אסמכתא לכך שלמבוטח ישנה פוליסת ביטוח בתוקף, בהתאם למידע המפורט בה. המידע המפורט באישור זה אינו כולל את כל תנאי הפוליסה וחריגיה. יחד עם זאת, במקרה של סתירה בין התנאים שמפורטים באישור זה לבין התנאים הקבועים בפוליסת הביטוח יגבר האמור בפוליסת הביטוח למעט במקרה שבו תנאי באישור זה מיטיב עם מבקש האישור.			
מבקש האישור	המבוטח	מען הנכס המבוטח / כתובת ביצוע העבודות	מעמד מבקש האישור
סופיות יפואל'ס (להלן: "המזמינה") / או חברות בנות ועובדים של הנ"ל ת.ז.ח.פ. 5200230080 מען כיכר סופא 1 יפואל'ס	שם הקבלן: ו/או קבלני משנה ת.ז.ח.פ. מען	עבודות הקמה, שיפוץ, התאמה של במקרקעין ברח'	☐ מזמינת העבודות ☐ החברה המנהלת ☒ בעלי הנכס ☐ אחר _____
כיסויים			
פרקי הפוליסה חלוקה לפי גבולות אחריות או סכומי ביטוח	מספר הפוליסה	נוסח ומהדורת פוליסה	תאריך תחילה
כל הסיכונים עבודות קבלניות רכוש עליו עובדים רכוש סמוך פינוי תריסות תקופת תחזוקה בת 24 חודשים ותקופת הרצה בת 30 יום	ביט		
309 ויתור על תחלופ לטובת מבקש האישור 313 כיסוי בגין נזקי טבע 314 כיסוי גניבה פריצה ושוד 316 כיסוי רעידת אדמה 318 מבקש האישור מבוטח נוסף 328 ראשוניות 324 מוטב לתגמולי הביטוח – מבקש האישור	10% מסכום הביטוח מיני 500,000 ₪ 10% מסכום הביטוח מיני 500,000 ₪ 10% מסכום הביטוח מיני 500,000 ₪ כלול	גבול האחריות למקרה ולתקופה/ סכום ביטוח / שווי העבודה מט סכום נה	כיסויים נוספים בתוקף וביטול חריגים יש לציין קוד כיסוי בהתאם לנספח ד'
302 אחריות צולבת. 307 קבלנים וקבלני משנה 309 ויתור על תחלופ לטובת מבקש האישור 312 כיסוי נזק שנגרם כתוצאה משימוש בצמ"ה 315 תביעות המל"ל 318 מבקש האישור מבוטח נוסף 322 מבקש האישור מוגדר כצד ג' 328 ראשוניות 329 רכוש מבקש האישור יחשב כצד ג'	6,000,000	נה	צד ג'
304 הרחב שיפוי 309 ויתור על תחלופ מבקש האישור 319 מבוטח נוסף היה יחשב כמעבידים 328 ראשוניות	20,000,000	נה	אחריות מעבידים
פירוט השירותים: (בכפוף לשירותים המפורטים בחוזה בין המבוטח למבקש האישור. יש לציין את קוד השירות מתוך הרשימה המפורטת בנספח ג':			
009 (בנייה) / עבודות קבלניות גדולות 062 (עבודות חשמל / איטום / אינסטלציה) 074 שיפוצים			
ביטול/שינוי הפוליסה*			
שינוי לרעת מבקש האישור או ביטול של פוליסת ביטוח, לא ייכנס לתוקף אלא 60 יום לאחר משלוח הודעה למבקש האישור בדבר השינוי או הביטול.			
חתימת האישור			
המבטח:			

חתימת המשתמש

נספח א'1 - נוסח אישור על קיום ביטוחים

אישור לביצוע עבודות התאמה, הרחבה, שיפוצים וכו' – בשווי מ- 5,000,000 ₪ עד 20,000,000 ₪

אישור קיום ביטוחים - ביטוח עבודות קבלניות / בהקמה		תאריך הנפקת האישור: _____	
אישור ביטוח זה מהווה אסמכתא לכך שלמבוטח ישנה פוליסת ביטוח בתוקף, בהתאם למידע המפורט בה. המידע המפורט באישור זה אינו כולל את כל תנאי הפוליסה וחריגיה. יחד עם זאת, במקרה של סתירה בין התנאים שמפורטים באישור זה לבין התנאים הקבועים בפוליסת הביטוח יגבר האמור בפוליסת הביטוח למעט במקרה שבו תנאי באישור זה מטיב עם מבקש האישור.			
מבקש האישור	המבוטח	מען הנכס המבוטח / כתובת ביצוע העבודות	מעמד מבקש האישור
עיריית יפ/א (להלן: "המזמינה") ו/או חברות בנות ועובדים של הנ"ל	שם הקבלן: ו/או קבלני משנה	עבודות הקמה, שיפוץ, התאמה של במקרקעין ברח' _____	☐ מזמינת העבודות ☐ החברה המנהלת ☒ בעלי הנכס ☐ אחר _____
ת.ז.ח.פ. 500230080	ת.ז.ח.פ. _____	_____	_____
מען כיכר 99 ספרא 1 יפ/א	מען	_____	_____

כיסויים					
פרקי הפוליסה חלוקה לפי גבולות אחריות או סכומי ביטוח	מספר הפוליסה	נוסח ומהדורת פוליסה	תחילה	תאריך סיום	גבול האחריות למקרה ולתקופה/ סכום ביטוח / שווי העבודה
כל הסיכונים עבודות קבלניות רכוש עליו עובדים רכוש סמך פינוי הריסות תקופת תחזוקה בת 24 חודשים ותקופת הרצה בת 30 יום		ביט			מטבע סכום
309 ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור 313 כיסוי בגין נזקי טבע 314 כיסוי גניבה פריצה ושוד 316 כיסוי רעידת אדמה 318 מבקש האישור מבוטח נוסף 328 ראשוניות 324 מוטב לתגמולי הביטוח – מבקש האישור		ביט			10% מסכום הביטוח מיני 750,000 ₪ 10% מסכום הביטוח מיני 750,000 ₪ 10% מסכום הביטוח מיני 750,000 ₪ כלול
302 אחריות צולבת. 307 קבלנים וקבלני משנה ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור 309 ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור 312 כיסוי נזק שנגרם כתוצאה משימוש בצמ"ה 315 תביעות המל"ל 318 מבקש האישור מבוטח נוסף 322 מבקש האישור מוגדר כצד ג' 328 ראשוניות 329 רכוש מבקש האישור יחשב כצד ג'		ביט			10,000,000
304 הרחב שיפוי 309 ויתור על תחלוף מבקש האישור 319 מבוטח נוסף היה ויחשב כמעבידים 328 ראשוניות		ביט			20,000,000

פירוט השירותים : (בכפוף לשירותים המפורטים בחוזה בין המבוטח למבקש האישור. יש לציין את קוד השירות מתוך הרשימה המפורטת בנספח ג' :	
009 (בנייה) / עבודות קבלניות גדולות 062 (עבודות חשמל / איטום / אינסטלציה) 074 שיפוצים	
ביטול/שינוי הפוליסה:	
שינוי לרעת מבקש האישור או ביטול של פוליסת ביטוח, לא ייכנס לתוקף אלא 60 יום לאחר משלוח הודעה למבקש האישור בדבר השינוי או הביטול.	
חתימת האישור	
המבוטח:	


 חתימת המשתמש

נספח א'1 - נוסח אישור על קיום ביטוחים

אישור לביצוע עבודות התאמה, הרחבה, שיפוצים וכו' – בשווי מ- 20,000,000 ₪ עד 100,000,000 ₪

אישור קיום ביטוחים - ביטוח עבודות קבלניות / בהקמה		תאריך הנפקת האישור: _____	
אישור ביטוח זה מהווה אסמכתא לכך שלמבוטח ישנה פוליסת ביטוח בתוקף, בהתאם למידע המפורט בה. המידע המפורט באישור זה אינו כולל את כל תנאי הפוליסה וחריגיה. יחד עם זאת, במקרה של סתירה בין התנאים שמפורטים באישור זה לבין התנאים הקבועים בפוליסת הביטוח יגבר האמור בפוליסת הביטוח למעט במקרה שבו תנאי באישור זה מיטיב עם מבקש האישור.			
מבקש האישור	המבוטח	מען הנכס המבוטח / כתובת ביצוע העבודות	מעמד מבקש האישור
ספיקות יפולאים (להלן: "המזמינה") ו/או חברות בנות ועובדים של הנ"ל ת.ז.ח.פ. 500230080 מען כיכר סג'ורא 1 יפולאים	שם הקבלן: ו/או קבלני משנה ת.ז.ח.פ. מען	עבודות הקמה, שיפוץ, התאמה של במקרקעין ברח' _____	☐ מזמינת העבודות ☐ החברה המנהלת ☒ בעלי הנכס ☐ אחר _____

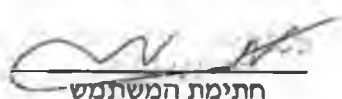
פרקי הפוליסה חלוקה לפי גבולות אחריות או סכומי ביטוח	מספר הפוליסה	נוסח ומהדורת פוליסה	תחילה	תאריך סיום	גבול האחריות למקרה ולתקופה/ סכום ביטוח / שווי העבודה		כיסויים נוספים בתוקף וביטול חריגים יש לציין קוד כיסוי בהתאם לנספח ד'
					מטבע	סכום	
כל הסיכונים עבודות קבלניות		ביט			₪		309 ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור 313 כיסוי בגין נזקי טבע 314 כיסוי גניבה פריצה ושוד 316 כיסוי רעידת אדמה 318 מבקש האישור מבוטח נוסף 328 ראשוניות 324 מוטב לתגמולי הביטוח – מבקש האישור
רכוש עליו עובדים					₪	10% מסכום הביטוח מיני 2,500,000	
רכוש סמוך					₪	10% מסכום הביטוח מיני 2,500,000	
פינוי הריסות					₪	10% מסכום הביטוח מיני 2,500,000	
תקופת תחזוקה בת 24 חודשים ותקופת הרצה בת 30 יום					₪	כלול	
צד ג'		ביט			₪	16,000,000	302 אחריות צולבת. 307 קבלנים וקבלני משנה 309 ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור 312 כיסוי נזק שנגרם כתוצאה משימוש בצמ"ה 315 תביעות המל"ל 318 מבקש האישור מבוטח נוסף 322 מבקש האישור מוגדר כצד ג' 328 ראשוניות 329 רכוש מבקש האישור יחשב כצד ג'
אחריות מעבידים		ביט			₪	20,000,000	304 הרחב שיפוי 309 ויתור על תחלוף מבקש האישור 319 מבוטח נוסף היה ויחשב כמעבידים 328 ראשוניות

פירוט השירותים: (בכפוף לשירותים המפורטים בחוזה בין המבוטח למבקש האישור. יש לציין את קוד השירות מתוך הרשימה המפורטת בנספח ג':
009 (בנייה) / עבודות קבלניות גדולות
062 (עבודות חשמל / איטום / אינסטלציה)
074 שיפוצים
ביטול/שינוי הפוליסה:
שינוי לרעת מבקש האישור או ביטול של פוליסת ביטוח, לא ייכנס לתוקף אלא 60 יום לאחר משלוח הודעה למבקש האישור בדבר השינוי או הביטול.
חתימת האישור
המבטח:

חתימת המשתמש

נספח א'2

אישור קיום ביטוחים		תאריך הנפקת האישור :	
אישור ביטוח זה מהווה אסמכתא לכך שלמבוטח ישנה פוליסת ביטוח בתוקף, בהתאם למידע המפורט בה. המידע המפורט באישור זה אינו כולל את כל תנאי הפוליסה וחריגיה. יחד עם זאת, במקרה של סתירה בין התנאים שמפורטים באישור זה לבין התנאים הקבועים בפוליסת הביטוח יגבר האמור בפוליסת הביטוח למעט במקרה שבו תנאי באישור זה מיטיב עם מבקש האישור.			
מבקש האישור	המבוטח	אופי העסקה	מעמד מבקש האישור
שם ת.ז./ח.פ. מען 500230080 ככר 9900 א 1 ירשלים	שירותים אספקת מוצרים אחזקה	☒ משכיר ☐ אחר _____	☐ שירותים ☐ אספקת מוצרים ☐ אחזקה ☒ אחר : אחר הרשאת שימוש בכנס עירוני לפעילות _____ ו/או פעילויות נלוות
כיסויים			
סוג הביטוח	מספר הפוליסה	נוסח ומהדורת הפוליסה	תאריך תחילה
חלוקה לפי נבילות אחריות או סכומי ביטוח			
צד ג' אחר – צד ג' חריג אחריות מקצועית, אינו חל על נזקי גוף			
אחריות מעבידים			
ביטוח רכוש ☒ ציוד ותכולה ☒ א. תוצאתי			
גבול האחריות/ סכום ביטוח סכום מטבע	תאריך סיום	תאריך תחילה	נוסח ומהדורת הפוליסה
20,000,000			
302 אחריות צולבת 304 הרחב שיפוי 307 קבלנים וקבלני משנה 309 ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור 315 תביעות המל"ל 318 מבקש האישור מבוטח נוסף 328 ראשוניות 329 רכוש מבקש האישור יחשב כצד ג'	במשותף עם פוליסת צד ג' הני"ל ולא בנוסף		
304 הרחב שיפוי 309 ויתור על תחלוף מבקש האישור 319 מבוטח נוסף היה ויחשב כמעבידים 328 ראשוניות			
309 ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור 328 ראשוניות	רכוש- מלוא ערך כינון אובדן תוצאתי- 12 חודשים		
פירוט השירותים (בכפוף, לשירותים המפורטים בהסכם בין המבוטח למבקש האישור, יש לציין את קוד השירות מתוך הרשימה המפורטת בנספח ג'):			
096 שכירות והשכרות			
ביטול/שינוי הפוליסה *			
שינוי לרעת מבקש האישור או ביטול של פוליסת ביטוח, לא ייכנס לתוקף אלא 60 יום לאחר משלוח הודעה למבקש האישור בדבר השינוי או הביטול.			
חתימת האישור			
המבטח :			


 חתימת המשתמש

שמיאן ענבל

מאת:
נשלח:
אל:
עותק:
נושא:

עו"ד עדי בן הראש <Adi@ysagilaw.co.il>

יום שני 18 מרץ 2024 18:34

שמיאן ענבל

חזן שני; יונה נורית

בית כנסת; הרב גולד 4 גבעת מרדכי; RE: חוזה רשות שימוש בית חב"ד גבעת מרדכי נכס 5444/13

קבצים מצורפים:

מסמך סריקה pdf.1710329615773; מסמך סריקה pdf.1710329599016

היי,

אישור הביטוח של בית חב"ד גבעת מרדכי החתום ע"י מנורה מיום 14.01.24 - תקין

עדי בן הראש | עו"ד

רח' עמינדב 17, תל-אביב 6706710

✉ ADI@YSAGILAW.CO.IL 03-5624282 📞

🌐 WWW.YSAGILAW.CO.IL 03-5625346 📠

יגאל שגיא ושות'



משרד עורכי דין

From: SMINBAL@jerusalem.muni.il <SMINBAL@jerusalem.muni.il>

Sent: Wednesday, March 13, 2024 12:31 PM

To: עדי בן הראש <Adi@ysagilaw.co.il>

Cc: HzShani@Jerusalem.muni.il; NRYONA@jerusalem.muni.il

Subject: חוזה רשות שימוש בית חב"ד גבעת מרדכי נכס 5444/13

היי עדי,

מצ"ב חוזה + אישור ביטוח

אודה לאישורך.

תודה

(טעל שטיין)
 דערמאנט דאס
 מנהל חשבונות
 בית תביד גבית מורדי
 רמת בית הרם
 שול יורד ארץ תביד (עיר)
 052-8041903

כ"ז אדר א, תשפ"ד
7 מרץ, 2024

חוות דעת משפטית לעניין הסכם רשות שימוש בנכס עירוני (נכס 2275 משתמש 13)

1. עיריית ירושלים הינה בעלת הזכויות ו/או הזכאית להירשם כבעלת הזכויות במגרש 1 לפי תכנית מספר 2588 (להלן: "התכנית"), הידוע גם כחלקה 137 בגוש 30412, ואשר מצוי ברחוב שמורק 8, בשכונת קרית היובל, ירושלים (להלן: "המקרקעין") ושל המבנה העירוני העתידי להיבנות עליו (להלן: "המבנה העירוני").
2. ביום 12.7.22 המליצה ועדת ההקצאות המקצועית להקצות לעמותת "שיח ישראל", "ירושלים" (ע"ר) (להלן: "העמותה") גג מבנה עירוני לצורך הקמת בית כנסת וניהולו (להלן: "המבנה") וזאת לתקופה כמפורט להלן ובכפוף לתנאים שיפורטו להלן:
 - א. מיקום המבנה העירוני ובית הכנסת במגרש ייקבעו על ידי מהנדס העיר ומנהל האגף למבני ציבור בהתייעצות מנהל מינהלת מבני דת.
 - ב. התכנון יתואם עם מהנדס העיר ומנהל האגף למבני ציבור, מנהל מינהלת מבני דת והמחלקה למדיניות התכנון ויאושר על ידם.
 - ג. רשות השימוש במבנה תהא לתקופה של 24 שנים ו-11 חודשים שתחל במועד השלמת הבניה (ככל שתושלם), ובכפוף להשלמת הבניה, למפרע למועד החלטת המועצה.
 - ד. תוקף ההקצאה הינו לשלוש שנים ובמידה וההקצאה לא תמומש בפרק זמן זה היא תבוטל.
3. העירייה תהא רשאית לבטל את רשות השימוש בכל שלב במהלך התקופה במקרה של הפרת תנאי ההקצאה ו/או תנאי הסכם רשות השימוש ו/או מכל סיבה אחרת.
4. ביום 29.8.22 המליצה הוועדה המייעצת להקצאות לאשר את המלצת ועדת ההקצאות המקצועית.
5. ביום 31.8.22 אישרה מועצת העירייה את המלצת הוועדה המייעצת להקצאות.
6. בעת"מ 55449-11-22 קבע בית המשפט המחוזי להחזיר את העניין לדיון נוסף בוועדת ההקצאות המקצועית לבחינת הפרוגרמה.

7. ועדת ההקצאות המקצועית בשיבתה מיום 7.6.23 החליטה לאשרר את החלטת ועדת ההקצאות המקצועית הראשונה.

8. הוועדה המייעצת להקצאות בשיבתה מיום 20.6.23 המליצה ליתן למשתמש רשות שימוש במבנה ומועצת העירייה בשיבתה מיום 22.6.23 החליטה לאשרר את המלצת הוועדה המייעצת להקצאות.

9. הסכם רשות השימוש המצ"ב מסדיר את תקופת רשות השימוש שאושרה על ידי המועצה כאמור.

10. חתימת הסכם רשות השימוש ותוקפו כפופים להוכחת יכולת כלכלית של המשתמש, להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה.

11. לאור האמור, אין מניעה משפטית לאישור ההסכם בכפוף לקיום התנאים שנקבעו בהחלטת המועצה ובכפוף לאישורו של שר הפנים לפי סעיף 188 לפקודת העיריות.

בכבוד רב,
חו' חזק אמר, יו"ד
עוזרת ראש ליועץ המשפטי

חוזה רשות שימוש

שנערך ונחתם בירושלים ביום 23 בחודש 11 בשנת 2022

נכס 2275

משתמש 13

עיריית ירושלים

מכיכר ספרא 1, ירושלים

(להלן: "העירייה")

מצד אחד

עמותת: "בית הכנסת "שיח ישראל", ירושלים (ע"ר)

ע.ר. 580594562

(להלן: "המשתמש")

מצד שני

הואיל: והעירייה הינה בעלת הזכויות ו/או הזכאית להיות בעלת הזכויות במגרש 1 לפי תב"ע: 2588 (להלן: "התכנית"), הידוע כחלקה 137 בגוש 30412, המצוי ברחוב שמורק 8, שכונת קרית היובל, ירושלים (להלן: "המקרקעין") ושל הפונקציה העירונית העתידה להיבנות עליו (להלן: "המבנה העירוני").

והואיל: ועל פי התכנית ייעוד המקרקעין הינו למבני ציבור.

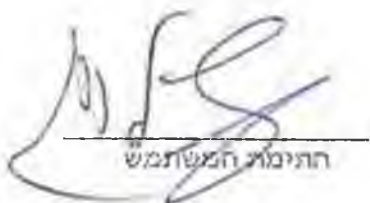
והואיל: והמשתמש מודע לכך שככל והמקרקעין אינם רשומים ע"ש עיריית ירושלים, אין באישור שר הפנים או מי שהסמיכו, כל ראייה לרישום עתידי כאמור.

והואיל: והמשתמש מעוניין להשתמש בגג המבנה העירוני שייבנה, לצורך הקמת בית כנסת (להלן: "המבנה") וניהולו (להלן: "המטרה"), בכפוף לתנאים שיפורטו להלן.

והואיל: וועדת ההקצאות המקצועית בישיבתה מיום 12.7.22 המליצה ליתן למשתמש רשות שימוש במבנה לצורך קיום המטרה, ובכפוף לתנאים אשר נקבעו בהחלטת ועדת קצות המקצועית (להלן: "ועדת ההקצאות המקצועית הראשונה").

והואיל: והוועדה המייעצת להקצאות בישיבתה מיום 29.8.22 המליצה ליתן למשתמש רשות שימוש במבנה כאמור.

והואיל: ומועצת העירייה בישיבתה מיום 31.8.22 החליטה לאשר את המלצת הוועדה המייעצת להקצאות.


התיומן המשותמש

והואיל: ובעת"מ 55449-11-22 קבע בית המשפט המחוזי להחזיר את העניין לדיון נוסף בוועדת ההקצאות המקצועית.

והואיל: וועדת ההקצאות המקצועית בישיבתה מיום 7.6.23 החליטה לאשרר את החלטת ועדת ההקצאות המקצועית הראשונה.

והואיל: והוועדה המייעצת להקצאות בישיבתה מיום 20.6.23 המליצה ליתן למשתמש רשות שימוש במבנה ומועצת העירייה בישיבתה מיום 22.6.23 החליטה לאשרר את המלצת הוועדה המייעצת להקצאות.

והואיל: מיקום המבנה העירוני במקרקעין ייקבע על ידי מהנדס העיר ומנהל האגף למבני ציבור, בהתייעצות מנהל מנהלת מבני דת.

והואיל: והתכנון והבנייה יבוצעו בהתאם להנחיית מהנדס העיר ומנהל האגף למבני ציבור, מנהלת מבני דת והמחלקה למדיניות התכנון ויאושרו על ידם.

והואיל: וככל ובניית המבנה העירוני תושלם והמבנה העירוני יאוכלס טרם השלמת בניית המבנה, תכנון ובניית המבנה יבוצעו בהתאם להוראות נספח הבינוי באשר לבנייה מעל נכס עירוני המצורף כנספח ה' לחוזה זה, ובדרך שלא תופרע הפעילות במבנה העירוני, בליווי פיקוח הנדסי מתאים ותוך שמירה על כל כללי הבטיחות הקיימים והכל בהתאם להנחיית מנהל האגף למבני ציבור, מנהלת מבני דת ומנח"י או מנהל קהילה (לפי הפונקציה העירונית שתיבנה במקרקעין).

והואיל: וככל שהמשתמש לא יוכל לעמוד בתנאים לעיל, ביצוע הבנייה יהא כפוף לאיתור מקום חלופי למבנה העירוני למשך תקופת הבנייה על ידי המשתמש ועל חשבוננו והכל לשביעות רצון העירייה ובאישורה.

והואיל: ומימוש ההקצאה כפוף לאישור גורמי התכנון והרישוי כמקובל ובהתאם לדרישות אגפי העירייה.

והואיל: והמשתמש מצהיר כי הוא עומד ויעמוד בתנאים המיוחדים ובתבחינים הכללים שקבעה העירייה בקשר להקצאות קרקע.

והואיל: ומובהר כי כל שימוש שיעשה בנכס ו/או במבנה בניגוד למטרות ההקצאה יהווה עילה לביטול הסכם זה וההקצאה.

והואיל: ותוקף ההסכם כפוף להוכחת יכולת כלכלית של המשתמש, להנחות דעתו של היועץ המשפטי לעירייה.


חתימת המשתמש

והואיל: והמשתמש מצהיר כי אין מניעה שבדין לחתימתה על חוזה זה לרבות לעניין הוראות סעיף 122א' לפקודת העיריות (נוסח חדש).

והואיל: וידוע למשתמש כי הסכם זה כפוף לאישור מועצת העירייה ושר הפנים לפי סעיף 188 לפקודת העיריות.

לפיכך הותנה, הוצתר והוסכם בין הצדדים בדלקמן:

1. מבוא:

המבוא לחוזה זה מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

2. הגדרות:

"המקרקעין" - מגרש 1 לפי תב"ע 2588, הידוע כחלקה 137 בגוש 30412, המצוי ברחוב שמורק 8, שכונת קרית היוכל, ירושלים.

"הנכס" - גג המבנה העירוני והמבנה העתיד להיבנות עליו על ידי המשתמש, כמסומן בתשריט המצורף כנספח א' לחוזה זה ובכפוף להיתר הבנייה.

"המנהלת" - מנהלת אגף נכסי העירייה או מי שהוסמך לכך על ידה ובכל מקום בחוזה בו מסורות לעירייה סמכויות, יראו סמכויות אלה, אם לא נקבע אחרת, כנתונות גם למנהלת, ובכלל זה הסמכות לבטל את ההקצאה ו/או את חוזה רשות השימוש.

3. רשות השימוש ומטרתה:

(א) העירייה מתחייבת בזה ליתן למשתמש רשות שימוש בנכס, והמשתמש מתחייב לקבל מן העירייה רשות שימוש בנכס, והכול בהתאם לתנאי חוזה זה והוראותיו.

(ב) מטרת רשות השימוש היא אך ורק לצורך הקמת בית כנסת וניהולו בהתאם למטרה כמפורט במבוא לחוזה זה, ולא לשם עשיית רווחים או כל מטרה אחרת שהיא, אלא אם תקבל הסכמת העירייה בכתב ומראש ובכפוף לקבלת אישור מועצת העירייה ושר הפנים.

(ג) למען הסר ספק, מובהר כי לא תיעשה כל פעילות פוליטית מפלגתית ו/או עסקית ו/או מסחרית ו/או כל פעילות שהיא למטרות רווח.

(ד) המשתמש מחייב שלא לקיים בנכס כל פעילות אסורה עפ"י הדיו,

חתימת המשתמש

(ה) למען הסר ספק, מוצהר ומוסכם בזאת על ידי הצדדים כי חוק הגנת הדייר (נוסח משולב), תש"ל-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 המבנה והמקרקעין פירושה הסכמת בעל זכויות במקרקעין בלבד והסכמה זו לא תתפרש כהסכמתה של רשות מוסמכת כלשהי, לרבות רשויות התכנון.

(ו) המשתמש מתחייב שלא לשעבד ו/או למשכן את הנכס ו/או להעבירו לתפעול ו/או לשימוש של גוף אחר.

4. ההקצאה, תקופתה וביטולה:

(א) תוקף ההקצאה הוא לשלוש שנים מיום 23.6.23, על המשתמש לממש את ההקצאה ולהשלים את הקמת המבנה עד ליום 22.6.26 (להלן: "תקופת מימוש ההקצאה"), במידה והיא לא תמומש בפרק זמן זה, ההקצאה תבוטל.

(ב) במידה וכעבור פרק זמן של שנתיים ותשעה חודשים מיום אישור ההקצאה על ידי מועצת העירייה המשתמש טרם השלים את בניית המבנה וברצונו להאריך את תוקף ההקצאה, עליו לפנות אל העירייה לפחות שלושה חודשים לפני תום תקופת ההקצאה בבקשה מתאימה.

(ג) בקשת המשתמש בדבר הארכת תקופת ההקצאה תידון בפני הגורמים המוסמכים בעיריית ירושלים. הוחלט לקבל את הבקשה, יוארך תוקף ההקצאה לתקופה של עד שנתיים נוספות והודעה על כך תשלח למשתמש. נדחתה הבקשה, תודיע העירייה למשתמש על ביטול ההקצאה ויחולו הוראות סעיף 15 להלן.

(ד) לא השלים המשתמש את הבנייה כאמור בסעיף קטן (א) לעיל ו/או לא הגיש בקשה להארכת תוקף ההקצאה כאמור בסעיף קטן (ב) לעיל, תבטל ההקצאה מאליה ללא צורך במתן כל הודעה על כך למשתמש ויחולו הוראות סעיף 15 להלן.

(ה) הוארך תוקף ההקצאה לתקופה נוספת כאמור בסעיף קטן (ג) לעיל, על המשתמש להשלים את הבנייה תוך פרק הזמן שהוקצב לו בהחלטת הארכת תוקף ההקצאה. לא יעשה כן, תבטל ההקצאה מאליה ללא צורך במתן כל הודעה על כך למשתמש ויחולו הוראות סעיף 15 להלן.


חתימת המשתמש

(ו) עם ביטול ההקצאה בהתאם להוראות סעיף זה, לא תהא למשתמש כל דרישה ו/או טענה ו/או תביעה מכל סוג שהוא כלפי העירייה לתשלום כלשהוא בקשר להקמת המבנה ו/או פיתוח המקרקעין והחזרת החזקה בו לעירייה.

5. תקופת רשות השימוש:

(א) בכפוף לאמור בסעיפים קטנים (ד) ו- (ה) להלן, תקופת רשות השימוש הינה ל- 24 שנים ו- 11 חודשים שתחילתה ביום 23.6.23 וסיומה ביום 22.5.47 (להלן: "תקופת השימוש").

(ב) למרות האמור בסעיף קטן (א) לעיל, עד להשלמת המבנה וקבלת תעודת גמר כדי (להלן: "מועד השלמת הבנייה") לא יהיה בחוזה זה אלא מתן הרשאה למשתמש לעלות על המקרקעין ולהקים את המבנה בהתאם להוראות חוזה זה. רשות השימוש תחל במועד השלמת הבניה למפרע למועד הנקוב בסעיף קטן (א) לעיל.

(ג) למרות האמור לעיל, במידה ועיריית ירושלים ו/או מדינת ישראל ו/או גוף ציבורי יעבירו למשתמש כספים או מימון בכל צורה שהיא לצורך הקמת המבנה (להלן: "מימון העירייה"), תתקצר תקופת רשות השימוש בשיעור דומה ליחס שבין מימון העירייה לסה"כ ההשקעה בהקמת המבנה לפי העניין, זאת בהתאם לנספח ד' לחוזה זה.

6. החזרת הנכס בתום תקופת השימוש:

עם תום תקופת השימוש האמורה בסעיף 5 (א) לעיל ו/או עם הפסקת השימוש כדין ו/או עפ"י הוראות חוזה זה, יפנה המשתמש את הנכס וישיבו לעירייה כשהיא פנוי מכל אדם וחפץ, בהתאם לאמור בסעיף 15 להלן בשינויים המחויבים.

7. דמי שימוש:

דמי שימוש בסך של 7,193 ₪ (במילים: שבעת אלפים מאה תשעים ושלושה שקלים) בתוספת מע"מ כחוק, למשך כל תקופת רשות השימוש וישולמו מראש לכל התקופה.

8. הבניה:

(א) המשתמש מתחייב בזה להגיש תוך 6 חודשים מיום חתימת חוזה זה את תכניות הבניה לאישורה של הוועדה המקומית לתכנון ולבניה או כל רשות מוסמכת אחרת, שהיתר ממנה דרוש לשם הבניה. התכנון יתואם ויאושר עם האגף למבני ציבור ומנהלת מבני דת. יובהר כי ההקצאה והחוזה כפופים לאישור גורמי התכנון והרישוי בהתאם לדרישות אגפי העירייה.

(ב) המשתמש מתחייב להשתמש בנכס בהתאם למטרת השימוש כאמור.


חתימת המשתמש

(ג) יתרת המקרקעין תישאר בידי העירייה לצרכים עירוניים, בהתאם לשיקול דעתה.

(ד) על המשתמש לגדר את המקרקעין בהתאם לדרישות הפיקוח על הבנייה.

(ה) היה והמקרקעין ו/או כל חלק מהמקרקעין שהוקצה למשתמש גובלים במקרקעין ו/או חלק מהמקרקעין שבשימוש העירייה ו/או מי מטעמה ו/או שהוקצו ו/או עתידים להיות מוקצים ע"י העירייה לגוף אחר כלשהו, המשתמש מתחייב כי לא יתוכננו על ידה חלונות ו/או פתחים בקירות משותפים ו/או שעשויים להיות משותפים עם המבנים הקיימים ו/או אלו שעשויים להבנות בעתיד על המקרקעין או על כל חלק מהמקרקעין הגובלים במקרקעין שהוקצו למשתמש.

(ו) כל תכנית כאמור בסעיף קטן (א) לעיל, לא תוגש על ידי המשתמש לאישורן של הוועדות והרשויות המוסמכות, אלא אם כן קיבל המשתמש תחילה, ורק לאחר שקיבל, את אישור העירייה לכך בכתב ובתנאי שתכנית זו תהא בהתאמה לתכניות בנין ערים תקפות אותה שעה וכל תקנה על פיהן.

(ז) העירייה רשאית, לפי שיקול דעתה, ומשיקולים סבירים וענייניים הקשורים למקרקעין, למקרקעין ולסביבתם, לאשר כל תכנית שתוצע על ידי המשתמש או לא לתן אישורה זה ו/או להתנות מתן אישורה בתנאים הנראים לה, לדרוש שינויה של התכנית, כולה או מקצתה, ועל המשתמש לקיים את התנאים ולבצע את השינויים הנדרשים ממנה על ידי העירייה כתנאי מוקדם למתן האישור על ידי העירייה.

(ח) המשתמש מתחייב לסיים את בניית המבנה לא יאוחר מיום 22.6.26 במידה ולא יעשה כן, ובשים לב להוראות סעיף 4 תבוטל ההקצאה, החוזה יגיע לקיצו ויחולו הוראות סעיף 15 להלן בשינויים המחויבים. המקרקעין יוחזרו לידי העירייה כשהם פנויים מכל אדם וחפץ, חופשי מכול שעבוד, חוב או זכות של צד ג' כלשהוא, תוך שלושים יום מתאריך קבלת הדרישה לכך מהעירייה, ולמשתמש לא תהא כל דרישה ו/או טענה ו/או תביעה מכול סוג שהוא כלפי העירייה לתשלום כלשהו בקשר להקמת המבנה ו/או פיתוח המקרקעין והחזרת החזקה בהם לעירייה.

(ט) 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 עפ"י כל דין, יחולו על המשתמש בלבד וישולמו על ידו והעירייה לא תידרש ולא תבצע כל תשלום בכסף או שווה כסף במישרין או בעקיפין בקשר עם הבנייה.


חתימת המשתמש

(י) המשתמש מתחייב כלפי העירייה, כי מיד לאחר חתימת החוזה ו/או סיום הבנייה, יציג שלט על חשבונו בנכס או בצמוד או בסמוך אליו, בצורה ובאופן שתקבע העירייה, בתיאום עם המשתמש, ואשר יציין בצורה ברורה כי הנכס הוקצה, הוקם או ניתן על ידי העירייה או בעזרתה (הכול לפי העניין). המשתמש מתחייב לשמור על השלט במצב טוב, תקין וקריא ולחדשו על חשבונו. המשתמש מתחייב כי אם לא יעשה כן, יאפשר לעירייה או למי מטעמה להציג שלט על חשבון המשתמש כאמור.

(יא) המשתמש לא יהיה רשאי להקים את המבנה שהקמתו במקרקעין תאושר בהתאם להוראות סעיף זה (להלן: "**המבנה**") ו/או להוסיף למבנה ו/או למבנים ו/או למתקנים ו/או להגדיל את הנכס ו/או המבנים ו/או המתקנים שהקים (להלן: "**תוספת הבניה**"), אלא בהסכמת העירייה ובתנאים שתקבע.

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

(יג) למען הסר ספק, מובהר בזאת כי הוראות סעיף 14 יחולו בשינויים המחויבים גם על שלב הבניה.

(יד) ותכנון ובניית המבנה יבוצעו בהתאם להנחיית מנהל האגף למבני ציבור, מנהלת מבני דת והמחלקה למדיניות התכנון ויאושרו על ידם.

(טו) ככל ובניית המבנה העירוני תושלם והמבנה העירוני יאוכלס טרם השלמת בניית המבנה, תכנון ובניית המבנה יבוצעו בהתאם להוראות נספח הבינוי באשר לבנייה מעל נכס עירוני המצורף כנספח ה' לחוזה זה, ובדרך שלא תופרע הפעילות במבנה העירוני, בליווי פיקוח הנדסי מתאים ותוך שמירה על כל כללי הבטיחות הקיימים והכל בהתאם להנחיית מנהל האגף למבני ציבור, מנהלת מבני דת ומנח"י או מנהל קהילה (לפי הפונקציה העירונית שתיבנה במקרקעין).

(טז) יובהר, כי ככל שהמשתמש לא יוכל לעמוד בתנאי ס"ק טו' לעיל, ביצוע הבנייה יהא כפוף לאיתור מקום חלופי למעון היום למשך תקופת הבנייה על ידי המשתמש ועל חשבונו והכל לשביעות רצון העירייה ובאישורה.

9. השימוש בנכס והחזקתו:

(א) המשתמש מתחייב להשתמש במקרקעין ובנכס אך ורק למטרת השימוש המפורטת במבוא לחוזה זה ובסעיף 3 לעיל ובהתאם להוראות חוזה זה. המשתמש לא יהא רשאי להשתמש במקרקעין ו/או בנכס לכל מטרה אחרת שהיא.

(ב) מובהר כי בשטח בית הכנסת המתוכנן תותר הקמת חדר להתכנסות לאחר התפילה לצורך קידוש בלבד (לדוגמא לאחר ברית/ בר מצווה/ שבת חתן) אך לא תותר השכרת


חתימת המשתמש

החדר או כל שטח אחר במבנה לאירועים ולשמחות ו/או הכנסת שירותי קייטרינג או מזון פרט להגשת כיבוד קל בלבד שאינו דורש הכנה ו/או בישול ו/או חימום במקום – למעט חימום על גבי פלטה חשמלית של מזון מוכן מראש (כגון: קוגל ומאפים).

(ג) המשתמש מתחייב לבצע את כל עבודות הפיתוח ועבודות התקנות וחיבורי השמל ואינסטלציה החלות עפ"י דין על הבעלים ו/או המחזיק בנכס, עפ"י דרישת כל רשות מוסמכת ו/או העירייה תוך התקופה הנקובה בדרישה זו.

(ד) במידה והרשות המוסמכת ו/או העירייה יבצעו בעצמן את עבודות הפיתוח, מתחייב המשתמש לשלם לכל רשות מוסמכת ו/או לעירייה, לפי דרישתן, את סכום ההוצאות אשר לפי חשבונן וקביעתן מגיע להן מהמשתמש בגין הנכס ובקשר אליו, עבור ביצוע עבודות הפיתוח הנ"ל או איזה מהן.
עבודות פיתוח בסעיף זה כגון:

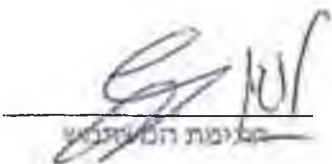
סלילה והרחבה של כבישים ומדרכות, אבני שפה, קירות מגן, גיטון, הנחת רשתות חשמל ועמודי טרנספורמציה, טלפון, גז, מים, ביוב ותיעול – כל הפעולות התברואתיות והסניטאריות הבאות לשמור על האוכלוסין נוחיותם ורווחתם, נטיעות ושאר מפעלי השבחה.

(ה) ככל שהעירייה באמצעות מהנדס העיר ואגף תושייה תתכנן כביש גישה למקרקעין, המשתמש מתחייב לשאת בעלות סלילת הכביש למקרקעין וכן בעלות אחזקת הכביש באופן יחסי בהתאם לשטח המוקצה כפי שתקבע העירייה.

(ו) המשתמש מתחייב להגיש את הנכס ואת השרות הניתן בו בהתאם להוראות החוק והתקנות.

(ז) המשתמש מתחייב לשמור על ניקיון הנכס וסביבתו הקרובה, להשתמש בהם באופן זהיר והוגן ולהחזיקם במצב תקין וכן הוא מתחייב לתקן מיד, על חשבונו, כל נזק או קלקול שייגרם לנכס ולסביבתו וכן לפצות את העירייה עבור כל נזק או קלקול כזה שלא תוקן.

(ח) המשתמש מתחייב כי הבנייה, השימוש והפעילות בנכס יתבצעו בהתאם לכל החוקים, התקנות, הפקודות, ההוראות והדרישות המוצאות 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, לרבות אלה החלות על הבעלים, והמשתמש מקבל על עצמו בלבד את האחריות המלאה עבור כל התוצאות של אי מילוי כל חוק, פקודה, חוק עזר, הוראה או דרישה כאמור.


מזימת הסניטריה

(ט) העירייה תהא רשאית, באמצעות פקידיה, מורשיה וכל אדם אחר שהורשה לכך מטעמה, להיכנס לנכס בכל זמן סביר כדי לוודא את קיומן של הוראות חוזה זה על ידי המשתמש וכן תהא העירייה רשאית לעיין בספרי החשבונות של המשתמש.

(י) 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. המשתמש מתחייב 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 התזקה תקינה וביצוע התיקונים בקווים שיונחו מתחתיו או מעליו כפי שיהא הצורך מדי פעם ופעם. במקרה של מימוש זכותה לפי סעיף זה, מתחייבת העירייה כי הדבר יעשה, עד כמה שהדבר אפשרי, מבלי לפגוע בפעילות המשתמש בנכס, וכי בתום העבודות תחזיר מצב הנכס לקדמותו ולא תפגע מטרת השימוש.

(יא) המשתמש מתחייב ליתן הסכמתו לשימוש העירייה בנכס בתקופת השימוש בשעות אשר אין מתקיימות בו פעילות ע"י המשתמש ובתנאי כי שימוש זה יתואם בין הצדדים מראש לגבי שעות השימוש המדויקות ומהות השימוש באופן ששימוש זה לא ינגוד את תקנות המשתמש ולא יפגע בפעילות המשתמש בנכס.

(יב) אין באמור לעיל כדי לגרוע מחובת המשתמש לקיים כל חובה המוטלת עליו 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 על מנת לוודא את קיומן של הוראות חוזה זה על ידי המשתמש.

(יד) המשתמש מתחייב לפעול בהתאם להנחיות העירייה לאלתר ולא יאוחר מ-14 ימים מיום מתן ההנחיות.

(טו) המשתמש מתחייב לבצע אחת לשנה סקר בטיחות במבנה ע"י יועץ בטיחות מקצועי.

(טז) המשתמש מתחייב להמציא לעירייה דו"ח בדבר היעדר מפגעים במבנה אחת לשנה. כן מתחייב המשתמש לפעול לתיקון מפגעים הזורשים תיקון בהתאם לדו"ח ולהנחיות יועץ הבטיחות, ככל שישנם.


התקנת המשתמש

10. מיסים ותשלומים:

(א) המשתמש מתחייב 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 החוזה ובכלל זה מיסי ממשלה והיטלי הרשות המקומית, בין אם אלו מוטלים על המחזיק, החוכר, הבעלים או אחרת, וזאת במידה והמשתמש אינו פטור על פי כל דין מהתשלומים האמורים.

(ב) לא שילם המשתמש תשלום מהתשלומים הנ"ל, תהא העירייה רשאית, לפי שיקול דעתה בלבד, לשלם את התשלומים, ההיטלים, המיסים הארנונות והאגרות כאמור לעיל על חשבון המשתמש ולגבותם מהמשתמש, ובלבד שהעבירה תחילה את דרישות התשלום האמורות למשתמש ואפשרה לו לשלמן תוך פרק זמן סביר.

(ג) כל סכום המגיע לעירייה מאת המשתמש 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, שהמשתמש חייב בו לפי חוזה זה, יהא כל סכום שייגבה מהמשתמש על חשבון הפיגור האמור נזקף לפי הסדר הבא: הוצאות גביה, ריבית והיתרה על חשבון הקרן.

(ה) מס ערך מוסף, במידה שחל על חוזה זה, יחול על המשתמש וישולם על ידו.

(ו) מס מכירה, במידה שחל על חוזה זה, יחול על המשתמש וישולם על ידו.

11. העברת זכויות:

(א) חוזה זה הינו אישי עם המשתמש בלבד ורשות השימוש המוקנית בו היא למשתמש בלבד וחל איסור על המשתמש להעביר, למשכן, לשעבד להחכיר כל זכות מהזכויות הניתנות לו בחוזה זה במלואה או בחלקה ו/או להרשות לזולתה שימוש בנכס, והכל בין באופן קבוע ובין באופן זמני, אלא אם קיבל הסכמת העירייה בכתב ומראש ובכפיפות לתנאים שהתנתה העירייה למתן הסכמה ולתשלום דמי הסכמה באם יידרשו ע"י העירייה, ובכפוף לקבלת אישור מועצת העירייה ושר הפנים.

(ב) אין באמור בסעיף זה כדי לגרוע מזכותו של המשתמש להתקשר בהסכמים עם קבלני משנה לשם מתן שירותים להם יזדקק לצורך השימוש בנכס בהתאם למטרת השימוש של הנכס, וזאת ללא צורך באישור העירייה, ובלבד שהאחריות למתן אותם שירותים תחול על המשתמש ותבוצע בפיקוחו ו/או באחריותו.



העירייה

(ג) ככל שבמבנה שייבנה על ידי המשתמש יונצח אדם כזה או אחר, הרי שהמשתמש ו/או מי מטעמו יהיה מנוע מלטעון טענה בדבר קיומו של הקדש.

12. שמירת זכויות:

(א) מוצהר ומוסכם בזאת במפורש, כי אין בחוזה זה כדי להקנות למשתמש כל זכות אשר לא הוענקה לו במפורש בחוזה זה, ולפיכך המשתמש מוותר על כל זכות שעשויה להיות לו כמשתמש, על פי דין או על פי חוזה, במידה שלא נזכרה במפורש בחוזה זה.

(ב) מבלי לפגוע בכלליות האמור בסעיף קטן (א) לעיל מוצהר ומוסכם במפורש כי המשתמש לא יהיה זכאי ליזום, ללא קבלת הסכמת העירייה בכתב ומראש, כל שינוי לתכנית מתאר או לתכנית מפורטת החלה על המקרקעין או על חלק ממנו.

(ג) מוסכם ומוצהר בזאת במפורש כי במידה שרשות השימוש חלה על חלק מהמקרקעין 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 המשתמש וחתימתו על חוזה זה מהווה הסכמה לפעולה או שימוש כאמור במידה שתידרש על ידי צד שלישי כלשהו, ובלבד שאין בפעולה או בשימוש האמורים כדי להפריע, לדעת העירייה, במידה בלתי סבירה לשימוש המשתמש בנכס.

(ד) 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, הכול בתנאי שתוספת הבניה תשמש למטרה שאינה נוגדת את תקנות המשתמש.

(ה) הזכויות בגין תוספת הבניה ירשמו על שם העירייה בדרך שהעירייה תראה לנכון, לרבות בדרך של רישום בית משותף בהתאם לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969.

(ו) להבטחת זכויות העירייה עפ"י חוזה זה, יפקיד המשתמש בידי העירייה ייפוי כוח נוטריוני בלתי חוזר בנוסח המצורף כנספח ג' שיסמך את העירייה לעשות כל פעולה שהוסמכה לעשותה עפ"י חוזה זה.

13. אחריות המשתמש:

(א) ביטוח נכס:


תת/מת המשתמש

הוראות הביטוח שיחולו על המשתמש הינן בהתאם להוראות נספח הביטוח המצורף להסכם זה **כנטפח ב'** ומהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

(ב) אחריות לנזקים:

(1) המשתמש בלבד יהיה אחראי במשך כל תקופת השימוש 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, ובפרט בקשר או כתוצאה מבנייה על ידי המשתמש או מאופן החזקת הנכס והשימוש בו או בקשר לכל עבודה ו/או פעילות שתיעשה בו. למען הסר ספק, מובהר כי העירייה לא תהא אחראית לכל עבירה ו/או נזק כלשהם אשר יגרמו בנכס או בקשר עם הנכס, במישרין או בעקיפין.

(2) המשתמש מתחייב לגרום לסילוקה של כל דרישה או תביעה לתשלום פיצויים הנוגעת לנזקים כאמור בסעיף קטן (1) לעיל, במידה שתופנה כנגד העירייה. כן מתחייב המשתמש לשפות את העירייה עבור כל סכום שהעירייה תחויב בו עקב כל תביעה שתוגש נגדה בקשר או כתוצאה מהנזיל והמשתמש ישלם 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 למשתמש ותאפשר לו להגן על האינטרסים שלו בפני כל תביעה ו/או דרישה כאמור.

(3) המשתמש מתחייב להמציא לעירייה מידי שנת כספים דיווחים כספיים ואחרים בקשר לשימוש בנכס במועדים ובמתכונת שתקבע ע"י העירייה.

14. הפרת החוזה וביטולו:

(א) הפרת הוראות סעיפים 3, 4, 7, 9 עד 12, 14 לחוזה כולן או חלקן תהווה הפרה יסודית כמשמעותה בחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), תשל"א-1970.

(ב) הפרה המשתמש חוזה זה הפרה יסודית או הפסיק את השימוש בנכס לתקופה העולה על 6 חודשים, או ששינה מטרותיו 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, לפי שיקול דעתה.

(ג) הפרה המשתמש את החוזה הפרה שאינה יסודית רשאית העירייה מבלי לפגוע בזכותה לכל תרופה ו/או סעד עפ"י כל דין לבטל את החוזה אם לאחר שתישלח למשתמש דרישה לתקן את ההפרה או את אי הקיום ולמלא אחר ההוראות המפורטות בדרישה תוך התקופה אשר תקבע ע"י העירייה, לא ימלא המשתמש אחר דרישה זו תוך התקופה האמורה.


חתימת המשתמש

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

1. שימוש בנכס שלא עפ"י מטרות ההקצאה.
 2. היקף האוכלוסייה הנהנית מהפעילות המתנהלת בנכס ירד באופן משמעותי מהצפי שעל פיו הוחלט להקצות את המקרקעין לשימוש זה.
 3. ככל שנמצא כי לא מתקיים מניין מתפללים בימות השבוע או בליל שבת וביום שבת, יוחזרו המקרקעין והנכס לעירייה והחוזה יבוטל.
 4. הפעילות המתבצעת בנכס כרוכה בקבלת רישיון מגוף שלטוני ואותו רישיון בוטל ו/או נשלל.
 5. הגוף לו הוקצו המקרקעין התפרק או הופסקה פעילותו.
 6. הנכס דרוש לעירייה לצורך אחר. במקרה זה תינתן למשתמש הודעה של 90 יום מראש.
 7. המשתמש לא השלים את בניית המבנה עד ליום 22.6.26 ולא קיבל ארכה.
 8. המשתמש לא הנגיש את הנכס בהתאם להוראות החוק והתקנות.
 9. כל מקרה אחר של הפרת החוזה ו/או פגם בהליך ההקצאה אשר עפ"י הדין מקנים עילת ביטול.
- (ה) בנוסף לזכות העירייה לבטל את החוזה כאמור לעיל, ומבלי לפגוע בזכות מזכויותיה האחרות, רשאית העירייה לתבוע מאת המשתמש את ההוצאות, הנזקים וההפסדים שנגרמו לה עקב ההפרה.
15. תוצאות ביטול החוזה:
בוטל החוזה ע"י העירייה כאמור בסעיף 15 לעיל, יפעלו הצדדים כדלקמן:


חלמת המשתמש

(א) המשתמש יהא חייב לפנות את הנכס 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 30 יום ממועד קבלת הדרישה לכך מהעירייה. העירייה תהיה רשאית להשתמש בנכס בעצמה או באמצעות צד ג' כראות עיניה ולפי שיקול דעתה המוחלט ולמשתמש לא תהא כל דרישה ו/או טענה ו/או תביעה מכל סוג שהוא כלפי העירייה לתשלום מכל סוג שהוא בקשר להקמת המבנה, החזקתו, השימוש בו והחזרת החזקה בו לעירייה.

(ב) לא קיים המשתמש התחייבותו האמורה בסעיף קטן (א) לעיל תהיה העירייה רשאית להיכנס לנכס, לתפוס את החזקה בו וכן לנקוט בכל הפעולות עפ"י כל דין למימוש זכויותיה והמשתמש תישא בכל ההוצאות שייגרמו לעירייה בשל שימוש העירייה בזכותה זו.

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

(ד) מבלי לגרוע מהוראות סעיף זה וסעיף 15 לעיל, העירייה תהא רשאית לגבות מהמשתמש דמי שימוש ראויים בגין השימוש בנכס שלא בהתאם למטרת רשות השימוש ותנאיה על פי חוזה זה (לרבות שימושים אחרים ועבירות בנייה) וזאת בהתאם לחוות-דעת שמאי מטעם העירייה.

16. פרוק התאגיד:

במקרה שהמשתמש יחדל להיות תאגיד עפ"י חוק או רשות ציבורית הפועלת במסגרת רשויות המדינה, תפקע רשות השימוש והחזקה בנכס וזכות השימוש בו וכל זכות אחרת הקיימת למשתמש בנכס יחזרו לידי העירייה לאלתר ויחולו הוראות סעיף 15 לעיל בשינויים המחויבים.

17. ויתורים:

שום ויתור, הנחה, הימנעות מפעולה במועדה או ארכה מצד העירייה לא ייחשבו כויתור על זכויותיה ולא ישמשו כמניעה לתביעת פינוי או תביעה אחרת על ידה, אלא אם כן ויתרה העירייה על זכויותיה במפורש ובכתב על ידי מי שמוסמך לשנות מתנאי הסכם זה.

18. 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. תנאי לתוקף החוזה:

חוזה זה טעון אישור מועצת העירייה ושר הפנים או בא כוחו.


חתימת המשתמש

20. כתובות והודעות:

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

העירייה: **עיריית ירושלים**

מנהלת אגף נכסי העירייה

קריית העירייה, כיכר ספרא 1, ירושלים.

המשתמש: **"בית הכנסת "שיח ישראל", ירושלים (ע"ד)"**

כתובת:

21/1 ק"מ

ולראיה באו הצדדים על התנאים:


המשתמש

גזבר העירייה

ראש העירייה

עיריית ירושלים

אהרן טולדאנו, עו"ד

מ.ר. 90548

שמגר 21 ירושלים

אני הח"מ _____ עו"ד מאשר בזה כי הי"ה:

307 054/147

ת.ז.

שג"מ

22 AH 68636

ת.ז. קו"מ

שג"מ

אשר חתמו בפניי על חוזה זה ביום _____ לאחר שהבהרתי להם את המשמעויות
הנובעות מכך, הינם מנהלי המשתמש ורשאים על פי תזכירה ו/או תקנותיה ו/או על פי דיו לחתום
בשם המשתמש וכי חתימתם בצירוף חותמת המשתמש מחייבת את המשתמש לכול דבר ועניין.

אהרן טולדאנו, עו"ד

מ.ר. 90548

שמגר 21 ירושלים

אישור השר _____

תאריך _____


חתימת המשתמש

נספח א' תשר"ט


חתימת המסמך

נספח ב' – נספח הביטוחנספח ב' – נספח הביטוח

.1

א. להבטחת אחריותו של המשתמש על פי תנאי הסכם זה יערוך המשתמש ויחזיק בידיו במשך כל תקופת רשות השימוש ביטוחים על פי שיקול דעתו הבלעדי ושלא יפחתו מהביטוחים הבאים :

(1) ביטוח עבודות קבלניות - טרם ביצוע עבודות שיפורים ו/או שיפוצים במבנה ו/או במקרקעין מתחייב המשתמש לערוך ביטוח עבודות קבלניות במתכונת "כל הסיכונים" מפני אבדן, נזק או אחריות הקשורים או הנובעים מביצוע העבודות הכולל פרק ביטוח רכוש, צד ג' ומעבידים.

(2) ביטוחי קבע - טרם קבלת המבנה ו/או המקרקעין מתחייב המשתמש לערוך את הביטוחים הבאים :

2.1. ביטוח אש מורחב, על בסיס ערך כינון, של המבנה צמודותיהם, הציוד, המתקנים, המקרקעין ותכולתם.

2.2. ביטוח אחריות כלפי צד שלישי.

2.3. ביטוח חבות מעבידים בגין כל העובדים והמועסקים על ידו בקשר עם מטרת רשות השימוש במבנה ובמקרקעין ובסביבתם, לרבות קבלני משנה ועובדיהם.

ב. גבולות ותחומי האחריות יקבעו לפי שיקול דעתו הבלעדי של המשתמש ובלבד שישקפו את היקף הפעילות ואופי הסיכונים.

2. המשתמש 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 המשתמש לצורך מטרת רשות השימוש ו/או לכל אובדן תוצאתי בקשר עם ההתקשרות. המשתמש רשאי שלא לערוך ביטוח לרכוש ו/או לציוד המפורט לעיל במלואו ו/או בחלקו, אולם יובהר כי בכל מקרה המשתמש 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.

3. בכל הביטוחים יכללו התנאים הבאים :

3.1. העירייה תיכלל כמבוטח נוסף, וייכלל סעיף המחייב את חברת הביטוח להודיע לעירייה 60 יום לפני מועד ביטול הביטוח או אי חידושו.

3.2. "העירייה" לעניין סעיפי הביטוח הינה : העירייה ו/או חברות בנות ו/או עמותות קשורות ו/או תאגידים עירוניים ו/או ועדות מקומיות ועובדים ומנהלים של הנ"ל.

3.3. בביטוחי החבות ייכלל סעיף אחריות צולבת.


התניית המסמך

3.4. פוליסות הביטוח של המשתמש יכללו סעיף ויתור על תחלופ כנגד העירייה וכל גוף אחר שאין להפעיל נגדו זכות שבוב.

3.5. הכיסוי בפוליסות לא יפחת מהיקף הכיסוי על פי פוליסות "ביט" של קבוצת כלל ביטוח התקפות במועד התחלת הביטוח והביטוחים יערכו בחברת ביטוח המורשית בישראל.

3.6. חריג רשלנות רבתי לא יחול בפוליסות.

3.7. כל סעיף בפוליסות (אם יש כזה) המפקיע או מקטין או מגביל בדרך כלשהי את אחריות מבטח המשתמש 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 למבטחי המשתמש זכות תביעה ממבטחי העירייה להשתתף בנטל החיוב כאמור בסעיף 59 לחוק חוזה הביטוח תשמ"א – 1981, ולמען הסר ספק מבטחי המשתמש מוותרים על טענה של ביטוח כפל כלפי הנ"ל.

4. העירייה תהא רשאית לדרוש מהמשתמש בכל עת במהלך כל תקופת ההסכם שיציג בפניה את פוליסות הביטוח ו/או אישורי ביטוח בהתאם לנוסחים שיקבעו ע"י העירייה.

5. המשתמש ידאג להאריך במועד את פוליסות הביטוח כאמור לעיל, כך שתהיינה בידיו פוליסות ביטוח תקפות למשך כל תקופת ההסכם לפי העניין ואו כל תקופת הארכה ו/או כל עוד ישנה אחריות כלפיו על פי דין.

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

7. המשתמש לבדו אחראי על תשלום דמי הביטוחים הנ"ל וכן יישא בדמי ההשתתפויות העצמיות הקבועות בפוליסות הביטוח.

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

9. כמו כן, אין בתשלום כלשהו מחברת הביטוח בכדי לשחרר את המשתמש מאחריותו כאמור. המשתמש 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.

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


חתימת המשתמש

עיריית ירושלים

גזברות - מחלקת נכסים

נספח ד' לחוזה רשות שימוש

להלן הנוסחה לקיצור תקופת רשות השימוש במקרה של השתתפות ציבורית בבנייה:

1. סך ההוצאה הצפויה לפיתוח, לתשתית ולבניה במגרש
A
2. סכום השתתפות כספי ציבור בפיתוח, תשתית ובניה במגרש
B
3. יחסיות ההשתתפות לעומת ההוצאה
 $(B/A) = C$
4. תקופת שימוש מופחתת
 $25 - (25 \times C) = D$

דוגמא:

1. ההוצאה הצפויה = A 3,000,000 ש"ח
2. ההשתתפות = B 1,000,000 ש"ח
3. יחסיות השימוש = C $1 / 3 = 0.33$
4. תקופת השימוש = D $25 - (25 \times 0.33) = 25 - 8.25 = 16.75$

דהיינו: תקופת רשות השימוש תהיה 16 שנים ו-9 חודשים.

ההשתתפות הכספית תינתן רק לאחר חתימת חוזה/נספח לחוזה רשות שימוש חדש.

מנהלת אגף נכסי העירייה


חתימת המשתמש

נספח ה' לחוזה רשות שימוש

עיריית ירושלים
האגף למבני ציבור

بلدية اورشليم القدس
قسم مباني الجمهور

הדרישות/ המגבלות בבינוי מעל נכס עירוני:1. דרישות בטיחות משתמשים/שמיירת שימוש קיים (נדרשו ע"י מנח"י, מנח"ח, רווחה, נכסים)

- איסור שהיית תלמידים ומשתמשים אחרים מתחת אתר בנייה ובסביבתו.
- הסדרת מקום פעילות אלטרנטיבי לשימוש במבנה הקיים עד להשלמת הקמת התוספת ע"פ דרישת אגפי החינוך ואגפים אחרים.
(הערה: עמידה על דרישה זו מייצרת למעשה חלק גדול מהדרישות)
- מניעת ו/או הגבלת השימוש במבנה קיים בשל הצורך בבדיקות פיזיות מוקדמות ו/או חיזוק המבנה הקיים במהלך הבנייה.
- הסדרים לחלוקת השימוש והאחריות בתשתיות משותפות (כגון מעברים משותפים, ביוב, חנייה, הארכת יסודות) במהלך הבנייה ובסיומה.
- דרישת משרד החינוך למיגון חצרות גני ילדים מתחת לכל פתח, רמפה ומהלך מדרגות במערכת גגוני בטיחות קבועה למניעת נפילת חפצים וחלקי בנין מהתוספת אל חצר גן הילדים גם לאחר סיום הבנייה.
- דרישה לקשירת האבן במבנה הקיים ובתוספת הבנייה ע"מ להבטיח מניעת נשירה.
- תיאום וטיפול במפגעי בטיחות הנובעים מתהליך הבנייה.
- תיאום וטיפול במפגעי בטיחות העלולים להיווצר לאחר השלמת הבנייה.
- בדיקת התאמת השימוש המוצע בתוספת לשימוש הקיים בנכס העירוני.
- מפגעי רעש אבק ופסולת בזמן הבנייה.
- שעות פעילות מותרות לעבודות הקמת התוספת.
- הגדרה והתחייבות למשך הבנייה בהינף אחד ובזמן קצוב.
- נגיעה באיטום גג המבנה הקיים וחדירת מים בחדשי החורף.
- חסימת מעברים ופתחי חירום במהלך העבודות.
- הגדרת שטחי התארגנות וגישה לבניית התוספת.

מחלקת המשתמשים



מדינת ישראל
ההגנה
מנהל ארמיס
מנהל ארמיס
מנהל ארמיס

- החזרת המצב לקדמותו.

2. דרישות תכנוניות והנדסיות (אגף מבני ציבור, רישוי ופיקוח)

- בדיקות מוקדמות לקביעת עמידות המבנה הקיים והתאמתו להקמת התוספת כולל בדיקות העמסה, בדיקות בטונים במעבדה ובדיקות אלמנטים בשטח.
- דרישות תמ"א 38 ותקן 413 לחיזוק המבנה והתוספת לעומסי רעידת אדמה.
- שמירת חזות ארכיטקטונית של המבנה המקורי והתוספת
- מניעת בינוי על גבי מבנה מקורי מפלפל.
- קבלת אחריות הנדסית מלאה של מתכנן שלד התוספת על כל המבנה השלם.
- מינוי מהנדס / מפקח מטעם העירייה שיאשר את התאמת המבנה הקיים לתוספת העומסים המוצעת, יבדוק ויאשר את תוכניות העבודה המפורטות ויפקח על התאמת הביצוע.
- ביצוע ע"י קבלן רשום בפיקוח מפקח צמוד.
- הגדרת נפח תוספת הבנייה לרבות תיאום ארכיטקטוני והגבלת בליטת התוספת מעבר לקונטור המבנה הקיים.
- פגיעה בתיפקוד המבנה הקיים מבחינת שטחי חצר, חסימת תאורה טיבעית, חסימת מעברים כתחי חירום יעיד - לאחר השלמת התוספת.

3. דרישות כלליות

- תיאום סיווג פועלים מורשים עם דרישות הבטחון עפ"י צרכי המוסד הפעיל במבנה הקיים.
- אחריות לטיפול בזק שנגרם למבנה הקיים או למערכות בתום העבודות ו/או במהלכן.
- אחריות לחריגות בנייה שפוגעות בתפקוד המבנה המקורי.
- נזקים ופגיעה בצד ג' במהלך הבנייה או לאחריה.

חתימת המשתמש

ח' אלול, תשפ"ד
11 ספטמבר, 2024

חוות דעת משפטית לעניין הסכם רשות שימוש בנכס עירוני (נכס 9419 משתמש 1)

1. עיריית ירושלים הינה בעלת הזכויות ו/או הזכאית להירשם כבעלת הזכויות במגרש 505 לפי תכנית מספר 12825 (להלן: "התכנית"), הידוע גם כחלקות 145,106,104,107,109 בגוש 29936, ואשר מצוי ברחוב יצחק רפאל 16, שכונת חומת שמואל, ירושלים (להלן: "המקרקעין").

2. ביום 4.11.2020 המליצה ועדת ההקצאות המקצועית להקצות לעמותת "מעיינות איתן (ע"ר)" (להלן: "העמותה") חלק מהמקרקעין לצורך הקמת בית כנסת (להלן: "המבנה") בתנאים כדלקמן:

- א. יכול והעירייה תחליט להקים על גבי המקרקעין גן ילדים. במקרה מעין זה, בית הכנסת יוקם על גבי גן הגן שייבנה. ככל שיוחלט שלא להקים את גן הילדים, בית הכנסת יוקם על גבי המקרקעין.
- ב. ההחלטה היכן יוקם בית הכנסת (על גן מבנה גן הילדים או על גבי המקרקעין) תתקבל על ידי מנהל חינוך בעירייה, בהתאם לשיקול דעתו הבלעדי.
- ג. במידה והחלטת מנח"י תהא כי קיים צורך בהקמת גני הילדים, העמותה תידרש לשלב במסגרת התכנון 3 כיתות גני ילדים ולהקים בעצמה את שלד הגן.
- ד. תכנון המבנה יתואם עם האגף למבני ציבור ומנהלת מבני דת ומנח"י (במקרה שבית הכנסת יוקם על גבי גן הילדים), ויאושר על ידם.
- ה. רשות השימוש תהא למשך תקופה של 25 שנים שתחלנה ביום השלמת הבניה (ככל שתושלם) למפרע למועד החלטת המועצה בעניין, עם אפשרות להארכה בשתי תקופות נוספות שלא תעלנה על 10 שנים כל אחת.
- ו. תוקף ההקצאה הינו לשלוש שנים ובמידה והיא לא תמומש בפרק זמן זה, היא תבוטל.
- ז. התכנון יתואם עם האגף למבני ציבור ומנהלת מבני דת ויאושר על ידם.

3. ביום 27.12.2020 המליצה הוועדה המייעצת להקצאות לאשר את המלצת ועדת ההקצאות המקצועית כאמור.

4. ביום 31.12.2020 אישרה מועצת העירייה את המלצת הוועדה המייעצת להקצאות כאמור.

5. הסכם רשות השימוש מסדיר את תקופת רשות השימוש שתחילתה ביום 01.01.2021 וסיומה ביום 31.12.2045.

6. לאור האמור, אין מניעה משפטית לאישור ההסכם בכפוף לקיום התנאים שנקבעו בהחלטת המועצה ובכפוף לאישורו של שר הפנים לפי סעיף 188 לפקודת העיריות.

בכבוד רב,

ספיר חגניאייב, עו"ד

עוזרת ליועץ המשפטי לעירייה - צוות נכסים

חוזה רשות שימוש

שנערך ונחתם בירושלים ביום _____ בחודש _____ בשנת _____

נכס 9419

משתמש 1

עיריית ירושלים

בין :

מכיכר ספרא 1, ירושלים

(להלן: "העירייה")

מצד אחד

עמותת: "מעיינות איתן (ע"ר)"

לבין :

ע.ר. 580619294

(להלן: "המשתמשת")

מצד שני

הואיל: והעירייה הינה בעלת הזכויות ואו הזכאית להירשם כבעלת הזכויות במגרש 505 לפי תכנית מספר 12825 (להלן: "התכנית"), הידוע גם כחלקות 145,106,104,107,109 בגוש 29936, ואשר מצוי ברחוב יצחק רפאל 16, שכונת חומת שמואל, ירושלים (להלן: "המקרקעין").

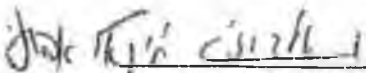
והואיל: ועל פי התכנית ייעוד המקרקעין הינו למבני ציבור.

והואיל: והמשתמשת מודעת לכך שככל והמקרקעין אינם רשומים ע"ש עיריית ירושלים, אין באישור שר הפנים או מי שהסמיכו, כל ראייה לרישום עתידי כאמור.

והואיל: ומועצת העירייה בישיבתה מיום 31.12.2020 החליטה על הקצאת המקרקעין למשתמשת לצורך הקמת בית כנסת (להלן: "המבנה") וניהולו (להלן: "מטרת רשות השימוש").

והואיל: וידוע למשתמשת כי יכול והעירייה תחליט להקים על גבי המקרקעין גן ילדים. במקרה מעין זה, בית הכנסת יוקם על גבי גן הוגן שייבנה. ככל שיוחלט שלא להקים את גן הילדים, בית הכנסת יוקם על גבי המקרקעין.

הואיל: וההחלטה היכן יוקם בית הכנסת (על גג מבנה גן הילדים או על גבי המקרקעין) תתקבל על ידי מנהל חינוך בעירייה, בהתאם לשיקול דעתו הבלעדי.


חתימת המועצה העירונית
ע.ר. 580619294

והואיל : ובמידה והחלטת מנח"י תהא כי קיים צורך בהקמת גני הילדים, המשתמשת תידרש לשלב במסגרת התכנון 3 כיתות גני ילדים ולהקים בעצמה את שלד הגן.

והואיל : וברצון המשתמשת לקבל רשות שימוש מהעירייה במקרקעין לצורך הקמת המבנה וברצון העירייה ליתן למשתמשת רשות שימוש במקרקעין לצורך כאמור, והכל בהתאם להוראות חוזה ותנאיו כדלהלן.

והואיל : ותכנון המבנה יתואם עם האגף למבני ציבור ומנהלת מבני דת ומנח"י (במקרה שבית הכנסת יוקם על גבי גן הילדים), ויאושר על ידם.

והואיל : ומימוש ההקצאה כפוף לאישור גורמי התכנון והרישוי כמקובל ובהתאם לדרישות אגפי העירייה.

והואיל : וככל שיוחלט על ידי מנח"י כי בית הכנסת יוקם על גג גני הילדים, תכנון ובניית המבנה יבוצעו בהתאם להוראות נספח הבינוי באשר לבנייה מעל נכס עירוני המצורף כנספח ה' לחוזה זה, ובדרך שלא תופרע פעילות גני הילדים, בליווי פיקוח הנדסי מתאים ותוך שמירה על כל כללי הבטיחות הקיימים והכל בהתאם להנחיית מנהל האגף למבני ציבור, מנח"י, ומנהלת מבני דת.

והואיל : והבניה תבוצע בהתאם להנחיית משרד החינוך, מנהל החינוך העירוני והוראות כל דין בכל הנוגע לבניה בסמוך/מעל גן ילדים.

והואיל : וככל שהמשתמשת לא תוכל לעמוד בתנאים לעיל, ביצוע הבנייה יהא כפוף לאיתור מקום חלופי לגני הילדים, ככל שיוחלט על הקמתם, למשך תקופת הבנייה על ידי המשתמשת ועל חשבונה והכל לשביעות רצון העירייה ובאישורה.

והואיל : והמשתמשת מצהירה כי היא עומדת ותעמוד בתנאים המיוחדים ובתבחינים הכללים שקבעה העירייה בקשר להקצאות קרקע.

והואיל : ומבוזר כי כל שימוש שיעשה בנכס ו/או במבנה בניגוד למטרות ההקצאה יהווה עילה לביטול הסכם זה וההקצאה.

והואיל : ותוקף ההסכם כפוף להוכחת יכולת כלכלית של המשתמשת, להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה.

והואיל : והמשתמשת מצהירה כי אין מניעה שבדין לחתימתה על חוזה זה לרבות לעניין הוראות סעיף 122א' לפקודת העיריות (נוסח חדש).

והואיל : וידוע למשתמשת כי הסכם זה כפוף לאישור מועצת העירייה ושר הפנים לפי סעיף 188 לפקודת העיריות.

לפיכך הותנה, הוצהר והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. מבוא:

המבוא לחוזה זה מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

2. הגדרות:

"המקרקעין" - מגרש 505 לפי תכנית מספר 12825 (להלן: **"התכנית"**), הידוע גם כחלקות 145,106,104,107,109 בגוש 29936, ואשר מצוי ברחוב יצחק רפאל 16, שכונת חומת שמואל, ירושלים.

"הנכס" - המבנה העתידי להיבנות על גבי המקרקעין או על גג גן הילדים, על ידי המשתמשת כמסומן בתשריט המצורף **כנספח א'** לחוזה זה ובכפוף להיתר הבנייה, אשר יקבע בהתאם להחלטת מנח"י בכל הנוגע לצורך בהקמת גן ילדים באזור בכלל ולהקמת הגן בשטח ההקצאה בפרט.

"המנהלת" - מנהלת אגף נכסי העירייה או מי שהוסמך לכך על ידיה ובכל מקום בחוזה בו מסורות לעירייה סמכויות, יראו סמכויות אלה, אם לא נקבע אחרת, כנותנות גם למנהלת, ובכלל זה הסמכות לבטל את ההקצאה ו/או את חוזה רשות השימוש.

3. רשות השימוש ומטרתה:

(א) העירייה מתחייבת בזה ליתן למשתמשת, והמשתמשת מתחייבת לקבל מהעירייה רשות שימוש בחלק מהמקרקעין והכל בהתאם להחלטת מנח"י בנוגע לצורך בהקמת גני ילדים במקרקעין והכול בהתאם לקביעת מיקום ההקצאה על-ידי מנח"י, לתנאי חוזה זה והוראותיו. רשות השימוש תחול על חלק מהמקרקעין בהתאם לקביעת מיקום ההקצאה על-ידי מנח"י ועל המבנה העתידי להיבנות עליו על ידי המשתמשת (להלן: **"הנכס"**).

(ב) מטרת רשות השימוש היא אך ורק לצורך הקמת בית כנסת וניהולו בהתאם למטרה כמפורט במבוא לחוזה זה, ולא לשם עשיית רווחים או כל מטרה אחרת שהיא, אלא

אם תקבל הסכמת העירייה בכתב ומראש ובכפוף לקבלת אישור מועצת העירייה ושר הפנים.

(ג) למען הסר ספק, מובהר כי לא תיעשה כל פעילות פוליטית מפלגתית ו/או עסקית ו/או מסחרית ו/או כל פעילות שהיא למטרות רווח.

(ד) המשתמשת מתחייבת שלא לקיים בנכס כל פעילות אסורה עפ"י הדין.

(ה) 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 ליתן רשות שימוש בנכס פירושה הסכמת בעל זכויות במקרקעין בלבד והסכמה זו לא תתפרש כהסכמתה של רשות מוסמכת כלשהי, לרבות רשויות התכנון.

(ו) המשתמשת מתחייבת שלא לשעבד ו/או למשכן את הנכס ו/או להעבירו לתפעול ו/או לשימוש של גוף אחר.

4. ההקצאה, תקופתה וביטולה:

(א) תוקף ההקצאה הוא לשלוש שנים מיום 1.1.2021, על המשתמשת לממש את ההקצאה ולהשלים את הקמת המבנה עד ליום 31.12.2023 (להלן: "תקופת מימוש ההקצאה"), במידה והיא לא תמומש בפרק זמן זה, ההקצאה תבוטל.

(ב) במידה ובעבור פרק זמן של שנתיים ותשעה חודשים מיום אישור ההקצאה על ידי מועצת העירייה המשתמשת טרם השלימה את בניית המבנה וברצונה להאריך את תוקף ההקצאה, עליה לפנות אל העירייה לפחות שלושה חודשים לפני תום תקופת ההקצאה בבקשה מתאימה.

(ג) בקשת המשתמשת בדבר הארכת תקופת ההקצאה תידון בפני הגורמים המוסמכים בעיריית ירושלים. הוחלט לקבל את הבקשה, יוארך תוקף ההקצאה לתקופה של עד שנתיים נוספות והודעה על כך תשלח למשתמשת. נדחתה הבקשה, תודיע העירייה למשתמשת על ביטול ההקצאה ויחולו הוראות סעיף 16 להלן.

(ד) לא השלימה המשתמשת את הבנייה כאמור בסעיף קטן (א) לעיל ו/או לא הגישה בקשה להארכת תוקף ההקצאה כאמור בסעיף קטן (ב) לעיל, תבטל ההקצאה מאליה ללא צורך במתן כל הודעה על כך למשתמשת ויחולו הוראות סעיף 16 להלן.

(ה) הוארך תוקף ההקצאה לתקופה נוספת כאמור בסעיף קטן (ג) לעיל, על המשתמשת להשלים את הבנייה תוך פרק הזמן שהוקצב לה בהחלטת הארכת תוקף ההקצאה. לא תעשה כן, תתבטל ההקצאה מאליה ללא צורך במתן כל הודעה על כך למשתמשת ויחולו הוראות סעיף 16 להלן.

(ו) עם ביטול ההקצאה בהתאם להוראות סעיף זה, לא תהא למשתמשת כל דרישה ו/או טענה ו/או תביעה מכל סוג שהוא כלפי העירייה לתשלום כלשהוא בקשר להקמת המבנה ו/או פיתוח המקרקעין והחזרת החזקה בו לעירייה.

5. תקופת רשות השימוש:

(א) בכפוף לאמור בסעיפים קטנים (ד) ו- (ה) להלן, תקופת רשות השימוש הינה ל- 25 שנה שתחילתה ביום 1.1.2021 וסיומה ביום 31.12.2045 (להלן: "**תקופת רשות השימוש**").

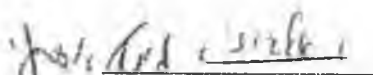
(ב) עם תום תקופת רשות השימוש, תהא למשתמשת זכות לפנות לעירייה בבקשה להאריך את תקופת רשות השימוש ב- 10 שנים (להלן: "**תקופת רשות השימוש המוארכת**") והכל בתנאים כאמור בסעיף 6 להלן.

(ג) בתום תקופת רשות השימוש המוארכת, תהא למשתמשת זכות לפנות לעירייה בבקשה להאריך את תקופת רשות השימוש המוארכת ב- 10 שנים נוספות (להלן: "**תקופת רשות השימוש המוארכת הנוספת**"). והכל בתנאים כאמור בסעיף 6 להלן.

(ד) למרות האמור בסעיף קטן (א) לעיל, עד להשלמת המבנה וקבלת תעודת גמר כדין (להלן: "**מועד השלמת הבנייה**") לא יהיה בחוזה זה אלא מתן הרשאה למשתמשת לעלות על המקרקעין ולהקים את המבנה בהתאם להוראות חוזה זה. רשות השימוש תחל במועד השלמת הבניה למפרע למועד הנקוב בסעיף קטן (א) לעיל.

(ה) למרות האמור לעיל, במידה ועיריית ירושלים ו/או מדינת ישראל ו/או גוף ציבורי יעבירו למשתמשת כספים או מימון בכל צורה שהיא לצורך הקמת המבנה (להלן: "**מימון העירייה**"), יתקצרו תקופת רשות השימוש ו/או תקופת רשות השימוש המוארכת ו/או תקופת רשות השימוש המוארכת הנוספת כאחד בשיעור דומה ליחס שבין מימון העירייה לסה"כ ההשקעה בהקמת המבנה לפי העניין, זאת בהתאם ל**נספח ד'** לחוזה זה.

6. הארכת תקופת רשות השימוש:


 חתימת המשתמשת איתן
 ע.ר. 580619294

ככל שהמשתמשת תחליט לממש את זכויותיה לפי סעיפים 5 (ב) ו/או 5 (ג), יהיה עליה להגיש בקשה לעירייה להארכת תקופת רשות השימוש או תקופת רשות השימוש המוארכת, עד 12 חודשים טרם לסיום אותה תקופה. אישור הבקשה על ידי העירייה יהיה נתון לשיקול דעתה הבלעדי ובהתאם לתנאים שיהיו נהוגים אותה עת בעירייה לגבי חוזים מסוג זה, לרבות לעניין דמי רשות השימוש.

7. החזרת הנכס בתום תקופת רשות השימוש:

עם תום תקופת רשות השימוש האמורה בסעיף 5 (א) לעיל או עם תום תקופת רשות השימוש המוארכת ו/או הנוספת כאמור בסעיף 6 לעיל ו/או עם הפסקת רשות השימוש כדין ו/או עפ"י הוראות חוזה זה, תפנה המשתמשת את הנכס ותשיבו לעירייה כשהוא פנוי מכל אדם וחפץ, בהתאם לאמור בסעיף 16 להלן בשינויים המחויבים.

8. דמי רשות שימוש:

דמי רשות השימוש בסך של 2193 ₪ ובמילים אלפיים וארבע מאות ו-93 שקלים יישלמו מראש לכל התקופה.

9. הבניה:

(א) המשתמשת מתחייבת בזה להגיש תוך 6 חודשים מיום חתימת חוזה זה את תכנית הבנייה לאישורה של הוועדה המקומית לתכנון ולבניה או כל רשות מוסמכת אחרת, שהיתר ממנה דרוש לשם הבנייה. התכנון יתואם ויאושר עם האגף למבני ציבור ומנהלת מבני דת. יובהר כי ההקצאה והחוזה כפופים לאישור גורמי התכנון והרישוי בהתאם לדרישות אגפי העירייה.

(ב) המשתמשת מתחייבת להשתמש בנכס בהתאם למטרת רשות השימוש כאמור.

(ג) יתרת המקרקעין תישאר בידי העירייה לצרכים עירוניים, בהתאם לשיקול דעתה.

(ד) על המשתמשת לגדר את המקרקעין בהתאם לדרישות הפיקוח על הבנייה.

(ה) היה והמקרקעין ו/או כל חלק מהמקרקעין שהוקצה למשתמשת גובלים במקרקעין ו/או חלק מהמקרקעין שבשימוש העירייה ו/או מי מטעמה ו/או שהוקצו ו/או עתידים להיות מוקצים ע"י העירייה לגוף אחר כלשהו, המשתמשת מתחייבת כי לא יתוכננו על ידיה חלונות ו/או פתחים בקירות משותפים ו/או שעשויים להיות משותפים עם המבנים הקיימים ו/או אלו שעשויים להבנות בעתיד על המקרקעין או על כל חלק מהמקרקעין הגובלים במקרקעין שהוקצו למשתמשת.

חתימת המשתמשת נותן אי-ן
580619274 ע.ר.

(ו) כל תכנית כאמור בסעיף קטן (א) לעיל, לא תוגש על ידי המשתמשת לאישורן של הוועדות והרשויות המוסמכות, אלא אם כן קיבלה המשתמשת תחילה, ורק לאחר שקיבלה, את אישור העירייה לכך בכתב ובתנאי שתכנית זו תהא בהתאמה לתכניות בנין ערים תקפות אותה שעה וכל תקנה על פיהן.

(ז) העירייה רשאית, לפי שיקול דעתה, ומשיקולים סבירים וענייניים הקשורים למקרקעין, למקרקעין ולסביבתם, לאשר כל תכנית שתוצע על ידי המשתמשת או לא לתן אישורה זה ו/או להתנות מתן אישורה בתנאים הנראים לה, לדרוש שינויה של התכנית, כולה או מקצתה, ועל המשתמשת לקיים את התנאים ולבצע את השינויים הנדרשים ממנה על ידי העירייה כתנאי מוקדם למתן האישור על ידי העירייה.

(ח) המשתמשת מתחייבת לסיים את בניית המבנה לא יאוחר מיום 31.12.2023 במידה ולא תעשה כן, ובשים לב להוראות סעיף 4 תבטל ההקצאה, החוזה יגיע לקיצו ויחולו הוראות סעיף 16 להלן בשינויים המחויבים. המקרקעין יוחזרו לידי העירייה כשהם פנויים מכל אדם וחפץ, חופשי מכול שעבוד, חוב או זכות של צד ג' כלשהוא, תוך שלושים יום מתאריך קבלת הדרישה לכך מהעירייה, ולמשתמשת לא תהא כל דרישה ו/או טענה ו/או תביעה מכול סוג שהוא כלפי העירייה לתשלום כלשהו בקשר להקמת המבנה ו/או פיתוח המקרקעין והחזרת החזקה בהם לעירייה.

(ט) 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 עפ"י כל דין, יחולו על המשתמשת בלבד וישולמו על ידה והעירייה לא תידרש ולא תבצע כל תשלום בכסף או שווה כסף במישרין או בעקיפין בקשר עם הבנייה.

(י) המשתמשת מתחייבת כלפי העירייה, כי מיד לאחר חתימת החוזה ו/או סיום הבנייה, תציג שלט על חשבונה בנכס או בצמוד או בסמוך אליו, בצורה ובאופן שתקבע העירייה, בתיאום עם המשתמשת, ואשר יציין בצורה ברורה כי הנכס הוקצה, הוקם או ניתן על ידי העירייה או בעזרתה (הכול לפי העניין). המשתמשת מתחייבת לשמור על השלט במצב טוב, תקין וקריא ולחדשו על חשבונה. המשתמשת מתחייבת כי אם לא תעשה כן, תאפשר לעירייה או למי מטעמה להציג שלט על חשבון המשתמשת כאמור.

(יא) המשתמשת לא תהיה רשאית להקים את הנכס שהקמתו במקרקעין תאושר בהתאם להוראות סעיף זה (להלן: "**המבנה**") ו/או להוסיף למבנה ו/או למבנים ו/או למתקנים ו/או להגדיל את הנכס ו/או המבנים ו/או המתקנים שהקימה (להלן: "**תוספת הבניה**"), אלא בהסכמת העירייה ובתנאים שתקבע.

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

(יג) למען הסר ספק, מובהר בזאת כי הוראות סעיף 14 יחולו בשינויים המחויבים גם על שלב הבניה.

(יד) תכנון ובניית המבנה יבוצעו בהתאם להוראות נספח הבינוי באשר לבנייה מעל נכס עירוני המצורף כנספח ה' לחוזה זה, ובדרך שלא תופרע פעילות גני הילדים, בליווי פיקוח הנדסי מתאים ותוך שמירה על כל כללי הבטיחות הקיימים והכל בהתאם להנחיית מנהל האגף למבני ציבור, מנח"י, מנהלת מבני דת ומנהל קהילה.

(טו) יובהר, כי ככל שהמשתמשת לא תוכל לעמוד בתנאי ס"ק יד לעיל, ביצוע הבנייה יהא כפוף לאיתור מקום חלופי לגני הילדים למשך תקופת הבנייה על ידי המשתמשת ועל חשבונה והכל לשביעות רצון העירייה ובאישורה.

(טז) תכנון המבנה יתואם עם האגף למבני ציבור ומנהלת מבני דת ויאושר על ידם. במקרה בו ייבנה בית הכנסת על גג גן הילדים – התכנון יתואם בנוסף גם עם מנח"י ויאושר על ידו.

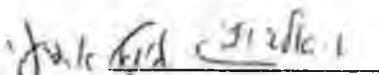
10. השימוש בנכסים והחזקותם:

(א) המשתמשת מתחייבת להשתמש במקרקעין ובנכס אך ורק למטרת רשות השימוש המפורטת במבוא לחוזה זה ובסעיף 3 לעיל ובהתאם להוראות חוזה זה. המשתמשת לא תהא רשאית להשתמש במקרקעין ו/או בנכס לכל מטרה אחרת שהיא.

(ב) מובהר כי בשטח בית הכנסת המתוכנן תותר הקמת חדר להתכנסות לאחר התפילה לצורך קידוש בלבד (לדוגמא לאחר ברית/ בר מצווה/ שבת חתן) אך לא תותר השכרת החדר או כל שטח אחר במבנה לאירועים ולשמחות ו/או הכנסת שירותי קייטרינג או מזון פרט להגשת כיבוד קל בלבד שאינו דורש הכנה ו/או בישול ו/או חימום במקום.

(ג) המשתמשת מתחייבת לבצע את כל עבודות הפיתוח ועבודות התקנות וחיבורי חשמל ואינסטלציה החלות עפ"י דין על הבעלים ו/או המחזיק בנכס, עפ"י דרישת כל רשות מוסמכת ו/או העירייה תוך התקופה הנקובה בדרישה זו.

(ד) במידה והרשות המוסמכת ו/או העירייה יבצעו בעצמן את עבודות הפיתוח, מתחייבת המשתמשת לשלם לכל רשות מוסמכת ו/או לעירייה, לפי דרישתן, את סכום ההוצאות אשר לפי חשבונן וקביעתן מגיע להן מהמשתמשת בגין הנכס ובקשר אליו, עבור ביצוע עבודות הפיתוח הנ"ל או איזה מהן.


חתימת המשתמשת
מעיינוז אירגון
ע.ר. 580619294

עבודות פיתוח בסעיף זה כגון:

סלילה והרחבה של כבישים ומדרכות, אבני שפה, קירות מגן, גינון, הנחת רשתות חשמל ועמודי טרנספורמציה, טלפון, גז, מים, ביוב ותיעול – כל הפעולות התברואתיות והסניטאריות הבאות לשמור על האוכלוסין נוחיותם ורווחתם, נטיעות ושאר מפעלי השבחה.

(ה) העירייה באמצעות מהנדס העיר ואגף תושייה תתכנן כביש גישה למקרקעין. המשתמשת מתחייבת לשאת בעלות סלילת הכביש למקרקעין וכן בעלות אחזקת הכביש באופן יחסי בהתאם לשטח המוקצה כפי שתקבע העירייה.

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

(ז) המשתמשת מתחייבת לשמור על ניקיון הנכס ולסביבתו הקרובה, להשתמש בהם באופן זהיר והוגן ולהחזיקם במצב תקין וכן היא מתחייבת לתקן מיד, על חשבונה, כל נזק או קלקול שייגרם לנכס ולסביבתו וכן לפצות את העירייה עבור כל נזק או קלקול כזה שלא תוקן.

(ח) המשתמשת מתחייבת כי הבנייה, השימוש והפעילות בנכס יתבצעו בהתאם לכל החוקים: התקנות, הפקודות, ההוראות והדרישות המוצאות 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, לרבות אלה החלות על הבעלים, והמשתמשת מקבלת על עצמה בלבד את האחריות המלאה עבור כל התוצאות של אי מילוי כל חוק, פקודה, חוק עזר, הוראה או דרישה כאמור.

(ט) העירייה תהא רשאית, באמצעות פקידה, מורשיה וכל אדם אחר שהורשה לכך מטעמה, להיכנס לנכס בכל זמן סביר כדי לוודא את קיומן של הוראות חוזה זה על ידי המשתמשת וכן תהא העירייה רשאית לעיין בספרי החשבונות של המשתמשת.

(י) העירייה תהא רשאית להניח בנכס ולהעביר דרך הנכס, בתוכו, או מעליו, בין בעצמה ובין על ידי פקידה, 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. המשתמשת 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.

במקרה של מימוש זכותה לפי סעיף זה, מתחייבת העירייה כי הדבר יעשה, עד כמה שהדבר אפשרי, מבלי לפגוע בפעילות המשתמשת בנכס, וכי בתום העבודות תחזיר מצב הנכס לקדמותו ולא תפגע מטרת רשות השימוש.

(יא) המשתמשת מתחייבת ליתן הסכמתה לשימוש העירייה בנכס בתקופת רשות השימוש בשעות אשר אין מתקיימות בו פעילות ע"י המשתמשת ובתנאי כי שימוש זה יתואם בין הצדדים מראש לגבי שעות השימוש המדויקות ומהות השימוש באופן ששימוש זה לא ינגוד את תקנות המשתמשת ולא יפגע בפעילות המשתמשת בנכס.

(יב) אין באמור לעיל כדי לגרוע מחובת המשתמשת 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 על מנת לוודא את קיומן של הוראות וזוזה זה על ידי המשתמשת.

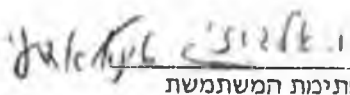
(יד) המשתמשת מתחייבת לבצע אחת לשנה סקר בטיחות במבנה ע"י יועץ בטיחות מקצועי.

(טו) המשתמשת מתחייבת להמציא לעירייה דו"ח בדבר היעדר מפגעים במבנה אחת לשנה. כן מתחייבת המשתמשת לפעול לתיקון מפגעים הדורשים תיקון בהתאם לדו"ח ולהנחיית יועץ הבטיחות, ככל שישנם.

11. מיסים ותשלומים:

(א) המשתמשת 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 החוזה ובכלל זה מיסי ממשלה והיטלי הרשות המקומית, בין אם אלו מוטלים על המחזיק, החוכר, הבעלים או אחרת, וזאת במידה והמשתמשת אינה פטורה על פי כל דין מהתשלומים האמורים.

(ב) לא שילמה המשתמשת תשלום מהתשלומים הנ"ל, תהא העירייה רשאית, לפי שיקול דעתה בלבד, לשלם את התשלומים, ההיטלים, המיסים הארנונות והאגרות כאמור לעיל על חשבון המשתמשת ולגבותם מהמשתמשת, ובלבד שהעבירה תחילה את דרישות התשלום האמורות למשתמשת ואפשרה לה לשלמן תוך פרק זמן סביר.


חתימת המשתמשת

(ג) כל סכום המגיע לעירייה מאת המשתמשת 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, שהמשתמשת חייבת בו לפי חוזה זה, יהא כל סכום שייגבה מהמשתמשת על חשבון הפיגור האמור נזקף לפי הסדר הבא: הוצאות גביה, ריבית והיתרה על חשבון הקרן.

(ה) מס ערך מוסף, במידה שחל על חוזה זה, יחול על המשתמשת וישולם על ידה.

(ו) מס מכירה, במידה שחל על חוזה זה, יחול על המשתמשת וישולם על ידה.

12. העברת זכויות:

(א) חוזה זה הינו אישי עם המשתמשת בלבד וזכות רשות השימוש המוקנית בו היא למשתמשת בלבד וחל איסור על המשתמשת להעביר, למשכן, לשעבד להחכיר כל זכות מהזכויות הניתנות לה בחוזה זה במלואה או בחלקה ו/או להרשות לזולתה שימוש בנכס, והכל בין באופן קבוע ובין באופן זמני, אלא אם קיבלה הסכמת העירייה בכתב ומראש ובכפיפות לתנאים שהתנתה העירייה למתן הסכמה ולתשלום דמי הסכמה באם יידרשו ע"י העירייה, ובכפוף לקבלת אישור מועצת העירייה ושר הפנים.

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

(ג) ככל שבמבנה שייבנה על ידי המשתמשת יונצח אדם כזה או אחר, הרי שהמשתמשת ו/או מי נוטעמה תהיה מנועה מלטעון טענה בדבר קיומו של הקדש.

13. שמירת זכויות:

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

1. אחות
ותיכנת המסמכת
מעינות אי-1
580619294. נ.ר.

(ב) מבלי לפגוע בכלליות האמור בסעיף קטן (א) לעיל מוצהר ומוסכם במפורש כי המשתמשת לא תהיה זכאית לזום, ללא קבלת הסכמת העירייה בכתב ומראש, כל שינוי לתכנית מתאר או לתכנית מפורטת החלה על המקרקעין או על חלק ממנו.

(ג) מוסכם ומוצהר בזאת במפורש כי במידה שרשות השימוש חלה על חלק מהמקרקעין 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 המשתמשת וחתמתה על חוזה זה מהווה הסכמה לפעולה או שימוש כאמור במידה שתידרש על ידי צד שלישי כלשהו, ובלבד שאין בפעולה או בשימוש האמורים כדי להפריע, לדעות העירייה, במידה בלתי סבירה לשימוש המשתמשת בנכס.

(ד) 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, הכול בתנאי שתוספת הבניה תשמש למטרה שאינה נוגדת את תקנות המשתמשת.

(ה) הזכויות בגין תוספת הבניה ירשמו על שם העירייה בדרך שהעירייה תראה לנכון, לרבות בדרך של רישום בית משותף בהתאם לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969.

(ו) להבטחת זכויות העירייה עפ"י חוזה זה, תפקיד המשתמשת בידי העירייה ייפוי כוח נוטריוני בלתי חוזר בנוסח המצורף כנספח ג' שיסמיך את העירייה לעשות כל פעולה שהוסמכה לעשותה עפ"י חוזה זה.

14. אחריות המשתמשת:

(א) ביטוח נכס:

הוראות הביטוח שיוחלו על המשתמשת הינן בהתאם להוראות נספח הביטוח המצורף להסכם זה כנספח ב' ומהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

(ב) אחריות לנזקים:

(1) המשתמשת בלבד תהיה אחראית במשך כל תקופת רשות השימוש 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, ובפרט בקשר או כתוצאה מבנייה על ידי המשתמשת או מאופן החזקת הנכס והשימוש בו או בקשר לכל עבודה ו/או פעילות שתיעשה בו. למען הסר ספק, מובהר כי העירייה לא תהא

אחראית לכל עבירה ו/או נזק כלשהם אשר ייגרמו בנכס או בקשר עם הנכס, במישרין או בעקיפין.

- (2) המשתמשת מתחייבת לגרום לסילוקה של כל דרישה או תביעה לתשלום פיצויים הנוגעת לנזקים כאמור בסעיף קטן (1) לעיל, במידה שתופנה כנגד העירייה. כן מתחייבת המשתמשת לשפות את העירייה עבור כל סכום שהעירייה תחויב בו עקב כל תביעה שתוגש נגדה בקשר או כתוצאה מהנ"ל והמשתמשת 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 למשתמשת ותאפשר לה להגן על האינטרסים שלה בפני כל תביעה ו/או דרישה כאמור.
- (3) המשתמשת מתחייבת להמציא לעירייה מידי שנת כספים דיווחים כספיים ואחרים בקשר לשימוש בנכס במועדים ובמתכונת שתקבע ע"י העירייה.

15. הפרת החוזה וביטולו:

(א) הפרת הוראות סעיפים 3, 4, 7, 9 עד 12, 14 לחוזה כולן או חלקן תהווה הפרה יסודית כמשמעותה בחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), תשל"א-1970.

(ב) הפרה המשתמשת חוזה זה הפרה יסודית או הפסיקה או השימוש בנכס לתקופה העולה על 6 חודשים, 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, לפי שיקול דעתה.

(ג) הפרה המשתמשת את החוזה הפרה שאינה יסודית רשאית העירייה מבלי לפגוע בזכותה לכל תרופה ו/או סעד עפ"י כל דין לבטל את החוזה אם לאחר שתישלח למשתמשת דרישה לתקן את ההפרה או את אי הקיום ולמלא אחר ההוראות המפורטות בדרישה תוך התקופה אשר תקבע ע"י העירייה, לא תמלא המשתמשת אחר דרישה זו תוך התקופה האמורה.

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

1. שימוש בנכס שלא עפ"י מטרות ההקצאה.

2. היקף האוכלוסייה הנהנית מהפעילות המתנוהלת בנכס ירד באופן משמעותי מהצפי שעל פיו הוחלט להקצות את המקרקעין לשימוש זה.

חתימת המשתמשת
מנעין צוהר אייזן
ע.ר. 580619294

3. ככל שנמצא כי לא מתקיים מניין מתפללים בימות השבוע או בליל שבת וביום שבת בנכס, יוחזר הנכס לעירייה והחוזה יבוטל.

4. הפעילות המתבצעת בנכס כרוכה בקבלת רישיון מגוף שלטוני ואותו רישיון בוטל ו/או נשלל.

5. הגוף לו הוקצו המקרקעין התפרק או הופסקה פעילותו.

6. הנכס דרוש לעירייה לצורך אחר. במקרה זה תינתן למשתמשת הודעה של 90 יום מראש.

7. המשתמשת לא השלימה את בניית המבנה עד ליום 31.12.2023 ולא קיבלה ארכה.

8. המשתמשת לא הנגישה את הנכס בהתאם להוראות החוק והתקנות.

9. ככל שנמצא כי לא מתקיים מניין מתפללים בימות השבוע או בליל שבת וביום שבת, יוחזרו המקרקעין והנכס לעירייה והחוזה יבוטל.

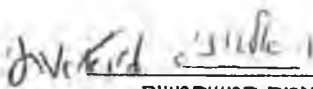
10. כל מקרה אחר של הפרת החוזה ו/או פגם בהליך ההקצאה אשר עפ"י הדין מקנים עילת ביטול.

(ה) בנוסף לזכות העירייה לבטל את החוזה כאמור לעיל, ומבלי לפגוע בזכות מזכויותיה האחרות, רשאית העירייה לתבוע מאת המשתמשת את ההוצאות, הנזקים וההפסדים שנגרמו לה עקב ההפרה.

16. תוצאות ביטול החוזה:

בוטל החוזה ע"י העירייה כאמור בסעיף 15 לעיל, יפעלו הצדדים כדלקמן:

(א) המשתמשת תהא חייבת לפנות את הנכס 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 30 יום ממועד קבלת הדרישה לכך מהעירייה. העירייה תהיה רשאית להשתמש בנכס בעצמה או באמצעות צד ג' כראות עיניה ולפי שיקול דעתה המוחלט ולמשתמשת לא תהא כל דרישה ו/או טענה ו/או תביעה מכל סוג שהוא כלפי העירייה לתשלום מכל סוג שהוא בקשר להקמת המבנה, החזקתו, השימוש בו והחזרת החזקה בו לעירייה.


חתימת המשתמשת
מעייגור איתן
ע.י. 580619290

(ב) לא קיימה המשתמשת התחייבותה האמורה בסעיף קטן (ב) לעיל תהיה העירייה רשאית להיכנס לנכס, לתפוס את החזקה בו וכן לנקוט בכל הפעולות עפ"י כל דין למימוש זכויותיה והמשתמשת תישא בכל ההוצאות שייגרמו לעירייה בשל שימוש העירייה בזכותה זו.

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

(ד) מבלי לגרוע מהוראות סעיף זה וסעיף 15 לעיל, העירייה תהא רשאית לגבות מהמשתמשת דמי שימוש ראויים בגין השימוש בנכס שלא בהתאם למטרת רשות השימוש ותנאיה על פי חוזה זה (לרבות שימושים אחרים ועבירות בנייה) וזאת בהתאם לחוות-דעת שמאי מטעם העירייה.

17. פרוק התאגיד :

במקרה שהמשתמשת תחדל להיות תאגיד עפ"י חוק או רשות ציבורית הפועלת במסגרת רשויות המדינה, תפקע רשות השימוש והחזקה בנכס וזכות השימוש בו וכל זכות אחרת הקיימת למשתמשת בנכס יחזרו לידי העירייה לאלתר ויחולו הוראות סעיף 16 לעיל בשינויים המחויבים.

18. ויתורים :

שום ויתור, הנחה, הימנעות מפעולה במועדה או ארכה מצד העירייה לא ייחשבו כוויתור על זכויותיה ולא ישמשו כמניעה לתביעת פינוי או תביעה אחרת על ידה, אלא אם כן ויתרה העירייה על זכויותיה במפורש ובכתב על ידי מי שמוסמך לשנות מותנאי הסכם זה.

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.

20. תנאי לתוקף החוזה :

חוזה זה טעון אישור מועצת העירייה ושר הפנים או בא כוחו.

חתימת המשתמשת
מעיינות איתן
ע.ר. 58061925
15/9419-1

21. כתובות והודעות:

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

העירייה: **עיריית ירושלים**
מנהלת אגף נכסי העירייה
קריית העירייה, כיכר ספרא 1, ירושלים.

המשתמשת: **עמותת "מעיינות איתן" (ע"ר)**
כתובת: **יצחק רפאל 16/8, שכונת הר חומה, ירושלים**

ולראיה באו הצדדים על החתום:

א. אלוז' גיטל / אבנר
המשתמשת
מעיינות איתן
ע.ר. 580619294

ראש העירייה _____
גזבר העירייה _____

עיריית ירושלים

אני הח"מ אבנר גיטל עו"ד מאשר בזה כי הי"ה:

מיכאל אדרעי ת.ז. 313966913

וידל אלנוי ת.ז. 15464951

אשר חתמו בפניי על חוזה זה ביום 17/2/2023 לאחר שהבהרתי להם את המשמעויות
הנובעות מכך, הינם מנהלי המשתמש ורשאים על פי תזכירו ו/או תקנותיו ו/או על פי דין לחתום
בשם המשתמש וכי חתימתם בצירוף חותמת המשתמש מחייבת את המשתמש לכול דבר ועניין.

עובדיה אביצור, עו"ד

עו"ד אביצור אביצור
רחוב יפו 97, ירושלים

אישור השר _____

תאריך _____

א. אלוז' גיטל / אבנר
חתימת המשתמשת

מעיינות איתן
ע.ר. 580619294

נספח א' תשריט

חתימת המשתמש
חתימת המשתמש

מנהל גורם אי"ן
ע.ר. 580619294

נספח ב' – נספח הביטוח

1

א. להבטחת אחריותה של המשתמשת על פי תנאי הסכם זה תערוך המשתמשת ותחזיק בידה במשך כל תקופת החכירה ביטוחים על פי שיקול דעתו הבלעדי ושלא יפחתו מהביטוחים הבאים :

(1) ביטוח עבודות קבלניות - טרם ביצוע עבודות שיפורים ו/או שיפוצים במבנה ו/או במקרקעין מתחייבת המשתמשת לערוך ביטוח עבודות קבלניות במתכונת "כל הסיכונים" מפני אבדן, נזק או אחריות הקשורים או הנובעים מביצוע העבודות הכולל פרק ביטוח רכוש, צד ג' ומעבידים.

(2) ביטוחי קבע - טרם קבלת המבנה ו/או המקרקעין מתחייבת המשתמשת לערוך את הביטוחים הבאים :

2.1. ביטוח אש מורחב, על בסיס ערך כינון, של המבנה צמודותיהם, הציוד, המתקנים, המקרקעין ותכולתם.

2.2. ביטוח אחריות כלפי צד שלישי.

2.3. ביטוח חבות מעבידים בגין כל העובדים והמועסקים על ידה בקשר עם מטרת החכירה במבנה ובמקרקעין ובסביבתם, לרבות קבלני משנה ועובדיהם.

ב. גבולות ותחומי האחריות יקבעו לפי שיקול דעתו הבלעדי של המשתמשת ובלבד שישקפו את היקף הפעילות ואופי הסיכונים.

2. המשתמשת לבדה אחראית כלפי העירייה לאבדן, נזק או קלקול לרכוש ו/או ציוד מכל סוג ותאור הנמצא או שהובא על ידה ו/או על ידי מי מטעמה ו/או שבאחריותה ו/או המשמש לצורך מטרת החכירה ו/או לכל אובדן תוצאתי בקשר עם ההתקשרות. המשתמשת רשאית שלא לערוך ביטוח לרכוש ו/או לציוד המפורט לעיל במלואו ו/או בחלקו, אולם יובהר כי בכל מקרה המשתמשת פוטרת, בשמה ובשם הבאים מטעמה, את העירייה ואת הבאים מטעם העירייה מאחריות לכל אובדן או נזק לרכוש או ציוד כלשהו כאמור ו/או לכל אובדן תוצאתי בקשר עם ההתקשרות.

3. בכל הביטוחים יכללו התנאים הבאים :

3.1. העירייה תיכלל כמבוטח נוסף, וייכלל סעיף המחייב את חברת הביטוח להודיע לעירייה 60 יום לפני מועד ביטול הביטוח או אי חידושו.

3.2. "העירייה" לעניין 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.

3.3. בביטוחי החבות ייכלל סעיף אחריות צולבת.

151265
חתימת המשתמשת

מעניין אייל
ע.ר. 580619294

3.4. פוליסות הביטוח של המשתמשת יכללו סעיף ויתור על תחלופ כנגד העירייה וכל גוף אחר שאין להפעיל נגדו זכות שבוב.

3.5. הכיסוי בפוליסות לא יפחת מהיקף הכיסוי על פי פוליסות "ביט" של קבוצת כלל ביטוח התקפות במועד התחלת הביטוח והביטוחים יערכו בחברת ביטוח המורשית בישראל.

3.6. חריג רשלנות רבתי לא יחול בפוליסות.

3.7. כל סעיף בפוליסות (אם יש כזה) המפקיע או מקטין או מגביל בדרך כלשהי את אחריות מבטח המשתמשת 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 למבטחי המשתמשת זכות תביעה ממבטחי העירייה להשתתף בנטל החיוב כאמור בסעיף 59 לחוק חוזה הביטוח תשמ"א – 1981, ולמען הסר ספק מבטחי המשתמשת מוותרים על טענה של ביטוח כפל כלפי הנ"ל.

4. העירייה תהא רשאית לדרוש מהמשתמשת בכל עת במהלך כל תקופת ההסכם שתציג בפניה את פוליסות הביטוח ו/או אישורי ביטוח בהתאם לנוסחים שיקבעו ע"י העירייה.

5. המשתמשת תדאג להאריך במועד את פוליסות הביטוח כאמור לעיל, כך שתהיינה בידיה פוליסות ביטוח תקפות למשך כל תקופת ההסכם לפי העניין ו/או כל תקופת הארכה ו/או כל עוד ישנה אחריות כלפיה על פי דין.

6. 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 אחריותה של המשתמשת על-פי הסכם זה או על-פי כל דין.

7. המשתמשת לבדה אחראית על תשלום דמי הביטוחים הנ"ל וכן תישא בדמי ההשתתפויות העצמיות הקבועות בפוליסות הביטוח.

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

9. כמו כן, אין בתשלום כלשהו מחברת הביטוח בכדי לשחרר את המשתמשת מאחריותה כאמור. המשתמשת תהא חייבת בפיצוי בגין כל נזק ופגם שאינו מכוסה ע"י הפוליסות ו/או מתחת להשתתפויות העצמיות בפוליסות ובכלל זה תהא חייבת בפיצוי לגבי נזקים בעבורם לא פיצתה חברת הביטוח את העירייה.

10. מובהר בזאת כי במקרים בהם שיעור הנזק שנגרם בפועל גבוה מסכום הפיצוי אותו שילמה חברת הביטוח, תהיה חייבת המשתמשת להשלים את יתרת הסכום ביחס למלוא שיעור הנזק בפועל.

נספח ג' - ייפוי כוח בלתי חוזר

אנו הח"מ, עמותת "מעיינות איתן (ע"ר)", ע"ר 580619294, ירושלים

מייפם בזאת את כוחה של עיריית ירושלים ואת ב"כ, יועצה המשפטי ועורכי הדין שהוסמכו ע"י מועצת עיריית ירושלים לפעול בשמה, ו/או כל אדם אחר המורשה מטעם עיריית ירושלים, לעשות בשמנו ובמקומנו את הפעולות דלקמן, כולן או מקצתן, לגבי הנכס הידוע כחלקות 145,106,104,107,109 בגוש 29936, ואשר מצוי ברחוב יצחק רפאל 16, שכונת חומת שמואל, ירושלים (להלן - "הנכס").

לחתום בשמנו ובמקומנו על כל מסמך ובין היתר על כל אישור קבלה, שטרי עסקות, רישום זכויות/הערות, צמצום/תיקון/ביטול זכויות/הערות, 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 הבית, חצר הבית או כל חלק אחר ברכוש המשותף של הבית, ביטול או רישום הערת אזהרה כלשהי וכן לעשות כל פעולה שהעירייה הוסמכה לעשותה בחוזה בגינו ניתן ייפוי כוח זה (חוזה נכס מס' 9419-1). 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 חלקות/האדמה ו/או קטעים ממנה/מהן שבגושים המפורטים ברישא לייפוי כוח זה ו/או כל חלקת אדמה אחרת לרבות חלק ממנה שתיוצר עקב פיצול כל חלקות/האדמה שבגושים 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.

מיופה כוחנו יהיה רשאי להעביר סמכויותיו לפי ייפוי כוח זה לאחר או לאחרים לפי שיקול דעתו הבלעדי.

ייפוי כוח זה יהיה בלתי חוזר ויחייב אף את יורשינו אחרינו הואיל וזכויות צד שלישי, דהיינו עיריית ירושלים, תלויות בו.

מעיינות איתן

ע.ר. 580619294

חתימת העמותה

אני הח"מ אביגיל עו"ד מאשר בזה כי ה"ה :

מיכאל אדרעי ת.ז. 313966913

וידל אלנוזי ת.ז. 15464951

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

עובדיה אביצור, עו"ד

עו"ד מ.ר. 93848

רחוב יפו 97, ירושלים

חתימת המעצמת איתן

חתימת המעצמת איתן

ע.ר. 580619294

עיריית ירושלים

גזברות - מחלקת נכסים

נספח ד' לחוזה רשות השימוש

להלן הנוסחה לקיצור תקופת רשות השימוש ותקופת רשות השימוש המוארכת במקרה של השתתפות ציבורית בבנייה:

1. סך ההוצאה הצפויה לפיתוח, לתשתית ולבניה במגרש

$$A =$$
2. סכום השתתפות כספי ציבור בפיתוח, תשתית ובניה במגרש

$$B =$$
3. יחסיות ההשתתפות לעומת ההוצאה

$$C = (B/A)$$
4. תקופת רשות שימוש מופחתת

$$D = 25 - (25 \times C)$$

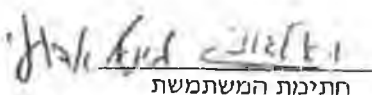
דוגמא:

1. ההוצאה הצפויה $A = 3,000,000$ ש"ח
2. ההשתתפות $B = 1,000,000$ ש"ח
3. יחסיות רשות השימוש $C = 1 / 3 = 0.33$
4. תקופת רשות השימוש $D = 25 - (25 \times 0.33) = 25 - 8.25 = 16.75$

דהיינו: תקופת רשות השימוש תהיה 16 שנים ו-9 חודשים. יצוין כי גם תקופת רשות השימוש המוארכת וגם תקופת רשות השימוש המוארכת הנוספת יפחתו באופן יחסי.

ההשתתפות הכספית תינתן רק לאחר חתימת חוזה/נספח לחוזה רשות שימוש חדש.

מנהלת אגף נכסי העירייה


חתימת המשתמשת

מנהל גזברות אירון
ט.ר. 580619296

נספח ה' לחוזה רשות השימוש

ד. אלוט' מילאדי

חתימת המ
מחלקת אי"ן
ע.ר. 580619294



עיריית ירושלים
האגף רכבני ציבור

بلدية اورشليم القدس
أحمد سامي الجوهري

הדרישות/ המגבלות בבינוי מעל נכס עירוני:

1. דרישות בטיחות/ נשתינושים/ שמירת שימוש קיים (נדרשו ע"י מנח"י, מנח"ח, רווחה, נכסים)

- איסור שהיית תלמידים ומשתמשים אחרים מתחת אתר בנייה ובסביבתו.
- הסדרת מקום פעילות אלטרנטיבי לשימוש במבנה הקיים עד להשלמת הקמת התוספת ע"פ דרישת אגפי החינוך ואגפים אחרים (הערה: עמידה על דרישה זו מייצרת למעשה חלק גדול מהדרישות)
- מניעת ו/או הגבלת השימוש במבנה קיים בשל הצורך בבידוק פיזיות מוקדמות ו/או חיזוק המבנה הקיים במהלך הבנייה.
- הסדרים לחלוקת השימוש והאחריות בתשתיות משותפות (כגון מעברים משותפים, ביוב, חנייה, הארכת יסודות) במהלך הבנייה ובסיומה.
- דרישת משרד החינוך למיגון חצרות גני ילדים מתחת לכל פתח, רמפה ומהלך מדרגות במערכת גגוני בטיחות קבועה למניעת נפילת חפצים וחלקי בנין מהתוספת אל חצר גן הילדים גם לאחר סיום הבנייה.
- דרישה לקשירת האבן במבנה הקיים ובתוספת הבנייה ע"מ להבטיח מניעת נשירה.
- תיאום וטיפול במפגעי בטיחות הנובעים מההליך הבנייה.
- תיאום וטיפול במפגעי בטיחות העלולים להיווצר לאחר השלמת הבנייה.
- בדיקת התאמת השימוש המוצע בתוספת לשימוש הקיים בנכס העירוני.
- מפגעי רעש אבק ופסולת בזמן הבנייה.
- שעות פעילות מותרות לעבודות הקמת התוספת.
- הגדרה והתחייבות למשך הבנייה בהינף אחד ובזמן קצוב.
- פגיעה באיטום גג המבנה הקיים וחידרת מים במדשי החורף.
- חסימת מעברים ופתחי חירום במהלך העבודות.
- הגדרת שטחי הוצאת ארגנות וגישה לבניית התוספת.

24

כיכר ספרא 1, ירושלים מיקוד 91007
טלפון: 02-6296678 | פקס: 02-6297047

א. אלמס
חתימת המשתמש
ע.ר. 580619294



עיריית ירושלים
האגף למבני ציבור
بلدية اورشليم القدس
قسم مداني الجمهور

- החזרת המצב לקדמותו.

2. דרישות תכנוניות והנדסיות (אגף מבני ציבור, רישוי ופיקוח)

- בדיקות מוקדמות לקביעת עמידות המבנה הקיים והתאמתו להקמת התוספת כולל בדיקות העמסה, בדיקות בטונים במעבדה ובדיקות אלמנטים בשטח.
- דרישות תכנון 38 ותקן 413 לחיזוק המבנה והתוספת לעומסי רעידת אדמה.
- שמירת חזות ארכיטקטונית של המבנה המקורי והתוספת.
- מניעת בינוי על גבי מבנה מקורי מפלפל.
- קבלת אחריות הנדסית מלאה של מתכנן שלד התוספת על כל המבנה השלם.
- מינוי מהנדס / מפקח מטעם העירייה שיאשר את התאמת המבנה הקיים לתוספת והעומסים המוצעת, יבדוק ויאשר את תוכניות העבודה המפורטות ויפקח על התאמת הביצוע.
- ביצוע ע"י קבלן רשום בפיקוח מפקח צמוד.
- הגדרת נפח תוספת הבנייה לרבות תיאום ארכיטקטוני והגבלת בליטות התוספת מעבר לקונטור המבנה הקיים.
- נגיעה בתיפקוד המבנה הקיים מבחינת שטחי חצר, חסימת תאורה טיבעית, חסימת מעברים פתחי חירום ועוד - לאחר השלמת התוספת.

3. דרישות כלליות

- ותיאום סיווג פועלים מורשים עם דרישות הבטחון עפ"י צרכי המוסד הפועל במבנה הקיים.
- אחריות לטיפול בנזק שנגרם למבנה הקיים או למערכות בתום העבודות ו/או במוהלכי.
- אחריות לחריגות בנייה שפוגעות בתפקוד המבנה המקורי.
- נזקים ופגיעה בצד ג' במהלך הבנייה או לאחריה.

27

כיבו ספרא 1, ירושלים מיקוד 91007
טלפון: 02-6296678 פקס: 02-6297047

חתימת המשתמש
ע"י גור א-1
580619294 ע.ר.

טי אלול, תשפ"ד

12 ספטמבר, 2024

חוות דעת משפטית לעניין הסכם רשות שימוש בנכס עירוני (נכס 8932 משתמש 1)

1. עיריית ירושלים (להלן: "העירייה") הינה בעלת הזכויות ו/או זכאית להיות בעלת הזכויות בחלקה 43 בגוש 30561, שברחוב הרב רפאל ברוך טולידנו, בשכונת רמת שלמה, ירושלים (להלן: "המקרקעין").
2. ביום 11.11.2021 המליצה ועדת ההקצאות המקצועית ליתן לעמותת "עליית בית חנניה שערי ניסים (ע"ר)" (להלן: "העמותה") רשות שימוש במקרקעין לצורך הקמת מבנה בית כנסת וניהולו לתקופה של 24 שנה ו-11 חודשים, שתחלונה ביום השלמת הבניה (ככל שתושלם) למפרע למועד החלטת המועצה בעניין ובכפוף להשלמת הבניה ובכפוף לתנאים כפי שיפורט להלן:
 - א. תוקף ההקצאה הינו לשלוש שנים ובמידה והיא לא תמומש בפרק זמן זה, היא תבוטל.
 - ב. התכנון יתואם עם האגף למבני ציבור, מינהלת מבני דת ויאושר על ידם.
 - ג. רשות השימוש ותכנון המבנה במקרקעין כפופים לכך שאלו לא יסתרו את האמור בתב"ע 821488 המקודמת במגרש.
 - ד. תכנון שיוגש על ידי העמותה יציג גם היתכנות לבית כנסת שלישי במגרש, ויישמר בו שטח להקמת 4 כיתות גן במקרקעין. התכנון טעון אישור של מינהל תכנון.
 - ה. הבינוי יהיה על פי פרוגרממה של בתי כנסת מרכזיים בהתאם לדרישתו והנחיותיו של מנהל מינהלת מבני דת.
 - ו. מיקום העמותה במקרקעין (על גבי המגרש או על גג גני ילדים) יקבע על יד מנהל האגף למבני ציבור בהתייעצות עם מנהל מינהלת מבני דת.
 - ז. מימוש ההקצאה כפוף לאישור גורמי התכנון והרישוי כמקובל ובהתאם לדרישת אנפי העירייה.
 - ח. הוכחת יכולת כלכלית ממשית של המשתמש להנחת דעת הייעוץ המשפטי לעירייה.
3. השימוש במקרקעין כפוף לאישור הוועדה המקומית במסגרת הליך להוצאת היתר הבניה, כי ניתן לבצע במקרקעין שימוש למטרת בית כנסת.
4. העירייה תהא רשאית לבטל את רשות השימוש בכל שלב במהלך התקופה במקרה של הפרת תנאי ההקצאה ו/או תנאי הסכם רשות השימוש ו/או מכל סיבה אחרת.

5. ביום 1.03.2022 המליצה הוועדה המייעצת להקצאות לאשר את המלצת ועדת ההקצאות המקצועית כאמור.

6. ביום 30.03.2022 אישרה מועצת העירייה את המלצת הוועדה המייעצת להקצאות כאמור.

7. הסכם רשות השימוש מסדיר את תקופת רשות השימוש שתחילתה ביום 30.03.2022 וסיומה ביום 29.2.2047.

8. הוכחת יכולת כלכלית נבדקה ואושרה על ידי עו"ד בצוות נכסים.

9. לאור האמור, אין מניעה משפטית לאישור ההסכם בכפוף לקיום התנאים שנקבעו בהחלטת המועצה ובכפוף לאישורו של שר הפנים לפי סעיף 188 לפקודת העיריות.

בכבוד רב,



רחל ברנשטיין, עו"ד

עוזר ראשי ליועץ המשפטי

חוזה רשות שימוש

שנערך ונחתם בירושלים ביום 28 בחודש 28 השנה 2022

נכס 8932

משתמש 1

בין :

עיריית ירושלים

מכיכר ספרא 1, ירושלים

(להלן: "העירייה")

מצד אחד

לבין :

עמותת: "עליית בית חנניה שערי ניסים"

ע.ר. 580117984

(להלן: "המשתמשת")

מצד שני

והואיל : והעירייה הינה בעלת הזכויות ו/או הזכאית להירשם כבעלת הזכויות במגרש 200 לפי תכנית מספר 11085 (להלן: "התכנית"), הידוע כחלקה 43 בגוש 30561, ואשר מצוי ברחוב הרב רפאל ברוך טולידנו, בשכונת רמת שלמה, ירושלים (להלן: "המקרקעין").

והואיל : ועל פי התכנית ייעוד המקרקעין הינו למבנה ציבור.

והואיל : והמשתמשת מודעת לכך שככל והנכס אינם רשומים ע"ש עיריית ירושלים, אין באישור שר הפנים או מי שהסמיכו, כל ראייה לרישום עתידי כאמור.

והואיל : ומועצת העירייה בישיבתה מיום 30.3.2022 החליטה על הקצאת חלק ממקרקעין למשתמשת לצורך הקמת מבנה בית כנסת (להלן: "המבנה") וניהולו (להלן: "מטרת רשות השימוש").

והואיל : וברצון המשתמשת לקבל רשות שימוש מהעירייה בחלק מהמקרקעין לצורך הקמת המבנה וברצון העירייה ליתן למשתמשת רשות שימוש בחלק מהמקרקעין לצורך כאמור, והכל בהתאם להוראות חוזה ותנאיו כדלהלן.

והואיל : והמשתמשת מצהירה כי היא עומדת ותעמוד בתנאים המיוחדים ובתבחינים הכללים שקבעה העירייה בקשר להקצאות קרקע.

והואיל : ותכנון המבנה במקרקעין יבוצע בתיאום עם האגף למבני ציבור ומנהלת מבני דת ויאושור על ידם.

והואיל : רשות השימוש ותכנון המבנה במקרקעין כפופים לכך שאלו לא יסתרו את האמור בתביע 821488 המקודמת במגרש.

עליית בית חנניה : שערי ניסים
שארית
ע.ר. 580117984

חתימת המשתמשת

והואיל: ותכנון שיוגש על ידי המשתמשת יציג גם היתכנות לבית כנסת שלישי במגרש, ויישמר בו שטח להקמת 4 כיתות גן במקרקעין. התכנון טעון אישור של מינהל תכנון.

והואיל: והבינוי יהיה על פי פרוגרמה של בתי כנסת מרכזיים בהתאם לדרישתו והנחיותיו של מנהל מינהלת מבני דת

והואיל: ומיקום העמותה במקרקעין יקבע על ידי מנהל האגף למבני ציבור בהתייעצות עם מנהל מנהלת מבני דת.

והואיל: ומימוש ההקצאה כפוף לאישור גורמי התכנון והרישוי כמקובל ובהתאם לדרישות אגפי העירייה.

והואיל: השימוש במקרקעין כפוף לאישור הוועדה המקומית במסגרת הליך להוצאת היתר הבניה, כי ניתן לבצע במקרקעין שימוש למטרת בית כנסת.

והואיל: ומובהר כי כל שימוש שיעשה בנכס ו/או במבנה בניגוד למטרות ההקצאה יהווה עילה לביטול הסכם זה וההקצאה.

והואיל: ותוקף ההסכם כפוף להוכחת יכולת כלכלית של המשתמשת, להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה.

והואיל: והמשתמשת מצהירה כי אין מניעה שבדין לחתימתה על חוזה זה לרבות לעניין הוראות סעיף 122א' לפקודת העיריות (נוסח חדש).

והואיל: וידוע למשתמשת כי הסכם זה כפוף לאישור מועצת העירייה ושר הפנים לפי סעיף 188 לפקודת העיריות.

לפיכך הותנה, הוצהר והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. מבוא:

המבוא לחוזה זה מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

2. הגדרות:

"המקרקעין" - מגרש 200 לפי תכנית מספר 11085 הידוע כחלקה 43 בגוש 30561, ואשר מצוי ברחוב הרב רפאל ברוך טולדנו, בשכונת רמת שלמה, ירושלים.

עלית בית חניית
שאל המידע
580117984 ע.ר.
חתימת המשתמשת

"הנכס" - חלק מהמקרקעין לרבות המבנה אשר יבנה עליהם בעתיד על ידי המשתמשת, כמסומן בתשריט המצורף **כנספה א'** לחוזה זה ובכפוף להיתר הבנייה.

"המנהלת" - מנהלת אגף נכסי העירייה או מי שהוסמך לכך על ידיה ובכל מקום בחוזה בו מסורות לעירייה סמכויות, יראו סמכויות אלה, אם לא נקבע אחרת, כנתונות גם למנהלת, ובכלל זה הסמכות לבטל את ההקצאה ו/או את חוזה זה.

3. רשות השימוש ומטרתה:

(א) העירייה מתחייבת בזה ליתן למשתמשת, והמשתמשת מתחייבת לקבל מהעירייה את רשות השימוש בחלק מהמקרקעין והכול בהתאם לתנאי חוזה זה והוראותיו. רשות השימוש תחול על חלק מהמקרקעין ועל המבנה העתיד להיבנות עליהם על ידי המשתמשת (להלן: **"הנכס"**).

(ב) מטרת רשות השימוש היא אך ורק לצורך הקמת בית כנסת וניהולו בהתאם למטרה כמפורט במבוא לחוזה זה, ולא לשם עשיית רווחים או כל מטרה אחרת שהיא, אלא אם תקבל הסכמת העירייה בכתב ומראש ובכפוף לקבלת אישור מועצת העירייה ושר הפנים.

(ג) למען הסר ספק, מובהר כי לא תיעשה כל פעילות פוליטית מפלגתית ו/או עסקית ו/או מסחרית ו/או כל פעילות שהיא למטרות רווח.

(ד) המשתמשת מתחייבת שלא לקיים בנכס כל פעילות אסורה עפ"י הדין.

(ה) למען הסר ספק, מוצהר ומוסכם בזאת על ידי הצדדים כי חוק הגנת הדייר (נוסח משולב), תשלי"ב-1972 או כל חוק שיתליפו והתקנות על פיהם לא יחולו על חוזה זה, למעט ההוראות הקובעות את אי תחולת החוק והתקנות על פיו, ומוסכם גם כי הסכמתה של העירייה ליתן רשות שימוש בנכס פירושה הסכמת בעל זכויות במקרקעין בלבד והסכמה זו לא תתפרש כהסכמתה של רשות מוסמכת כלשהי, לרבות רשויות התכנון.

(ו) המשתמשת מתחייבת שלא לשעבד ו/או למשכן את הנכס ו/או להעבירו לתפעול ו/או לשימוש של גוף אחר.

4. ההקצאה, תקופתה וביטולה:

(א) תוקף ההקצאה הוא לשלוש שנים מיום 30.3.2022, על המשתמשת לממש את ההקצאה ולהשלים את הקמת המבנה עד ליום 29.3.2025 (להלן: **"תקופת מימוש ההקצאה"**), במידה והיא לא תמומש בפרק זמן זה, ההקצאה תבוטל.

עליון בית חנייה 1
שטח המלך 40
עד. 580117984
חתימת המשתמשת

(ב) במידה וכעבור פרק זמן של שנתיים ותשעה חודשים מיזם אישור ההקצאה על ידי מועצת העירייה המשתמשת טרם השלימה את בניית המבנה וברצונה להאריך את תוקף ההקצאה, עליה לפנות אל העירייה לפחות שלושה חודשים לפני תום תקופת ההקצאה בבקשה מתאימה.

(ג) בקשת המשתמשת בדבר הארכת תקופת ההקצאה תידון בפני הגורמים המוסמכים בעיריית ירושלים. הוחלט לקבל את הבקשה, יוארך תוקף ההקצאה לתקופה של עד שנתיים נוספות והודעה על כך תשלח למשתמשת. נדחתה הבקשה, תודיע העירייה למשתמשת על ביטול ההקצאה ויחולו הוראות סעיף 15 להלן.

(ד) לא השלימה המשתמשת את הבנייה כאמור בסעיף קטן (א) לעיל ו/או לא הגישה בקשה להארכת תוקף ההקצאה כאמור בסעיף קטן (ב) לעיל, תבטל ההקצאה מאליה ללא צורך במתן כל הודעה על כך למשתמשת ויחולו הוראות סעיף 15 להלן.

(ה) הוארך תוקף ההקצאה לתקופה נוספת כאמור בסעיף קטן (ג) לעיל, על המשתמשת להשלים את הבנייה תוך פרק הזמן שהוקצב לה בהחלטת הארכת תוקף ההקצאה. לא תעשה כן, תבטל ההקצאה מאליה ללא צורך במתן כל הודעה על כך למשתמשת ויחולו הוראות סעיף 16 להלן.

(ו) עם ביטול ההקצאה בהתאם להוראות סעיף זה, לא תהא למשתמשת כל דרישה ו/או טענה ו/או תביעה מכל סוג שהוא כלפי העירייה לתשלום כלשהוא בקשר להקמת המבנה ו/או פיתוח המקרקעין והחזרת החזקה בו לעירייה.

5. תקופת רשות השימוש:

(א) בכפוף לאמור בסעיפים קטנים (ב) ו-(ג) להלן, תקופת רשות השימוש הינה ל- 24 שנים ו- 11 חודשים שתחילתם ביום 30.3.2022 וסיומה ביום 29.2.2047 (להלן: "תקופת רשות השימוש").

(ב) למרות האמור בסעיף קטן (א) לעיל, עד להשלמת המבנה וקבלת תעודת גמר כדין (להלן: "מועד השלמת הבנייה") לא יהיה בחוזה זה אלא מתן הרשאה למשתמשת לעלות על המקרקעין ולהקים את המבנה בהתאם להוראות חוזה זה. רשות השימוש תחל במועד השלמת הבנייה למפרע למועד הנקוב בסעיף קטן (א) לעיל.

(ג) למרות האמור לעיל, במידה ועיריית ירושלים ו/או מדינת ישראל ו/או גוף ציבורי יעבירו למשתמשת כספים או מימון בכל צורה שהיא לצורך הקמת המבנה (להלן: "מימון העירייה"), תתקצר תקופת רשות השימוש בשיעור דומה ליחס שבין מימון העירייה לסה"כ ההשקעה בהקמת המבנה לפי העניין, זאת בהתאם לנספח ד' לחוזה זה.

עלויות בית חנייה - שיעור ניסיון
שאוכלת
580117984
חתימות המשתמשת

6. החזרת הנכס בתום תקופת רשות השימוש:

עם תום תקופת רשות השימוש האמורה בסעיף 5 (א) לעיל ו/או עם הפסקת רשות השימוש כדין ו/או עפ"י הוראות חוזה זה, תפנה המשתמשת את הנכס ותשיבו לעירייה כשהוא פנוי מכל אדם וחפץ, בהתאם לאמור בסעיף 15 להלן בשינויים המחויבים.

7. דמי רשות שימוש:

דמי-רשות השימוש בסך של 7,193 ₪ (במילים: שבעת אלפים מאה תשעים ושלושה שקלים) ⁷¹⁹³ ~~בתוספת מע"מ כחוק~~, למשך כל תקופת רשות השימוש וישולמו מראש לכל התקופה.

8. הבניה:

(א) המשתמשת מתחייבת בזה להגיש תוך 6 חודשים מיום חתימת חוזה זה את תכניות הבנייה לאישורה של הוועדה המקומית לתכנון ולבניה או כל רשות מוסמכת אחרת, שהיתר ממנה דרוש לשם הבנייה. התכנון יתואם ויאושר עם האגף למבני ציבור ומנהלת מבני דת. יובהר כי ההקצאה והחוזה כפופים לאישור גורמי התכנון והרישוי בהתאם לדרישות אגפי העירייה.

(ב) המשתמשת מתחייבת להשתמש בנכס בהתאם למטרת רשות השימוש כאמור.

(ג) יתרת המקרקעין תישאר בידי העירייה לצרכים עירוניים, בהתאם לשיקול דעתה.

(ד) על המשתמשת לגדר את המקרקעין בהתאם לדרישות הפיקוח על הבניה.

(ה) היה והמקרקעין ו/או כל חלק מהמקרקעין שהוקצה למשתמשת גובלים במקרקעין ו/או חלק מהמקרקעין שבשימוש העירייה ו/או מי מטעמה ו/או שהוקצו ו/או עתידיים להיות מוקצים ע"י העירייה לגוף אחר כלשהו, המשתמשת מתחייבת כי לא יתוכננו על ידיה חלונות ו/או פתחים בקירות משותפים ו/או שעשויים להיות משותפים עם המבנים הקיימים ו/או אלו שעשויים להבנות בעתיד על המקרקעין או על כל חלק מהמקרקעין הגובלים במקרקעין שהוקצו למשתמשת.

(ו) כל תכנית כאמור בסעיף קטן (א) לעיל, לא תוגש על ידי המשתמשת לאישורן של הוועדות והרשויות המוסמכות, אלא אם כן קיבלה המשתמשת תחילה, ורק לאחר שקיבלה, את אישור העירייה לכך בכתב ובתנאי שתכנית זו תהא בהתאמה לתכניות בניה ערים תקפות אותה שעה וכל תקנה על פיהן.

(ז) העירייה רשאית, לפי שיקול דעתה, ומשיקולים סבירים וענייניים הקשורים למקרקעין, למקרקעין ולסביבתם, לאשר כל תכנית שתוצע על ידי המשתמשת או לא לתן אישורה זה ו/או להתנות מתן אישורה בתנאים הנראים לה, לדרוש שינויה של התכנית, כולה או

עליונית בית חניה
שאו"ת
שאו"ת
550117984
חתימת המשתמשת

מקצתה, ועל המשתמשת לקיים את התנאים ולבצע את השינויים הנדרשים ממנה על ידי העירייה כתנאי מוקדם למתן האישור על ידי העירייה.

(ח) המשתמשת מתחייבת לסיים את בניית המבנה לא יאוחר מיום 29.3.2025, במידה ולא תעשה כן, ובשים לב להוראות סעיף 4 תבטל החקצאה, החוזה יגיע לקיצו ויחולו הוראות סעיף 15 להלן בשינויים המחויבים. המקרקעין יוחזרו לידי העירייה כשהם פנויים מכל אדם וחפץ, חופשי מכול שעבוד, חוב או זכות של צד ג' כלשהוא, תוך שלושים יום מתאריך קבלת הדרישה לכך מהעירייה, ולמשתמשת לא תהא כל דרישה ו/או טענה ו/או תביעה מכול סוג שהוא כלפי העירייה לתשלום כלשהו בקשר להקמת המבנה ו/או פיתוח המקרקעין והחזרת החזקה בהם לעירייה.

(ט) כל ההוצאות הכרוכות בתכנון, בהוצאת היתר בניה ורישיונות עפ"י כל דין, וכן הוצאות הבניה לרבות תשלום לקבלנים, קבלני משנה, יועצים, בעלי מקצוע וכ"ו וכל התשלומים, האגרות וההיטלים שיחולו עפ"י כל דין, יחולו על המשתמשת בלבד וישולמו על ידה והעירייה לא תידרש ולא תבצע כל תשלום בכסף או שווה כסף במישרין או בעקיפין בקשר עם הבניה.

(י) המשתמשת מתחייבת כלפי העירייה, כי מיד לאחר חתימת החוזה ו/או סיום הבניה, תציג שלט על חשבונה בנכס או בצמוד או בסמוך אליו, בצורה ובאופן שתקבע העירייה, בתיאום עם המשתמשת, ואשר יצוין בצורה ברורה כי הנכס הוקצה, הוקם או ניתן על ידי העירייה או בעזרתה (הכול לפי העניין). המשתמשת מתחייבת לשמור על השלט במצב טוב, תקין וקריא ולחדשו על חשבונה. המשתמשת מתחייבת כי אם לא תעשה כן, תאפשר לעירייה או למי מטעמה להציג שלט על חשבון המשתמשת כאמור.

(יא) המשתמשת לא תהיה רשאית להקים את הנכס שהקמתו במקרקעין תאושר בהתאם להוראות סעיף זה (להלן: "המבנה") ו/או להוסיף למבנה ו/או למבנים ו/או למתקנים ו/או להגדיל את הנכס ו/או המבנים ו/או המתקנים שהקימה (להלן: "תוספת הבניה"), אלא בהסכמת העירייה ובתנאים שתקבע.

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

(יג) למען הסר ספק, מובהר בזאת כי הוראות סעיף 13 יחולו בשינויים המחויבים גם על שלב הבניה.

(יד) תכנון המבנה במקרקעין יבוצע בתיאום עם האגף למבני ציבור ומנהלת מבני דת ויאושר על ידם.

עליות בית חניה
שאל המכר
580117984
חתימת המשתמשת

(טו) מיקום העמותה במגרש יקבע על יד מנהל האגף למבני ציבור בהתייעצות עם מנהל מנהלת מבני דת.

(טז) הבינוי יהיה על פי פרוגרמה של בתי כנסת מרכזיים בהתאם לדרישתו והנחיותיו של מנהל מינהלת מבני דת

(יז) רשות השימוש ותכנון המבנה במקרקעין כפופים לכך שאלה לא יסתרו את האמור בתב"ע 821488 המקודמת במגרש.

(יח) השימוש במקרקעין כפוף לאישור הוועדה המקומית במסגרת הליך להוצאת היתר הבניה, כי ניתן לבצע במקרקעין שימוש למטרת בית כנסת.

(יט) התכנון שתגיש המשתמשת יציג היתכנות לבית כנסת שלישי במגרש, וכן יישמר שטח להקמת 4 כיתות גן במקרקעין. התכנון טעון אישור מינהל תכנון.

9. השימוש בנכס והחזקתו:

(א) המשתמשת מתחייבת להשתמש במקרקעין ובנכס אך ורק למטרת רשות השימוש המפורטת במבוא לחוזה זה ובסעיף 3 לעיל ובחתימה להוראות חוזה זה. המשתמשת לא תהא רשאית להשתמש במקרקעין ו/או בנכס לכל מטרה אחרת שהיא.

(ב) מובהר כי בשטח בית הכנסת המתוכנן תותר הקמת חדר להתכנסות לאחר התפילה לצורך קידוש בלבד (לדוגמא לאחר ברית/ בר מצווה/ שבת חתן) אך לא תותר השכרת החדר או כל שטח אחר במבנה לאירועים ולשמחות ו/או הכנסת שירותי קייטרינג או מזון פרט להגשת כיבוד קל בלבד שאינו דורש הכנה ו/או בישול ו/או חימום במקום.

(ג) המשתמשת מתחייבת לבצע את כל עבודות הפיתוח ועבודות התקנות וחילוץ חשמל ואינסטלציה החלות עפ"י דין על הבעלים ו/או המחזיק בנכס, עפ"י דרישת כל רשות מוסמכת ו/או העירייה תוך התקופה הנקובה בדרישה זו.

(ד) במידה והרשות המוסמכת ו/או העירייה יבצעו בעצמן את עבודות הפיתוח, מתחייבת המשתמשת לשלם לכל רשות מוסמכת ו/או לעירייה, לפי דרישתן, את סכום ההוצאות אשר לפי חשבונו וקביעתן מגיע להן מהמשתמשת בגין הנכס ובקשר אליו, עבור ביצוע עבודות הפיתוח הנ"ל או איזה מהן.

נלוות בית חנוכה 7 שער נוספים
שאל האגף 40
580117984
חתימת המשתמשת

עבודות פיתוח בסעיף זה כגון :

סלילה והרחבה של כבישים ומדרכות, אבני שפה, קירות מגן, גיטון, הנחת רשתות חשמל ועמודי טרנספורמציה, טלפון, גז, מים, ביוב ותיעול – כל הפעולות התברואתיות והסניטאריות הבאות לשמור על האוכלוסין נוחיותם ורווחתם, נסיעות ושאר מפעלי השבחה.

(ה) העירייה באמצעות מהנדס העיר ואגף תושייה תתכן כביש גישה למקרקעין. המשתמשת מתחייבת לשאת בעלות סלילת הכביש למקרקעין וכן בעלות אחזקת הכביש באופן יחסי בהתאם לשטח המוקצה כפי שתקבע העירייה.

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

(ז) המשתמשת מתחייבת לשמור על ניקיון הנכס ולסביבתו הקרובה, להשתמש בהם באופן זהיר והוגן ולהחזיקם במצב תקין וכן היא מתחייבת לתקן מיד, על חשבונה, כל נזק או קלקול שייגרם לנכס ולסביבתו וכן לפצות את העירייה עבור כל נזק או קלקול כזה שלא תוקן.

(ח) המשתמשת מתחייבת כי הבנייה, השימוש והפעילות בנכס יתבצעו בהתאם לכל החוקים, התקנות, הפקודות, ההוראות והדרישות המוצאות 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, לרבות אלה החלות על הבעלים, והמשתמשת מקבלת על עצמה בלבד את האחריות המלאה עבור כל התוצאות של אי מילוי כל חוק, פקודה, חוק עזר, הוראה או דרישה כאמור.

(ט) העירייה תהא רשאית, באמצעות פקידה, מורשיה וכל אדם אחר שהורשה לכך מטעמה, להיכנס לנכס בכל זמן סביר כדי לוודא את קיומן של הוראות חוזה זה על ידי המשתמשת וכן תהא העירייה רשאית לעיין בספרי החשבונות של המשתמשת.

(י) העירייה תהא רשאית להניח בנכס ולהעביר דרך הנכס, בתוכו, או מעליו, בין בעצמה ובין על ידי פקידה, 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. המשתמשת מתחייבת לאפשר לעירייה להשתמש בזכותה זו ולא להפריע את הכניסה לנכס של נציגי העירייה או מי מטעמה למטרת הוצאתו לפועל של כל העבודות האמורות כדרוש ולשם החזקה תקינה וביצוע התיקונים בקווים שיונחו מתחתיו או מעליו כפי שיהא הצורך מדי פעם ופעם.

עליית בית חנייה
שאל הסדר
580117934
חתימת המשתמשת

במקרה של מימוש זכותה לפי סעיף זה, מתחייבת העירייה כי הדבר יעשה, עד כמה שהדבר אפשרי, מבלי לפגוע בפעילות המשתמשת בנכס, וכי בתום העבודות תחזיר מצב הנכס לקדמותו ולא תפגע מטרת רשות השימוש.

(יא) המשתמשת מתחייבת ליתן הסכמתה לשימוש העירייה בנכס בתקופת רשות השימוש בשעות אשר אין מתקיימות בו פעילות עיני המשתמשת ובתנאי כי שימוש זה יתואם בין הצדדים מראש לגבי שעות השימוש המדויקות ומהות השימוש באופן ששימוש זה לא ינגוד את תקנות המשתמשת ולא יפגע בפעילות המשתמשת בנכס.

(יב) אין באמור לעיל כדי לגרוע מחובת המשתמשת 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 על מנת לוודא את קיומן של הוראות חוזה זה על ידי המשתמשת.

(יד) המשתמשת מתחייבת לבצע אחת לשנה סקר בטיחות במבנה עיני יועץ בטיחות מקצועי.

(טו) המשתמשת מתחייבת להמציא לעירייה דו"ח בדבר היעדר מפגעים במבנה אחת לשנה. כן מתחייב המשתמש לפעול לתיקון מפגעים הדורשים תיקון בהתאם לדו"ח ולהנחיית יועץ הבטיחות, ככל שישנם.

10. מיסים ותשלומים:

(א) המשתמשת 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 החוזה ובכלל זה מיסי ממשלה והיטלי הרשות המקומית, בין אם אלו מוטלים על המחזיק, החוכר, הבעלים או אחרת, וזאת במידה והמשתמשת אינה פטורה על פי כל דין מהתשלומים האמורים.

(ב) לא שילמה המשתמשת תשלום מהתשלומים הנ"ל, תהא העירייה רשאית, לפי שיקול דעתה בלבד, לשלם את התשלומים, ההיטלים, המיסים הארנונות והאגרות כאמור לעיל על חשבון המשתמשת ולגבותם מהמשתמשת, ובלבד שהעבירה תחילה את דרישות התשלום האמורות למשתמשת ואפשרה לה לשלמן תוך פרק זמן סביר.

(ג) כל סכום המגיע לעירייה מאת המשתמשת 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.

נלית בית חנוניה / עיריית תל אביב
שאל רמז 40
580117881
חתימת המשתמשת

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

(ה) מס ערך מוסף, במידה שחל על חוזה זה, יחול על המשתמשת וישולם על ידה.

(ו) מס מכירה, במידה שחל על חוזה זה, יחול על המשתמשת וישולם על ידה.

11. העברת זכויות:

(א) חוזה זה הינו אישי עם המשתמשת בלבד וזכות רשות השימוש המוקנית בו היא למשתמשת בלבד וחל איסור על המשתמשת להעביר, למשכן, לשעבד להחכיר כל זכות מהזכויות הניתנות לה בחוזה זה במלואה או בחלקה ו/או להרשות לזולתה שימוש בנכס, והכל בין באופן קבוע ובין באופן זמני, אלא אם קיבלה הסכמת העירייה בכתב ומראש ובכפיפות לתנאים שהתנתה העירייה למתן הסכמה ולתשלום דמי הסכמה באם יידרשו ע"י העירייה, ובכפוף לקבלת אישור מועצת העירייה ושר הפנים.

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

(ג) ככל שבמבנה שייבנה על ידי המשתמשת יונצח אדם כזה או אחר, הרי שהמשתמשת ו/או מי מטעמה תהיה מנועה מלטעון טענה בדבר קיומו של הקדש.

12. שמירת זכויות:

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

(ב) מבלי לפגוע בכלליות האמור בסעיף קטן (א) לעיל מוצהר ומוסכם במפורש כי המשתמשת לא תהיה זכאית ליזום, ללא קבלת הסכמת העירייה בכתב ומראש, כל שינוי לתכנית מתאר או לתכנית מפורטת החלה על המקרקעין או על חלק ממנו.

עליית בית חנייה/שטח ירושה
 40 שנות הפיקוח
 ע"ר 580117984
 חתימת המשתמשת

(ג) מוסכם ומוצהר בזאת במפורש כי במידה שרשות השימוש חלה על חלק מהמקרקעין 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 המשתמשת וחתימתה על חוזה זה מהווה הסכמה לפעולה או שימוש כאמור במידה שתידרש על ידי צד שלישי כלשהו, ובלבד שאין בפעולה או בשימוש האמורים כדי להפריע, לדעת העירייה, במידה בלתי סבירה לשימוש המשתמשת בנכס.

(ד) 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, הכול בתנאי שתוספת הבניה תשמש למטרה שאינה נוגדת את תקנות המשתמשת.

(ה) הזכויות בגין תוספת הבניה ירשמו על שם העירייה בדרך שהעירייה תראה לנכון, לרבות בדרך של רישום בית משותף בהתאם לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969.

(ו) להבטחת זכויות העירייה עפ"י חוזה זה, תפקיד המשתמשת בידי העירייה ייפוי כוח נוטריוני בלתי חוזר בנוסח המצורף כנספח ג' שיסמך את העירייה לעשות כל פעולה שהוסמכה לעשותה עפ"י חוזה זה.

13. אחריות המשתמשת:

(א) ביטוח נכס:

הוראות הביטוח שיחולו על המשתמשת הינן בהתאם להוראות נספח הביטוח המצורף להסכם זה כנספח ב' ומהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

(ב) אחריות לנזקים:

(1) המשתמשת בלבד תהיה אחראית במשך כל תקופת רשות השימוש 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, ובפרט בקשר או כתוצאה מבניה על ידי המשתמשת או מאופן החזקת הנכס והשימוש בו או בקשר לכל עבודה ו/או פעילות שתיעשה בו. למען הסר ספק, מובהר כי העירייה לא תהא אחראית לכל עבירה ו/או נזק כלשהם אשר ייגרמו בנכס או בקשר עם הנכס, במישרין או בעקיפין.

נליית בית חניה • שער ישיב
שאול המלך 40
580117984
חתימת המשתמשת

(2) המשתמשת מתחייבת לגרום לסילוקה של כל דרישה או תביעה לתשלום פיצויים הנוגעת לנזקים כאמור בסעיף קטן (1) לעיל, במידה שתופנה כנגד העירייה. כן מתחייבת המשתמשת לשפות את העירייה עבור כל סכום שהעירייה תחויב בו עקב כל תביעה שתוגש נגדה בקשר או כתוצאה מהנייל והמשתמשת תשלם סכום זה לעירייה בצירוף הוצאות משפט, שכ"ט ע"ד, ריבית והצמדה תוך 14 יום מיום קבלת דרישת העירייה לכך. בכל מקרה כאמור תודיע העירייה על כך למשתמשת ותאפשר לה להגן על האינטרסים שלה בפני כל תביעה ו/או דרישה כאמור.

(3) המשתמשת מתחייבת להמציא לעירייה מידי שנת כספים דיווחים כספיים ואחרים בקשר לשימוש בנכס במועדים ובמתכונת שתקבע ע"י העירייה.

14. הפרת החוזה וביטולו:

(א) הפרת הוראות סעיפים 3, 4, 6, 8 עד 11, 13 לחוזה כולן או חלקן תהווה הפרה יסודית כמשמעותה בחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), תשל"א-1970.

(ב) הפרה המשתמשת חוזה זה הפרה יסודית או הפסיקה את השימוש בנכס לתקופה העולה על 6 חודשים, 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, לפי שיקול דעתה.

(ג) הפרה המשתמשת את החוזה הפרה שאינה יסודית רשאית העירייה מבלי לפגוע בזכותה לכל תרופה ו/או סעד עפ"י כל דין לבטל את החוזה אם לאחר שתשלח למשתמשת דרישה לתקן את ההפרה או את אי הקיום ולמלא אחר ההוראות המפורטות בדרישה תוך התקופה אשר תקבע ע"י העירייה, לא תמלא המשתמשת אחר דרישה זו תוך התקופה האמורה.

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

1. שימוש בנכס שלא עפ"י מטרות ההקצאה.

2. היקף האוכלוסייה הנהנית מהפעילות המתנהלת בנכס ירד באופן משמעותי מהצפי שעל פיו הוחלט להקצות את המקרקעין לשימוש זה.

נלוות בית חנייה - שטח ג'ס"מ
 580117934
 חתמת המשתמשת

3. ככל שנמצא כי לא מתקיים מניין מתפללים בימות השבוע או בליל שבת וביום שבת, יוחזרו המקרקעין והנכס לעירייה והחזרה יבוטל.

4. הפעילות המתבצעת בנכס כרוכה בקבלת רישיון מגוף שלטוני ואותו רישיון בוטל ו/או נשלל.

5. הגוף לו הוקצו המקרקעין התפרק או הופסקה פעילותו.

6. הנכס דרוש לעירייה לצורך אחר. במקרה זה תינתן למשתמשת הודעה של 90 יום מראש.

7. המשתמשת לא השלימה את בניית המבנה עד ליום 30.3.2025 ולא קיבלה ארכה.

8. המשתמשת לא הנגישה את הנכס בהתאם להוראות החוק והתקנות.

9. כל מקרה אחר של הפרת החוזה ו/או פגם בהליך ההקצאה אשר עפ"י הדין מקנים עילת ביטול.

(ה) בנוסף לזכות העירייה לבטל את החוזה כאמור לעיל, ומבלי לפגוע בזכות מזכויותיה האחרות, רשאית העירייה לתבוע מאת המשתמשת את ההוצאות, הנזקים וההפסדים שנגרמו לה עקב ההפרה.

15. תוצאות ביטול החוזה:

בוטל החוזה ע"י העירייה כאמור בסעיף 14 לעיל, יפעלו הצדדים כדלקמן:

(א) המשתמשת תהא חייבת לפנות את הנכס 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 30 יום ממועד קבלת הדרישה לכך מהעירייה. העירייה תהיה רשאית להשתמש בנכס בעצמה או באמצעות צד ג' כראות עיניה ולפי שיקול דעתה המוחלט ולמשתמשת לא תהא כל דרישה ו/או טענה ו/או תביעה מכל סוג שהוא כלפי העירייה לתשלום מכל סוג שהוא בקשר להקמת המבנה, החזקתו, השימוש בו והחזרת החזקה בו לעירייה.

גליית בית הניהול
עמנואל המלך
ע"פ 580117984
חתימת המשתמשת

(ב) לא קיימה המשתמשת התחייבותה האמורה בסעיף קטן (א) לעיל תהיה העירייה רשאית להיכנס לנכס, לתפוס את החזקה בו וכן לנקוט בכל הפעולות עפ"י כל דין למימוש זכויותיה והמשתמשת תישא בכל ההוצאות שייגרמו לעירייה בשל שימוש העירייה בזכותה זו.

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

(ד) מבלי לגרוע מהוראות סעיף זה וסעיף 14 לעיל, העירייה תהא רשאית לגבות מהמשתמשת דמי שימוש ראויים בגין השימוש בנכס שלא בהתאם למטרת רשות השימוש ותנאיה על פי חוזה זה (לרבות שימושים אחרים ועבירות בנייה) וזאת בהתאם לחוות-דעת שמאי מטעם העירייה.

16. פרוק התאגיד:

במקרה שהמשתמשת תחדל להיות תאגיד עפ"י חוק או רשות ציבורית הפועלת במסגרת רשויות המדינה, תפקע רשות השימוש והחזקה בנכס וזכות השימוש בו וכל זכות אחרת הקיימת למשתמשת בנכס יחזרו לידי העירייה לאלתר ויחולו הוראות סעיף 15 לעיל בשינויים המחויבים.

17. ויתורים:

שום ויתור, הנחה, הימנעות מפעולה במועדה או ארכה מצד העירייה לא ייחשבו כוויתור על זכויותיה ולא ישמשו כמניעה לתביעת פינוי או תביעה אחרת על ידה, אלא אם כן ויתרה העירייה על זכויותיה במפורש ובכתב על ידי מי שמוסמך לשנות מתנאי הסכם זה.

18. מקום שיפוט:

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

19. תנאי לתוקף החוזה:

חוזה זה טעון אישור מועצת העירייה ושר הפנים או בא כוח.

גלית בית חנייה
שארל רמז
580117984 (ד.ע.)
חתימת המשתמשת

20. כתובות והודעות:

כל כתב שיישלח לאחד הצדדים בדואר רשום לפי הכתובת כזלקמן ייחשב כנמסר לתעודתו 48 שעות אחרי שנמסר במשרד הדואר.

העירייה: עיריית ירושלים, באמצעות מנהלת אגף נכסי העירייה

קריית העירייה, כיכר ספרא 1, קומה 5 ירושלים 9414109

המשתמשת: "עליית בית חנניה שערי ניסים"

כתובת: אלון 36 גיבה מ ירושלים

ולראיה באו הצדדים על החתום:

עליית בית חנניה - שערי ניסים

40
580117984 ע.י.

המשתמשת

גזבר העירייה

ראש העירייה

עיריית ירושלים

אני הח"מ אלון 36 עו"ד מאשר בזה כי הי"ה:

ת.ז. 050546152

ת.ז. 068753250

אשר חתמו בפניי על חוזה זה ביום 29.9.22 לאחר שהבהרתי להם את המשמעויות הנובעות מכך, הינם מנהלי המשתמש ורשאים על פי תזכירו ו/או תקנותיו ו/או על פי דין לחתום בשם המשתמש וכי חתימתם בצירוף חותמת המשתמש מחייבת את המשתמש לכול שליש

עו"ד אלון 36
83589 מ.ר. עו"ד

עו"ד

אישור השר

תאריך

עליית בית חנניה - שערי ניסים
40
580117984 ע.י.

חתימת המשתמשת

נספח א' תשריט

עליית בית חנוכה / שער נקדים
שאול הכהן / 48
ע"ר. 580117981
חתימת המשתמשת

נספח ב' – נספח הביטוח

1.

א. להבטחת אחריותו של המשתמש על פי תנאי הסכם זה יערוך המשתמש ויתחייב בידיו במשך כל תקופת רשות השימוש ביטוחים על פי שיקול דעתו הבלעדי ושלא יפתחו מהביטוחים הבאים :

(1) ביטוח עבודות קבלניות - טרם ביצוע עבודות שיפורים ו/או שיפוצים במבנה ו/או במקרקעין מתחייב המשתמש לערוך ביטוח עבודות קבלניות במתכונת "כל הסיכונים" מפני אבדן, נזק או אחריות הקשורים או הנובעים מביצוע העבודות הכולל פרק ביטוח רכוש, צד ג' ומעבידים.

(2) ביטוחי קבע - טרם קבלת המבנה ו/או המקרקעין מתחייב המשתמש לערוך את הביטוחים הבאים :

2.1. ביטוח אש מורחב, על בסיס ערך כיוון, של המבנה צמודותיהם, הציוד, המתקנים, המקרקעין ותכולתם.

2.2. ביטוח אחריות כלפי צד שלישי.

2.3. ביטוח חבות מעבידים בגין כל העובדים והמועסקים על ידו בקשר עם מטרת רשות השימוש במבנה ובמקרקעין ובסביבתם, לרבות קבלני משנה ועובדיהם.

ב. גבולות ותחומי האחריות יקבעו לפי שיקול דעתו הבלעדי של המשתמש ובלבד שישקפו את היקף הפעילות ואופי הסיכונים.

2. המשתמש 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 רשות השימוש ו/או לכל אובדן תוצאתי בקשר עם ההתקשרות. המשתמש רשאי שלא לערוך ביטוח לרכוש ו/או לציוד המפורט לעיל במלואו ו/או בחלקו, אולם יובהר כי בכל מקרה המשתמש 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.

3. בכל הביטוחים יכללו התנאים הבאים :

3.1. העירייה תיכלל כמבוטח נוסף, וייכלל סעיף המחייב את חברת הביטוח להודיע לעירייה 60 יום לפני מועד ביטול הביטוח או אי חידושו.

3.2. "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.

3.3. בביטוחי החבות ייכלל סעיף אחריות צולבת.

3.4. פוליסות הביטוח של המשתמש יכללו סעיף ויתור על תחלוף כנגד העירייה וכל גוף אחר שאין להפעיל נגדו זכות שבוב.

עיריית בית הנניח : עיריית צפת
 שמואל המלך 60
 ע"פ 580117984
 חתימת המשתמש

3.5. הכיסוי בפוליסות לא יפחת מהיקף הכיסוי על פי פוליסות "ביט" של קבוצת כלל ביטוח התקפות במועד התחלת הביטוח והביטוחים יערכו בחברת ביטוח המורשית בישראל.

3.6. חריג רשלנות רבתי לא יחול בפוליסות.

3.7. כל סעיף בפוליסות (אם יש כזה) המפקיע או מקטין או מגביל בדרך כלשהי את אחריות מבטח המשתמש 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 למבטחי המשתמש זכות תביעה ממבטחי העירייה להשתתף בנטל החיוב כאמור בסעיף 59 לחוק חוזה הביטוח תשמ"א – 1981, ולמען הסר ספק מבטחי המשתמש מוותרים על טענה של ביטוח כפל כלפי הנ"ל.

4. העירייה תהא רשאית לדרוש מהמשתמש בכל עת במהלך כל תקופת ההסכם שיציג בפניה את פוליסות הביטוח ו/או אישורי ביטוח בהתאם לנוסחים שיקבעו ע"י העירייה.

5. המשתמש ידאג להאריך במועד את פוליסות הביטוח כאמור לעיל, כך שתהיינה בידיו פוליסות ביטוח תקפות למשך כל תקופת ההסכם לפי העניין ואו כל תקופת הארכה ו/או כל עוד ישנה אחריות כלפיו על פי דין.

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

7. המשתמש לבדו אחראי על תשלום דמי הביטוחים הנ"ל וכן יישא בדמי ההשתתפויות העצמיות הקבועות בפוליסות הביטוח.

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

9. כמו כן, אין בתשלום כלשהו מחברת הביטוח בכדי לשחרר את המשתמש מאחריותו כאמור. המשתמש 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.

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

עיריית בית חניניה - שווייץ
 תאריך: 40
 מס' תעודת זהות: 580117934
 חתימת המשתמש

מספר סידורי 21/23

אימות חתימה

אני החתום מטה יחיעם מעוז נוטריון בעל רישיון מספר 2043007 מאשר כי ביום 5 מרץ 2023 ניצבו לפני במשרדי שבמען סנהדריה מורחבת 103 ירושלים.

מר חיים אליהו ביטון שזהותו הוכחה לי על פי ת.ז. [ישראל] מספר 050546159 שהונפקה ביום 17/4/1996

וכן מר מנשה גולד שזהותו הוכחה לי על פי ת.ז. [ישראל] מספר 068753250 שהונפקה ביום 8/7/2009

ושוכנעתי כי הניצבים בפני הבינו הבנה מלאה את משמעות הפעולה וחתמו מרצונם החופשי על המסמך המצורף והמסומן במספר 1 בשם עמותת "עליית בית חנניה שערי נסים (ע"ר)" ע"ר 580165249 שכתובתה רחוב שאול המלך 40 ירושלים בתפקיד מורשי חתימה בצרף חותמת העמותה.

אני מאשר שהוגש לי המסמך שהוצא ע"י עמותת "עליית בית חנניה שערי נסים(ע"ר)" ע"ר 580165249 מיום 12/11/20 כראיה בכתב להנחת דעתי לשם הוכחת רשותם לחתום כאמור.

לראיה אני מאמת את חתימתם של מר חיים אליהו ביטון וכן מר מנשה גולד בחתימת ידי ובחותמי,

היום 5 מרץ 2023

שכר נוטריון 290 ₪ כולל מ.ע.מ.

חתימה

חותם הנוטריון



נספח ג' - ייפוי כוח בלתי חוזר

אנו הח"מ, עמותת "עליית בית חנניה שערי ניסים (ע"ר)", ע"ר 580117984 ירושלים

מייפיים בזאת את כוחה של עיריית ירושלים ואת ב"כ, יועצה המשפטי ועורכי הדין שהוסמכו ע"י מועצת עיריית ירושלים לפעול בשמה, ו/או כל אדם אחר המורשה מטעם עיריית ירושלים, לעשות בשמנו ובמקומנו את הפעולות דלקמן, כולן או מקצתן, לגבי הנכס הידוע כחלקה 43 בגוש 30561 המצויה ברחוב הרב רפאל ברוך טולידנו, שכונת רמת שלמה, ירושלים (להלן - "הנכס").

לחתום בשמנו ובמקומנו על כל מסמך ובין היתר על כל אישור קבלה, שטרי עסקות, רישום זכויות/הערות, צמצום/תיקון/ביטול זכויות/הערות, 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 הבית, חצר הבית או כל חלק אחר ברכוש המשותף של הבית, ביטול או רישום הערת אזהרה כלשהי וכן לעשות כל פעולה שהעירייה הוסמכה לעשותה בחוזה בגינו ניתן ייפוי כוח זה (חוזה נכס מס' 8932). 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 שבגושים המפורטים ברישא לייפוי כוח זה ו/או כל חלקת אדמה אחרת לרבות חלק ממנה שתיוצר עקב פיצול כל חלקת/ות האדמה שבגושים 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.

מיופה כוחנו יהיה ראשי להעביר סמכויותיו לפי ייפוי כוח זה לאחר או לאחרים לפי שיקול דעתו הבלעדי.

ייפוי כוח זה יהיה בלתי חוזר ויחייב אף את יורשינו אחרינו הואיל וזכויות צד שלישי, דהיינו עיריית

ירושלים, חלוקת בו
עליית בית חנניה - שערי ניסים
40 שאל המלך
ע"ר 580117984

חתימת העמותה

אני הח"מ יו"ר מנחם עו"ד מאשר בזה כי ח"ה:

מ"מ י"א ת.ז. 50546159

מנחם גולד ת.ז. 968752150

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

עו"ד



עליית בית חנניה - שערי ניסים
40 שאל המלך
ע"ר 580117984

חתימת המשתמשת

עיריית ירושלים

גזברות - מחלקת נכסים

נספח ד' לחוזה רשות השימוש

להלן הנוסחה לקיצור תקופת רשות השימוש ותקופת רשות השימוש המוארכת במקרה של השתתפות ציבורית בבנייה:

1. סך ההוצאה הצפויה לפיתוח, לתשתית ולבניה במגרש
A -
2. סכום השתתפות כספי ציבור בפיתוח, תשתית ובניה במגרש
B -
3. יחסיות ההשתתפות לעומת ההוצאה
 $(B/A) = C$ -
4. תקופת רשות שימוש מופחתת
 $25 - (25 \times C) = D$ -

דוגמא:

1. ההוצאה הצפויה = A 3,000,000 ש"ח
2. ההשתתפות = B 1,000,000 ש"ח
3. יחסיות רשות השימוש = C $1 / 3 = 0.33$
4. תקופת רשות השימוש = D $25 - (25 \times 0.33) = 25 - 8.25 = 16.75$

דהיינו: תקופת רשות השימוש תהיה 16 שנים ו-9 חודשים. יצוין כי גם תקופת רשות השימוש המוארכת וגם תקופת רשות השימוש המוארכת הנוספת יפחתו באופן יחסי.

ההשתתפות הכספית תינתן רק לאחר חתימת חוזה/נספח לחוזה רשות שימוש חדש.

מנהלת אגף נכסי העירייה

נלוות בית חנוכה - ענני חסים
ישראל המלך 40
ט"ו 580117984
חתימת המשתמש

י"ד אלול, תשפ"ד

17 ספטמבר, 2024

חוות דעת משפטית לעניין הסכם רשות שימוש בנכס עירוני (נכס 6578 משתמש 1)

1. עיריית ירושלים הינה בעלת הזכויות ו/או הזכאית להירשם כבעלת הזכויות במגרש 1 ג לפי תכנית מספר 2022ב הידוע גם כחלקה 135 בגוש 30192, ואשר מצוי ברחוב התלתן, מול אליעזר ארגוב 15א' בשכונת רמת שרת, ירושלים (להלן: "המקרקעין").
2. ביום 7.6.2023 המליצה ועדת ההקצאות המקצועית להקצות לעמותת בית הכנסת נועם ה' ירושלים (ע"ר) (להלן: "העמותה") חלק מן המקרקעין לצורך הקמת מבנה בית כנסת (להלן: "המבנה") בכפוף לתנאים כפי שיפורט להלן:
 - א. גג המבנה אינו מהווה חלק מן ההקצאה והעירייה תהיה רשאית להקצותו לעמותה אחרת או לעשות בו שימוש לצרכיה בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי.
 - ב. תכנון ומיקום המבנה במקרקעין יבוצע בתיאום עם מינהל תכנון, ומנהלת מבני דת ומינהל חינוך ויאושר על ידם.
 - ג. מימוש ההקצאה כפוף לאישור גורמי התכנון והרישוי כמקובל ובהתאם לדרישות אגפי העירייה.
3. רשות השימוש תהא למשך תקופה של 24 שנים ו- 11 חודשים שיחלו ביום השלמת הבניית המבנה (ככל שתושלם) למפרע למועד החלטת המועצה בעניין ובכפוף להשלמת הבניה. תוקף ההקצאה הינו לשלוש שנים ובמידה והיא לא תמומש בפרק זמן זה, היא תבוטל.
4. ביום 20.6.2023 המליצה הוועדה המייעצת להקצאות לאשר את המלצת ועדת ההקצאות המקצועית כאמור.
5. ביום 22.6.2023 אישרה מועצת העירייה את המלצת הוועדה המייעצת להקצאות כאמור.
6. הסכם רשות השימוש המצ"ב מסדיר את תקופת רשות השימוש שאושרה על ידי המועצה כאמור.
7. לאור האמור, אין מניעה משפטית לאישור ההסכם בכפוף לקיום התנאים שנקבעו בהחלטת המועצה ובכפוף לאישורו של שר הפנים לפי סעיף 188 לפקודת העיריות.

בכבוד רב,

מוטי סטי, עו"ד

ראש צוות בכיר - נכסים

מינהל היועץ המשפטי לעירייה | אגף ייעוץ וחקיקה

ניכר ספרא 8, ת.ד. 775, ירושלים 9100707. מלפון: 02-6298482 / 02-6297597, פקס: 02-6297125

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

Safra square 8, P.O.B. 775, Jerusalem 9100707, Tel 02-6297597 \ 02-6298482, Fax 02-6297125

חוזה רשות שימוש

שנערך ונחתם בירושלים ביום _____ בחודש _____ בשנת _____

נכס 6578

משתמש 1

בין :

עיריית ירושלים

מכיכר ספרא 1, ירושלים

(להלן: "העירייה")

מצד אחד

לבין :

עמותת: "בית הכנסת נעם ה' ירושלים"

ע.ר. 580708683

(להלן: "המשתמשת")

מצד שני

והואיל: והעירייה הינה בעלת הזכויות ו/או הזכאית להירשם כבעלת הזכויות במגרש ג1 לפי תכנית מספר 2022ב (להלן: "התכנית"), הידוע כחלקה 135 בגוש 30192, ואשר מצוי ברחוב התלתן מול אליעזר ארגוב 15א', בשכונת רמת שרת, ירושלים (להלן: "המקרקעין").

והואיל: ועל פי התכנית ייעוד המקרקעין הינו למבנה ציבור.

והואיל: והמשתמשת מודעת לכך שככל והנכס אינם רשומים ע"ש עיריית ירושלים, אין באישור שר הפנים או מי שהסמיכו, כל ראייה לרישום עתידי כאמור.

והואיל: ומועצת העירייה בישיבתה מיום 22.6.2023 החליטה על הקצאת חלק מהמקרקעין למשתמשת לצורך הקמת מבנה בית כנסת (להלן: "המבנה") וניהולו (להלן: "מטרת רשות השימוש").

והואיל: וברצון המשתמשת לקבל רשות שימוש מהעירייה בחלק מהמקרקעין לצורך הקמת המבנה וברצון העירייה ליתן למשתמשת רשות שימוש בחלק מהמקרקעין לצורך כאמור, והכל בהתאם להוראות חוזה ותנאיו כדלהלן.

והואיל: והמשתמשת מצהירה כי היא עומדת ותעמוד בתנאים המיוחדים ובתבחינים הכללים שקבעה העירייה בקשר להקצאות קרקע.

והואיל: ובהתאם להחלטת וועדת ההקצאות המקצועית מיום 7.6.2023, גג המבנה אינו מהווה חלק מן ההקצאה וכי העירייה תהיה רשאית להקצותו לעמותה אחרת או לעשות בו שימוש לצרכיה בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי.

והואיל: ותכנון ומיקום המבנה במקרקעין יבוצע בתיאום עם מינהל תכנון, ומנהלת מבני דת ומינהל חינוך ויאושר על ידם.

בית הכנסת
נועם הייזמן
משת
ע"ר 580708683

והואיל: ומימוש ההקצאה כפוף לאישור גורמי התכנון והרישוי כמקובל ובהתאם לדרישות אגפי העירייה.

והואיל: ומובהר כי כל שימוש שיעשה בנכס ו/או במבנה בניגוד למטרות ההקצאה יהווה עילה לביטול הסכם זה וההקצאה.

והואיל: ותוקף ההסכם כפוף להוכחות יכולת כלכלית של המשתמשת, להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה.

והואיל: והמשתמשת מצהירה כי אין מניעה שבדין לחתימתה על חוזה זה לרבות לעניין הוראות סעיף 122א' לפקודת העיריות (נוסח חדש).

והואיל: וידוע למשתמשת כי הסכם זה כפוף לאישור מועצת העירייה ושר הפנים לפי סעיף 188 לפקודת העיריות.

לפיכך הותנה, הוצהר והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. מבוא:

המבוא לחוזה זה מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

2. הגדרות:

"המקרקעין" – במגרש 1ג לפי תכנית מספר 2022ב, הידוע כחלקה 135 בגוש 30192, ואשר מצוי ברחוב התלתן, מול אליעזר ארגוב 15א' בשכונת רמת שרת, ירושלים.

"הנכס" – חלק מהמקרקעין לרבות המבנה אשר יבנה עליהם בעתיד על ידי המשתמשת, כמסומן בתשריט המצורף **כנספח א'** לחוזה זה ובכפוף להיתר הבנייה.

"המנהלת" – מנהלת אגף נכסי העירייה או מי שהוסמך לכך על ידה ובכל מקום בחוזה בו מסורות לעירייה סמכויות, יראו סמכויות אלה, אם לא נקבע אחרת, כנתונות גם למנהלת, ובכלל זה הסמכות לבטל את ההקצאה ו/או את חוזה זה.

3. רשות השימוש ומטרתה:

(א) העירייה מתחייבת בזה ליתן למשתמשת, והמשתמשת מתחייבת לקבל מהעירייה את רשות השימוש בחלק מהמקרקעין והכול בהתאם לתנאי חוזה זה והוראותיו. רשות השימוש תחול על חלק מהמקרקעין ועל המבנה העתיד להיבנות עליהם על ידי המשתמשת (להלן: "הנכס").

(ב) מבלי לגרוע מהאמור, מובהר כי גג המבנה אינו מהווה חלק מן ההקצאה וכי העירייה תהיה רשאית להקצותו לעמותה אחרת או לעשות בו שימוש לצרכיה בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי.

(ג) מטרת רשות השימוש היא אך ורק לצורך הקמת בית כנסת וניהולו בהתאם למטרה כמפורט במבוא לחוזה זה, ולא לשם עשיית רווחים או כל מטרה אחרת שהיא, אלא אם תקבל הסכמת העירייה בכתב ומראש ובכפוף לקבלת אישור מועצת העירייה ושר הפנים.

(ד) למען הסר ספק, מובהר כי לא תיעשה כל פעילות פוליטית מפלגתית ו/או עסקית ו/או מסחרית ו/או כל פעילות שהיא למטרות רווח.

(ה) המשתמשת מתחייבת שלא לקיים בנכס כל פעילות אסורה עפ"י הדין.

(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 ליתן רשות שימוש בנכס פירושה הסכמת בעל זכויות במקרקעין בלבד והסכמה זו לא תתפרש כהסכמתה של רשות מוסמכת כלשהי, לרבות רשויות התכנון.

(ז) המשתמשת מתחייבת שלא לשעבד ו/או למשכן את הנכס ו/או להעבירו לתפעול ו/או לשימוש של גוף אחר.

4. ההקצאה, תקופתה וביטולה:

(א) תוקף ההקצאה הוא לשלוש שנים מיום 23.6.2023, על המשתמשת לממש את ההקצאה ולהשלים את הקמת המבנה עד ליום 22.6.2026 (להלן: "**תקופת מימוש ההקצאה**"), במידה והיא לא תמומש בפרק זמן זה, ההקצאה תבוטל.

(ב) במידה וכעבור פרק זמן של שנתיים ותשעה חודשים מיום אישור ההקצאה על ידי מועצת העירייה המשתמשת טרם השלימה את בניית המבנה וברצונה להאריך את תוקף ההקצאה, עליה לפנות אל העירייה לפחות שלושה חודשים לפני תום תקופת ההקצאה בבקשה מתאימה.

(ג) בקשת המשתמשת בדבר הארכת תקופת ההקצאה תידון בפני הגורמים המוסמכים בעיריית ירושלים. הוחלט לקבל את הבקשה, יוארך תוקף ההקצאה לתקופה של עד שנתיים נוספות והודעה על כך תשלח למשתמשת. נדחתה הבקשה, תודיע העירייה למשתמשת על ביטול ההקצאה ויחולו הוראות סעיף 15 להלן.

בית הכנסת
נועם ה-יהושליה
ע"ר 580708683
חתימת המשתמשת

(ד) לא השלימה המשתמשת את הבנייה כאמור בסעיף קטן (א) לעיל ו/או לא הגישה בקשה להארכת תוקף ההקצאה כאמור בסעיף קטן (ב) לעיל, תבטל ההקצאה מאליה ללא צורך במתן כל הודעה על כך למשתמשת ויחולו הוראות סעיף 15 להלן.

(ה) הוארך תוקף ההקצאה לתקופה נוספת כאמור בסעיף קטן (ג) לעיל, על המשתמשת להשלים את הבנייה תוך פרק הזמן שהוקצב לה בהחלטת הארכת תוקף ההקצאה. לא תעשה כן, תבטל ההקצאה מאליה ללא צורך במתן כל הודעה על כך למשתמשת ויחולו הוראות סעיף 15 להלן.

(ו) עם ביטול ההקצאה בהתאם להוראות סעיף זה, לא תהא למשתמשת כל דרישה ו/או טענה ו/או תביעה מכל סוג שהוא כלפי העירייה לתשלום כלשהוא בקשר להקמת המבנה ו/או פיתוח המקרקעין והחזרת החזקה בו לעירייה.

5. תקופת רשות השימוש:

(א) בכפוף לאמור בסעיפים קטנים (ב) ו- (ג) להלן, תקופת רשות השימוש הינה ל- 24 שנים ו-11 חודשים שנה שתחילתה ביום 23.6.2023 וסיומה ביום 22.5.2048 (להלן: "**תקופת רשות השימוש**").

(ב) למרות האמור בסעיף קטן (א) לעיל, עד להשלמת המבנה וקבלת תעודת גמר כדין (להלן: "**מועד השלמת הבנייה**") לא יהיה בחוזה זה אלא מתן הרשאה למשתמשת לעלות על המקרקעין ולהקים את המבנה בהתאם להוראות חוזה זה. רשות השימוש תחל במועד השלמת הבניה למפרע למועד הנקוב בסעיף קטן (א) לעיל.

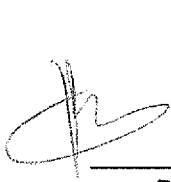
(ג) למרות האמור לעיל, במידה ועיריית ירושלים ו/או מדינת ישראל ו/או גוף ציבורי יעבירו למשתמשת כספים או מימון בכל צורה שהיא לצורך הקמת המבנה (להלן: "**מימון העירייה**"), תתקצר תקופת רשות השימוש בשיעור דומה ליחס שבין מימון העירייה לסה"כ ההשקעה בהקמת המבנה לפי העניין, זאת בהתאם ל**נספח ד'** לחוזה זה.

6. החזרת הנכס בתום תקופת רשות השימוש:

עם תום תקופת רשות השימוש האמורה בסעיף 5 (א) לעיל ו/או עם הפסקת רשות השימוש כדין ו/או עפ"י הוראות חוזה זה, תפנה המשתמשת את הנכס ותשיבו לעירייה כשהוא פנוי מכל אדם וחפץ, בהתאם לאמור בסעיף 15 להלן בשינויים המחויבים.

7. דמי רשות שימוש:

דמי רשות השימוש בסך של 7,193 ₪ (במילים: שבעת אלפים מאה תשעים ושלושה שקלים), למשך כל תקופת רשות השימוש וישולמו מראש לכל התקופה.


 מינהל תכנון ופיתוח
 מינהל תכנון ופיתוח
 ע"ד 588708683
 חתימת המשתמשת

8. הבניה:

(א) המשתמשת מתחייבת בזה להגיש תוך 6 חודשים מיום חתימת חוזה זה את תכניות הבנייה לאישורה של הוועדה המקומית לתכנון ולבניה או כל רשות מוסמכת אחרת, שהיתר ממנה דרוש לשם הבנייה. התכנון יתואם ויאושר עם מינהל תכנון ומנהל מבני דת. יובהר כי ההקצאה והחוזה כפופים לאישור גורמי התכנון והרישוי בהתאם לדרישות אגפי העירייה.

(ב) המשתמשת מתחייבת להשתמש בנכס בהתאם למטרת רשות השימוש כאמור.

(ג) יתרת המקרקעין תישאר בידי העירייה לצרכים עירוניים, בהתאם לשיקול דעתה.

(ד) על המשתמשת לגדר את המקרקעין בהתאם לדרישות הפיקוח על הבנייה.

(ה) היה והמקרקעין ו/או כל חלק מהמקרקעין שהוקצה למשתמשת גובלים במקרקעין ו/או חלק מהמקרקעין שבשימוש העירייה ו/או מי מטעמה ו/או שהוקצו ו/או עתידים להיות מוקצים ע"י העירייה לגוף אחר כלשהו, המשתמשת מתחייבת כי לא יתוכננו על ידה חלונות ו/או פתחים בקירות משותפים ו/או שעשויים להיות משותפים עם המבנים הקיימים ו/או אלו שעשויים להבנות בעתיד על המקרקעין או על כל חלק מהמקרקעין הגובלים במקרקעין שהוקצו למשתמשת.

(ו) כל תכנית כאמור בסעיף קטן (א) לעיל, לא תוגש על ידי המשתמשת לאישורן של הוועדות והרשויות המוסמכות, אלא אם כן קיבלה המשתמשת תחילה, ורק לאחר שקיבלה, את אישור העירייה לכך בכתב ובתנאי שתכנית זו תהא בהתאמה לתכניות בנין ערים תקפות אותה שעה וכל תקנה על פיהן.

(ז) העירייה רשאית, לפי שיקול דעתה, ומשיקולים סבירים וענייניים הקשורים למקרקעין, למקרקעין ולסביבתם, לאשר כל תכנית שתוצע על ידי המשתמשת או לא לתן אישורה זה ו/או להתנות מתן אישורה בתנאים הנראים לה, לדרוש שינויה של התכנית, כולה או מקצתה, ועל המשתמשת לקיים את התנאים ולבצע את השינויים הנדרשים ממנה על ידי העירייה כתנאי מוקדם למתן האישור על ידי העירייה.

(ח) המשתמשת מתחייבת לסיים את בניית המבנה לא יאוחר מיום 22.6.2026. במידה ולא תעשה כן, ובשים לב להוראות סעיף 4 תבטל ההקצאה, החוזה יגיע לקיצו ויחולו הוראות סעיף 15 להלן בשינויים המחויבים. המקרקעין יוחזרו לידי העירייה כשהם פנויים מכל אדם וחפץ, חופשי מכול שעבוד, חוב או זכות של צד ג' כלשהוא, תוך שלושים יום מתאריך קבלת הדרישה לכך מהעירייה, ולמשתמשת לא תהא כל דרישה ו/או טענה ו/או תביעה מכול סוג שהוא כלפי העירייה לתשלום כלשהו בקשר להקמת המבנה ו/או פיתוח המקרקעין והחזרת החזקה בהם לעירייה.

בית הכנסת
נועם הירושלים
580708683
חתימת המשתמשת

(ט) 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 עפ"י כל דין, יחולו על המשתמשת בלבד וישולמו על ידי והעירייה לא תידרש ולא תבצע כל תשלום בכסף או שווה כסף במישרין או בעקיפין בקשר עם הבנייה.

(י) המשתמשת מתחייבת כלפי העירייה, כי מיד לאחר חתימת החוזה ו/או סיום הבנייה, תציג שלט על חשבונה בנכס או בצמוד או בסמוך אליו, בצורה ובאופן שתקבע העירייה, בתיאום עם המשתמשת, ואשר יציין בצורה ברורה כי הנכס הוקצה, הוקם או ניתן על ידי העירייה או בעזרתה (הכול לפי העניין). המשתמשת מתחייבת לשמור על השלט במצב טוב, תקין וקריא ולחדשו על חשבונה. המשתמשת מתחייבת כי אם לא תעשה כן, תאפשר לעירייה או למי מטעמה להציג שלט על חשבון המשתמשת כאמור.

(יא) המשתמשת לא תהיה רשאית להקים את הנכס שהקמתו במקרקעין תאושר בהתאם להוראות סעיף זה (להלן: "**המבנה**") ו/או להוסיף למבנה ו/או למבנים ו/או למתקנים ו/או להגדיל את הנכס ו/או המבנים ו/או המתקנים שהקימה (להלן: "**תוספת הבניה**"), אלא בהסכמת העירייה ובתנאים שתקבע.

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

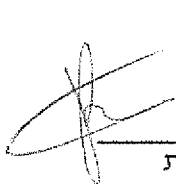
(יג) למען הסר ספק, מובהר בזאת כי הוראות סעיף 13 יחולו בשינויים המחויבים גם על שלב הבניה.

(יד) תכנון ומיקום המבנה במקרקעין יבוצע בתיאום עם מינהל תכנון ומנהלת מבני דת ומינהל חינוך ויאושר על ידם.

9. השימוש בנכס והחזקתו:

(א) המשתמשת מתחייבת להשתמש במקרקעין ובנכס אך ורק למטרת רשות השימוש המפורטת במבוא לחוזה זה ובסעיף 3 לעיל ובהתאם להוראות חוזה זה. המשתמשת לא תהא רשאית להשתמש במקרקעין ו/או בנכס לכל מטרה אחרת שהיא.

(ב) מובהר כי בשטח בית הכנסת המתוכנן תותר הקמת חדר להתכנסות לאחר התפילה לצורך קידוש בלבד (לדוגמא לאחר ברית/ בר מצווה/ שבת חתן) אך לא תותר השכרת החדר או כל שטח אחר במבנה לאירועים ולשמחות ו/או הכנסת שירותי קייטרינג או מזון פרט להגשת כיבוד קל בלבד שאינו דורש הכנה ו/או בישול ו/או חימום במקום - למעט חימום על גבי פלטה חשמלית של מזון מוכן מראש (כגון: קוגל ומאפים).


בית הכנסת
נועם ה-ירושלים
 ע"מ 560706683
 מ"מ

(ג) המשתמשת מתחייבת לבצע את כל עבודות הפיתוח ועבודות התקנות וחיבורי חשמל ואינסטלציה החלות עפ"י דין על הבעלים ו/או המחזיק בנכס, עפ"י דרישת כל רשות מוסמכת ו/או העירייה תוך התקופה הנקובה בדרישת זו.

(ד) במידה והרשות המוסמכת ו/או העירייה יבצעו בעצמן את עבודות הפיתוח, מתחייבת המשתמשת לשלם לכל רשות מוסמכת ו/או לעירייה, לפי דרישתן, את סכום ההוצאות אשר לפי חשבון וקביעתן מגיע להן מהמשתמשת בגין הנכס ובקשר אליו, עבור ביצוע עבודות הפיתוח הנ"ל או איזה 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 ותיעול – כל הפעולות התברואתיות והסניטאריות הבאות לשמור על האוכלוסין נויותם ורווחתם, נטיעות ושאר מפעלי השבחה.

(ה) ככל שהעירייה באמצעות מהנדס העיר ואגף תושבי"ה תתכן כביש גישה למקרקעין, המשתמשת מתחייבת לשאת בעלות סלילת הכביש למקרקעין וכן בעלות אחזקת הכביש באופן יחסי בהתאם לשטח המוקצה כפי שתקבע העירייה.

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

(ז) המשתמשת מתחייבת לשמור על ניקיון הנכס וסביבתו הקרובה, להשתמש בהם באופן זהיר והוגן ולהחזיקם במצב תקין וכן היא מתחייבת לתקן מיד, על חשבונה, כל נזק או קלקול שייגרם לנכס ולסביבתו וכן לפצות את העירייה עבור כל נזק או קלקול כזה שלא תוקן.

(ח) המשתמשת מתחייבת כי הבנייה, השימוש והפעילות בנכס יתבצעו בהתאם לכל החוקים, התקנות, הפקודות, ההוראות והדרישות המוצאות 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, לרבות אלה החלות על הבעלים, והמשתמשת מקבלת על עצמה בלבד את האחריות המלאה עבור כל התוצאות של אי מילוי כל חוק, פקודה, חוק עזר, הוראה או דרישה כאמור.

(ט) העירייה תהא רשאית, באמצעות פקידיה, מורשיה וכל אדם אחר שהורשה לכך מטעמה, להיכנס לנכס בכל זמן סביר כדי לוודא את קיומן של הוראות חוזה זה על ידי המשתמשת וכן תהא העירייה רשאית לעיין בספרי החשבונות של המשתמשת.

בית הכנסת
נום ה-ירושלים
580/08583
ע"י המשתמשת

(י) העירייה תהא רשאית להניח בנכס ולהעביר דרך הנכס, בתוכו, או מעליו, בין בעצמה ובין על ידי פקידה, 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 ביוגז/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. המשתמשת 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.

במקרה של מימוש זכותה לפי סעיף זה, מתחייבת העירייה כי הדבר יעשה, עד כמה שהדבר אפשרי, מבלי לפגוע בפעילות המשתמשת בנכס, וכי בתום העבודות תחזיר מצב הנכס לקדמותו ולא תפגע מטרת רשות השימוש.

(יא) המשתמשת מתחייבת ליתן הסכמתה לשימוש העירייה בנכס בתקופת רשות השימוש בשעות אשר אין מתקיימות בו פעילות ע"י המשתמשת ובתנאי כי שימוש זה יתואם בין הצדדים מראש לגבי שעות השימוש המדויקות ומהות השימוש באופן ששימוש זה לא יגורר את תקנות המשתמשת ולא יפגע בפעילות המשתמשת בנכס.

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

(יג) העירייה תהיה רשאית באמצעות פקידה, מורשיה וכל אדם אחר שהורשה לכך מטעמה, להיכנס לנכס בכל זמן על מנת לוודא את קיומן של הוראות חוזה זה על ידי המשתמשת.

(יד) המשתמשת מתחייבת לבצע אחת לשנה סקר בטיחות במבנה ע"י יועץ בטיחות מקצועי.

(טו) המשתמשת מתחייבת להמציא לעירייה דו"ח בדבר היעדר מפגעים במבנה אחת לשנה. כן מתחייב המשתמש לפעול לתיקון מפגעים הדורשים תיקון בהתאם לדו"ח ולהנחיית יועץ הבטיחות, ככל שישנם.

10. מיסים ותשלומים:

(א) המשתמשת 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 החוזה ובכלל זה מיסי ממשלה והיטלי הרשות המקומית, בין אם אלו מוטלים על המחזיק, החוכר, הבעלים או אחרת, וזאת במידה והמשתמשת אינה פטורה על פי כל דין מהתשלומים האמורים.

בית הכנסת
נושא ה- ירושלים
ע"י 580708688
מחשבת

(ב) לא שילמה המשתמשת תשלום מהתשלומים הנ"ל, תהא העירייה רשאית, לפי שיקול דעתה בלבד, לשלם את התשלומים, ההיטלים, המיסים הארנונות והאגרות כאמור לעיל על חשבון המשתמשת ולגבותם מהמשתמשת, ובלבד שהעבירה תחילה את דרישות התשלום האמורות למשתמשת ואפשרה לה לשלמן תוך פרק זמן סביר.

(ג) כל סכום המגיע לעירייה מאת המשתמשת 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, שהמשתמשת חייבת בו לפי חוזה זה, יהא כל סכום שייגבה מהמשתמשת על חשבון הפיגור האמור נזקף לפי הסדר הבא: הוצאות גביה, ריבית והיתרה על חשבון הקרן.

(ה) מס ערך מוסף, במידה שחל על חוזה זה, יחול על המשתמשת וישולם על ידה.

(ו) מס מכירה, במידה שחל על חוזה זה, יחול על המשתמשת וישולם על ידה.

11. העברת זכויות:

(א) חוזה זה הינו אישי עם המשתמשת בלבד וזכות רשות השימוש המוקנית בו היא למשתמשת בלבד וחל איסור על המשתמשת להעביר, למשכן, לשעבד להחכיר כל זכות מהזכויות הניתנות לה בחוזה זה במלואה או בחלקה ו/או להרשות לזולתה שימוש בנכס, והכל בין באופן קבוע ובין באופן זמני, אלא אם קיבלה הסכמת העירייה בכתב ומראש ובכפיפות לתנאים שהתנתה העירייה למתן הסכמה ולתשלום דמי הסכמה באם יידרשו ע"י העירייה, ובכפוף לקבלת אישור מועצת העירייה ושר הפנים.

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

(ג) ככל שבמבנה שייבנה על ידי המשתמשת יונצח אדם כזה או אחר, הרי שהמשתמשת ו/או מי מטעמה תהיה מנועה מלטעון טענה בדבר קיומו של הקדש.

בית הכנסת
ירושלים
מ"ד 58020863
מ"ד 58020863

12. שמירת זכויות:

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

(ב) מבלי לפגוע בכלליות האמור בסעיף קטן (א) לעיל מוצהר ומוסכם במפורש כי המשתמשת לא תהיה זכאית ליזום, ללא קבלת הסכמת העירייה בכתב ומראש, כל שינוי לתכנית מתאר או לתכנית מפורטת החלה על המקרקעין או על חלק ממנו.

(ג) מוסכם ומוצהר בזאת במפורש כי במידה שרשות השימוש חלה על חלק מהמקרקעין 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 המשתמשת וחתימתה על חוזה זה מהווה הסכמה לפעולה או שימוש כאמור במידה שתידרש על ידי צד שלישי כלשהו, ובלבד שאין בפעולה או בשימוש האמורים כדי להפריע, לדעת העירייה, במידה בלתי סבירה לשימוש המשתמשת בנכס.

(ד) 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, הכוללת תנאי שתוספת הבניה תשמש למטרה שאינה נוגדת את תקנות המשתמשת.

(ה) הזכויות בגין תוספת הבניה ירשמו על שם העירייה בדרך שהעירייה תראה לנכון, לרבות בדרך של רישום בית משותף בהתאם לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969.

(ו) להבטחת זכויות העירייה עפ"י חוזה זה, תפקיד המשתמשת בידי העירייה ייפוי כוח נוטריוני בלתי חוזר בנוסח המצורף **כנספח ג'** שיסמיק את העירייה לעשות כל פעולה שהוסמכה לעשותה עפ"י חוזה זה.

13. אחריות המשתמשת:**(א) ביטוח נכס:**

הוראות הביטוח שיחולו על המשתמשת הינן בהתאם להוראות נספח הביטוח המצורף להסכם זה **כנספח ב'** ומהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

נועם הירושלמי
ע"ר 589708683
חתימת המשתמשת

(ב) אחריות לנזקים:

- (1) המשתמשת בלבד תהיה אחראית במשך כל תקופת רשות השימוש 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, ובפרט בקשר או כתוצאה מבנייה על ידי המשתמשת או מאופן החזקת הנכס והשימוש בו או בקשר לכל עבודה ו/או פעילות שתיעשה בו. למען הסר ספק, מובהר כי העירייה לא תהא אחראית לכל עבירה ו/או נזק כלשהם אשר ייגרמו בנכס או בקשר עם הנכס, במישרין או בעקיפין.
- (2) המשתמשת מתחייבת לגרום לסילוקה של כל דרישה או תביעה לתשלום פיצויים הנוגעת לנזקים כאמור בסעיף קטן (1) לעיל, במידה שתופנה כנגד העירייה. כן מתחייבת המשתמשת לשפות את העירייה עבור כל סכום שהעירייה תחויב בו עקב כל תביעה שתוגש נגדה בקשר או כתוצאה מהנ"ל והמשתמשת 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 למשתמשת ותאפשר לה להגן על האינטרסים שלה בפני כל תביעה ו/או דרישה כאמור.
- (3) המשתמשת מתחייבת להמציא לעירייה מידי שנת כספים דיווחים כספיים ואחרים בקשר לשימוש בנכס במועדים ובמתכונת שתקבע ע"י העירייה.

14. הפרת החוזה וביטולו:

- (א) הפרת הוראות סעיפים 3, 4, 6, 8 עד 11, 13 לחוזה כולן או חלקן תהווה הפרה יסודית כמשמעותה בחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), תשל"א-1970.
- (ב) הפרה המשתמשת חוזה זה הפרה יסודית או הפסיקה את השימוש בנכס לתקופה העולה על 6 חודשים, 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, לפי שיקול דעתה.
- (ג) הפרה המשתמשת את החוזה הפרה שאינה יסודית רשאית העירייה מבלי לפגוע בזכותה לכל תרופה ו/או סעד עפ"י כל דין לבטל את החוזה אם לאחר שתישלח למשתמשת דרישה לתקן את ההפרה או את אי הקיום ולמלא אחר ההוראות המפורטות בדרישה תוך התקופה אשר תקבע ע"י העירייה, לא תמלא המשתמשת אחר דרישה זו תוך התקופה האמורה.
- (ד) בנוסף לאמור לעיל ומבלי לגרוע מזכותה הכללית של העירייה עפ"י הדין ו/או בגין הפרת החוזה מצד המשתמשת, תהא העירייה זכאית לבטל את החוזה ואת ההקצאה במקרים הבאים:

1. שימוש בנכס שלא עפ"י מטרות ההקצאה.

בית הכנסת
נועם הירושלמי
ע"ד 580708683
חתימת המשתמשת

2. היקף האוכלוסייה הנהנית מהפעילות המתנהלת בנכס ירד באופן משמעותי מהצפי שעל פיו הוחלט להקצות את המקרקעין לשימוש זה.
3. ככל שנמצא כי לא מתקיים מניין מתפללים בימות השבוע או בליל שבת וביום שבת, יוחזרו המקרקעין והנכס לעירייה והחוזה יבוטל.
4. הפעילות המתבצעת במקרקעין שהוקצו אינה מהווה עוד חלק מצרכי השכונה/האזור/העיר בהתאם לשימוש של פיו הוקצו המקרקעין לכתחילה.
5. הפעילות המתבצעת בנכס כרוכה בקבלת רישיון מגוף שלטוני ואותו רישיון בוטל ו/או נשלל.
6. הגוף לו הוקצו המקרקעין התפרק או הופסקה פעילותו.
7. למשתמש אין אישור ניהול תקין בעל תוקף.
8. נעשה שימוש בנכס או בנייה ללא היתר כדין.
9. הנכס דרוש לעירייה לצורך אחר. במקרה זה תינתן למשתמשת הודעה של 90 יום מראש.
10. המשתמשת לא השלימה את בניית המבנה עד ליום 22.6.2026 ולא קיבלה ארכה.
11. המשתמשת לא הנגישה את הנכס בהתאם להוראות החוק והתקנות.
12. כל מקרה אחר של הפרת החוזה ו/או פגם בהליך ההקצאה אשר עפ"י הדין מקנים עילת ביטול.
- (ה) בנוסף לזכות העירייה לבטל את החוזה כאמור לעיל, ומבלי לפגוע בזכות מזכויותיה האחרות, רשאית העירייה לתבוע מאת המשתמשת את ההוצאות, הנזקים וההפסדים שנגרמו לה עקב ההפרה.
15. **תוצאות ביטול החוזה:**
בוטל החוזה ע"י העירייה כאמור בסעיף 14 לעיל, יפעלו הצדדים כדלקמן:
(א) המשתמשת תהא חייבת לפנות את הנכס ולמסרו לידי העירייה כשהוא פנוי מכל אדם וחפץ, למעט הבנוי והמחובר אל הנכס דרך קבע, כשהנכס חופשי מכל שעבוד, חוב או זכות של צד

בית הכנסת
היהודי-יפו
מס' 12/6578-01
ע"י

ג' כלשהו, תוך 30 יום ממועד קבלת הדרישה לכך מהעירייה. העירייה תהיה רשאית להשתמש בנכס בעצמה או באמצעות צד ג' כראות עיניה ולפי שיקול דעתה המוחלט ולמשתמשת לא תהא כל דרישה ו/או טענה ו/או תביעה מכל סוג שהוא כלפי העירייה לתשלום מכל סוג שהוא בקשר להקמת המבנה, החזקתו, השימוש בו והחזרת החזקה בו לעירייה.

(ב) לא קיימה המשתמשת התחייבותה האמורה בסעיף קטן (א) לעיל תהיה העירייה רשאית להיכנס לנכס, לתפוס את החזקה בו וכן לנקוט בכל הפעולות עפ"י כל דין למימוש זכויותיה והמשתמשת תישא בכל ההוצאות שייגרמו לעירייה בשל שימוש העירייה בזכותה זו.

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

(ד) מבלי לגרוע מהוראות סעיף זה וסעיף 14 לעיל, העירייה תהא רשאית לגבות מהמשתמשת דמי שימוש ראויים בגין השימוש בנכס שלא בהתאם למטרת רשות השימוש ותנאיה על פי חוזה זה (לרבות שימושים אחרים ועבירות בנייה) וזאת בהתאם לחוות-דעת שמאי מטעם העירייה.

16. פרוק התאגיד:

במקרה שהמשתמשת תחדל להיות תאגיד עפ"י חוק או רשות ציבורית הפועלת במסגרת רשויות המדינה, תפקע רשות השימוש והחזקה בנכס וזכות השימוש בו וכל זכות אחרת הקיימת למשתמשת בנכס יחזרו לידי העירייה לאלתר ויחולו הוראות סעיף 15 לעיל בשינויים המחויבים.

17. ויתורים:

שום ויתור, הנחה, הימנעות מפעולה במועדה או ארכה מצד העירייה לא ייחשבו כוויתור על זכויותיה ולא ישמשו כמניעה לתביעת פינוי או תביעה אחרת על ידה, אלא אם כן ויתרה העירייה על זכויותיה במפורש ובכתב על ידי מי שמוסמך לשנות מתנאי הסכם זה.

18. 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. תנאי לתוקף החוזה:

חוזה זה טעון אישור מועצת העירייה ושר הפנים או בא כוח.

בית המסות
ירושלים
חתימת המוסמך
58070683

20. כתובות והודעות:

כל כתב שיישלח לאחד הצדדים בדואר רשום לפי הכתובת כדלקמן ייחשב כנמסר לתעודתו 48 שעות אחרי שנמסר במשרד הדואר.

העירייה: עיריית ירושלים

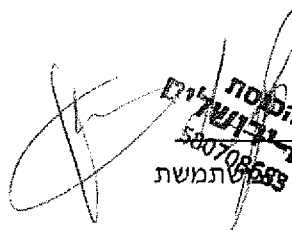
מנהלת אגף נכסי העירייה

קריית העירייה, כיכר ספרא 1, קומה 5 ירושלים 9414109

המשתמשת: " בית הכנסת נעם ה' ירושלים "

כתובת: רח' אלכסי 28 ירושלים 9230313

ולראיה באו הצדדים על החתום:


בית הכנסת
נעם ה' ירושלים
מ.ר. 20905
ע"ד 580708683
המשתמשת

גזבר העירייה

ראש העירייה

עיריית ירושלים

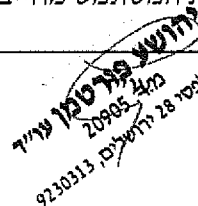
יהושע פורטמן ע"ד
מ.ר. 20905
רח' אלכסי 28 ירושלים 9230313

אני הח"מ עו"ד מאשר בזה כי הי"ח:

036601732 ת.ז. 711123

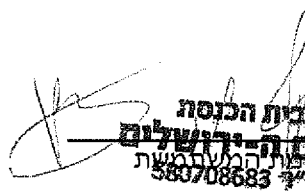
373904859 ת.ז. 711123

אשר חתמו בפניי על חוזה זה ביום 7.11.23 לאחר שהבהרתי להם את המשמעויות הנובעות מכך, הינם מנהלי המשתמש ורשאים על פי תזכירו ו/או תקנותיו ו/או על פי דין לחתום בשם המשתמש וכי חתימתם בצירוף חותמת המשתמש מחייבת את המשתמש לכול דבר ועניין.


יהושע פורטמן ע"ד
מ.ר. 20905
רח' אלכסי 28 ירושלים 9230313

אישור השר

תאריך


בית הכנסת
נעם ה' ירושלים
מ.ר. 20905
ע"ד 580708683
המשתמשת

נספח א' תשריט

בית
נועם ה-1
708683
חתימות המשרת/משרתת

נספח ב' – נספח הביטוח

1.

א. להבטחת אחריותו של המשתמש על פי תנאי הסכם זה יערוך המשתמש ויחזיק בידיו במשך כל תקופת רשות השימוש ביטוחים על פי שיקול דעתו הבלעדי ושלא יפחתו מהביטוחים הבאים :

(1) ביטוח עבודות קבלניות - טרם ביצוע עבודות שיפורים ו/או שיפוצים במבנה ו/או במקרקעין מתחייב המשתמש לערוך ביטוח עבודות קבלניות במתכונת "כל הסיכונים" מפני אבדן, נזק או אחריות הקשורים או הנובעים מביצוע העבודות הכולל פרק ביטוח רכוש, צד ג' ומעבידים.

(2) ביטוחי קבע - טרם קבלת המבנה ו/או המקרקעין מתחייב המשתמש לערוך את הביטוחים הבאים :

2.1. ביטוח אש מורחב, על בסיס ערך כיוון, של המבנה צמודותיהם, הציוד, המתקנים, המקרקעין ותכולתם.

2.2. ביטוח אחריות כלפי צד שלישי.

2.3. ביטוח חבות מעבידים בגין כל העובדים והמועסקים על ידו בקשר עם מטרת רשות השימוש במבנה ובמקרקעין ובסביבתם, לרבות קבלני משנה ועובדיהם.

ב. גבולות ותחומי האחריות יקבעו לפי שיקול דעתו הבלעדי של המשתמש ובלבד שישקפו את היקף הפעילות ואופי הסיכונים.

2. המשתמש 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 רשות השימוש ו/או לכל אובדן תוצאתי בקשר עם ההתקשרות. המשתמש רשאי שלא לערוך ביטוח לרכוש ו/או לציוד המפורט לעיל במלואו ו/או בחלקו, אולם יובהר כי בכל מקרה המשתמש 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.

3. בכל הביטוחים יכללו התנאים הבאים :

3.1. העירייה תיכלל כמבוטח נוסף, וייכלל סעיף המחייב את חברת הביטוח להודיע לעירייה 60 יום לפני מועד ביטול הביטוח או אי חידושו.

3.2. "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.

3.3. בביטוחי החבות ייכלל סעיף אחריות צולבת.

3.4. פוליסות הביטוח של המשתמש יכללו סעיף ויתור על תחלופי כנגד העירייה וכל גוף אחר שאין להפעיל נגדו זכות שבוב.

בית הכנסת
נועם הירשלים
נ"ר 70885
מ"ר 70885

3.5. הכיסוי בפוליסות לא יפחת מהיקף הכיסוי על פי פוליסות "ביט" של קבוצת כלל ביטוח התקפות במועד התחלת הביטוח והביטוחים יערכו בחברת ביטוח המורשית בישראל.

3.6. חריג רשלנות רבתי לא יחול בפוליסות.

3.7. כל סעיף בפוליסות (אם יש כזה) המפקיע או מקטין או מגביל בדרך כלשהי את אחריות מבטח המשתמש 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 למבטחי המשתמש זכות תביעה ממבטחי העירייה להשתתף בנטל החיוב כאמור בסעיף 59 לחוק חוזה הביטוח תשמ"א – 1981, ולמען הסר ספק מבטחי המשתמש מוותרים על טענה של ביטוח כפל כלפי הנ"ל.

4. העירייה תהא רשאית לדרוש מהמשתמש בכל עת במהלך כל תקופת ההסכם שיציג בפניה את פוליסות הביטוח ו/או אישורי ביטוח בהתאם לנוסחים שיקבעו ע"י העירייה.

5. המשתמש ידאג להאריך במועד את פוליסות הביטוח כאמור לעיל, כך שתהיינה בידיו פוליסות ביטוח תקפות למשך כל תקופת ההסכם לפי העניין ואו כל תקופת הארכה ו/או כל עוד ישנה אחריות כלפיו על פי דין.

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

7. המשתמש לבדו אחראי על תשלום דמי הביטוחים הנ"ל וכן יישא בדמי ההשתתפויות העצמיות הקבועות בפוליסות הביטוח.

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

9. כמו כן, אין בתשלום כלשהו מחברת הביטוח בכדי לשחרר את המשתמש מאחריותו כאמור. המשתמש 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.

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

חתימת המשתמש
089804089
089804089
089804089

עיריית ירושלים

גזברות - מחלקת נכסים

נספח ד' לחוזה רשות השימוש

להלן הנוסחה לקיצור תקופת רשות השימוש ותקופת רשות השימוש המוארכת במקרה של השתתפות ציבורית בבנייה:

1. סך ההוצאה הצפויה לפיתוח,
לתשתית ולבניה במגרש
A -
2. סכום השתתפות כספי ציבור
B -
בפיתוח, תשתית ובניה במגרש
3. יחסיות ההשתתפות לעומת ההוצאה
(B/A) = C -
4. תקופת רשות שימוש מופחתת
25 - (25X C) = D -

דוגמא:

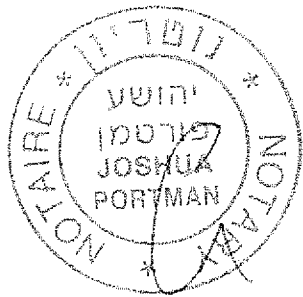
1. ההוצאה הצפויה = A 3,000,000 ש"ח
2. ההשתתפות = B 1,000,000 ש"ח
3. יחסיות רשות השימוש = C $1 / 3 = 0.33$
4. תקופת רשות השימוש
 $25 - (25 \times 0.33) = 25 - 8.25 = 16.75 = D$

דהיינו: תקופת רשות השימוש תהיה 16 שנים ו-9 חודשים. יצוין כי גם תקופת רשות השימוש המוארכת וגם תקופת רשות השימוש המוארכת הנוספת יפחתו באופן יחסי.

ההשתתפות הכספית תינתן רק לאחר חתימת חוזה/נספח לחוזה רשות שימוש חדש.

מנהלת אגף נכסי העירייה

בית הכנסת
נועם ה-ירוש
ע"ר 580708683
חתימת המשתמש



נאמן
למסמך

ס' סידורי 41/2023

פס מס' 2

אימות חתימתו של אדם בשם תאגיד או בשם אדם אחר

י החתום מטה יהושע פורטמן, נוטריון בעל רישיון מספר 2094784 מאשר כי ביום 7.11.23
בנו לפניי במשרדי שבמען כנפי נשרים 35, ירושלים

מר יעקב לסרי

המוכר לי באופן אישי

שזהותו הוכחה לי על פי תעודת זהות ישראל מספר 313907859 שהונפקה ביום 3.2.2013

מר חיים דב רודנסקי

המוכר לי באופן אישי

שזהותו הוכחה לי על פי תעודת זהות ישראל מספר 036501732 שהונפקה ביום 9.10.22

כנעתי כי הניצבים לפניי הבינו הבנה מלאה את משמעות הפעולה וחתמו מרצונם החופשי על
סמך המצורף והמסומן באות / מספר "א"

בשם העמותה בית הכנסת נועם ה-ירושלים ע.ר. 580708683 בכתובת זילברג משה 36
ירושלים

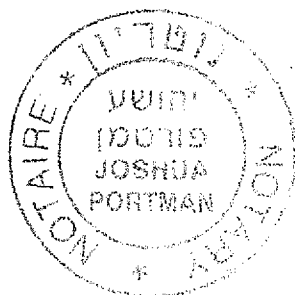
בתפקיד מורשה חתימה של העמותה הנ"ל

בשם הזולת _____ ת"ז _____ בכתובת _____

מאשר שהוגש לי המסמך אישור מורשה חתימה שהוצא על ידי האסיפה הכללית של
העמותה ביום 25.10.2020 כראיה בכתב, להנחת דעתי, לשם הוכחת רשותם לחתום כאמור.

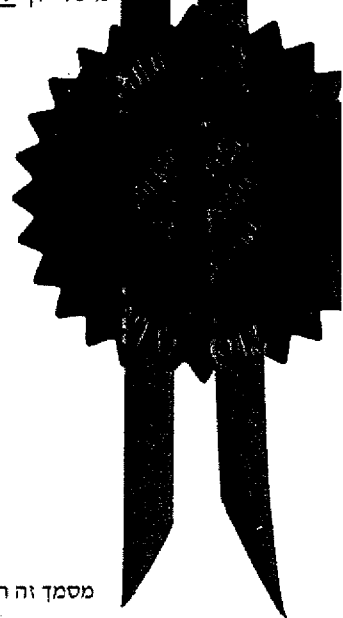
אני מאמת את חתימתם של מר יעקב לסרי ומר חיים דב רודנסקי בחתימת ידי
ותמי, היום 7.11.23

נוטריון 199 שקלים חדשים.



חותם הנוטריון

חתימה



3 כ"ב (ט"ו י"ד)

נספח ג' - ייפוי כוח בלתי חוזר

אנו הח"מ, עמותת "בית הכנסת נעם ה' ירושלים (ע"ר)", ע"ר 580708683, ירושלים

מייפיים בזאת את כוחה של עיריית ירושלים ואת ב"כ, יועצה המשפטי ועורכי הדין שהוסמכו ע"י מועצת עיריית ירושלים לפעול בשמה, ו/או כל אדם אחר המורשה מטעם עיריית ירושלים, לעשות בשמנו ובמקומנו את הפעולות דלקמן, כולן או מקצתן, לגבי הנכס הידוע כחלקה 135 בגוש 30192 המצויה ברחוב התלתן – מול אליעזר ארגוב 15א, שכונת רמת שרת, ירושלים (להלן - "הנכס").

לחתום בשמנו ובמקומנו על כל מסמך ובין היתר על כל אישור קבלה, שטרי עסקות, רישום זכויות/הערות, צמצום/תיקון/ביטול זכויות/הערות, 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 הבית, חצר הבית או כל חלק אחר ברכוש המשותף של הבית, ביטול או רישום הערת אזהרה כלשהי וכן לעשות כל פעולה שהעירייה הוסמכה לעשותה בחוזה בגינו ניתן ייפוי כוח זה (חוזה נכס מס' 6578). 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 שבגושים המפורטים ברישא לייפוי כוח זה ו/או כל חלקת אדמה אחרת לרבות חלק ממנה שתיווצר עקב פיצול כל חלקת/ות האדמה שבגושים 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.

מיופה כוחנו יהיה רשאי להעביר סמכויותיו לפי ייפוי כוח זה לאחר או לאחרים לפי שיקול דעתו הבלעדי.

יפוי כוח זה יהיה בלתי חוזר ויחייב אף את יורשינו אחרינו הואיל וזכויות צד שלישי, דהיינו עיריית ירושלים, תלויות בו.

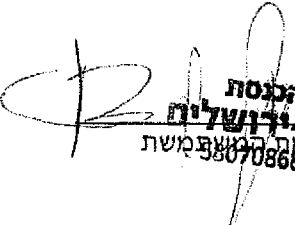

בית הכנסת
נעם ה' ירושלים
ע"ר 580708683

אני הח"מ _____ עו"ד מאשר בזה כי הי"ה:

ח"מ א"ז ז' כ"ב תש"פ
513907859 ת.ז. 580708683

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

עו"ד


בית הכנסת
נעם ה' ירושלים
ע"ר 580708683

נספח א' לסעיף 3.2

חוק עזר לירושלים (מניעת רעש) (תיקון מספר 2), התשפ"ה – 2024

בתוקף סמכותה לפי סעיף 250 לפקודת העיריות [נוסח חדש]¹, ולפי סעיף 6 לחוק למניעת מפגעים, התשכ"א - 1961², ובאישור השרה להגנת הסביבה, מתקינה מועצת עיריית ירושלים חוק עזר זה:

1. החלפת סעיף 7 לחוק העזר העיקרי בא:
- סעיף 7 "לא יבצע אדם ולא ירשה לאחר מטעמו, באזור מגורים בין השעות 22:00 ל-06:00 למחרת ובימי מנוחה, לבצע פעולות פריקה וטעינה או טלטול מכלים לרבות חביות, מכלי גז מיטלטלים, סחורות וכיוצא באלה, באופן הגורם או העלול לגרום לרעש. הוראה זו אינה חלה על טלטול מכלי אשפה לצורך פינוי אשפה בידי עובדי עירייה או קבלנים מטעם העירייה במילוי תפקידם.

_____ ב. התשפ"ה (_____ ב. 2024)

משה ליאון

ראש עיריית ירושלים

מאשרת:

_____ ב. התשפ"ה (_____ ב. 2024)

עידית סילמן

השרה להגנת הסביבה

¹ דיני מדינת ישראל, נוסח חדש 8, עמ' 197.
² ס"ח התשכ"א, עמ' 58.

נספח א' לסעיף 3.3

חוק עזר לירושלים (מניעת רעש) (תיקון מספר 2), התשפ"ה – 2024

בתוקף סמכותה לפי סעיף 250 לפקודת העיריות [נוסח חדש]¹, ולפי סעיף 6 לחוק למניעת מפגעים, התשכ"א-1961², ובאישור השרה להגנת הסביבה, מתקנה מועצת עיריית ירושלים חוק עזר זה:

- תיקון 1. בחוק עזר לירושלים (מניעת רעש), התשס"ז – 2007³ (להלן - חוק העזר סעיף 1 העיקרי) בסעיף 1 –
- (א) אחרי ההגדרה "העירייה" בא:
- " חגי המוסלמים" – הראשון במוחרם (ראש השנה), חג מולד הנביא, חג אל – פיטר, חג אל – אדחה;"
- (ב) במקום ההגדרה "ימי מנוחה" בא:
- " ימי מנוחה " – שבת ומועדי ישראל – שני ימי ראש השנה, יום הכיפורים, ראשון ושמני עצרת של סוכות, ראשון ושביעי של פסח וחג השבועות;"
- החלפת 2. במקום סעיף 7 לחוק העזר העיקרי בא:
- סעיף 7 7". (א) לא יבצע אדם ולא ירשה לאחר מטעמו, באזור מגורים בין השעות 22:00 ל-06:00 למחרת ובימי מנוחה, לבצע פעולות פריקה וטעינה או טלטול מכלים לרבות חביות, מכלי גז מיטלטלים, סחורות וכיוצא באלה, באופן הגורם או העלול לגרום לרעש.
- (ב) על אף האמור בסעיף קטן (א), רשאים עובדי העירייה או קבלנים מטעם העירייה לפנות אשפה באזור מגורים במועדים האלה:
- (1) ימים שני עד חמישי שאינם ימי מנוחה, ערב יום מנוחה או למחרת יום מנוחה, החל מהשעה 05:00.
- (2) מוצאי יום מנוחה שאינו חל בליל יום מנוחה, עד שש שעות מצאת השבת או מועדי ישראל בירושלים, ולכל המאוחר עד השעה 02:00 בלילה.
- (3) ליל חגי המוסלמים והרמדאן משעתיים לאחר שקיעת החמה בירושלים, ועד ארבע שעות ממועד זה, ולכל המאוחר עד השעה 01:00 בלילה.

¹ דיני מדינת ישראל, נוסח חדש 8, עמ' 197.

² ס"ח התשכ"א, עמ' 58.

³ ק"ת חש"ס התשס"ז, עמ' 438.

____ ב____ התשפ"ה (____ ב____ 2024)

משה ליאון

ראש עיריית ירושלים

מאשרת :

____ ב____ התשפ"ה (____ ב____ 2024)

עידית סילמן

השרה להגנת הסביבה

חוות דעת בעניין שעות פינוי אשפה בירושלים23/09/2024
33283/4

שמי: עדי זלינגר

פרטי השכלתי:

1965 – בוגר בהנדסה אזרחית – סיטי קולג' של ניו יורק
 1969 – מוסמך בהנדסת מכונות – סיטי קולג' של ניו יורק
 1989 – סיימתי קורס תכנון בתפעול של תחבורה ציבורית – הטכניון
 1999 – סיימתי קורס לחוות דעת עדים מומחים – המכון הישראלי לחוות דעת מומחים.

פרטי ניסיוני:

משנת 1966 עד 1968 - מהנדס כבישים בחברת בלאו-וולט בניו יורק
 משנת 1968 עד 1969 - מהנדס תנועה ברשות הנמלים של ניו יורק
 משנת 1969 עד 1971 - מהנדס תנועה בצוות תכנית אב לתחבורה בירושלים
 משנת 1971 עד 2011 - מהנדס שותף בחברת מ.ת.נ. המתמחה בתכנון מערכות תנועה ותחבורה במגוון רחב מאוד של נושאים. שימשתי בתפקיד יועץ תנועה לגופים רבים וביניהם: הוועדה לתשתיות לאומיות, עיריית כפר סבא, עיריית רעננה, עיריית ראשון לציון ועיריית הוד השרון.
 משנת 2011 ועד היום - עצמאי ויועץ מיוחד בחברת מ.ת.נ.

ארגונים מקצועיים והסמכות:

- מהנדס רשוי מספר 9353.
- מומחה בתחום הנדסת תנועה ותחבורה מטעם משרד התחבורה.
- יו"ר לשעבר של וועדת מומחים, בוררים ומגשרים של ארגון המהנדסים והאדריכלים העצמאיים בישראל.
- יו"ר לשעבר של ועדת האתיקה של ארגון המהנדסים והאדריכלים העצמאיים בישראל.
- יו"ר לשעבר וחבר ההנהלה של איגוד מהנדסי תנועה ותחבורה העצמאיים בישראל.
- חבר באיגוד המהנדסים לבניה ותשתיות בישראל.
- חבר בארגון המהנדסים והאדריכלים העצמאיים בישראל.
- חבר - ב - I.T.E - Institute of Transportation Engineers, U.S.A.

הצהרה

אני, עדי זלינגר, התבקשתי על ידי עו"ד אלי מלכה, היועץ המשפטי לעיריית ירושלים, באמצעות משרד ליפא מאיר ושות', לחוות את דעתי המקצועית בסוגיות המפורטות מטה.
 אני מצהיר כי אין לי כל עניין אישי בנושא וכי חוות דעתי נערכה לפי מיטב ידיעתי והכשרתי המקצועית ומתוך אמונה כי העובדות שהובאו בחוות הדעת הן אמת והמסקנות שקבעתי נכונות הן. חוות דעת זו ניתנה במקום עדות בבית המשפט ואני מצהיר כי ידוע לי היטב שלעניין הוראות החוק הפלילי בדבר עדות שקר בבית משפט, דין חוות דעת זו, כאשר היא חתומה על ידי כדין עדות שנתתי בבית משפט.

חוות דעת בעניין שעות פינוי אשפה בירושלים

הגדרת הסוגייה

ביום 07.04.2022 פנתה עיריית ירושלים אל המשרד להגנת הסביבה בבקשה לאשר את החלטת מועצת העירייה מיום 30/03/2022 לשנות את שעות פינוי האשפה בעיר. המשרד להגנת הסביבה מתנגד לאישור הבקשה כלשונה, פרט להקלה מזערית בשעות פינוי האשפה במוצאי שבת וחג, זאת, כפי שנמסר לי, כהוראת שעה זמנית. בהמשך, ביום 05.08.2024, הועברה על ידי עיריית ירושלים פניה נוספת למשרד להגנת הסביבה, במסגרתה ביקשה העירייה לאשר לה את תיקון חוק העזר בדומה לערים כמו תל-אביב, חיפה ועוד, כך שיתאפשר לה ולעובדיה פטור מלא מאחריות להקמת רעש לפינוי אשפה, ללא מגבלות כלשהן במועדי פינוי האשפה. התבקשתי על ידי היועץ המשפטי לעירייה באמצעות משרד ליפא מאיר ושות' לבדוק את המשמעות התנועתית של השעות הנוכחיות בהן פינוי האשפה מותר ולחוות את דעתי על בקשת העירייה.

1. רקע כללי

חוות דעתי זו נכתבת לאחר :

- 1.1 עיון בבקשת עיריית ירושלים מיום 10/07/2022 ;
- 1.2 עיון בתשובת המשרד להגנת הסביבה מיום 29/11/2022 ;
- 1.3 עיון בדו"ח ספירות תנועה בצומת גרשון שקד – בצלאל בזק מיום 27/03/2024 ;
- 1.4 עיון ב- "H.C.M. 2000" שפרסם משרד התחבורה בדצמבר 2005 ;
- 1.5 עיון בפסק הדין בתיק משפטי שמספרו ת"א 20765-01-16 ;

2. דיון

2.1 רקע עובדתי

בסעיף 7 בחוק העזר העירוני התקף היום, שחוקק בשנת 2007, נקבע כך :

פריקה, טעינה וטלטול של מכלים וסחורות (תיקון התשע"ו)
7. לא יבצע אדם ולא ירשה לאחר מטעמו, באזור מגורים בין השעות 22:00 ל-06:00 למחרת ובימי מנוחה, לבצע פעולות פריקה וטעינה או טלטול מכלים לרבות מכלי אשפה, חביות, מכלי גז מיטלטלים, סחורות וכיוצא באלה, באופן הגורם או העלול לגרום לרעש.

מועצת עיריית ירושלים, בישיבתה ביום 30/03/2022 החליטה לשנות את סעיף 7 בחוק העזר ולנסחו כלהלן :

החלפת	2.	במקום סעיף 7 לחוק העזר העיקרי בא :
סעיף 7	7." (א) לא יבצע אדם ולא ירשה לאחר מטעמו, באזור מגורים בין השעות 22:00 ל-06:00 למחרת ובימי מנוחה, לבצע פעולות פריקה וטעינה או טלטול מכלים לרבות חביות, מכלי גז מיטלטלים, סחורות וכיוצא באלה, באופן הגורם או העלול לגרום לרעש.	
	(ב) על אף האמור בסעיף קטן (א), רשאים עובדי העירייה או קבלנים מטעם העירייה לפנות אשפה באזור מגורים במועדים האלה :	
	(1) ימים שני עד חמישי שאינם ימי מנוחה, ערב יום מנוחה או למחרת יום מנוחה החל מהשעה 5:00.	
	(2) מוצאי יום מנוחה שאינו חל בליל יום מנוחה, עד שש שעות מצאת השבת או מועדי ישראל בירושלים, ולכל המאוחר עד השעה 1:00 בלילה.	

תשובת המשרד להגנת הסביבה, לאחר פירוט הנימוקים להחלטתו, היתה כלהלן:

12. לאור כל האמור לעיל, הגורמים המקצועיים במשרד מתנגדים לאישור הבקשה לתקן את חוק העזר בנוסח שהוגש על ידכם.

13. עם זאת, בשל נסיבות מיוחדות של העיר ירושלים, שפורטו בפנייתכם, איננו מתנגדים לאשר סטייה מן התקנות ולקבוע בחוק העזר כי פינוי האשפה, בשכונות המאוכלסות ברוב יהודי בלבד, יותר עד 4 שעות לאחר יציאת השבת או החג, ולכל המאוחר עד השעה 00:00. ובחגי המוסלמים והרמדאן, בשכונות בעלות רוב מוסלמי בלבד, משעתיים לאחר שקיעת החמה בירושלים, ועד ארבע שעות ממועד זה, ולכל המאוחר עד השעה 00:00 בלילה. זאת, נוכח הכמויות החריגות של פסולת המצטברות בשכונות בחגים ובימי מנוחה. באופן זה ייקבע איזון ראוי בין צרכיה המיוחדים של העיר לבין חשיבות השמירה על בריאותם של התושבים –

בתמצית: בקשת העירייה היא לקבל פטור מלא ממגבלת שעות פינוי האשפה בעיר ולחלופין להתחיל את פינוי האשפה בימי חול בשעה 05:00 במקום בשעה 06:00, ובמוצאי שבת וחג מצאת השבת או החג ועד לשעה 01:00 לכל המאוחר. כפי שנמסר לי, בהמשך לתשובת המשרד אישרה השרה להגנת הסביבה פינוי אשפה במוצאי שבת וחג עד השעה 01:00 וזאת כהוראת שעה עד ליום 28/02/2025 בהתאם להוראות השעה הקודמות.

2.2 היבטים תנועתיים

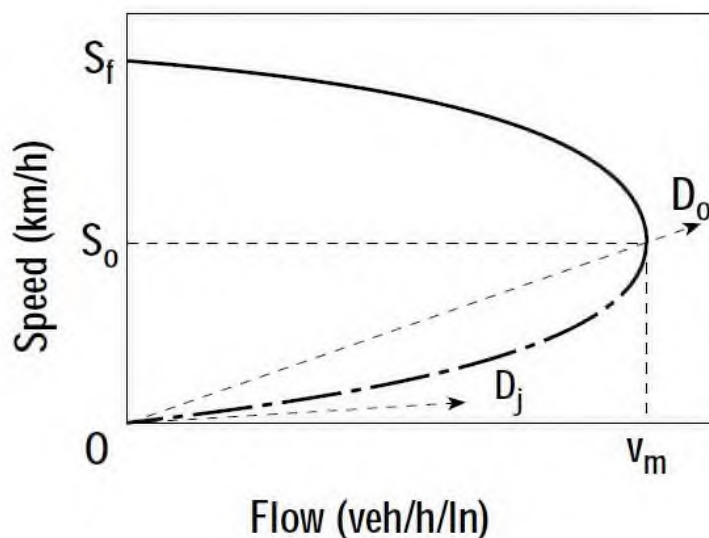
עובדה ידועה היא שהעומס ברחובות ירושלים כבד על סף הבלתי נסבל. עיקר הפעילות התנועתית נעשית בשעות היום ובעיקר בין השעה 07:00 לבין השעה 19:00. זו הסיבה שהנחיות משרד התחבורה קובעות שספירות תנועה - לצורך בדיקת נחיצות רמזור בצומת לדוגמה - תתבצענה בין השעה 06:00 לבין השעה 20:00; שעה לפני תחילת העומס היומי עד שעה לאחר תחילת דעיכתו. דוגמה להתפלגות התנועה במשך היום ניתן לראות בתמונה הבאה המציגה מצב בצומת אקראי:



בתמונה שבעמוד הקודם ניתן לראות בברור שהפעילות התנועתית במשך היום היא די קבועה – בין 750 ל- 1,000 יחידות רכב מושווה בשעה (יחידות רכב מושווה הוא מושג הכולל את מספר המשאיות והאוטובוסים כשהוא מוכפל במקדם מתאים). עוד עולה מהתמונה שמספר כלי הרכב בבוקר עולה בתלילות מהשעה 06:00 ונותר גבוה עד לאחר השעה 19:30 ורק אז יורד.

כמויות האשפה הגדולות שיש לפנות והגבלת שעות פעילות המשאיות החל מהשעה 06:00 ועד השעה 22:00 אינה מאפשרת פעילות רק בשעות השפל של התנועה (06:00 עד 07:00 ומ- 20:00 עד 22:00) ומאלצת את משאיות האשפה לנוע בשעות בהן כמות התנועה ברחובות היא המרבית. **בשעות אלה, בעיקר בשעות שבין 07:00 ל- 09:00 שהן שעות שיא המאופיינות בעומס בלתי נסבל בכל רחבי העיר, פעילות משאיות איסוף האשפה גורמת עיכובים קשים בזרימת התנועה. העובדה שרחובות רבים בעיר הם רחובות צרים, חד סטריים, ואינם מאפשרים עקיפת משאית האיסוף גורמת ליצירת שיירות של מכוניות ואוטובוסים המשתרכים מאחורי המשאית.**

המדריך "H.C.M. 2000" שפורסם על ידי משרד התחבורה בשנת 2005 עוסק בקיבולת של הדרכים ובמאפייני זרימת התנועה בהן. איור 2-7 במדריך שחלקו מוצג להלן מציג את הקשר בין מהירות התנועה וקצב זרימת כלי הרכב בדרכים בהם הזרימה היא בלתי מופרעת וכמו כן בדרכים בהן הזרימה מופרעת.



מהאיור עולה שככל שמספר כלי הרכב הזורמים בנתיב עולה מהירות הנסיעה קטנה. הנקודה S_f מסמלת את המהירות ההתחלתית של הנהג הראשון שעובר בנתיב. ככל שכלי רכב מצטרפים לנתיב הנסיעה מהירות הנסיעה קטנה וקצב הזרימה בנתיב גדל. כל זאת עד לנקודה D_o .

בנקודה D_o השילוב של מספר כלי הרכב בנתיב ומהירות הנסיעה הם אופטימליים והמערכת פועלת בקיבולת מלאה. **כל תוספת של כלי רכב המנסים לעבור בנתיב הנסיעה מקטין את קצב הזרימה ואת מהירות הנסיעה עד לעצירה מוחלטת; ערך הזרימה הוא אפס והמערכת תקועה.**

מכיון שרחובות העיר פועלים כבר היום מעבר לקיבולת המרבית שלהם כל תוספת תנועה מקרבת אותם אל עצירה מוחלטת. **תוספת של משאית שעוצרת למספר דקות כל מטרים ספורים מהווה מכת מוות על קצב זרימת התנועה.**

2.3 היבטים סביבתיים

בסעיף 5 של תגובת המשרד להגנת הסביבה נאמר כך: "על פי המידע המקצועי של עובדי המשרד המומחים בתחום זה, שנת לילה היא חיונית לבריאות ולתפקוד תקין של בני האדם וגוי". מבלי לערער על חשיבות שנת לילה תקינה יש לקחת בחשבון את הנזקים הסביבתיים החמורים הנגרמים בשל שיירות של כלי רכב העומדים מאחורי משאית איסוף האשפה ופולטים גזי חממה פוגעניים לאורך דקות ארוכות. כידוע, גזים הנפלטים ממכוניות תורמים לזיהום האוויר ולשינויים אקלימיים וכן יש להם השפעות שליליות על הבריאות. בנוסף, הם תורמים ליצירת ערפל עירוני ושינויים במזג האוויר. בעוד מטרד הרעש נעשה דקות ספורות בלבד, מפגע פליטת הגזים נעשה לאורך כל הרחוב ומתקיים זמן רב.

המסקנה הנובעת מהאמור מעלה היא שמן הראוי הוא להיענות לבקשת עיריית ירושלים ולהרחיב את מסגרת הזמן בה מותר לפנות אשפה ולאפשר לגורמי המקצוע בעירייה גמישות ושיקול דעת.

2.4 תקדים

בתיק משפטי שמספרו ת"א 20765-01-16 תבעה הגב' ארנסקי את עיריית תל אביב בטענה שהעירייה מפנה את האשפה בשעות אסורות וגורמת לרעש בלתי סביר. עיריית תל אביב צרפה לכתב ההגנה שלה את חוות דעתה של המומחית לתחבורה, ד"ר אראלה דאור.

בפסק הדין מתאר כב' השופט עזריה אלקלעי את דברי ד"ר דאור כך:

43. לאחר סקירה של המצב הקיים, ציינה ד"ר דאור לסיכום חוות הדעת, כי במשך רוב שעות היום מתנהלת התנועה בעיר על הסף העליון של הקיבולת. כך, שבשעות היום, כל תוספת ואפילו קטנה של כלי רכב, צפויה לפגוע כליל בתפקוד הרחוב, להביא לגודש תנועה לרבות חסימת צמתים ו"פקקי תנועה", תוך התפשטות התופעה על חלקים נרחבים בעיר וגם במטרופולין. בנוסף, פינוי האשפה בשעות היום, עלול לפגוע בבטיחות הולכי הרגל ורוכבי האופניים, המאפיינים את העיר.

44. פינוי האשפה בין השעות 3:00 – 6:00 תורם לפעילות התקינה של העיר בשעות היום שבהן הפעילות העירונית בשיאה. הדבר גם מגדיל את בטיחותם של אותם משתמשים פגיעים – רוכבי אופניים והולכי רגל לרבות ילדים וקשישים הפגיעים במיוחד.

45. אופן פינוי האשפה כעת, מהווה חלק מאסטרטגיה של העירייה בניהול השירותים העירוניים של פינוי האשפה באמצעות הסדרת שעות הפעילות באופן השואף לצמצם את העומסים, את הגודש ואת ההשפעות השליליות של התנועה, כולל היבטי בטיחות.

ד"ר דאור תומכת אפוא בנאמר בסעיף 2.2 לעיל ומסבירה בדבריה את הפגיעה הקשה בזרימת התנועה כתוצאה מהכנסת משאיות פינוי האשפה לזרם התנועה המתנהל כרגיל בשעות העומס היומיות.

ד"ר דאור מסבירה את היתרונות בפינוי האשפה בשעות הבוקר המוקדמות הן מבחינת התנהלות התנועה ברחובות העיר והן בהיבט הבטיחותי.

במסגרת נימוקיו למתן פסק הדין קיבל כב' השופט אלקלעי את חוות דעתה של הד"ר דאור וכתב כך:

137. בכלל כך, וכפי שצוין לעיל, הציגה לפניי העירייה חוות דעתה של מומחית תנועה, אשר ציינה כי אופן פינוי האשפה כעת, מהווה חלק מאסטרטגיה של העירייה בניהול השירותים העירוניים של פינוי האשפה באמצעות הסדרת שעות הפעילות באופן השואף לצמצם את העומסים, את הגודש ואת ההשפעות השליליות של התנועה, כולל היבטי בטיחות. בסוף דבריה, ציינה מומחית התנועה כי היא מלאת הערצה לתכנון השעות של פינוי האשפה בת"א, שפוגע הכי פחות בתפקוד העיר (עמוד 11 לפרוטוקול, שורה 32 ובהמשך בעמוד 12, שורה 1).

לסיכום הדברים ולקראת מתן פסק הדין, שדחה את תביעתה של הגב' ארבסקי, כתב כב' השופט אלקלעי כך:

142. לנוכח הדברים האמורים, ולאור סעיף 3 לחוק למניעת מפגעים סביבתיים, הנני סבור שלא יהיה זה ראוי ונכון ליתן את הצו המבוקש, אשר משמעותו תהא יצירת כאוס אדיר בעיר, התהוותם של פקקי תנועה בעיר שגם כך סובלת מעומסי תנועה לא מועטים ומאופיינת גם ברחובות צרים, רחובות רבים שהם חד סיטריים (כפי שציינה מומחית התנועה במסגרת חקירתה הנגדית), כלי רכב רבים, פעילות מעורבות של מגורים ועסקים וכן הלאה. ההדגשה אינה במקור ע.ד.

גם לאור פסק הדין, שדחה כאמור את התביעה, מן הראוי הוא להיענות לבקשתה של עיריית ירושלים ולשנות את חוק העזר העירוני ולהרחיב את השעות בהן רשאית העיריה לפנות אשפה תוך מתן גמישות לגורמי המקצוע העירוניים לנהל את מתן שירותיה בתחום פינוי האשפה לרווחת התושבים וזאת הן מסיבות תנועתיות והן מסיבות תנועתיות-בטיחותיות.

3. סיכום ומסקנה

3.1 עיריית ירושלים פנתה למשרד להגנת הסביבה בבקשה לשנות חוק עזר כך שיאפשר לה גמישות ושיקול דעת מוחלט בשעות פינוי האשפה בעיר ולחלופין, להתחיל לפנות אשפה בימי חול בשעה 05:00 במקום בשעה 06:00, ובמוצאי שבת וחג מצאת השבת או החג ועד לשעה 01:00 למרב.

3.2 המשרד להגנת הסביבה סירב לאפשר את תחילת פינוי האשפה בשעה 05:00 והסכים לאפשר פינוי אשפה במוצאי השבת והחג עד השעה 01:00 כהוראת שעה בלבד.

3.3 עיקר הפעילות התנועתית הרגילה נעשית בשעות היום ובעיקר בין השעה 07:00 לבין השעה 19:00.

- 3.4 הגבלת שעות פעילות משאיות איסוף האשפה החל מהשעה 06:00 ועד השעה 22:00 אינה מאפשרת פעילות רק בשעות השפל של התנועה (06:00 עד 07:00 ומ-20:00 עד 22:00) ומאלצת את משאיות האשפה לנוע בשעות בהן כמות התנועה ברחובות היא המרבית.
- 3.5 פעילות משאיות איסוף האשפה, המאופיינת בעצירות רבות כל מטרים ספורים גורמת עיכובים קשים בזרימת התנועה.
- 3.6 העובדה שרחובות רבים בעיר הם רחובות צרים, חד סטריים, ואינם מאפשרים עקיפת משאית האיסוף גורמת ליצירת שיירות של מכוניות ואוטובוסים המשתרכים מאחורי המשאית.
- 3.7 פינוי האשפה בשעות העומס, בהן התנועה היא מרבית, גורמת לסיכונים בטיחותיים להולכי רגל, רוכבי אופנים וכיו"ב וזאת בייחוד משום ששעות אלו הן השעות שבהן הולכים התושבים אל עבודתם וכן נוהרים ילדי התושבים אל המסגרות החינוכיות בכלל אמצעי התחבורה.
- 3.8 מבלי לערער על החשיבות של שנת לילה תקינה יש לקחת בחשבון את הנזקים הסביבתיים החמורים הנגרמים בשל שיירות של כלי רכב העומדים מאחורי משאית איסוף האשפה ופולטים גזי חממה פוגעניים לאורך דקות ארוכות.
- 3.9 בתיק משפטי שמספרו ת"א 20765-01-16 נתבעה עיריית תל אביב על כך שהיא מפנה אשפה בשעות אסורות. התביעה נדחתה בהסתמך, בין השאר, על חוות דעת תנועתית שהסבירה את הנזקים החמורים הנגרמים מפינוי האשפה במשך שעות היום בהן עומס התנועה גדול.
- 3.10 מסקנה: לאור כל האמור מעלה מסקנתי היא שסירוב להיענות לבקשת העירייה להרחיב את מסגרת הזמן בה מותר לפנות אשפה גורם וימשיך לגרום לפגיעה חמורה בזרימת התנועה בעיר עד לשיתוקה הגמור. יש להיענות לבקשת העירייה, לשנות את חוק העזר ובכך לשנות את השעות בהן מותר לפנות אשפה.**

על החתום,



עדי זלינגר



א. מושל יעוץ סביבתי ואנליטי בע"מ

איכות אוויר וגזי חממה

בשמת 14/1 צור הדסה

17 ספטמבר, 2024

לכבוד

עיריית ירושלים

באמצעות עו"ד רעות בייץ

חוות דעת השפעת שינוי שעות פעילות משאיות אשפה על איכות האוויר

תוכן

1. הצהרה ונסיון מקצועי 1
2. כללי: 2
3. מתודולוגיה לביצוע הערכת ההשפעה של המשאיות על איכות האוויר 4
- א. מקדמי פליטה 6
- ב. נתוני תנועה 6
4. ממצאי הערכת השפעת שינוי עומסי התנועה על פליטות מזהמים מכלי רכב בירושלים .. 4
8. 8
5. השפעה צפויה של הפחתת הפליטות בעקבות שינוי שעות פינוי האשפה בלילה על חשיפת התושבים (ובעיקר ילדים וקשישים) לזיהום אוויר 10
6. השפעת שינוי מועד הפינוי על מטרדי ריח 10
- רשימת מקורות 12

1. הצהרה ונסיון מקצועי

אני החתום מטה, נתבקשתי לחוות דעתי המקצועית בשאלות המפורטות מטה הנוגעות למידת ההשפעה הצפויה של שינוי שעות פעילות משאיות אשפה בעיר ירושלים על היקפי פליטת מזהמי האוויר מכלי הרכב.

אני נותן חוות דעתי זו במקום עדות בבית משפט ואני מצהיר בזאת כי ידוע לי היטב, שלעניין הוראות החוק הפלילי בדבר עדות שקר בשבועה בבית המשפט, דין חוות דעתי זו כשהיא חתומה על ידי כדן עדות בשבועה שנתתי בית המשפט. הנני מצהיר כי אין לי עניין אישי בעניין הנדון, למעט פניית העירייה אלי לכתיבת חוות הדעת, וכי לא קיבלתי כל טובת הנאה למעט תשלום עבור חוות הדעת.

ואלה פרטי השכלתי:

1997-1994 תואר "מוסמך" (Msc), במדעי הסביבה, האוניברסיטה העברית בירושלים, תזה בנושא זיהום אוויר.

1991-1989 תואר "בוגר" ביולוגיה מורחב, האוניברסיטה העברית בירושלים.

טל: 02-5702935

נייד: 050-6233099

Avi.m@amasviva.com



להלן פרטי ניסיוני:

2011-2020 יעוץ פרטי בתחום איכות האוויר, ריח וצמצום פליטת גזי חממה. בין הגופים שלהם ניתן ייעוץ עד כה: מנהל התכנון והוועדה לתשתיות לאומיות במשרד הפנים (יעוץ שוטף בנושאי איכות אוויר וריח), עיריית ירושלים (תכנית לצמצום זיהום אוויר מתחבורה), איגוד ערים לאיכות הסביבה חיפה והקריות (הכנת תוכניות לצמצום הזיהום מתחבורה באזור חיפה והקריות), חברת שברון אנרגיה (נובל אנרג'י לשעבר - הכנת בקשות להיתר פליטה לאוויר ומרשמי פליטות), פז בתי זיקוק לנפט - אשדוד (הכנת מרשם פליטות וכתובת חוות דעת מקצועית בתובענה ייצוגית), בי ג'י טכנולוגיות (הכנת בקשה להיתר פליטה וליווי בנושא איכות האוויר, תחנות כח (רפק אנרגיה אשקלון, שורק, אלון תבור ועוד) - הכנות בקשות להיתר פליטה, הכנת דיווח מרשם פליטות וליווי מקצועי שוטף, מפעל פסדים העמק בעפולה (חוות דעת עבור בית המשפט, בנוגע לגרימת מטרדי ריח ואמצעים למניעתם), ניתוח האמצעים למניעת מפגעי ריח מאתר קומפוסטציה "אפעה", רשויות מקומיות שונות, כמו ראשון לציון, נתיבות, יבנה (ליווי מקצועי בנושאי ריח וזיהום אוויר) המועצה האזורית תעשייתית "נאות חובב" (סקר ריח מקיף לאזור התעשייה נאות חובב והשפעתו על קרית ההדרכה), ועוד.

2010 סגן ראש אגף איכות אוויר ושינוי האקלים במשרד להגנת הסביבה. ליווי התחומים השונים שבהם עסק האגף (מניעת זיהום אוויר מתחבורה, תעשייה וייצור חשמל, צמצום פליטת גזי חממה ומניעת מטרדי ריח).

2008-2009 מ"מ ראש אגף איכות אוויר ושינוי האקלים במשרד להגנת הסביבה. ניהול כלל הפעילויות של המשרד להגנת הסביבה בנושא צמצום איכות האוויר, מניעת ריחות, קביעת מדיניות בנוגע לצמצום פליטת גזי חממה, ליווי תהליך החקיקה וניהול היישום של חוק אוויר נקי, בין היתר בנוגע לקביעת ערכי סביבה ויעד.

2001-2008 ראש תחום זיהום אוויר מתחבורה וסגן ראש אגף איכות אוויר במשרד להגנת הסביבה. קביעת תקינה מחייבת לפליטה מכלי רכב, חבר בועדת התקינה לנפט ומוצריו של מכון התקנים. שותף בקביעת דרישות האיכות והבטיחות מכלל סוגי הדלק בישראל (בנזין לסוגיו, סולר להסקה ולתחבורה, קרוסין, מזוט ועוד).

1998-2001 ממונה זיהום אוויר מתעשייה במשרד להגנת הסביבה. הטמעת האמנה לצמצום פליטת מזהמי אוויר מהתעשייה ברישיונות העסק של המפעלים ובהוראות אישיות.

2. כללי:

א. תנועת משאיות אשפה בעיר הינה חיונית לשמירת הניקיון ומניעת מפגעים תברואתיים וריחות. עם זאת, משאיות אשפה עשויות לגרום לעיכובים בתנועה במידה והן פועלות בשעות



א. מושל יעוץ סביבתי ואנליטי בע"מ

איכות אוויר וגזי חממה

בשמת 14/1 צור הדסה

העומס, ובהתאם לכך לעליה בפליטות מכלי רכב וחשיפת תושבים לריכוזי מזהמים המסכנים את בריאותם.

ב. בהתאם לחוק העזר הקיים כיום בירושלים, אסור לעירייה לפנות אשפה מעבר לשעות 06:00-22:00, בכפיפות לתקנות מניעת מפגעים (מניעת רעש) תשנ"ג 1992. משמעות חוק העזר היא, שהמשאיות מנועות מלעבוד בשעות הבוקר המוקדמות ובשעות הלילה, שבהן התנועה בעיר דלה יותר, ופעילותן בשעות שיאי התנועה (שעות 7-9 בבוקר ושעות 16-19 אחה"צ) גורמת לעיכובים בתנועה ופליטות מיותרות מהמשאיות עצמן ומיתר כלי הרכב הנעים בכבישי העיר.

ג. בהתאם לאמור לעיל, עיריית ירושלים מעוניינת לקדם מהלך של שינוי חוק העזר בנוגע למניעת מפגעי רעש, כך שיינתן פטור מלא, גמישות ושיקול דעת לעובדי העירייה ממגבלת שעות פינוי האשפה ולחלופין, ששעות פינוי האשפה המותרות על פי החוק יורחבו גם לשעות הבוקר (החל מהשעה 05:00) וכן לשעות הלילה במוצאי שבת וחג (ממוצאי המועד ועד השעה 01:00 בלילה).

ד. לירושלים מאפיינים ייחודיים שיש לקחת בחשבון: כמויות אשפה בשגרה גדולות שכן אוכלוסיית העיר מונה יותר ממיליון תושבים (העיר עם מס' התושבים הגדול ביותר בישראל). העיר מתוירת מאוד ובזמן שיא מצויים בה למעלה מ-5 מיליון איש. כמות האשפה המצטברת בפרט בחגים ובמועדים היא גבוהה מאד. האוכלוסייה צעירה ויש ריבוי בתי ספר, גני ילדים ומוסדות תורה אשר מייצרים עומסי תנועה בשעות הבוקר וגם כמות גדולה של הולכי רגל בכבישים בשעות הבוקר. בעיר עבודות בניה נרחבות של תשתיות אורכיות של הרכבת הקלה והיקפי בניה רבים אשר גם הם גורמים לעומסי תנועה. רחובות העיר בחלקם צרים ומוגבלי תנועה.

ה. צי פינוי האשפה כולל היום 141 משאיות מסוגים שונים. מגבלת השעות מוסיפה לעומסי התנועה הקיימים בשל פעילותן של משאיות האשפה בשעות הבוקר, והעירייה מתקשה לעמוד בצרכי פינוי כמויות האשפה האדירות בפרט לאחר שבתות וחגים. לכן, תיקון חוק העזר הכרחי לאור הקשיים בתחום פינוי האשפה בירושלים.

ו. חוות דעת זו מיועדת להעריך את ההשפעה הצפויה של שינוי שעות פעילות המשאיות על פליטות מזהמי האוויר בעיר.



א. מושל יעוץ סביבתי ואנליטי בע"מ

איכות אוויר וגזי חממה

בשמת 14/1 צור הדסה

3. מתודולוגיה לביצוע הערכת ההשפעה של המשאיות על איכות האוויר

א. ביצוע הערכת פליטות מכלל כלי הרכב בעיר בוצע באופן הבא:

- (1) נתוני נסועה של משאיות האשפה בשכונת הר נוף בירושלים שמשו בסיס להערכת ההשפעה של המשאיות על היקפי הפליטות בעיר. הנתונים מסוכמים בטבלה 1.
- טבלה 1: הערכות זמני תנועת משאיות האשפה בירושלים במתווי יציאה לשכונת הר נוף בשעות שונות

התרחיש שנבדק	משך כולל	ממרכז תחזוקה* להר נוף - 3 ק"מ	איסוף אשפה 62 ק"מ**	מהשכונה לעטרות*** 15 ק"מ כביש ראשי
מצב בסיס	8 שעות	7 דקות	448 דקות	25 דקות
שינוי מוצע בשעת התחלת פעילות	5 שעות	7 דקות	281 דקות	12 דקות
	6.4 שעות	7 דקות	352 דקות	25 דקות
	10 שעות	9 דקות	576 שעות	15 דקות

*מרכז התחזוקה של אגף התברואה של עיריית ירושלים בגבעת שאול

**מסלול איסוף האשפה בהר נוף

***למפעל טיפול בפסולת של חברת גרינט באזור התעשייה עטרות.

- (2) בוצעה הערכה של היקפי הפליטה מהשכונה בכל אחד מהמצבים שהוגדרו. הערכת הפליטה במצב הקיים (יציאת משאיות ב 6:00 בבוקר) מבוססת על מידע שהתקבל מצוות תכנית אב לתחבורה בירושלים (צתא"ל) בנוגע להיקפי התנועה ולהרכב צי הרכב בצירי התנועה המרכזיים (כמויות אוטובוסים, מיניבוסים, משאיות, טנדרים, כלי רכב פרטיים ואופנועים).



א. מושל יעוץ סביבתי ואנליטי בע"מ

איכות אוויר וגזי חממה

בשמת 14/1 צור הדסה

3) הוערכו עמסי הנסיעה לאורך יממה שבה הפעילות "רגילה" (יציאה משעה 6:00 בבוקר). ההערכה בוצעה על בסיס מידע תנועתי מצוות תכנית אב לתחבורה ירושלים (צתא"ל) והתייעצות איתם. נתונים אלו שמשו כנתוני הבסיס למצב הנוכחי.

4) בוצעה הערכה של מידת ההשפעה של השינוי המוצע בשעת התחלת הפעילות על עומסי התנועה באזור. בכל תרחיש הוערכה ההשפעה של משאית האשפה על עומסי התנועה בשעות עבודת המשאית (הגדלת או הקטנת עומסי התנועה כתוצאה מתנועת המשאיות). ההערכה התבססה על ההנחות הבאות:

- I. בשעות שבהן יש כבר כיום פעילות איסוף אשפה (שעות חופפות לתרחיש הבסיס) אין שינוי בעומסי התנועה.
- II. אנו מניחים שבשעות השיא בתנועה הכביש בקיבולת מלאה ולכן הנחנו שאין שינוי בעומסי התנועה גם אם נוספת תנועת משאיות אשפה, אלא הוא מתבטא בהגדלת העומס לפני או אחרי שעת השיא. יתכן שזו הנחה מקלה משום שלא תמיד בשעת השיא כל הכבישים בקיבולת (כלומר במצב של פקק).
- III. בשעות שבהן היקף התנועה המוערך גבוה מ 60% משעת השיא בתנועה, ההשפעה על העומס מרבית, ולכן משאיות האשפה גורמות לתוספת 5% בעומס.
- IV. בשעות אחרות (עומס תנועה מתחת ל 60% משעת השיא) שבהן נוסף איסוף או מופסק איסוף קיים – שינוי של 2% בעומס התנועה. ההנחה היא שהתנועה דלילה ולכן ההשפעה של משאיות האשפה פחותה.

בטבלה 2 מוצגים השעות ואחוזי השינוי, תרשים 1 מציג את עומסי התנועה לפי שעות היממה באופן השוואתי עבור כל התרחישים שנבדקו:

טבלה 2: הערכות מידת ההשפעה על התנועה

משך כולל	שעות פעילות שבהן יש גידול בעומס	שיעור גידול צפוי	שעות פעילות שבהן יש צמצום בעומס	שיעור צמצום צפוי
מצב קיים התחלת פעילות משעה- 06:00	8 שעות	מצב קיים	אין שינוי	
לילה החלת איסוף משעה 20:00	5 שעות	20:00-01:00	6:00-7:00, 10:00-14:00	2% 5%
הקדמת פעילות לשעה 05:00	6.4 שעות	5:00-6:00	12:00-14:00	5%

טל: 02-5702935

נייד: 050-6233099

Avi.m@amasviva.com



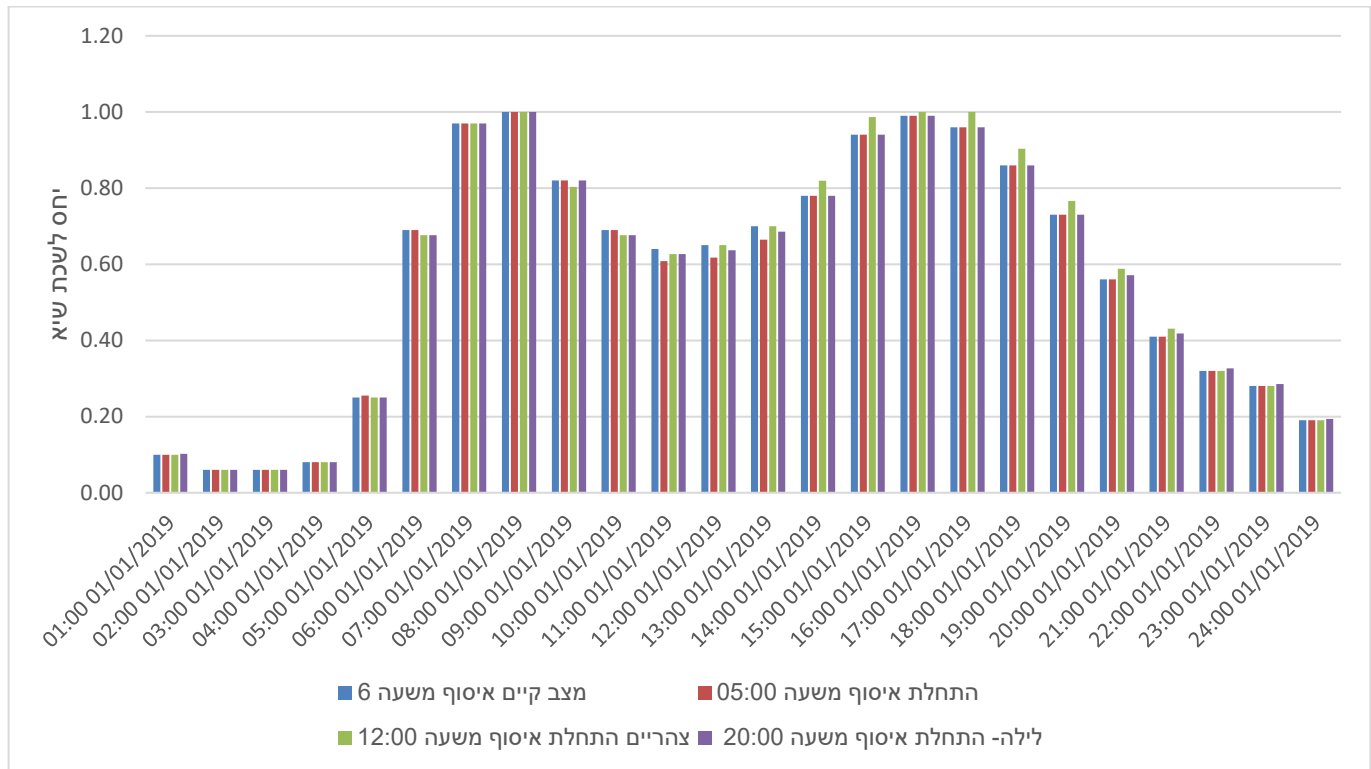
א. מושל יעוץ סביבתי ואנליטי בע"מ

איכות אוויר וגזי חממה

בשמת 14/1 צור הדסה

2% 5%	6:00-7:00 10:00-14:00	5%	14:00-22:00	10 שעות	מעבר לפעילות צהריים החל משעה 12:00
----------	--------------------------	----	-------------	---------	--

תרשים 1: שינויי עומסי התנועה במהלך היממה בתרחישים השונים:



א. מקדמי פליטה

נעשה שימוש במקדמי פליטה מעודכנים לשנת 2023 מהמשרד להגנת הסביבה;

לכל מקטע כביש הוגדרו מקדמים בהתאם לעומס הצפוי והרכב התנועה.

בהתאם להנחיות, למקדמים הוספו הפליטות כתוצאה ממנוע קר בקטעי הדרך העירוניים (22% מהנסועה בכבישים עירוניים) ומשחיקה (לחלקיקים בכל קטעי הדרך) (להלן: "מקדמי פליטה משוקללים").

ב. נתוני תנועה

(1) בדומה לתרחישים שהוגדרו לעיל, בוצע חישוב סך הפליטות מתחבורה עבור כל השטח המוניציפאלי של העיר ירושלים והדרכים העוברים בה במצב הקיים.



א. מושל יעוץ סביבתי ואנליטי בע"מ

איכות אוויר וגזי חממה

בשמת 14/1 צור הדסה

- (2) בסיס המידע לחישוב הכלל עירוני הינו מודל תחבורתי על היקף הנסועה שנתקבלו מצוות תכנית אב לתחבורה ירושלים (צתא"ל). המודל מבוסס על הערכות שעת שיא בוקר, נתוני ספירות תנועה ועיבוד של נתוני מוצא ויעד.
- (3) מאפייני צירי התנועה בירושלים מבוססים על הנתונים הפיזיים של הדרכים, לרבות רוחב ושיפוע; מידע זה התקבל אף הוא מצתא"ל.
- (4) הערכנו שאופי השינוי בפליטת המזהמים שחושב בשכונת הר נוף דומה גם בשכונות האחרות בירושלים. ההערכה בוצעה בהתאם לאחוזי השינוי שנתקבלו בכל תרחיש על פי ההנחות שהוגדרו לעיל.



4. ממצאי הערכת השפעת שינוי עומסי התנועה על פליטות מזהמים מכלי רכב בירושלים

(1) בהתאם למתודולוגיה שפורטה לעיל, בוצעה בחינה של השפעת כל אחד מתרחישי שעות הפעילות על היקפי הפליטה של תחמוצות חנקן (NOX) וחלקיקים נשימים עדינים (2.5 PM) בשכונת הר נוף. מזהמים אלו נבחרו משום שהם המזהמים הבעייתיים ביותר הנפלטים מתחבורה. ממצאי הבדיקה מוצגים בטבלה 3.

טבלה 3: השפעה מוערכת של שינוי שעת התחלת פינוי האשפה על פליטת המזהמים בשכונת הר נוף

	Nox	PM2.5	Nox	PM2.5	Nox	PM2.5
	ton/year		% ביחס למצב קיים		הפרש שנתי בק"ג	
מצב קיים - התחלת איסוף ב 6:00	47.58	2.53	0%	0%	0.0	0.0
התחלת איסוף ב 5:00	47.25	2.52	-0.7%	-0.7%	-327.5	-17.4
התחלת איסוף ב 12:00	48.59	2.57	2.1%	1.5%	1009.9	38.2
התחלת איסוף ב 20:00	47.47	2.48	-0.2%	-1.9%	-104.7	-49.3

(2) היקפי הפליטות מכל העיר חושבו למצב הקיים במתודולוגיה שפורטה לעיל (לפי נתוני התחבורה לכבישים, שיפועי הדרכים ומהירויות הנסיעה בשעות השונות והתפלגות צי הרכב בכל אזור לפי נתוני צתא"ל).

(3) הנחנו כי שיעור ההשפעה של כל אחת מחלופות הנסיעה על היקפי הפליטות הכולל דומה בכל השכונות. הנחה זו הינה הנחה מקלה, משום ששכונת הר נוף ממוקמת סמוך לנקודת התפוע של המשאיות (בשכונת גבעת שאול הסמוכה) והפריקה של האשפה מתבצעת בשכונת עטרות שהגישה אליה משכונת הר נוף היא דרך כביש 1 וכביש בגין ולא דרך שכונות פנימיות בעיר. זה אינו המצב בשכונות המרוחקות יותר. לכן בהעדר מידע לגבי שעות הפעילות והנתיב של המשאיות בכל השכונות הנחתי שההשפעה (באחוזים) היא דומה.

טבלה 4 מציגה את הערכת ההשפעה הכללית של שינוי שעות איסוף האשפה על העיר ירושלים.

טבלה 4: הערכת השפעת שינוי שעת הפעילות על הקפי הפליטה בירושלים

כלל העיר	Nox ton/year	PM2.5	Nox % ביחס למצב קיים	PM2.5	Nox הפרש שנתי בק"ג	PM2.5
מצב קיים - תחיל איסוף ב 6:00	1681	74.3	0.0%	0.0%	0.0	0.0
התחלת איסוף ב 5:00	1669	73.8	-0.7%	-0.7%	-11570	-511
התחלת איסוף ב 12:00	1717	75	2.1%	1.5%	35681	1121
התחלת איסוף ב 20:00	1677	73	-0.2%	-1.9%	-3698	-1446

- (4) ניתן לראות מטבלאות 3 ו-4, כי לשינוי שעות הפעילות של המשאיות, הגם שהונחה השפעה נמוכה על העומסים (2% עד 5% תוספת באופן מקומי) צפויה השפעה ממשית על היקפי הפליטה של מזהמי האוויר מתחבורה.
- (5) הממצאים מצביעים על כך כי לא מומלץ להעביר את שעות האיסוף לשעות הצהריים – שעות הצהריים. שעות אלו הן עמוסות מאוד בתנועה עירונית והוספת תנועה של משאיות אשפה צפויה להרע את המצב בכבישים ולהאריך את משך עבודת המשאיות ובכך להוסיף פליטת זיהום מיותר.
- להעברת שעות הפעילות לשעות הצהריים צפויה השפעה שלילית ופליטה עודפת של כמויות גדולות של מזהמים אוויר (תוספת של מעל אלף ק"ג חלקיקים ומעל 35 טונות של תחמוצות חנקן בשנה).
- (6) להעברת שעות האיסוף לשעות הבוקר המוקדמות תועלת מסוימת בהפחתת הפליטות המתבטאת בהקטנה של כ- 500 ק"ג חלקיקים ו- 11.5 טון תחמוצות חנקן. השיפור נובע מהיכולת לצמצם את משך הנסיעה של המשאית ואת השפעתה על עומסי התנועה בשעות הבוקר.
- (7) להעברת שעות האיסוף לשעות הלילה השפעה מיטיבה ומשמעותית על פליטת המזהמים בעיר (ועל עומסי התנועה בכבישי העיר), המתבטאת בהקטנה של סך הפליטות השנתית בעיר בכ- 1,500 ק"ג חלקיקים ושל כ- 3.7 טון תחמוצות חנקן.
- (8) לפי ממצאים אלו, קיימת עדיפות להעברת פעילות המשאיות לשעות הלילה שבהן אין כמעט עומס בכבישי העיר או לכל הפחות להתחיל באיסוף האשפה מוקדם ככל הניתן בשעות הבוקר (נבדקה המשמעות של התחלת איסוף לשעה 5:00 ואני מניח שהתחלה מוקדמת יותר תביא לממצאים טובים עוד יותר).



5. השפעה צפויה של הפחתת הפליטות בעקבות שינוי שעות פינוי האשפה בלילה

על חשיפת התושבים (ובעיקר ילדים וקשישים) לזיהום אוויר

- (1) משאיות האשפה פועלות כמעט בכל רחובות העיר ופעילותן חיונית למניעת יצירת מפגעים תברואתיים בעיר. מתווה הנסיעה של משאיות האשפה הוא איטי ובמיוחד ברחובות הצרים של שכונות המגורים גורם להגדלת עומסי התנועה ולתוספת זיהום אוויר.
- (2) בשל הסמיכות הגבוהה של תנועת המשאיות לאזורים רגישים ההשפעה שלהן על איכות האוויר ברחובות גבוהה ביחס לפליטה של המשאית עצמה, בשל יצירת עומסים מקומיים ותנועת כלל כלי הרכב המשתרכים אחרי המשאית במתווה של "עצור-סע", שבה היקפי הפליטה מכלי רכב הם הגבוהים ביותר.
- (3) יש לציין עוד, כי עיקר הפעילות ברחובות העיר הינה בשעות הבוקר (נסיעה לעבודה/לימודים) ובשעות אחר הצהריים (ראה תרשים 1 לעיל). בשעות אלו ישנה נוכחות גבוהה של אוכלוסייה רגישה כמו ילדים ההולכים לגן ולבית הספר ברחובות העיר. לכן העתקת שעות הפעילות של משאיות האשפה לשעות הלילה שבהן התנועה של אוכלוסיות רגישות ברחובות היא הנמוכה ביותר עדיפה ותועיל בצורה מיטבית לצמצום החשיפה של אוכלוסיות אלו לזיהום.

6. השפעת שינוי מועד הפינוי על מטרדי ריח

קיימים מספר פרמטרים שעשויים להשפיע על גרימת ריח מאשפה:

- א. טמפרטורת הסביבה: ככל שטמפרטורת הסביבה גבוהה יותר, הדבר מעודד תסיסה של האשפה וכתוצאה מכך יצירת חומרי ריח. כמו כן, ככל שהטמפרטורה גבוהה יותר, נדיפות החומרים השונים באשפה עולה. לכן ככל שהאשפה תיאסף בשעות מוקדמות יותר בבוקר או בשעות הלילה המאוחרות, הפוטנציאל ליצירת מפגע ריח במהלך השעות החמות יותר ביממה יפחת.
- ב. זמן השהיה בפחים: ככל שאשפה שוהה זמן ארוך יותר בפח, יש פוטנציאל גבוה יותר של תסיסת חומרים אורגניים וגרימת מפגעי הריח. יש הבדלים בשעות השלכת האשפה בין אזורים שונים בעיר בהתאם לסוג הפעילות (תעשייה, מסחר, מגורים, בילוי וכיו"ב). היות ומטרת הבדיקה היא עבור מניעת מטרדים בשכונות מגורים, רוב האשפה באזורי מגורים מושלכת בשעת אחה"צ-ערב, שבהן התושבים חוזרים הביתה אחרי יום עבודה ומבשלים, וכן גם בשעות הבוקר המוקדמות לפני יום העבודה מושלכת אשפה שנוצרה במהלך הלילה או ביום הקודם. לכן פינוי מוקדם מאוד בבוקר או מאוחר בערב צפויים להפחית מפגעי ריח ביחס לפינוי הנעשה בשעות מאוחרות יותר בשעות היום.
- ג. לאור נתונים אלו, נראה שיש עדיפות לפינוי בשעות הלילה המאוחרות או שעות הבוקר המוקדמות, וככל שמאריכים את משך הפינוי לשעות היום החמות יותר, צפוי ריח חזק יותר

טל: 02-5702935

נייד: 050-6233099

Avi.m@amasviva.com



א. מושל יעוץ סביבתי ואנליטי בע"מ

איכות אוויר וגזי חממה

בשמת 14/1 צור הדסה

בשכונות המגורים. לכן, התרחיש של פינוי בשעות הצהריים הוא ככל הנראה הבעייתי ביותר מבחינת פוטנציאל יצירת מפגעי ריח. הפינוי בשעות הלילה או לפנות בוקר ולמשל ב 5:00 בבוקר להערכתי יהיו אלו שבהם יהיו פחות מפגעי ריח, (ביחס למצב הנוכחי או לפינוי בשעות הצהריים) אבל נדרשת עבודה כמותית יותר ומעקב אחרי הכמויות המפונות על מנת להגיע למסקנה חד משמעית יותר.

בברכה

אבי מושל



רשימת מקורות

א. מקדמי פליטה מכלי רכב – המשרד להגנת הסביבה

- II. Optimal Routing of Solid Waste Collection Trucks: A Review of Methods, published: 09 October 2018, *Journal of Engineering*
- III. Optimization of Municipal Waste Collection Routing: Impact of Industry 4.0 Technologies on Environmental Awareness and Sustainability, *Int. J. Environ. Res. Public Health* 2019,
- IV. Optimization of municipal waste collection scheduling and routing using vehicle assignment problem (case study of Surabaya city waste collection) To cite this article: M N Ramdhani et al 2018 IOP Conf. Ser.: Mater. Sci. Eng. 337 01/2013

חוק לייעול הפיקוח והאכיפה העירוניים ברשויות המקומיות (תעבורה), תשע"ו-2016

רשויות ומשפט מנהלי – רשויות מקומיות
רשויות ומשפט מנהלי – תעבורה

תוכן ענינים

2	Go	הגדרות	סעיף 1
2	Go	סמכות רשות מקומית	סעיף 2
2	Go	הסמכת פקחים	סעיף 3
2	Go	סמכויות פקח	סעיף 4
3	Go	תנאים להפעלת סמכויות פקח	סעיף 5
3	Go	חובת הזדהות	סעיף 6
3	Go	סייג לגבי גופי ביטחון והצלה	סעיף 7
3	Go	סמכות רשות מקומית להתקין חוקי עזר	סעיף 8
4	Go	עבירת קנס	סעיף 9
4	Go	ייעוד קנסות	סעיף 10
4	Go	שינוי התוספת הראשונה והתוספת השנייה	סעיף 11
4	Go	שמירת דינים	סעיף 12
4	Go	ביצוע ותקנות	סעיף 13
4	Go	תיקון חוק בתי המשפט מס' 89	סעיף 14
4	Go	תחילה ונוהל ארצי ראשון	סעיף 15
4	Go	דיווח לכנסת הוראת שעה	סעיף 16
4	Go	תוספת ראשונה	
5	Go	תוספת שנייה	

חוק לייעול הפיקוח והאכיפה העירוניים ברשויות המקומיות (תעבורה), תשע"ו-2016*

הגדרות

1. בחוק זה –

”דרך” – כהגדרתה בפקודת התעבורה;

”ועדת הכלכלה” – ועדת הכלכלה של הכנסת;

”עבירת תעבורה” – עבירת תעבורה כהגדרתה בפקודת התעבורה, המנויה בתוספת הראשונה;

"עובר דרך" – המשתמש בדרך לנסיעה, להליכה, לעמידה, או לכל מטרה אחרת, המנוי בטור א' לתוספת השנייה;
"פקח" – פקח שהוסמך לפי הוראות סעיף 3;
"רכב" – רכב כהגדרתו בפקודת התעבורה, שעובר הדרך המנוי בטור א' לתוספת השנייה ביצע באמצעותו עבירה כאמור באותה תוספת;
"רשות מקומית" – עירייה, מועצה מקומית או איגוד ערים;
"תקנות התעבורה" – תקנות התעבורה, התשכ"א-1961;
"השר" – השר לביטחון הפנים.

סמכות רשות מקומית

2. רשות מקומית, באישור המועצה שלה, רשאית לפעול לאכיפת עבירות תעבורה בתחום שיפוטה; אכיפת עבירות התעבורה תהיה בהתאם להוראות חוק זה ובכפוף לנוהל ארצי שיחול על הרשויות המקומיות, שתגבש משטרת ישראל ויאשר היועץ המשפטי לממשלה.

הסמכת פקחים

3. (א) ראש רשות מקומית רשאי להסמיק, מבין עובדי הרשות המקומית, פקחים, שיהיו נתונים להם הסמכויות לפי חוק זה, כולן או חלקן, לשם אכיפת עבירות תעבורה, כולן או חלקן, בתחומי אותה רשות.

(ב) לא יוסמך פקח לפי הוראות סעיף קטן (א), אלא אם כן מתקיימים בו כל אלה:

- (1) הוא לא הורשע בעבירה שמפאת מהותה, חומרתה או נסיבותיה אין הוא ראוי, לדעת היועץ המשפטי של הרשות המקומית, לשמש כפקח, או לא הוגש נגדו כתב אישום בעבירה כאמור וטרם ניתן פסק דין סופי בעניינו;
- (2) הוא קיבל הכשרה מתאימה בתחום הסמכויות שיהיו נתונות לו לפי חוק זה, כפי שהורה השר;

(3) הוא עומד בתנאי כשירות נוספים ככל שהורה השר, בהסכמת שר התחבורה והבטיחות בדרכים ושר הפנים.

(ג) הרשות המקומית תפרסם הודעה על הסמכת פקח לפי סעיף זה ברשומות ובאתר האינטרנט שלה.

סמכויות פקח (תיקון מס' 1) תשע"ז-2017

4. (א) לשם אכיפת עבירות תעבורה, יהיו נתונות לפקח סמכויות פיקוח ואכיפה בתחום הרשות המקומית שבה הוא מוסמך כמפורט להלן:

- (1) הסמכות לדרוש מכל אדם למסור לו את שמו ומענו ולהציג לפניו תעודת זהות או תעודה רשמית אחרת המזהה אותו;
- (2) הסמכות לדרוש מכל אדם הנוגע בדבר למסור לו כל ידיעה או מסמך; בפסקה זו, "מסמך" – לרבות פלט, כהגדרתו בחוק המחשבים, התשנ"ה-1995;
- (3) הסמכות להורות לעובר דרך, לאחר שמצא כי עבר עבירת תעבורה של שימוש שלא כדין בחלק מדרך שיועד, הוקצה או סומן בתמרור לסוג אחר של עוברי דרך, לפנותו או לחדול מהשימוש שלא כדין כאמור באופן אחר;

(תיקון מס' 1) תשע"ז-2017

(4) הסמכות להוציא את האוויר ואת השסתומים מצמיגי רכב המנוי בתוספת ראשונה א', לאחר שמצא כי עובר הדרך ביצע באמצעותו עבירת תעבורה, כדי למנוע את המשך השימוש בו תוך המשך ביצוע העבירה, ובלבד שינקוט אמצעי זהירות סבירים הדרושים כדי להבטיח אי-גרימת נזק לרכב;

(תיקון מס' 1) תשע"ז-2017

(5) לתפוס או להרחיק רכב המנוי בתוספת ראשונה א', או חלק מרכב כאמור, לאחר שמצא כי עובר הדרך ביצע באמצעותו עבירת תעבורה, כדי למנוע את המשך השימוש ברכב, ובלבד שינקוט אמצעי זהירות סבירים הדרושים כדי להבטיח אי-גרימת נזק לרכב ובכפוף לחוקי העזר שהותקנו לפי סעיף 8.

(ב) סירב אדם להיענות לדרישת פקח, על פי סמכותו בהתאם להוראות סעיף זה, והיה חשש שיימלט או שזהותו אינה ידועה, רשאי הפקח לעכבו עד לבואו של שוטר, ויחולו על עיכוב כאמור הוראות סעיף 75(ב) ו-1(ג) לחוק סדר הדין הפלילי (סמכויות אכיפה – מעצרים), התשנ"ו-1996, השינויים המחויבים.

(ג) אין בסמכויות פקח לפי חוק זה כדי לגרוע מסמכויות שניתנו לו לפי כל דין, לשם אכיפת אותו הדין.

תנאים להפעלת סמכויות פקח (תיקון מס' 1) תשע"ז-2017

5. על אף הוראות סעיפים 4 ו-9, פקח לא יעשה שימוש בסמכויות הנתונות לו לפי הסעיפים האמורים, אלא לשם אכיפת עבירת תעבורה כאמור בטור ב' לתוספת השנייה, הנעברת בידי עובר דרך המנוי לצדה בטור א' לתוספת השנייה, ובכפוף להתקיימות התנאים המפורטים לגבי אותה עבירה בטור ג' לתוספת השנייה, אם מפורטים תנאים כאמור.

חובת הזדהות

6. פקח לא יעשה שימוש בסמכויות הנתונות לו לפי חוק זה אלא בעת מילוי תפקידו ובהתקיים שניים אלה:

(1) הוא לובש מדי פקח, בצבע ובצורה שהורה לעניין זה ראש הרשות המקומית, ובלבד שהמדים כאמור אינם נחזים להיות מדי משטרה, והוא עונד באופן גלוי תג המזהה אותו ואת תפקידו;

(2) יש בידו תעודה החתומה בידי ראש הרשות המקומית, המעידה על תפקידו ועל סמכויותיו, שאותה יציג על פי דרישה.

סייג לגבי גופי ביטחון והצלה

7. פקח לא יעשה שימוש בסמכויות הנתונות לו לפי חוק זה כלפי כל אחד מאלה:

(1) עובר דרך המשרת בגוף המפורט להלן או עובד בגוף כאמור, בעת מילוי תפקידו, אם יש בציות להוראות המנויות בתוספת הראשונה כדי למנוע מעובר הדרך האמור את מילוי התפקיד:

(א) משטרת ישראל;

(ב) צבא ההגנה לישראל;

(ג) שירות הביטחון הכללי;

(ד) המוסד למודיעין ולתפקידים מיוחדים;

(ה) הרשות להגנה על עדים;

(ו) שירות בתי הסוהר;

(ז) גוף אחר המנוי בהגדרה "רכב ביטחון", כהגדרתו לפי פקודת התעבורה;

(2) רכב של גוף כאמור בפסקה (1).

סמכות רשות מקומית להתקין חוקי עזר

8. (א) על אף הוראות סעיף 77 לפקודת התעבורה, מועצה של רשות מקומית רשאית להתקין חוקי עזר לעניין הסמכות האמורה בסעיף 4(א)(5), שבהם יוסדרו נושאים אלה לגבי רכב או חלק מהרכב, לפי העניין:

(1) אופן התפיסה או ההרחקה;

(2) אופן ההחסנה;

(3) הנסיבות והתנאים לשחרורו מהחסנה למכירתו או לסילוקו בדרך אחרת, ובלבד שלא יימכר או יסולק אלא בחלוף 60 ימים מיום תפיסתו, ולאחר שנעשה מאמץ סביר לאיתור בעל הרכב;

(4) חיוב בתשלום אגרות בעד תפיסה, הרחקה, החסנה, מכירה או סילוק של הרכב או חלק מהרכב, או חיוב בתשלומים בעד פעולות אלה, ובלבד שהתשלומים ישקפו את עלות הפעולות האמורות; הרשות המקומית תקזז מאגרות או מתשלומים שהיא גובה מהחייב את הסכומים שקיבלה ממכירת הרכב או חלקו או מסילוקו, לפי העניין, אם קיבלה.

(ב) הסמכויות הנתונות לשר הפנים לפי סעיף 258 לפקודת העיריות וסעיף 22 לפקודת המועצות המקומיות, יהיו נתונות, לגבי חוקי עזר כאמור בסעיף קטן (א), גם לשר התחבורה והבטיחות בדרכים; ואולם על אף האמור בסעיפים אלה לא יפורסם חוק עזר כאמור אלא כעבור 90 ימים מהיום שבו הביא ראש הרשות המקומית את חוק העזר לידיעת שר הפנים ושר התחבורה והבטיחות בדרכים.

עבירת קנס

9. נקבע כי עבירת תעבורה היא עבירת קנס לפי סעיף 30 לפקודת התעבורה, יהיה פקח שהוסמך לכך רשאי למסור לאדם הודעת תשלום קנס, אם נוכח כי אותו אדם עבר עבירת תעבורה כאמור, והכול בהתאם להוראות סעיף 228 לחוק סדר הדין הפלילי [נוסח משולב], התשמ"ב-1982.

ייעוד קנסות

10. על אף האמור בכל דין, קנס שהטיל פקח או בית משפט בשל הפעלת סמכותו של פקח לפי חוק זה, ישולם לקופת הרשות המקומית.

שינוי התוספות (תיקון מס' 1) תשע"ז-2017

11. השר, בהסכמת שר הפנים ושר התחבורה והבטיחות בדרכים, ובאישור ועדת הכלכלה, רשאי, בצו, לשנות את התוספת הראשונה, התוספת הראשונה א' והתוספת השנייה.

שמירת דינים

12. הוראות חוק זה באות להוסיף על הוראות כל דין ולא לגרוע מהן, אלא אם כן נקבע במפורש אחרת.

ביצוע ותקנות

13. השר ממונה על ביצוע הוראות חוק זה, והוא רשאי, בהתייעצות עם שר הפנים ושר התחבורה והבטיחות בדרכים ובאישור ועדת הכלכלה, להתקין תקנות בכל עניין הנוגע לביצועו.

תיקון חוק בתי המשפט – מס' 89

14. בחוק בתי המשפט [נוסח משולב], התשמ"ד-1984, בתוספת השלישית, אחרי פרט 42 יבוא:

"43. חוק לייעול הפיקוח והאכיפה העירוניים ברשויות המקומיות (תעבורה), התשע"ו-2016."

תחילה ונוהל ארצי ראשון

15. (א) תחילתו של חוק זה שישה חודשים מיום פרסומו (להלן – יום התחילה); ואולם תחילתו של פרט 4 לתוספת השנייה – שלושה חודשים מיום התחילה.

(ב) היועץ המשפטי לממשלה יאשר ניהול ארצי ראשון לפי הוראות סעיף 2 עד יום התחילה, ובלבד שמטרת ישראל העבירה לו את טיוטת הנוהל לא יאוחר משלושה חודשים לפני אותו מועד; לא אישר היועץ המשפטי לממשלה את הנוהל הארצי עד יום התחילה, רשאי השר, באישור ועדת הכלכלה, לדחות את יום התחילה בתקופה נוספת שלא תעלה על שלושה חודשים.

דיווח לכנסת – הוראת שעה

16. החל בתום שנתיים מיום התחילה ועד תום שש שנים מיום התחילה, ידווח שר הפנים, אחת לשנתיים, לוועדת הכלכלה, על סכומי האגרות שנקבעו בחוקי העזר לפי סעיף 8 ועל התשלומים שקבעו הרשויות המקומיות לפי סעיף 8(א)(4); רשות מקומית שקבעה תשלומים כאמור, תדווח לשר הפנים על התשלומים שקבעה.

תוספת ראשונה

(סעיף 1)

עבירת תעבורה

עבירת תעבורה כמפורט להלן, ובלבד שלא נעברה בנסיבות שתקנה 72(א)(2) או (א2) לתקנות התעבורה חלה לגביהן, ואינה עבירה המנויה בתוספת האחת-עשרה לפקודת התעבורה:

1. עבירה על תקנה 28(ב) לתקנות התעבורה;
2. עבירה על תקנה 34(א) לתקנות התעבורה;

צו תשפ"ב-2022

3. (נמחק);
4. עבירה על תקנה 114 לתקנות התעבורה;
5. עבירה על תקנה 122א(ב) לתקנות התעבורה, וכן עבירה על תקנה 129(א) ו-1(ב) לתקנות התעבורה, לרבות כפי שהוחלה על תלת-אופן לפי תקנה 135 לתקנות התעבורה;
6. עבירה על תקנות 122ב(ג) ו-124 לתקנות התעבורה;
7. עבירה על תקנה 129(ז) לתקנות התעבורה לרבות כפי שהוחלה על תלת-אופן לפי תקנה 135 לפקודת התעבורה ועל גליגנוע לפי תקנה 122ב(ד) לתקנות התעבורה;
8. עבירה על תקנה 169 לתקנות התעבורה;

צו תשפ"ב-2022

9. עבירה על תקנה 39טז(1) או על תקנה 122א(א) לתקנות התעבורה;

צו תשפ"ב-2022

10. עבירה על תקנה 39טז(3) או על תקנה 122א(ג) לתקנות התעבורה;

צו תשפ"ב-2022

11. עבירה על תקנה 39טז(4) או על תקנה 122ב(ב) לתקנות התעבורה או על סעיף 65ג, למעט סעיף קטן (ג), לפקודת התעבורה או על תקנה 119(ג) לתקנות התעבורה;

צו תשפ"ב-2022

12. עבירה על תקנה 22(א) לתקנות התעבורה לעניין אי-ציות לתמרור 804;

צו תשפ"ב-2022

13. עבירה על תקנה 22(א) לתקנות התעבורה לעניין אי-ציות לתמרור 412.

(תיקון מס' 1) תשע"ז-2017

תוספת ראשונה א'

(סעיף 4(א)(4) ו-5)

- (1) אופניים או תלת-אופן;
- (2) אופניים או תלת-אופן שבהם מותקן מנוע המניע אותם או המסייע בכך;
- (3) קורקינט ממנוע כהגדרתו בתוספת השנייה.

(תיקון מס' 1) תשע"ז-2017 צו תשפ"ב-2022

תוספת שנייה

(סעיף 5)

תנאים להפעלת סמכויות פקח

בתוספת זו –

”קורקינט ממונע” – כל אחד מאלה:

- (1) גלגינוע – כהגדרתו בתקנות התעבורה (בהגדרה זו – גלגינוע);
 - (2) התקן אחר שהוא בעל גלגל אחד או יותר, יש בו אמצעי להיגוי, הוא מתוכנן לרכיבה בעמידה על משטח נמוך או בישיבה על מושב, ומותקן בו מנוע המניע אותו או המסייע בכך, למעט –
 - (א) התקן כאמור שההיגוי, העצירה והייצוב שלו נעשים באמצעות הטיית הגוף ומערכת ייצוב גירוסקופית חשמלית;
 - (ב) רכב מסוג המנוי בטור א' בפרטים 1, 2 או 5 או רכב, מסוג המוגדר לפי פקודת התעבורה, שאינו גלגינוע;
 - (ג) רכב שעל פי צורתו ומאפייניו, אופן השימוש בו או נסיבות העניין יש להניח כי הוא מסוג כאמור בפסקת משנה (ב);
- ”אופנוע”, ”אזור מיתון תנועה”, ”כביש”, ”מדרכה”, ”מעבר חציה”, ”שביל” ו”תלת-אופנוע” – כהגדרתם בתקנות התעבורה.

טור ג'
התנאים להפעלת סמכויות פקח

טור ב'
עבירות התעבורה

טור א'
עובר הדרך

צו תשפ"ב-2022

1. רוכב על אופניים או עבירות המנויות בפרטים (א) לעניין עבירות המנויות בפרטים 1, 6, תלת-אופן
1 עד 8 ו-11 עד 13 לתוספת הראשונה
על אחת מאלה:
 - (1) מדרכה;
 - (2) שביל שאינו מדרכה שסומן בתמרור כמיועד לשימוש הולכי רגל;
 - (3) שביל שסומן בתמרור כמיועד לשימוש אופניים;
 - (4) מעבר חציה;
- (ב) לעניין עבירות המנויות בפרטים 2 עד 5 לתוספת הראשונה – הרכיבה או שימוש אסור אחר הם על מעבר חציה או על מדרכה או על שביל שאינו מדרכה שסומן בתמרור כמיועד להולכי רגל בלבד, ובלבד שלגבי מדרכה או שביל כאמור מתקיים אחד מאלה:
 - (1) יש שביל שסומן בתמרור כמיועד לשימוש אופניים באותה הדרך;
 - (2) אין שביל שסומן בתמרור כמיועד לשימוש אופניים באותה הדרך ואולם הדרך היא אזור מיתון תנועה והרוכב הוא בן 16 לפחות;

(3) אין שביל שסומן בתמרור
כמיועד לשימוש אופניים
באותה הדרך, והיא אינה
אזור מיתון תנועה, ואולם
המפקח הכללי של משטרת
ישראל או מי שהוא הסמיכו
לעניין זה, לבקשת ראש
הרשות המקומית, אישר
הפעלת סמכויות פקח
במדרכה או בשביל שסומן
בתמרור כמיועד להולכי רגל
בלבד בדרך זו לאחר שנוכח
כי קיים צורך ייחודי לכך,
ורשאי הוא לקבוע תנאים
נוספים להפעלת סמכויות
הפקח כאמור; הרשות
המקומית תפרסם באתר
האינטרנט שלה את
המדרכות או השבילים
שלגביהן ניתן אישור לפי
פסקה זו;

(ג) לעניין עבירה המנויה בפרט
12 לתוספת הראשונה – הרכיבה
היא על שביל שסומן בתמרור
כמיועד לשימוש אופניים;

(ד) לעניין עבירה המנויה בפרט
13 לתוספת הראשונה – הרכיבה
היא בדרך שסומנה בתמרור 412
ובלבד שאותה דרך אינה כביש,
ומתקיים לגביה אחד מאלה:

(1) יש שביל שסומן בתמרור
כמיועד לשימוש אופניים
בסמוך לאותה דרך;
(2) אין שביל שסומן בתמרור
כמיועד לשימוש אופניים
בסמוך לאותה הדרך, ואולם
יש בסמוך לאותה דרך, דרך
שהיא אזור מיתון תנועה
והרוכב הוא בן 16 לפחות;
(3) לא מתקיים האמור
בפסקאות (1) או (2) ואולם
המפקח הכללי של משטרת
ישראל או מי שהוא הסמיכו
לעניין זה, לבקשת ראש
הרשות המקומית, אישר
הפעלת סמכויות פקח בדרך
שסומנה בתמרור 412,
שאינה כביש, לאחר שנוכח
כי קיים צורך ייחודי לכך,
ורשאי הוא לקבוע תנאים
נוספים להפעלת סמכויות
הפקח כאמור; הרשות
המקומית תפרסם באתר

האינטרנט שלה את אותן
דרכים שלגביהן ניתן אישור
לפי פסקה זו

צו תשפ"ב-2022

2. רוכב על אופניים או תלת-אופן שבהם מותקן
עבירות המנויות בפרטים (א) לעניין עבירות המנויות בפרטים 2
1 עד 13 לתוספת הראשונה ו-5 לתוספת הראשונה – הרכיבה
או
מנוע המניע אותם או
המסייע בכך

שימוש אסור אחר הם על אחד
מאלה:
(1) מדרכה;
(2) שביל שאינו מדרכה
שסומן בתמרור כמיועד
לשימוש הולכי רגל בלבד;
(3) מעבר חציה;
(ב) לעניין עבירות המנויות
בפרטים 1, 6, 8 ו-9 עד 11
לתוספת הראשונה, הרכיבה היא
באחת מאלה:
(1) מדרכה;
(2) שביל שאינו מדרכה
שסומן בתמרור כמיועד
לשימוש הולכי רגל;
(3) שביל שסומן בתמרור
כמיועד לשימוש אופניים;
(4) מעבר חציה;
(ג) לעניין עבירה המנויה בפרט
12 לתוספת הראשונה, הרכיבה
היא בשביל שסומן בתמרור
כמיועד לשימוש אופניים;
(ד) לעניין עבירה המנויה בפרט
13 לתוספת הראשונה, הרכיבה
היא בדרך שאינה כביש

(תיקון מס' 1) תשע"ז-2017 צו תשפ"ב-2022

3. רוכב על קורקינט
ממונע
עבירות המנויות בפרטים (א) לעניין עבירות המנויות בפרטים 2
1 עד 13 לתוספת הראשונה ו-5 לתוספת הראשונה – הרכיבה
או שימוש אסור אחר הם על
אחד מאלה:
(1) מדרכה;
(2) שביל שאינו מדרכה
שסומן בתמרור כמיועד
לשימוש הולכי רגל בלבד;
(3) מעבר חציה;
בפרט זה, "שימוש אסור אחר",
למעט שימוש בנסיבות האמורות
בתקנה 72(א)(2) לתקנות
התעבורה לעניין אופניים
(ב) לעניין עבירות המנויות
בפרטים 1, 6, 8 ו-9 עד 11
לתוספת הראשונה, הרכיבה היא
באחת מאלה:
(1) מדרכה;

- (2) שביל שאינו מדרכה
שסומן בתמרור כמיועד
לשימוש הולכי רגל ;
(3) שביל שסומן בתמרור
כמיועד לשימוש אופניים ;
(4) מעבר חציה ;
(ג) לעניין עבירה המנויה בפרט
12 לתוספת הראשונה, הרכיבה
היא בשביל שסומן בתמרור
כמיועד לשימוש אופניים ;
(ד) לעניין עבירה המנויה בפרט
13 לתוספת הראשונה, הרכיבה
היא בדרך שאינה כביש

צו תשפ"ב-2022

4. הולך רגל עבירה המנויה בפרט 2
לתוספת הראשונה הולך הרגל עושה שימוש בשביל שסומן
בתמרור כמיועד לשימוש אופניים

בלבד

צו תשפ"ב-2022

5. רוכב על אופנוע או עבירות המנויות בפרטים (א) לעניין העבירה המנויה בפרט 2
תלת-אופנוע 1, 2, 4, 8 ו-11 לתוספת הראשונה – הרכיבה היא
הראשונה על אחד מאלה :

- (1) מדרכה ;
(2) שביל שסומן בתמרור
כמיועד לשימוש אופניים ;
(3) שביל שאינו מדרכה
שסומן בתמרור כמיועד
לשימוש הולכי רגל ;
(4) מעבר חציה ;
(ב) לעניין עבירות המנויות
בפרטים 1, 8 ו-11 לתוספת
הראשונה, הרכיבה היא באחת
מאלה :
(1) מדרכה ;
(2) שביל שאינו מדרכה
שסומן בתמרור כמיועד
לשימוש הולכי רגל ;
(3) שביל שסומן בתמרור
כמיועד לשימוש אופניים ;
(4) מעבר חציה

גלעד ארדן
השר לביטחון הפנים

בנימין נתניהו
ראש הממשלה

יולי יואל אדלשטיין
יושב ראש הכנסת

ראובן ריבלין
נשיא המדינה

הודעה למנויים על עריכה ושינויים במסמכי פסיקה, חקיקה ועוד באתר נבו - הקש כאן

* פורסם [ס"ח תשע"ו מס' 2579](#) מיום 16.8.2016 עמ' 1214 ([ה"ח הממשלה תשע"ו מס' 1048](#) עמ' 1062).

תוקן [ס"ח תשע"ז מס' 2648](#) מיום 12.7.2017 עמ' 1017 ([ה"ח הממשלה תשע"ז מס' 1137](#) עמ' 1132) – תיקון מס' 1.

[ק"ת תשפ"ב מס' 10220](#) מיום 22.6.2022 עמ' 3250 – צו תשפ"ב-2022.

[ס"ח תשפ"ד מס' 3278](#) מיום 7.8.2024 עמ' 1349 ([ה"ח הממשלה תשפ"ב מס' 1478](#) עמ' 306) – תיקון מס' 2 בסעיף 44 לחוק הפרות תעבורה מינהליות, תשפ"ד-2024 ; תחילתו 15 חודשים מיום פרסומו.

נספח ב לסעיף 3.4_

פרטי עבירות התעבורה בתוספת הראשונה לחוק האופניים

1. שימוש בטלפון נייד ללא דיבורית בזמן הנהיגה; שליחת/קריאת SMS בזמן נהיגה. [תקנה 28(ב) לתקנות התעבורה]
2. שימוש בכביש/שביל/נתיב שיועדו וסומנו לסוג אחר של כלי רכב / עובר דרך. [תקנה 34(א) לתקנות התעבורה]
3. נהיגת רכב על פני מדרכה/שביל/נתיב שיועדו וסומנו לסוג אחר של כלי רכב, למעט חצייתם. [תקנה 38(א) לתקנות התעבורה]
4. הפרעה לתנועת עוברי דרך במדרכה. [תקנה 114 לתקנות התעבורה]
5. רכיבת אופניים/תלת-אופן, או קורקינט חשמלי (גלגיוע) שלא בשביל/נתיב מיוחדים שהוקצו לתנועת אופניים או על הכביש. למעט הובלתם ע"י הולך רגל על המדרכה. [תקנות 112(א), 129(א) ו-135(ב) לתקנות התעבורה]
6. הרכבת נוסעים שלא כדין על אופניים, או קורקינט חשמלי. [תקנה 122(ב), 124 לתקנות התעבורה]
7. מעבר רוכב אופניים/תלת-אופן, או קורקינט חשמלי ברכיבה במעבר חציה (שאינו ייעודי לרוכבי אופניים). [תקנה 129(ז), 135, 122(ד) לתקנות התעבורה]
8. נהיגה (רכיבה) עם אוזניות, למעט כאלו המחוברות למכשיר שמיעה רפואי. [תקנה 169 לתקנות התעבורה]
9. [עבירה על תקנה 39טז(1) או על תקנה 122(א) לתקנות התעבורה]
10. [עבירה על תקנה 39טז(3) או על תקנה 122(ג) לתקנות התעבורה]
11. עבירה על תקנה 39טז(4) לתקנות התעבורה או על סעיף 65 למעט סעיף קטן (ג) לפקודת התעבורה או על תקנה 19(ג) לתקנות התעבורה]]
12. עבירה על תקנה 22(א) לתקנות התעבורה (עובר דרך חייב לקיים הוראות הניתנות בתמרור) לעניין אי ציות לתמרור 804 (שביל או נתיב המיועד לאופניים)]
13. עבירה על תקנה 22(א) לתקנות התעבורה (עובר דרך חייב לקיים הוראות הניתנות בתמרור) לעניין אי ציות לתמרור 412 (אסורה כניסה לאופניים)

תנאים להפעלת סמכויות הפקח בהתאם לתוספת השנייה לחוק

"קורקינט ממונע" – כל אחד מאלה:

- (1) גלגיוע – כהגדרתו בתקנות התעבורה (בהגדרה זו – גלגיוע);
 - (2) התקן אחר שהוא בעל גלגל אחד או יותר, יש בו אמצעי להיגוי, הוא מתוכנן לרכיבה בעמידה על משטח נמוך או בשיבה על מושב, ומותקן בו מנוע המניע אותו או המסייע בכך, למעט –
 - (א) התקן כאמור שההיגוי, העצירה והייצוב שלו נעשים באמצעות הטיית הגוף ומערכת ייצוב גירוסקופית חשמלית;
 - (ב) רכב מסוג המנוי בטור א' בפרטים 1, 2 או 5 או רכב, מסוג המוגדר לפי פקודת התעבורה, שאינו גלגיוע;
 - (ג) רכב שעל פי צורתו ומאפייניו, אופן השימוש בו או נסיבות העניין יש להניח כי הוא מסוג כאמור בפסקת משנה (ב);
- "אופנוע", "אזור מיתון תנועה", "כביש", "מדרכה", "מעבר חציה", "שביל" ו"תלת-אופנוע" – כהגדרתם בתקנות התעבורה.

טור א' עובר הדרך	טור ב' עבירות התעבורה	טור ג' התנאים להפעלת סמכויות פקח
1. רוכב על אופניים או	עבירות המנויות בפרטים	(א) עבירות המנויות
תלת-אופן	1 עד 8 ו-11 עד 13	בפרטים 1 ו-6, 8 ו-11 לתוספת הראשונה הרכיבה היא על אחת מאלה
	לתוספת הראשונה	(1) מדרכה ; (2) שביל שאינו מדרכה שסומן בתמרור כמיועד לשימוש הולכי רגל ; (3) שביל שסומן בתמרור כמיועד לשימוש אופניים ; (4) מעבר חציה ; (ב) לעניין עבירות המנויות בפרטים 2 עד 5 לתוספת הראשונה – הרכיבה או שימוש אסור אחר הם על מעבר חציה או על מדרכה או על שביל שאינו מדרכה שסומן בתמרור כמיועד להולכי רגל בלבד , ובלבד שלגבי מדרכה או שביל כאמור מתקיים אחד מאלה : (1) יש שביל שסומן בתמרור כמיועד לשימוש אופניים באותה הדרך ; (2) אין שביל שסומן בתמרור כמיועד לשימוש אופניים באותה הדרך ואולם הדרך היא אזור מיתון תנועה והרוכב הוא בן 16 לפחות ; (3) אין שביל שסומן בתמרור כמיועד לשימוש אופניים באותה הדרך , והיא אינה אזור מיתון תנועה, ואולם המפקח הכללי של משטרת ישראל או מי שהוא הסמיכו לעניין זה, לבקשת ראש הרשות המקומית, אישר הפעלת סמכויות פקח במדרכה או בשביל שסומן בתמרור כמיועד להולכי רגל בלבד בדרך זו לאחר שנוכח כי קיים צורך ייחודי לכך, ורשאי הוא לקבוע תנאים נוספים להפעלת סמכויות הפקח כאמור ; הרשות המקומית תפרסם באתר האינטרנט שלה את המדרכות או השבילים שלגביהן ניתן אישור לפי פסקה זו ;

(ג) לעניין עבירה המנויה בפרט 12 לתוספת הראשונה – הרכיבה היא על שביל שסומן בתמרור כמיועד לשימוש אופניים ;

(ד) לעניין עבירה המנויה בפרט 13 לתוספת הראשונה – הרכיבה היא בדרך שסומנה בתמרור 412 ובלבד שאותה דרך אינה כביש, ומתקיים לגביה אחד מאלה :

(1) יש שביל שסומן בתמרור כמיועד לשימוש אופניים בסמוך לאותה דרך ;

(2) אין שביל שסומן בתמרור כמיועד לשימוש אופניים בסמוך לאותה הדרך, ואולם יש בסמוך לאותה דרך, דרך שהיא אזור מיתון תנועה והרוכב הוא בן 16 לפחות ;

(3) לא מתקיים האמור בפסקאות (1) או (2) ואולם המפקח הכללי של משטרת ישראל או מי שהוא הסמיכו לעניין זה, לבקשת ראש הרשות המקומית, אישר הפעלת סמכויות פקח בדרך שסומנה בתמרור 412, שאינה כביש, לאחר שנוכח כי קיים צורך ייחודי לכך, ורשאי הוא לקבוע תנאים נוספים להפעלת סמכויות הפקח כאמור ;

הרשות המקומית תפרסם באתר האינטרנט שלה את אותן דרכים שלגביהן ניתן אישור לפי פסקה זו.

2. **רוכב על אופניים או תלת-אופן שבהם מותקן** עבירות המנויות בפרטים 1 עד 13 לתוספת הראשונה ו-5 לתוספת הראשונה –

הרכיבה או שימוש אסור אחר הם על אחד מאלה :

(1) מדרכה ;

(2) שביל שאינו מדרכה שסומן בתמרור כמיועד לשימוש הולכי רגל בלבד ;

(3) מעבר חציה ;

(ב) לעניין עבירות המנויות בפרטים 1, 6, 8 ו-9 עד 11 לתוספת הראשונה, הרכיבה היא באחת מאלה :

(1) מדרכה ;

(2) שביל שאינו מדרכה שסומן בתמרור כמיועד לשימוש הולכי רגל ;

מנוע המניע אותם או

המסייע בכך

(3) שביל שסומן בתמרור
 כמיועד לשימוש אופניים;
 (4) מעבר חציה;
 (ג) לעניין עבירה המנויה בפרט
 12 לתוספת הראשונה, הרכיבה
 היא בשביל שסומן בתמרור
 כמיועד לשימוש אופניים;
 (ד) לעניין עבירה המנויה בפרט
 13 לתוספת הראשונה, הרכיבה
 היא בדרך שאינה כביש.

3. **רוכב על קורקינט ממונע** עבירות המנויות בפרטים 1 עד 13 לתוספת הראשונה

(א) לעניין עבירות המנויות בפרטים 2 ו-5 לתוספת הראשונה –
 הרכיבה או שימוש אסור
 אחר הם על אחד מאלה:
 (1) מדרכה;
 (2) שביל שאינו מדרכה
 שסומן בתמרור כמיועד
 לשימוש הולכי רגל בלבד;
 (3) מעבר חציה;
 בפרט זה, "שימוש אסור
 אחר", למעט שימוש בנסיבות
 האמורות בתקנה 72(א)(2)
 לתקנות התעבורה לעניין
 אופניים
 (ב) לעניין עבירות המנויות
 בפרטים 1, 6, 8 ו-9 עד 11
 לתוספת הראשונה, הרכיבה
 היא באחת מאלה:
 (1) מדרכה;
 (2) שביל שאינו מדרכה
 שסומן בתמרור כמיועד
 לשימוש הולכי רגל;
 (3) שביל שסומן בתמרור
 כמיועד לשימוש אופניים;
 (4) מעבר חציה;
 (ג) לעניין עבירה המנויה בפרט
 12 לתוספת הראשונה, הרכיבה
 היא בשביל שסומן בתמרור
 כמיועד לשימוש אופניים;
 (ד) לעניין עבירה המנויה בפרט
 13 לתוספת הראשונה, הרכיבה
 היא בדרך שאינה כביש.

4. **הולך רגל** עבירה המנויה בפרט 2 לתוספת הראשונה
 הולך הרגל עושה שימוש בשביל שסומן בתמרור כמיועד לשימוש אופניים בלבד

5. **רוכב על אופנוע או תלת-אופנוע** עבירות המנויות בפרטים 1, 2, 4, 8 ו-11 לתוספת הראשונה
 (א) לעניין העבירה המנויה בפרט 2 לתוספת הראשונה –
 הרכיבה היא
 על אחד מאלה:
 (1) מדרכה;

(2) שביל שסומן בתמרור
כמיועד לשימוש אופניים ;
(3) שביל שאינו מדרכה
שסומן בתמרור כמיועד
לשימוש הולכי רגל ;
(4) מעבר חציה ;
(ב) לעניין עבירות המנויות
בפרטים 1, 8 ו-11 לתוספת
הראשונה, הרכיבה היא באחת
מאלה :

(1) מדרכה ;
(2) שביל שאינו מדרכה
שסומן בתמרור כמיועד
לשימוש הולכי רגל ;
(3) שביל שסומן בתמרור
כמיועד לשימוש אופניים ;
(4) מעבר חציה



רשומות

ילקוט הפרסומים

10 ביוני 2024

12460

ד' בסיוון התשפ"ד

עמוד

אמות מידה לקביעת סכום ההשתתפות המיוחד בהוצאות התקציב של המועצות הדתיות לשנת 2024	
לפי חוק שירותי הדת היהודיים.....	8508.
הודעה בדבר סכום ההשתתפות המיוחד של הממשלה ושל הרשויות המקומיות בהוצאות תקציבי	
המועצות הדתיות לשנת 2024 לפי החוק האמור.....	8510.
הודעה בדבר מקומות ציבוריים בעיריית קריית גת שהושלמה בהם חובת ביצוע התאמות הנגישות	
במהלך השנה שהסתיימה ביום כ"א באדר ב' התשפ"ד (31 במרץ 2024) לפי חוק שוויון זכויות	
לאנשים עם מוגבלות.....	8512.

אמות מידה לקביעת סכום ההשתתפות המיוחד בהוצאות התקציב של המועצות הדתיות לשנת 2024

לפי חוק שירותי הדת היהודיים [נוסח משולב], התשל"א-1971

בתוקף סמכותנו לפי סעיף 11 לחוק שירותי הדת היהודיים [נוסח משולב], התשל"א-1971, לאחר קבלת המלצות מאת צוות מקצועי הכולל את נציג כל אחד מהשרים, ובהתאם לאישור ועדת הכספים של הכנסת, אנו קובעים בזה כי אמות המידה לשינוי סכום ההשתתפות הרגיל של הממשלה בהוצאות התקציב של המועצות הדתיות לשנת 2024, יהיו לפי ההחלטה להלן:

במועצות דתיות אזוריות יישאר שיעור ההשתתפות הנוכחי, לאמור 60 אחוזים – המועצה האזורית ו-40 אחוזים – המדינה;

במועצות דתיות שאינן אזוריות שיעור ההשתתפות של הרשויות המקומיות יהיה על פי אמות המידה להעדרה כלהלן:

אמות מידה	נקודות
עד 25,000 תושבים	3
25,001 עד 63,000 תושבים	2
מעל 63,000 תושבים	1
אחוזי השתתפות של הרשות המקומית בתקציב המועצה הדתית מביצוע התקציב הרגיל הכולל של הרשות המקומית קטן מ-0.95 אחוזים	1
אחוזי השתתפות של הרשות המקומית בתקציב המועצה הדתית מביצוע התקציב הרגיל הכולל של הרשות המקומית קטן מ-1.75 אחוזים וגדול מ-0.95 אחוזים	2
אחוזי השתתפות של הרשות המקומית בתקציב המועצה הדתית מביצוע התקציב הרגיל הכולל של הרשות המקומית קטן מ-3.5 אחוזים וגדול מ-1.75 אחוזים	3
אחוזי השתתפות של הרשות המקומית בתקציב המועצה הדתית מביצוע התקציב הרגיל הכולל של הרשות המקומית גדול מ-3.5 אחוזים	4
רשות מקומית נטולת מענק איזון	1
רשות מקומית שמענק האיזון שהיא מקבלת נמוך מ-15.25 אחוזים מסך כל הכנסות הרשות	2
רשות מקומית שמענק האיזון שהיא מקבלת גבוה מ-15.25 אחוזים מסך כל הכנסות הרשות	3

¹ ס"ח התשל"א, עמ' 130; התשע"א, עמ' 783; התשע"ד, עמ' 38.

אמות מידה	נקודות
רשות מקומית שבמעמד חברתי כלכלי 1	2
רשות מקומית שבמעמד חברתי כלכלי 2 עד 3	1
רשות מקומית שבמעמד חברתי כלכלי 4 עד 7	0
רשות מקומית שבמעמד חברתי כלכלי 8 עד 9	-1
רשות מקומית שבמעמד חברתי כלכלי 10	-2

טבלאות ההקצאה על פי אמות המידה האמורות ושיעורי ההשתתפות של הרשויות המקומיות לשנת 2024 יהיו כלהלן:

דירוג הרשות המקומית בנקודות	אחוזי ההשתתפות
9 ומעלה	25
7 עד 8	37.5
5 עד 6	50
4	62.5
3 עד 4	75

כדי למנוע שינויים גדולים באחוזי השתתפות הרשויות המקומיות לעומת שנה קודמת, אנו קובעים בזה כי אחוז השינוי בחלק הרשות המקומית לא יעלה על 5 אחוזים ביחס לשנת 2023 ולא ירד ביותר מ-5 אחוזים ביחס לשנת 2023.

בהתאם לכך, טבלת ההקצאה לשנת 2024 היא כלהלן:

אחוז השתתפות הרשות המקומית	אחוז השתתפות המשרד לשירותי דת	אחוז השתתפות המועצה הדתית
50.3	49.7	אבן יהודה
38.3	61.7	אופקים
50.6	49.4	אור יהודה
38.0	62.0	אור עקיבא
50.3	49.7	אורנית
50.3	49.7	אזור
74.9	25.1	אילת
25.2	74.8	אליכין
44.1	55.9	אלפי מנשה
37.6	62.4	אלקנה
38.0	62.0	אפרת
38.0	62.0	אריאל
75.0	25.0	אשדוד

אחוז השתתפות הרשות המקומית	אחוז השתתפות המשרד לשירותי דת	המועצה הדתית
50.0	50.0	כפר שמריהו
37.6	62.4	כפר תבור
50.6	49.4	כרמיאל
55.1	44.9	לוד
50.4	49.6	מבשרת ציון
27.6	72.4	מגדל
48.7	51.3	מגדל העמק
50.4	49.6	מזכרת בתיה
36.1	63.9	מטולה
50.3	49.7	מיתר
47.8	52.2	מעלה אדומים
45.1	54.9	מעלות
37.7	62.3	מצפה רמון
62.8	37.2	נהריה
52.8	47.2	נוף הגליל
75.0	25.0	נס ציונה
50.2	49.8	נשר
38.6	61.4	נתיבות
75.0	25.0	נתניה
62.5	37.5	סביון
50.4	49.6	עכו
25.3	74.7	עמנואל
62.9	37.1	עפולה
38.2	61.8	ערד
54.2	45.9	עתלית (חוף הכרמל)
50.5	49.5	פרדסי־חנה-כרכור
37.8	62.2	פרדסיה
75.0	25.0	פתח תקווה
38.3	61.7	צפת
36.1	63.9	קדומים
55.1	44.9	קדימה-צורן
37.9	62.1	קצרין
67.7	32.3	קריית אונו
25.3	74.7	קריית ארבע
62.9	37.1	קריית אתא
50.6	49.4	קריית ביאליק

אחוז השתתפות הרשות המקומית	אחוז השתתפות המשרד לשירותי דת	המועצה הדתית
75.0	25.0	אשקלון
62.8	37.2	באר יעקב
75.0	25.0	באר שבע
37.8	62.2	בית דגן
38.0	62.0	בית שאן
51.1	48.9	בית שמש
38.9	61.1	ביתר עילית
51.2	48.8	בני ברק
25.3	74.7	בני עייש
50.2	49.8	בנימינה-גבעת עדה
62.9	37.1	בת ים
38.3	61.7	גבעת זאב
62.8	37.2	גבעת שמואל
75.0	25.0	גבעתיים
50.4	49.6	גדרה
39.9	60.1	גן יבנה
50.4	49.6	גני תקווה
50.4	49.6	דימונה
75.0	25.0	הוד השרון
75.0	25.0	הרצליה
66.2	33.9	זיכרון יעקב
75.0	25.0	חדרה
75.0	25.0	חולון
75.0	25.0	חיפה
25.4	74.6	חצור הגלילית
50.6	49.4	טבריה
50.5	49.5	טירת הכרמל
61.1	38.9	יבנה
25.3	74.7	יבניאל
62.7	37.3	יהוד-מונוסון
50.4	49.6	יוקנעם עילית
37.9	62.1	ירוחם
63.0	37.0	ירושלים
55.1	44.9	כוכב יאיר
50.5	49.5	כפר יונה
75.0	25.0	כפר סבא

של הממשלה ושל הרשויות המקומיות בהוצאות תקציבי המועצות הדתיות לשנת 2024 הוא כלהלן:

המועצה הדתית	אחוז השתתפות המשרד לשירותי דת	אחוז ההשתתפות הרשות המקומית
קריית גת	37.1	62.9
קריית טבעון	49.7	50.3
קריית ים	49.4	50.6
קריית יערים	75.0	25.0
קריית מוצקין	49.3	50.7
קריית מלאכי	49.6	50.4
קריית עקרון	62.1	37.9
קריית שמונה	62.2	37.8
קרני שומרון	62.0	38.0
ראש העין	25.0	75.0
ראש פינה	55.9	44.1
ראשון לציון	25.0	75.0
רחובות	25.0	75.0
רכסים	74.3	25.7
רמלה	47.2	52.8
רמת גן	25.0	75.0
רמת השרון	25.0	75.0
רמת ישי	49.9	50.1
רעננה	25.0	75.0
שדרות	49.5	50.5
שלומי	62.3	37.7
תל-אביב-יפו	25.0	75.0
תל מונד	49.7	50.3

ד' בסיוון התשפ"ד (10 ביוני 2024)
(חמ 3903-3-17)

מייכאל מלכיאלי	בצלאל סמוטריץ'	משה ארבל
השר לשירותי דת	שר האוצר	שר הפנים

הודעה בדבר סכום ההשתתפות המיוחד של הממשלה ושל הרשויות המקומיות בהוצאות תקציבי המועצות הדתיות לשנת 2024

לפי חוק שירותי הדת היהודיים (נוסח משולב), התשל"א-1971

בתוקף סמכותי לפי סעיף 11 לחוק שירותי הדת היהודיים (נוסח משולב), התשל"א-1971 (להלן – החוק), אני מודיע כי בהתאם לסעיף 11 לחוק, סכום ההשתתפות המיוחד

אבן יהודה	1,003,294	1,013,688
אופקים	2,561,248	1,591,052
אור יהודה	1,838,869	1,880,872
אור עקיבא	1,923,438	1,179,294
אורנית	763,406	772,035
אזור	1,094,254	1,105,397
אילת	1,690,006	5,052,368
אליכין	1,251,850	420,814
אלפי מנשה	906,675	715,283
אלקנה	1,462,538	882,933
אפרת	1,570,026	963,919
אריאל	1,707,668	1,047,815
אשדוד	3,907,688	11,723,064
אשקלון	3,185,845	9,555,077
באר יעקב	946,230	1,596,723
באר שבע	3,385,965	10,157,896
בית דגן	1,054,086	639,712
בית שאן	2,044,018	1,255,358
בית שמש	6,054,723	6,332,493
ביתר עילית	3,351,186	2,135,292
בני ברק	7,500,915	7,879,022
בני עייש	1,544,264	522,737
בנימינה- גבעת עדה	1,145,407	1,156,859
בת ים	3,931,144	6,670,936
גבעת זאב	1,952,296	1,209,828
גבעת שמואל	1,354,609	2,286,145
גבעתיים	1,221,092	3,655,522
גדרה	1,587,971	1,614,682
גן יבנה	1,448,948	961,947
גני תקווה	1,319,917	1,341,497
דימונה	2,384,319	2,421,818
דוד השרון	1,125,107	3,371,661

ד' בסיוון התשפ"ד (10 ביוני 2024)
(חמ 3903-3-17)

מייכאל מלכיאלי
השר לשירותי דת

בצלאל סמוטריץ'
שר האוצר

משה ארבל
שר הפנים

הודעה בדבר סכום ההשתתפות המיוחד של הממשלה ושל הרשויות המקומיות בהוצאות תקציבי המועצות הדתיות לשנת 2024

לפי חוק שירותי הדת היהודיים (נוסח משולב), התשל"א-1971

בתוקף סמכותי לפי סעיף 11 לחוק שירותי הדת היהודיים (נוסח משולב), התשל"א-1971 (להלן – החוק), אני מודיע כי בהתאם לסעיף 11 לחוק, סכום ההשתתפות המיוחד

¹ ס"ח התשל"א, עמ' 130; התשע"א, עמ' 783; התשע"ד, עמ' 38.

סכום השתתפות המיוחד של הממשלה (בשקלים חדשים)			סכום השתתפות המיוחד של הממשלה (בשקלים חדשים)		
סכום ההשתתפות המיוחד של הרשות המקומית (בשקלים חדשים)	המועצה הדתית	המועצה הדתית	סכום ההשתתפות המיוחד של הרשות המקומית (בשקלים חדשים)	המועצה הדתית	המועצה הדתית
1,969,645	נתיבות	3,136,526	5,413,012	הרצליה	1,804,658
14,588,931	נתניה	4,862,977	1,720,297	זיכרון יעקב	880,303
886,305	סביון	532,242	5,398,399	חדרה	1,799,466
2,263,938	עכו	2,225,833	8,511,450	חולון	2,837,150
531,668	עמנואל	1,569,490	12,435,816	חיפה	4,145,272
3,113,433	עפולה	1,836,646	698,049	חצור הגלילית	2,047,583
1,563,836	ערד	2,533,486	2,651,772	טבריה	2,585,277
1,102,231	עתלית (חוף הכרמל)	933,284	1,450,937	טירת הכרמל	1,420,770
2,067,126	פרדסי-חנה – כרכור	2,022,875	3,118,723	יבנה	1,987,920
534,122	פרדסיה	879,859	398,491	יבניאל	1,175,619
12,608,443	פתח תקווה	4,202,814	2,150,642	יהוד-מונוסון	1,280,117
1,825,551	צפת	2,935,510	1,254,213	יוקנעם עילית	1,231,933
644,397	קדומים	1,140,636	850,107	ירוחם	1,390,914
1,287,625	קדימה-צורן	1,048,203	34,816,594	ירושלים	20,449,143
598,446	קצרין	979,724	845,649	כוכב יאיר	688,409
2,428,079	קריית אונו	1,159,110	1,306,461	כפר יונה	1,281,693
737,937	קריית ארבע	2,177,740	4,159,972	כפר סבא	1,386,657
2,939,571	קריית אתא	1,734,434	601,280	כפר שמריהו	601,458
1,610,387	קריית ביאליק	1,569,292	526,941	כפר תבור	872,668
3,966,523	קריית גת	2,341,762	2,025,761	כרמיאל	1,974,213
1,202,175	קריית טבעון	1,187,766	3,279,554	לוד	2,669,750
1,684,067	קריית ים	1,641,309	1,409,570	מבשרת ציון	1,385,150
430,201	קריית יערים	1,290,602	373,566	מגדל	981,776
1,802,692	קריית מוצקין	1,756,324	1,658,679	מגדל העמק	1,750,554
2,072,876	קריית מלאכי	2,036,421	891,122	מזכרת בתיה	876,398
727,344	קריית עקרון	1,192,370	495,366	מטולה	876,839
1,641,696	קריית שמונה	2,697,380	842,625	מיתר	832,555
780,290	קרני שומרון	1,273,663	1,944,969	מעלה אדומים	2,126,010
4,407,130	ראש העין	1,469,719	1,179,377	מעלות	1,434,201
712,209	ראש פינה	902,778	625,839	מצפה רמון	1,033,754
9,816,221	ראשון לציון	3,272,074	3,629,342	נהריה	2,148,324
8,820,989	רחובות	2,940,330	1,924,825	נוף הגליל	1,720,294
690,647	רכסים	1,999,261	2,560,019	נס ציונה	854,557
2,716,431	רמלה	2,427,784	1,718,912	נשר	1,702,208

סכום השתתפות			סכום השתתפות		
סכום ההשתתפות המיוחד של הרשות המקומית (בשקלים חדשים)	המיוחד של הממשלה (בשקלים חדשים)	המועצה הדתית	סכום ההשתתפות המיוחד של הרשות המקומית (בשקלים חדשים)	המיוחד של הממשלה (בשקלים חדשים)	המועצה הדתית
1,304,686	853,412	שדות נגב	8,545,612	2,849,464	רמת גן
1,483,640	968,842	עמק המעיינות	3,003,748	1,003,246	רמת השרון
1,958,351	1,277,279	עמק חפר כפר הראה	864,781	860,397	רמת ישי
1,526,973	992,891	עמק יזרעאל	5,063,354	1,687,785	רעננה
1,694,170	1,105,269	רמת הגולן	1,984,534	1,942,618	שדרות
1,083,598	711,245	שדות דן	772,873	1,275,832	שלומי
2,483,043	1,622,638	שומרון	23,505,823	7,835,274	תל-אביב-יפו
1,558,090	1,018,295	שפיר	955,072	943,379	תל מונד
			2,000,153	1,305,344	יבקעת הירדן
			1,515,683	990,628	גוש עציון
			987,861	644,780	גליל תחתון
			1,481,054	963,912	הר חברון
			728,523	475,754	חבל יבנה
			1,324,570	862,516	חבל מודיעין
			943,742	615,505	כנרת - עמק הירדן
			985,193	641,806	כפר פינס מנשה
			1,241,573	810,299	לכיש
			3,614,266	2,353,711	מטה בנימין
			1,517,112	993,195	מעלה יוסף
			1,837,528	1,196,818	מרום הגליל
			1,575,607	1,032,659	מרחבים

* בתקציב המועצה הדתית האזורית בקעת הירדן משתתפות חמש הרשויות המקומיות, הערבה התיכונה, מגילות ים המלח, ערבות הירדן, תמר ומעלה אפרים בהתאם לחלוקה הזו:

חלק הרשות המקומית	מועצה אזורית
200,016	הערבה התיכונה
160,012	מגילות ים המלח
910,069	ערבות הירדן
530,041	תמר
200,016	מעלה אפרים
2,000,153	סך הכול

ד' בסיוון התשפ"ד (10 ביוני 2024)
(חמ 3903-3-2ה)

מייבאל מלכיאלי
השר לשירותי דת

הודעה בדבר מקומות ציבוריים בעיריית קריית גת שהושלמה בהם חובת ביצוע התאמות הנגישות במהלך השנה שהסתיימה ביום כ"א באדר ב' התשפ"ד (31 במרץ 2024)

לפי חוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות, התשנ"ח-1998

בתוקף סמכותה של עיריית קריית גת, לפי סעיף 19ט(א1)(3) לחוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות, התשנ"ח-1998¹ (להלן - החוק), מתפרסם המפורט להלן:

(1) אלה המקומות הציבוריים הקיימים והמקומות הציבוריים שאינם בניינים, שחלה לגביהם חובת ביצוע התאמות נגישות לפי סימן ג' בפרק ה'1 לחוק והושלמה בהם חובת ההנגשה בתקופה של שנה שהסתיימה ביום כ"א באדר ב' התשפ"ד (31 במרס 2024). רשימה זו כוללת **25%** לפחות מהמקומות שנכללו בתכנית שפורסמה לפי סעיף 19ט(א1)(2)(ב) לחוק:

¹ ס"ח התשנ"ח, עמ' 152; התשפ"ב, עמ' 61.

(א) רשימת מבנים קיימים :

מס' סידורי	שם המבנה	שם הישוב והרחוב	מספר בית	X מרכז מבנה	Y מרכז מבנה	השירותים המוניציפליים הניתנים במבנה והשימושים הציבוריים במבנה	דרכי ההנגשה והתאמות הנגישות שבוצעו	מקור החובה של הרשות להנגשת המבנה (בעלת הנכס, מפעילה או שניהם)
1	ספריה עירונית	שד העצמאות	45			השאלת ספרי לימוד – חדרי לימוד	דרך נגישה - מעלית	שניהם
2	מקלט חרום באזור התעשיה	שד ישראל פולק	49			מקלט למחסה בלבד } לא לשהייה {	חניית נכים – דרך נגישה - רמפה	בעלים
3	מקלט חרום באזור התעשיה	רח אדר	30			מקלט למחסה בלבד	מעבר לחובות – מקלט תת קרקעי	בעלים
4	מקלט חרום אזור התעשיה	ישראל פולק	43			מקלט למחסה בלבד – לא לשהייה	חניית נכים – דרך וכניסה נגישה	בעלים
5	מקלט חרום באזור התעשיה	מבוא סיוון	22			מקלט למחסה בלבד - לא לשהייה	חניית נכים – דרך ורמפה כניסה נגישה	בעלים
6	מקלט חרום באזור התעשיה	מבוא סיוון	26			מקלט למחסה בלבד – לא לשהייה	חניית נכים – דרך ורמפת כניסה נגישה	בעלים
7	מקלט חרום באזור התעשיה	הנתרן	17			מקלט למחסה בלבד – לא לשהייה	חניית נכים- דרך ורמפת כניסה נגישה	בעלים
8	מקלט חרום באזור התעשיה	הנתרן	5			מקלט למחסה בלבד – לא לשהייה	חניית נכים- דרך ורמפת כניסה נגישה	בעלים

(ב) רשימת מקומות שאינם בניין :

מס' סידורי	שם המקום	שם הישוב והרחוב	מספר בית	א מרכז מקום	ז מרכז מקום	סוג המקום שאינו בניין	דרכי ההנגשה והתאמות הנגישות שבוצעו	מקור החובה של הרשות להנגשת המקום (בעלת הנכס, מפעילה או שניהם)
1	גן שעשועים	אדוריים		176.455	613.590	גן שעשועים	דרך גנישה – מתקני משחק נגשים	בעלים
2	גן חזקיהו	רח חזקיהו		177.044	613.741	גן שעשועים	דרך גנישה – מתקני משחק נגשים	בעלים
3	גן עתניאל	רח עתניאל בן קנז		177.264	613.828	גן שעשועים	דרך גנישה – מתקני משחק נגשים	בעלים
4	גן הבנים	רובע הבנים 8		177.422	614.456	גן שעשועים	דרך גנישה – מתקני משחק נגשים	בעלים
5	גן המגדים	רח הרימון		178.061	612.178	גן שעשועים	מעבר לחובות	בעלים

(2) אני, כפיר סויסה ראש עיריית קריית גת, מצהיר בזאת לפי סעיף 19ט(ג1א)(3) לחוק, כי לצורך ביצוע התאמות הנגישות הנדרשות ב- 25% נוספים מהמקומות המופיעים בתכנית שפורסמה לפי סעיף 19ט(ג1א)(2)(ב) לחוק עד יום ב' בניסן התשפ"ה (31 במרס 2025) הקצתה עיריית קריית גת תקציב בסכום של 700000 שקלים חדשים, שמאפשר את ביצוען.

ג' בסיוון התשפ"ד (9 ביוני 2024)
(חמ 6366-3)

כפיר סויסה
ראש עיריית קריית גת



הצעת תקציב לשנת 2024

מסגרת התקציב לשנת 2024 (מחירים שוטפים)	ביצוע 2023	מסגרת התקציב לשנת 2023 (מחירים שוטפים)	ביצוע 2022	
				הכנסות
2,150,000	2,121,043	2,400,000	2,293,260	כשרות תר"מ
-	-	-	-	שחיטה
12,207,000	11,623,141	12,800,000	11,318,690	מקואות
1,313,000	1,286,962	1,300,000	1,351,390	נישואין
36,000	35,267	140,000	147,060	קבורה
45,000	44,345	10,000	22,390	עצמיות אחרות
-	-	-	-	הכנסות מימון
15,751,000	15,110,758	16,650,000	15,132,790	סה"כ הכנסות עצמיות
348,000	332,661	320,000	317,820	הכנסות משרתים בקודש
20,449,143	21,132,776	20,649,000	20,951,960	המשרד לשירותי דת
34,816,594	34,932,577	34,932,570	31,412,340	הרשות המקומית
55,613,737	56,398,014	55,901,570	52,682,120	סה"כ הכנסות מוסדיות
438,000	554,233	638,000	289,920	הכנסות ח"פ ובגין שנים קודמות
71,802,737	72,063,005	73,189,570	68,104,830	סה"כ הכנסות
-	-	-	-	הוצאות
-	-	-	-	שכר
724,000	599,256	610,000	828,210	שכר רבני עיר
1,331,000	1,273,727	2,000,000	1,673,830	שכר רבני שכונות
455,000	453,968	490,000	469,800	שכר יו"ר
2,177,000	2,159,903	2,200,000	1,961,530	שכר מנהלה
3,783,000	3,621,806	3,800,000	3,294,820	שכר מחלקת כשרות
19,925,000	19,067,940	18,800,000	16,658,620	שכר מחלקת מקואות
2,032,000	1,944,692	2,100,000	1,875,030	שכר מחלקת נישואין
-	-	-	-	שכר מחלקת קבורה
384,000	367,613	-	-	שכר קייסים
18,961,000	18,336,313	18,400,000	18,101,360	פנסיה
49,772,000	47,825,219	48,400,000	44,863,200	סה"כ שכר
-	-	-	-	הוצאות לפעולות
227,000	51,964	130,000	66,120	כשרות
18,467,600	17,811,935	19,864,570	17,672,370	מקואות
400,000	371,463	600,000	591,760	נישואין
420,000	337,020	750,000	664,060	עירובין
122,000	139,930	95,000	87,270	קבורה
624,000	461,163	850,000	793,610	תרבות תורנית (תמיכות)
1,580,000	1,491,376	1,700,000	1,159,000	מינהלה
810,000	769,664	1,400,000	1,198,550	פעולות אחרות
22,650,600	21,434,515	23,388,240	22,232,740	סה"כ פעולות
-	-	-	-	פירעון מלוות
-619,863	-599,840	-600,000	105,710	הוצאות מימון
71,802,737	68,659,894	71,188,240	67,201,650	סה"כ הוצאות
-	3,403,111	-	903,180	עודף (גירעון)

חוסאם בשארה, חשב מלוות

חגי כהן, עו"ד

הרב נתן נתנזון, יו"ר

נספח לסעיף 3.6

הצעת חוק עזר לירושלים (מניעת רעש) (תיקון), התשפ"ה – 2024

בתוקף סמכויותיה לפי סעיף 250 לפקודת העיריות¹ ולפי סעיף 6 לחוק למניעת מפגעים, התשכ"א – 1961² ובאישור השרה להגנת הסביבה, מתקינה מועצת עיריית ירושלים חוק עזר זה.

הוספת

1. בחוק עזר לירושלים (מניעת רעש), התשס"ז – 2007³ (להלן – חוק העזר)

סעיף 2ב

לאחר סעיף 2א לחוק העזר יבוא:

"הפעלת צופר 2ב. (א) לא יפעיל אדם ברכב צופר, פעמון, אות או אמצעי אזהרה

הגורמים רעש כיוצא בזה, אלא אם כן –

(1) הדבר דרוש לשם אזהרה מפני סכנה קרובה שאין

למנוע

אותה בדרך אחרת.

(2) הפעלת הצופר, הפעמון או אמצעי האזהרה האמורים

אינה נמשכת וחוזרת יותר מן הדרוש לפי הנסיבות.

(ב) הוראות סעיף משנה (א) לא יחולו על רכב ביטחון כהגדרתו

בתקנות התעבורה, התשכ"א-1961, המפעיל סירנה, ובלבד

שהדבר דרוש למילוי התפקיד המוטל עליו ובשעת מילוי

התפקיד."

תחילה

2. תחילתו של חוק עזר זה 30 ימים מיום פרסומו.

ב _____ התשפ"ה (ב _____ 2024)

משה ליאון

ראש עיריית ירושלים

מאשרת:

ב _____ התשפ"ה (ב _____ 2024)

עידית סילמן

השרה להגנת הסביבה

¹ דיני מדינת ישראל, נוסח חדש 8, עמ' 197.

² ס"ח התשכ"א, עמ' 58.

³ ק"ת – חש"ם, התשס"ז, עמ' 158; התשע"ב, עמ' 357.

נספח לסעיף 4.7

ועדה להארכת שירות מעבר לגיל פרישה שהתקיימה ביום 17/9/2024

בעניינה של גב' [REDACTED]

חברי הועדה ה"ה: יו"ר – עו"ד ליאור ישראלי, ראש מינהל משאבי אנוש ומינהל עירוני
שמוליק זליגמן, גזבר העירייה
עו"ד סיון סעדון, ראש צוות דיני עבודה, ייעוץ וחקיקה

גב' [REDACTED] מועסקת בעירייה מ- 26/12/72, בתפקיד "אחריות לטיפול בפרסומים והתנגדויות", באגף רישוי ובניה, בדרגה 12 + בדרא' בהיקף של 100% משרה (גיל 70.98) - פנסיה תקציבית

הועבדת הייתה אמורה לסיים את שירותה מפאת גיל בתאריך 30/6/2020.
שירותה הוארך מספר פעמים, בהחלטה האחרונה עד לתאריך 31/8/2024.

הנהלת האגף מבקשים להמשיך העסקתה של גב' רוחמה יעקובי מהנימוקים הבאים:

"רוחמה מטפלת באופן מקצועי ובמציאות בכל נושא קבלת התנגדויות לוועדת תכנון ובניה, ועמידה מול מבקשי ההיתרים והמתנגדים.
משקיעה זמן רב ומשמעותי בגישור, פישור, ותיווך כדי להגיע להבנה בין הצדדים, על מנת לזרז ולקדם את דיוני והוצאת היתרי הבניה.
עומדת באופן אישי מול אזרחי העיר, מגישי הבקשות להיתרים והמתנגדים, ומטפלת בהם ובבקשותיהם במסירות ובדבקות.
בנוסף רוחמה היא הגורם הבלעדי המטפל בבדיקה וטיפול של מאות המסמכים וההיתרים המובאים אלי לחתימה וכן למהנדס העיר והממונה על הרישוי.
היא עושה זאת בצורה מיטבית ובמהירות האפשרית והמקסימלית, לטובת זירוז וקידום הוצאת היתרי הבניה לאזרחי העיר.
גם מסייעת רבות בדיוני וועדת תכנון ובניה, ותורמת לוועדה לא יסולא בפז.
העיר נמצאת בתקופה של תנופה אדירה בכל תחום הבניה בעיר, כולל כמובן הכפלה ושילוש של כמות היתרי הבניה המאושרים ומונפקים [REDACTED] מהווה בורג מרכזי בתנופה זו, וזכויות רבות לה בתחום.
לאור כל הנ"ל, אין ספק שמדובר בעובדת חיונית לעירייה ולהמשך תנופת הפיתוח והבניה בעירייה."
לדברי מנהלת האשכול, תפקיד של [REDACTED] צפוי להיות מפורסם בחוברת המכרזים הקרובה ולכן מבוקשת ההארכה עד לאיש התפקיד ולצורך ביצוע חפיפה.

דיון

בהתאם לחוזר מנכ"ל משרד הפנים 4/2014 "הארכת שירותם של עובדים בשלטון המקומי מעבר לגיל פרישה" (להלן: "החוזר"), לראש הרשות המקומית סמכות לאשר המשך העסקתו של עובד (לרבות עובד בתאגיד עירוני) מעבר לגיל הפרישה, לאחר בחינה והמלצות הועדה להארכת שירות.

בהתאם לאמור בחוזר, הארכת שירותו של עובד מעבר לגיל 70 לא תתאפשר אלא מטעמים מיוחדים שיירשמו, על פי החלטת ראש הרשות ובאישור המועצה, לאחר המלצת הועדה להארכת שירות.

בבוא המעסיק לשקול בקשה להארכת שירות של עובד מעבר לגיל פרישה חובה (67) חלה עליו החובה לבחון כל מקרה לגופו, להפעיל שיקול דעת ראוי ופרטני ולשקול בתום לב כל בקשה עניינית של עובד להארכת תקופת עבודתו.

בין יתר השיקולים, על הועדה לשקול את נסיבותיו האישיות של העובד, היקף זכאותו לגמלה ומצבו הכלכלי והמשפחתי וכן את תרומתו למקום העבודה, לרבות אופי התפקיד המבוצע על ידו, שיקולים



מערכתיים של מקום העבודה, דוגמת צרכיו האובייקטיביים של מקום העבודה, שיקולים פנסיוניים הנוגעים להסדרי הפנסיה הנהוגים במקום העבודה, קיומו של מקור תקציבי להמשך העסקת העובד ועוד (בהתבסס על פס"ד ע"ע 209/10 ליבי וינברגר ואח' נ' אוניברסיטת בר אילן, על חוזר משרד הפנים ועל מדיניות הוועדה).

כאמור, אין מדובר ברשימה סגורה ומדובר בשיקולים שיילקחו בחשבון, בין היתר, לצורך יישום הוראת סעיף 4 לחוק גיל פרישה, תשס"ד-2004.

החלטה

לאחר בחינת בקשת הנהלת האגף והסבריהם להארכת שירותה של העובדת, החליטה הוועדה כי יש בנסיבות העניין שבפנינו, בצורך המקצועי שהוצג ולנוכח הוראות חוזר מנכ"ל משרד הפנים 4/2014, נסיבות המצדיקות להמליץ על הארכת שירותה של העובדת בתפקידה עד ליום 30/11/2024.

נוכח גילה של העובדת נדרש אישור מועצת העיר להארכת השירות, מאחר ולא התקיימה ישיבת מועצה בחודש אוגוסט ונוכח סמיכות הזמנים, בהתאם לעמדת הייעוץ המשפטי, אישור המועצה להארכה זו יבוקש בישיבת המועצה הקבועה לחודש ספטמבר 2024.

חתימת חברי הוועדה

שמואל ולינגר

ליאור ישראלי

חתימת המנכ"ל

סגן מנכ"ל

כ"א ח' אלול
עו"ד סיון סעדון
ס"ס 100



עיריית ירושלים ועדה להארכת שירות מעבר לגיל פרישה שהתכיימה בתאריך 26/8/2024

בעניינו של העובד מר [REDACTED]

חברי הועדה ה"ה: ליאור ישראלי, ראש מינהל משאבי אנוש והמינהל העירוני
שמוליק זליגמן, גזבר העירייה.
עו"ד סיון סעדון, ראש צוות דיני עבודה יעוץ וחקיקה

נכחו ה"ה: יתאח שושנה, ממונה על מחלקת פרישת עובדים
גב' מזרחי אסתר, מנהלת בכירה תחום פרישת עובדים
גב' זיוה נוקראי, מנהלת אגף שפ"ע
מר אבי גיל, מנהל האשכול מינהל תפעול
מר עמוס שרעבי, מנהל מחלקה בכיר למערכות השקיה

רקע

1. מר [REDACTED] יליד 1953 (71.08) קטלוגי 203400

א. מועסק בעירייה מ-9/5/1996, בתפקיד "בקר מערכות השקיה ומים", בדרגה 8, בדרוג אחיד.

ב. **תנאי פרישה**
זכויותיו לגמלאות מבוטחות במסגרת פנסיה תקציבית

ג. הנ"ל אמור היה לסיים את שירותו מפאת גיל 31/8/2023, אושרה לו הארכת שירות מסיבה הורה שילדו נפטר עד 31/8/2024.

ד. במייל שהתקבל מגב' רחלה בן עזרא, מנהלת המחלקה לטיפול בפרט, מצ"ב בקשה של מנהל מחלקת השקיה בכיר עמו שרעבי, בנושא הארכת פרישה של העובד הרושם: "אבקש להאריך את העסקתו של [REDACTED] בשנה נוספת במשרה מלאה. חזי עבר משברים שבו איבד את אשתו ובתו במחלת הסרטן, במסגרת החוק שניתן להאריך ב-4 שנים הוא אמור לסיים בחודש אוגוסט שנה זו, בקשתי היא להאריך בעוד שנה נוספת [REDACTED] משמש מיום כניסתי לעבודה בעיריית ירושלים כאחראי על כל מונה המים באגף שפע, העומס בירושלים גדול מאד, כמות הפרויקטים גדלה בשנים האחרונות וחשיבות התפקיד הינו משמעותי ביותר

[REDACTED] בעל ידע והכרת כל שעוני המים בעיר, סגנון העבודה שלו ראוי לציון וחקיקוי הוא עובד בצוות, שרותי מאד אליי, לקבלנים, מנהלי הרובע והאזור וכן נותן מענה לכל בעיה הקשורה עם הגיחון. חסרונו יגרום לפגיעה משמעותית בתפקוד במחלקת ההשקיה.
אשר על כן אני מבקש ממך לאשר את בקשתי זו ולהאריך בשנה נוספת את עבודתו".
במייל מ-16/7/2024, מגב' זיוה נוקראי, רושמת "לאור הנסיבות וההסברים מאשרת את הבקשה."

דין

בדיון בוועדה השתתפו מנהלת אגף שפ"ע, הממונה על העובד ומנהל אשכול מינהל תפעול אשר חזרו על הנימוקים לבקשה להאריך את שירותו של העובד לתקופה נוספת. הנ"ל טענו כי העובד הינו עובד מקצועי ומסור אשר תורם רבות לעבודת האגף בכל נושא ההשקיה שבתחום אחריותו.

לשאלת הוועדה מדוע הבקשה הוגשה באיחור ובסמיכות למועד סיום השירות השיבו כי הבקשה הייתה מוכנה מבעוד מועד וכתוצאה מתקלה וטעות אנוש לא הועברה בזמן לממונה על הפרישה.

החלטה

בבוא המעסיק לשקול בקשה להארכת שירות של עובד מעבר לגיל פרישה חובה (67) חלה עליו החובה לבחון כל מקרה לגופו, להפעיל שיקול דעת ראוי ופרטני ולשקול בתום לב כל בקשה עניינית של עובד להארכת תקופת עבודתו.

בין יתר השיקולים, על הוועדה לשקול את נסיבותיו האישיות של העובד, היקף זכאותו לגמלה ומצבו הכלכלי והמשפחתי וכן את תרומתו למקום העבודה, לרבות אופי התפקיד המבוצע על ידו, שיקולים מערכתיים של מקום העבודה, דוגמת צרכיו האובייקטיביים של מקום העבודה, שיקולים פנסיוניים הנוגעים להסדרי הפנסיה הנהוגים במקום העבודה, קיומו של מקור תקציבי להמשך העסקת העובד ועוד (בהתבסס על פס"ד ע"ע 209/10 ליבי וינברגר ואח' נ' אוניברסיטת בר אילן והן על חוזר משרד הפנים 03.04.2017, הארכת שירות מעבר לגיל פרישה ומדיניות הוועדה).

כאמור אין מדובר ברשימה סגורה ומדובר בשיקולים שיילקחו בחשבון, בין היתר, לצורך יישום הוראת סעיף 4 לחוק גיל פרישה, תשס"ד-2004.

לאחר בחינת בקשתו של העובד, המלצת מנהלת האגף והממונה על העובד, בהתחשב בהמלצות המקצועיות על תפקודו וכן בהתחשב בנסיבות האישיות של העובד וכן לאור הוראות חוזר מנכ"ל משרד הפנים 4/2014, החליטו חברי הוועדה בנסיבות אלו להמליץ על הארכת את הארכת שירותו של מר [REDACTED] ב & חודשים בלבד וזאת עד ליום 28/2/2025. נוכח גילו של העובד נדרש אישור מועצת העיר להארכת השירות ובשל סמיכות מועד סיום השירות ומאחר ולא התקיימה ישיבת מועצה בחודש אוגוסט, אישור המועצה יבוקש בישיבת המועצה הקבוע לחודש ספטמבר 2024.

חתימת חברי הוועדה

שריד סיון סעדון

מר שמולון וליגמן

מר לאור ישראלי

חתימת המנכ"ל

מר איציק סגור



עיריית ירושלים והעדה להארכת שירות מעבר לזמן פרישת שחתימה בתאריך 18/8/2024

בעניינה של העובדת ד"ר

חברי הועדה ה"ה: ליאור ישראלי, ראש מינהל משאבי אנוש והמינהל העירוני.

שמוליק זליגמן, גזבר העירייה.

עו"ד סיון סעדון, ראש צוות דיני עבודה יעוץ וחקיקה

נכחו ה"ה:

יתאח שושנה, ממונה על מחלקת פרישת עובדים

גב' מזרחי אסתר, מנהלת בכירה תחום פרישת עובדים

גב' דפנה אור, מנהלת אשכול תכנון ופתוח מינהל קהילה

ד"ר ריינגולד סטיבן, רופא אחראי אם וילד, שב"צ

רקע

1. ד"ר [REDACTED] ילידת 1953 (70.64) קטלוגי 36509

א. מועסקת בעירייה מ- 26/3/2023, בתפקיד רופא אם וילד/רופא מומחה, בדרוג רופאים

ב. זכויותיה לגמלאות ולפיצויים מבוטחות בקרן פנסיה צוברת.

ג. הנ"ל התקבלה לעבודה בגיל 69.

ד. במייל שהתקבל ב- 30/7/2024, מגב' זוסמן טלי, מנהלת מחלקה בכירה לטיפול בפרט, מצרפת מייל מגב' מנו אלה, מנהלת האגף לשירותי בריאות הציבור והגיל הרך, רשומת: [REDACTED] רופאה מנוסה, מקצועית, ואמפתית שעובדת מצוין עם הצוות שלנו ועם המשפחות. בארץ יש מחסור של רופאים, ובשירות שלנו בירושלים אין מספיק רופאי כדי לתת את השרות הנדרש בטיפת חלב לכן, גם בגלל המקצועיות והעבודה המעולה שלה, וגם בגלל היעדר רופאים, המשך העסקתה קריטי והכרחי עבור התושבים. ממליצה בחום להמשך העסקתה".

דין

בפני הועדה הופיע ד"ר ריינגולד סטיבן, רופא אחראי אם וילד בשב"צ, אשר הסביר כי מדובר ברופאה מקצועית אשר מרוצים מאוד בתפקודה. כמו כן הסביר כי קיימת מצוקה ארצית באיוש משרות רופאי התפתחות לתחנות טיפת חלב וישנו קושי גם בירושלים לאיוש משרות אלו ולפיכך ממליץ ומבקש בחום להאריך את שירותה.

החלטת

בבוא המעסיק לשקול בקשה להארכת שירות של עובד מעבר לגיל פרישה חובה (67) חלה עליו החובה לבחון כל מקרה לגופו, להפעיל שיקול דעת ראוי ופרטני ולשקול בתום לב כל בקשה עניינית של עובד להארכת תקופת עבודתו.

בין יתר השיקולים, על הועדה לשקול את נסיבותיו האישיות של העובד, היקף זכאותו לגמלה ומצבו הכלכלי והמשפחתי וכן את תרומתו למקום העבודה, לרבות אופי התפקיד המבוצע על ידו, שיקולים מערכתיים של מקום העבודה, דוגמת צרכיו האוכלייקטיבים של מקום העבודה, שיקולים פנסיוניים הנוגעים להסדרי הפנסיה הנהוגים במקום העבודה, קיומו של מקור תקציבי להמשך העסקת העובד ועוד (בהתבסס על פס"ד ע"ע 209/10 ליבי וינברגר ואח' נ' אוניברסיטת בר אילן והן על חוזר משרד הפנים 03.04.2017, הארכת שירות מעבר לגיל פרישה ומדיניות הועדה).

כאמור אין מדובר ברשימה סגורה ומדובר בשיקולים שיילקחו בחשבון, בין היתר, לצורך יישום הוראת סעיף 4 לחוק גיל פרישה, תשס"ד-2004.

לאחר בחינת בקשתה של העובדת והמלצת רופא אחראי אם וילד בשב"צ בהתחשב בנסיבות המקצועיות

וכן לאור הוראות חוזר מנכ"ל משרד הפנים 4/2014, החליטו חברי הועדה להמליץ על הארכת שירותה של העובדת ד"ר [REDACTED] וזאת עד ליום 30/9/2025

חתימת חברי הועדה

ש"ד סיון סעדן

מר שמוליק ולימון

מר ליאור ישראלי

חתימת המנכ"ל

מר איציק סארי



ראש העיר

כ' באלול תשפ"ד
23 בספטמבר 2024

החלטה על הארכת שירות מעבר לגיל פרישה

בתוקף סמכותי כראש עיריית ירושלים לפי סעיף 11 לחוזר מנכ"ל משרד הפנים מס' 4/2014 בעניין "הארכת שירותם של עובדים בשלטון המקומי מעבר לגיל פרישה", ובהתאם להמלצות הועדה להארכת שירות ומנכ"ל העירייה בהחלטותיה מיום 26/8/2024, 18/8/2024, 17/9/2024, בכפוף לאישור מועצת העירייה;

הנני מחליט על הארכת שירותם של העובדים הר"מ, מהנימוקים שפורטו בהחלטות הועדה להארכת שירות.

1. ח. ח - יליד 1953, בעירייה מ- 9/5/1953, בתפקיד "בקר מערכות השקיה ומים", באגף שפ"ע. הארכת שירות עד 28/2/2025.
2. א. ר - ילידת 1953, בעירייה מ- 26/3/2023, בתפקיד "רופא אם וילד", באגף שירותי בריאות הציבור. הארכת שירות עד 30/9/2025.
3. ר. י - ילידת 1953, בעירייה מ- 26/12/1972, בתפקיד "אחראית לטיפול בפרסומים והתנגדויות" באגף רישוי ובניה. הארכת שירות עד 30/11/2024.

מצורפות 3 החלטות הוועדה להארכת שירות ומסומנות נספחים א', ב' ו- ג'

בברכה,


משה לישם