



פזכירות מועצת העיר

ד' בשבט, תשפ"ה
2 בפברואר, 2025
סימוכין: 2025-0103-109

דו"ח משיבת מועצה מס' 15 (ישיבה מן המניין לחודש ינואר) ביום שלישי, כ"א בטבת תשפ"ה (21.01.2025)

השתתפו:	מר משה ליאון	ראש העיר
	מר צביקה כהן	סגן ומ"מ ראש העיר (נכח בפתיחה)
	מר שמעון ישראל קלרמן	סגן ראש העיר (נכח בפתיחה)
	מר חיים מאיר כהן בן	סגן ראש העיר (נכח בפתיחה)
	מר יוסף חביליו	סגן ראש העיר (נכח בפתיחה)
	גב' חגית משה	סגנית ראש העיר (לא נכחה בפתיחה)
	מר אדיר שוורץ	סגן ראש העיר (נכח בפתיחה)
	מר אריה יצחק קינג	סגן ראש העיר (לא נכח בפתיחה)
	מר אלחנן מנחם גרוסבוים	משנה לראש העיר (נכח בפתיחה)
	מר שמואל מרציאנו	משנה לראש העיר (נכח בפתיחה)
	מר יצחק מאיר ברים	משנה לראש העיר (נכח בפתיחה)
	גב' יעל ענתבי	משנה לראש העיר (נכחה בפתיחה)
	מר משה יעקב גורא	חבר הנהלה (נכח בפתיחה)
	מר אהרון דוד בלומנשטוק	חבר הנהלה (נכח בפתיחה)
	מר צביקה אסולין	חבר הנהלה (נכח בפתיחה)
	מר אריאל יקותיאל גולן	חבר הנהלה (נכח בפתיחה)
	מר יוסף חיים מועלם	חבר הנהלה (נכח בפתיחה)
	גב' יעל ביטון דה לנגה	חברת הנהלה (נכחה בפתיחה)
	גב' לורה ורטון	חברת הנהלה (נכחה בפתיחה)
	מר יונתן פלג פולק	חבר הנהלה (נכח בפתיחה)
	מר יוחנן ויצמן	חבר הנהלה (לא נכח בפתיחה)
	מר מיכאל הלבדשטאם	חבר הנהלה (נכח בפתיחה)
	גב' מרים סלע	חברת הנהלה (נכחה בפתיחה)
	גב' יעל ביטון דה לנגה	חברת הנהלה (נכח בפתיחה)
	גב' רונית אחדות חודז'ייב הכהן	חברת הנהלה (נכחה בפתיחה)
	מר יהודה אלכסנדר דה פרוידיגר	חבר הנהלה (נכח בפתיחה)
	מר דור יצחק לוי	חבר הנהלה (נכח בפתיחה)
	מר חיים אפשטין	חבר הנהלה (נכח בפתיחה)
	מר אלדד ישעיהו רבינוביץ	חבר הנהלה (נכח בפתיחה)
לא השתתפו:	מר אליעזר צבי ראוכברגר	סגן ומ"מ ראש העיר
	מר דוד זוהר	חבר הנהלה



פזכירות מועצת העיר

מנכ"ל העירייה
ראש הסגל
היועץ המשפטי לעירייה
מבקרת העירייה
גזבר העירייה
מזכיר מועצת העיר
ראש מינהל משאבי אנוש והמינהל העירוני
סמנכ"ל וראש מינהל תפעול
מנהל אגף התאגידים והחברות העירוניות
מנהל אגף לוגיסטיקה
רפרנטית בכירה, רשות החברות והתאגידים
עוזר ראשי ליועמ"ש
עוזר ראש העיר
יועץ בכיר לראש העיר
עוזרת מקצועי לראש הסגל

מר איציק לארי
מר משה מרגליות
עו"ד אלי מלכה
גב' עפרה ברכה
מר שמוליק זליגמן
מר עידו רוזנברג
מר ליאור ישראלי
מר איציק נידם
מר איתן בוק
מר שיקו חזן
גב' שרינה לוי
עו"ד בועז שובל
מר דרור פרץ
מר עופר איובי
גב' מיה אזולאי

נכתב:

כותבת הפרוטוקול: אור בוזגלו



מזכירות מועצת העיר

הישיבה נפתחה בשעה: 18:21.

ראש העיר וחברי המועצה השתתפו בצערם של עובדי העירייה שנפטרו יקיריהם מדרגה ראשונה:

- אסתר פרץ, במות בנה, סמל אוריאל פרץ, שנפל בקרב – מינהל חינוך
- תמר שרת, במות אביה – מינהל שרותי קהלה
- חגית לוי, במות אימה – מינהל חינוך
- מיכל אל יעקב, במות אימה – מינהל חינוך
- נעמי נתניא, במות אימה – מינהל חינוך
- לימור מזרחי, במות אחיה – מינהל תפעול
- דני דדון, במות אחיו – מינהל תפעול
- לאה קינריך, במות אימה – מינהל חינוך
- אסנת היקושלר, במות בעלה – מינהל תרבות, חברה וספורט
- רויטל סבו, במות אביה – מינהל חינוך
- תמר בן דוד סקוט, במות אחיה – מינהל כללי
- ורד מיכאל, במות אביה – מינהל תפעול
- מרב שושן, במות אימה – מינהל חינוך
- רותי אלביליה במות אחיה – מינהל שרותי קהלה
- דורית והב, במות אימה – מינהל שרותי קהלה
- דבורה קלמן, במות אימה – מינהל כללי
- עינת הורן, במות אימה – מינהל חינוך
- שלום אביטל, במות אימו – מינהל חינוך



פזכירות פועצת העיר

דבר ראש העיר, משה ליאון

ראש העיר פתח את ישיבה מס' 15, ישיבה מן המניין לחודש ינואר, וברך את הנוכחים.

בתחום פיתוחה של ירושלים, ציין ראש העיר כי נחתם החודש הסכם היסטורי ופורץ דרך יחד עם חברת שיכון ובינוי ובמסגרתו נשמור ונשדרג את שטחי הציבור החשובים כל כך במרכז שכונת קריית יובל, למען רווחת התושבים. בנוסף, העירייה אישרה החודש בוועדה המקומית לתכנון ובנייה תוכניות התחדשות עירונית בהיקף של למעלה מ- 1000 יחידות דיור חדשות בשכונת גילה ובקריית מנחם.

החודש נחנך פארק מורדות גילה המשתרע על פני 6 דונמים וכולל משטחי דשא רחבים, מתקני שעשועים, מתקני ספורט ועוד. בנוסף, נחנך גם גן הורקניה המחודש בשכונת גוננים. שדרוג הגן שילב שמירה על העצים העתיקים בגן, לצד מתקנים חדשים ואמצעי בטיחות.

בתחום החינוך, ציין ראש העיר כי העירייה קיימה החודש מפגש מיוחד לאנשי מקצוע בגיל הרך בנושא השפעות המלחמה על הקשר בין הורים וילדים, והתמקדות בלמידה ושיפור למען הדור הירושלמי הצעיר.

בתחום הקהילה והרווחה, ציין ראש העיר כי בהיכל מועצת העיר ירושלים התקיים טקס מצטייני כוחות הביטחון והצלה, במסגרתו הביעה הנהלת העירייה את הערכתה לגיבורים הנמצאים בשטח בכל עת ובכל מצב.

ראש העיר ציין גם כי החודש התקיים טקס מיוחד להוקרת המתנדבים בכוחות ההצלה במזרח ירושלים, באירוע שיא, המבטא יותר מכל, את תנופת ההתנדבות והתרומה בקרב תושבי מזרח העיר. בנוסף, נחנכה תחנת טיפת חלב משודרגת בשכונת פסגת זאב, במסגרת השדרוג והשקעה בתחנות בריאות הציבור למען התושבים בעיר. כן, קיימה העירייה פעם נוספת השנה את מיזם 'בבניין', במסגרתו השתתפו מעל 3000 משפחות שהדליקו נרות חנוכה יחדיו, תוך יצירת מרקם קהילתי וחיי שכונות חשובים.

ראש העיר בישר כי בישיבת המועצה יאושרו הנבחרים לקבלת עיטור ראש העיר להתנדבות. מדובר בעיטור חדש למעשה שהעירייה מעניקה, הממקד זרקור חשוב על העשייה ההתנדבותית, הנתינה והסולידריות שהתגלו במלוא עוזם, ובמיוחד בשנה וחצי אחרונות, כאן בירושלים. בנוסף, תאושר המועצה בישיבה את הנבחרים לקבלת עיטור יקיר ירושלים לשנת תשפ"ה.

לסיום, ביקש ראש העיר להודות בשמו ובשם תושבי ירושלים לממלאי מקום ראש העיר, אליעזר ראוכברגר וצביקה כהן, סגני ראש העיר, המשנים לראש העיר, חברות וחברי מועצת העיר, עובדות ועובדי עיריית ירושלים, על עבודתם המסורה ושיתוף הפעולה.



פזכירות מועצת העיר

ישיבת מועצה מס' 15 – ישיבה מן המניין לחודש ינואר

1. הסכמי חכירה ורשות שימוש

דברי הסבר

בהתאם לנהלי משרד הפנים, מועצת העירייה מתבקשת לאשר את הסכמי החכירה ורשות השימוש כמפורט להלן:

נכס	כתובת	פרטי עמותה	שימוש	הערות
7522-12	הצדיק משטפנשט רמת שלמה מגרש 215 תב"ע 11085	מוסדות תורה ודת שירת מרים ברמת שלמה ירושלים ע"ר 580619112	בית כנסת	חכירה לתקופה של 25 שנים + 2 תקופות של 10 שנים כל אחת
7522-13	הצדיק משטפנשט רמת שלמה מגרש 215 תב"ע 11085	עמוד הצדקות ע"ר 580516870	בית כנסת	חכירה לתקופה של 25 שנים + 2 תקופות של 10 שנים כל אחת
9622-1	אברהם רביץ נוה יעקב	גבריאלי שר ישראל ע"ר 580378495	בית כנסת	חכירה לתקופה של 25 שנים + 2 תקופות של 10 שנים כל אחת
3503-5	קהתי 17 גבעת שאול	יחי ראובן – מרכזים קהילתיים תורניים ע"ר 580592814	בית כנסת	חכירה לתקופה של 25 שנים + 2 תקופות של 10 שנים כל אחת
9709-1	שד' משה שרת חלקה 98 גוש 30193	מכון סאמיט עמותה לשירותי טיפול ע"ר 580031813	הרחבת מרכז טיפולי לילד אומנה	רשות שימוש ל-24 שנים ו-11 חודשים
10766-1	יצחק טוניק פסגת זאב ח"ח 121 גוש 30690	תפארת המזרח ע"ש מרן הבן איש חי ע"ר 580310704	בית כנסת	רשות שימוש ל-24 שנים ו-11 חודשים
6916-52	שמעון אגסי 20 ח"ח 80 בגוש 30255	דעת אהרון יהודה לייב ע"ר 580659894	בית כנסת	רשות שימוש ל-24 שנים ו-11 חודשים
3121-11	בעל השאילתות 22 גבעת שאול גוש 30094 ח"ח 78-79	בית הכנסת המרכזי גבעת שאול ירושלים ע"ר 580136331	בית כנסת	רשות שימוש ל-24 שנים ו-11 חודשים
7223-47	קהילות יעקב 15 רמת שלמה מגרש 634 תב"ע 1973ב	בנו בחרת ע"ר 580706158	בית כנסת	רשות שימוש ל-24 שנים ו-11 חודשים



מזכירות מועצת העיר

4445-13	בר יוחאי 5, גוננים חלקה 15 בגוש 30200	יגל אברהם ע"ר 580037307	בית כנסת	רשות שימוש ל-24 שנים ו-11 חודשים
6982-26	ישראל ב זאב 11 רמות חלקה 15 גוש 30730	שערי המצוינים בהלכה ע"ר 580479194	בית כנסת	רשות שימוש ל-24 שנים ו-11 חודשים
3202-13	כי טוב 14, תל ארזה חלקה 131 גוש 30101	קהילת אברכים תל ארזה ע"ר 580529550	בית כנסת	רשות שימוש ל-24 שנים ו-11 חודשים

מצ"ב הסכמים וחוו"ד משפטיות.

החלטה

מועצת העירייה החליטה לאשר (24 חברים בעד ו-1 נמנע) את הסכמי החכירה ורשות שימוש.



פזכירות מועצת העיר

2. דוחות העירייה, דו"ח על מצב התאגידים העירוניים ואישור מקבלי עיטורים

2.1 דוחות המובאים לאישור המועצה

החלטה

מועצת העירייה החליטה לאשר (18 חברים בעד ו-3 נמנעו) את דוחות הוועדות להלן:

- 2.1.1 דוח ועדת כספים מישיבה מס' 9 שהתקיימה ביום שלישי, י"ד בטבת תשפ"ה (14/01/2025) רצ"ב.
- 2.1.2 דוח ועדת מנגנון מישיבה מס' 5 שהתקיימה ביום שלישי, י"ד בטבת תשפ"ה (14/01/2025) רצ"ב.
- 2.1.3 דוח ועדת חובות מישיבה מס' 1/25 שהתקיימה ביום חמישי ט' בטבת תשפ"ה (09/01/2025) רצ"ב.

2.2 דוחות המובאים לידיעת המועצה

- 2.2.1 דוח ועדה למסירת עבודות הפטורות ממכרז מישיבה מס' 23/17 שהתקיימה ביום שלישי כ"ג בכסלו תשפ"ה (24/12/2024) רצ"ב.
- 2.2.2 דוח ועדה למסירת עבודות הפטורות ממכרז מישיבה מס' 24/17 שהתקיימה ביום רביעי ח' בטבת תשפ"ה (08/01/2025) רצ"ב.
- 2.2.3 דוח ועדת תרבות מישיבה מס' 2 שהתקיימה ביום שני ו' בטבת תשפ"ה (06/01/2025) רצ"ב.
- 2.2.4 דוח ועדת תיירות מישיבה מס' 2 שהתקיימה ביום שני י"ג בטבת תשפ"ה (13/01/2025) רצ"ב.

2.3 דוח לשנת 2023 על מצב התאגידים העירוניים

דברי הסבר

מוגש למועצת העירייה דין וחשבון לשנת 2023 על מצב התאגידים העירוניים בהתאם לסעיף 57(ג) לתוספת השנייה לפקודת העיריות [נוסח חדש] ולסעיף 5 לצו העיריות (הקמת תאגידים) התש"ס-1980, כמפורט בדוח ועדת כספים מישיבה מס' 8 שהתקיימה ביום שלישי, י"ד בטבת תשפ"ה (14/01/2025), מס' בקשה 2025-61-001.



מזכירות מועצת העיר

2.4 אישור מקבלי עיטורים

2.4.1 אישור מקבלי עיטור "יקיר/ת ירושלים" לשנת תשפ"ה - 2025

דברי הסבר

לאחר פרסומים נרחבים בכל ערוצי התקשורת, הוגשו השנה 157 המלצות להענקת עיטור "יקיר/ת ירושלים" לשנת תשפ"ה – 2025. לאחר שעברו סינון ראשוני ע"י מזכירות הוועדה, עלו אלה שעמדו בתנאי הסף עפ"י תקנון העיטור לדיון בוועדה המקצועית. המלצת הוועדה המקצועית הועברה לדיון בוועדה הציבורית בראשותו של כבוד השופט (בדימוס) דוד חשין, נשיא בית המשפט המחוזי בירושלים (לשעבר), יו"ר הוועדה. לאחר דיון מקיף ממליצה הוועדה בפני המועצה על 12 היקירים לשנת תשפ"ה – 2025.

להלן רשימת מומלצי מקבלי העיטור (מסודרים לפי הא"ב):

- א. הרב אברהם גרשון בינט
- ב. גב' אילה טל-אל
- ג. מר איציק קלה
- ד. השופט (בדימוס) אליקים רובינשטיין
- ה. גב' דבורה מנדלוביץ'
- ו. מר יהודה רחמים
- ז. ד"ר מאיר ארנפרויד
- ח. רו"ח מיכאל ברזלי
- ט. מר סאלח ג'אבר
- י. עו"ד סטיוארט הרשקוביץ
- יא. גב' רחל דביר
- יב. ד"ר שלמה וייל

רצ"ב החלטת הוועדה הציבורית.

החלטה

מועצת העיר החליטה לאשר (18 חברים בעד ו-3 נמנעו) את המלצת הוועדה הציבורית להענקת עיטור "יקיר/ת ירושלים" בראשות כבוד השופט (בדימוס) דוד חשין, נשיא בית המשפט המחוזי בירושלים (לשעבר) למתן העיטור לשנת תשפ"ה – 2025, ל-12 המועמדים אשר נבחרו ע"י ועדות השיפוט כמפורט בדברי ההסבר.



פזכירות פועצת העיר

2.4.2 אישור מקבלי עיטור "ראש העיר להתנדבות" לשנת תשפ"ה - 2025

דברי הסבר

עיטור ראש העיר להתנדבות מבקש למקד את הזרקור על רוח העשייה, התרומה, הסולידריות והאחדות המאפיינים את העיר ואנשיה. העיטור מוענק ל-10 ארגונים ושני אישים אשר מעלים על נס את ערך ההתנדבות והתרומה לאחר ולקהילה.

עם תחילת חודש דצמבר פרסמה העירייה בתפוצה רחבה מאוד את הקול הקורא המזמין את הציבור להגיש את המלצותיהם לקבלת העיטור. עם תום תקופת ההגשה, נמצא כי הוגשו 49 מועמדים במסלול הארגונים ו-86 מועמדים במסלול 'מפעל חיים' אשר עומדים בתנאי הסף.

לאחר דיון מקיף בוועדה המייעצת להענקת עיטור ראש העיר להתנדבות בראשות כבוד השופט (בדימוס) יוסף שפירא, מבקר המדינה לשעבר, יו"ר הוועדה, ממליצה הוועדה בפני המועצה על הארגונים והאישים לקבלת העיטור לשנת תשפ"ה – 2025.

להלן רשימת מומלצי מקבלי העיטור, בהתאם למסלולים (מסודרים לפי הא"ב).

מסלול ארגונים

- א. 'דרכי מרים'
- ב. 'הבסיס של מייקל לוי'
- ג. 'העמותה לקידום הנוער בכדורסל בירושלים ומבשרת ציון - הפועל ירושלים'
- ד. 'כולנא ירושלים'
- ה. 'מלב"ב - מרכז לטיפול בקשיש בקהילה'
- ו. 'מרכז סיוע לנפגעות ונפגעי אלימות מינית ירושלים'
- ז. 'נכח – נתינה כדרך חיים'
- ח. 'שכן טוב'
- ט. 'שרק תחיד'
- י. 'תנופה בקהילה'

מסלול מורשת חיים

- א. ד"ר אסי שרון שגיא
- ב. מר דוד שוטנפלס

רצ"ב החלטת הוועדה המייעצת.

החלטה

מועצת העיר החליטה לאשר (18 חברים בעד ו-3 נמנעו) את המלצת הוועדה המייעצת להענקת עיטור "ראש העיר להתנדבות" בראשות כבוד השופט (בדימוס) יוסף שפירא, מבקר המדינה לשעבר, יו"ר הוועדה, למתן העיטור לשנת תשפ"ה – 2025, ל-10 ארגונים ו-2 אישים כמפורט בדברי ההסבר לעיל.

השתתף בדיון: יוסי חביליו.

3. חוקי עזר, הסמכות ומינויים

3.1 התקנת חוקי עזר

3.1.1. הצעת חוק עזר לירושלים (מניעת רעש) (הוראת שעה), התשפ"ה – 2025 [הוראת שעה לפינוי אשפה בימי שני עד חמישי החל מהשעה חמש בבוקר ובמוצאי שבת ומועד וליל חגי המוסלמים והרמדאן עד השעה אחת בלילה]

דברי הסבר

בתקנה 6 לתקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש), התשנ"ג – 1992 נקבע 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 האוכלוסייה 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 העיריה, 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 לעניין 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.

השרה להגנת הסביבה אישרה מספר פעמים 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.

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.

לחלופין יש להתיר לעירייה, את התיקון המבוקש בהתאם להחלטת מועצת עיריית ירושלים מיום כ"ז באדר ב' התשפ"ב (30.3.2022), 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.



פזכירות פועצת העיר

מועצת העירייה התקינה את שתי החלופות הנ"ל בכפוף לאישור השרה להגנת הסביבה.

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.

מבוקש בהתאם למכתב מנכ"ל העירייה, מר איציק לארי, למנכ"ל המשרד להגנת הסביבה, מר אסף יודי, מיום 29.12.2024 להתקין הוראת שעה חדשה לשנתיים לפינוי אשפה בימים שני עד חמישי, החל מהשעה 5:00 [בדומה לעיריית ראשון לציון לה אישרה השרה להגנת הסביבה הוראת שעה לשנתיים לפינוי אשפה החל מהשעה 5:00 בבוקר] ובמוצאי שבת וליל חגי המוסלמים והרמדאן לכל המאוחר עד השעה 1:00. או לכל מועד אחר בהתאם להחלטת השרה להגנת הסביבה.

החלטה

מועצת עיריית ירושלים החליטה (25 חברים בעד) 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) (הוראת שעה), התשפ"ה – 2025, כפוף לאישור השרה להגנת הסביבה [הוראת שעה לשנתיים לפינוי אשפה בימי שני עד חמישי החל מהשעה 5:00 בבוקר ובמוצאי שבת ומועד וליל חגי המוסלמים והרמדאן לכל המאוחר עד השעה 1:00] בנוסח המצורף כנספח לסעיף זה או לכל מועד אחר בהתאם להחלטת השרה להגנת הסביבה.



פזכירות פועצת העיר

3.1.2. הצעת חוק עזר לירושלים (מניעת רעש) (הוראת שעה) (תיקון), התשפ"ה – 2025 [הארכה של הוראת השעה לפינוי אשפה במוצאי שבת ומועדי ישראל וליל חגי המוסלמים והרמדאן לכל היותר עד השעה 1:00 בלילה]

דברי הסבר

מועצת עיריית ירושלים התקינה באישור השרה להגנת הסביבה, עידית סילמן, את חוק עזר לירושלים (מניעת רעש) (הוראת שעה), התשפ"ג – 2023, הוראת שעה בהתאם לנוסח הוראת השעה הקודמת שאישרה השרה גילה גמליאל, לפינוי אשפה במוצאי שבת ומועדי ישראל וליל חגי המוסלמים והרמדאן לכל היותר עד לשעה 1:00 בלילה, עד ליום כ' באדר א' התשפ"ד (29 בפברואר 2024).

בהמשך, מועצת עיריית ירושלים התקינה באישור השרה להגנת הסביבה, עידית סילמן, את חוק עזר לירושלים (מניעת רעש) (הוראת שעה) (תיקון) התשפ"ד – 2024 המאריכה את הוראת השעה הנ"ל לפינוי אשפה במוצאי שבת ומועדי ישראל ולילות חגי המוסלמים והרמדאן לכל היותר עד השעה 1:00 בלילה, עד ליום ל' בשבט התשפ"ה (28 בפברואר 2025).

מבוקש להאריך את הוראת השעה הנ"ל לפינוי אשפה במוצאי שבת ומועדי ישראל וליל חגי המוסלמים והרמדאן לכל היותר עד השעה 1:00 בלילה, לתקופה של שנתיים עד ליום כ"א באדר א' התשפ"ז (28 בפברואר 2027).

החלטה

מועצת עיריית ירושלים החליטה (25 חברים בעד) בתוקף סמכותה לפי סעיף 250 לפקודת העיריות וסעיף 6 לחוק למניעת מפגעים, התשכ"א - 1961 ובכפוף לאישור השרה להגנת הסביבה, להתקין את חוק עזר לירושלים (מניעת רעש) (הוראת שעה) (תיקון), התשפ"ה – 2025 [הארכת הוראת השעה לפינוי אשפה במוצאי שבת ומועד וליל חגי המוסלמים והרמדאן לכל היותר עד השעה 1:00 בלילה לתקופה של שנתיים] בהתאם לנספח המצורף לסעיף זה; או לכל מועד אחר בהתאם להחלטת השרה להגנת הסביבה.



פזכירות פועצת העיר

3.2 הסמכות למתן ארכות למענה לבקשות לפי חוק חופש המידע

3.2.1 אישור מועצת העיר לראש העירייה לאצול את סמכותו להאריך את תקופה המענה לבקשות מידע - לפי סעיף 7(ב) לחוק חופש המידע

דברי הסבר

בהתאם לסעיף 7(ב) לחוק חופש המידע, תשנ"ח-1998 (להלן – חוק חופש המידע), על הרשות המקומית להודיע למבקש מידע בדבר החלטתה לגבי מסירת המידע, בתוך 30 ימים מיום קבלת הבקשה. ואולם, בהתאם לאותו סעיף, רשאי ראש הרשות המקומית או מי שהוא הסמיך לכך, להאריך את התקופה האמורה במקרה הצורך, ב- 30 ימים נוספים.

ביום 17.04.2024 החליטה מועצת העיר ירושלים, בהתאם לסמכותה לפי סעיף 17 לחוק הרשויות המקומיות (ראש הרשות וסגניו וכהונתם), התשל"ה – 1975 (להלן – חוק הבחירה הישירה) והוראות כל דין, לאשר לראש העירייה לאצול את סמכותו לפי סעיף 7(ב) לחוק חופש המידע בדבר מתן ארכה של 30 ימים למסירת מידע לבקשת מידע, למר עידו רוזנברג, מנהל אגף מזכירות מועצת העיר והממונה על חוק חופש המידע בעירייה.

בהתאם להמלצת הדרג המקצועי, מבוקש לאשר לראש העירייה לאצול את סמכותו לפי סעיף 7(ב) לחוק חופש המידע, גם למר חזי מלכא, שהתמנה (לאחר שזכה במכרז פומבי ביום 15.01.2023) למנהל מחלקה בכיר ליישום חוק חופש המידע.

החלטה

מועצת עיריית ירושלים החליטה (25 חברים בעד) בהתאם לסמכותה לפי סעיף 7(ב) לחוק חופש המידע, תשנ"ח-1998 ו/או סעיף 17 לחוק הרשויות המקומיות (בחירת ראש הרשות וסגניו וכהונתם), התשל"ה – 1975 והוראות כל דין, לאשר לראש העירייה, מר משה ליאון, לאצול את סמכותו לפי סעיף 7(ב) לחוק חופש המידע, התשנ"ח - 1998 למר חזי מלכא, מנהל מחלקה בכיר ליישום חוק חופש המידע, כל עוד הוא משמש בתפקידו בעירייה.



מזכירות מועצת העיר

3.2.2 אישור מועצת העיר לראש העירייה לאצול את סמכותו להאריך את תקופת המענה לבקשות מידע לפי סעיף 7(ג) לחוק

דברי הסבר

בהתאם לסעיף 7(ב) לחוק חופש המידע, תשנ"ח-1998 (להלן – חוק חופש המידע), על הרשות המקומית להודיע למבקש מידע בדבר החלטתה לגבי מסירת המידע, בתוך 30 ימים מיום קבלת הבקשה. ואולם, בהתאם לאותו סעיף, רשאי ראש הרשות המקומית או מי שהוא הסמיך לכך, להאריך את התקופה האמורה במקרה הצורך, ב- 30 ימים נוספים.

בנוסף לכך, בהתאם לסעיף 7(ג) לחוק חופש המידע, ראש הרשות המקומית רשאי להאריך את התקופה האמורה למסירת החלטה בבקשת חופש מידע, בארכה נוספת, לתקופה שלא תעלה על 60 ימים נוספים ובסך הכל, עד ל- 120 ימים מיום הגשת הבקשה.

בהתאם להמלצת הדרג המקצועי, מבוקש לאשר לראש העירייה לאצול את סמכותו לפי סעיף 7(ג) לחוק חופש המידע, למר עידו רוזנברג, מנהל אגף מזכירות מועצת העיר והממונה על חוק חופש המידע בעירייה.

החלטה

מועצת עיריית ירושלים החליטה (25 חברים בעד) בהתאם לסמכותה לפי סעיף 17 לחוק הרשויות המקומיות (בחירת ראש הרשות וסגניו וכהונתם), התשל"ה – 1975 והוראות כל דין, לאשר לראש העירייה, מר משה ליאון, לאצול את סמכותו לפי סעיף 7(ג) לחוק חופש המידע, התשנ"ח – 1998, למר עידו רוזנברג, מנהל אגף מזכירות מועצת העיר והממונה על חוק חופש המידע בעירייה, כל עוד הוא משמש בתפקידו בעירייה.



מזכירות מועצת העיר

3.3 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 שהתקיים בין התאריכים 15.12.2024 עד 15.1.2025, ובהתאם לפנייתו של מר אילן ששון, מנהל אגף אכיפה ושיטור, מיום 16.1.2025 עמדו בכל החובות והמטלות הנדרשים בקורס, וביום 19.1.2025 סיימו לחתום על תעודות סיום קורס פקח רב תכליתי ועמידה בכל דרישות הקורס; את הסמכויות המפורטות בהצעת ההחלטה:

מספר	שם העובד
1	בן חיים נופר
2	בן עדיבה אלי
3	דרעי חנניה
4	כהן גבריאל
5	לביא אורן
6	ללוש טל יצחק
7	שאול שיראל
8	שבתאי סתיו
9	גירפי דוד
10	דהוקי הודיה
11	רוגן משהיוף

החלטה

מועצת עיריית ירושלים החליטה (25 חברים בעד), 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 שהתקיים בין התאריכים 15.12.2024 עד 15.1.2025, ובהתאם לפנייתו של מר אילן ששון, מנהל אגף אכיפה ושיטור, מיום 16.1.2025, עמדו בכל החובות והמטלות הנדרשים בקורס, וביום 19.1.2025 סיימו לחתום על תעודות הסיום לקורס פקח רב תכליתי ועמידה בכל דרישות הקורס של הפקחים הנ"ל; 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 הניקיון.



מזכירות מועצת העיר

3.4 פורום לגיבוש מדיניות הנצחה בירושלים

דברי הסבר

בתאריך 7.10.23 בבוקרו של חג שמחת תורה, התעוררה מדינת ישראל לאחד הימים הקשים בתולדותיה. ארגון הטרור, חמאס, פתח במתקפה רצחנית על מדינת ישראל. בהתקפה זו נרצחו באכזריות כ-1,200 אנשים ונפצעו עוד אלפים, לצד 251 ישראלים שנחטפו על ידי מחבלי חמאס לעזה. מאז יום מדמם זה, נמצאת מדינת ישראל במאבק יום יומי על קיומה ומנהלת לחימה במספר חזיתות.

עיריית ירושלים רתמה את כל כוחותיה ומשאביה על מנת לסייע למאמץ הלאומי. לצד מתקפות הטיילים שחוותה העיר והצורך לספק פתרונות לתושבים רבים בתחומים רבים, ממיגון מתאים ועד סיוע נפשי וסוציאלי, נדרשה העיר לקלוט ולהעניק שירותים לכ-30,000 מפונים. גם נכון לכתובת שורות אלה ממשיכה העירייה באופן יום יומי בתרומתה למאמץ המלחמתי ובסיוע לתושבי העיר ולתושבים מכל רחבי הארץ. כל זאת, לצד המשימות השוטפות הכרוכות בניהול העיר הגדולה בישראל המספקת שירותים לכמעט מיליון תושבים.

לצד התקווה וגילויי הסולידריות, מתמודדת ירושלים עם אובדן ושביר עצום. מספר הקורבנות בני העיר הוא הרב ביותר בארץ. נכון למועד כתיבת שורות אלו, נטמנו בבתי הקברות בעיר כ-100 חללים תושבי העיר, הן מקרב חללי פעולות האיבה והן מקרב חללי מערכות ישראל.

במסגרת פעולות ההנצחה הוקמה אנדרטה לזכר הנופלים בני העיר במלחמת חרבות ברזל במרכז העיר ירושלים. האנדרטה מהווה מקום התייחדות לתושבי העיר ולמבקרים מכל רחבי הארץ, המגיעים לחלוק כבוד לנופלים. האנדרטה מהווה סמל של זיכרון, כאב ואחדות, ומתפקדת כמרכז התכנסות לכל מי שמעוניין להוקיר את זכרם של הנופלים בני העיר.

לצד הנצחת החללים באמצעות האנדרטה, לעירייה מגיעות כל העת פניות רבות ומגוונות להנצחת החללים הרבים.

מובא לידיעת מועצת העיר על ההחלטה להקים פורום לגיבוש מדיניות עדכנית של הנצחת חללי פעולות איבה וחללי מערכות ישראל. הפורום ידון בסוגיית ההנצחה ויעסוק בהמלצות לגבי סוג ואופן ההנצחה בעיר. עבודת הפורום הנה עבודה פנימית ומסמכיה יהיו מסמכים פנימיים. הפורום יגבש המלצותיו ויביאן בפני מועצת העיר, לרבות טיוטת נוהל עירוני לשם כך.

חברי הפורום לקביעת מדיניות ההנצחה של נרצחי פעולות טרור וחללי מערכות ישראל יהיו:

- השופט (בדימוס) שולמית דותן, נשיאת בימ"ש השלום לשעבר – יו"ר
- הרב פרופ' יגאל בצלאל שפרן, פרופסור לאתיקה רפואית ומומחה לרפואה והלכה – חבר
- מר אריה מועלם, סמנכ"ל משרד הביטחון וראש אגף משפחות הנצחה ומורשת – חבר
- מר דורון רוזנפלד מזרחי, יו"ר ארגון יד לבנים ירושלים – חבר
- גב' לינדה אזולאי, חברת ארגון נפגעי פעולות איבה – חברה



עזכירות פועצת העיר

3.5 מינויים ושינויים בוועדות העירייה

החלטה

מועצת העירייה החליטה לאשר (25 חברים בעד) את המינויים והשינויים הבאים :

3.5.1 ועדה למאבק בנגע הסמים המסוכנים

- למנות את מר אסעד עוויס, מנהל בית ספר ע"ס אלרשידייה, כחבר בוועדה.
- למנות את גב' אדוה מובשוביץ, מנהלת מחוז ירושלים ויו"ש, הרשות הלאומית לביטחון קהילתי, כחברה בוועדה.
- למנות את מר שבי עמדי, נציג ציבור ומנהל קידום נוער לשעבר, כחבר בוועדה בהתאם לסעיף 149א(ב)(4) לפקודת העיריות.
- למנות את גב' כרמית ספיר-וייץ, נציגת ציבור, כחברה בוועדה, בהתאם לסעיף 149א(ב)(4) לפקודת העיריות.

3.5.2 ועדת אובדנים ונזקים – טיפול בנזק/אובדן לציווד עירוני

מובא לידיעת המועצה כי הרכב הוועדה יכלול את החברים הבאים :

- מר שמוליק זליגמן, גזבר העירייה – יו"ר הוועדה
- גב' סימה ביאזי, עוזרת מקצועית בכירה לראש מינהל משאבי אנוש ומינהל עירוני, או מי מטעמה – חברה
- עו"ד דני ליבמן, המשנה ליועץ המשפטי, או מי מטעמו – חבר
- מר אייל לוי, יו"ר ארגון העובדים /או מר טוביה טוקר, מנהל מטה ארגון עובדים – חבר
- מנהל האגף הרלוונטי (חבר אד-הוק)



פזכירות מועצת העיר

3.6 מינויים בתאגידים העירוניים

3.6.1 מינוי נציגה מקרב עובדי העירייה בתאגידים העירוניים

החלטה

מועצת העירייה החליטה (25 חברים בעד) 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:

■ תיאטרון ירושלים

למנות את גב' סימה ביאזי, ממונה על מערך תוכניות ופרויקטים בהנהלת מינהל משאבי אנוש והמינהל העירוני, לתפקיד דירקטורית בתאגיד.

3.6.2 מינוי נציגי עירייה מקרב הציבור בתאגידים העירוניים

החלטה

מועצת העירייה החליטה (25 חברים בעד) 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:

■ עדן – החברה לפיתוח כלכלי בירושלים בע"מ

למנות את עו"ד נעמה תורג'מן, לתפקיד דירקטורית בחברה.

■ הורה ירושלים

למנות את עו"ד נעמה תורג'מן, לתפקיד דירקטורית בחברה.

■ תיאטרון ירושלים

למנות את מר אלי זיטוק, לתקופת כהונה אחת נוספת כדירקטור בתאגיד.

■ מוריה – חברה לפיתוח ירושלים בע"מ

למנות את עו"ד לירון לוי גבאי, לתקופת כהונה אחת נוספת כדירקטורית בחברה.

השתתפו בדיון: משה ליאון, דור לוי ומרים סלע.

הישיבה נסגרה בשעה: 18:30

תמליל הישיבה מצ"ב והוא מהווה חלק בלתי נפרד מהדוח.

עידו רוזנברג
מוזכיר מועצת העיר

משה ליאון
ראש העיר



ישיבת מועצת העיר ירושלים – תמליל

מספר הוועדה : 15

מקום ההתכנסות : אולם מועצה

תאריך הוועדה : כ"א בטבת תשפ"ה (21.1.2025)

מזכיר הוועדה בדיון : ליאת זכאי

שעת תחילת הוועדה : 18:21

שעות סיום הוועדה : 18:30

התמליל נכתב ע"י חברת גולד וורק בע"מ ולא עבר בדיקה או הגהה ע"י גורם כל שהוא בעיריית ירושלים

עיריית ירושלים וחברת גולד וורק בע"מ עושים כל שביכולתם על מנת לייצר תמליל איכותי ובעל ערך. עם זאת מודגש כי קריאה בתמליל צריכה להיעשות באופן מושכל תוך הבנה שיתכנו טעויות ו/או השמטות מסיבות אובייקטיביות שונות.



גולד וורק תמלול והקלטה

גולד-וורק ת M ג R ים

יו"ר משה ליאון:

אני מתכבד לפתוח את ישיבת המועצה מספר 15, וואו כבר 15 ישיבות היו לנו, ישיבה מן המניין לחודש ינואר.

צביקה כהן:

עברו כבר שנה וחצי כבר עברו.

משה ליאון:

מה?

צביקה כהן:

עבר הזמן.

משה ליאון:

אני משתתף בצערם של עובדי עיריית ירושלים, שנפטרו יקיריהם מדרגה ראשונה, אסתר פרץ במות בנה, סמ"ל אוריאל פרץ שנפל בקרב. תמר שרת במות אביה, חגית לוי במות אימה, מיכל אליעקב במות אימה. נעמי נתניה במות אימה, לימור מזרחי במות אחיה, דני דדון במות אחיו, לאה קינרייך במות אימה, אסנת אייקשילר במות בעלה, רויטל סאבו במות אביה, תמר בן דוד סקוט במות אחיה, ורד מיכאל במות אביה, מירב שושן במות אימה, רותי אלביליה במות אחיה, דורית והב במות אימה, דבורה קלמן במות אימה, עינת הורן במות אימה, שלום אביטל במות אימו, נכבד את זכרם בקימה. אפשר לשבת. טוב, בראשית דברי אציין את זוכי עיטור יקיר ירושלים המובאים כאן הערב לאישור, הענקת עיטור יקירות ויקירי העיר, היא מסורת ירושלמית רבת שנים, המהווה אות כבוד והערכה, לאנשים, והאנשים והנשים שעושים את העיר הזאת למה שהיא. בנוסף לכך אנחנו כולנו ביחד מברכים את החטופות ששחררו לפני יומיים. להזכיר לכם יש לנו שני חטופים בירושלים בפסגת זאב, קארין אראיב ורום ברסלבסקי שאנחנו כולנו מתפללים לשחרורם כמה, מה?

יהודה פרוידגר:

יש גם גופה.

משה ליאון:

כולם מתפללים לשחרורם בקרוב, בעזרת השם.

יהודה פרוידגר:

גם הרוג.

משה ליאון:

בתחום פיתוחה של ירושלים, חתמנו החודש על הסכם היסטורי ופורץ דרך יחד עם חברת שיכון ובינוי ובמסגרתו נשמור ונשדרג את שטחי הציבור החשובים כל כך במרכז שכונת קריית יובל, למען רווחת התושבים. אישרנו החודש בוועדה המקומית לתכנון ובנייה תוכניות התחדשות עירונית בהיקף של למעלה מ- 1000 יחידות דיור חדשות בשכונת גילה, ובקריית מנחם, ושמירה על מהפכת ההתחדשות והבנייה בכל רחבי ירושלים. חנכנו את פארק מורדות גילה המשתרע על פני 6 דונמים וכולל משטחי דשא רחבים, מתקני שעשועים, מתקני ספורט, ועוד רבות. חנכנו גם גן הורקניה המיוחד בשכונת גוננים, ושדרוג ששילב שמירה על העצים העתיקים בגן, לצד מתקנים חדשים, ואמצעי בטיחות. בתחום החינוך, קיימנו החודש מפגש מיוחד לאנשי מקצוע בגיל הרך, בנושא השפעות המלחמה על הקשר בין הורים וילדים, והתמקדות בלמידה ושיפור למען הדור הירושלמי הצעיר. בתחום הקהילה והרווחה, קיימנו כאן בהיכל מועצת העיר ירושלים, את טקס מצטייני כוחות הביטחון והצלה, במסגרתו הבענו את הערכתנו וקורתנו לגיבורים של כולנו, הנמצאים שם למעננו בכל עת ובכל מצב. הערב כפי שאמרתי, אנחנו נאשר בישיבת המועצה את הנבחרים לקבלת עיטור ראש העיר להתנדבות, לא מה שאמרתי. אז הערב אנחנו נאשר בישיבת המועצה גם את הנבחרים לקבלת עיטור ראש העיר להתנדבות, זה עיטור חדש למעשה שאנחנו נותנים, הממקד זרקור חשוב על העשייה ההתנדבותית, הנתינה והסולידריות שהתגלו במלוא אופן, ובמיוחד בשנה וחצי אחרונות כאן בירושלים. קיימנו החודש טקס מיוחד להוקרת המתנדבים בכוחות ההצלה במזרח ירושלים, באירוע שיא, שמבטא יותר מכל, את תנופת ההתנדבות והתרומה בקרב תושבי מזרח העיר. חנכנו גם טיפת חלב, תחנת טיפת חלב משודרגת בשכונת פסגת זאב, במסגרת השדרוג והשקעה בתחנות בריאות הציבור מתוך ההבנה את חשיבות הנגשת השירותים למען התושבים. קיימנו גם השנה את המיזם בבניין במסגרתו השתתפו מעל 3000 משפחות שהדליקו נרות חנוכה יחדיו, תוך יצירת מרקם קהילתי וחי שכונות חשובים. לסיום, אני מבקש להודות לממלא מקום ראש העיר אליעזר ראובברגר וצביקה כהן, סגני ראש העיר, המשנים לראש העיר, חברות וחברי מועצת העיר, עובדות, ועובדי עיריית ירושלים, על עבודתכם המסורה ושיתוף הפעולה. אני מודה לכם בשמי ובשם תושבי ירושלים. אנחנו רוצים לעבור לסדר היום, הסכמי חכירה ורשות שימוש נא להצביע. אוקי, אושר. סעיף 2, דוחות העירייה, דו"ח על מצב התאגידים העירוניים, ואישור מקבלי העיטורים, נא להצביע. כן.

יוסי חביליו:

משה, אנחנו נמנע, כי זה (לא ברור), וגם בוועדה (לא ברור), משרדים שלא יעבדו בשבת, (לא ברור).

צביקה כהן:

אני דווקא אוהב את זה, פריצת דרך האמת.

משה ליאון:

רבותי,

צביקה כהן:

אני בעד,

משה ליאון:

סעיף,

צביקה כהן:

מסלולים נוספים.

משה ליאון:

סעיף 3, חוקי עזר, הסמכות ומינויים נא להצביע.

משה מרגליות:

דור.

משה ליאון:

תודה רבה, זה עבר. כן, בבקשה, דור.

דוד לוי:

אני רוצה להודות ולברך על הסכם, על ההסכם של טיילור, מול חברת שיכון ובינוי, היינו חלק ארוך במאבק הזה, גם בתור יושב ראש מינהל קהילתי, אפילו נתבעתי אישית על השטח הזה, שככה הובלנו את המאבק הציבורי, הודות לראש העיר ולמהנדס העיר, שחשבו מחוץ לקופסא, ובאמת זה פתרון שלא היה על סדר היום, אף אחד לא חשב עליו לפני שבאמת הבאתם את הפתרון הזה, זה פתרון שהציל את כל השטח, ונותן את כל השטח לטובת הציבור. ובאמת זה מהלך ללא ספק לוקח את קריית יובל ושם אותה צעד אחד קדימה. וזה ראוי להערכה, זהו, סיימנו את המאבק הארוך ש - , שהיה שם, אז תודה רבה.

משה ליאון:

תודה רבה, ותודה רבה, שנפלה לך אבן מהלב. כן.

יוחנן וייצמן:

חבל, אם זה היה מגיע להצבעה, הייתי מצביע נגד.

דוד בלומנשטוק:

חבל שיש אבן אחרת אצל אחרים, אבל בואו לא נדבר על זה.

לורה ורטון:

אני רוצה להודות כל המעורבים.

דוד בלומנשטוק:

יש אבן אחרת אצל אחרים בקריית יובל, אבל בוא לא נדבר על זה פה.

משה ליאון:

האמת, קדימה. כן, מי רצה עוד?

מרים סלע:

אני, אני רציתי גם להגיד, על עיטור ראש העיר להתנדבות, לברך באמת על הבחירה ב – 10 ארגונים מאוד משמעותיים לירושלים מכל המגזרים. אני חושבת שהוועדה שהייתה מורכבת גם מרוב נשי, אבל גם מנציגות כמו שרית זוסמן, וליאת פרידמן, אימותיהם של שחר ובן, באמת עשו כאן בחירה משמעותית מאוד, גם בארגונים, גם במפעלי החיים, ואני מאוד שמחה שאנחנו שמים את קהילת המתנדבים, והמתנדבות על ראש שמחתנו, ותודה לכל השותפים.

משה ליאון:

תודה רבה, הישיבה נעולה. תודה.

סיום הדיון

ט"ז כסלו, תשפ"ה
17 דצמבר, 2024

חוות דעת משפטית לעניין חוזה חכירה (נכס 7522 משתמש 12)

1. עיריית ירושלים הינה בעלת הזכויות ו/או זכאית להיות בעלת הזכויות במגרש 215 לפי תב"ע 11085, הידוע גם כחלק מחלקה 61 בגוש 30566, אשר מצוי ברחוב הצדיק משטפנשט, שכונת רמת שלמה, ירושלים (להלן: "המקרקעין").
2. ועדת ההקצאות המקצועית בישיבתה מיום 10.4.18 המליצה על הקצאת חלק מהמקרקעין לעמותת "מוסדות תורה ודת שירת מרים ברמת שלמה ירושלים" (להלן: "העמותה") לצורך הקמת בית כנסת ומקווה לגברים (להלן: "המבנה") וניהולו (להלן: "מטרת החכירה"). עמותת "עמוד הצדקות" (להלן: "העמותה הנוספת") קיבלה אף היא הקצאה בחלק מהמקרקעין לצורך הקמה וניהול של בית כנסת (להלן: "המבנה הנוסף"). המלצת ועדת ההקצאות ניתנה בכפוף לתנאים כפי שיפורט להלן:
 - א. תכנון המבנה במקרקעין יבוצע בתיאום עם האגף למבני ציבור ומנהלת מבני דת ויאושר על ידם.
 - ב. מנהל האגף למבני ציבור יקבע את מיקום המבנה והמבנה הנוסף במגרש.
 - ג. העמותה והעמותה הנוספת (להלן יחד: "העמותות") תהינה זכאיות לקבל כל אחת מחצית מזכויות הבנייה המותרות, או שיתרו על פי דין למען הסר ספק מובהר כי ככל שיאושרו בעתיד אחוזי בניה נוספים הרי שהקצאתן תהיה כפופה לקיום הליך הקצאה כדין בכפוף ובהתאם לתנאים הקבועים בנוהל הקצאת קרקעות ומבנים ללא תמורה או בתמורה סמלית של משרד הפנים והנוהל העירוני שפורסם מכוחו.
 - ד. העמותות מתחייבות לחתום על התחייבות בכתב לפיה אם יתווספו אחוזי בניה כתוצאה מתכנית שתקודם על ידן ואחוזי הבניה הנוספים לא יוקצו להן, לא תהיה לעמותות כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כנגד העירייה.
 - ה. העמותות יפעלו בצוותא כדי לקדם תכנון משותף, לקדם תכנית כאמור לעיל ולהקים את המבנה והמבנה הנוסף. העירייה באמצעות מנהל אגף מבני ציבור ומנהל מחלקת מבני דת יסייעו בידי העמותות, ככל שהדבר ניתן.

3. ביום 24.4.18 אישרה הוועדה המייעצת להקצאות את המלצת ועדת ההקצאות המקצועית כאמור לעיל.

4. ביום 26.4.18 אישרה מועצת העירייה את המלצת הוועדה המייעצת להקצאות כאמור לעיל.

5. חתימת ההסכם ותוקפו כפופים להוכחת יכולת כלכלית של החוכרת, להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה.

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 חנניאייב, עו"ד

עוזרת ראשית ליועמ"ש – צוות נכסים

חוזה חכירה

שנערך ונחתם בירושלים ביום 1 בחודש 5 בשנת 2018
 נכס 7522
 משתמש 12

- בין:** עיריית ירושלים
 מכיכר ספרא 1, ירושלים
 (להלן: "העירייה")
- מצד אחד**
- לבין:** עמותת: "מוסדות תורה ודת שירת מרים ברמת שלמה ירושלים"
 ע.ר. 580619112
 (להלן: "החוכרת")
- מצד שני**
- הואיל:** והעירייה הינה בעלת הזכויות ו/או זכאית להיות בעלת הזכויות במגרש 215 לפי תב"ע 11085, הידוע גם כחלק מחלקה 61 בגוש 30566, אשר מצוי ברחוב הצדיק משטפנשט, שכונת רמת שלמה, ירושלים (להלן: "המקרקעין").
- והואיל:** ועל פי התכנית ייעוד המקרקעין הינו למבני ציבור.
- והואיל:** והחוכרת מודעת לכך שככל והנכס אינו רשום ע"ש עיריית ירושלים, אין באישור שר הפנים או מי שהסמיכו, כל ראייה לרישום עתידי כאמור.
- והואיל:** ומועצת העירייה בישיבתה מיום 26.4.18 החליטה על הקצאת חלק מהמקרקעין לחוכרת לצורך הקמת בית כנסת ומקווה לגברים (להלן: "המבנה") וניהולו (להלן: "מטרת החכירה"), בהתאם לתנאים כפי שיפורט להלן.
- והואיל:** וידוע לחוכרת כי עמותת "עמוד הצדקות" (להלן: "העמותה הנוספות") קיבלה אף היא הקצאה בחלק מהמקרקעין לצורך הקמה וניהול של בית כנסת (להלן: "המבנה הנוסף").
- והואיל:** וברצון החוכרת לחכור מהעירייה חלק מהמקרקעין לצורך הקמת המבנה וברצון העירייה להחכיר לחוכרת חלק מהמקרקעין לצורך כאמור, והכל בהתאם להוראות חוזה ותנאיו כדלהלן.
- והואיל:** והחוכרת מצהירה כי היא עומדת ותעמוד בתנאים המיוחדים ובתבחינים הכלליים 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: ותכנון המבנה במקרקעין יבוצע בתיאום עם האגף למבני ציבור ומנהלת מבני דת ויאושר על ידם.

והואיל: ומנהל האגף למבני ציבור יקבע את מיקום המבנה והמבנה הנוסף במגרש.

והואיל: והחוכרת והעמותה הנוספת (להלן יחד: "העמותות") תהינה זכאיות לקבל כל אחת מחצית מזכויות הבנייה המותרות, או שיתרו על פי דין. למען הסר ספק מובהר כי ככל שיאושרו בעתיד אחוזי בניה נוספים הרי שהקצאתן תהיה כפופה לקיום הליך הקצאה כדין בכפוף ובהתאם לתנאים הקבועים בנוהל הקצאת קרקעות ומבנים ללא תמורה או בתמורה סמלית של משרד הפנים והנוהל העירוני שפורסם מכוחו.

והואיל: והעמותות מתחייבות לחתום על התחייבות בכתב לפיה אם יתווספו אחוזי בניה כתוצאה מתכנית שתקודם על ידן ואחוזי הבניה הנוספים לא יוקצו להן, לא תהיה לעמותות כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כנגד העירייה.

והואיל: והעמותות יפעלו בצוותא כדי לקדם תכנון משותף, לקדם תכנית כאמור לעיל ולהקים את המבנה והמבנה הנוסף. העירייה באמצעות מנהל אגף מבני ציבור ומנהל מחלקת מבני דת יסייעו בידי העמותות, ככל שהדבר ניתן.

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

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

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

והואיל: וידוע לחוכרת 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 215 לפי תב"ע 11085, הידוע גם כחלק מחלקה 61 בגוש 30566, אשר מצוי ברחוב הצדיק משטפנשט, בשכונת רמת שלמה, ירושלים, כמסומן בתשריט המצורף **כנספח א'** לחוזה זה ובכפוף להיתר הבנייה.

"הנכס"- חלק מהמקרקעין לרבות המבנה אשר יבנה עליהם בעתיד.

"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 החכירה.

3. החכירה ומטרתה:

(א) העירייה מתחייבת בזה להחכיר לחוכרת, והחוכרת מתחייבת לחכור מהעירייה את המבנה והכול בהתאם לתנאי חוזה זה והוראותיו. החכירה תחול על חלק מהמקרקעין ועל המבנה העתיד להיבנות עליהם על ידי החוכרת (להלן: "**המוחכר**").

(ב) מטרת החכירה היא אך ורק לצורך הקמת בית כנסת ומקווה וניהולם 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) החוכרת 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 להחכרת המבנה והמקרקעין פירושה הסכמת בעל זכויות במקרקעין בלבד והסכמה זו לא תתפרש כהסכמתה של רשות מוסמכת כלשהי, לרבות רשויות התכנון.

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



Act



4. ההקצאה, תקופתה וביטולה:

(א) תוקף ההקצאה הוא לשלוש שנים מיום 27.4.18, על החוכרת לממש את ההקצאה ולהשלים את הקמת המבנה עד ליום 26.4.21 (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 החוכרת 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 החוכרת 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 לחוכרת. נדחתה הבקשה, תודיע העירייה לחוכרת על ביטול ההקצאה ויחולו הוראות סעיף 16 להלן.

(ד) לא השלימה החוכרת 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 לחוכרת ויחולו הוראות סעיף 16 להלן.

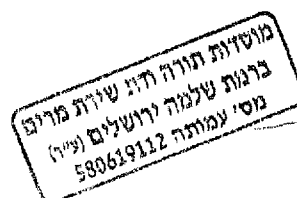
(ה) הוואך תוקף ההקצאה לתקופה נוספת כאמור בסעיף קטן (ג) לעיל, על החוכרת להשלים את הבנייה תוך פרק הזמן שהוקצב לה בהחלטת הארכת תוקף ההקצאה. לא תעשה כן, תתבטל ההקצאה מאליה ללא צורך במתן כל הודעה על כך לחוכרת ויחולו הוראות סעיף 16 להלן.

(ו) עם ביטול ההקצאה בהתאם להוראות סעיף זה, לא תהא לחוכרת 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 החכירה:

(א) בכפוף לאמור בסעיפים קטנים (ד) ו- (ה) להלן, תקופת החכירה הינה ל- 25 שנה שתחילתה ביום 27.4.18 וסיומה ביום 26.4.43 (להלן: "**תקופת החכירה**").

(ב) עם תום תקופת החכירה, תהא לחוכרת זכות לפנות לעירייה בבקשה להאריך את תקופת החכירה ב- 10 שנים (להלן: "**תקופת החכירה המוארכת**") והכל בתנאים כאמור בסעיף 6 להלן.



ACT

(ג) בתום תקופת החכירה מוארכת, תהא לחוכרת זכות לפנות לעירייה בבקשה להאריך את תקופת החכירה המוארכת ב- 10 שנים נוספות (להלן: **"תקופת החכירה 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 לחוכרת לעלות על המקרקעין ולהקים את המבנה בהתאם להוראות חוזה זה. החכירה 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 לחוכרת כספים או מימון בכל צורה שהיא לצורך הקמת המבנה (להלן: **"מימון העירייה"**), יתקצרו תקופת החכירה ותקופת הארכת החכירה כאחד בשיעור דומה ליחס שבין מימון העירייה לסה"כ ההשקעה בהקמת המבנה לפי העניין, זאת בהתאם לנספח ד' לחוזה זה.

6. הארכת תקופת החכירה:

ככל שהחוכרת תחליט לממש את זכויותיה לפי סעיפים 5 (ב) ו/או 5 (ג), יהיה עליה להגיש בקשה לעירייה להארכת תקופת החכירה או תקופת החכירה 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 החכירה.

7. החזרת הנכס בתום תקופת החכירה:

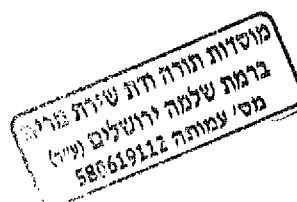
עם תום תקופת החכירה האמורה בסעיף 5 (א) לעיל או עם תום תקופת החכירה המוארכת ו/או הנוספת כאמור בסעיף 6 לעיל ו/או עם הפסקת החכירה כדין ו/או עפ"י הוראות חוזה זה, תפנה החוכרת את הנכס ותשיבו לעירייה כשהוא פנוי מכל אדם וחפץ, בהתאם לאמור בסעיף 16 להלן בשינויים המחויבים.

8. דמי חכירה:

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

9. הבניה:

(א) החוכרת 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 הבניה. התכנון יתואם ויאושר עם האגף למבני ציבור ומנהלת מבני דת. יובהר כי ההקצאה והחוזה כפופים לאישור גורמי התכנון והרישוי בהתאם לדרישות אגפי העירייה.



Art

(ב) החוכרת מתחייבת להשתמש בנכס בהתאם למטרת החכירה כאמור.

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

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

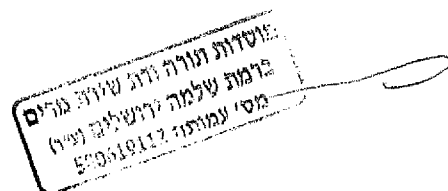
(ה) היה והמקרקעין ו/או כל חלק מהמקרקעין שהוקצה לחוכרת גובלים במקרקעין ו/או חלק מהמקרקעין שבשימוש העירייה ו/או מי מטעמה ו/או שהוקצו ו/או עתידים להיות מוקצים ע"י העירייה לגוף אחר כלשהו, החוכרת מתחייבת כי לא יתוכננו על ידה חלונות ו/או פתחים בקירות משותפים ו/או שעשויים להיות משותפים עם המבנים הקיימים ו/או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

(ו) כל תכנית כאמור בסעיף קטן (א) לעיל, לא תוגש על ידי החוכרת לאישורן של הוועדות והרשויות המוסמכות, אלא אם כן קיבלה החוכרת תחילה, ורק לאחר שקיבלה, את אישור העירייה לכך בכתב ובתנאי שתכנית זו תהא בהתאמה לתכניות 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 החוכרת או לא לתן אישורה זה ו/או להתנות מתן אישורה בתנאים הנראים לה, לדרוש שיטויה של התכנית, כולה או מקצתה, ועל החוכרת לקיים את התנאים ולבצע את השינויים הנדרשים ממנה על ידי העירייה כתנאי מוקדם למתן האישור על ידי העירייה.

(ח) החוכרת מתחייבת לסיים את בניית המבנה לא יאוחר מיום 27.4.21 במידה ולא תעשה כן, ובשים לב להוראות סעיף 4 תבוטל 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, ולחוכרת 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 החוכרת בלבד וישולמו על ידה והעירייה לא תידרש ולא תבצע כל תשלום בכסף או שווה כסף במישרין או בעקיפין בקשר עם הבנייה.



A-7

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

(יא) החוכרת 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) ידוע לחוכרת כי העמות הנוספת קיבלה אף היא הקצאה בחלק מהמקרקעין לצורך הקמת המבנה הנוסף.

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

(טז) מנהל האגף למבני ציבור יקבע את מיקום המבנה והמבנה הנוסף במגרש.

(יז) העמותות תהינה זכאיות לקבל כל אחת מחצית מזכויות הבנייה המותרות, או שיותר על פי דין. למען הסר ספק מובהר כי ככל שיאושרו בעתיד אחוזי בניה נוספים הרי שהקצאתן תהיה כפופה לקיום הליך הקצאה כדין בכפוף ובהתאם לתנאים הקבועים בנהל הקצאת קרקעות ומבנים ללא תמורה או בתמורה סמלית של משרד הפנים והנהל העירוני שפורסם מכוחו.

(יח) העמותות מתחייבות לחתום על התחייבות בכתב לפיה אם יתווספו אחוזי בניה כתוצאה מתכנית שתקודם על ידן ואחוזי הבניה הנוספים לא יוקצו להן, לא תהיה לעמותות כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כנגד העירייה.

(יט) העמותות יפעלו בצוותא כדי לקדם תכנון משותף, לקדם תכנית כאמור לעיל ולהקים את המבנה והמבנה הנוסף. העירייה באמצעות מנהל אגף מבני ציבור ומנהל מחלקת מבני דת יסייעו בידי העמותות, ככל שהדבר ניתן.



At

10. השימוש בנכסים והחזקתם:

(א) החוכרת מתחייבת להשתמש במקרקעין ובנכס אך ורק למטרת התכירה המפורטת במבוא לחוזה זה ובסעיף 3 לעיל ובהתאם להוראות חוזה זה. החוכרת 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) החוכרת 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 החוכרת לשלם לכל רשות מוסמכת ו/או לעירייה, לפי דרישתן, את סכום ההוצאות אשר לפי חשבונין וקביעתן מגיע להן מהחוכרת בגין הנכס ובקשר אליו, עבור ביצוע עבודות הפיתוח הנ"ל או איזה מהן.

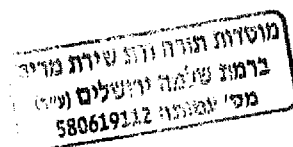
עבודות פיתוח בסעיף זה כגון:

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. החוכרת מתחייבת לשאת בעלות סלילת הכביש למקרקעין וכן בעלות אחזקת הכביש באופן יחסי בהתאם לשטח המוקצה כפי שתקבע העירייה.

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

(ז) החוכרת מתחייבת לשמור על ניקיון הנכס וסביבתו הקרובה, להשתמש בהם באופן זהיר וזהיר 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.



AT

(ח) החוכרת 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, והחוכרת 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 החוכרת וכן תהא העירייה רשאית לעיין בספרי החשבונות של החוכרת.

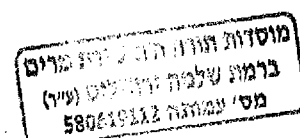
(י) העירייה תהא רשאית להניח בנכס ולהעביר דרך הנכס, בתוכו, או מעליו, בין בעצמה ובין על ידי פקידיה, פועליה ומורשיה ובין על ידי אחרים באמצעות מוסד או חברה אחרת כלשהי, או להרשות לגוף או לרשות אחרת להניח ולהעביר דרך הנכס צינורות מים, צינורות ביוב ו/או תיעול ו/או ניקוז ו/או צינורות גז, לקבוע עמודים לחשמל תאורה או טלפון ולהעביר חוטי חשמל או טלפון וכן לבצע כל פעולת פיתוח אחרת, הכול לפי התכניות המאושרות על ידי הרשויות המוסמכות. החוכרת מתחייבת לאפשר לעירייה להשתמש בזכותה זו ולא להפריע את הכניסה לנכס של נציגי העירייה או מי מטעמה למטרת הוצאתן לפועל של כל העבודות האמורות כדרוש ולשם החזקה תקינה וביצוע התיקונים בקווים שיונחו מתחתיו או מעליו כפי שיהא הצורך מדי פעם ופעם.

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

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

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

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



At

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

(טו) החוכרת מתחייבת לבצע אחת לשנה סקר בטיחות במבנה ע"י יועץ בטיחות מקצועי.

(טז) החוכרת מתחייבת להמציא לעירייה דו"ח בדבר היעדר מפגעים במבנה אחת לשנה.

11. מיסים ותשלומים:

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

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

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

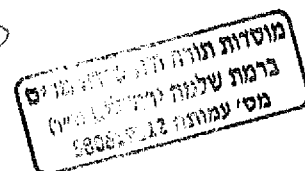
(ד) במקרה של פיגור בפירעון תשלום כלשהו, שהחוכרת חייבת בו לפי חוזה זה, יהא כל סכום שייגבה מהחוכרת על חשבון הפיגור האמור נוקף לפי הסדר הבא: הוצאות גביה, ריבית והיתרה על חשבון הקרן.

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

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

12. העברת זכויות:

(א) חוזה זה הינו אישי עם החוכרת בלבד וזכות החכירה המוקנית בו היא לחוכרת בלבד וחל איסור על החוכרת 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 החוכרת להתקשר בהסכמים עם קבלני משנה לשם מתן שירותים להם תזדקק לצורך השימוש בנכס בהתאם למטרת החכירה של הנכס, וזאת ללא צורך באישור העירייה, ובלבד שהאחריות למתן אותם שירותים תחול על החוכרת ותבוצע בפיקוחה ו/או באחריותה.

13. שמירת זכויות:

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

(ב) מבלי לפגוע בכלליות האמור בסעיף קטן (א) לעיל מוצהר ומוסכם במפורש כי החוכרת 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 שהחכירה 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 החוכרת וחתומתה על חוזה זה מהווה הסכמה לפעולה או שימוש כאמור במידה שתידרש על ידי צד שלישי כלשהו, ובלבד שאין בפעולה או בשימוש האמורים כדי להפריע, לדעת העירייה, במידה בלתי סבירה לשימוש החוכרת 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 החוכרת.

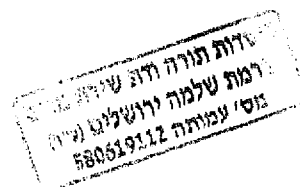
(ה) הזכויות בגין תוספת הבניה ירשמו על שם העירייה בדרך שהעירייה תראה לנכון, לרבות בדרך של רישום בית משותף בהתאם לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969.

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

14. אחריות החוכרת:

(א) ביטוח נכס:

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



(ב) אחריות לנזקים:

(1) החוכרת בלבד תהיה אחראית במשך כל תקופת החכירה כלפי העירייה וכן כלפי כל צד שלישי לכל עבירה בנכס ו/או לנזקים שיגרמו לנכס ו/או לצד שלישי כלשהו כולל העירייה ו/או עובדיה ו/או מורשיה ו/או לרכושם, ובפרט בקשר או כתוצאה מבנייה על ידי החוכרת או מאופן החזקת הנכס והשימוש בו או בקשר לכל עבודה ו/או פעילות שתיעשה בו.

(2) החוכרת מתחייבת לגרום לסילוקה של כל דרישה או תביעה לתשלום פיצויים הנוגעת לנזקים כאמור בסעיף קטן (1) לעיל, במידה שתופנה כנגד העירייה. כן מתחייבת החוכרת לשפות את העירייה עבור כל סכום שהעירייה תחויב בו עקב כל תביעה שתוגש נגדה בקשר או כתוצאה מהנזיל והחוכרת תשלם סכום זה לעירייה בצירוף הוצאות משפט, שכ"ט עו"ד, ריבית והצמדה תוך 14 יום מיום קבלת דרישת העירייה לכך. בכל מקרה כאמור תודיע העירייה על כך לחוכרת ותאפשר לה להגן על האינטרסים שלה בפני כל תביעה ו/או דרישה כאמור.

(3) החוכרת מתחייבת להמציא לעירייה מידי שנת כספים דיווחים כספיים ואחרים בקשר לשימוש בנכס במועדים ובמתכונות 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 החוכרת 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 החוכרת 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 לחוכרת דרישה לתקן את ההפרה או את אי הקיום ולמלא אתר ההוראות המפורטות בדרישה תוך התקופה אשר תקבע ע"י העירייה, לא תמלא החוכרת אתר דרישה זו תוך התקופה האמורה.

(ד) בנוסף לאמור לעיל ומבלי לגרוע מזכותה הכללית של העירייה עפ"י הדין ו/או בגין הפרת החוזה מצד החוכרת, תהא העירייה זכאית לבטל את החוזה ואת 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 לחוכרת הודעה של 90 יום מראש.

6. החוכרת לא השלימה את בניית המבנה עד ליום 26.4.21 ולא קיבלה ארכה.

7. החוכרת לא הנגישה את הנכס בחתאם להוראות החוק והתקנות.

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

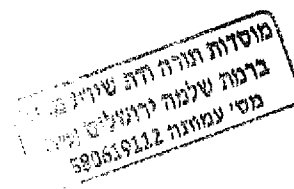
(ה) בנוסף לזכות העירייה לבטל את החוזה כאמור לעיל, ומבלי לפגוע בזכות מזכויותיה האחרות, רשאית העירייה לתבוע מאת החוכרת את ההוצאות, הנזקים וההפסדים שנגרמו לה עקב ההפרה.

16. תוצאות ביטול החוזה:

בוטל החוזה ע"י העירייה כאמור בסעיף 15 לעיל, יפעלו הצדדים כדלקמן:

(א) העירייה תבטל את זכות החכירה שנרשמה לטובת החוכרת בלשכת רישום המקרקעין לפי סעיף 17 להלן והחוכרת תהיה חייבת להופיע בלשכת רישום המקרקעין בכל עת שתזמן לשם כך ולחתום על כל המסמכים והשטרות הדרושים לשם ביטול זה וכן לשלם את כל ההוצאות, האגרות והמיסים בגין כך, ובכל מקרה חתימתה על חוזה זה מהווה הסכמה מצידה לביטול רישום החכירה בלשכת רישום המקרקעין, ובלבד שהעירייה הודיעה לחוכרת על כוונתה זו לפחות 60 יום מראש.

(ב) החוכרת 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 ולחוכרת 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.



A.T

(ג) לא קיימה החוכרת 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 והחוכרת תישא בכל ההוצאות שייגרמו לעירייה בשל שימוש העירייה בזכותה זו.

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

17. רישום החכירה:

(א) החוכרת מתחייבת לרשום את החכירה בלשכת רישום המקרקעין תוך 6 חודשים מיום שהדבר יתאפשר מבחינת הדין. העירייה תסייע לחוכרת לרשום את החכירה במידה ולא תהיה מניעה חוקית לכך.

(ב) החוכרת תכין את התיקים הדרושים לשם רישום החכירה אך אם לא תעשה כן תוך המועד האמור תהא העירייה רשאית, לפי בחירתה, להכין בעצמה את התיקים כאמור ולחייב את החוכרת בשכר טרחת עו"ד בגין כך.

(ג) כל ההוצאות הכרוכות בפתיחת תיק ואשר יחולו על הקרקע והכנתו והכנת הניירות והמפות הדרושים וכן כל ההוצאות האחרות בגין רישום הקרקע או חידוש רישום, חלוקה, הפרדה, פרצלציה, ובגין מדידות ומפות חלוקה לצורכי רישום וכל הכרוך בכך, אגרות רישום שטר חכירה המשתלמות בלשכת רישום המקרקעין וכן הוצאות ביטול שטרי חכירה, הביטחונות והמסמכים הקשורים בחתימתו וביצועו, יחולו על החוכרת וישולמו על ידה מיד לפי דרישת העירייה.

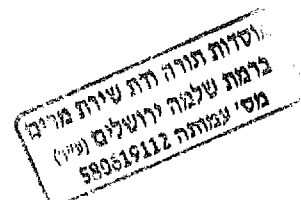
(ד) החוכרת מתחייבת להופיע בלשכת רישום המקרקעין ו/או לפני עו"ד בכל עת שהדבר יידרש על ידי העירייה ולחתום על כל המסמכים הדרושים לשם רישום החכירה.

18. פרוק התאגיד:

במקרה שהחוכרת תחדל להיות תאגיד עפ"י חוק או רשות ציבורית הפועלת במסגרת רשויות המדינה, תפקע החכירה והחזקה בנכס וזכות השימוש בו וכל זכות אחרת הקיימת לחוכרת בנכס יחזרו לידי העירייה לאלתר ויחולו הוראות סעיף 16 לעיל בשינויים המתחייבים.

19. 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.



20. 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.

21. תנאי לתוקף החוזה:

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

22. כתובות והודעות:

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

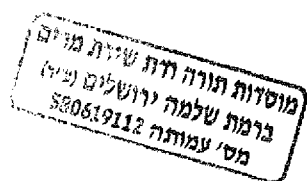
העירייה: עיריית ירושלים

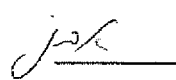
מנהלת אגף נכסי העירייה

קריית העירייה, כיכר ספרא 1, ירושלים.

החוכרת: "מוסדות תורה ודת שירת מרים ברמת שלמה ירושלים"

כתובת: הרצק אטטנסט 43 ירושלים 974300

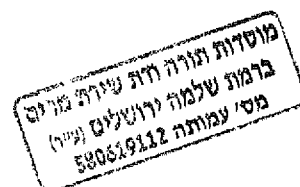
ולראיה באו הצדדים על החתום:


החוכרת


גזבר העירייה

ראש העירייה

עיריית ירושלים



Art

אני הח"מ מיקי גסטוירט עו"ד מאשר בזה כי הי"ה:
עורך-דין

069631366 ת.ז. אריה קונזל

069662783 ת.ז. אריה אונגמן

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

מיקי גסטוירט
עו"ד-דין

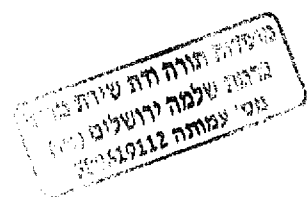
אישור השר

תאריך



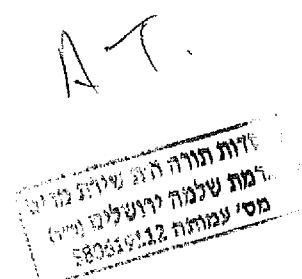
נספח א' תשריט

A.M.

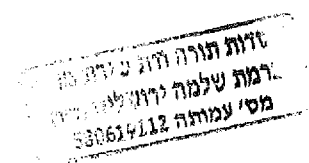


נספח ב' - ביטוח חוזה חכירה

1. מבלי לגרוע מאחריות החוכרת על-פי הסכם זה או על-פי דין, על החוכרת לערוך ולקיים, בין בעצמה ובין באמצעות קבלן מטעמה, בחברת ביטוח מורשית כדין, החל מיום התחלת ביצוע העבודות או מתן האישור לביצוע העבודות (לפי המוקדם) ולמשך כל תקופת ביצוע העבודות ועד המסירה הסופית שלהן, למשך כל תקופה נוספת בה עשויה לחול על החוכרת אחריות על פי דין (לעניין ביטוח אחריות מקצועית וחבות מוצר, למשך 3 שנים נוספות לאחר סיום העבודות לרבות תקופת העבודות והבדק), פוליסות ביטוח כמפורט באישור עריכת ביטוחי החוכרת המצורף **נספח ב' 1** ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו ("**אישור עריכת ביטוח עבודות החוכרת**") ויחד עם הביטוחים המפורטים בסעיפים 3.1 ו-3.2 להלן: "**ביטוחי החוכרת**", בהתאמה).
העירייה הינו המוטב לקבלת תגמולי ביטוח על פי הפוליסה, אולם תגמולי ביטוח עד לסך 500,000 ₪ ישולמו ישירות לחוכרת.
2. על החוכרת להמציא לידי העירייה, לא יאוחר מ-7 (שבעה) ימים ממועד החתימה על הסכם זה, ובכל מקרה טרם כניסת ה החוכרת לאתר העבודה, את אישור עריכת הביטוח חתום על ידי מבטחת החוכרת. לדרישת העירייה, על החוכרת למסור העתק מן הפוליסה בגין ביטוח עבודות קבלניות.
כמו כן, לא יאוחר מ-7 (שבעה) ימים טרם מועד תום תקופת ביטוחי החוכרת, על החוכרת להפקיד בידי העירייה, אישור עריכת ביטוחים כאמור לעיל בגין הארכת תוקפו לתקופה נוספת וכן למשך כל תקופת ההתקשרות על פי ההסכם (או למשך תקופה ארוכה יותר כמפורט בנספח זה).
3. בנוסף, על החוכרת לערוך את הביטוחים הבאים:
 - 3.1 **ביטוח חובה** כנדרש על-פי דין בגין פגיעה גופנית עקב השימוש בכלי רכב, וכן **ביטוח אחריות בגין רכוש של צד שלישי** עקב השימוש בכלי רכב עד לסך 400,000 ₪ בגין נזק אחד.
לחוכרת הזכות שלא לערוך ביטוח צד שלישי כאמור אולם יראו בכך "ביטוח עצמי" בסך של 400,000 ₪ כאילו נערך ביטוח צד ג' כאמור. ככל שתוגש תביעה מצד שלישי כנגד העירייה או מי מטעם העירייה, בגין נזק אשר היה מכוסים לו נערך ביטוח כאמור, על החוכרת לשפות המפורטים לעיל בגין נזק או הוצאה כאמור.
 - 3.2 **ביטוח מקיף**, לכל כלי הרכב אשר בבעלות ו/או בשימוש החוכרת ו/או מי מטעמה במסגרת העבודות. על אף האמור לעיל, לחוכרת הזכות שלא לערוך ביטוח מקיף, כאמור בסעיף זה, במלואו או בחלקו, ובלבד שיחול האמור בסעיף 13 להלן.
 - 3.3 **ביטוח תקופת השימוש** - כמו כן, מתחייבת החוכרת לערוך ולקיים, על חשבונה, החל ממועד תחילת השימוש, את הביטוחים המפורטים באישור עריכת הביטוח המצורף להסכם זה **נספח ב' 2** ומהווה חלק בלתי נפרד ממנו (להלן: "**אישור עריכת ביטוחי החוכרת**"), אצל חברת ביטוח מורשית כדין בישראל ובעלת מוניטין וזאת למשך כל תקופת ההתקשרות על-פי ההסכם.
 - 3.4 לא יאוחר מ-7 יום לפני מועד תום תקופת ביטוחי החוכרת, מתחייבת החוכרת להפקיד בידי העירייה, אישור עריכת ביטוחים כאמור לעיל (נספח ב' 2) בגין הארכת תוקפו לתקופה נוספת וכן למשך כל תקופת ההתקשרות על פי ההסכם.
4. מוסכם בזאת, כי קביעת גבולות האחריות כמפורט בנספח זה, לרבות אישורי עריכת הביטוח הנה בבחינת דרישה מוזערית המוטלת על החוכרת, שאינה פוטרת את החוכרת ממלוא חבותה לפי הסכם זה ו/או לפי הדין. לחוכרת לא תהא כל טענה ו/או דרישה כלפי העירייה ו/או מי מטעם העירייה בכל הקשור לגבולות האחריות האמורים ו/או כל טענה אחרת בנושא גובה ו/או היקף הכיסוי הביטוח שהוצא על ידי החוכרת.
5. ביטוחי הרכוש של החוכרת יכללו סעיף מפורש בדבר ויתור על זכותו של המבטח לתחלוף כלפי העירייה ו/או מי מטעם העירייה, המפקח למעט כלפי אדם שגרם לנזק בזדון.
6. על החוכרת האחריות הבלעדית לשאת בתשלומי דמי הביטוח ובסכומי ההשתתפות העצמית הנקובים בביטוחי החוכרת המפורטים בנספח זה. סכומים אלה יהיו נתונים לקיזוז על ידי העירייה מכל סכום שיגיע לחוכרת על פי הסכם זה.



7. על החוכרת לקיים את כל תנאי ביטוחי החוכרת, להאריך את פוליסות הביטוח שעל החוכרת לערוך לפי הסכם זה, מדי פעם בפעם לפי הצורך, כך שתהיינה תקפות במשך כל תקופת ההתקשרות, ובמהלך כל תקופת החכירה ו/או התיקונים והאחזקה על פי אחריות החוכרת הקבועה בהסכם זה, ולמשך כל תקופה בה עשויה לחול אחריות על החוכרת על פי הוראות הסכם זה או על פי כל דין.
8. מוסכם בזה במפורש כי אין בעריכת ביטוחי החוכרת, בהמצאתם או בשינויים כדי להוות אישור בדבר התאמתם ואין בהם כדי להטיל אחריות כלשהי על העירייה או לצמצם את אחריות החוכרת על-פי הסכם זה או על פי כל דין. במקרה של אי התאמה בין האמור באישורי הביטוח או בהעסקי ביטוחי החוכרת לבין האמור בהסכם זה, על החוכרת לגרום לשינוי הביטוחים האמורים על מנת להתאימם להוראות הסכם זה.
9. ככל שלדעת החוכרת קיים צורך להרחיב את היקף ביטוח העבודות הקבלניות ו/או היקף ביטוחי החוכרת או לערוך ביטוחים נוספים או משלימים, על החוכרת לערוך הביטוח הנוסף או המשלים כאמור, על חשבון החוכרת. בכל ביטוח רכוש נוסף או משלים שיערך, ייכלל וויתור על תחלופ כלפי העירייה ומי מטעם העירייה, למעט כלפי אדם שגרם לנזק בזדון.
10. על החוכרת לגרום לכך כי הוראות פרק הביטוח לעיל יובאו לידיעת מנהל, עובדי וקבלני המשנה של החוכרת.
11. במידה ויועסקו על ידי החוכרת קבלני משנה בקשר עם ההתקשרות נשוא הסכם זה, על החוכרת לוודא כתנאי לתחילת העסקתם כי הינם אחוזים בביטוחים נאותים ביחס לפעילותם. למען הסר ספק, האחריות הבלעדית לקיום או היעדר כיסוי ביטוחי נאות לקבלני משנה מוטלת על החוכרת.
12. על החוכרת והבאים מטעם החוכרת לנקוט בכל אמצעי הבטיחות והזהירות הנדרשים לשם מניעת פגיעה, אבדן או נזק לגופו או לרכושו של כל אדם או נזק בקשר עם ביצוע העבודות, ובמיוחד לקיים סדרי עבודה לעבודות בחום. בנוסף ומבלי לגרוע מהאמור בכל מקום בסעיף זה לעיל, על החוכרת למלא אחר כל דרישות והוראות החוק לביטוח לאומי וחוק ביטוח בריאות ממלכתי וכל הצווים, תקנות וכדומה, שהותקנו לפי החוקים לעיל ובעיקר אך מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, באופן שכל עובדי ושליחי החוכרת יהיו בכל עת ובמשך כל תקופת ביצוע העבודות זכאים לכל הזכויות שעל פי החוקים לעיל.
13. החוכרת פוטרת במפורש את העירייה ואת כל הבאים מטעם העירייה, המפקח מכל אחריות לאבדן או לנזק אשר עלול להיגרם לרכוש המובא על ידי החוכרת או מטעם או עבור החוכרת (לרבות כלי רכב כלים ומונפים) לאתר העבודות ובמסגרת ביצוע העבודות, וכן לנזק אשר לחוכרת הזכות לשיפוי בגינו על פי ביטוח רכוש והאובדן התוצאתי הנערכים על ידי החוכרת, או שלחוכרת הייתה הזכות לשיפוי בגינם אלמלא ההשתתפות העצמית הנקובה בביטוח, ולחוכרת לא תהא כל טענה או דרישה כלפי מי מהאמורים לעיל בגין נזק כאמור, אולם הפטור מאחריות לא יחול לטובת אדם שגרם לנזק בזדון.
- מובהר בזאת כי לחוכרת הזכות שלא לערוך את הביטוחים המפורטים בסעיפים 2-3 לאישור עריכת ביטוח העבודות, וכן את הביטוח המפורט בסעיף 4 לאישור עריכת ביטוחי החוכרת, במלואם או בחלקם, אך הפטור המפורט בסעיף זה יחול כאילו נערך הביטוח בגינו במלואו.
14. למען הסר ספק מוסכם בזאת במפורש כי תשלום או אי תשלום תגמולי ביטוח על ידי המבטח לא ישחרר את החוכרת מן האחריות המוטלת על החוכרת על פי הסכם זה או על פי כל דין, לרבות במקרה שהביטוח אינו מכסה את העילה לתביעה או במקרה שתגמולי הביטוח אינם מספיקים לכסוי הפגיעה או הנזק שנגרם, נתבע, נפסק או כל מקרה אחר. לחוכרת לא תהא שום טענה או תביעה כלפי העירייה והבאים מטעם העירייה לגבי גובה תגמולי הביטוח (ככל שיהיו).
15. מובהר בזאת כי בכל מקרה בו יתקבלו דמי ביטוח בגין קימום כל חלק של הפרויקט וכל מה שעליו, יהיו דמי הביטוח כאמור מיועדים אך ורק לצורכי קימום ושיקום אותו נזק שבגינו שולמו.
16. במידה שלא נערכו או קוימו ביטוחי החוכרת במועדם, בחלקם או במלואם, יחולו ההוראות הבאות:
- 16.1. לעירייה תהא הזכות, לאחר שניתנה לחוכרת התראה של 15 (חמישה עשר) ימים, להתקשר בביטוח עבודות קבלניות תחת החוכרת, או לשלם דמי ביטוח, לרבות דמים, ריבית והפרשי הצמדה, לפי חוזי הביטוח.
- 16.2. כל הוצאות העירייה על פי האמור פסקה 16.1 לעיל יחולו על החוכרת.



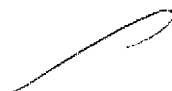
16.3. אין בהוראות סעיף זה כדי לגרוע מחובות החוכרת המפורטות בפרק זה, או כדי להטיל על העירייה חבות כשלהי.

17. היה ובמהלך תקופת הביטוח יחולו שינויים בערכו של הפרויקט מכל סיבה שהיא, על החוכרת חלה החובה לעדכן את סכום הביטוח בפוליסה מידית, ולשלוח לעירייה את אישור המבטח על ביצוע העדכון האמור.

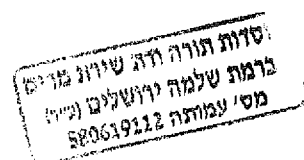
18. בכל מקרה במקרה בו תופסקנה העבודות על ידי החוכרת טרם השלמתן מכל סיבה שהיא, על החוכרת להמציא אישור ממבטחת החוכרת על המשך עריכת פוליסת ביטוח עבודות קבלניות כאמור בסעיף לעיל, בידי העירייה ו/או כל גוף אחר שהעירייה יורו עליו, וזאת כתנאי מוקדם לעריכת חשבון סופי לחוכרת.

19. לדרישת העירייה, על החוכרת לכלול במסגרת ביטוח עבודות קבלניות שנערך על ידי החוכרת כאמור בסעיף 1, כל גורם או בעל זכויות שלעירייה קיימת התחייבות כלפיו להיכלל בשם המבוטח טרם קרות מקרה הביטוח, כמבוטח או כמוטב לתגמולי הביטוח.

20. **נספח הביטוח הינו מעיקרי ההסכם והפרתו מהווה הפרה של ההסכם.** על אף האמור לעיל, אי המצאת אישור הביטוח במועד לא תהווה הפרה יסודית אלא אם חלפו 10 יום ממועד בקשתו של העירייה בכתב להמצאת אישור כאמור.



ART



נספח ב' 1 - אישור עריכת ביטוח עבודות החוכרתתקופת ההקמה

תאריך _____

לכבוד

עיריית ירושלים ו/או גופים עירוניים
 ככר ספרא 1 ירושלים
 (ביחד ולחוד: "העירייה")

א.ג.נ.,

הנדון: ("החוכרת")

הרינו לאשר כי ערכנו הביטוחים המפורטים, בין היתר בקשר לביצוע עבודות בניית בית כנסת ומקווה במקרקעין הידועים כ מגרש 215 לפי תב"ע 11085, הידוע גם כחלק מחלקה 61 בגוש 30566, אשר מצוי ברחוב הצדיק משטפנשט, בשכונת רמת שלמה, ירושלים, לרבות כל עבודה בקשר עם הסכם ביניכם לבין החוכרת ("העבודות"):

1. פוליסה מס' _____ לתקופה מיום _____ עד ליום _____
ביטוח עבודות קבלניות ביטוח עבודות קבלניות, כמפורט בהמשך, נערך על שם החוכרת, העירייה, קבלנים, קבלני משנה, המפקח (למעט אחריותו המקצועית היה ואינו עובד של המבוטח), מפני אבדן, נזק או אחריות הקשורים או הנובעים מביצוע העבודות.

הביטוח כאמור כולל תקופת תחזוקה מורחבת של 24 חודשים ("תקופת התחזוקה").
 היקף הכיסוי הניתן על פי הביטוח כאמור הינו בהתאם לנוסח הפוליסה לביטוח עבודות קבלניות, הידוע כ"ביט" במועד עריכת הפוליסה.

הביטוח כולל את פרקי הביטוח המפורטים להלן, על כל ההרחבות הכלולות בפוליסה כאמור:

א. פרק א' - נזק לרכוש

ביטוח במתכונת "כל הסיכונים" מפני אבדן או נזק פיזיים ובלתי צפויים שייגרמו לעבודות במשך תקופת העבודות ותקופת התחזוקה.

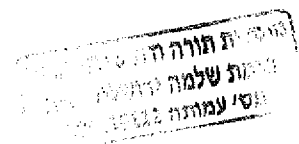
סכום הביטוח לא יפחת מעלות ההקמה מחדש של העבודות.

שווי העבודות: _____ ₪

הביטוח כולל את הכיסויים הבאים:

- 1) רכוש בהעברה - בסכום של 10% משווי העבודות, מינימום 50,000 ₪.
- 2) הוצאות תכנון ופיקוח במקרה נזק בסכום של משווי העבודות, מינימום 50,000 ₪.
- 3) ציוד, מתקנים ומבני עזר שאינם חלק מהפרויקט הסופי בסכום של 70,000 ₪.
- 4) נזק ישיר של תכנון, חומרים ועבודה לקויים בסכום של 100,000 ₪.
- 5) פינוי הריסות בסכום של 250,000 ₪.
- 6) נזק לרכוש עליו עובדים ולרכוש סמוך השייך ליחיד מיחידי המבוטח בסכום של 1,000,000 ₪.
- 7) הוצאות מיוחדות בסכום של 100,000 ₪.

לעניין אבדן או נזק הנגרם לעבודות, הזכות לניהול משא ומתן ולקבלת תגמולי ביטוח נתונה לעירייה בלבד וזאת בקביעה בלתי חוזרת וכן כי הפוליסה משועבדת לטובת העירייה. על אף האמור לעיל, תגמולי ביטוח עד לסך 500,000 ₪ ישולמו ישירות לחוכרת.



ג. פרק ב' - אחריות כלפי צד שלישי

ביטוח אחריות כלפי צד שלישי בגין חבות עקב נזק או אובדן הנובעים מהעבודות בגבול אחריות בסך של 4,000,000 ₪ לאירוע ובמצטבר על-פי הפוליסה.

הפרק כולל סעיף אחריות צולבת לפיו נחשב הביטוח כאילו נערך בנפרד עבור כל אחד מיחיד המבוטח. רכוש העירייה נחשב לרכוש צד שלישי.

הפרק כאמור מורחב לכסות:

- 1) תביעות תחלוף של המוסד לביטוח לאומי.
- 2) נזקי גוף הנובעים משימוש בציד מכני הנדסי שהינו כלי רכב מנועי ושאינן חובה לבטחו בביטוח חובה.
- 3) חבות בשל נזק הנגרם עקב רעידות והחלשת משען בגבול אחריות בסך 100,000 ₪ לאירוע.
- 4) חבות בשל נזק עקיף הנגרם עקב פגיעה בכבלים, צינורות ומתקנים תת-קרקעיים עד לסך 100,000 ₪ לאירוע.

ג. פרק (3) - אחריות מעבידים

חבות כלפי המועסקים בקשר עם העבודות, בגין נזק או אובדן הנגרמים באתר במשך תקופת הביצוע, תוך כדי או עקב ביצוע העבודות, בגבול אחריות של 20,000,000 ₪ לתובע, למקרה ולתקופת הביטוח.

ד. כללי לביטוח עבודות קבלניות

- 1) אנו מוותרים על זכות התחלוף כלפי העירייה והבאים מטעם העירייה ו/או המפקח ובלבד שוויתור כאמור לא יחול כלפי אדם שגרם לנזק בודון.
- 2) ביטוח העבודות הקבלניות כאמור אינו ניתן לביטול אלא מחמת אי תשלום פרמיה, ובכל מקרה בכפוף לכך שניתן לכם הודעה על כך מראש, בכתב ובדואר רשום של 60 יום לפחות מראש.

2. פוליסה מס' _____ לתקופה מיום _____ עד ליום _____
ביטוח "אש מורחב" על בסיס ערך כינון לכיסוי אובדן או נזק, לרבות גניבה ופריצה לכל רכוש, ציוד ומתקנים מכל סוג שהוא שהובאו על ידי החוכרת או מטעם החוכרת לאתר העבודות.

3. פוליסה מס' _____ לתקופה מיום _____ עד ליום _____
ביטוח "ציוד מכני הנדסי" לציוד ההנדסי המובא על ידי החוכרת או מי מטעם החוכרת לאתר העבודות, על בסיס "כל הסיכונים" כולל פריצה, שוד, רעידת אדמה, סיכוני טבע ונזק בודון במלוא ערך כינון. הביטוח כולל כיסוי לצד שלישי בגין פגיעה גופנית או נזק לרכוש בגבול אחריות של 750,000 ₪ בגין כל כלי הנדסי כבד, המורחב לשפות את העירייה בגין אחריות העירייה למעשי ומחדלי החוכרת, בכפוף לסעיף "אחריות צולבת".

4. פוליסה מס' _____ לתקופה מיום _____ עד ליום _____
ביטוח אחריות מקצועית לכיסוי חבות החוכרת על פי דין בשל תביעה או דרישה שתוגש לראשונה במשך תקופת הביטוח בשל מעשה או מחדל מקצועי של החוכרת או של מי מהבאים מטעם החוכרת, בקשר עם העבודות, בגבול אחריות בסך 4,000,000 ₪ למקרה ולתקופת הביטוח. הביטוח לא כולל הגבלה בדבר אי-יושר עובדים, אבדן השימוש ועיכוב (עקב מקרה ביטוח).
 הביטוח מורחב לשפות את העירייה בגין חבות אשר עלולה להיות מוטלת על העירייה עקב מעשה או מחדל של החוכרת או מי מטעם החוכרת וזאת מבלי לגרוע מביטוח חבות החוכרת כלפי העירייה.

הביטוח כולל תקופת גילוי של 6 חודשים לאחר תום תוקף הביטוח, בתנאי כי לא נערך על ידי החוכרת ביטוח תלופי המעניק כיסוי מקביל לעל מהאמור באישור זה. הביטוח כאמור כולל תאריך למפרע שאינו לפני _____.

(חתימה)

AT



5. פוליסה מס' _____ לתקופה מיום _____ עד ליום _____
- ביטוח חבות המוצר** לכיסוי אחריות החוכרת על פי דין בגין נזק או אובדן שייגרמו בקשר עם או עקב מוצר המיוצר, מטופל, משוקק, מסופק על ידי החוכרת או הבאים מטעם החוכרת ("המוצרים"), בגבול אחריות בסך 4,000,000 ₪ למקרה ולתקופת הביטוח. הביטוח יורחב לשפות את העירייה בגין אחריותו ל"מוצרים", בכפוף לסעיף בדבר אחריות צולבת, על פיו יראו הביטוח כאילו נערך בנפרד לכל יחיד מיחיד המבוטח.
- הביטוח כולל תקופת גילוי של 12 חודשים לאחר תום תוקף הביטוח, בתנאי כי לא נערך על ידי החוכרת ביטוח חלופי המעניק כיסוי מקביל לעל מהאמור באישור זה. ביטוח כאמור יכלול תאריך למפרע שאינו לפני _____.

כללי

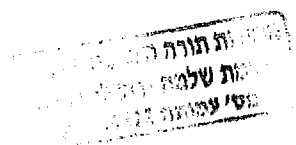
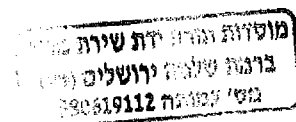
- (1) הביטוחים המפורטים לעיל (למעט ביטוח עבודות קבלניות) לא יבוטלו ולא יצומצמו במשך תקופת הביטוח מבלי שניתנה לכס הודעה על כך בדואר רשום, 30 יום מראש.
 - (2) אי קיום בתום לב מוטלות על המבוטח לא תפגע בזכויות העירייה לקבלת שיפוי.
 - (3) על החוכרת האחריות הכלעדית לשאת בתשלום הפרמיה וההשתתפות העצמית בביטוחים המפורטים לעיל.
 - (4) הביטוחים לעיל ראשוניים וקודמים לכל ביטוח אחר שנערך על ידי העירייה, ולא תהיה לנו כל טענת שיתוף בביטוחים הנערכים על ידי המפורטים לעיל.
 - (5) נוסח הפוליסות הינו בהתאם לנוסח הידוע כביטוח _____, בכפוף לשינויים הנקובים לעיל.
- בכפוף לתנאי הפוליסה המקורית וסייגיה עד כמה שלא שונו במפורש ע"י אישור זה, ובלבד שאין בשינוי האמור כדי לגרוע מתנאי הפוליסות המקוריות.
- בכבוד רב,

(תפקיד החותם)

(שם החותם)

(חותמת המבטח)

(חתמת המבטח)



נספח ב'2אישור ביטוחי החוכרתתקופת השימוש

תאריך

לכבוד

עיריית ירושלים ו/או גופים עירוניים

ככר ספרא 1, ירושלים

(להלן ביחד ולחוד: "העירייה")

א.ג.ג.,

הנדון: אישור עריכת ביטוחים ע"ש _____ (להלן: "החוכרת")

בין היתר בכל הקשור לשכירות ושימוש בנכס העירייה הידוע כמגרש 215 לפי תב"ע 11085, הידוע גם כחלק מחלקה 61 בגוש 30566, אשר מצוי ברחוב הצדיק משטפנשט, בשכונת רמת שלמה, ירושלים (להלן: "הנכס").

הננו מאשרים בזאת כי החוכרת מקיימת באמצעותנו את הביטוחים המפורטים להלן למשך תקופת הביטוח שצוינה ליד הביטוחים כאמור (להלן: "תקופת הביטוח") כאשר היקף הכיסוי הניתן על-פי הביטוחים כאמור אינו נופל מהיקף הכיסוי הניתן על-פי נוסח פוליסות הידוע כ-"ביט" מהדורה _____ (או נוסח פוליסות "ביט" המקביל לו במועד עריכת הביטוחים) על כל ההרחבות הניתנות לביטוח על-פי הנוסח כאמור:

1. פוליסה מס' לתקופה מיום עד ליום

ביטוח רכוש המבטח את מבנה הנכס, לרבות צמידות ושיפורים למבנה, תכולת הנכס וכל רכוש אחר המובא לנכס ו/או לסביבתו ע"י או עבור החוכרת (לרבות ציוד, ריהוט, מתקנים ומלאים), וכל שינוי, שיפור ותוספת לנכס שנעשו ו/או יעשו על ידי החוכרת ו/או עבורה, במלוא ערכם ועל בסיס ערך כנון, מפני אבדן או נזק עקב הסיכונים מקובלים בביטוח אש מורחב, לרבות אש, עשן, ברק, התפוצצות, רעידת אדמה, סערה וסופה, שיטפון, נזקי נוזלים והתבקעות צינורות, פגיעה ע"י כלי רכב, פגיעה ע"י כלי טיס, פרעות, שביתות, נזק בזדון, וכן נזקי פריצה. הביטוח כולל סעיף לפיו מוותר המבטח על זכות התחלוף כלפי העירייה ו/או מי מהבאים מטעמה, וכן כלפי שוכרים אחרים ובעלי זכויות אחרים בנכס (להלן יקראו יחדיו: "בעלי הזכויות האחרים"), אשר בביטוח רכושם של בעלי הזכויות האחרים נכלל סעיף מקביל בדבר ויתור על זכות התחלוף כלפי החוכרת ו/או בהסכם המקנה לבעלי הזכויות האחרים כאמור זכויות בנכס נכלל פטור מאחריות לטובת החוכרת בגין אבדן או נזק העלול להיגרם לרכושם של בעלי הזכויות האחרים עקב הסיכונים המקובלים בביטוח אש מורחב; אולם הויתור כאמור לא יחול לטובת אדם שגרם לנזק בזדון.

2. פוליסה מס' לתקופה מיום עד ליום

ביטוח אחריות כלפי צד שלישי המבטח את חבות החוכרת על-פי דין בגין פגיעה גופנית או נזק לרכוש העלול להיגרם לגופו ו/או לרכושו של אדם או גוף כלשהו בנכס ובסביבתו, בגבול אחריות כמפורט להלן. הביטוח אינו כפוף לכל הגבלה בדבר חבות הנובעת מ- אש, התפוצצות, בחלה, מכשירי הרמה, נפילה, פריקה וטעינה, מתקנים סניטרים פגומים, הרעלה, כל דבר מוזיק במאכל או משקה, שביתה והשבתה, חבות בגין וכלפי קבלנים קבלני משנה (מכל דרגה) ועובדיהם, בעלי חיים, וכן תביעות תחלוף מצד המוסד לביטוח לאומי. הביטוח מורחב לשפות את העירייה בגין אחריות שעלולה להיות מוטלת עליה עקב מעשה ו/או מחדל של החוכרת ו/או של מי מהבאים מטעמה, וזאת בכפוף לסעיף אחריות צולבת לפיו נחשב הביטוח כאילו נערך בנפרד עבור כל אחד מיחיד המבטח. גבול האחריות בסך של: 4,000,000 ₪ לאירוע ובמצטבר על-פי הפוליסה.

עיריית ירושלים
רמת שלמה ירושלים (י"ד)
מס' עמותה 58061912

3. פוליסה מס'..... לתקופה מיום..... עד ליום.....

ביטוח אחריות מעבידים המבטח את חבות החוכרת עפ"י פקודת הניקין [נוסח חדש] ו/או חוק האחריות למוצרים פגומים, התש"ס - 1980, כלפי עובדיה בגין פגיעה גופנית ו/או מחלה מקצועית העלולה להיגרם למי מהם תוך כדי ועקב עבודתם בנכס ובסביבתו, בגבול אחריות של \$ 5,000,000 לתובע, לאירוע ובמצטרף על-פי הפוליסה. הביטוח אינו כולל כל הגבלה בדבר עבודות בגובה ובעומק, שעות עבודה, פתיחות ורעלים וכן בדבר העסקת נוער. הביטוח מורחב לשפות את העירייה היה ונטען, לעניין קרות תאונת עבודה ו/או מחלה מקצועית כלשהי, כי היא נושאת בחובות מעביד כלשהן כלפי מי מעובדי החוכרת.

4. פוליסה מס'..... לתקופה מיום..... עד ליום.....

ביטוח אבדן תוצאתי המבטח אבדן רווח גולמי של החוכרת עקב אבדן או נזק הנגרם לרכוש המבטח על פי סעיף 1 לעיל ו/או לנכס ו/או לדרכי הגישה אליו, כתוצאה מאחד הסיכונים המבוטחים על-פי סעיף 1 לעיל, וזאת למשך תקופת שיפוי של 12 חודשים.

הביטוח כולל סעיף לפיו מותר המבטח על זכות התחלוף כלפי העירייה ו/או מי מהבאים מטעמה וכן כלפי בעלי הזכויות האחרים אשר בביטוח אבדן תוצאתי של בעלי הזכויות האחרים נכלל סעיף מקביל בדבר ויתור על זכות תחלוף כלפי החוכרת ו/או בהסכם המקנה לבעלי הזכויות האחרים כאמור זכויות בנכס נכלל פטור מאחריות לטובת החוכרת בגין אבדן תוצאתי לבעלי הזכויות האחרים עקב הסיכונים המקובלים בביטוח אש מורחב, אולם הויתור כאמור לא יחול לטובת אדם שגרם לנזק בזדון.

תנאים כלליים:

1. הננו מאשרים כי הפוליסות הנ"ל קודמות לכל ביטוח הנערך על ידי העירייה וכי אנו מוותרים על כל דרישה ו/או טענה בדבר שיתוף ביטוחי העירייה.
2. הננו מאשרים כי אי קיום תנאי הפוליסות והתנאותיהן בתום לב על ידי החוכרת ו/או על ידי מי מטעמה לא תגרע מזכותה של העירייה לקבלת שיפוי על-פי הפוליסות.
3. אנו מתחייבים כי הפוליסות לא תבוטלנה ולא יחול בהן שינוי לרעה במשך תקופת הביטוח, אלא אם תימסר לעירייה הודעה על כך בדואר רשום, לפחות 30 יום מראש.
4. למען הסר ספק, מובהר כי על החוכרת כלבד חלה חובת תשלום דמי הביטוח בגין הפוליסות וחובת הנשיאה בהשתתפות העצמית על-פיהן.

הביטוחים המפורטים באישור זה הינם בהתאם לתנאי הפוליסות המקוריות עד כמה שלא שונו באישור זה, ובלבד שאין בשינוי האמור כדי לגרוע מתנאי הפוליסות המקוריות.

בכבוד רב,

(תפקיד החותם)

(שם החותם)

(חתימת המבטח)

(חתימת המבטח)



A.T.

נספח ג' - ייפוי כוח בלתי חוזר

אנו הח"מ, _____ ע"ר _____ ירושלים

מוסדות תורה ודת שירת מרים
ברמת שלמה ירושלים (ע"ר)
מס' עמותה 580619112

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 כמגרש 215 לפי תב"ע 11085, הידוע גם כחלק מחלקה 61 בגוש 30566, אשר מצוי ברחוב הצדיק משטפנסט, בשכונת רמת שלמה, ירושלים (להלן - "הנכס").

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

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

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

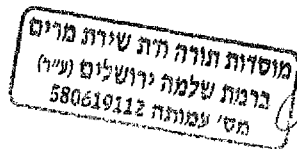
"הנכס" המוזכר ברישא לייפוי כוח זה משמעותו כל חלקת/ות האדמה ו/או קטע/ים ממנה/מהן שבגוש/ים המפורטים ברישא לייפוי כוח זה ו/או כל חלקת אדמה אחרת לרבות חלק ממנה שתיווצר עקב פיצול כל חלקת/ות האדמה שבגוש/ים הנ"ל למספר חלקות חדשות, או לכל צירוף של חלקות אדמה או לצירוף של חלקי אדמה, לרבות כל הבנוי והמחובר אליהם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

מוסדות תורה ודת שירת מרים
ברמת שלמה ירושלים (ע"ר)
מס' עמותה 580619112

A.T

מיופה כוחנו יהיה רשאי להעביר סמכויותיו לפי יפוי כוח זה לאחר או לאחרים לפי שיקול דעתו תבלעדי.

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



מיקי גסטוירט
אני הח"מ, עו"ד, מאשר כי אלוה אורגאן
נושא ת.ז. 069531966
חתימו בפני על יפוי כוח זה.
מיקי גסטוירט
עורך-דין

עיריית ירושלים

גזברות - מחלקת נכסים

נספח ד' לחוזה החכירה

להלן הנוסחה לקיצור תקופת החכירה ותקופת החכירה 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 חכירה מופחתת $25 - (25 \times C) = D$ -

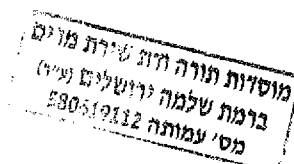
דוגמא:

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

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

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

מנהלת אגף נכסי העירייה



ט"ז כסלו, תשפ"ה
17 דצמבר, 2024

חוות דעת משפטית לעניין חוזה חכירה (נכס 7522 משתמש 13)

1. עיריית ירושלים הינה בעלת הזכויות ו/או זכאית להיות בעלת הזכויות במגרש 215 לפי תב"ע 11085, הידוע גם כחלק מחלקה 61 בגוש 30566, אשר מצוי ברחוב הצדיק משטפנשט, שכונת רמת שלמה, ירושלים (להלן: "המקרקעין").
2. ועדת ההקצאות המקצועית בישיבתה מיום 10.4.18 המליצה על הקצאת חלק מהמקרקעין לעמותת "עמוד הצדקות" (להלן: "העמותה") לצורך הקמת בית כנסת ומקווה לגברים (להלן: "המבנה") וניהולו (להלן: "מטרת החכירה"). עמותת "מוסדות תורה ודת שירת מרים ברמת שלמה ירושלים" (להלן: "העמותה הנוספת") קיבלה אף היא הקצאה בחלק מהמקרקעין לצורך הקמה וניהול של בית כנסת (להלן: "המבנה הנוסף"). המלצת ועדת ההקצאות ניתנה בכפוף לתנאים כפי שיפורט להלן:
 - א. תכנון המבנה במקרקעין יבוצע בתיאום עם האגף למבני ציבור ומנהלת מבני דת ויאושר על ידם.
 - ב. מנהל האגף למבני ציבור יקבע את מיקום המבנה והמבנה הנוסף במגרש.
 - ג. העמותה והעמותה הנוספת (להלן יחד: "העמותות") תהינה זכאיות לקבל כל אחת מחצית מזכויות הבנייה המותרות, או שיתרו על פי דין. למען הסר ספק מובהר כי ככל שיאושרו בעתיד אחוזי בניה נוספים הרי שהקצאתן תהיה כפופה לקיום הליך הקצאה כדין בכפוף ובהתאם לתנאים הקבועים בנוהל הקצאת קרקעות ומבנים ללא תמורה או בתמורה סמלית של משרד הפנים והנוהל העירוני שפורסם מכוחו.
 - ד. העמותות מתחייבות לחתום על התחייבות בכתב לפיה אם יתווספו אחוזי בניה כתוצאה מתכנית שתקודם על ידן ואחוזי הבניה הנוספים לא יוקצו להן, לא תהיה לעמותות כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כנגד העירייה.
 - ה. העמותות יפעלו בצוותא כדי לקדם תכנון משותף, לקדם תכנית כאמור לעיל ולהקים את המבנה והמבנה הנוסף. העירייה באמצעות מנהל אגף מבני ציבור ומנהל מחלקת מבני דת יסייעו בידי העמותות, ככל שהדבר ניתן.

חוזה חכירה

שנערך ונחתם בירושלים ביום _____ בחודש _____ בשנת _____

נכס 7522

משתמש 13

בין:

עיריית ירושלים

מכיר ספרא 1, ירושלים

(להלן: "העירייה")

מצד אחד

לבין:

עמותת: "עמוד הצדקות"

ע.ר. 580516870

(להלן: "החוכרת")

מצד שני

והואיל:

והעירייה הינה בעלת הזכויות ו/או זכאית להיות בעלת הזכויות במגרש 215 לפי תב"ע 11085, הידוע גם כחלק מחלקה 61 בגוש 30566, אשר מצוי ברחוב הצדיק משטפנשט, שכונת רמת שלמה, ירושלים (להלן: "המקרקעין").

והואיל:

ועל פי התכנית ייעוד המקרקעין הינו למבני ציבור.

והואיל:

והחוכרת מודעת לכך שככל והנכס אינו רשום ע"ש עיריית ירושלים, אין באישור שר הפנים או מי שהסמיכו, כל ראייה לרישום עתידי כאמור.

והואיל:

ומועצת העירייה בישיבתה מיום 26.4.18 החליטה על הקצאת חלק מהמקרקעין לחוכרת לצורך הקמת בית כנסת (להלן: "המבנה") וניהולו (להלן: "מטרת החכירה"), בהתאם לתנאים כפי שיפורט להלן.

והואיל:

וידוע לחוכרת כי עמותת "מוסדות תורה ודת שירת מרים ברמת שלמה ירושלים" (להלן: "העמותה הנוספות") קיבלה אף היא הקצאה בחלק מהמקרקעין לצורך הקמה וניהול של בית כנסת ומקווה לגברים (להלן: "המבנה הנוסף").

והואיל:

וברצון החוכרת לחכור מהעירייה חלק מהמקרקעין לצורך הקמת המבנה וברצון העירייה להחכיר לחוכרת חלק מהמקרקעין לצורך כאמור, והכל בהתאם להוראות חוזה ותנאיו כדלהלן.

והואיל:

והחוכרת מצהירה כי היא עומדת ותעמוד בתנאים המיוחדים ובתכנינים הכללים שקבעה העירייה בקשר להקצאות קרקע.

עמוד הצדקות (ע"ר)
58051687

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

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

והואיל: ומנהל האגף למבני ציבור יקבע את מיקום המבנה והמבנה הנוסף במגרש.

והואיל: והחוכרת והעמותה הנוספת (להלן יחד: "העמותות") תהינה זכאיות לקבל כל אחת מחצית מזכויות הבנייה המותרות, או שיתרו על פי דין. למען הסר ספק מובהר כי ככל שיאושרו בעתיד אחוזי בניה נוספים הרי שהקצאתן תהיה כפופה לקיום הליך הקצאה כדין בכפוף ובהתאם לתנאים הקבועים בנוהל הקצאת קרקעות ומבנים ללא תמורה או בתמורה סמלית של משרד הפנים והנוהל העירוני שפורסם מכוחו.

והואיל: והעמותות מתחייבות לחתום על התחייבות בכתב לפיה אם יתווספו אחוזי בניה כתוצאה מתכנית שתקודם על ידן ואחוזי הבניה הנוספים לא יוקצו להן, לא תהיה לעמותות כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כנגד העירייה.

והואיל: והעמותות יפעלו בצוותא כדי לקדם תכנון משותף, לקדם תכנית כאמור לעיל ולהקים את המבנה והמבנה הנוסף. העירייה באמצעות מנהל אגף מבני ציבור ומנהל מחלקת מבני דת יסייעו בידי העמותות, ככל שהדבר ניתן.

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

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

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

והואיל: וידוע לחוכרת 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.

עמוד הצדקות (ע"ד)

28051682

2. הגדרות:

"המקרקעין"- מגרש 215 לפי תב"ע 11085, הידוע גם כחלק מחלקה 61 בגוש 30566, אשר מצוי ברחוב הצדיק משטפנשט, בשכונת רמת שלמה, ירושלים, כמסומן בתשריט המצורף **כנספה א'** לחוזה זה ובכפוף להיתר הבנייה.

"הנכס"- חלק מהמקרקעין לרבות המבנה אשר יבנה עליהם בעתיד.

"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 החכירה.

3. החכירה ומטרותיה:

(א) העירייה מתחייבת בזה להחכיר לחוכרת, והחוכרת מתחייבת לחכור מהעירייה את המבנה והכול בהתאם לתנאי חוזה זה והוראותיו. החכירה תחול על חלק מהמקרקעין ועל המבנה העתיד להיבנות עליהם על ידי החוכרת (להלן: "**המוחכר**").

(ב) מטרת החכירה 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) החוכרת 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 להחכרת המבנה והמקרקעין פירושה הסכמת בעל זכויות במקרקעין בלבד והסכמה זו לא תתפרש כהסכמתה של רשות מוסמכת כלשהי, לרבות רשויות התכנון.

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

4. ההקצאה, תקופתה וביטולה:

עמדה למדידות (ע"ד)
58051687

(א) תוקף ההקצאה הוא לשלוש שנים מיום 27.4.18, על החוכרת לממש את ההקצאה ולהשלים את הקמת המבנה עד ליום 26.4.21 (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 החוכרת 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 החוכרת 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 לחוכרת. נדחתה הבקשה, תודיע העירייה לחוכרת על ביטול ההקצאה ויחולו הוראות סעיף 16 להלן.

(ד) לא השלימה החוכרת 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 לחוכרת ויחולו הוראות סעיף 16 להלן.

(ה) הוואך תוקף ההקצאה לתקופה נוספת כאמור בסעיף קטן (ג) לעיל, על החוכרת 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 לחוכרת ויחולו הוראות סעיף 16 להלן.

(ו) עם ביטול ההקצאה בהתאם להוראות סעיף זה, לא תהא לחוכרת 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 החכירה:

(א) בכפוף לאמור בסעיפים קטנים (ד) ו- (ה) להלן, תקופת החכירה הינה ל- 25 שנה שתחילתה ביום 27.4.18 וסיומה ביום 26.4.43 (להלן: "תקופת החכירה").

(ב) עם תום תקופת החכירה, תהא לחוכרת זכות לפנות לעירייה בבקשה להאריך את תקופת החכירה ב- 10 שנים (להלן: "תקופת החכירה המוארכת") והכל בתנאים כאמור בסעיף 6 להלן.

נמנה ונבדקה (ע"ד)
58051687

(ג) בתום תקופת החכירה מוארכת, תהא לחוכרת זכות לפנות לעירייה בבקשה להאריך את תקופת החכירה המוארכת ב- 10 שנים נוספות (להלן: "**תקופת החכירה 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 לחוכרת לעלות על המקרקעין ולהקים את המבנה בהתאם להוראות חוזה זה. החכירה תחל במועד השלמת הבנייה למפרע למועד הנקוב בסעיף קטן (א) לעיל.

(ה) למרות האמור לעיל, במידה ועיריית ירושלים ו/או מדינת ישראל ו/או גוף ציבורי יעבירו לחוכרת כספים או מימון בכל צורה שהיא לצורך הקמת המבנה (להלן: "**מימון העירייה**"), יתקצרו תקופת החכירה ותקופת הארכת החכירה כאחד בשיעור דומה ליחס שבין מימון העירייה לסה"כ החשקעה בהקמת המבנה לפי העניין, זאת בהתאם ל**נספח ז'** לחוזה זה.

6. **הארכת תקופת החכירה:**

ככל שהחוכרת תחליט לממש את זכויותיה לפי סעיפים 5 (ב) ו/או 5 (ג), יהיה עליה להגיש בקשה לעירייה להארכת תקופת החכירה או תקופת החכירה 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 החכירה.

7. **החזרת הנכס בתום תקופת החכירה:**

עם תום תקופת החכירה האמורה בסעיף 5 (א) לעיל או עם תום תקופת החכירה המוארכת ו/או הנוספת כאמור בסעיף 6 לעיל ו/או עם הפסקת החכירה כדין ו/או עפ"י הוראות חוזה זה, תפנה החוכרת את הנכס ותשיבו לעירייה כשהוא פנוי מכל אדם וחפץ, בהתאם לאמור בסעיף 16 להלן בשינויים המחויבים.

8. **דמי חכירה:**

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

9. **הבניה:**

(א) החוכרת 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 הבניה. התכנון יתואם ויאשר עם האגף למבני ציבור ומנהלת מבני דת. יובהר כי החקצאה והחוזה כפופים לאישור גורמי התכנון והרישוי בהתאם לדרישות אגפי העירייה.

לעמוד הצדקות (ע"ר)
38051687

(ב) החוכרת מתחייבת להשתמש בנכס בהתאם למטרת החכירה כאמור.

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

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

(ה) היה והמקרקעין ו/או כל חלק מהמקרקעין שהוקצה לחוכרת 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, החוכרת 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 לחוכרת.

(ו) כל תכנית כאמור בסעיף קטן (א) לעיל, לא תוגש על ידי החוכרת לאישורן של הוועדות והרשויות המוסמכות, אלא אם כן קיבלה החוכרת תחילה, ורק לאחר שקיבלה, את אישור העירייה לכך בכתב ובתנאי שתכנית זו תהא בהתאמה לתכניות 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 החוכרת או לא לתן אישורה זה ו/או להתנות מתן אישורה בתנאים הנראים לה, לדרוש שינויה של התכנית, כולה או מקצתה, ועל החוכרת לקיים את התנאים ולבצע את השינויים הנדרשים ממנה על ידי העירייה כתנאי מוקדם למתן האישור על ידי העירייה.

(ח) החוכרת מתחייבת לסיים את בניית המבנה לא יאוחר מיום 27.4.21 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, ולחוכרת 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 החוכרת בלבד וישולמו על ידה והעירייה לא תידרש ולא תבצע כל תשלום בכסף או שווה כסף במישרין או בעקיפין בקשר עם הבנייה.

(י) החוכרת 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 החוכרת, ואשר יציין בצורה ברורה כי הנכס הוקצה, הוקס או ניתן על ידי העירייה או בעזרתה (הכול לפי העניין). החוכרת מתחייבת לשמור על השלט במצב טוב, תקין וקריא ולחדשו על חשבונה. החוכרת מתחייבת כי אם לא תעשה כן, תאפשר לעירייה או למי מטעמה להציג שלט על חשבון החוכרת כאמור.

(יא) החוכרת 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) ידוע לחוכרת כי העמות הנוספת קיבלה אף היא הקצאה בחלק מהמקרקעין לצורך הקמת המבנה הנוסף.

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

(טז) מנהל האגף למבני ציבור יקבע את מיקום המבנה והמבנה הנוסף במגרש.

(יז) העמותות תהינה זכאיות לקבל כל אחת מחצית מזכויות הבנייה המותרות, או שיותר על פי דין. למען הסר ספק מובהר כי ככל שיאושרו בעתיד אחוזי בניה נוספים הרי שהקצאתן תהיה כפופה לקיום הליך הקצאה כדין בכפוף ובהתאם לתנאים הקבועים בנוהל הקצאת קרקעות ומבנים ללא תמורה או בתמורה סמלית של משרד הפנים והנוהל העירוני שפורסם מכוחו.

(יח) העמותות מתחייבות לחתום על התחייבות בכתב לפיה אם יתווספו אחוזי בניה כתוצאה מתכנית שתקודם על ידן ואחוזי הבניה הנוספים לא יוקצו להן, לא תהיה לעמותות כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כנגד העירייה.

(יט) העמותות יפעלו בצוותא כדי לקדם תכנון משותף, לקדם תכנית כאמור לעיל ולחקים את המבנה והמבנה הנוסף. העירייה באמצעות מנהל אגף מבני ציבור ומנהל מחלקת מבני דת יסייעו בידי העמותות, ככל שהדבר ניתן.

מנהל הצדקות (ע"ר)
58051687

10. השימוש בנכסים והחזקתם:

(א) החוכרת מתחייבת להשתמש במקרקעין ובנכס אך ורק למטרת החכירה המפורטת במבוא לחוזה זה ובסעיף 3 לעיל ובהתאם להוראות חוזה זה. החוכרת 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) החוכרת 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 החוכרת לשלם לכל רשות מוסמכת ו/או לעירייה, לפי דרישתן, את סכום ההוצאות אשר לפי חשבונן וקביעתן מגיע להן מהחוכרת 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, נטיות ושאר מפעלי השבתה.

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

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

(ז) החוכרת 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.

מחיר דמי חכירה (ע"ד)
58051687

(ח) החוכרת 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, והחוכרת 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 החוכרת וכן תהא העירייה רשאית לעיין בספרי החשבונות של החוכרת.

(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. החוכרת מתחייבת לאפשר לעירייה להשתמש בזכותה זו ולא להפריע את הכניסה לנכס של נציגי העירייה או מי מטעמה למטרת הוצאתן לפועל של כל העבודות האמורות כדרוש ולשם החזקה תקינה וביצוע התיקונים בקווים שיונחו מתחתיו או מעליו כפי שיהא הצורך מדי פעם ופעם.

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

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

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

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

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

(טו) החוכרת מתחייבת לבצע אחת לשנה סקר בטיחות במבנה ע"י יועץ בטיחות מקצועי.

(טז) החוכרת מתחייבת להמציא לעירייה דו"ח בדבר היעדר מפגעים במבנה אחת לשנה.

11. מיסים ותשלומים:

(א) החוכרת מתחייבת לשלם את כל התשלומים, החיטלים, 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 והחוכרת אינה פטורה על פי כל דין מהתשלומים האמורים.

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

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

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

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

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

12. העברת זכויות:

(א) חוזה זה הינו אישי עם החוכרת בלבד וזכות החכירה המוקנית בו היא לחוכרת בלבד וחל איסור על החוכרת 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.

ש"ס
ימ"ח הצדקות (ש"ס)
58051687

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

13. שמירת זכויות:

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

(ב) מבלי לפגוע בכלליות האמור בסעיף קטן (א) לעיל מוצהר ומוסכם במפורש כי החוכרת 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 שהחכירה 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 הסכמת מאת החוכרת 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 החוכרת 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 החוכרת.

(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 החוכרת בידי העירייה ייפוי כוח נוטריוני בלתי חוזר בנוסח המצורף **כנספח ג'** שיסמך את העירייה לעשות כל פעולה שהוסמכה לעשותה עפ"י חוזה זה.

14. אחריות החוכרת:

(א) ביטוח נכס:

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

מנהל/תפקיד (ט"ס)
58051687

(ב) אחריות לנזקים:

(1) החוכרת בלבד תהיה אחראית במשך כל תקופת החכירה כלפי העירייה וכן כלפי כל צד שלישי לכל עבירה בנכס ו/או לנזקים שיגרמו לנכס ו/או לצד שלישי כלשהו כולל העירייה ו/או עובדיה ו/או מורשיה ו/או לרכושם, ובפרט בקשר או כתוצאה מבנייה על ידי החוכרת או מאופן החזקת הנכס והשימוש בו או בקשר לכל עבודה ו/או פעילות שתיעשה בו.

(2) החוכרת מתחייבת לגרום לסילוקה של כל דרישה או תביעה לתשלום פיצויים הנוגעת לנזקים כאמור בסעיף קטן (1) לעיל, במידה שתופנה כנגד העירייה. כן מתחייבת החוכרת לשפות את העירייה עבור כל סכום שהעירייה תחויב בו עקב כל תביעה שתוגש נגדה בקשר או כתוצאה מהנזל והחוכרת תשלם סכום זה לעירייה בצירוף הוצאות משפט, שכ"ט עו"ד, ריבית והצמדה תוך 14 יום מיום קבלת דרישת העירייה לכך. בכל מקרה כאמור תודיע העירייה על כך לחוכרת ותאפשר לה להגן על האינטרסים שלה בפני כל תביעה ו/או דרישה כאמור.

(3) החוכרת 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 החוכרת 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 החוכרת 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 לחוכרת דרישה לתקן את ההפרה או את אי הקיום ולמלא את ההוראות המפורטות בדרישה תוך התקופה אשר תקבע ע"י העירייה, לא תמלא החוכרת את דרישה זו תוך התקופה האמורה.

(ד) בנוסף לאמור לעיל ומבלי לגרוע מזכותה הכללית של העירייה עפ"י הדין ו/או בגין הפרת החוזה מצד החוכרת, תהא העירייה זכאית לבטל את החוזה ואת 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 לחוכרת הודעה של 90 יום מראש.

6. החוכרת לא השלימה את בניית המבנה עד ליום 26.4.21 ולא קיבלה ארכה.

7. החוכרת 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 החוכרת 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) העירייה תבטל את זכות החכירה שנרשמה לטובת החוכרת בלשכת רישום המקרקעין לפי סעיף 17 להלן והחוכרת תהיה חייבת להופיע בלשכת רישום המקרקעין בכל עת שתוזמן לשם כך ולחתום על כל המסמכים והשטרות הדרושים לשם ביטול זה וכן לשלם את כל ההוצאות, האגרות והמיסים בגין כך, ובכל מקרה חתימתה על חוזה זה מחוזה הסכמה מצידה לביטול רישום החכירה בלשכת רישום המקרקעין, ובלבד שהעירייה הודיעה לחוכרת על כוונתה זו לפחות 60 יום מראש.

(ב) החוכרת 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 ולחוכרת 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.

עמוד העדקות (ע"ד)
58051687

(ג) לא קיימה החוכרת 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 והחוכרת תישא בכל החוצאות שייגרמו לעירייה בשל שימוש העירייה בזכותה זו.

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

17. רישום החכירה:

(א) החוכרת מתחייבת לרשום את החכירה בלשכת רישום המקרקעין תוך 6 חודשים מיום שהדבר יתאפשר מבחינת הדין. העירייה תסייע לחוכרת לרשום את החכירה במידה ולא תהיה מניעה חוקית לכך.

(ב) החוכרת תכין את התיקים הדרושים לשם רישום החכירה אך אם לא תעשה כן תוך המועד האמור תחא העירייה רשאית, לפי בחירתה, להכין בעצמה את התיקים כאמור ולחייב את החוכרת בשכר טרחת עו"ד בגין כך.

(ג) כל ההוצאות הכרוכות בפתיחת תיק ואשר יחולו על הקרקע והכנתו והכנת הניירות והמפות הדרושים וכן כל ההוצאות האחרות בגין רישום הקרקע או חידוש רישום, חלוקה, הפרדה, פרצלציה, ובגין מדידות ומפות חלוקה לצורכי רישום וכל הכרוך בכך, אגרות רישום שטר חכירה המשתלמות בלשכת רישום המקרקעין וכן הוצאות ביטול שטרי חכירה, הביטחונות והמסמכים הקשורים בחתימתו וביצועו, יחולו על החוכרת וישולמו על ידה מיד לפי דרישת העירייה.

(ד) החוכרת מתחייבת להופיע בלשכת רישום המקרקעין ו/או לפני עו"ד בכל עת שהדבר יידרש על ידי העירייה ולחתום על כל המסמכים הדרושים לשם רישום החכירה.

18. פרוק התאגיד:

במקרה שהחוכרת תחדל להיות תאגיד עפ"י חוק או רשות ציבורית הפועלת במסגרת רשויות המדינה, תפקע החכירה והחזקה בנכס וזכות השימוש בו וכל זכות אחרת הקיימת לחוכרת בנכס יחזרו לידי העירייה לאלתר ויחולו הוראות סעיף 16 לעיל בשינויים המחויבים.

19. ויתורים:

שום ויתור, הנחה, הימנעות מפעולה במועדה או ארכה מצד העירייה לא ייתשבו 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.

ועמ' הוצאות (ע"ר)
58051687

20. 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.

21. תנאי לתוקף החוזה:

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

22. 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.

החוכרת: "עמוד הצדקות"

כתובת: תאן אור 45 ירושלים 9752054

ולראיה באו הצדדים על החתום:

עמוד הצדקות (ע"ר)
580

גזבר העירייה

ראש העירייה

דיוטת לדנינסקי, עו"ד
מנהלת אגף נכסי העירייה
7/6/20

איזק דוד, עו"ד ונוטריון
מ.ר. 32665
ר"ע קיבא 60 בני ברק
אני הח"פ: 036163864 מס': 03-6166592
עו"ד מאשר בזה כי ה"ה:

028000198 ת.ז. יבצ'ה פתק

029064938 ת.ז. למנה קלמן סלון

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

איזק דוד, עו"ד ונוטריון
מ.ר. 32665
ר"ע קיבא 60 בני ברק
סל: 036163864 מס': 03-6166592

עו"ד

אישור השר _____

תאריך _____

נספח א' תשריט

נספח ב' - ביטוח חוזה חכירה

1. מבלי לגרוע מאחריות החוכרת על-פי הסכם זה או על-פי דין, על החוכרת לערוך ולקיים, בין בעצמה ובין באמצעות קבלן מטעמה, בחברת ביטוח מורשית כדין, החל מיום התחלת ביצוע העבודות או מתן האישור לביצוע העבודות (לפי המוקדם) ולמשך כל תקופת ביצוע העבודות ועד המסירה הסופית שלהן, למשך כל תקופה נוספת בה עשויה לחול על החוכרת אחריות על פי דין (לעניין ביטוח אחריות מקצועית וחבות מוצר, למשך 3 שנים נוספות לאחר סיום העבודות לרבות תקופת העבודות והבדק), פוליסות ביטוח כמפורט באישור עריכת ביטוחי החוכרת המצורף **נספח ב' 1** ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו ("**אישור עריכת ביטוח עבודות החוכרת**") ויחד עם הביטוחים המפורטים בסעיפים 3.1 ו- 3.2 להלן: "**ביטוחי החוכרת**", בהתאמה).

העירייה הינו המוטב לקבלת תגמולי ביטוח על פי הפוליסה, אולם תגמולי ביטוח עד לסך 500,000 ₪ ישולמו ישירות לחוכרת.

2. על החוכרת להמציא לידי העירייה, לא יאוחר מ-7 (שבעה) ימים ממועד החתימה על הסכם זה, ובכל מקרה טרם כניסת ה החוכרת לאתר העבודה, את אישור עריכת הביטוח חתום על ידי מבטחת החוכרת. לדרישת העירייה, על החוכרת למסור העתק מן הפוליסה בגין ביטוח עבודות קבלניות.

כמו כן, לא יאוחר מ-7 (שבעה) ימים טרם מועד תום תקופת ביטוחי החוכרת, על החוכרת להפקיד בידי העירייה, אישור עריכת ביטוחים כאמור לעיל בגין הארכת תוקפו לתקופה נוספת וכן למשך כל תקופת ההתקשרות על פי ההסכם (או למשך תקופה ארוכה יותר כמפורט בנספח זה).

3. בנוסף, על החוכרת לערוך את הביטוחים הבאים:

3.1 **ביטוח חובה** כנדרש על-פי דין בגין פגיעה גופנית עקב השימוש בכלי רכב, וכן **ביטוח אחריות בגין רכוש של צד שלישי** עקב השימוש בכלי רכב עד לסך 400,000 ₪ בגין נזק אחד.

לחוכרת הזכות שלא לערוך ביטוח צד שלישי כאמור אולם יראו בכך "ביטוח עצמי" בסך של 400,000 ₪ כאילו נערך ביטוח צד ג' כאמור. ככל שתגוש תביעה מצד שלישי כנגד העירייה או מי מטעם העירייה, בגין נזק אשר היה מכוסים לו נערך ביטוח כאמור, על החוכרת לשפות המפורטים לעיל בגין נזק או הוצאה כאמור.

3.2 **ביטוח מקיף**, לכל כלי הרכב אשר בבעלות ו/או בשימוש החוכרת ו/או מי מטעמה במסגרת העבודות. על אף האמור לעיל, לחוכרת הזכות שלא לערוך ביטוח מקיף, כאמור בסעיף זה, במלואו או בחלקו, ובלבד שיחול האמור בסעיף 13 להלן.

3.3 **ביטוח תקופת השימוש** - כמו כן, מתחייבת החוכרת לערוך ולקיים, על חשבונה, החל ממועד תחילת השימוש, את הביטוחים המפורטים באישור עריכת הביטוח המצורף להסכם זה **נספח ב' 2** ומהווה חלק בלתי נפרד ממנו (להלן: "**אישור עריכת ביטוחי החוכרת**"), אצל חברת ביטוח מורשית כדין בישראל ובעלת מוניטין וזאת למשך כל תקופת ההתקשרות על-פי ההסכם.

3.4 לא יאוחר מ-7 יום לפני מועד תום תקופת ביטוחי החוכרת, מתחייבת החוכרת להפקיד בידי העירייה, אישור עריכת ביטוחים כאמור לעיל (נספח ב' 2) בגין הארכת תוקפו לתקופה נוספת וכן למשך כל תקופת ההתקשרות על פי ההסכם.

4. מוסכם בזאת, כי קביעת גבולות האחריות כמפורט בנספח זה, לרבות אישורי עריכת הביטוח הנה בבחינת דרישה מזערית המוטלת על החוכרת, שאינה פוטרת את החוכרת ממלוא חבותה לפי הסכם זה ו/או לפי הדין. לחוכרת לא תהא כל טענה ו/או דרישה כלפי העירייה ו/או מי מטעם העירייה בכל הקשור לגבולות האחריות האמורים ו/או כל טענה אחרת בנושא גובה ו/או היקף הכיסוי הביטוח שהוצא על ידי החוכרת.

5. ביטוחי הרכוש של החוכרת יכללו סעיף מפורש בדבר ויתור על זכותו של המבטח לתחלוף כלפי העירייה ו/או מי מטעם העירייה, המפקח למעט כלפי אדם שגרם לנזק בזדון.

6. על החוכרת האחריות הבלעדית לשאת בתשלומי דמי הביטוח ובסכומי ההשתתפות העצמית הנקובים בביטוחי החוכרת המפורטים בנספח זה. סכומים אלה יהיו נתונים לקיוויו על ידי העירייה מכל סכום שיגיע לחוכרת על פי הסכם זה.

עמוד הצדקות (ע"ר)

788051689

7. על החוכרת לקיים את כל תנאי ביטוחי החוכרת, להאריך את פוליסות הביטוח שעל החוכרת לערוך לפי הסכם זה, מדי פעם בפעם לפי הצורך, כך שתהייה תקפות במשך כל תקופת ההתקשרות, ובמהלך כל תקופת החכירה ו/או התיקונים והאחזקה על פי אחריות החוכרת הקבועה בהסכם זה, ולמשך כל תקופה בה עשויה לחול אחריות על החוכרת על פי הוראות הסכם זה או על פי כל דין.
8. מוסכם בזה במפורש כי אין בעריכת ביטוחי החוכרת, בהמצאתם או בשינויים כדי להוות אישור בדבר התאמתם ואין בהם כדי להטיל אחריות כלשהי על העירייה או לצמצם את אחריות החוכרת על-פי הסכם זה או על פי כל דין. במקרה של אי התאמה בין האמור באישורי הביטוח או בהעתיקי ביטוחי החוכרת לבין האמור בהסכם זה, על החוכרת לגרום לשינוי הביטוחים האמורים על מנת להתאימם להוראות הסכם זה.
9. ככל שלדעת החוכרת קיים צורך להרחיב את היקף ביטוח העבודות הקבלניות ו/או היקף ביטוחי החוכרת או לערוך ביטוחים נוספים או משלימים, על החוכרת לערוך הביטוח הנוסף או המשלים כאמור, על חשבון החוכרת. בכל ביטוח רכוש נוסף או משלים שיוערך, ייכלל וויתור על תחלופת כלפי העירייה ומי מטעם העירייה, למעט כלפי אדם שגרם לנזק בודד.
10. על החוכרת לגרום לכך כי הוראות פרק הביטוח לעיל יובאו לידיעת מנהל, עובדי וקבלני המשנה של החוכרת.
11. במידה ויועסקו על ידי החוכרת קבלני משנה בקשר עם ההתקשרות נשוא הסכם זה, על החוכרת לוודא כתנאי לתחילת העסקתם כי הינם אוזרים בביטוחים נאותים ביחס לפעילותם. למען הסר ספק, האחריות הבלעדית לקיום או היעדר כיסוי ביטוחי נאות לקבלני משנה מוטלת על החוכרת.
12. על החוכרת והבאים מטעם החוכרת לנקוט בכל אמצעי הבטיחות והזהירות הנדרשים לשם מניעת פגיעה, אבדן או נזק לגופו או לרכושו של כל אדם או גוף בקשר עם ביצוע העבודות, ובמיוחד לקיים סדרי עבודה לעבודות בחום. בנוסף ומבלי לגרוע מהאמור בכל מקום בסעיף זה לעיל, על החוכרת למלא אחר כל דרישות והוראות החוק לביטוח לאומי וחוק ביטוח בריאות ממלכתי וכל הצווים, תקנות וכדומה, שהותקנו לפי החוקים לעיל ובעיקר אך מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, באופן שכל עובדי ושליחי החוכרת יהיו בכל עת ובמשך כל תקופת ביצוע העבודות זכאים לכל הזכויות שעל פי החוקים לעיל.
13. החוכרת פוטרת במפורש את העירייה ואת כל הבאים מטעם העירייה, המפקח מכל אחריות לאבדן או לנזק אשר עלול להיגרם לרכוש המובא על ידי החוכרת או מטעם או עבור החוכרת (לרבות כלי רכב כלים ומנופים) לאתר העבודות ובמסגרת ביצוע העבודות, וכן לנזק אשר לחוכרת הזכות לשיפוי בגינו על פי ביטוח רכוש והאובדן התוצאתי הנערכים על ידי החוכרת, או שלחוכרת הייתה הזכות לשיפוי בגינם אלמלא ההשתתפות העצמית הנקובה בביטוח, ולחוכרת לא תהא כל טענה או דרישה כלפי מי מהאמורים לעיל בגין נזק כאמור, אולם הפטור מאחריות לא יחול לטובת אדם שגרם לנזק בודד.
- מובהר בזאת כי לחוכרת הזכות שלא לערוך את הביטוחים המפורטים בסעיפים 2-3 לאישור עריכת ביטוח העבודות, וכן את הביטוח המפורט בסעיף 4 לאישור עריכת ביטוחי החוכרת, במלואם או בחלקם, אך הפטור המפורט בסעיף זה יחול כאילו נערך הביטוח בגינו במלואו.
14. למען הסר ספק מוסכם בזה במפורש כי תשלום או אי תשלום תגמולי ביטוח על ידי המבטח לא ישחרר את החוכרת מן האחריות המוטלת על החוכרת על פי הסכם זה או על פי כל דין, לרבות במקרה שהביטוח אינו מכסה את העילה לתביעה או במקרה שתגמולי הביטוח אינם מספיקים לכסוי הפגיעה או הנזק שנגרם, נתבע, נפסק או כל מקרה אחר. לחוכרת לא תהא שום טענה או תביעה כלפי העירייה והבאים מטעם העירייה לגבי גובה תגמולי הביטוח (ככל שיהיו).
15. מובהר בזאת כי בכל מקרה בו יתקבלו דמי ביטוח בגין קימום כל חלק של הפרויקט וכל מה שעליו, יהיו דמי הביטוח כאמור מיועדים אך ורק לצורכי קימום ושיקום אותו נזק שבגינו שולמו.
16. במידה שלא נערכו או קוימו ביטוחי החוכרת במועד, בחלקם או במלואם, יחולו ההוראות הבאות:
- 16.1. לעירייה תהא הזכות, לאחר שניתנה לחוכרת התראה של 15 (חמישה עשר) ימים, להתקשר בביטוח עבודות קבלניות תחת החוכרת, או לשלם דמי ביטוח, לרבות דמים, ריבית והפרשי הצמדה, לפי חוזי הביטוח.
- 16.2. כל הוצאות העירייה על פי האמור פסקה 16.1 לעיל יחולו על החוכרת.

עמ' הצדקות (ע"ר)

58051684

16.3. אין בהוראות סעיף זה כדי לגרוע מחובות החוכרת המפורטות בפרק זה, או כדי להטיל על העירייה חבות כשלהי.

17. היה ובמהלך תקופת הביטוח יחולו שינויים בערכו של הפרויקט מכל סיבה שהיא, על החוכרת חלה החובה לעדכן את סכום הביטוח בפוליסה מידית, ולשלוח לעירייה את אישור המבטח על ביצוע העדכון האמור.

18. בכל מקרה במקרה בו תופסקנה העבודות על ידי החוכרת טרם השלמתן מכל סיבה שהיא, על החוכרת להמציא אישור ממבטחת החוכרת על המשך עריכת פוליסת ביטוח עבודות קבלניות כאמור בסעיף לעיל, בידי העירייה ו/או כל גוף אחר שהעירייה יורו עליו, וזאת כתנאי מוקדם לעריכת חשבון סופי לחוכרת.

19. לדרישת העירייה, על החוכרת לכלול במסגרת ביטוח עבודות קבלניות שנערך על ידי החוכרת כאמור בסעיף 1, כל גורם או בעל זכויות שלעירייה קיימת התחייבות כלפיו להיכלל בשם המבוטח טרם קרות מקרה הביטוח, כמבוטח או כמוטב לתגמולי הביטוח.

20. **נספח הביטוח הינו מעיקרי ההסכם והפרתו מהווה הפרה של ההסכם.** על אף האמור לעיל, אי המצאת אישור הביטוח במועד לא תהווה הפרה יסודית אלא אם חלפו 10 יום ממועד בקשתו של העירייה בכתב להמצאת אישור כאמור.

יחידת הצדקות (סדר)
58051687

נספח ג' - ייפוי כוח בלתי חוזר

אנו הח"מ, מר/מרת 58056870 ע"ר 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 כמגרש 215 לפי תב"ע 11085, הידוע גם כחלק מחלקה 61 בגוש 30566, אשר מצוי ברחוב הצדיק משטפנשט, בשכונת רמת שלמה, ירושלים (להלן - "הנכס").

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

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

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

"הנכס" המוזכר ברישא לייפוי כוח זה משמעותו כל חלקת/ות האדמה ו/או קטעים ממנה/מהן 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.

מנחם הצדק (א"י)
58051687

איזק דוד, עו"ד ונוטריון
מ.ר. 32665
ר' עקיבא 60 בני ברק
טל: 036163864 פקס: 03-6166592
אני הח"מ, _____, עו"ד, מאשר כי _____, _____, _____
נושא ת.ז. _____ ו _____
חתימו בפני על ייפוי כוח זה. _____
נושא ת.ז. _____

איזק דוד, עו"ד ונוטריון
מ.ר. 32665
ר' עקיבא 60 בני ברק
טל: 036163864 פקס: 03-6166592

עיריית ירושלים

גזברות - מחלקת נכסים

נספח ד' לחוזה החכירה

להלן הנוסחה לקיצור תקופת החכירה ותקופת החכירה 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 חכירה 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 החכירה = C $1 / 3 = 0.33$
4. תקופת החכירה = D $25 - (25 \times 0.33) = 25 - 8.25 = 16.75$

דחינו: תקופת החכירה תהיה 16 שנים ו-9 חודשים. יצוין כי גם תקופת החכירה המוארכת וגם תקופת החכירה המוארכת הנוספת יפחתו באופן יחסי.

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

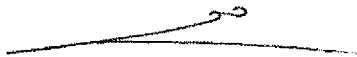
מנהלת אגף נכסי העירייה

טי"ז כסלו, תשפ"ה
17 דצמבר, 2024

חוות דעת משפטית לעניין הסכם חכירה בנכס עירוני (נכס 9622 משתמש 1)

1. עיריית ירושלים הינה בעלת הזכויות ואו הזכאית להירשם כבעלת הזכויות במגרש 20 לפי תב"ע 6513א, הידוע גם כחלק מחלקה 43 בגוש 31350, אשר מצוי ברחוב הרב אברהם רביץ, בשכונת נווה יעקב, ירושלים (להלן: "המקרקעין").
2. ביום 6.3.2018 המליצה ועדת ההקצאות המקצועית על הקצאת גג מבנה גני הילדים/ מעון העתיד להיבנות במקרקעין לעמותת גבריאל שר ישראל ע"ר 580378495 (להלן: "העמותה") לצורך הקמת בית כנסת וניהולו (להלן: "מטרת החכירה").
3. משך החכירה ל-25 שנים שתחל במועד השלמת הבניה (ככל שתושלם), ובכפוף להשלמת הבניה, למפרע למועד החלטת המועצה, עם אפשרות להארכה בשתי תקופות נוספות שלא תעלה על 10 שנים כל אחת.
4. ביום 20.3.2018 אישרה הוועדה המייעצת להקצאות את המלצת ועדת ההקצאות המקצועית כמור לעיל.
5. ביום 22.3.2018 אישרה מועצת העירייה את המלצת הוועדה המייעצת להקצאות כאמור לעיל.
6. חתימת ההסכם ותוקפו כפופים להוכחת יכולת כלכלית של החוכרת, להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה.
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,



ספיר חנניאייב, עו"ד

עוזרת ראשית ליועמ"ש – צוות נכסים

חוזה חכירה

שנערך ונחתם בירושלים ביום _____ בחודש _____ בשנת _____

נכס 9622

משתמש 1

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

מצד אחד

לבין: עמותת: "גבריאל שר ישראל"
ע.ר. 580378495
(להלן: "החוכרת")

מצד שני

הואיל: והעירייה הינה בעלת הזכויות במגרש 20 לפי תב"ע 6513א, הידוע גם כחלק מחלקה 43 בגוש 31350, אשר מצוי ברחוב הרב אברהם רביץ, בשכונת נווה יעקב, ירושלים (להלן: "המקרקעין") ושל מבנה גני הילדים/מעון העתיד להיבנות עליו (להלן: "מבנה גני הילדים").

והואיל: ועל פי התכנית ייעוד המקרקעין הינו למבנה ציבור.

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

והואיל: ומועצת העירייה בישיבתה מיום 22.3.18 החליטה על הקצאת חלק מהמקרקעין לחוכרת לצורך הקמת בית כנסת (להלן: "המבנה") וניהולו (להלן: "מטרת החכירה").

והואיל: וברצון החוכרת לחכור מהעירייה את גג מבנה גני הילדים לצורך הקמת המבנה וברצון העירייה להחכיר לחוכרת את גג מבנה גני הילדים לצורך כאמור, והכל בהתאם להוראות חוזה ותנאיו כדלהלן.

והואיל: ותכנון ובניית המבנה יבוצעו בהתאם להוראות נספח הבינוי באשר לבנייה מעל נכס עירוני המצורף כנספח ה' לחוזה זה, ובדרך שלא תופרע הפעילות במבנה 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 ו/או מנהל קהילה ובאישורם.

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

גבריאל שר ישראל א"ה.
ע"ר 580378495

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

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

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

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

והואיל: וידוע לחוכרת 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 20 לפי תב"ע 6513א, הידוע גם כחלקה 43 בגוש 31350, אשר מצוי ברחוב הרב אברהם רביץ, בשכונת נווה יעקב, ירושלים, כמסומן בתשריט המצורף **כנספח א'** לחוזה זה ובכפוף להיתר הבנייה.

"**הנכס**" - גג מבנה גני הילדים והמבנה העתיד להיבנות עליו.

"**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 החכירה.

3. החכירה ומטרתה:

(א) העירייה מתחייבת בזה להחכיר לחוכרת, והחוכרת מתחייבת לחכור מהעירייה את המבנה והכול בהתאם לתנאי חוזה זה והוראותיו. החכירה תחול על גג מבנה גני הילדים ועל המבנה העתיד להיבנות עליו (להלן: "**המוחכר**").

א.י.נ. 20

גבריאל שר ישראל
ע"ר 59 337 8495

(ב) מטרת החכירה 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) החוכרת 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 להחכרת המבנה והמקרקעין פירושה הסכמת בעל זכויות במקרקעין בלבד והסכמה זו לא תתפרש כהסכמתה של רשות מוסמכת כלשהי, לרבות רשויות התכנון.

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

4. ההקצאה, תקופתה וביטולה:

(א) תוקף ההקצאה הוא לשלוש שנים מיום 23.3.18, על החוכרת לממש את ההקצאה ולהשלים את הקמת המבנה עד ליום 22.3.21 (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 החוכרת 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 החוכרת 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 לחוכרת. נדחתה הבקשה, תודיע העירייה לחוכרת על ביטול ההקצאה ויחולו הוראות סעיף 16 להלן.

(ד) לא השלימה החוכרת 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 לחוכרת ויחולו הוראות סעיף 16 להלן.

ג' בריאל שר ישראל
ע"פ 580378495

(ה) הוארך תוקף ההקצאה לתקופה נוספת כאמור בסעיף קטן (ג) לעיל, על החוכרת 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 לחוכרת ויחולו הוראות סעיף 16 להלן.

(ו) עם ביטול ההקצאה בהתאם להוראות סעיף זה, לא תהא לחוכרת 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 החכירה:

(א) בכפוף לאמור בסעיפים קטנים (ד) ו- (ה) להלן, תקופת החכירה הינה ל- 25 שנה שתחילתה ביום 23.3.18 וסיומה ביום 22.3.43 (להלן: "**תקופת החכירה**").

(ב) עם תום תקופת החכירה, תהא לחוכרת זכות לפנות לעירייה בבקשה להאריך את תקופת החכירה ב- 10 שנים (להלן: "**תקופת החכירה המוארכת**") והכל בתנאים כאמור בסעיף 6 להלן.

(ג) בתום תקופת החכירה מוארכת, תהא לחוכרת זכות לפנות לעירייה בבקשה להאריך את תקופת החכירה המוארכת ב- 10 שנים נוספות (להלן: "**תקופת החכירה 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 לחוכרת לעלות על המקרקעין ולהקים את המבנה בהתאם להוראות חוזה זה. החכירה 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 לחוכרת כספים או מימון בכל צורה שהיא לצורך הקמת המבנה (להלן: "**מימון העירייה**"), יתקצרו תקופת החכירה ותקופת הארכת החכירה כאחד בשיעור דומה ליחס שבין מימון העירייה לסה"כ ההשקעה בהקמת המבנה לפי העניין, זאת בהתאם לנספח ד' לחוזה זה.

6. הארכת תקופת החכירה:

ככל שהחוכרת תחליט לממש את זכויותיה לפי סעיפים 5 (ב) ו/או 5 (ג), יהיה עליה להגיש בקשה לעירייה להארכת תקופת החכירה או תקופת החכירה 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 החכירה.

א.י.ה.
2022

7. החזרת הנכס בתום תקופת החכירה:

עם תום תקופת החכירה האמורה בסעיף 5 (א) לעיל או עם תום תקופת החכירה המוארכת ו/או הנוספת כאמור בסעיף 6 לעיל ו/או עם הפסקת החכירה כדין ו/או עפ"י הוראות חוזה זה, תפנה החוכרת את הנכס ותשיבו לעירייה כשהוא פנוי מכל אדם וחפץ, בהתאם לאמור בסעיף 16 להלן בשינויים המחויבים.

8. דמי חכירה:

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

9. הבניה:

(א) החוכרת 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) החוכרת מתחייבת להשתמש בנכס בהתאם למטרת החכירה כאמור.

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

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

(ה) היה והמקרקעין ו/או כל חלק מהמקרקעין שהוקצה לחוכרת 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, החוכרת 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 לחוכרת.

(ו) כל תכנית כאמור בסעיף קטן (א) לעיל, לא תוגש על ידי החוכרת לאישורן של הוועדות והרשויות המוסמכות, אלא אם כן קיבלה החוכרת תחילה, ורק לאחר שקיבלה, את אישור העירייה לכך בכתב ובתנאי שתכנית זו תהא בהתאמה לתכניות 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 החוכרת או לא לתן

מחלת נגיף הקורונה, עיריית תל אביב

א.י.ה.

גבריא אל שר ישראל
59007-4100

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

(ח) החוכרת מתחייבת לסיים את בניית המבנה לא יאוחר מיום 22.3.21 במידה ולא תעשה כן, ובשים לב להוראות סעיף 4 תבוטל 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, ולחוכרת 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 החוכרת בלבד וישולמו על ידה והעירייה לא תידרש ולא תבצע כל תשלום בכסף או שווה כסף במישרין או בעקיפין בקשר עם הבניה.

(י) החוכרת 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 החוכרת, ואשר יציין בצורה ברורה כי הנכס הוקצה, הוקם או ניתן על ידי העירייה או בעזרתה (הכול לפי העניין). החוכרת מתחייבת לשמור על השלט במצב טוב, תקין וקריא ולחדשו על חשבונה. החוכרת מתחייבת כי אם לא תעשה כן, תאפשר לעירייה או למי מטעמה להציג שלט על חשבון החוכרת כאמור.

(יא) החוכרת 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 14 יחולו בשינויים המחויבים גם על שלב הבניה.

(יד) תכנון ובניית המבנה יבוצעו בהתאם להוראות נספח הבינוי באשר לבניה מעל נכס עירוני המצורף כ**נספח ה'** לחוזה זה, ובדרך שלא תופרע הפעילות במבנה גני הילדים, בליווי פיקוח הנדסי מתאים ותוך שמירה על כל כללי הבטיחות הקיימים והכל בהתאם

גבריאל שר ישראל
א.י.ג. 111

להנחיית מנהל האגף למבני ציבור, מנח"י, מנהלת מבני דת ו/או מנהל קהילה ובאישורם.

10. השימוש בנכסים והחזקתם:

(א) החוכרת מתחייבת להשתמש במקרקעין ובנכס אך ורק למטרת החכירה המפורטת במבוא לחוזה זה ובסעיף 3 לעיל ובהתאם להוראות חוזה זה. החוכרת לא תתא 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) החוכרת 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 החוכרת לשלם לכל רשות מוסמכת ו/או לעירייה, לפי דרישתן, את סכום ההוצאות אשר לפי חשבונון וקביעתן מגיע להן מהחוכרת 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 תושי"ה תתכנן כביש גישה למקרקעין. החוכרת מתחייבת לשאת בעלות סלילת הכביש למקרקעין וכן בעלות אחזקת הכביש באופן יחסי בהתאם לשטח המוקצה כפי שתקבע העירייה.

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

(ז) החוכרת 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

גבריאלי שר ישראל
ע"ר 580378495

קלקול שייגרם לנכס ולסביבתו וכן לפצות את העירייה עבור כל נזק או קלקול כזה שלא תוקן.

(ח) החוכרת מתחייבת כי הבנייה, השימוש והפעילות בנכס יתבצעו בהתאם לכל החוקים, התקנות, הפקודות, ההוראות והדרישות המוצאות ע"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, והחוכרת 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 החוכרת וכן תהא העירייה רשאית לעיין בספרי החשבונות של החוכרת.

(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 טלפון ולהעביר חוטי חשמל או טלפון וכן לבצע כל פעולת פיתוח אחרת, הכול לפי התכניות המאושרות על ידי הרשויות המוסמכות. החוכרת מתחייבת לאפשר לעירייה להשתמש בזכותה זו ולא להפריע את הכניסה לנכס של נציגי העירייה או מי מטעמה למטרת הוצאתן לפועל של כל העבודות האמורות כדרוש ולשם החזקה תקינה וביצוע התיקונים בקווים שיונחו מתחתיו או מעליו כפי שיהא הצורך מדי פעם ופעם.

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

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

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

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

גבריאל שר ישראל
ע"ר 590378495

החוכרת, לרבות בדיקת קיומם של מפגעים בנכס. בתום הבדיקה וככל שידרש הדבר, יועברו לחוכרת הנחיות לתיקון מפגעים שנמצאו (להלן: "הנחיות העירייה").

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

(טו) החוכרת מתחייבת לבצע אחת לשנה סקר בטיחות במבנה ע"י יועץ בטיחות מקצועי.

(טז) החוכרת מתחייבת להמציא לעירייה דו"ח בדבר היעדר מפגעים במבנה אחת לשנה.

11. מיסים ותשלומים:

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

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

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

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

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

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

12. העברת זכויות:

(א) חוזה זה הינו אישי עם החוכרת בלבד וזכות החכירה המוקנית בו היא לחוכרת בלבד וחל איסור על החוכרת להעביר, למשכן, לשעבד להחכיר כל זכות מהזכויות הניתנות

מ.י. - מ.י.

גבריאל שר ישראל
ע"ר 580378495

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 החוכרת להתקשר בהסכמים עם קבלני משנה לשם מתן שירותים להם תזדקק לצורך השימוש בנכס בהתאם למטרת החכירה של הנכס, וזאת ללא צורך באישור העירייה, ובלבד שהאחריות למתן אותם שירותים תחול על החוכרת ותבוצע בפיקוחה ו/או באחריותה.

13. שמירת זכויות:

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

(ב) מבלי לפגוע בכלליות האמור בסעיף קטן (א) לעיל מוצהר ומוסכם במפורש כי החוכרת 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 שהחכירה 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 החוכרת וחתירתה 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 החוכרת 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 החוכרת.

(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 החוכרת בידי העירייה ייפוי כוח נוטריוני בלתי חוזר בנוסח המצורף כנספח ג' שיסמך את העירייה לעשות כל פעולה שהוסמכה לעשותה עפ"י חוזה זה.

גבriel שר ישראל
ליו. חת

14. אחריות החוכרת:**(א) ביטוח נכס:**

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

(ב) אחריות לנזקים:

(1) החוכרת בלבד תהיה אחראית במשך כל תקופת החכירה כלפי העירייה וכן כלפי כל צד שלישי לכל עבירה בנכס ו/או לנזקים שיגרמו לנכס ו/או לצד שלישי כלשהו כולל העירייה ו/או עובדיה ו/או מורשיה ו/או לרכושם, ובפרט בקשר או כתוצאה מבנייה על ידי החוכרת או מאופן החזקת הנכס והשימוש בו או בקשר לכל עבודה ו/או פעילות שתיעשה בו.

(2) החוכרת מתחייבת לגרום לסילוקה של כל דרישה או תביעה לתשלום פיצויים הנוגעת לנזקים כאמור בסעיף קטן (1) לעיל, במידה שתופנה כנגד העירייה. כן מתחייבת החוכרת לשפות את העירייה עבור כל סכום שהעירייה תחויב בו עקב כל תביעה שתוגש נגדה בקשר או כתוצאה מהנזיל והחוכרת תשלם סכום זה לעירייה בצירוף הוצאות משפט, שכ"ט עו"ד, ריבית והצמדה תוך 14 יום מיום קבלת דרישת העירייה לכך. בכל מקרה כאמור תודיע העירייה על כך לחוכרת ותאפשר לה להגן על האינטרסים שלה בפני כל תביעה ו/או דרישה כאמור.

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

15. הפרת החוזה וביטול:

(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 החוכרת 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 החוכרת 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 לחוכרת דרישה לתקן את ההפרה או את אי הקיום ולמלא אחר ההוראות המפורטות בדרישה תוך התקופה אשר תקבע ע"י העירייה, לא תמלא החוכרת אחר דרישה זו תוך התקופה האמורה.

גבריאלי שר ישראל
558378435

(ד) בנוסף לאמור לעיל ומבלי לגרוע מזכותה הכללית של העירייה עפ"י הדין ו/או בגין הפרת החוזה מצד החוכרת, תהא העירייה זכאית לבטל את החוזה ואת 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 לחוכרת הודעה של 90 יום מראש.
 6. החוכרת לא השלימה את בניית המבנה עד ליום 22.3.21 ולא קיבלה ארכה.
 7. החוכרת לא הנגישה את הנכס בהתאם לתוראות החוק וחתקנות.
 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 החוכרת 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) העירייה תבטל את זכות החכירה שנרשמה לטובת החוכרת בלשכת רישום המקרקעין לפי סעיף 17 להלן והחוכרת תהיה חייבת להופיע בלשכת רישום המקרקעין בכל עת שתוזמן לשם כך ולחתום על כל המסמכים והשטרות הדרושים לשם ביטול זה וכן לשלם את כל ההוצאות, האגרות והמיסים בגין כך, ובכל מקרה חתימתה על חוזה זה מהווה הסכמה מצידה לביטול רישום החכירה בלשכת רישום המקרקעין, ובלבד שהעירייה הודיעה לחוכרת על כוונתה זו לפחות 60 יום מראש.

גבריאל שר ישראל
588278106

(ב) החוכרת 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 ולחוכרת 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.

(ג) לא קיימה החוכרת 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 והחוכרת תישא בכל ההוצאות שייגרמו לעירייה בשל שימוש העירייה בזכותה זו.

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

17. רישום החכירה:

(א) החוכרת מתחייבת לרשום את החכירה בלשכת רישום המקרקעין תוך 6 חודשים מיום שהדבר יתאפשר מבחינת הדין. העירייה תסייע לחוכרת לרשום את החכירה במידה ולא תהיה מניעה חוקית לכך.

(ב) החוכרת תכין את התיקים הדרושים לשם רישום החכירה אך אם לא תעשה כן תוך המועד האמור תהא העירייה רשאית, לפי בחירתה, להכין בעצמה את התיקים כאמור ולחייב את החוכרת בשכר טרחת עו"ד בגין כך.

(ג) כל ההוצאות הכרוכות בפתיחת תיק ואשר יחולו על הקרקע והכנתו והכנת הניירות והמפות הדרושים וכן כל ההוצאות האחרות בגין רישום הקרקע או חידוש רישום, חלוקה, הפרדה, פרצלציה, ובגין מדידות ומפות חלוקה לצורכי רישום וכל הכרוך בכך, אגרות רישום שטר חכירה המשתלמות בלשכת רישום המקרקעין וכן הוצאות ביטול שטרי חכירה, הביטחונות והמסמכים הקשורים בחתימתו וביצועו, יחולו על החוכרת וישולמו על ידה מיד לפי דרישת העירייה.

(ד) החוכרת מתחייבת להופיע בלשכת רישום המקרקעין ו/או לפני עו"ד בכל עת שהדבר יידרש על ידי העירייה ולחתום על כל המסמכים הדרושים לשם רישום החכירה.

18. פרוק התאגיד:

במקרה שהחוכרת תחדל להיות תאגיד עפ"י חוק או רשות ציבורית הפועלת במסגרת רשויות המדינה, תפקע החכירה והחזקה בנכס וזכות השימוש בו וכל זכות אחרת הקיימת

גבריאלי שר ישראל
מנהל רישום מקרקעין
מ/י. 11/11/17

לחוכרת בנכס יחזרו לידי העירייה לאלתר ויחולו הוראות סעיף 16 לעיל בשינויים המחויבים.

19. 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.

20. 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.

21. תנאי לתוקף החוזה:

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

22. 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.

גבריאל שר ישראל

56695

החוכרת: "גבריאל שר ישראל"

כתובת: יו"ר עירייה, יו"ר, 50526 ירושלים

ריסוק לרשמי נספח ע"ד
מנהלת נכסי העירייה, עיריית ירושלים

א"י יו"ר
30/4/2023

ג' ט"ז ניסן ה'תשפ"ג

כאש"ט"כ

ולראיה באו הצדדים על החתום:

גבריא אל שר ישראל

ע"ר 580378495

החוכרת

גזבר העירייה

ראש העירייה

רשות לדין נסקי, עו"ד

מונהלת נכחי העירייה, עיריית ירושלים

עיריית ירושלים

30/4/2023

אני הח"מ _____ עו"ד מאשר בזה כי ה"ה:

אנוא ב/א ת.ז. 029328390

אנוא ב/א ת.ז. 55601017

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

דוד נקי, עו"ד

מ"א 68388

עו"ד

אישור השר _____

תאריך _____

נספח א' תשריט

אימות חתימתו של אדם בשם תאגיד או בשם אדם אחר

אני החתום מטה חיים אטלי נוטריון בעל רישיון מספר 220262 מאשר כי ביום 08.11.2023 ניצבו לפני בירושלים:

1. מר הלל אברהם שזהותו הוכחה לי על פי תעודת זהות ביומטרית מספר 029328390 שהונפקה ביום 28.11.2017
2. מר מורד מאיר שזהותו הוכחה לי על פי תעודת זהות מספר 055601017 שהונפקה ביום 15.07.1987

ושוכנעתי כי הניצבו בפני הבינו בהבנה מלאה את משמעות הפעולה וחתמו מרצונם החופשי על המסמך המצורף והמסומן באות A בשם העמותה גבריאלי שר ישראל ע"ר ח.פ. 580378495 שכתובתה ברח' בני ברית, 18, ירושלים.

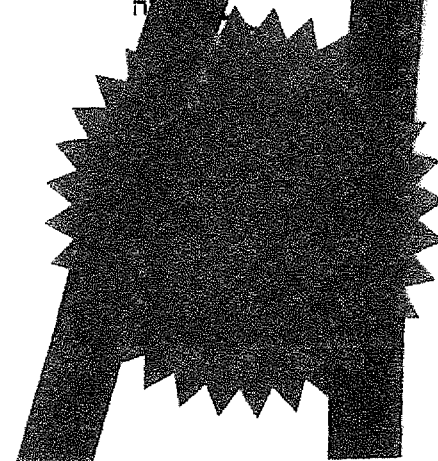
אני מאשר שהוגשו לי אישור רואה חשבון ופרוטוקול שהוצא על ידי העמותה כהוכחות בכתב, להנחת דעתי, לשם הוכחת רשותו לחתום כאמור.

לראיה אני מאמת את חתימתם של מר הלל אברהם ומר מורד מאיר בחתימת ידי ובחותמי, היום 08.11.2023

שכר נוטריון 454 שקלים חדשים

חותם הנוטריון

ח



134/73

A-A

A

נספח ג' - ייפוי כוח בלתי חוזר

אנו הח"מ, עמותת "גבריאלי שר ישראל" (ע"ר), ע"ר 580378495 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 31350 המצויה ברחוב אברהם רביץ, 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, תצר 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' 9622-1). 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 חלקת/ות האדמה ו/או קטע/ים 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, שתיקן אל

580378495
חתימת העמותה

אני הח"מ _____ עו"ד מאשר בזה כי ת"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.

עו"ד

נספח ב' – נספח הביטוח

1. א. להבטחת אחריותה של החוכרת על פי תנאי הסכם זה תערוך החוכרת ותחזיק בידיה במשך כל תקופת החכירה ביטוחים על פי שיקול דעתה הבלעדי ושלא יפחתו מהביטוחים הבאים:
 - (1) ביטוח עבודות קבלניות - טרם ביצוע עבודות שיפורים ו/או שיפוצים במבנה ו/או במקרקעין מתחייבת החוכרת 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 החוכרת 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 דעתה הבלעדי של החכירה ובלבד שישקפו את היקף הפעילות ואופי הסיכונים.
2. החוכרת 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. החוכרת רשאית שלא לערוך ביטוח לרכוש ו/או לציוד המפורט לעיל במלואו ו/או בחלקו, אולם יובהר כי בכל מקרה החוכרת 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.
 - 3.4. פוליסות הביטוח של החוכרת יכללו סעיף ויתור על תחלוף כנגד העירייה וכל גוף אחר שאין להפעיל נגדו זכות שבוב.
 - 3.5. הכיסוי בפוליסות לא יפתח מהיקף הכיסוי על פי פוליסות "באג" על קבוצת כלל ביטוח התקפות במועד התחלת הביטוח והביטוחים יערכו בחברת ביטוח שישקף את

ע"ר 8495 037 88

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 החוכרת 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 החוכרת זכות תביעה ממבטחי העירייה להשתתף בנטל החיוב כאמור בסעיף 59 לחוק חוזה הביטוח תשמ"א – 1981, ולמען הסר ספק מבטחי החוכרת מוותרים על טענה של ביטוח כפל כלפי הנ"ל.

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

5. החוכרת 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 יהיו אישור כלשהו מהעירייה על התאמת הביטוחים ולא יטילו עליה אחריות כלשהו בקשר לכך ו/או לא יהא בכך כדי לצמצם את אחריותה של החוכרת על-פי הסכם זה או על-פי כל דין.

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

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

9. כמו כן, אין בתשלום כלשהו מחברת הביטוח בכדי לשחרר את החוכרת מאחריותה כאמור. החוכרת 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 החוכרת להשלים את יתרת הסכום ביחס למלוא שיעור הנזק בפועל.

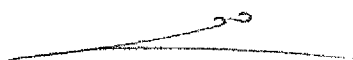
גבריאל שר ישראל
ע"ר 58 037 8495

ט"ז כסלו, תשפ"ה
17 דצמבר, 2024

חוות דעת משפטית לעניין חוזה חכירה (נכס 3503 משתמש 5)

1. עיריית ירושלים הינה בעלת הזכויות ו/או זכאית להיות בעלת הזכויות במגרש 11 לפי תב"ע 3450/ב, הידוע גם כחלק מחלקה 104 בגוש 30230, המצוי ברחוב קהתי פנחס 17, שכונת גבעת שאול, ירושלים (להלן: "המקרקעין") ושל המבנים העתידיים להיבנות עליו (להלן: "המבנים").
2. ביום 5.2.18 המליצה ועדת ההקצאות המקצועית על הקצאת חלק מהשטח המצוי מתחת למבנים (להלן: "שטח ההקצאה") לעמותת "יחי ראובן – מרכזים קהילתיים תורניים" לצורך הקמת בית כנסת וניהולו (להלן: "המטרה"). עמותת "בני קהתי - ירושלים" קיבלה אף היא הקצאה בחלק משטח ההקצאה לצורך המטרה.
3. ביום 20.3.18 אישרה הוועדה המייעצת להקצאות את המלצת ועדת ההקצאות המקצועית כאמור לעיל.
4. ביום 22.3.18 אישרה מועצת העירייה את המלצת הוועדה המייעצת להקצאות כאמור לעיל.
5. תקופת החכירה הינה ל-25 שנים שתחל ביום השלמת הבניה למפרע למועד החלטת המועצה בעניין ובכפוף להשלמת הבניה, עם אפשרות הארכה לשתי תקופות נוספות שלא תעלנה על 10 שנים כל אחת. תוקף ההקצאה לשלוש שנים.
6. חתימת ההסכם ותוקפו כפופים להוכחת יכולת כלכלית של החוכרת, להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה.
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,



ספיר חנניאייב, עו"ד

עוזרת ראשית ליועמ"ש – צוות נכסים

חוזה חכירה

שנערך ונחתם בירושלים ביום _____ בחודש _____ בשנת _____

נכס 3503

משתמש 5

עיריית ירושלים

בין:

מכיכר ספרא 1, ירושלים

(להלן: "העירייה")

מצד אחד

עמותת: "יחי ראובן – מרכזים קהילתיים תורניים"

לבין:

ע.ר. 580592814

(להלן: "החוכרת")

מצד שני

והואיל: והעירייה הינה בעלת הזכויות ו/או זכאית להיות בעלת הזכויות במגרש 11 לפי תב"ע 3450ב, הידוע גם כחלק מחלקה 104 בגוש 30230, המצוי ברחוב קהתי פנחס 17, שכונת גבעת שאול, ירושלים (להלן: "המקרקעין") ושל המבנים העתידיים להיבנות עליו (להלן: "המבנים").

והואיל: ועל פי התכנית ייעוד המקרקעין הינו למבני ציבור.

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

והואיל: ומועצת העירייה בישיבתה מיום 22.3.18 החליטה על הקצאת חלק מהשטח המצוי מתחת למבנים (להלן: "שטח ההקצאה") לחוכרת לצורך הקמת בית כנסת (להלן: "המבנה") וניהולו (להלן: "מטרת החכירה").

והואיל: וידוע לחוכרת כי עמותת "בני הקהתי - ירושלים" (להלן: "העמותה הנוספת") קיבלה אף היא הקצאה בחלק משטח ההקצאה לצורך הקמה וניהול של בית כנסת (להלן: "המבנה הנוסף").

והואיל: וברצון החוכרת לחכור מהעירייה את שטח ההקצאה לצורך הקמת המבנה וברצון העירייה להחכיר לחוכרת את שטח ההקצאה לצורך כאמור, והכל בהתאם להוראות חוזה ותנאיו כדלהלן.

והואיל: והתכנון יתואם עם האגף למבני ציבור ומנהלת מבני דת ויאושר על ידם.

יחי ראובן
מרכזים קהילתיים תורניים
ע.ר. 580592814

לוי

2

- והואיל:** והחוכרת מצהירה כי היא עומדת ותעמוד 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:** ומימוש ההקצאה כפוף לאישור גורמי התכנון והרישוי כמקובל ובהתאם לדרישות אגפי העירייה.
- והואיל:** ותוקף ההסכם כפוף להוכחת יכולת כלכלית של החוכרת, להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה.
- והואיל:** והחוכרת מצהירה כי אין מניעה שבדין לחתימתה על חוזה זה לרבות לעניין הוראות סעיף 122א' לפקודת העיריות (נוסח חדש).
- והואיל:** וידוע לחוכרת 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 11 לפי תב"ע 3450, הידוע כחלק מחלקה 104 בגוש 30230, המצוי ברחוב קהתי פנחס 17, שכונת גבעת שאול, ירושלים.

"שטח ההקצאה" - השטח המצוי מתחת למבנים העתידיים להיבנות במקרקעין, כמסומן בתשריט המצורף **כנספה א'** לחוזה זה ובכפוף להיתר הבניה.

"המבנה" - מבנה בית הכנסת העתיד להיבנות בשטח ההקצאה.

"הנכס" - שטח ההקצאה והמבנה העתיד להיבנות עליו על ידי החוכרת.

"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 החכירה.

יחיד ראשון
מרכזים קהילתיים תורניים
ער' 580592814

ד.פ.
22

3. החכירה ומטרתה:

(א) העירייה מתחייבת בזה להחכיר לחוכרת, והחוכרת מתחייבת לחכור מהעירייה את הנכס והכול בהתאם לתנאי חוזה זה וחוראותיו. החכירה תחול על שטח ההקצאה ועל המבנה העתידי להיבנות עליו על ידי החוכרת (להלן: "המוחכר").

(ב) מטרת החכירה 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) החוכרת 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 להחכרת המבנה ושטח ההקצאה פירושה הסכמת בעל זכויות במקרקעין בלבד והסכמה זו לא תתפרש כהסכמתה של רשות מוסמכת כלשהי, לרבות רשויות התכנון.

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

4. ההקצאה, תקופתה וביטולה:

(א) תוקף ההקצאה הוא לשלוש שנים מיום 23.3.18, על החוכרת לממש את ההקצאה ולחשלים את הקמת המבנה עד ליום 22.3.21 (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 החוכרת 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 החוכרת בדבר הארכת תקופת ההקצאה תידון בפני הגורמים המוסמכים בעיריית ירושלים. הוחלט לקבל את הבקשה, יוארך תוקף ההקצאה לתקופה של עד

יחי ראובן
מרכזים קהילתיים תורניים
ער. 580592614

שנתיים נוספות והודעה על כך תשלח לחוכרת. נדחתה הבקשה, תודיע העירייה לחוכרת על ביטול ההקצאה ויחולו הוראות סעיף 16 להלן.

(ד) לא השלימה החוכרת את תבנייה 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 לחוכרת ויחולו הוראות סעיף 16 להלן.

(ה) הוארך תוקף ההקצאה לתקופה נוספת כאמור בסעיף קטן (ג) לעיל, על החוכרת להשלים את תבנייה תוך פרק הזמן שהוקצב לה בהחלטת הארכת תוקף ההקצאה. לא תעשה כן, תתבטל ההקצאה מאליה ללא צורך במתן כל הודעה על כך לחוכרת ויחולו הוראות סעיף 16 להלן.

(ו) עם ביטול ההקצאה בהתאם להוראות סעיף זה, לא תהא לחוכרת 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 החכירה:

(א) בכפוף לאמור בסעיפים קטנים (ד) ו- (ה) להלן, תקופת החכירה הינה ל- 25 שנה שתחילתה ביום 23.3.18 וסיומה ביום 22.3.43 (להלן: "**תקופת החכירה**").

(ב) עם תום תקופת החכירה, תהא לחוכרת זכות לפנות לעירייה בבקשה להאריך את תקופת החכירה ב- 10 שנים (להלן: "**תקופת החכירה המוארכת**") והכל בתנאים כאמור בסעיף 6 להלן.

(ג) בתום תקופת החכירה המוארכת, תהא לחוכרת זכות לפנות לעירייה בבקשה להאריך את תקופת החכירה המוארכת ב- 10 שנים נוספות (להלן: "**תקופת החכירה 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 לחוכרת לעלות על המקרקעין ולהקים את המבנה בהתאם להוראות חוזה זה. החכירה 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 לחוכרת כספים או מימון בכל צורה שהיא לצורך הקמת המבנה (להלן: "**מימון העירייה**"), יתקצרו תקופת החכירה ותקופת הארכת החכירה כאחד בשיעור דומה

עיריית ירושלים
מחלקת תכנון
580592814

א.ר.
2

ליחס שבין מימון העירייה לסה"כ ההשקעה בהקמת המבנה לפי העניין, זאת בהתאם לנספח ד' לחוזה זה.

6. הארכת תקופת החכירה:

ככל שהחוכרת תחליט לממש את זכויותיה לפי סעיפים 5 (ב) ו/או 5 (ג), יהיה עליה להגיש בקשה לעירייה להארכת תקופת החכירה או תקופת החכירה 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 החכירה.

7. החזרת הנכס בתום תקופת החכירה:

עם תום תקופת החכירה האמורה בסעיף 5 (א) לעיל או עם תום תקופת החכירה המוארכת ו/או הנוספת כאמור בסעיף 6 לעיל ו/או עם הפסקת החכירה כדין ו/או עפ"י הוראות חוזה זה, תפנה החוכרת את הנכס ותשיבו לעירייה כשהוא פנוי מכל אדם וחפץ, בהתאם לאמור בסעיף 16 להלן בשינויים המחויבים.

8. דמי חכירה:

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

9. הבניה:

(א) החוכרת 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 עם האגף למבני ציבור ומנהלת מבני דת ויאושר על ידם. יובהר כי ההקצאה והחוזה כפופים לאישור גורמי התכנון והרישוי בהתאם לדרישות אגפי העירייה.

(ב) החוכרת מתחייבת להשתמש בנכס בהתאם למטרת החכירה כאמור.

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

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

(ה) היה והמקרקעין ו/או כל חלק מהמקרקעין שהוקצה לחוכרת 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, החוכרת מתחייבת כי לא יתוכננו על ידה חלונות ו/או פתחים בקירות משותפים ו/או שעשויים להיות משותפים עם המבנים

יחי ראובן
בזים קהילתיים תורניים
ע"ר 580592814

הקיימים ו/או אלו שעשויים להבנות בעתיד על המקרקעין או על כל חלק מהמקרקעין הגובלים במקרקעין שהוקצו לחוכרת.

(ו) כל תכנית כאמור בסעיף קטן (א) לעיל, לא תוגש על ידי החוכרת לאישורן של הוועדות והרשויות המוסמכות, אלא אם כן קיבלה החוכרת תחילה, ורק לאחר שקיבלה, את אישור העירייה לכך בכתב ובתנאי שתכנית זו תהא בהתאמה לתכניות 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 החוכרת או לא לתן אישורה זה ו/או להתנות מתן אישורה בתנאים הנראים לה, לדרוש שינויה של התכנית, כולה או מקצתה, ועל החוכרת לקיים את התנאים ולבצע את השינויים הנדרשים ממנה על ידי העירייה כתנאי מוקדם למתן האישור על ידי העירייה.

(ח) החוכרת מתחייבת לסיים את בניית המבנה לא יאוחר מיום 22.3.21 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, ולחוכרת 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 שיהיו עפ"י כל דין, יחולו על החוכרת בלבד וישולמו על ידה והעירייה לא תידרש ולא תבצע כל תשלום בכסף או שווה כסף במישרין או בעקיפין בקשר עם הבנייה.

(י) החוכרת 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 החוכרת, ואשר יציין בצורה ברורה כי הנכס הוקצה, הוקס או ניתן על ידי העירייה או בעזרתה (הכול לפי העניין). החוכרת מתחייבת לשמור על השלט במצב טוב, תקין וקריא ולחדשו על חשבונה. החוכרת מתחייבת כי אם לא תעשה כן, תאפשר לעירייה או למי מטעמה להציג שלט על חשבון החוכרת כאמור.

(יא) החוכרת 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

יחיד ראובן
יום קהילתיים תורניים
ער 580592814

ד"ר

2

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.

10. השימוש בנכסים והחזקתם:

(א) החוכרת מתחייבת להשתמש במקרקעין ובנכס אך ורק למטרת החכירה המפורטת במבוא לחוזה זה ובסעיף 3 לעיל ובהתאם להוראות חוזה זה. החוכרת 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 מצוה/ 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) החוכרת 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 וחרשות המוסמכת ו/או העירייה יבצעו בעצמן את עבודות הפיתוח, מתחייבת החוכרת לשלם לכל רשות מוסמכת ו/או לעירייה, לפי דרישתן, את סכום ההוצאות אשר לפי חשבונן וקביעתן מגיע להן מהחוכרת 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 השבחה.

יחי ראובן
מרכזים קהילתיים תורניים
ער 580592814

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

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

(ז) החוכרת מתחייבת לשמור על ניקיון הנכס וסביבתו הקרובה, להשתמש בהם באופן זהיר וזהיר 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) החוכרת 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, והחוכרת 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 החוכרת וכן תהא העירייה רשאית לעיין בספרי החשבונות של החוכרת.

(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. החוכרת מתחייבת לאפשר לעירייה להשתמש בזכותה זו ולא להפריע את הכניסה לנכס של נציגי העירייה או מי מטעמה למטרת הוצאתן לפועל של כל העבודות האמורות כדרוש ולשם החזקה תקינה וביצוע התיקונים בקווים שיונחו מתחתיו או מעליו כפי שיהא הצורך מדי פעם ופעם.

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

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

מחיר ראשוני
ארכיון קהילתיים תורניים
ער. 580592814

לד.

7

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

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

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

(טו) החוכרת מתחייבת לבצע אחת לשנה סקר בטיחות במבנה ע"י יועץ בטיחות מקצועי.

(טז) החוכרת מתחייבת להמציא לעירייה דו"ח בדבר היעדר מפגעים במבנה אחת לשנה.

(יז) וידוע לחוכרת כי העמותה הנוספת קיבלה אף היא הקצאה בחלק משטח ההקצאה לצורך הקמה וניהול המבנה הנוסף.

11. מיסים ותשלומים:

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

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

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

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

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

יחי ראובן
מרכזים קהילתיים תורניים
ער. 580592814

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

12. העברת זכויות:

(א) חוזה זה הינו אישי עם החוכרת בלבד וזכות החכירה המוקנית בו היא לחוכרת בלבד וחל איסור על החוכרת 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 החוכרת להתקשר בהסכמים עם קבלני משנה לשם מתן שירותים להם תזדקק לצורך השימוש בנכס בהתאם למטרת החכירה של הנכס, וזאת ללא צורך באישור העירייה, ובלבד שהאחריות למתן אותם שירותים תחול על החוכרת ותבוצע בפיקוחה ו/או באחריותה.

13. שמירת זכויות:

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

(ב) מבלי לפגוע בכלליות האמור בסעיף קטן (א) לעיל מוצהר ומוסכם במפורש כי החוכרת לא תהיה זכאית ליוזם, 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 שהחכירה 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 החוכרת 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, לדעת העירייה, במידה בלתי סבירה לשימוש החוכרת 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 החוכרת.

יחיד רשומ
זרזים סודליים תורניים
ער 580592814

א-ק

2

(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 החוכרת בידי העירייה ייפוי כוח נוטריוני בלתי חוזר בנוסח המצורף כנספח ג' שיסמך את העירייה לעשות כל פעולה שהוסמכה לעשותה עפ"י חוזה זה.

14. אחריות החוכרת:

(א) ביטוח נכס:

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

(ב) אחריות לנזקים:

(1) החוכרת בלבד תהיה אחראית במשך כל תקופת החכירה כלפי העירייה וכן כלפי כל צד שלישי לכל עבירה בנכס ו/או לנזקים שיגרמו לנכס ו/או לצד שלישי כלשהו כולל העירייה ו/או עובדיה ו/או מורשיה ו/או לרכושם, ובפרט בקשר או כתוצאה מבנייה על ידי החוכרת או מאופן החזקת הנכס והשימוש בו או בקשר לכל עבודה ו/או פעילות שתיעשה בו.

(2) החוכרת מתחייבת לגרום לסילוקה של כל דרישה או תביעה לתשלום פיצויים הנוגעת לנזקים כאמור בסעיף קטן (1) לעיל, במידה שתופנה כנגד העירייה. כן מתחייבת החוכרת לשפות את העירייה עבור כל סכום שהעירייה תחויב בו עקב כל תביעה שתוגש נגדה בקשר או כתוצאה מהנ"ל והחוכרת תשלם סכום זה לעירייה בצירוף הוצאות משפט, שכ"ט עו"ד, ריבית והצמדה תוך 14 יום מיום קבלת דרישת העירייה לכך. בכל מקרה כאמור תודיע העירייה על כך לחוכרת ותאפשר לה להגן על האינטרסים שלה בפני כל תביעה ו/או דרישה כאמור.

(3) החוכרת 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 החוכרת 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.

יחי ראובן
מרכזים קהילתיים תורניים
ער 580592814

(ג) הפרה החוכרת 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 לחוכרת דרישה לתקן את ההפרה או את אי הקיום ולמלא אחר ההוראות המפורטות בדרישה תוך התקופה אשר תקבע ע"י העירייה, לא תמלא החוכרת אחר דרישה זו תוך התקופה האמורה.

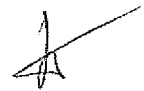
(ד) בנוסף לאמור לעיל ומבלי לגרוע מזכותה הכללית של העירייה עפ"י הדין ו/או בגין הפרת החוזה מצד החוכרת, תהא העירייה זכאית לבטל את החוזה ואת ההקצאה במקרים הבאים:

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 לחוכרת הודעה של 90 יום מראש.
 6. החוכרת לא השלימה את בניית המבנה עד ליום 22.3.21 ולא קיבלה ארכה.
 7. החוכרת 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 החוכרת 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) העירייה תבטל את זכות החכירה שנרשמה לטובת החוכרת בלשכת רישום המקרקעין לפי סעיף 17 להלן והחוכרת תהיה חייבת להופיע בלשכת רישום המקרקעין בכל עת

מרכזים קהילתיים תורניים
ער 580592814
יוני ראובן

ד.ר.


שתוזמן לשם כך ולחתום על כל המסמכים והשטרות הדרושים לשם ביטול זה וכן לשלם את כל ההוצאות, האגרות והמיסים בגין כך, ובכל מקרה חתימתה על חוזה זה מהווה הסכמה מצידה לביטול רישום החכירה בלשכת רישום המקרקעין, ובלבד שהעירייה הודיעה לחוכרת על כוונתה זו לפחות 60 יום מראש.

(ב) החוכרת 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 ולחוכרת 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.

(ג) לא קיימה החוכרת 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 והחוכרת תישא בכל ההוצאות שייגרמו לעירייה בשל שימוש העירייה בזכותה זו.

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

17. רישום החכירה:

(א) החוכרת מתחייבת לרשום את החכירה בלשכת רישום המקרקעין תוך 6 חודשים מיום שהדבר יתאפשר מבחינת הדין. העירייה תסייע לחוכרת לרשום את החכירה במידה ולא תהיה מניעה חוקית לכך.

(ב) החוכרת תכין את התיקים הדרושים לשם רישום החכירה אך אם לא תעשה כן תוך המועד האמור תהא העירייה רשאית, לפי בחירתה, להכין בעצמה את התיקים כאמור ולחייב את החוכרת בשכר טרחת עו"ד בגין כך.

(ג) כל ההוצאות הכרוכות בפתיחת תיק ואשר יחולו על הקרקע והכנתו והכנת הניירות והמפות הדרושים וכן כל ההוצאות האחרות בגין רישום הקרקע או חידוש רישום, חלוקה, הפרדה, פרצלציה, ובגין מזידות ומפות חלוקה לצורכי רישום וכל הכרוך בכך, אגרות רישום שטר חכירה המשתלמות בלשכת רישום המקרקעין וכן הוצאות ביטול שטרי חכירה, הביטחונות והמסמכים הקשורים בחתימתו וביצועו, יחולו על החוכרת וישולמו על ידה מיד לפי דרישת העירייה.

יחי ראובן
מרכזים קהילתיים תורניים
ער. 580592814

ל.ר.

ל.ר.

(ד) החוכרת מתחייבת להופיע בלשכת רישום המקרקעין ו/או לפני עו"ד בכל עת שהדבר יידרש על ידי העירייה ולחתום על כל המסמכים הדרושים לשם רישום החכירה.

18. פרוק התאגיד:

במקרה שהחוכרת תחדל להיות תאגיד עפ"י חוק או רשות ציבורית הפועלת במסגרת רשויות המדינה, תפקע החכירה והחזקה בנכס וזכות השימוש בו וכל זכות אחרת הקיימת לחוכרת בנכס יחזרו לידי העירייה לאלתר ויתולו הוראות סעיף 16 לעיל בשינויים המחויבים.

19. 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.

20. 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.

21. תנאי לתוקף החוזה:

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

22. כתובות והודעות:

כל כתב שישלח לאחד הצדדים בדואר רשום לפי הכתובת כדלקמן ייחשב כנמסר לתעודתו 48 שעות אחרי ש-מסר במשרד הדואר.

העירייה: עיריית ירושלים

מנהלת אגף נכסי העירייה

קריית העירייה, כיכר ספרא 1, ירושלים.

יחי ראובן
מרכזים קהילתיים תורניים
ער 580592814

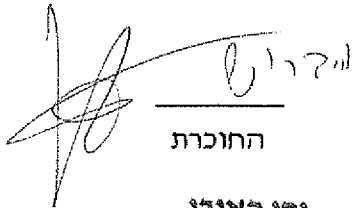
החוכרת: "יחי ראובן – מרכזים קהילתיים תורניים"

כתובת: הוד בן חיים קרית 8/4

4/

1
4/

ולראיה באו הצדדים על החתום:



החוכרת

יחי ראובן
מרכזים קהילתיים תורניים
ער. 580592814

גזבר העירייה

ראש העירייה

עיריית ירושלים

אברהם פוגל, עו"ד
רח' נג' ארה 36 י-ם
מ.ד. 68486
עו"ד מאשר בזה כי הי"ח: אני הח"מ

של. י. די. א. ת.ז. 032082315

ראובן הובי. ת.ז. 339803829

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

אברהם פוגל, עו"ד
רח' נג' ארה 36 י-ם
מ.ד. 68486
עו"ד

יחי ראובן
מרכזים קהילתיים תורניים
ער. 580592814

אישור השר

תאריך

נספח א' תשריט

מרכזים קהילתיים תורנים
ע"ר 580592814
יחיד ראשון

ר
(

נספח ב' - ביטוח חוזה חכירה

1. מבלי לגרוע מאחריות החוכרת על-פי הסכם זה או על-פי דין, על החוכרת לערוך ולקיים, בין בעצמה ובין באמצעות קבלן מטעמה, בחברת ביטוח מורשית כדין, החל מיום התחלת ביצוע העבודות או מתן האישור לביצוע העבודות (לפי המוקדם) ולמשך כל תקופת ביצוע העבודות ועד המסירה הסופית שלהן, למשך כל תקופה נוספת בה עשויה לחול על החוכרת אחריות על פי דין (לעניין ביטוח אחריות מקצועית וחבות מוצר, למשך 3 שנים נוספות לאחר סיום העבודות לרבות תקופת העבודות והבדק), פוליסת ביטוח כמפורט באישור עריכת ביטוחי החוכרת המצורף **בנספח ב' 1** ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו ("**אישור עריכת ביטוח עבודות החוכרת**") ויחד עם הביטוחים המפורטים בסעיפים 3.1 ו- 3.2 להלן: "**ביטוחי החוכרת**", בהתאמה.
- העירייה הינו המוטב לקבלת תגמולי ביטוח על פי הפוליסה, אולם תגמולי ביטוח עד לסך 500,000 ₪ ישולמו ישירות לחוכרת.
2. על החוכרת לחמציא לידי העירייה, לא יאוחר מ-7 (שבעה) ימים ממועד החתימה על הסכם זה, ובכל מקרה טרם כניסת החוכרת לאתר העבודה, את אישור עריכת הביטוח חתום על ידי מבטחת החוכרת. לדרישת העירייה, על החוכרת למסור העתק מן הפוליסה בגין ביטוח עבודות קבלניות.
- כמו כן, לא יאוחר מ-7 (שבעה) ימים טרם מועד תום תקופת ביטוחי החוכרת, על החוכרת להפקיד בידי העירייה, אישור עריכת ביטוחים כאמור לעיל בגין הארכת תוקפו לתקופה נוספת וכן למשך כל תקופת ההתקשרות על פי ההסכם (או למשך תקופה ארוכה יותר כמפורט בנספח זה).
3. בנוסף, על החוכרת לערוך את הביטוחים הבאים:
 - 3.1 **ביטוח חובה** כנדרש על-פי דין בגין פגיעה גופנית עקב השימוש בכלי רכב, וכן **ביטוח אחריות בגין רכוש של צד שלישי** עקב השימוש בכלי רכב עד לסך 400,000 ₪ בגין נזק אחד.
 - לחוכרת הזכות שלא לערוך ביטוח צד שלישי כאמור אולם יראו בכך "ביטוח עצמי" בסך של 400,000 ₪ כאילו נערך ביטוח צד ג' כאמור. ככל שתוגש תביעה מצד שלישי כנגד העירייה או מי מטעם העירייה, בגין נזק אשר היה מכוסים לו נערך ביטוח כאמור, על החוכרת לשפות המפורטים לעיל בגין נזק או הוצאה כאמור.
 - 3.2 **ביטוח מקיף**, לכל כלי הרכב אשר בבעלות ו/או בשימוש החוכרת ו/או מי מטעמה במסגרת העבודות. על אף האמור לעיל, לחוכרת הזכות שלא לערוך ביטוח מקיף, כאמור בסעיף זה, במלואו או בחלקו, ובלבד שיחול האמור בסעיף 13 להלן.
 - 3.3 **ביטוח תקופת השימוש** - כמו כן, מתחייבת החוכרת לערוך ולקיים, על חשבונה, החל ממועד תחילת השימוש, את הביטוחים המפורטים באישור עריכת הביטוח המצורף להסכם זה **בנספח ב' 2** ומהווה חלק בלתי נפרד ממנו (להלן: "**אישור עריכת ביטוחי החוכרת**"), אצל חברת ביטוח מורשית כדין בישראל ובעלת מוניטין וזאת למשך כל תקופת ההתקשרות על-פי ההסכם.
 - 3.4 לא יאוחר מ-7 יום לפני מועד תום תקופת ביטוחי החוכרת, מתחייבת החוכרת להפקיד בידי העירייה, אישור עריכת ביטוחים כאמור לעיל (נספח ב' 2) בגין הארכת תוקפו לתקופה נוספת וכן למשך כל תקופת ההתקשרות על פי ההסכם.
4. מוסכם בזאת, כי קביעת גבולות האחריות כמפורט בנספח זה, לרבות אישורי עריכת הביטוח הנה בבחינת דרישה מזערית המוטלת על החוכרת, שאינה פוטרת את החוכרת ממלוא חבותה לפי הסכם זה ו/או לפי הדין. לחוכרת לא תהא כל טענה ו/או דרישה כלפי העירייה ו/או מי מטעם העירייה בכל הקשור לגבולות האחריות האמורים ו/או כל טענה אחרת בנושא גובה ו/או היקף הכיסוי הביטוח שהוצא על ידי החוכרת.
5. ביטוחי הרכוש של החוכרת יכללו סעיף מפורש בדבר ויתור על זכותו של המבטח לתחלוף כלפי העירייה ו/או מי מטעם העירייה, המפקח למעט כלפי אדם שגרם לנזק בזדון.
6. על החוכרת האחריות הבלעדית לשאת בתשלומי דמי הביטוח ובסכומי ההשתתפות העצמית הנקובים בביטוחי החוכרת המפורטים בנספח זה. סכומים אלה יהיו נתונים לקיזוז על ידי העירייה מכל סכום שגייע לחוכרת על פי הסכם זה.

יחיד דאגין
מחירים קהילתיים תורניים
ע.ר. 580592814

20

7. על החוכרת לקיים את כל תנאי ביטוחי החוכרת, להאריך את פוליסות הביטוח שעל החוכרת לערוך לפי הסכם זה, מדי פעם בפעם לפי הצורך, כך שתהייה תקפות במשך כל תקופת ההתקשרות, ובמהלך כל תקופת החכירה ו/או התיקונים והאחזקה על פי אחריות החוכרת הקבועה בהסכם זה, ולמשך כל תקופה בה עשויה לחול אחריות על החוכרת על פי הוראות הסכם זה או על פי כל דין.
8. מוסכם בזה במפורש כי אין בעריכת ביטוחי החוכרת, בהמצאתם או בשינויים כדי להוות אישור בדבר התאמתם ואין בהם כדי להטיל אחריות כלשהי על העירייה או לצמצם את אחריות החוכרת על-פי הסכם זה או על פי כל דין. במקרה של אי התאמה בין האמור באישורי הביטוח או בהעסקי ביטוחי החוכרת לבין האמור בהסכם זה, על החוכרת לגרום לשינוי הביטוחים האמורים על מנת להתאימם להוראות הסכם זה.
9. ככל שלדעת החוכרת קיים צורך להרחיב את היקף ביטוח העבודות הקבלניות ו/או היקף ביטוחי החוכרת או לערוך ביטוחים נוספים או משלימים, על החוכרת לערוך הביטוח הנוסף או המשלים כאמור, על חשבון החוכרת. בכל ביטוח רכוש נוסף או משלים שיערך, ייכלל וויתור על תחלוף כלפי העירייה ומי מטעם העירייה, למעט כלפי אדם שגרם לנזק בזדון.
10. על החוכרת לגרום לכך כי הוראות פרק הביטוח לעיל יובאו לידיעת מנהלי, עובדי וקבלני המשנה של החוכרת.
11. במידה ויועסקו על ידי החוכרת קבלני משנה בקשר עם ההתקשרות נשוא הסכם זה, על החוכרת לוודא כתנאי לתחילת העסקתם כי הינם אורזים בביטוחים נאותים ביחס לפעילותם. למען הסר ספק, האחריות הבלעדית לקיום או היעדר כיסוי ביטוחי נאות לקבלני משנה מוטלת על החוכרת.
12. על החוכרת והבאים מטעם החוכרת לנקוט בכל אמצעי הבטיחות והזהירות הנדרשים לשם מניעת פגיעה, אבדן או נזק לגופו או לרכושו של כל אדם או גוף בקשר עם ביצוע העבודות, ובמיוחד לקיים סדרי עבודה לעבודות בחום. בנוסף ומבלי לגרוע מהאמור בכל מקום בסעיף זה לעיל, על החוכרת למלא אחר כל דרישות והוראות החוק לביטוח לאומי וחוק ביטוח בריאות ממלכתי וכל הצווים, תקנות וכדומה, שהותקנו לפי החוקים לעיל ובעיקר אך מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, באופן שכל עובדי ושליחי החוכרת יהיו בכל עת ובמשך כל תקופת ביצוע העבודות זכאים לכל הזכויות שעל פי החוקים לעיל.
13. החוכרת פוטרת במפורש את העירייה ואת כל הבאים מטעם העירייה, המפקח מכל אחריות לאבדן או לנזק אשר עלול להיגרם לרכוש המובא על ידי החוכרת או מטעם או עבור החוכרת (לרבות כלי רכב כלים ומנופים) לאתר העבודות ובמסגרת ביצוע העבודות, וכן לנזק אשר לחוכרת הזכות לשיפוי בגינו על פי ביטוח רכוש והאובדן התוצאתי הנערכים על ידי החוכרת, או שלחוכרת הייתה הזכות לשיפוי בגינם אלמלא ההשתתפות העצמית הנקובה בביטוח, ולחוכרת לא תהא כל טענה או דרישה כלפי מי מהאמורים לעיל בגין נזק כאמור, אולם הפטור מאחריות לא יחול לטובת אדם שגרם לנזק בזדון.
- מובהר בזאת כי לחוכרת הזכות שלא לערוך את הביטוחים המפורטים בסעיפים 2-3 לאישור עריכת ביטוח העבודות, וכן את הביטוח המפורט בסעיף 4 לאישור עריכת ביטוחי החוכרת, במלואם או בחלקם, אך הפטור המפורט בסעיף זה יחול כאילו נערך הביטוח בגינו במלואו.
14. למען הסר ספק מוסכם בזאת במפורש כי תשלום או אי תשלום תגמולי ביטוח על ידי המבטח לא ישחרר את החוכרת מן האחריות המוטלת על החוכרת על פי הסכם זה או על פי כל דין, לרבות במקרה שהביטוח אינו מכסה את העילה לתביעה או במקרה שתגמולי הביטוח אינם מספיקים לכסוי הפגיעה או הנזק שנגרם, נתבע, נפסק או כל מקרה אחר. לחוכרת לא תהא שום טענה או תביעה כלפי העירייה והבאים מטעם העירייה לגבי גובה תגמולי הביטוח (ככל שיהיו).
15. מובהר בזאת כי בכל מקרה בו יתקבלו דמי ביטוח בגין קימום כל חלק של הפרויקט וכל מה שעליו, יהיו דמי הביטוח כאמור מיועדים אך ורק לצורכי קימום ושיקום אותו נזק שבגינו שולמו.
16. במידה שלא נערכו או קוימו ביטוחי החוכרת במועד, בחלקם או במלואם, יחולו ההוראות הבאות:
- 16.1. לעירייה תהא הזכות, לאחר שניתנה לחוכרת התראה של 15 (חמישה עשר) ימים, להתקשר בביטוח עבודות קבלניות תחת החוכרת, או לשלם דמי ביטוח, לרבות דמים, ריבית והפרשי הצמדה, לפי חוזי הביטוח.
- 16.2. כל הוצאות העירייה על פי האמור פסקה 16.1 לעיל יחולו על החוכרת.

מרכזים קהילתיים תורניים
580592814
ת"ד 1000

16.3. אין בהוראות סעיף זה כדי לגרוע מחובות החוכרת המפורטות בפרק זה, או כדי להטיל על העירייה חבות כשלהי.

17. היה ובמהלך תקופת הביטוח יחולו שינויים בערכו של הפרויקט מכל סיבה שהיא, על החוכרת חלה החובה לעדכן את סכום הביטוח בפוליסה מידית, ולשלוח לעירייה את אישור המבטח על ביצוע העדכון האמור.

18. בכל מקרה במקרה בו תופסקנה העבודות על ידי החוכרת טרם השלמתן מכל סיבה שהיא, על החוכרת להמציא אישור ממבטחת החוכרת על המשך עריכת פוליסת ביטוח עבודות קבלניות כאמור בסעיף לעיל, בידי העירייה ו/או כל גוף אחר שהעירייה יורו עליו, וזאת כתנאי מוקדם לעריכת חשבון סופי לחוכרת.

19. לדרישת העירייה, על החוכרת לכלול במסגרת ביטוח עבודות קבלניות שנערך על ידי החוכרת כאמור בסעיף 1, כל גורם או בעל זכויות שלעירייה קיימת התחייבות כלפיו להיכלל בשם המבוטח טרם קרות מקרה הביטוח, כמבוטח או כמוטב לתגמולי הביטוח.

20. **נספח הביטוח הינו מעיקרי ההסכם והפרתו מהווה הפרה של ההסכם.** על אף האמור לעיל, אי המצאת אישור הביטוח במועד לא תהווה הפרה יסודית אלא אם חלפו 10 יום ממועד בקשתו של העירייה בכתב להמצאת אישור כאמור.

יחי ראובן
ג' קהילתיים תורניס
ער 580592814

ר.ה

נספח ב' 1 - אישור עריכת ביטוח עבודות החוכרתתקופת ההקמה

תאריך _____

לכבוד

עיריית ירושלים ו/או גופים עירוניים
 ככר ספרא 1 ירושלים
 (ביחד ולחוד: "העירייה")

א.ג.נ.,

הנדון: ("החוכרת")

הרינו לאשר כי ערכנו הביטוחים המפורטים, בין היתר בקשר לביצוע עבודות בניית מבנה במקרקעין הידועים כמגרש 1 לפי תב"ע 1730, הידוע כמגרש 11 לפי תב"ע 3450, הידוע כחלק מחלקה 104 בגוש 30230, המצוי ברחוב קהתי פנחס 17, שכונת גבעת שאול, ירושלים. לרבות כל עבודה בקשר עם הסכם בנייתם לבין החוכרת ("העבודות"):

1. פוליסה מס' _____ לתקופה מיום _____ עד ליום _____

ביטוח עבודות קבלניות ביטוח עבודות קבלניות, כמפורט בהמשך, נערך על שם החוכרת, העירייה, קבלנים, קבלני משנה, המפקח (למעט אחריותו המקצועית היה ואינו עובד של המבוטח), מפני אבדן, נזק או אחריות הקשורים או הנובעים מביצוע העבודות.

הביטוח כאמור כולל תקופת תחזוקה מורחבת של 24 חודשים ("תקופת התחזוקה").

היקף הכיסוי הניתן על פי הביטוח כאמור הינו בהתאם לנוסח הפוליסה לביטוח עבודות קבלניות, הידוע כ"ביט" במועד עריכת הפוליסה.

הביטוח כולל את פרקי הביטוח המפורטים להלן, על כל ההרחבות הכלולות בפוליסה כאמור:

א. פרק א' - נזק לרכוש

ביטוח במתכונת "כל הסיכונים" מפני אבדן או נזק כלליים ובלתי צפויים שייגרמו לעבודות במשך תקופת העבודות ותקופת התחזוקה.

סכום הביטוח לא יפחת מעלות ההקמה מחדש של העבודות.

שווי העבודות: _____ ₪

הביטוח כולל את הכיסויים הבאים:

- 1) רכוש בהעברה - בסכום של 10% משווי העבודות, מינימום 50,000 ₪.
- 2) הוצאות תכנון ופיקוח במקרה נזק בסכום של משווי העבודות, מינימום 50,000 ₪.
- 3) ציוד, מתקנים ומבני עזר שאינם חלק מהפרויקט הסופי בסכום של 70,000 ₪.
- 4) נזק ישיר של תכנון, חומרים ועבודה לקויים בסכום של 100,000 ₪.
- 5) פינוי הריסות בסכום של 250,000 ₪.
- 6) נזק לרכוש עליו עובדים ולרכוש סמוך השייך ליחיד מיחיד המבוטח בסכום של 1,000,000 ₪.
- 7) הוצאות מיוחדות בסכום של 100,000 ₪.

מרכיבים קיימים תורמים
 5805928
 יחיד נאמן

לעניין אבדן או נזק הנגרם לעבודות, הזכות לניהול משא ומתן ולקבלת תגמולי ביטוח נתונה לעירייה בלבד וזאת בקביעה בלתי חוזרת וכן כי הפוליסה משועבדת לטובת העירייה. על אף האמור לעיל, תגמולי ביטוח עד לסך 500,000 ₪ ישולמו ישירות לחוכרת.

ב. פרק ב' - אחריות כלפי צד שלישי

ביטוח אחריות כלפי צד שלישי בגין חבות עקב נזק או אובדן הנובעים מהעבודות בגבול אחריות בסך של 4,000,000 ₪ לאירוע ובמצטבר על-פי הפוליסה.

הפרק כולל סעיף אחריות צולבת לפיו נחשב הביטוח כאילו נערך בנפרד עבור כל אחד מיחיד המבוטח. רכוש העירייה נחשב לרכוש צד שלישי.

הפרק כאמור מורחב לכסות:

- 1) תביעות תחלוף של המוסד לביטוח לאומי.
- 2) נזקי גוף הנובעים משימוש בציוד מכני הנדסי שהינו כלי רכב מנועי ושאינו חובה לבטחו בביטוח חובה.
- 3) חבות בשל נזק הנגרם עקב רעידות והחלשת משען בגבול אחריות בסך 100,000 ₪ לאירוע.
- 4) חבות בשל נזק עקיף הנגרם עקב פגיעה בכבלים, צינורות ומתקנים תת-קרקעיים עד לסך 100,000 ₪ לאירוע.

ג. פרק (3) - אחריות מעבידים

חבות כלפי המועסקים בקשר עם העבודות, בגין נזק או אובדן הנגרמים באתר במשך תקופת הביצוע, תוך כדי או עקב ביצוע העבודות, בגבול אחריות של 20,000,000 ₪ לתובע, למקרה ולתקופת הביטוח.

ד. כללי לביטוח עבודות קבלניות

- 1) אנו מוותרים על זכות התחלוף כלפי העירייה והבאים מטעם העירייה ו/או המפקח ובלבד שוויתור כאמור לא יחול כלפי אדם שגרם לנזק בזדון.
- 2) ביטוח העבודות הקבלניות כאמור אינו ניתן לביטול אלא מחמת אי תשלום פרמיה, ובכל מקרה בכפוף לכך שניתן לכם הודעה על כך מראש, בכתב ובדואר רשום של 60 יום לפחות מראש.

2. פוליסה מס' לתקופה מיום עד ליום

ביטוח "אש מורחב" על בסיס ערך כינון לכיסוי אובדן או נזק, לרבות גניבה ופריצה לכל רכוש, ציוד ומתקנים מכל סוג שהוא שהובאו על ידי החוכרת או מטעם החוכרת לאתר העבודות.

3. פוליסה מס' לתקופה מיום עד ליום

ביטוח "ציוד מכני הנדסי" לציוד ההנדסי המובא על ידי החוכרת או מי מטעם החוכרת לאתר העבודות, על בסיס "כל הסיכונים" כולל פריצה, שוד, רעידת אדמה, סיכוני טבע ונזק בזדון במלוא ערך כינון. הביטוח כולל כיסוי לצד שלישי בגין פגיעה גופנית או נזק לרכוש בגבול אחריות של 750,000 ₪ בגין כל כלי הנדסי כבד, המורחב לשפות את העירייה בגין אחריות העירייה למעשי ומחדלי החוכרת, בכפוף לסעיף "אחריות צולבת".

4. פוליסה מס' לתקופה מיום עד ליום

ביטוח אחריות מקצועית לכיסוי חבות החוכרת על פי דין בשל תביעה או דרישה שתוגש לראשונה במשך תקופת הביטוח בשל מעשה או מחדל מקצועי של החוכרת או של מי מהבאים מטעם החוכרת, בקשר עם העבודות, בגבול אחריות בסך 4,000,000 ₪ למקרה ולתקופת הביטוח. הביטוח לא כולל הגבלה בדבר אי-יושר עובדים, אבדן השימוש ועיכוב (עקב מקרה ביטוח).

הביטוח מורחב לשפות את העירייה בגין חבות אשר עלולה להיות מוטלת על העירייה עקב מעשה או מחדל של החוכרת או מי מטעם החוכרת וזאת מבלי לגרוע מביטוח חבות החוכרת כלפי העירייה.

יחיד ראובן
מרכזים קהילתיים תורניים
ער 580592814

7.4

7.2

הביטוח כולל תקופת גילוי של 6 חודשים לאחר תום תוקף הביטוח, בתנאי כי לא נערך על ידי החוכרת ביטוח חלופי המעניק כיסוי מקביל לעל מהאמור באישור זה. הביטוח כאמור כולל תאריך למפרע שאינו לפני _____.

5. פוליסה מס' _____ לתקופה מיום _____ עד ליום _____
- ביטוח חבות המוצר** לכיסוי אחריות החוכרת על פי דין בגין נזק או אובדן שייגרמו בקשר עם או עקב מוצר המיוצר, מטופל, משווק, מסופק על ידי החוכרת או הבאים מטעם החוכרת ("המוצרים"), בגבול אחריות בסך 4,000,000 ₪ למקרה ולתקופת הביטוח. הביטוח יורחב לשפות את העירייה בגין אחריותו ל"מוצרים", בכפוף לסעיף בדבר אחריות צולבת, על פיו יראו הביטוח כאילו נערך בנפרד לכל יחיד מיחידי המבוטח.
- הביטוח כולל תקופת גילוי של 12 חודשים לאחר תום תוקף הביטוח, בתנאי כי לא נערך על ידי החוכרת ביטוח חלופי המעניק כיסוי מקביל לעל מהאמור באישור זה. ביטוח כאמור יכלול תאריך למפרע שאינו לפני _____.

כללי

- (1) הביטוחים המפורטים לעיל (למעט ביטוח עבודות קבלניות) לא יבוטלו ולא יצומצמו במשך תקופת הביטוח מבלי שניתנה לכם הודעה על כך בדואר רשום, 30 יום מראש.
 - (2) אי קיום בתום לב מוטלות על המבוטח לא תפגע בזכויות העירייה לקבלת שיפוי.
 - (3) על החוכרת האחריות הבלעדית לשאת בתשלום הפרמיה וההשתתפות העצמית בביטוחים המפורטים לעיל.
 - (4) הביטוחים לעיל ראשוניים וקודמים לכל ביטוח אחר שנערך על ידי העירייה, ולא תהיה לנו כל טענת שיתוף בביטוחים הנערכים על ידי המפורטים לעיל.
 - (5) נוסח הפוליסות הינו בהתאם לנוסח הידוע כביט _____, בכפוף לשינויים הנקובים לעיל.
- בכפוף לתנאי הפוליסה המקורית וסייגיה עד כמה שלא שונו במפורש ע"י אישור זה, ובלבד שאין בשינוי האמור כדי לגרוע מתנאי הפוליסות המקוריות.
- בכבוד רב,

_____	_____	_____	_____
(תפקיד החותם)	(שם החותם)	(חותמת המבטח)	(חותמת המבטח)

מרכז קהילתי תורניס
ער 580592814
רחוב ראובן

ח.מ.
C
7

נספח ב'2אישור ביטוחי החוכרתתקופת השימוש

תאריך

לכבוד

עיריית ירושלים ו/או גופים עירוניים

ככר ספרא 1, ירושלים

(להלן ביחד ולחוד: "העירייה")

א.ג.נ.,

הנדון: אישור עריכת ביטוחים ע"ש _____ (להלן: "החוכרת")

בין היתר בכל הקשור לשכירות ושימוש בנכס העירייה הידוע כמגרש 11 לפי תב"ע 3450, הידוע כחלק מחלקה 104 בגוש 30230, המצוי ברחוב קהתי פנחס 17, שכונת גבעת שאול, ירושלים (להלן: "הנכס").

הננו מאשרים בזאת כי החוכרת מקיימת באמצעותנו את הביטוחים המפורטים להלן למשך תקופת הביטוח שצוינה ליד הביטוחים כאמור (להלן: "תקופת הביטוח") כאשר היקף הכיסוי הניתן על-פי הביטוחים כאמור אינו נופל מהיקף הכיסוי הניתן על-פי נוסח פוליסות הידוע כ-"ביט" מהדורה _____ (או נוסח פוליסות "ביט" המקביל לו במועד עריכת הביטוחים) על כל ההרחבות הניתנות לביטוח על-פי הנוסח כאמור:

1. פוליסה מס'..... לתקופה מיום עד ליום

ביטוח רכוש המבטח את מבנה הנכס, לרבות צמודות ושיפורים למבנה, תכולת הנכס וכל רכוש אחר המובא לנכס ו/או לסביבתו ע"י או עבור החוכרת (לרבות ציוד, ריהוט, מתקנים ומלאים), וכל שינוי, שיפור ותוספת לנכס שנעשו ו/או יעשו על ידי החוכרת ו/או עבורה, במלוא ערכם ועל בסיס ערך כנוף, מפני אבדן או נזק עקב הסיכונים מקובלים בביטוח אש מורחב, לרבות אש, עשן, ברק, התפוצצות, רעידת אדמה, סערה וסופה, שיטפון, נזקי נוזלים והתבקעות צינורות, פגיעה ע"י כלי רכב, פגיעה ע"י כלי טיס, פרעות, שביתות, נזק בזדון, וכן נזקי פריצה. הביטוח כולל סעיף לפיו מותר המבטח על זכות התחלוף כלפי העירייה ו/או מי מהבאים מטעמה, וכן כלפי שוכרים אחרים ובעלי זכויות אחרים בנכס (להלן יקראו יחדיו: "בעלי הזכויות האחרים"), אשר בביטוח רכושם של בעלי הזכויות האחרים נכלל סעיף מקביל בדבר ויתור על זכות התחלוף כלפי החוכרת ו/או בהסכם המקנה לבעלי הזכויות האחרים כאמור זכויות בנכס נכלל פטור מאחריות לטובת החוכרת בגין אבדן או נזק העלול להיגרם לרכושם של בעלי הזכויות האחרים עקב הסיכונים המקובלים בביטוח אש מורחב; אולם הויתור כאמור לא יחול לטובת אדם שגרם לנזק בזדון.

2. פוליסה מס'..... לתקופה מיום עד ליום

ביטוח אחריות כלפי צד שלישי המבטח את תבות החוכרת על-פי דין בגין פגיעה גופנית או נזק לרכוש העלול להיגרם לגופו ו/או לרכושו של אדם או גוף כלשהו בנכס ובסביבתו, בגבול אחריות כמפורט להלן. הביטוח אינו כפוף לכל הגבלה בדבר חבות הנובעת מ- אש, התפוצצות, בחלה, מכשירי הרמה, נפילה, פריקה וטעינה, מתקנים סניטרים פגומים, הרעלה, כל דבר מזיק במאכל או משקה, שביתה ותשבתה, חבות בגין וכלפי קבלנים קבלני משנה (מכל דרגה) ועובדיהם, בעלי חיים, וכן תביעות תחלוף מצד המוסד לביטוח לאומי. הביטוח מורחב לשפות את העירייה בגין אחריות שעלולה להיות מוטלת עליה עקב מעשה ו/או מחל של החוכרת ו/או של מי מהבאים מטעמה, וזאת בכפוף לסעיף אחריות צולבת לפיו נחשב הביטוח כאילו נערך בנפרד עבור כל אחד מיחיד המבוטח. גבול האחריות בסך של: 4,000,000 ₪ לאירוע ובמצטבר על-פי הפוליסה.

ע"י ראובן
מרכיבים קהילתיים ותרניים
ער 580592814

ל. פ. נ.
א

3. פוליסה מס'..... לתקופה מיום..... עד ליום.....

ביטוח אחריות מעבידים המבטח את חבות החוכרת עפ"י פקודת הניקין [נוסח חדש] ו/או חוק האחריות למוצרים פגומים, התש"ס - 1980, כלפי עובדיה בגין פגיעה גופנית ו/או מחלה מקצועית העלולה להיגרם למי מהם תוך כדי ועקב עבודתם בנכס ובסביבתו, בגבול אחריות של \$ 5,000,000 לתובע, לאירוע ובמצטבר על-פי הפוליסה. הביטוח אינו כולל כל הגבלה בדבר עבודות בגובה ובעומק, שעות עבודה, פתיחות ורעלים וכן בדבר העסקת נוער. הביטוח מורחב לשפות את העירייה היה ונטען, לעניין קרות תאונת עבודה ו/או מחלה מקצועית כלשהי, כי היא נושאת בחובות מעביד כלשהן כלפי מי מעובדי החוכרת.

4. פוליסה מס'..... לתקופה מיום..... עד ליום.....

ביטוח אבדן תוצאתי המבטח אבדן רווח גולמי של החוכרת עקב אבדן או נזק הנגרם לרכוש המבוטח על פי סעיף 1 לעיל ו/או לנכס ו/או לדרכי הגישה אליו, כתוצאה מאחד הסיכונים המבוטחים על-פי סעיף 1 לעיל, וזאת למשך תקופת שיפוי של 12 חודשים.

הביטוח כולל סעיף לפיו מוותר המבטח על זכות התחלוף כלפי העירייה ו/או מי מהבאים מטעמה וכן כלפי בעלי הזכויות האחרים אשר בביטוח אבדן תוצאתי של בעלי הזכויות האחרים נכלל סעיף מקביל בדבר ויתור על זכות תחלוף כלפי החוכרת ו/או בהסכם המקנה לבעלי הזכויות האחרים כאמור זכויות בנכס נכלל פטור מאחריות לטובת החוכרת בגין אבדן תוצאתי לבעלי הזכויות האחרים עקב הסיכונים המקובלים בביטוח אש מורחב, אולם הויתור כאמור לא יחול לטובת אדם שגרם לנזק בודד.

תנאים כלליים:

1. הננו מאשרים כי הפוליסות הנ"ל קודמות לכל ביטוח הנערך על ידי העירייה וכי אנו מוותרים על כל דרישה ו/או טענה בדבר שיתוף ביטוחי העירייה.
2. הננו מאשרים כי אי קיום תנאי הפוליסות והתנאותיהן בתום לב על ידי החוכרת ו/או על ידי מי מטעמה לא תגרע מזכותה של העירייה לקבלת שיפוי על-פי הפוליסות.
3. אנו מתחייבים כי הפוליסות לא תבוטלנה ולא יחול בהן שינוי לרעה במשך תקופת הביטוח, אלא אם תימסר לעירייה הודעה על כך בדואר רשום, לפחות 30 יום מראש.
4. למען הסר ספק, מובהר כי על החוכרת בלבד חלה חובת תשלום דמי הביטוח בגין הפוליסות וחובת הנשיאה בהשתתפות העצמית על-פיהן.

הביטוחים המפורטים באישור זה הינם בהתאם לתנאי הפוליסות המקוריות עד כמה שלא שונו באישור זה, ובלבד שאין בשינוי האמור כדי לגרוע מתנאי הפוליסות המקוריות.

בכבוד רב,

(תפקיד החותם)

(שם החותם)

(חתימת המבטח)

(חתימת המבטח)

מרכז קהילתי תורני
580592814
ע"י ראובן

נספח ג' - ייפוי כוח בלתי חוזר

אנו הח"מ, אליהו יצחק בן דוד, הולד/הוד' ע"ר ירושלים
יחיד דאגן
 מרכזים קהילתיים תורניים
 ע"ר 580592814

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 כמגרש 11 לפי תב"ע 3450ב, הידוע כחלק מחלקה 104 בגוש 30230, המצוי ברחוב קהתי פנחס 17, שכונת גבעת שאול, ירושלים (להלן - "הנכס").

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

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

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

"הנכס" המוזכר ברישא לייפוי כוח זה משמעותו כל חלקות/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 חלקות/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.

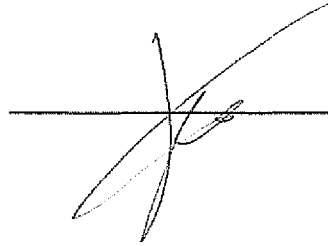
יחיד דאגן
 מרכזים קהילתיים תורניים
 ע"ר 580592814

א. 7

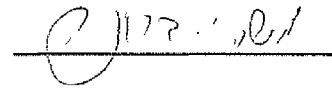
7

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.



יחי ראובן
מרכזים קהילתיים תורניים
ע.ר. 580592814



אברהם פוגל, עו"ד
רח' נג' ארה 36 י-ם
אני הח"מ מ.ר. 68406 עו"ד מאשר בזה כי הי"ה:

א.ר. י. ד.ו.ו. ת.ו. 032082315

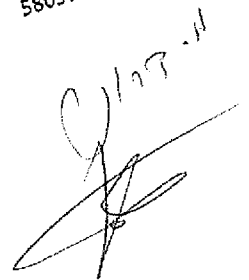
האגף להנדסה ת.ו. 334803629

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

אברהם פוגל, עו"ד
רח' נג' ארה 36 י-ם
ע.ר. 580592814

עו"ד

יחי ראובן
מרכזים קהילתיים תורניים
ע.ר. 580592814



עיריית ירושלים

גזברות - מחלקת נכסים

נספח ד' לחוזה החכירה

להלן הנוסחה לקיצור תקופת החכירה ותקופת החכירה 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 חכירה 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 החכירה = C $1 / 3 = 0.33$
4. תקופת החכירה = D $25 - (25 \times 0.33) = 25 - 8.25 = 16.75$

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

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

מנהלת אגף נכסי העירייה

יחיד ראובן
מרכזים קהילתיים תורניים
580592814
ג.ר.

ז' טבת, תשפ"ד
19 דצמבר, 2023

חוות דעת משפטית לעניין הסכם רשות שימוש בנכס עירוני (נכס 9709 משתמש 1)

1. העירייה הינה בעלת הזכויות ו/או הזכאית להירשם כבעלת הזכויות במקרקעין הידועים כגוש 30193, חלקה 98, לפי תב"ע 3852 א' ו- 871509, ואשר מצויים ברח' שד' משה שרת, ירושלים (להלן: "המקרקעין").
2. ביום 26/09/2019, אישרה מועצת העיר ירושלים הקצאה למשתמשת במקרקעין (להלן: "ההקצאה הראשונה").
3. ביום 15/08/2022, אושרה על המגרש תכנית 101-871509 המוסיפה זכויות בניה במגרש (להלן: "התכנית המאושרת"). המשתמשת הגישה בקשה להרחיב את ההקצאה הראשונה מתוקף התכנית המאושרת.
4. ביום 22.6.2023, המליצה ועדת ההקצאות המקצועית לאשר לעמותת "מכון סאמיט עמותה לשירותי טיפול" ע.ר. 580031813 (להלן: "העמותה"), הרחבת שטחי הקצאה במקרקעין לצורך הקמה והפעלה של מרכז טיפולי לילדי אומנה, מרכז ספורט ודירות המשך לנפגעי נפש המשוקמים בקהילה.
5. בהתאם להחלטת הוועדה- רשות השימוש תהא למשך תקופה של 11 שנים ו- 24 חודשים, אך 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.
6. ביום 20.6.2023, המליצה הוועדה המייעצת להקצאות לאשר את המלצת ועדת ההקצאות המקצועית וליתן לעמותה רשות שימוש במבנה, כאמור.
7. ביום 22.6.2023 אישרה מועצת העירייה את המלצת הוועדה המייעצת להקצאות כאמור.
8. חוזה רשות השימוש מסדיר את תקופת רשות השימוש שתחילתה ביום 22.6.2023 וסיומה ביום 22.5.2048.
9. בכפוף לאמור, אין מניעה לאישור ההסכם.

בכבוד רב,



חנית כהן, עו"ד

עוזרת ליועץ המשפטי לעירייה
צוות נכסים – ייעוץ וחקיקה

מינהל היועץ המשפטי לעירייה | אגף ייעוץ וחקיקה

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

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

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

חוזה רשות שימוש

שנערך ונחתם בירושלים ביום _____ בחודש _____ בשנת _____

נכס 9709

משתמש 1

בין :

עיריית ירושלים

מכיר ספרא I, ירושלים

(להלן : "העירייה")

מצד אחד

לבין :

"מכון סאמיט עמותה לשירותי טיפול יקום פסיכוסוציאלי ורווחה"

ע.ר. 580031813

(להלן : "המשתמש", ו/או "העמותה").

מצד שני

הואיל :

והעירייה הינה בעלת הזכויות ו/או הזכאית להירשם כבעלת הזכויות במקרקעין הידועים כגוש 30193 חלקה 98 לפי תב"ע 3852 א' ו- 871509, ואשר מצויים ברח' שד' משה שרת, ירושלים (להלן : "המקרקעין").

והואיל :

ועל פי התכנית ייעוד המקרקעין הינו למבנה ציבור .

והואיל :

ביום 26/09/2019, אישרה מועצת העיר ירושלים, הקצאה למשתמש במקרקעין (להלן : "ההקצאה הראשונה").

והואיל :

וביום 15/08/2022 אושרה על המגרש תכנית 101-871509 המוסיפה זכויות בניה במגרש (להלן : "התכנית המאושרת").

והואיל :

המשתמש הגישה בקשה להרחיב את ההקצאה הראשונה מתוקף התכנית המאושרת.

והואיל :

והמשתמש מצהירה כי היא עומדת ותעמוד בתנאים המיוחדים ובתבחינים הכללים שקבעה העירייה בקשר להקצאות קרקע.

והואיל :

ומועצת העירייה בישיבתה מיום 22.6.23, החליטה לאשר את הרחבת ההקצאה במקרקעין למשתמש לצורך הקמה והפעלה של מרכז טיפולי לילדי אומנה, מרכז ספורט ודירות המשך לנפגעי נפש המשוקמים בקהילה (להלן : "המבנה" ו-"מטרת רשות השימוש" בהתאמה).

והואיל :

וברצון המשתמש לקבל רשות שימוש מהעירייה במקרקעין לצורך הקמת המבנה וברצון העירייה ליתן למשתמש רשות שימוש במקרקעין לצורך כאמור והכל בהתאם להוראות חוזה ותנאיו כדלהלן.

והואיל: בהתאם להחלטת ועדת ההקצאות בעירייה, העמותה תבנה את חדר רב תכליתי לשימוש הקהילה.

והואיל: העמותה תבנה את המבנים בתיאום ובכפוף להנחיות מנהל התכנון בעירייה והתכנון ומימוש ההקצאה יאושרו ע"י 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 בדלקמן:

1. מבוא:

המבוא לחוזה זה מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

2. הגדרות:

"**המקרקעין**" – גוש 30193 חלקה 98 לפי תב"ע 3852 א' ו- 871509, המצויים ברח' שד' משה שרת, ירושלים (להלן: "**המקרקעין**").

"**הנכס**" – המקרקעין 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.

2.1.1.

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 הקמה והפעלה של מרכז טיפולי לילדי אומנה, מרכז ספורט ודירות המשך לנפגעי נפש המשוקמים בקהילה, 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) משך רשות השימוש הוא ל 24 שנים ו 11 חודשים שתחלנה במועד השלמת הבניה (ככל שתושלם), למפרע- החל מיום 22.6.23 (מועד החלטת המועצה).

(ב) במידה וכעבור פרק זמן של שנתיים ותשעה חודשים (להלן: "**תקופת מימוש ההקצאה**") לא תמומש ההקצאה ע"י המשתמשת באופן שלא תושלם הבניה לרבות כל קבלת האישורים הנדרשים לאיכלוס, ההקצאה תבוטל.

(ג) ככל שברצונן של המשתמשת להאריך את תוקף ההקצאה, עליהן לפנות אל העירייה לפחות שלושה חודשים לפני תום תקופת ההקצאה בבקשה מתאימה.

(ד) בקשת המשתמשת בדבר הארכת תקופת ההקצאה תידון בפני הגורמים המוסמכים בעיריית ירושלים. הוחלט לקבל את הבקשה, יוארך תוקף ההקצאה לתקופה של עד שנתיים נוספות.

י. י. 7.

והודעה על כך תשלח למשתמשת. נדחתה הבקשה, תודיע העירייה למשתמשת על ביטול ההקצאה ויחולו הוראות סעיף 15 להלן.

(ה) לא השלימו המשתמשת את הבנייה כאמור בסעיף קטן (א) לעיל ו/או לא הגישו 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.

(ו) הוֹאֵרֵךְ תוקף ההקצאה לתקופה נוספת כאמור בסעיף קטן (ג) לעיל, על המשתמשת להשלים את הבנייה תוך פרק הזמן שהוקצב לה בהחלטת הארכת תוקף ההקצאה. לא יעשו כן, תבטל ההקצאה מאליה ללא צורך במתן כל הודעה על כך למשתמשת ויחולו הוראות סעיף 16 להלן.

(ז) 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) כאמור בסעיף 4 לעיל ובכפוף לאמור בסעיפים קטנים (ב) ו-(ג) להלן, תקופת רשות השימוש הינה ל- 24 שנים ו- 11 חודשים שתחילתם ביום 22.6.2023 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 לנספח 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, יפנו המשתמשת את הנכס וישיבו לעירייה כשהוא פנוי מכל אדם וחפץ, בהתאם לאמור בסעיף 15 להלן בשינויים המחויבים.

7. דמי רשות שימוש:

דמי רשות השימוש בסך 7193 ₪ במילים: שבע אלפים ומאה ותשעים ושלושה שקלים חדשים, 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. התכנית תאושר ותתואם, קודם להגשתה לוועדה לתכנון, עם האגף למבני ציבור ומנהל מינהלת מבני דת. יובהר כי ההקצאה והחלוקה כפופים לאישור גורמי התכנון והרישוי בהתאם לדרישות אגפי העירייה.

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

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

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

(ד) 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.

(ה) 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.

(ו) 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.

(ז) המשתמשת מתחייבת לסיים את בניית המבנה לא יאוחר מיום 22.6.2026, במידה ולא תעשה כן, ובשים לב להוראות סעיף 4 תבטל ההקצאה, החלוקה 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.

(ח) 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.

(ט) 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.

(י) 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.

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

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

(יג) תכנון המבנה במקרקעין יבוצע בתיאום עם האגף למבני דת והאגף למבני ציבור.

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 חשבונן 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 נוחיותם ורווחתם, נטיות ושאר מפעלי השבחה.

(ד) ככל שהעירייה 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.

(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.

(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 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.

(ט) 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.

(י) 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.

(יא) 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.

(יב) 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.

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

(יד) 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 הארנונה 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.

(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 ותהא 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, 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 הבנייה 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 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.
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, הנוקים 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.

(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 בסעיף 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.

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, באמצעות מנהלת אגף נכסי העירייה
קריית העירייה, כיכר ספרא 1, קומה 5 ירושלים 9414109

המשתמשת: "מכון סאמיט עמותה לשירותי טיפול יקום פסיכוסוציאלי ורווחה"

ע.ר. 580031813

כתובת: הסדנא 4 ירושלים

ולראיה באו הצדדים על החתום:

_____ ראש העירייה	_____ גזבר העירייה	_____ עיריית ירושלים
מכון סאמיט עמותה לשירותי טיפול שיקום פסיכוסוציאלי ורווחה מסי עמותה 580031813		
בני גאנוניאן, עו"ד מ.ר. 48217 אני הודעת המדע 5, ירושלים טלי 02-5669629		
יו"ת קוזט ת.ז. 19765293		
מרצ ג'י חוקין ת.ז. 57932782		

אשר חתמו בפניי על חוזה זה ביום 21/12/24 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.

בני גאנוניאן, עו"ד
מ.ר. 48217
קרית המדע 5, ירושלים
טלי 02-5669629

_____ אישור השר

_____ תאריך

נספח א' תשריט

2017

נספח ב' – נספח הביטוח

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 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.

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.

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 שתהייה בידו 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 יהוו 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.

מספר סידורי 1/24

טופס מס' 2

אימות חתימתו של אדם בשם תאגיד או בשם אדם אחר

אני החתום מטה עודד ג'יניאו נוטריון בעל רישיון מספר 299442 מאשר כי ביום 10 ינואר 2024 ניצבו לפני במשרדי בכתובת דרך חברון 122 ירושלים

1. יונתן בוגט

שזהותו הוכחה לי על פי תעודת זהות מס' 012765293 שהונפקה ביום 3 מרץ 2019

2. גד רובין שזהותו הוכחה לי על פי תעודת זהות מס' 057932782 שהונפקה ביום 21 דצמבר 2020

ושוכנעתי כי הניצבים בפני הכינו מלאה את משמעות הפעולה וחתמו מרצונם והחופשי על המסמך המצורף והמסומן באות "א"

בשם מכון סאמיט עמותה לשרותי טיפול שיקום פסיכוסוציאלי ורווחה מס' עמותה 580031813 בכתובת רח' הסדנא 4 ירושלים

אני מאשר שהוגש לי המסמך של עו"ד קובי סימן טוב שהוצא ביום 7 דצמ' 22 כראיה בכתב, להנחת דעתי, לשם הוכחת רשותם לחתום כאמור.

לראיה אני מאמת את חתימתם של יונתן בוגט וגד רובין בחתימת ידי ובחותמי, היום 10 ינואר 2024

שכר נוטריון 473.85 שקלים חדשים כולל מ.ע.מ.



חתימה



נספח ג' - ייפוי כוח בלתי חוזר

אנו הח"מ, "מכון סאמיט עמותה לשירותי טיפול" ע.ר. 580031813

מייפיים בזאת את כוחה של עיריית ירושלים ואת ב"כ, יועצה המשפטי ועורכי הדין שהוסמכו על ידי 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 30193 חלקה 98 לפי תב"ע 3852 א' ו- 871509 ואשר מצויים ברח' שד' משה 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 בנינו ניתן ייפוי כוח זה 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 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.

מכון סאמיט
עמותה לשירותי טיפול
מס' ת.ז. 580031813
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.

עו"ד

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

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

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

ט' אלול, תשפ"ד

12 ספטמבר, 2024

חוות דעת משפטית לעניין הסכם רשות שימוש בנכס עירוני (נכס 10766 משתמש 1)

1. העירייה הינה חוכרת של מגרש 1 לפי תכנית מספר 289181 הידוע כחלק מחלקה 121 בגוש 30690, ואשר מצוי ברחוב יצחק טוניהק - מזרחית לרחוב יצחק טוניהק 23, בשכונת פסגת זאב, ירושלים (להלן: "המקרקעין"). זאת בהתאם להסכם חכירה (להלן: "הסכם החכירה") שנחתם בין העירייה לבין רשות מקרקעי ישראל (להלן: "רמ"י").
2. ביום 7.6.2023 המליצה ועדת ההקצאות המקצועית להקצות לעמותת תפארת המזרח – ע"ש מרן הבן איש חי (ע"ר) (להלן: "העמותה") חלק מן המקרקעין לצורך הקמת מבנה בית כנסת (להלן: "המבנה") בכפוף לתנאים כפי שיפורט להלן:
 - א. מימוש ההקצאה כפוף להוראות התב"ע ולנספח בינוי מאושר על ידי הגורמים המוסמכים.
 - ב. השימוש במקום ייעשה בתיאום אל מול אגף מבני דת ואגף תכנון.
 - ג. מימוש ההקצאה כפוף לאישור גורמי התכנון והרישוי כמקובל ובהתאם לדרישות אגפי העירייה.
3. תכנון ומיקום המבנה במקרקעין יבוצע בתיאום עם מינהל תכנון, ומנהלת מבני דת, מינהל חינוך, האגף למבני ציבור ואגף חברה ויאשר על ידם.
4. תוקף רשות השימוש והחוזה כפופים להוראות הסכם החכירה שנחתם בין העירייה לבין רמ"י ולתוקפו.
5. רשות השימוש תהא למשך תקופה של 24 שנים ו- 11 חודשים שיחלו ביום השלמת הבניית המבנה (ככל שתושלם) למפרע למועד החלטת המועצה בעניין ובכפוף להשלמות הבניה. תוקף ההקצאה הינו לשלוש שנים ובמידה והיא לא תמומש בפרק זמן זה, היא תבוטל.
6. ביום 20.6.2023 המליצה הוועדה המייעצת להקצאות לאשר את המלצת ועדת ההקצאות המקצועית כאמור.
7. ביום 22.6.2023 אישרה מועצת העירייה את המלצת הוועדה המייעצת להקצאות כאמור.
8. הסכם רשות השימוש המצ"ב מסדיר את תקופת רשות השימוש שאושרה על ידי המועצה כאמור.
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,

מוטי סטי, עו"ד

ראש צוות בכיר - נכסים

הינהל היועץ ההשפטי לעירייה | אגף ייעוץ וחקיקה

כיצד טפרא 8, ת.ד. 776, ירושלים 9100707, טלפון: 02-6298482 / 02-6297587, פקס: 02-6297125

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

Safra square 8, P.O.B. 776, Jerusalem 9100707, Tel 02-6297587 \ 02-6298482, Fax 02-6297125

חוזה רשות שימוש

שנערך ונחתם בירושלים ביום _____ בחודש _____ בשנת _____
 נכס 10766
 משתמש 1

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

לבין : עמותת: "תפארת המזרח – ע"ש מרן הבן איש חי"
 ע.ר. 580310704
 (להלן: "המשתמשת")
מצד שני

הואיל : והעירייה הינה חוכרת של מגרש 1 לפי תכנית מספר 289181 (להלן: "התכנית"), הידוע כחלק מחלקה 121 בגוש 30690, ואשר מצוי ברחוב יצחק טוניק - מזרחית לרחוב יצחק טוניק 23, בשכונת פסגת זאב, ירושלים (להלן: "המקרקעין"). זאת בהתאם להסכם חכירה (להלן: "הסכם החכירה") שנחתם בין העירייה לבין רשות מקרקעי ישראל (להלן: "רמ"י").

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 : ותוקף רשות השימוש וחוזה זה כפופים להוראות הסכם החכירה שנחתם בין העירייה לבין רמ"י ולתוקפו.

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 : ומימוש ההקצאה כפוף להוראות התב"ע ולנספח בינוי מאושר על ידי הגורמים המוסמכים.

תפארת המזרח
 ע"ש מרן הבן איש חי (ע"ר)
 חתימת המשתמשת

ת.פ.

10.6.2023

והואיל: ותכנון ומיקום המבנה במקרקעין יבוצע בתיאום עם מינהל תכנון, ומנהלת מבני דת, מינהל חינוך, האגף למבני ציבור ואגף חברה ויאושר על ידם.

והואיל: והשימוש במקום ייעשה בתיאום אל מול אגף מבני דת ואגף תכנון.

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 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 289181, הידוע כחלקה 121 בגוש 30690, ואשר מצוי ברחוב יצחק טוויק, מזרחית לחרוב יצחק טוויק 23 בשכונת פסגת זאב, 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.

תפארת המזרח
ע"ש מרן הבן איש חי (ע"ר)
חתימת המשתמשת

2.6

100

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) תוקף רשות השימוש וחוזה זה כפופים להוראות הסכם החכירה שנחתם בין העירייה לבין רמ"י ולתוקפו. בוטל הסכם החכירה מכל סיבה שהיא ו/או פג תוקפו ו/או ללא הווארד, יפנה המשתמש את הנכס בהתאם לדרישת העירייה ולא תהיה למשתמש כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כנגד העירייה בעניין זה.

(ד) מימוש ההקצאה כפוף להוראות התב"ע ולנספח בינוי מאושר על ידי הגורמים המוסמכים.

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

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

(ז) 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.

(ח) 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.

תפארת המזרח-
ע"ש מרן הבן איש חי (ע"ר)

חתימת המשתמשת

ד.ל.

ד.ל.

(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 חמשתמשת 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 זרישה 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 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.

תפארת המזרח
ע"ש מרן הבן איש חי (ע"ר)

חתימת המשתמשת

2.6

1.1

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.

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 הבניה. התכנון יתואם ויאושר עם מינהל תכנון 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 עתידים להיות מוקצים ע"י העירייה לגוף אחר כלשהו, המשתמשת מתחייבת כי לא יתוכננו על ידי 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 לתת אישורה זה ו/או להתנות מתן אישורה בתנאים הנראים לה, לדרוש שינויה של התכנית, שכולה או חלקה יבוצעו.

תכנית הבניה
ע"ש מרן הבן איש חי
חתימת המשתמשת

2/6

2/6

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.

(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 13 יחולו בשינויים המחויבים גם על שלב הבניה.

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

(טו) השימוש במקום ייעשה בתיאום אל מול אגף מבני דת ואגף תכנון.

תפארת המהדרות
ע"ש מרן הבן איש חי (ע"ר)
חתימת המשתמשת

ס.ל

1.10

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.

(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, גינון, הנחת רשתות חשמל ועמודי טרנספורמציה, טלפון, גז, מים, ביוב ותיעול – כל הפעולות התברואתיות והסניטאריות הבאות לשמור על האוכלוסין נוחותם ורווחתם, נטיעות ושאר מפעלי השבחה.

(ה) ככל שהעירייה 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 חשבונה, כל נזק או קלקול שייגרם לנכס ולסביבתו וכן לפצות את העירייה עבור כל נזק או קלקול כזה שלא תהיה.

תפארת המזרח
ע"ש מרן הבן איש חי (ע"ר)
חתימת המשתמשת

פ.ל

פ.ל

(ח) המשתמשת מתחייבת כי הבנייה, השימוש והפעילות בנכס יתבצעו בהתאם לכל החוקים, התקנות, הפקודות, ההוראות והדרישות המוצאות ע"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.

(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 ביוגז/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 יגורד 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.

תפארת המזרח
ע"ש מרן הבן איש חי (ע"ר)

חתימת המשתמשת

כ.ל

10.10

(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.

(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.

תפארת המזרח-
ע"ש מרן הבן איש חי (ע"ר)

חתימת המשתמשת

..2.6

(1.1)

(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 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 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, 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) לתבטחות 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.

תפארת המזרח-
ע"ש מרן הבן איש חי (ע"ר)

חתימת המשתמשת

0.6

1.1

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 מהני"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 אחר ההוראות המפורטות בדרישה תוך התקופה אשר תקבע ע"י העירייה, לא תמלא המשתמשת אחר דרישה זו תוך התקופה האמורה.

תפארת המזרח-
ע"ש מרן הבן איש חי (ע"ר)
חתימת המשתמשת

0.6

1.1

(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 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, הנוקים וההפסדים שנגרמו לה עקב ההפרה.

תפארת המזרח
הבן איש חי (ע"ר)
ע"מ ימות המשתמשת

2/6

1/10

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 חמבנה, 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 לתביעה 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.

תפארת המזרח-
ע"ש מרן הבן איש חי (ע"ר)

חתימת המשתמשת

ע.ל.

ע.ל.

19. תנאי לתוקף החוזה:

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

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: "תפארת המזרח – ע"ש מרן הבן איש חי"

כתובת:

ולראיה באו הצדדים על החתום:

תפארת המזרח-
ע"ש מרן הבן איש חי (ע"ר)
המשתמשת

גזבר העירייה

ראש העירייה

עיריית ירושלים

אני הח"מ _____ עו"ד מאשר בזה כי ה"ה:

איוון אלון ת.ז. 57052015
אליהו סלומי ת.ז. 57280662

אשר חתמו בפניי על חוזה זה ביום _____ 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.

עו"ד

אישור השר _____

תאריך _____

תפארת המזרח-
ע"ש מרן הבן איש חי (ע"ר)
חתימת המשתמשת

נספח א' תשריט

תפארת המזרח-
ע"ש מרן הבן איש חי (ע"ה)


חתימת המשתמשת

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 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 הממשל 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.

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

תפארת המזרחי
ע"ש מרן הבן איש חי (ע"ר)
חתימת המשתמש

5/6 10/1

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 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.

תפארת המזרחי
ע"ש מרן הבן איש חי (ע"ר)
חתימת המשתמש

20/10

נספח ג' - ייפוי כוח בלתי חוזר

אנו הח"מ, עמותת "תפארת המזרח - ע"ש מרן הבן איש חי (ע"ר)", ע"ר 580310704, 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 כחלקה 121 בגוש 30690 המצויה ברחוב יצחק טוויק, מזרחית לרחוב יצחק טוויק 23, שכונת פסגת זאב, 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 חבית, 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' 10766). 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 רשאי להעביר סמכויותינו 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.

תפארת המזרח -
ע"ש מרן הבן איש חי (ע"ר)
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.

עו"ד

תפארת המזרח -
חתימת מנהלי העמותה
ע"ש מרן הבן איש חי (ע"ר)

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

תפארת המזרחי
ע"ש מרן הבן איש חי (ע"ה)

חתימת המשתמש

10-4

ט' אלול, תשפ"ד
12 ספטמבר, 2024

חוות דעת משפטית לעניין הסכם רשות שימוש בנכס עירוני (נכס 6916 משתמש 52)

1. עיריית ירושלים הינה בעלת הזכויות ואו הזכאית להירשם כבעלת הזכויות במגרש 543 לפי תכנית מספר 3028 ג', הידוע כחלק מחלקה 80 בגוש 30255, המצוי ברחוב שמעון אגסי 20, בשכונת הר נוף, ירושלים (להלן: "המקרקעין").
2. ביום 19.1.2023 אישרה וועדת ההקצאות המקצועית בשבתה כוועדת חריגים את בקשת העמותה להשתתף בהליך מתן ההקצאה לנכס נשוא הבקשה בשים לב לנייר העמדה לפיו מחוסר מקום הישיבה לא מפעילה כיום כיתות ט'-יא' וכי לאחר קבלת ההקצאה ובניית בניין הקבע יפתחו כתות ט' – יא'.
3. ביום 19.1.2023 המליצה ועדת ההקצאות המקצועית להקצות לעמותת "דעת אהרון יהודה לייב (ע"ר)" (להלן: "העמותה") חלק מהמקרקעין לצורך הקמת ישיבה קטנה לבנים (ט' – יב') בלבד וניהולה (להלן: "המבנה"), בכפוף לתנאים כפי שיפורט להלן:
 - א. מיקום המבנה במקרקעין יקבע על ידי מנהל האגף למבני ציבור בהתייעצות עם מנח"ח.
 - ב. תכנון המבנה במקרקעין יבוצע בתיאום עם אגף תכנון עיר, מהנדס העיר, מנח"ח ומנהל האגף למבני דת ויאושר על ידם.
 - ג. ההקצאה כפופה לכך שהעמותה תוציא היתר חפירה ותבצע חפירה בפועל של שטח המגרש כך שהמגרש לא יהיה צוקי אלא במפלס 1 (למעט השטח אשר מצוי תחת בית הכנסת הקיים במגרש).
 - ד. ההקצאה כפופה לכך שבמקביל להוצאת היתר חפירה והחפירה בפועל העמותה תגיש על חשבונה תב"ע חדשה למגרש בה ישמרו השימושים הקבועים בתוכנית המתאר ובתוכניות 3028 ו 3208 ג' תוך שיקבעו הוראות בינוי ותאושר תכנית בינוי המאפשרות ניצול מיטבי של המגרש ושילוב של שימושים רלוונטיים בתאום עם מנהל תכנון, ובהתאם לאמור בחוות הדעת המשפטית מיום 19.6.2022 שהוצגה בפני הוועדה.
 - ה. ההקצאה כפופה לכך שתכנון התב"ע ילווה יתואם ויאושר עם כל גורמי מינהל תכנון, מנח"ח ומהנדס העיר, ותאושר על ידם.

4. רשות השימוש תהא למשך תקופה של 24 שנים ו-11 חודשים שנים שתחלנה 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.

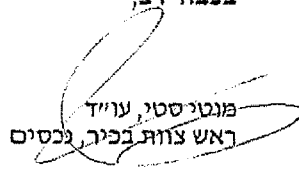
5. ביום 16.2.2023 המליצה הוועדה המייעצת להקצאות לאשר את המלצת ועדת ההקצאות המקצועית כאמור.

6. ביום 22.2.2023 אישרה מועצת העירייה את המלצת הוועדה המייעצת להקצאות כאמור.

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

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

בכבוד רב,


 מנחם סטבי, עו"ד
 ראש צוות בכיר, נכסים

חוזה רשות שימוששנערך ונחתם בירושלים ביום 18 בחודש 11 בשנת 2023

נכס 6916

משתמש 52

עיריית ירושלים**בין :**

מכיר ספרא 1, ירושלים

(להלן: "העירייה")

מצד אחד**עמותת: "דעת אהרון יהודה לייב"****לבין :**

ע.ר. 580659894

(להלן: "המשתמש")

מצד שני

הואיל : והעירייה הינה בעלת הזכויות ו/או הזכאית להירשם כבעלת הזכויות במגרש 543 לפי תכנית מספר 3028 ג' (להלן: "התכנית"), הידוע כחלק מחלקה 80 בגוש 30255 ואשר מצוי ברחוב שמעון אגסי 20, בשכונת הר נוף, ירושלים (להלן: "המקרקעין").

והואיל : ועל פי התכנית ייעוד המקרקעין הינו למבנה ציבור.

והואיל : והמשתמש 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 22/02/2023 החליטה על הקצאת חלק ממקרקעין למשתמש לצורך הקמת ישיבה קטנה לבנים (ט"י-יב') (להלן: "המבנה") וניהולו (להלן: "מטרת רשות השימוש").

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

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

והואיל : ומיקום המבנה במקרקעין יקבע על ידי מנהל האגף למבני ציבור בהתייעצות עם מנח"ח.

והואיל : ותכנון המבנה במקרקעין יבוצע בתיאום עם אגף תכנון עיר, מהנדס העיר, מנח"ח ומנהל האגף למבני דת ויאושר על ידם.

ישירות דעת אהרון
דעת אהרון
ע"ד
580659894
עמותת דעת אהרון יהודה לייב
חתימת המשתמש

- והואיל:** ומובהר כי השימוש ייעשה לטובת ישיבה קטנה לבנים (טי- יב') בלבד.
- והואיל:** וההקצאה כפופה לכך שהמשתמשת תוציא היתר חפירה ותבצע חפירה בפועל של שטח המגרש כך שהמגרש לא יהיה צוקי אלא במפלס 1 (למעט השטח אשר מצוי תחת בית הכנסת הקיים במגרש).
- והואיל:** וההקצאה כפופה לכך שבמקביל להוצאת היתר חפירה והחפירה בפועל המשתמשת תגיש על חשבונה תב"ע חדשה למגרש בה ישמרו השימושים הקבועים בתוכנית המתאר ובתוכניות 3028 ו 33208 תוך שיקבעו הוראות בינוי ותאושר תכנית בינוי המאפשרות ניצול מיטבי של המגרש ושילוב של שימושים רלוונטיים בתאום עם מינהל תכנון, ובהתאם לאמור בחוות הדעת המשפטית שהוצגה בפני הוועדה.
- והואיל:** וההקצאה כפופה לכך שתכנון התב"ע ילווה יתואם ויאושר עם כל גורמי מינהל תכנון, מנח"ח ומהנדס העיר, ותאושר על ידם.
- 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:** ומובהר כי הפעלת כל כיתה כפופה לקיומו של רישיון למוסד חינוך עבור כיתת גיל זו.
- 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 כולקמן:

1. מבוא:

המבוא לחוזה זה מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.



2. הגדרות:

"המקרקעין"- במגרש 543 לפי תכנית מספר 3028 ג' הידוע כחלק מחלקה 80 בגוש 30255, ואשר מצוי ברחוב שמעון אגסי 20 בשכונת הר נוף, ירושלים.

"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 מבנה לישיבה קטנה לבנים (טי-יב') וניהולה 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.

(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) הווארך 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 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 לנספח 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: שבע אלף תשע מאות ושלשה עשר ₪) (כ"א) 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 מנהלת מבני דת אגף תכנון עיר, מהנדס העיר, ומנח"ח. יובהר כי ההקצאה והחוזה כפופים לאישור גורמי התכנון והרישוי בהתאם לדרישות אגפי העירייה.

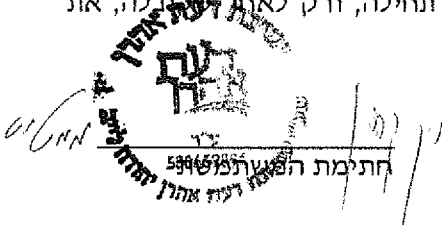
(ב) המשתמשת מתחייבת להשתמש בנכס בהתאם למטרת רשות השימוש כאמור.

(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 שהיכלה, 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 24/06/2024 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.

(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) מיקום המבנה במקרקעין יקבע על ידי מנהל האגף למבני ציבור בהתייעצות עם מנח"ח.



(יד) תכנון המבנה במקרקעין יבוצע בתיאום עם אגף תכנון עיר, מהנדס העיר, מנח"ח ומנהל האגף למבני דת ויאושר על ידם.

(טו) וההקצאה כפופה לכך שהמשתמשת תוציא היתר חפירה ותבצע חפירה בפועל של שטח המגרש כך שהמגרש לא יהיה צוקי אלא במפלס 1 (למעט השטח אשר מצוי תחת בית הכנסת הקיים במגרש).

(טז) במקביל להוצאת היתר חפירה והחפירה בפועל המשתמשת תגיש על חשבונה תב"ע חדשה למגרש בה ישמרו השימושים הקבועים בתוכנית המתאר ובתוכניות 3028 ו 3208 ג' תוך שיקבעו הוראות בינוי ותאושר תכנית בינוי המאפשרת ניצול מיטבי של המגרש ושילוב של שימושים רלוונטיים בתאום עם מינהל תכנון ובהתאם לאמור בחוות הדעת המשפטית שהוצגה בפני הוועדה. תוקף ההקצאה כפוף לכך שתכנון התב"ע ילווה יתואם עם כל גורמי מינהל תכנון, מנח"ח ומהנדס העיר, ויאושר על ידם.

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

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 חשבונן 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 נוחיותם ורווחתם, נכונות ונאמנות מפקלי השבחה.



(ד) העירייה באמצעות מהנדס העיר ואגף תושי"ה תתכן 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.

(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 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 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.



(י) 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 שימוש זה לא ינגוד את תקנות המשתמשת ולא יפגע בפעילות המשתמשת בנכס.

(יא) 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.

(יב) 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.

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

(יד) 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 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 ובכפופות 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 תודקק 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.



(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 הבנייה 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 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 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 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. בוטל או הושהה רישיון משרד החינוך להפעלת בית ספר למשתמש.
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. 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.

(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 שימוט:

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.

20. כתובות והודעות:

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

העירייה: עיריית ירושלים, באמצעות מנהלת אגף נכסי העירייה

קריית העירייה, כיכר ספרא 1, קומה 5 ירושלים 9414109

המשתמשת: "דעת אהרון יהודה לייב (ע"ר)"

כתובת: 64 יבואן 10101

ולראיה באו הצדדים על החתום:

ישיבת דעת אהרון
דעת אהרון
ע"ר
580659894
ש"ס
מחוזות דעת אהרון
המשתמשת

גזבר העירייה

ראש העירייה

עיריית ירושלים

ד"ר משה פוגל, עו"ד
רח' נג'ארה 36 ירושלים
מס' רשיון 23115

אני הח"מ עו"ד מאשר בזה כי ה"ת:

נין יבואן ת.ז. 012669263, מלח מלח'ם ת.ז. 065964488

אשר חתמו בפניי על חוזה זה ביום 21/5/23 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.

ד"ר משה פוגל, עו"ד
רח' נג'ארה 36 ירושלים
מס' רשיון 23115

עו"ד

אישור השר

תאריך

ישיבת דעת אהרון
דעת אהרון
ע"ר
580659894
ש"ס
מחוזות דעת אהרון
המשתמשת

נספח ב' – נספח הביטוח

1.

א. להבטחת אחריותו של המשתמש על פי תנאי הסכם זה יערוך המשתמש ויתזיק 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 תבות 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 התבות 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.



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.



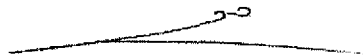
כ"ג אב, תשפ"ד
 27 אוגוסט, 2024

חוות דעת משפטית לעניין הסכם רשות שימוש בנכס עירוני (נכס 3121 משתמש 11)

1. עיריית ירושלים הינה בעלת הזכויות ו/או הזכאית להירשם כבעלת הזכויות במגרשים 7 ו-8 לפי תכנית מספר 1605א (להלן: "התכנית"), הידוע גם כחלק מחלקה 78 וחלק מחלקה 79 בגוש 30094, ואשר מצוי ברחוב בעל השאלות 22, בשכונת גבעת שאול, ירושלים (להלן: "המקרקעין").
2. ביום 7.6.2023 המליצה ועדת ההקצאות המקצועית להקצות לעמותת "בית הכנסת המרכזי גבעת שאול ירושלים" (ע"ר) (להלן: "העמותה") חלק מהמקרקעין לצורך הרחבת מבנה בית כנסת וניהולו (להלן: "המבנה") וזאת לתקופה כמפורט להלן ובכפוף לתנאים שיפורטו להלן:
 - א. תכנון המבנה יבוצע בתיאום עם מנהל תכנון ומנהל האגף למבני דת ויאושר על ידם.
 - ב. מימוש ההקצאה כפוף לאישור גורמי התכנון והרישוי כמקובל ובהתאם לדרישות אגפי העירייה.
 - ג. רשות השימוש כפופה לקבלת היתר בניה, טופס 4 וכל האישורים הנדרשים על פי כל דין על ידי העמותה ועל חשבונה, ללא השתתפות כלשהי של העירייה במימון, והמצאתם לעירייה.
 - ד. ההקצאה תאושר על ידי מנהל האגף למבני דת ואינה כוללת את גג המבנה, וכפופה להכשרת כל עבירות הבניה בבניין במסגרת ההיתר, ובהתאם לתנאים שנקבעו בהסכם.
 - ה. רשות השימוש במבנה תהא לתקופה של 24 שנים ו-11 חודשים שתחל במועד השלמת הבניה (ככל שתושלם), ובכפוף להשלמת הבניה, למפרע למועד החלטת המועצה.
 - ו. תוקף ההקצאה הינו לשלוש שנים ממועד אישור המועצה, במידה וההקצאה לא תמומש בפרק זמן זה היא תבוטל.
 - ז. תוקף החוזה כפוף להוצאת היתר בניה להכשרת כל עבירות הבניה במבנה, ללא היתר בניה להכשרת כלל עבירות הבניה כאמור לא יהיה כל תוקף לחוזה.
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 20.6.2023 המליצה הוועדה המייעצת להקצאות לאשר את המלצת ועדת ההקצאות המקצועית.
5. ביום 22.6.2023 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. חתימת הסכם רשות השימוש ותוקפו כפופים להוכחת יכולת כלכלית של המשתמשת, להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה.
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,



ספיר חנניאייב, עו"ד

עוזרת ראשית ליועמ"ש – צוות נכסים

חווה רשות שימוש

שנערך ונחתם בירושלים ביום _____ בחודש _____ בשנת _____

נכס 3121

משתמש 11

עיריית ירושלים

בין :

מכיכר ספרא 1, ירושלים

(להלן: "העירייה")

מצד אחד

עמותת: "בית הכנסת המרכזי גבעת שאול ירושלים"

לבין :

ע.ר. 580136331

(להלן: "המשתמשת")

מצד שני

הואיל : והעירייה הינה בעלת הזכויות ואו הזכאית להירשם כבעלת הזכויות במגרשים 7 ו-8 לפי תכנית מספר 1605 א (להלן: "התכנית"), הידוע כחלק מחלקה 78 וחלק מחלקה 79 בגוש 30094 ואשר מצוי ברחוב בעל השאלות 22, בשכונת גבעת שאול 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 ראיה לרישום עתידי כאמור.

והואיל : ומועצת העירייה בישיבתה מיום 22.6.23 החליטה על הקצאת חלק מהמקרקעין למשתמשת לצורך הרחבת 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 חווה ותנאיו כדלהלן.

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

והואיל : וההקצאה תאושר על ידי מנהל האגף למבני דת ואינה כוללת את גג המבנה, וכפופה להכשרת כל עבירות הבניה בבניין במסגרת ההיתר, ובהתאם לתנאים שנקבעו בהסכם זה.

והואיל : ותכנון המבנה במקרקעין יבוצע בתיאום עם מנהל תכנון ומנהל האגף למבני דת ויאושר על ידם.

בית הכנסת המרכזי
גבעת שאול, ירושלים
ע"ר 580136331
משכן באב"י
חתימת המשתמשת

י.א.ר.ר.

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: ורשות השימוש כפופה לקבלת היתר בנייה, טופס 4 וכל האישורים הנדרשים על פי כל דין על ידי המשתמשת ועל חשבונה ללא השתתפות כלשהי של העירייה במימון, והמצאתם לעירייה.

והואיל: והמשתמשת מתחייבת שלא לקיים במבנה כל שימוש קודם להוצאת כל האישורים כאמור. מודגש כי האחריות לגבי כל שימוש מעין זה, על כל המשתמע מכך, תחול על המשתמשת ומנהליה באופן אישי ועליהם בלבד.

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.

והואיל: ותוקפו של חוזה זה כפוף להוצאת היתר בנייה להכשרת כלל עבירות הבנייה במבנה, ללא היתר בניה להכשרת כלל עבירות הבניה במבנה לא יהיה כל תוקף לחוזה זה.

לפיכך הותנה, הוצהר והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. מבוא:

המבוא לחוזה זה מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

2. הגדרות:

"המקרקעין" - מגרשים 7 ו-8 לפי תכנית מספר 1605א הידוע כחלק מחלקה 78 וחלק מחלקה 79 בגוש 30094 ואשר מצוי ברחוב בעל השאלות 22, בשכונת גבעת שאול ירושלים.

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

בית הכנסת המרכזי
גבעת שאול, ירושלים
ע"ר 580136331

משיב באג"ד
חתימת המשתמשת

15.10.2019

"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 הרחבת המבנה אשר תיבנה 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), 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.

(ז) הרחבת המבנה ואכלוסו כפופים לקבלת היתר בניה, טופס 4, דו"ח קונסטרוקטור המאשר שימוש במבנה וכן לקבלת כל אישורי הבטיחות הדרושים לשימוש במבנה וכן כל האישורים הנדרשים על פי דין על ידי המשתמשת ועל חשבונה ללא השתתפות כלשהי של העירייה במימון, והמצאתם לעירייה.

(ח) המשתמשת מתחייבת שלא לעשות במבנה כל שימוש קודם הוצאת כל האישורים כאמור, כשמובהר בזאת שחל על המשתמשת ו/או על מי מטעמה איסור מוחלט לעשות כל שימוש במבנה טרם להוצאת האישורים הנ"ל והמצאתם לעירייה. מודגש כי האחריות לגבי כל שימוש במבנה, ללא אישורים בתוקף ובכלל, תחול על המשתמשת ומנהליה באופן אישי ועליהם בלבד, על כל המשתמע מכך.

בית הכנסת המרכזי
גבעת שאול, ירושלים
ע"ר 580136331
חתימת מוסמכת

15.05.2019

(ט) ידוע למשתמשת והיא מסכימה לכך כי אין במתן רשות שימוש כאמור בחוזה זה כדי להשליך על זכויות המוקנות לעירייה על פי דין לפעול כנגד עבירת בניה ו/או על כל הליך משפטי שהתנהל ו/או יתנהל בגין עבירת בניה ו/או על כל צו שיפוטי או אחר שניתן ו/או יינתן לגבי עבירת בניה.

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 ו הודעה 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 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 שתחילתם ביום 23.6.2023 וסיומה ביום 22.5.2048 (להלן: "תקופת רשות השימוש").

בית הכנסת המרכזי
גבעת שאול, ירושלים
ע"ר 580136331
חתימת הוועדה

(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.

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 ומנהל האגף למבני דת. 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 וכן גג המבנה יישארו 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

בית הכנסת המרכזי
גבעת שאול, ירושלים
ע"ר 5804
חתימת המשתמשת
מוסר בא"י

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 22.6.26, 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.

(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.

בית הכנסת המרכזי
גבעת שאול, ירושלים
ע"ר 1336550
חש"מ 5801
המשרד הארצי
באב"ד

(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) ההקצאה בהתאם לבקשה להיתר שאושרה על ידי מנהל האגף למבני דת, אינה כוללת את גג המבנה וכפופה להכשרת כל עבירות הבניה בבניין במסגרת ההיתר, ובהתאם לתנאים שנקבעו בהסכם זה.

(טו) ותכנון המבנה במקרקעין יבוצע בתיאום עם מינהל תכנון ומנהל האגף למבני 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.

(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.

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 וההיטאריות הבאות לשמור על האוכלוסין נוחיותם ורווחתם, נטיות ושאר מפעלי השבחה.

בית הכנסת המרכזי
גבעת שאול, ירושלים
ט"ו תמוז ה'תשפ"א
מס' 36331
חשבונית מס' 36331
בא"י

(ה) ככל שהעירייה 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 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.

(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. 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 שימושי הנכס יהיו בין הצדדים

בית הדין המחוזי
לביטול תביעות, ירושלים
580136331
חתימת שופט

מראש לגבי שעות השימוש המדויקות ומהות השימוש באופן שימוש 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 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.

בית הכנסת המרכזי
גבעת שאול, ירושלים
חתימת המשתמשת
מושב באג"י

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 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 וחתירתה 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.

בית הכנסת המרכזי
גבעת שאול, ירושלים
ע"ר 580136331
משכן ראשון
חתימת המשתמשת

37915

19. תנאי לתוקף החוזה:

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

20. כתובות והודעות:

כל כתב שיישלח לאחד הצדדים בדואר רשום לפי הכתובת כדלקמן ייחשב כנמסר לתועדתו 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 המרכזי גבעת שאול ירושלים"

כתובת: ק"מ 8 י-ק

ולראיה באו הצדדים על החתום:

גזבר העירייה

ראש העירייה

עיריית ירושלים

אני הח"מ למא עו"ד מאשר בזה כי הי"ה:

ת.ז. 023853096

ת.ז. 028999241

יב"ט 15 אדר

אשר חתמו בפניי על חוזה זה ביום 6/2/24 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 וענין שחתמו עליו לחתום בשם

אישור השר

תאריך

בית הכנסת המרכזי
גבעת שאול, ירושלים

ע"ר 580136331

משתמשת

NETANEL MAMUD
8493
ירושלים
530.532

נספח א' תשריט

בית הכנסת המרכזי
גבעתי, טאול, ירושלים
ע"ה 580136331
חתימת המוסד
י. ל. פז

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 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.

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

בית הכנסת המרכזי
גבעת שאול, ירושלים
ע"ר 180136354
משכן
חתימת המשתמש

15.11.2015

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 שתהייה בידיו פוליסות ביטוח תקפות למשך כל תקופת ההסכם לפי העניין ואז 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 יהוו 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 המרכזי
גבעת שאול, ירושלים
ערך 580136331
משפח באב"ד

י.ש.ש.ר

אימות חתימה

1/2024

אני הח"מ

נר טסלר נוטריין בירושלים, מספר רשיון 218248

במשרד ברח' בן יהודה 34 ירושלים, טל' 02-6231161

הריני מאשר שביום 6.2.2024 ניצבו לפני

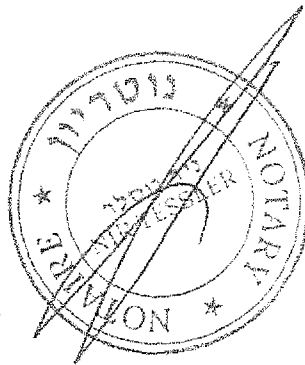
מר טננבוים יעקב ת.ז. 023853096 שניתנה בתאריך 9.7.2017

ומר זונאבנד יהושע מרדכי ת.ז. 028999241

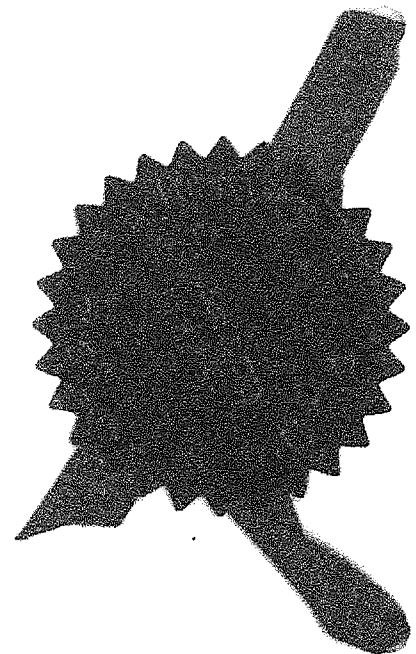
וחתמו מרצונם החופשי על המסמך המצורף בזה ומסומן באות א'.

ולראיה הנני מאמת את חתימתו של מר טננבוים יעקב ומר זונאבנד יהושע מרדכי

בחתימת ידי ובחותמי היום 6.2.2024



נר טסלר נוטריין



נספח ג' - ייפוי כוח בלתי חוזר

אנו הח"מ, עמותת " בית הכנסת המרכזי גבעת שאול ירושלים (ע"ר)", ע"ר 580136331, 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 בשמו ובמקומו את הפעולות דלקמן, כולן או מקצתן, לגבי הנכס הידוע כחלקה 79 וחלקה 78 בגוש 30094 המצויה ברחוב בעל השאלות 22, שכונת גבעת שאול, ירושלים (להלן - "הנכס").

לחתום בשמו ובמקומו 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' 3121). כל הפעולות המנויות לעיל אפשר שיעשו בתמורה או שלא בתמורה.

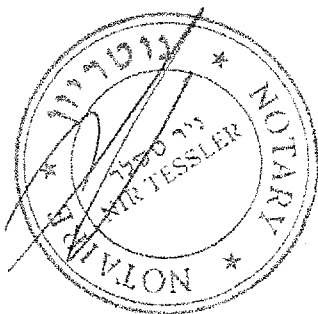
להופיע בשמו ובמקומו בפני כל אדם, גוף משפטי, מוסד ממשלתי או עירוני או כל רשות מוסמכת, ולחתום לשם כך על כל מסמך הדרוש לשם ביצוע הפעולות האמורות לעיל, וכן קבלת אישורים ו/או היתרים וכיוצא באלה.

לשלם בשמו ובמקומו 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 המרכזי
גבעת שאול, ירושלים
ע"ר 580136331
חתימת העמותה

אני הח"מ _____ עו"ד מאשר בזה כי הי"ה:

_____ ת.ז. 023953096

_____ ת.ז. 028999241

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

עו"ד

בית הכנסת המרכזי
גבעת שאול, ירושלים
ע"ר 580136331
מש"מ חתום

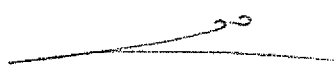
חתימת המשתמשת

ט"ז כסלו, תשפ"ה
17 דצמבר, 2024

חוות דעת משפטית לעניין הסכם רשות שימוש בנכס עירוני (נכס 7223 משתמש 47)

1. עיריית ירושלים הינה בעלת הזכויות ו/או הזכאית להירשם כבעלת הזכויות בנכס הידוע כגוש 30563 חלקה 120, תא שטח 634 לפי תב"ע 7973' ואשר מצוי ברחוב קהילת יעקב 15 רמת שלמה, ירושלים (להלן: "המבנה").
2. ביום 22.6.2023 המליצה ועדת ההקצאות המקצועית ליתן לעמותת עמותת: בנו בחרת 580706158 (להלן: "העמותה") רשות שימוש במבנה לצורך בניית בית כנסת והפעלתו (להלן: "מטרת רשות השימוש").
3. רשות השימוש במבנה תהא לתקופה של 24 שנים ו-11 חודשים שתחל במועד השלמת הבניה (ככל שתושלם), ובכפוף להשלמת הבניה, למפרע למועד החלטת המועצה.
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 22.6.2023 אישרה מועצת העירייה את המלצת הוועדה המייעצת להקצאות כאמור.
6. רשות השימוש תהא במבנה שיוקם כמסומן בתשריט המצורף להסכם רשות השימוש כנספח ב'.
7. הסכם רשות השימוש המצ"ב מסדיר את תקופת רשות השימוש שאושרה על ידי המועצה כאמור.
8. חתימת הסכם רשות השימוש ותוקפו כפופים להוכחת יכולת כלכלית של המשתמשת, להנהיג דעתו של היועץ המשפטי לעירייה.
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,


ספיר חנניאייב, עו"ד
עוזרת ראשית ליועמ"ש – צוות נכסים

חוזה רשות שימוש

שנערך ונחתם בירושלים ביום _____ בחודש _____ בשנת _____

נכס 7223

משתמש 47

בין :

עיריית ירושלים

מכיכר ספרא 1, ירושלים

(להלן: "העירייה")

מצד אחד

לבין :

עמותת: בנו בחרת ע"ר. 580706158

(להלן: "המשתמשת")

מצד שני

הואיל: והעירייה הינה בעלת הזכויות ו/או הזכאית להירשם כבעלת הזכויות בנכס הידוע כגוש 30563 חלקה 120, תא שטח 634 לפי תב"ע 7973' ואשר מצוי ברחוב קהילת יעקב 15 רמת שלמה, ירושלים (להלן: "המקרקעין").

והואיל: ועל פי התכנית ייעוד המקרקעין הינו למבנה ציבור והשימושים בהם נקבעו לבית ספר ובית כנסת.

והואיל: והמשתמשת מודעות 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 22.6.23 החליטה על הקצאת חלק ממקרקעין (החלק המזרחי במגרש בשטח של כ- 650 מ"ר) למשתמשת לצורך הקמת **מבנה בית כנסת** והפעלתו (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 ועדת הקצאות בעירייה לצורך ההקצאה על העמותה להציג תכנית בינוי שתבצע על חשבוה, אשר תתייחס בין היתר גם לקרבה של המבנה העתידי לחדר השנאים, בניית קיר שיחצוץ בית הכנסת לבין בית הספר שקיים בסמוך, התקנת מוני חשמל ומערכות תפעול נפרדות מבית הספר. כמו כן, ההקצאה תהא בכפוף לכך שיהיו כניסות נפרדות

בנו בחרת (ע"ר)

כ.ל.

כ.ל.

לבית הכנסת ולבית הספר ורחוקות ככל הניתן. **הכל בתיאום מול מנח"ח, אגף למבנה דת, ומנהל התכנון בעירייה.**

והואיל : ותכנון המבנה במקרקעין יבוצע בתיאום עם מנח"ח, מנהל האגף לתכנון עיר ומנהל האגף למבני דת ויאושר על ידם.

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 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**" - הנכס הידוע כגוש 30563 חלקה 120, תא שטח 634 לפי תב"ע 7973' ואשר מצוי ברחוב קהילת יעקב 15 רמת שלמה, ירושלים (להלן: "**המקרקעין**").

"**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.

בנו בחרת (ע"ר)

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), 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. הקצאה, תקופתה וביטולה:

(א) משך רשות השימוש הוא ל 24 שנים ו 11 חודשים שתחלנה במועד השלמת הבניה (ככל שתושלם), למפרע- החל מיום 22.6.23 (מועד החלטת המועצה).

(ב) במידה וכעבור פרק זמן של שנתיים ותשעה חודשים (להלן: "תקופת מימוש ההקצאה") לא תמומש ההקצאה ע"י המשתמשת באופן שלא תושלם הבניה לרבות כל קבלת האישורים הנדרשים לאיכלוס, ההקצאה תבוטל. ככל שברצון של המשתמשת להאריך את תוקף ההקצאה, עליהן 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.

בנו בחרת (ע"ר)

כ.ל.

כ.ל. כ.ל.

והודעה על כך תשלח למשתמשת. נדחתה הבקשה, תודיע העירייה למשתמשת על ביטול ההקצאה ויחולו הוראות סעיף 15 להלן.

(ד) לא השלימו המשתמשת את הבנייה כאמור בסעיף קטן (א) לעיל ו/או לא הגישו 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 יעשו 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) כאמור בסעיף 4 לעיל ובכפוף לאמור בסעיפים קטנים (ב) ו- (ג) להלן, תקופת רשות השימוש הינה ל- 24 שנים ו- 11 חודשים שתחילתם ביום 22.6.2023 וסיומה ביום 21.5.2048 (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 לנספח 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, יפנו המשתמשת את הנכס וישיבו לעירייה כשהוא פנוי מכל אדם וחפץ, בהתאם לאמור בסעיף 15 להלן בשינויים המחויבים.

בנו בחרת (ע"ר)

7. דמי רשות שימוש:

דמי רשות השימוש בסך 7193 ₪ במילים: שבע אלפים ומאה ותשעים ושלושה שקלים חדשים, 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. התכנית תאושר ותתואם, קודם להגשתה לוועדה לתכנון, עם מנח"ת, האגף לתכנון עיר והאגף למבני דת. יובהר כי ההקצאה והחוזה כפופים לאישור גורמי התכנון והרישוי בהתאם לדרישות אגפי העירייה.

(ב) כאמור בהסכם זה לעיל, תכנית הבנייה תתייחס בין היתר גם לקרבה של המבנה העתידי לחדר השנאים, בניית קיר שיחצוץ בית הכנסת לבין בית הספר שקיים בסמוך, התקנת מוני חשמל ומערכות תפעול נפרדות מבית הספר. כמו כן, ההקצאה תהא בכפוף לכך שיהיו כניסות נפרדות לבית הכנסת ולבית הספר ורחוקות ככל הניתן.

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

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

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

(ו) 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.

(ז) 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.

(ח) 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

בנו בחרת (ע"ר)

מקצתה, ועל המשתמשת לקיים את התנאים ולבצע את השינויים הנדרשים ממנה על ידי העירייה כתנאי מוקדם למתן האישור על ידי העירייה.

(ט) 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.

(י) 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.

(יא) 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 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.

(יב) 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.

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

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

(טו) תכנון המבנה במקרקעין יבוצע בתיאום עם האגף למבני דת ואגף תכנון עיר ויאושר על ידם.

(טז) מיקום המבנה במגרש יקבע על יד מנהל האגף למבני דת.

בנו בחרת (ע"ר)

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 חשבונן 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 נוחיותם ורווחתם, נטיות 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 להגיש את הנכס ואת השרות הניתן בו בהתאם להוראות החוק והתקנות.

(ו) המשתמשת מתחייבת לשמור על ניקיון הנכס וסביבתו הקרובה, להשתמש בהם באופן זהיר וחוגן 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.

(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.

בנו בחרת (ע"ר)

(ח) 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.

(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 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.

(י) 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.

(יא) 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.

(יב) 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.

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

(יד) 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:

ל. ב. נו בחות (ע"ר) .ל.ל.

(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.

(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 ובכפופות 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.

בנו בחות (ע"ר)

(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' 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 נספת הביטוח המצורף להסכם זה כנספח ב' ומהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

בנו בחרת (ע"ר)

ל.י. . ס.ל.

(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 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 ובמתכונות 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 שתשלם למשתמשת דרישה לתקן את ההפרה או את אי הקיום ולמלא את 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:

בנו בחרת (ע"ר)

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 והחווזה 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 חודעה 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 החווזה ו/או פגם בהליך ההקצאה אשר עפ"י הדין מקנים עילת ביטול.
- (ה) בנוסף לזכות העירייה לבטל את החווזה כאמור לעיל, ומבלי לפגוע בזכות מזכויותיה האחרות, רשאית העירייה לתבוע מאת המשתמשת את ההוצאות, הנזקים וההפסדים שנגרמו לה עקב ההפרה.

בנו בחרת (ע"ר)

ל. י. ג.

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.

(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 התוצאות 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.

ל. (בנו בחרת) (ע"ר) ס

נספח א' תשריט

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 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" 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.

בנו בחרת (ע"ר)

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 בידיו פוליסות ביטוח תקפות למשך כל תקופת ההסכם לפי העניין ו/או 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.

בנו בחות (ע"ר)

ל. י. ס.

19. תנאי לתוקף החוזה:

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

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

המשתמש: עמותת: בנו בחרת ע.ר. 580706158

כתובת: בני ברק 5 ירושלים

ולראיה באו הצדדים על החתום:

בנו בחרת (ע"ר)

למנהל (כוח)
המשתמש כ"מ. פלמ

גזבר העירייה

ראש העירייה

עיריית ירושלים

אני הח"מ מנחם פלמ עו"ד מאשר בזה כי הי"ה:

065972598 ת.ז. למנהל (כוח)

03/491079 ת.ז. כ"מ. פלמ

אשר חתמו בפניי על חוזה זה ביום 22/1/23 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.

שלמה מליק, עו"ד דין ונוטריון
25178
רח' קהל 23 קומה ד'
ירושלים 94581

אישור השר

תאריך

מס' סידורי 4/24

טופס מס' 1

אימות חתימה

אני החתום מטה שלמה מליק נוטריון, מרחוב הלל 23 ירושלים בעל רישיון מספר 214374, מאשר כי ביום 22.01.2024 ניצבו לפניי במשרדי שבמען רחוב הלל 23 ירושלים

1. מר לואיס פנחס

☐ המוכר לי באופן אישי

☒ שזהותו הוכחה לי על פי תעודת זהות ישראל מספר 031491079 שהונפקה ביום 20.09.2006

2. מר כרמל שבתאי יונה

☐ המוכר לי באופן אישי

☒ שזהותו הוכחה לי על פי תעודת זהות ישראל מספר 065972598 שהונפקה ביום 10.8.2021

ושוכנעתי כי הניצבים לפניי הבינו הבנה מלאה את משמעות הפעולה וחתמו מרצונם החופשי על המסמך המצורף והמסומן באות / מספר א

לראיה אני מאמת את חתימתם של מר לואיס פנחס ומר כרמל שבתאי יונה בחתימת ידי ובחותמי, היום 22.01.2024

שכר נוטריון 303 שקלים חדשים.



חתימה

א

נספח ג' - ייפוי כוח בלתי חוזר

אנו הח"מ עמותת בנו בחרת ע.ר. 580706158:

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 כגוש 30563 חלקה 120, תא שטח 634 לפי תב"ע 7973' ואשר מצוי ברחוב קהילת יעקב 15 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. 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 חיתרים וכיוצא באלה.

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

"הנכס" המוזכר ברישא לייפוי כוח זה משמעותו כל חלקות/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 חלקות/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.

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

בנו בחרת (ע"ר)

אברהם רותם
סניף
חתימת העמותה

אנו הח"מ _____ עו"ד מאשר בזה כי הי"ה:

אברהם רותם ת.ז. 065772598
סניף ת.ז. 031491079

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

עיריית ירושלים

ז' טבת, תשפ"ה
7 ינואר, 2025

חוות דעת משפטית לעניין הסכם רשות שימוש בנכס עירוני (נכס 4445 משתמש 13)

1. עיריית ירושלים הינה בעלת הזכויות ו/או הזכאית להירשם כבעלת הזכויות במגרש 908 לפי תכנית מספר 5/06/04 שבחלקה 15 בגוש 30200 אשר מצויה ברחוב בר יוחאי 5, בשכונת גוננים, ירושלים, ושעליה בנויים גני ילדים (להלן: "המקרקעין" ו"מבנה גני הילדים" בהתאמה).
2. ביום 7.6.2023 המליצה ועדת ההקצאות המקצועית להקצות לעמותת "ישיבה ובית כנסת יגל אברהם" (ע"ר) (להלן: "העמותה") חלק מגג מבנה גני הילדים לצורך הקמת בית כנסת שיבנה בבניה קלה, וניהולו (להלן: "המבנה") וזאת לתקופה כמפורט להלן ובכפוף לתנאים שיפורטו להלן:
 - א. תכנון המבנה יתואם עם מנהל האגף למבני ציבור, מנהל האגף למבני דת, מנח"י ומינהל תכנון ויאושר על ידם.
 - ב. מימוש ההקצאה כפוף לאישור גורמי התכנון והרישוי כמקובל ובהתאם לדרישות אגפי העירייה.
 - ג. בניית המבנה תתבצע בבניה קלה ובשים לב לכך שמקודם כיום תכנון מחודש של מבני הציבור במקום וכן לקיומו של צפי לפינוי בינוי באזור.
 - ד. המשתמשת תתחייב לבנות את המבנה בבניה קלה וכן לפנות את המבנה בתום תקופת השימוש וכן להרוס אותו בעצמה ועל חשבונה לפי דרישת העירייה.
 - ה. רשות השימוש במבנה תהא לתקופה של 5 שנים שתחל במועד השלמת הבניה (ככל שתושלם), ובכפוף להשלמת הבניה, למפרע למועד התחלת המועצה.
- ו. 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 הכתובה בחוזה.
4. ביום 20.6.2023 המליצה הוועדה המייעצת להקצאות לאשר את המלצת ועדת ההקצאות המקצועית.

5. ביום 22.6.2023 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, עו"ד

ראש צוות בכיר - נכסים

חוזה רשות שימוש

שנערך ונחתם בירושלים ביום _____ בחודש _____ בשנת _____

נכס 4445

משתמש 13

בין :

עיריית ירושלים

מכיכר ספרא 1, ירושלים

(להלן: "העירייה")

מצד אחד

לבין :

עמותת: "ישיבה ובית כנסת יגל אברהם (ע"ר)"

ע.ר. 580037307

(להלן: "המשתמשת")

מצד שני

והואיל: והעירייה הינה בעלת הזכויות ו/או הזכאית להירשם כבעלת הזכויות במגרש 908 לפי תכנית מספר 5/06/04 (להלן: "התכנית"), שבחלקה 15 בגוש 30200 אשר מצויה ברחוב בר יוחאי 5, בשכונת גוננים, ירושלים, ושעליה בנויים גני ילדים (להלן: "המקרקעין" ו"מבנה גני הילדים" בהתאמה).

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 22.2.2023 החליטה הקצאת חלק מגג מבנה גני הילדים למשתמשת לצורך הקמת בית כנסת **בבניה קלה** (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, מנח"י ומינהל תכנון ויאושר על ידם.

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

ישיבה גדולה

"יגל אברהם", י-ם (ע"ר)

עמותה מס' 58-003-730-7

חתימת המשתמשת

Handwritten signature

והואיל: ובהתאם להחלטת וועדת ההקצאות העירונית מיום 19.1.2023 הובהר למשתמשת כי במקום מקודם כיום תכנון מחודש של מבני הציבור וכן כי קיים צפי לפינוי בינוי באזור, ולכן היא מתחייבת לבנות את המבנה בבניה קלה וכן לפנות את המבנה בתום תקופת השימוש וכן להרוס אותו בעצמה ועל חשבונה לפי דרישת העירייה.

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).

לפיכך הותנה, הוצהר והוסכם בין הצדדים בדלקמו:

1. מבוא:

המבוא לחוזה זה מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

2. הגדרות:

"**המקרקעין**" - מגרש 908 לפי תכנית מספר 31/01/1980, הידוע גם כגוש: 30200 חלקה: 15 אשר מצוי ברחוב בר יוחאי 5, בשכונת גוננים, ירושלים.

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

ישיבה גדולה
"יגל אברהם", י"ס (ע"ר)
עמותת יגל אברהם 7-730-055-58
חתימת המשתמשת

5/16

"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 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.

(ג) והמשתמשת מצהירה כי ידוע לה שבמקום מקודם כיום תכנון מחדש של מבני הציבור וכן כי קיים צפי לפינוי בינוי באזור, ולכן היא מתחייבת לבנות את המבנה בבניה קלה וכן לפנות את המבנה בתום תקופת השימוש וכן להרוס אותו בעצמה ועל חשבונה לפי דרישת העירייה.

(ד) המשתמשת מצהיר בזה כי ידוע לה שבמקום מקודמת תב"ע וכי הוא מודע לשלב התכנוני שבו מצויה התב"ע, וכי יתכן שבמסגרת זו מבנה גן הילדים והנכס עשויים להיהרס, והיא מתחייבת ומסכימה בזה לפנות את הנכס ולהשיב אותו לחזקת העירייה בתום תקופת השימוש ו/או להרוס אותו לפי דרישת העירייה, ולא יהיו למשתמשת כל טענות ו/או תביעות ו/או דרישות כלפי העירייה בקשר עם חובתה לפנות את הנכס ו/או להרוס אותו ו/או בקשר עם הריסת מבנה גני הילדים ו/או הריסת הנכס ובכלל זה בגין השקעות שהושקעו על ידה ככל שהושקעו, בין היתר בתכנון ו/או בינוי הנכס. מבלי לגרוע מהאמור, המשתמשת בכובעה כמשתמשת בנכס, מתחייבת שלא תמנע ו/או תפריע ו/או תתנגד לכל תוכנית שתוגש בקשר עם המקרקעין ו/או המבנה ו/או הנכס ו/או התכנון מחדש של מבני הציבור ו/או תכנית ההתחדשות העירונית, וידוע לה כי כל איחור או עיכוב בפינוי הנכס מעבר למועד תום תקופת השימוש יגרור לנזקים ועלויות נוספות שהמשתמשת תידרש לשאת בהם וזאת מבלי לגרוע מיתר זכויות העירייה לכל תרופה או סעד אחר על פי כל דין כלפי המשתמשת או מי ממנהליה.

(ה) למען חסר ספק מובהר כי אין בחוזה זה כדי להקנות למשתמש זכויות כלשהן שינבעו מכוחה של תכנית שטרם אושרה נכון למועד החלטת הוועדה ובכלל זה בקשר ייעוד המקרקעין ו/או זכויות בניה עתידיות ככל שיהיו כאלה.

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

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

(ח) למען הסר ספק, מוצהר ומוסכם בזאת על ידי הצדדים כי חוק הגנת הדייר (נוסח משולב), תשלי"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.

(ט) 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 23.2.2023. 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, 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 לעירייה.

5. תקופת רשות השימוש:

(א) בכפוף לאמור בסעיפים קטנים (ב) ו- (ג) להלן, תקופת רשות השימוש בנכס הינה ל- 5 שנים כאשר תחילתה ביום 23.2.2023 וסיומה ביום 22.1.2028 (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**"), יתקצרו תקופת רשות השימוש ו/או תקופת רשות השימוש המוארכת ו/או תקופת רשות השימוש המוארכת כאחד בשיעור דומה ליחס שבין מימון העירייה לסה"כ ההשקעה בהקמת המבנה לפי העניין, זאת בהתאם ל**נספח ז'** 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 _____ ₪ (במילים): _____ 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 דת, מנח"י והמחלקה למדיניות תכנון. 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.

(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 לחלן 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 13 יחולו בשינויים המחויבים גם על שלב הבניה.

(יד) תכנון ובניית המבנה יבוצעו בהתאם להוראות נספח הבינוי באשר לבנייה מעל נכס עירוני המצורף כנספח ח' 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.

(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 דת, האגף לחינוך חרדי, ומינהל תכנון ויאושר על ידם.

ישיבה גדולה
"יגל אברהם", י-ם (ע"ר)
עמותה מסי 58-003-730-7
חתימת המשתמשת

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.

(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.
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 נוחותם ורווחתם, נטיות ושאר מפעלי השבחה.

(ה) ככל שהעירייה באמצעות מהנדס העיר ואגף תושי"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.

(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. 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 יגוד 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.

(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 ואו 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.

(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 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 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, 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 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.
 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 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.

(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. כתובות והודעות:

כל כתב שישלח 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: ישיבה ובית כנסת יגל אברהם (ע"ר)

כתובת: כרית' 10 יר' 9

ולראיה באו הצדדים על החתום:

ישיבה גדולה
יגל אברהם, י-ם (ע"ר)
עמותה מס' 58-003-730
המשתמשת

7/ע
el

גזבר העירייה

ראש העירייה

מנהלת אגף הנכסים

שמואל מיכאל, עורך דין
מ.ר. 18900

הסורג 2, י-ם 9414502
אני הח"מ: 02-6242818, פקס: 02-6242808
מאשר בזה כי הי"ה:

068611763 ת.ז. אברהם קריש'ן

203282884 ת.ז. מר' ע'ר

אשר חתמו בפניי על חוזה זה ביום 17/9/2024 לאחר שהבהרתי להם את המשמעויות הנובעות מכך, הינם מנהלי המשתמשת ורשאים על פי תזכירו ו/או תקנותיו ו/או על פי דין לחתום בשם המשתמשת וכי חתימתם בצירוף חותמת המשתמשת מחייבת את המשתמשת לכול דבר ועניין.

שמואל מיכאל, עורך דין
מ.ר. 18900
הסורג 2, י-ם 9414502
02-6242818, פקס: 02-6242808

עו"ד

אישור השר

תאריך

ישיבה גדולה
יגל אברהם, י-ם (ע"ר)
עמותה מס' 58-003-730
חתימת המשתמשת

7/ע
el

נספח א' תש"ט

Fe
el

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.

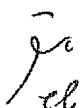
3. בכל הביטוחים יכללו התנאים הבאים :

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 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 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 שתהינה 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 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.

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

ישיבה גדולה
"יגל אברהם", י-ם (ע"ר)
עמותה מס' 58-003-730-7
חתימת המשתמשת

נספח ה' לחוזה רשות השימוש

עיריית ירושלים
האגף למבני ציבור
بلدية اورشليم القدس
قسم مباني الجمهور

הדרישות/ המגבלות בבינוי מעל נכס עירוני:

1. דרישות בטיחות משתמשים/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 דרישות אגפי החינוך ואגפים אחרים.
(הערה: עמידה על דרישה זו מייצרת למעשה חלק גדול מהדרישות)
 - מניעת ראו 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, בויב, חנייה, הארכת יסודות) במהלך הבנייה ובסיומה.
 - דרישת משרד החינוך למיגון חצרות גני ילדים מתחת לכל פתח, דמפה ומהלך מדרגות במערכת גגונית 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 בהיגף אחד ובזמן קצוב.
 - פגיעה באיטום גג המבנה הקיים וחידרת מים בחדשי החורף.
 - חסימת מעברים ופתחי חירום במהלך העבודות.
 - הגדרת שטחי התארגנות וגישה לבניית התוספת.

26

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

ישיבה גדולה
"יגל אברהם", י"ט (נ"ר)
עמותה מס' 7-730-003-58
חתימת המשתמש



עיריית ירושלים
האגף למבני ציבור
بلدية اورشليم القدس
قسم مباني 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 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 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 בנוק 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.

27

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

ישיבה גדולה
"יגל אברהם", י-ם (ע"ר)
עמותה מס' 58-003-730-7
חתימת המשתמש

[Handwritten signature]

NO. 004/2024

מס' 004/2024

אימות חתימה

אני החתום מטה, שמואל מיכאל, נוטריון בעל רישיון מספר 214182 מאשר כי ביום 17.09.2024 ניצבו לפני במשרדי ברח' הסורג 2, ירושלים מנהלי ומורשי החתימה של עמותת ישיבה ובית כנסת "יגל אברהם" בשכונת קטמונים ירושלים ה"ה אברהם קריספין ושמעון שפיר.

☐ המוכר/ת לי באופן אישי.

☒ שזהותם הוכחה לי על פי תעודת זהות כדלקמן:

- אברהם קריספין ת.ז. 068611763, שהונפקה במשרד הפנים ביום 01.08.2017.

- שמעון שפיר ת.ז. 203282884, שהונפקה במשרד הפנים ביום 13.06.2016.

ושוכנעתי כי הניצבים בפני הבינו הבנה מלאה את משמעות הפעולה וחתמו מרצונם החופשי על המסמך המצורף והמסומן באות "א".

לראיה אני מאמת את חתימת של ה"ה אברהם קריספין ושמעון שפיר הנ"ל בחתימת ידי ובחותמי, היום 17.09.2024.

שכר נוטריון: ללא תשלום.



חותם הנוטריון

חתימה

נספח ג' - ייפוי כוח בלתי חוזר

אנו הח"מ, עמותת: "ישיבה ובית כנסת יגל אברהם", ע.ר. 580037307, 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: 30200 חלקה: 15 המצוי ברחוב בר יוחאי 5, שכונת גוננים, 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' 4445). 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 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.

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

ישיבה ביהמ"ד
יגל אברהם, י-ם (ע"ר)
עמותה מס' 58-003-730-7
חתימת העמותה



אני הח"מ שמעון ליכט עו"ד מאשר בזה כי הי"ה:

068611763 ת.ז. קניסס

203282884 ת.ז. ר.ס.ר

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

שמעון ליכט
מ.ר. 18900
הסדרג 2, י-ם 9414502
טל: 02-6242818, פקס: 02-6242808

ישיבה ביהמ"ד
יגל אברהם, י-ם (ע"ר)
עמותה מס' 58-003-730-7
חתימת המשתמש

שמעון ליכט

ו' טבת, תשפ"ה
6 ינואר, 2025

חוות דעת משפטית לעניין הסכם רשות שימוש בנכס עירוני (נכס 6982 משתמש 26)

1. בהתאם למידע שנמסר על ידי אגף הנכסים, העירייה הינה בעלת הזכויות ו/או הזכאית להירשם כבעלת הזכויות במגרש 57 לפי תכנית מספר 3191, הידוע כחלקה 15 בגוש 30730 ואשר מצוי ברחוב ישראל בן זאב 11, בשכונת רמות, ירושלים (להלן: "המקרקעין") ושל המבנה ובו 2 כיתות גני הילדים הבנוי עליו (להלן: "מבנה גני הילדים").
2. ביום 7.06.2023 המליצה ועדת ההקצאות המקצועית להקצות לעמותת "שערים מצוינים רחובות" ע.ר. 580479194 (ע"ר) שבהתאם לתעודת שינוי שם מיום 6.9.2023 שינתה את שמה ל"שערים המצוינים בהלכה" (להלן: "העמותה"), חלק מגג מבנה גני הילדים הקיים כפי שמסומן בתשריט המצורף להסכם רשות השימוש כנספח א' לצורך הקמת בית כנסת וניהולו (להלן: "המבנה") וזאת לתקופה כמפורט להלן ובכפוף לתנאים שיפורטו להלן:
 - א. תכנון ובניית המבנה על חלק מגג מבנה גני הילדים יבוצע בתיאום עם מנהל תכנון, מנח"י ומנהלת מבני דת ויאושר על ידם.
 - ב. מימוש ההקצאה כפוף לאישור גורמי התכנון והרישוי כמקובל ובהתאם לדרישות אגפי העירייה.
 - ג. רשות השימוש במבנה יהא לתקופה של 24 שנים ו-11 חודשים שתחל במועד השלמת הבניה (ככל שתושלם), ובכפוף להשלמת הבניה, למפרע למועד החלטת המועצה
 - ד. תוקף החקצאה הינו לשלוש שנים ובמידה וההקצאה לא תמומש בפרק זמן זה היא תבוטל.
3. בחוזה נקבע כי מימוש ההקצאה כפוף לבדיקה הנדסית - קונסטרוקטיבית על ידי העמותה ועל חשבונה שתאשר כי מבנה גני הילדים הקיימים יכולים, קונסטרוקטיבית לשאת את הבניה המוצעת.
4. בחוזה נקבע כי ביצוע הבניה יהא כפוף לאיתור מקום חלופי לגני הילדים למשך תקופת הבניה על ידי העמותה ועל חשבונה והכל לשביעות רצון העירייה ובאישורה.

5. 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 שבהסכם.
6. ביום 20.6.2023 המליצה הוועדה המייעצת להקצאות לאשר את המלצת ועדת ההקצאות המקצועית כאמור.
7. ביום 22.6.2023 אישרה מועצת העירייה את המלצת הוועדה המקצועית להקצאות.
8. הסכם רשות השימוש המצ"ב מסדיר את תקופת רשות השימוש שאושרה על ידי המועצה כאמור.
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,

מוטי סטי, עו"ד

ראש צוות בכיר - נכסים

חוזה רשות שימוש

שנערך ונחתם בירושלים ביום 22 בחודש 11 בשנת 2023

נכס 6982

משתמש 26

בין:

עיריית ירושלים

מכיכר ספרא 1, ירושלים

(להלן: "העירייה")

מצד אחד

לבין:

עמותת: "שערים המצוינים בהלכה"

ע.ר. 580479194

(להלן: "המשתמשת")

מצד שני

והעירייה הינה בעלת הזכויות ו/או הזכאית להירשם כבעלת הזכויות במגרש 57 לפי תכנית מספר 3191 (להלן: "התכנית"), הידוע כחלקה 15 בגוש 30730 ואשר מצוי ברחוב ישראל בן זאב 11, בשכונת רמות, ירושלים (להלן: "המקרקעין") ושל המבנה ובו 2 כיתות גני הילדים הבנוי עליו (להלן: "מבנה גני הילדים").

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

והואיל: ומימוש ההקצאה כפוף לביצוע בדיקה הנדסית - קונסטרוקטיבית על ידי העמותה ועל חשבונה שתאשר כי מבנה גני הילדים הקיימים יכולים לשאת את הבניה המוצעת.

שערים המצוינים בהלכה
580479194

חתימת המשתמשת

והואיל: ותכנון ובניית המבנה על חלק מגג מבנה גני הילדים יבוצע בתיאום עם מנהל תכנון, מנח"י ומנהלת מבני דת ויאושר על ידם.

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

והואיל: ביצוע הבנייה יהא כפוף לאיתור מקום חלופי לגני הילדים למשך תקופת הבנייה על ידי המשתמשת ועל חשבונה והכל לשביעות רצון העירייה ובאישורה.

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 דעונו של היועץ המשפטי לעירייה.

והואיל: והמשתמשת מצהירה כי אין מניעה שבדין לחתימתה על חוזה זה לרבות לענין 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 57 לפי תכנית מספר 3191, הידוע כחלקה 15 בגוש 30730 ואשר מצוי ברחוב ישראל בן זאב 11, בשכונת רמות, ירושלים.

"**הנכס**" – חלק מגג מבנה גני הילדים 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 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.

שעריס מצוינים והם:

580479194

חתימת המשתמשת

3. רשות השימוש ומטרתה:

(א) העירייה מתחייבת בזה ליתן למשתמשת מתחייבת לקבל מהעירייה את רשות השימוש בחלק מגג מבנה גני הילדים והכול בהתאם לתנאי חוזה זה והוראותיו. רשות השימוש תחול על חלק מגג מבנה גני הילדים ועל המבנה העתידי 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), 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. הקצאה, 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.

שקדנה נציגות
589479194

חתימת המשתמשת

(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 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 23.6.2023 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.

שעריה באוניברסיטה

20479196

ע

חתימת 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 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 תוכניות הבניה לאישורה של הוועדה המקומית לתכנון ולבניה או כל רשות מוסמכת אחרת, שהיתר ממנה דרוש לשם הבניה. התכנון יתואם ויאושר עם מנהל תכנון, מנח"ה ומנהל 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 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 ידי 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 לתכנית בנין ערים תקפות אותה שעה וכל תקנה על פיהן.

שערות הצוינות

58047919

חתימת המשתמשת

(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 23.6.2026. 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 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.

שערים מאוחדים
08947339
חתימת המשתמשת

(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) ביצוע הבנייה יהא כפוף לאיתור מקום חלופי לגני הילדים למשך תקופת הבנייה על ידי המשתמשת ועל חשבונה והכל לשביעות רצון העירייה ובאישורה.

(טו) מימוש ההקצאה כפוף לביצוע בדיקה הנדסית - קונסטרוקטיבית על ידי העמותה ועל חשבונה, שתאשר כי מבנה גני הילדים הקיימים יכולים לשאת את הבניה המוצעת.

(טז) ותכנון ובניית המבנה על חלק מגג מבנה גני הילדים יבוצע בתיאום עם מנהל תכנון, מנח"י 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.

(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.

שקיה מאוימת חתום
580479294

ע

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 נוחותם ורווחתם, נטיעות ושאר מפעלי השבחה.

(ה) ככל שהעירייה 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 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.

(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. 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.

שעריה מאויימת
589479190

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 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, המסים הארנונות והאגרות כאמור לעיל על חשבון המשתמשת ולגבותם מהמשתמשת, ובלבד שהעבירה תחילה את דרישות התשלום האמורות למשתמשת ואפשרה לה לשלם תוך פרק זמן סביר.

שערות מצוינות
2894/2191

21

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.

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 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.

שירותי מוציאים
230470894

חתימת המשתמשת

(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 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 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.

580479380

580479380

חתימת המשתמשת

(2) המשתמשת מתחייבת לגרום לסילוקה של כל דרישה או תביעה לתשלום פיצויים הנוגעת לנוקים 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 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.
 3. ככל שנמצא כי לא מתקיים מניין מתפללים בימות השבוע או בליל שבת וביום שבת, יוחזרו המקרקעין והנכס לעירייה והחזרה 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 23.6.2026 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.

שירות מצוינות
5852/2194
חתימת המשתמשת

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 עינה 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 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.

שעריה מציין: 380479194
 חתימת המשתמשת
 שעריה מציין: 380479194

19. תנאי לתוקף החוזה:

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

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: "שערים מצוינים בהלכה"

כתובת:

ולראיה באו הצדדים על החתום:


המשתמשת

גזבר העירייה

ראש העירייה

שערים מצוינים בהלכה
580479196

עיריית ירושלים

אני החיימ מלך נירן עו"ד מאשר בזה כי הי"ח:

אקוויטאס אס.ל. אס.ל. ת.ז. 02607417

אס.ל. אס.ל. ת.ז. 02808087

אשר חתמו בפניי על חוזה זה ביום 22.11.23 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.

משרד החן, עו"ד ונוטריון
ת.ד. 5048, י-ם, 91050
טל: 02-5334908, פקס: 02-5902763

עו"ד

אישור השר

תאריך

שערים מצוינים בהלכה
580479196
חתימת המשתמשת

נספח א' תשריט



חתימת המשתמשת

יעקירי מצינוני רחל
16/6982-26

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 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" לענין 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.

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


חתימת המשתמש

עיריית תל אביב
0800/75999
22

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 עזר 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 מודיעין
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 $25 - (25 \times 0.33) = 25 - 8.25 = 16.75$

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

עיריית ירושלים

מחלקת נכסים

א.ע.

חתימת המשתמש

עיריית ירושלים

מחלקת נכסים

ט' אלול, תשפ"ד
12 ספטמבר, 2024

חוות דעת משפטית לעניין הסכם רשות שימוש בנכס עירוני (נכס 3202 משתמש 13)

1. העירייה חינה בעלת הזכויות ו/או הזכאית להירשם כבעלת הזכויות במגרש 46 לפי תכנית מספר 2748 הידוע כחלקה 131 בגוש 30101, ואשר מצוי ברחוב כי טוב 14, בשכונת תל ארזה עזרת תורה, ירושלים (להלן: "המקרקעין") ושל מבנה בית הכנסת והמקווה הבנוי עליהם (להלן: "המבנה הקיים").
2. ביום 28.06.2022 המליצה ועדת ההקצאות המקצועית להקצות לעמותת "קהילת אברכים תל ארזה" (ע"ר) (להלן: "העמותה") חלק מגג מבנה בית הכנסת כפי שמסומן בתשריט המצורף להסכם רשות השימוש כנספח א' לצורך הקמת בית כנסת וניהולו (להלן: "המבנה") וזאת לתקופה כמפורט להלן ובכפוף לתנאים שיפורטו להלן:
 - א. רשות השימוש במבנה תהא לתקופה של 24 שנים ו-11 חודשים שתחל במועד השלמת הבניה (ככל שתושלם), ובכפוף להשלמת הבניה, למפרע למועד החלטת המועצה
 - ב. תוקף ההקצאה הינו לשלוש שנים ובמידה וההקצאה לא תמומש בפרק זמן זה היא תבוטל.
 - ג. ההקצאה כפופה לבדיקה הנדסית שתאשר כי מבנה בית הכנסת והמקווה הקיימים יכולים, קונסטרוקטיבית לשאת את הבניה המוצעת.
 - ד. מיקום ההקצאה בגג מבנה בית הכנסת הקיים יקבע על ידי מנהל האגף למבני ציבור בהתייעצות עם מנהל האגף למבני דת.
 - ה. תכנון ובניית המבנה יתואמו באופן מלא ומפורט עם האגף למבני ציבור ומנהלת מבני דת ויאושרו על ידם, לרבות בכל הקשור לקיומו של מקווה עירוני במבנה הקיים ולהתאמות הנדרשות בשל כך.
 - ו. קיימת היתכנות לכך ששלד מבנה בית הכנסת ובכלל זה האיטום והחיפוי (להלן: "בינוי השלד") יבוצעו על ידי העירייה על מנת להבטיח את המשך פעילותו התקינה של המקווה. במקרה כאמור, עלות הקמת בית הכנסת, לרבות עלות הקמת השלד על ידי העירייה תמומן במלואה על ידי העמותה. אופן ומועד הפקדת כספי העמותה לטובת בינוי השלד יבוצעו בהתאם למה שיקבע על ידי מנהל האגף למבני ציבור בהתייעצות עם מנהל האגף למבני דת. שיקול הדעת בדבר מימוש אפשרות זו נתונה למנהל האגף למבני דת שיודיע על כך לעמותה, בכתב, במקרה הצורך.

מנהל היועץ המשפטי לעירייה | אגף ייעוץ וחקיקה

בינר 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

2. מימוש ההקצאה כפוף לאישור גורמי התכנון והרישוי כמקובל ובהתאם לדרישות אגפי העירייה.

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. תכנון ובניית המבנה, יבוצעו בהתאם להוראות נספח הבינוי באשר לבנייה מעל נכס עירוני המצורף כנספח ה' לחוזה זה בשינויים המחויבים, ובדרך שלא תופרע פעילות המבנה הקיים, בליווי פיקוח הנדסי מתאים ותוך שמירה על כל כללי הבטיחות הקיימים והכל בהתאם להנחיית מנהל האגף למבני ציבור ומנהל האגף למבני דת.

5. העמותה הצהירה כי ידוע לה שככל שתתקבל בעירייה דרישה לשיפוי בגין עלויות הקמת יסודות המבנה הקיים, העמותה תצטרך לשאת בעלויות אלו במלואן ככל שתידרש לעשות כן על ידי העירייה.

6. העמותה מצהירה כי ידוע לה שבקשר עם הליך הקצאה זה, הוגשה עתירה מנהלית והיא מתחייבת לקיים במלואה כל החלטה שיפוטית שתתקבל בעניין, ולא יהיו לה כל טענות ו/או דרישות ו/או תביעות כלפי העירייה בקשר עם האמור, לרבות אך לא רק, לעניין שיפוי בגין עלויות או הוצאות שהוציאה ו/או תוציא המשתמשת בקשר עם תכנון ו/או בינוי המבנה.

7. ביום 27.10.2022 אישרה מועצת העירייה את המלצת הוועדה המקצועית להקצאות.

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

9. עמותת סערט ויוניץ, אשר בנתה את המבנה הקיים על הקרקע, הגישה עתירה לבית המשפט המחוזי בירושלים, עת"מ 22651-12-22.

10. ביום 15.11.2023 ניתן פסק דין ע"י כב' השופט א' דראל במסגרתו נקבע:

"על יסוד האמור, נוכח הודעת העירייה ובגדר הסכמות, העירייה תקיים הצבעה מחדש במועצת העיר ביחס להקצאה נושא העתירה, וזאת כאשר יתאפשר כינוס מועצת העיר. ככל שמי מחברי המועצה יבקש לקיים דיון בנושא ההקצאה לפני ההצבעה, יתקיים דיון ותתאפשר השמעת דעות של חברי מועצת העיר. כאשר לטענותיה האחרות של העותרת, העתירה נדחית."

11. נוכח האמור, הובא הנושא לדיון בפני מועצת העירייה. בדברי ההסבר למועצה צוין כי הוגש ערעור לבית המשפט העליון על פסק הדין אשר טרם נדון (ע"מ 745/24 מוסדות מקור ברוך מיסודם של חסידי סערט ויוניץ (ע"ר 580050482) נ' עיריית ירושלים ואח'), וכי במסגרת הערעור לא עוכב ביצוע פסק הדין של בית המשפט המחוזי.

12. ביום 27.6.2024 אישרה מועצת העירייה ברוב חבריה את המלצת וועדת ההקצאות מיום 28.6.2022 להקצות את גג מבנה הנכס המצוי בגוש 30101 חלקה 131 תב"ע 2748 מגרש 46 לעמותת קהילת אברכים תל ארזה כמפורט בהחלטת וועדת ההקצאות.

13. 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,

מונטי סטי, עו"ד

ראש צוות בפני, נכסים

חוזה רשות שימוש

שנערך ונחתם בירושלים ביום 28 בחודש 2 בשנת 2023
 נכס 3202
 משתמש 13

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

לבין: עמותת: "קהילת אברכים תל ארזה"
 ע.ר. 580529550
 (להלן: "המשתמשת")
 מצד שני

הואיל: והעירייה הינה בעלת הזכויות ו/או הזכאית להירשם כבעלת הזכויות במגרש 46 לפי תכנית מספר 2748 (להלן: "התכנית"), הידוע כחלקה 131 בגוש 30101, ואשר מצוי ברחוב כי טוב 14, בשכונת תל ארזה עזרת תורה, ירושלים (להלן: "המקרקעין") ושל מבנה בית הכנסת והמקווה הבנוי עליהם (להלן: "המבנה הקיים").

והואיל: ועל פי התכנית ייעוד המקרקעין הינו למבנה ציבור.

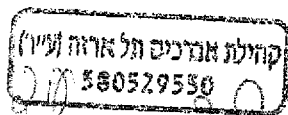
והואיל: והמשתמשת מודעת לכך שככל והנכס אינם רשומים ע"ש עיריית ירושלים, אין באישור שר הפנים או מי שהסמיכו, כל ראייה לרישום עתידי כאמור.

והואיל: ומועצת העירייה בישיבתה מיום 27.10.2022 החליטה על הקצאת חלק מגג מבנה בית הכנסת למשתמשת לצורך הקמת מבנה בית כנסת (להלן: "המבנה") וניהולו (להלן: "מטרת רשות השימוש").

והואיל: וברצון המשתמשת לקבל רשות שימוש מהעירייה בחלק מגג מבנה בית הכנסת לצורך הקמת המבנה וברצון העירייה ליתן למשתמשת רשות שימוש בחלק מגג מבנה בית הכנסת 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: וההקצאה כפופה לבדיקה הנדסית שתאשר כי מבנה בית הכנסת והמקווה הקיימים יכולים, קונסטרוקטיבית לשאת את הבניה המוצעת.



חתימת המשתמשת

והואיל: ומיקום ההקצאה בגג מבנה בית הכנסת הקיים יקבע על ידי מנהל האגף למבני ציבור בהתייעצות עם מנהל האגף למבני דת.

והואיל: ותכנון ובניית המבנה יתואמו באופן מלא ומפורט עם האגף למבני ציבור ומנהלת מבני דת ויאושרו על ידם, לרבות בכל הקשור לקיומו של מקווה עירוני במבנה הקיים ולהתאמות הנדרשות בשל כך.

והואיל: ותכנון ובניית המבנה, יבוצעו בהתאם להוראות נספח הבינוי באשר לבנייה מעל נכס עירוני המצורף כנספח ה' לחוזה זה בשינויים המחויבים, ובדרך שלא תופרע פעילות המבנה הקיים, בליווי פיקוח הנדסי מתאים ותוך שמירה על כל כללי הבטיחות הקיימים והכל בהתאם להנחיית מנהל האגף למבני ציבור ומנהל האגף למבני דת.

והואיל: והמשתמשת מצהירה כי ידוע לה כי בהתאם להחלטת וועדת ההקצאות המקצועית מיום 28.6.22, קיימת היתכנות לכך ששלד מבנה בית הכנסת ובכלל זה האיטום והחיפוי (להלן: "בינוי השלד") יבוצעו על ידי העירייה על מנת להבטיח את המשך פעילותו התקינה של המקווה. במקרה כאמור, עלות הקמת בית הכנסת, לרבות עלות הקמת השלד על ידי העירייה תמומן במלואה על ידי המשתמשת. אופן ומועד הפקדת כספי העמותה לטובת בינוי השלד יבוצעו בהתאם למה שיקבע על ידי מנהל האגף למבני ציבור בהתייעצות עם מנהל האגף למבני דת. שיקול הדעת בדבר מימוש אפשרות זו נתונה למנהל האגף למבני דת שיודיע על כך לעמותה, בכתב, במקרה הצורך.

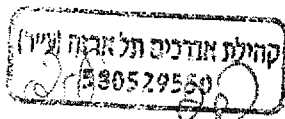
והואיל: והמשתמשת מצהירה כי ידוע לה שככל שתתקבל בעירייה דרישה לשיפוי בגין עלויות הקמת יסודות המבנה הקיים, המשתמשת תצטרך לשאת בעלויות אלו במלואן ככל שתידרש לעשות כן על ידי העירייה.

והואיל: והמשתמשת מצהירה כי ידוע לה שבקשר עם הליך הקצאה זה, הוגשה עתירה מנהלית והיא מתחייבת לקיים במלואה כל החלטה שיפוטית שתתקבל בעניין, ולא יהיו לה כל טענות ו/או דרישות ו/או תביעות כלפי העירייה בקשר עם האמור, לרבות אך לא רק, לעניין שיפוי בגין עלויות או הוצאות שהוציאה ו/או תוציא המשתמשת בקשר עם תכנון ו/או בינוי המבנה.

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 להוכחת יכולת כלכלית של המשתמשת, להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה.



חתימת המשתמשת

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 46 לפי תכנית מספר 2748, הידוע כחלקה 131 בגוש 30101 ואשר מצוי ברחוב כי טוב 14 בשכונת תל ארזה, עזרת תורה, ירושלים.

"**הנכס**" - חלק מגג מבנה בית הכנסת והמבנה העתיד להיבנות עליו על ידי המשתמשת, כמסומן בתשריט המצורף **כנספת 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.

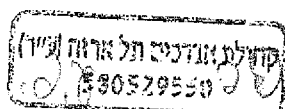
3. רשות השימוש ומטרתה:

(א) העירייה מתחייבת בזה ליתן למשתמשת, והמשתמשת מתחייבת לקבל מהעירייה את רשות השימוש בחלק מגג מבנה בית הכנסת והכול בהתאם לתנאי חוזה זה והוראותיו. רשות השימוש תחול על חלק מגג מבנה בית הכנסת 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.



חתימת המשתמשת

(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 28.10.2022 על המשתמשת לממש את ההקצאה ולהשלים את הקמת המבנה עד ליום 27.10.2025 (להלן: "**תקופת מימוש ההקצאה**"), במידה והיא לא תמומש בפרק זמן זה, ההקצאה תבוטל.

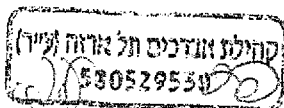
(ב) במידה וכעבור פרק זמן של שנתיים ותשעה חודשים מיום אישור ההקצאה על ידי מועצת העירייה המשתמשת טרם השלימה את בניית המבנה וברצונה להאריך את תוקף ההקצאה, עליה לפנות אל העירייה לפחות שלושה חודשים לפני תום תקופת ההקצאה בבקשה מתאימה.

(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, 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.



חתימת המשתמשת

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.

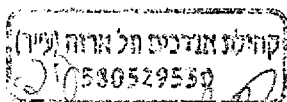
6. עריכת הביטוחים ו/או תיקונם והמצאת פוליסות הביטוח ו/או האישורים על קיום ביטוחים לעירייה לא יהיו אישור כלשהו מהעירייה על התאמת הביטוחים ולא יטילו עליה אחריות כלשהו בקשר לכך ו/או לא יהא בכך כדי לצמצם את אחריותו של המשתמש על-פי הסכם זה או על-פי כל דין.

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

(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.

(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:

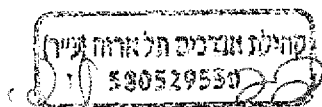
במקרה שהמשתמשת תחדל להיות תאגיד עפ"י חוק או רשות ציבורית הפועלת במסגרת רשויות המדינה, תפקע רשות השימוש והחזקה בנכס וזכות השימוש בו וכל זכות אחרת הקיימת למשתמשת בנכס יחזרו לידי העירייה לאלתר ויחולו הוראות סעיף 15 לעיל בשינויים המחויבים.

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 שימוט:

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.



חתימת המשתמשת

(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 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), תשלי"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

קבלת חוזה תל אביב 590529580

חתימת המשתמשת

(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 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 או להחזיר כל זכות מהזכויות



חתימת המשתמשת

(כ) והמשתמשת מצהירה כי ידוע לה שבקשר עם הליך הקצאה זה הוגשה עתירה מנהלית והיא מתחייבת לקיים כל החלטה שיפוטית שתתקבל בקשר לכך ולא יהיו לה כל טענות ו/או דרישות ו/או תביעות כלפי העירייה בקשר עם האמור לרבות אך לא רק, לעניין שיפוי בגין עלויות או הוצאות שהוציאה או שתוציא בקשר עם תכנון ו/או בינוי המבנה.

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.

(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.

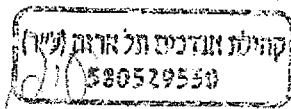
(ד) במידה והרשות המוסמכת ו/או העירייה יבצעו בעצמן את עבודות הפיתוח, מתחייבת המשתמשת לשלם לכל רשות מוסמכת ו/או לעירייה, לפי דרישתן, את סכום ההוצאות אשר לפי חשבוןן וקביעתן מגיע להן מהמשתמשת בגין הנכס ובקשר אליו, עבור ביצוע עבודות הפיתוח הנ"ל או איזה מהן.

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 להנגיש את הנכס ואת השרות הניתן בו בהתאם להוראות החוק והתקנות.



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.

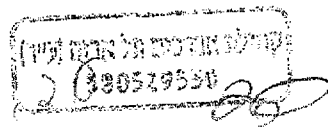
(ז) העירייה רשאית, לפי שיקול דעתה, ומשיקולים סבירים וענייניים הקשורים למקרקעין, למקרקעין ולסביבתם, לאשר כל תכנית שתוצע על ידי המשתמשת או לא לתן אישורה זה ו/או להתנות מתן אישורה בתנאים הנראים לה, לדרוש שינויה של התכנית, כולה או מקצתה, ועל המשתמשת לקיים את התנאים ולבצע את השינויים הנדרשים ממנה על ידי העירייה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

(ח) המשתמשת מתחייבת לסיים את בניית המבנה לא יאוחר מיום 27.10.2025 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 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.

חתימת המשתמשת



חתימת המשתמשת

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 28.10.2022 וסיומה ביום 27.9.2047 (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) למשך כל תקופת רשות השימוש וישולמו מראש לכל התקופה.

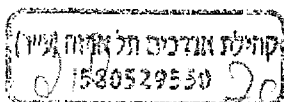
8. הבנייה:

(א) המשתמשת מתחייבת בזה להגיש תוך 6 חודשים מיום חתימת חוזה זה את תוכניות הבנייה לאישורה של הוועדה המקומית לתכנון ולבניה או כל רשות מוסמכת אחרת, שהיתר ממנה דרוש לשם הבנייה. התכנון יתואם ויאושר עם האגף למבני ציבור ומנהל 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.



חתימת המשתמשת

(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 בשינויים המחויבים, ובדרך שלא תופרע פעילות המבנה הקיים, בליווי פיקוח הנדסי מתאים ותוך שמירה על כל כללי הבטיחות הקיימים והכל בהתאם להנחיית מנהל האגף למבני ציבור, ומנהל האגף למבני דת.

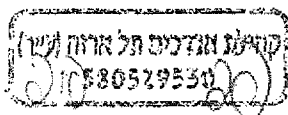
(טו) ההקצאה כפופה לבדיקה הנדסית שתאשר כי מבנה בית הכנסת והמקווה הקיימים יכולים קונסטרוקטיבית לשאת את הבניה המוצעת.

(טז) מיקום ההקצאה בגג מבנה בית הכנסת הקיים יקבע על יד מנהל האגף למבני ציבור בהתייעצות עם מנהל האגף למבני דת.

(יז) ותכנון ובניית המבנה יתואם באופן מלא ומפורט עם האגף למבני ציבור ומנהל האגף למבני דת ויאושר על ידם, לרבות בכל הנוגע לקיומו של מקווה עירוני במבנה הקיים ולהתאמות הנדרשות בשל כך.

(יח) והמשתמשת מצהירה כי ידוע לה כי בהתאם להחלטת וועדת ההקצאות המקצועית מיום 28.6.22, קיימת היתכנות לכך ששלד מבנה בית הכנסת ובכלל זה האיטום והחיפוי (להלן: "בינוי השלד") יבוצעו על ידי העירייה על מנת להבטיח את המשך פעילותו התקינה של המקווה. במקרה כאמור, העמותה תידרש להפקיד את עלות הכספים הנדרשים לבינוי השלד בקופת העירייה כך שבכל מקרה עלות הקמת בית הכנסת, לרבות עלות הקמת השלד על ידי העירייה תמומן במלואה על ידי המשתמשת. שיקול הדעת בדבר מימוש אפשרות זו נתונה למנהל האגף למבני דת שיודיע על כך לעמותה, בכתב, במקרה הצורך.

(יט) המשתמשת מצהירה כי ידוע לה שככל שתתקבל בעירייה דרישה לשיפוי בגין עלויות הקמת יסודות המבנה הקיים, המשתמשת תצטרך לשאת בעלויות אלו במלואן ככל שתידרש לעשות כן על ידי העירייה.



חתימת המשתמשת

(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.

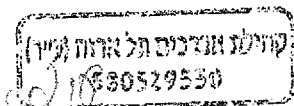
(ח) המשתמשת מתחייבת כי הבנייה, השימוש והפעילות בנכס יתבצעו בהתאם לכל החוקים, התקנות, הפקודות, ההוראות והדרישות המוצאות עפ"י דין ע"י הממשלה, הרשויות המקומיות, ועדות מקומיות ומחוזיות לתכנון ולבניה או כל רשות מוסמכת אחרת, בקשר עם החזקת הנכס, השימוש בו, תיקונו וכל הכרוך בו, לרבות אלה החלות על הבעלים, והמשתמשת 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.

(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. 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.



חתימת המשתמשת

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:

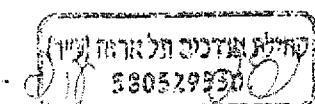
(א) מוצהר ומוסכם בזאת במפורש, כי אין בחוזה זה כדי להקנות למשתמשת כל זכות אשר לא הוענקה לה במפורש בחוזה זה, ולפיכך המשתמשת מוותרת על כל זכות שעשויה להיות לה כמשתמשת, על פי דין או על פי חוזה, במידה שלא נזכרה במפורש בחוזה זה.

(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.

(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.



חתימת המשתמשת

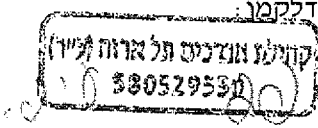
את ההפרה או את אי הקיום ולמלא אחר ההוראות המפורטות בדרישה תוך התקופה אשר תקבע ע"י העירייה, לא תמלא המשתמשת אחר דרישה זו תוך התקופה האמורה.

(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. 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 27.10.2025 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:



חתימת המשתמשת

19. תנאי לתוקף החוזה:

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

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

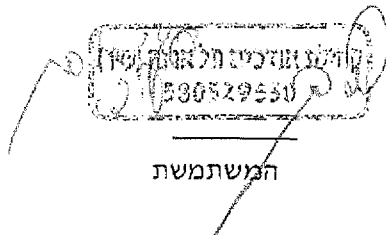
מנהלת אגף נכסי העירייה

קריית העירייה, כיכר ספרא 1, קומה 5 ירושלים 9414109

המשתמשת: "קהילת אברכים תל ארזה"

כתובת: רח' סולמק 14 י"ס

ולראיה באו הצדדים על החתום:


המשתמשת

גזבר העירייה

ראש העירייה

עיריית ירושלים

דב הורוביץ, עו"ד
אני הח"מ מ.ר. 48239 עו"ד מאשר בזה כי הי"ה:

21722/06 ת.ז. ל"מ סלומא

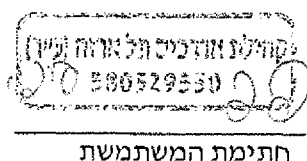
642891004 ת.ז. ס' קיסר

אשר חתמו בפניי על חוזה זה ביום 28.2.23 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.

דב הורוביץ, עו"ד
מ.ר. 48239
עו"ד

אישור השר

תאריך


חתימת המשתמשת

נספח א' תשריט

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 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.

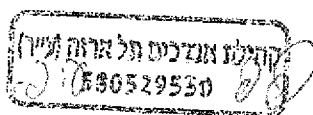
3. בכל הביטוחים יכללו התנאים הבאים :

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

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.



חתימת המשתמש

נספח ג' - ייפוי כוח בלתי חוזר

אנו הח"מ, עמותת " בית חב"ד גונן (קטמון) שע"י צעירי אגודת חב"ד ", ע"ר 580324184 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 35 בגוש 30133 המצויה ברחוב רבן יוחנן בן זכאי, שכונת גוננים, 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 הנוכח 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' 3212). 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 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 ראשי 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 חב"ד גונן קטמון
שע"י צעירי חב"ד
חתימת העמותה

אני הח"מ _____ עו"ד מאשר בזה כי ה"ה:

ת.ז. 028047579
ת.ז. 03920313

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 יוסף
54699
1997
ירושלים
02-6241140
02-6241140

י"ט טבת תשפ"ה
19 בינואר, 2025
סימוכין: 2025-0103-50

דוח הוועדה הציבורית להענקת עיטור יקיר/ת ירושלים לשנת תשפ"ה - 2025
שהתקיימה ביום רביעי, ט"ו בטבת תשפ"ה (15.01.2025)

נכחו:	השופט (בדימוס) דוד חשין	נשיא לשעבר של בית המשפט המחוזי בירושלים, יו"ר הוועדה
	פרופ' צפירה גבלסקי-ליכטמן	חברת הוועדה
	פרופ' יגאל שפרן	חבר הוועדה
	גב' פלר חסן-נחום	חברת הוועדה
	גב' אפרת שהם-הילדסהיימר	חברת הוועדה
	מר צביקה רוזנבלום	חבר הוועדה
	מר יוסי שוינגר	חבר הוועדה
	מר איתיאל גולדויכט	חבר הוועדה
	השופט (בדימוס) כרמי מוסק	כשיר

לא נכחה: גב' רחל עדס חברת הוועדה

משתתפים: מר עידו רוזנברג מזכיר מועצת העיר
גב' יונה רוט ממונה על ועדות וישיבות מועצת העיר

מזכירת הוועדה: אור בוזגלו

רקע

בתום תקופת ההגשה, נמצא כי הוגשו לדיון בוועדה 163 בקשות למועמדים לקבלת עיטור יקיר/ת העיר לשנת תשפ"ה – 2025. לאחר בדיקה נפסלו של 6 מועמדים לאחר שנמצא כי אינם תושבי העיר ירושלים.

הוועדה קיבלה לעיונה את המלצותיה של הוועדה המקצועית להענקת עיטור יקיר/ת ירושלים. בתום דיוניה, ממליצה הוועדה המקצועית על 24 מועמדים מבין כל ההמלצות אשר עמדו בתנאי הסף.

החלטה

לאחר עיון של חברי הוועדה בכל הבקשות וההמלצות שהוגשו השנה להענקת עיטור יקיר/ת ירושלים לשנת תשפ"ה – 2025, ולאחר שקיבלה לפנייה את המלצות הוועדה המקצועית, ולאחר שנלקחו כל השיקולים הציבוריים הרואים את טובת העיר ירושלים ותושביה, ממליצה הוועדה המייעצת להענקת עיטור יקיר/ת ירושלים בפני המועצה, לאשר את יקירי ירושלים המפורטים להלן (מסודרים לפי א-ב).

ועדה ציבורית להענקת עיטור "יקיר ירושלים"

A public committee to award the Yakir Yerushalayim | لجنة عامة لمنح ياكير يروشلايم - عزيز أورشليم القدس

כיצר ספרא 1, ירושלים 9100707 | טל: 02-6295723 Tel פקס: 02-6297153 Fax:

mazkir_haeir@jerusalem.muni.il

1. **הרב אברהם גרשון בינט**
הוועדה ראתה לנכון להמליץ על הענקת העיטור לרב אברהם גרשון בינט על פעילותו להקמה וניהול של מסגרות חינוך – "אל המקורות" ו"כולל תומר דבורה". בין היתר: הגדלת כיתות לימוד במגזר החרדי, קליטת עולי חבר העמים וסיוע בשילובם ובקליטתם בחברה הירושלמית. כמו כן, על התנדבותו בארגון "יד שרה" ובארגון "עזר מציון".

2. **מר איציק קלה**
הוועדה ראתה לנכון להמליץ על הענקת העיטור למר איציק קלה על תרומתו לזמר הים תיכוני ולתרבות הישראלית. על פעילותו למען הציבור מאחורי הקלעים, של העשייה האומנותית – נתנה וגיוס כספים למטרות חברתיות שונות.

3. **גב' אילה טל-אל**
הוועדה ראתה לנכון להמליץ על הענקת העיטור לגב' אילה טל-אל על פעילותה לשילובם של ילדים חירשים ובעלי לקויות שמיעה להשתלבות בחברה באמצעות עמותת AV. על פעילותה בתחום וקידום התוכניות לליווי והדרכה, הקמת סניפים, יצירת מפגשים, קידום מחקרים והכשרת אנשי מקצוע.

4. **השופט (בדימוס) אליקים רובינשטיין**
הוועדה ראתה לנכון להמליץ על הענקת העיטור לשופט (בדימוס) אליקים רובינשטיין על פעילותו הציבורית הענפה והמגוונת, בין היתר: שופט בימ"ש המחוזי, יועמ"ש לממשלה, שופט בימ"ש העליון, מזכיר הממשלה ועוד. בנוסף, על השתתפותו במשלחת הישראלית בקידום המו"מ עם מצרים, ירדן והפלשתינים. כמו כן, על כתיבת מאמרים רבים על ירושלים והסתמכות על מקורות רבים בכל הנוגע לחשיבותה של ירושלים וכתיבה משפטית הרצאות בחוגים שונים בירושלים בתחומי המשפט.

הערה:

השופט (בדימוס) דוד חשין, יו"ר הוועדה, נמנע מלהשתתף בדיון על מועמד זה. במקומו הצביע השופט (בדימוס) כרמי מוסק.

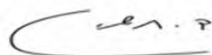
5. **גב' דבורה מנדלוביץ**
הוועדה ראתה לנכון להמליץ על הענקת העיטור לגב' דבורה מנדלוביץ על הקמת המתנ"ס הראשון לדתיים ולחרדים בארץ אותו ניהלה במשך כ-50 שנה. על פיתוח פעילות קהילתית ענפה ומגוונת, קידום תוכניות חברתיות ותרבותיות בלתי פורמליות לכל תושבי השכונה. בנוסף, על הקמת מוקד צמי"ד ראשון, בו פעילויות לילדים ונוער ומשפחות. בנוסף, על הקמת תיאטרון קהילתי לנערות עם תסמונת דאון ירושלמיות אשר הופיעו בכל רחבי המדינה ובעולם. על פעילותה בתחומי הרווחה והקהילה למען הציבור החרדי, וכן על סיוע למשפחות נזקקות.

6. **מר יהודה רחמים**
הוועדה ראתה לנכון להמליץ על הענקת העיטור למר יהודה רחמים על תרומתו לבנייה ופיתוח בשכונות ירושלים. על פעילותו הציבורית הרבה למען תושבי העיר ותרומתו הפילנתרופית בעיר בסיוע למשפחות נזקקות. בנוסף, על פעילותו הרבה לקירוב לבבות ואחדות בקרב תושבי העיר.

7. **ד"ר מאיר ארנפרויד**
הוועדה ראתה לנכון להמליץ על הענקת העיטור לד"ר מאיר ארנפרויד על פעילותו לקידום התעשיות המתקדמות בירושלים, ופיתוח פארק התעשייה בעטרות וכן, פעילותו בתחום החינוך ומורשת ישראל, כגון: 'מסע ישראלי', 'עמותת אורות', כתיבת דף שבועי בנושא פרשת השבוע ועוד.
8. **רו"ח מיכאל ברזלי**
הוועדה ראתה לנכון להמליץ על הענקת העיטור לרו"ח מיכאל ברזלי על תרומתו לכלכלה, לתעשייה, לשירותים ולתיירות בירושלים וכן, פעילותו ההתנדבותית להנחלת השואה והתקומה במוסדות חינוך, בתי ספר, במתנ"סים ובתנועות הנוער.
9. **ד"ר סאלח ג'אבר**
הוועדה ראתה לנכון להמליץ על הענקת העיטור לד"ר סאלח ג'אבר על פעילותו כרופא בכיר המטפל באלפי מטופלים באמצעות ניהול של מספר מרכזי רפואה. בנוסף, על העברת הידע המקצועי שלו באמצעות קורסים בתחומי התמחותו וכתיבת מאמרים ומחקרים שהופיעו בספרות המקצועית. בנוסף, על תרומתו לקירוב לבבות ואחדות בקרב תושבי העיר.
10. **עו"ד סטיוארט הרשקוביץ**
הוועדה ראתה לנכון להמליץ על הענקת העיטור לעו"ד סטיוארט הרשקוביץ על פעילותו לפיתוח מכון לב ומכון טל. על קידום חינוך ולמידה לנשים בירושלים, שילוב תלמידים חילונים ודתיים במפגשי מדע ותרבות, התנדבות בסיוע למפונים בתקופת המלחמה והובלת תהליכים להעברת המרכז העולמי של האיחוד האורתודוכסי מארה"ב לישראל.
11. **גב' רחל דביר**
הוועדה ראתה לנכון להמליץ על הענקת העיטור לגב' רחל דביר על הקמה וניהול של מספר חברות הייטק בירושלים, המעסיקים עובדים מכל המגזרים בעיר. על תרומתה לפיתוח התעשייה בעיר ולקידום ערכי קירוב לבבות וסובלנות. בנוסף, על חדשנות ופריצת דרך כאישה מקימה ומנהלת חברת הייטק – בית תוכנה שהתמקד בהעסקת נשים חרדיות.
12. **ד"ר שלמה וייל**
הוועדה ראתה לנכון להמליץ על הענקת העיטור לפרופ' שלמה וייל על פעילותה לקידום מחקרים חלוציים על קהילות ישראל הנידחות והזיקה בין לבין ירושלים מעל ל-5 עשורים. על עיסוקה בקליטת העלייה הגדולה מאתיופיה ופעילותה בייצוג לגופים ממשלתיים בנושא הקליטה. בנוסף, על קידום שילובם של בני הקהילה האתיופית בעולם האקדמיה וההשכלה הגבוהה. בנוסף, על פעילותה הענפה בחיזוק היחסים שבין ישראל להודו. על פעילותה למיגור האלימות כנגד נשים בירושלים ובישראל וכתיבת מחקרים חלוציים, בינלאומיים, על רצח נשים.

בברכה,

השופט (בדימוס) דוד חשין



נשיא בית המשפט המחוזי בירושלים לשעבר
יו"ר הוועדה הציבורית להענקת עיטור יקיר/ת ירושלים

ועדה ציבורית להענקת עיטור "יקיר ירושלים"

A public committee to award the Yakir Yerushalayim | لجنة عامة لمنح ياكير يروشلايم - عزيز أورشليم القدس

כיצר ספרא 1, ירושלים 9100707 | טל: 02-6295723 Tel פקס: 02-6297153 Fax:

mazkir_haeir@jerusalem.muni.il



הוועדה לעיטור ראש העיר להתנדבות

י"ב בטבת, תשפ"ה
12 בינואר, 2025
סימוכין: 2025-0103-37

דוח הוועדה מייעצת לבחירת מקבלי עיטור ראש העיר להתנדבות לשנת תשפ"ה - 2025 שהתקיימה ביום ראשון, י"ב בטבת תשפ"ה (12.01.2025)

נכחו:	השופט (בדימוס) יוסף שפירא	יו"ר הוועדה
	גב' אפרת שהם הילדסהיימר	חברת הוועדה
	הרב פרופ' יגאל שפרן	חבר הוועדה
	גב' שרון ירדני אברמוביץ	חברת הוועדה
	גב' ניצה ולמן	חברת הוועדה
	מר רן טוטנאואר	חבר הוועדה
	גב' מינדי גולובנציץ	חברת הוועדה
	גב' שרית זוסמן	חברת הוועדה
	גב' ליאת פרידמן	חברת הוועדה
	גב' רולה מתוללי	חברת הוועדה
משתתפים:	מר עידו רוזנברג	מזכיר מועצת העיר
	גב' יונה רוט	ממונה על ועדות וישיבות מועצת העיר

מזכירת הוועדה: אור בוזגלו

רקע

בתאריך 7.10.23 בבוקרו של חג שמחת תורה, התעוררה מדינת ישראל לאחד הימים הקשים בתולדותיה. בעקבות זאת, צה"ל יצא למלחמת "חרבות ברזל". מאז אותו יום, מדינת ישראל נמצאת במאבק יום יומי על קיומה ומנהלת לחימה במספר חזיתות.

מתאריך זה, רתמה עיריית ירושלים את כל כוחותיה ומשאביה על מנת לסייע למאמץ הלאומי. במקביל, עם תחילת מלחמת חרבות ברזל, התגייסה החברה האזרחית בירושלים באופן מרגש ומשמעותי לסיוע בעורף. תושבים רבים פתחו את בתיהם לפליטים מאזורי העימות, ארגוני מתנדבים פעלו מסביב לשעון לספק מזון, ציוד בסיסי ובגדים, וחל שיתוף פעולה יוצא דופן בין קהילות שונות בעיר. מוקדי תרומות התפרשו ברחבי העיר, בהם נאספו חבילות לחיילים, וכן נרקמו יוזמות קהילתיות לתמיכה רגשית ונפשית במשפחות שנפגעו. התגייסות זו שיקפה את הרוח הירושלמית הייחודית, המאחדת בין אוכלוסיות מגוונות בשעת משבר ומעצימה את הערבות ההדדית בין תושבי העיר.

פעילות ייחודית זו, הביאה את ראש העיר ליזום את 'עיטור ראש העיר להתנדבות'. העיטור, מטרתו להוקיר את פעילות ההתנדבות והמתנדבים הרבים בעיר.

עיטור ראש העיר להתנדבות מבקש למקד את הזרקור על רוח העשייה, התרומה, הסולידריות והאחדות המאפיינים את העיר ואנשיה. העיטור מבקש להוקיר את ערך ההתנדבות, העשייה והתרומה לאחר ולקהילה בעיר. העיטור מוענק ל-10 ארגונים ושני אישים אשר מעלים על נס את ערך ההתנדבות והתרומה לאחר ולקהילה.



הוועדה לעיטור ראש העיר להתנדבות

עם תחילת חודש דצמבר פרסמה העירייה בתפוצה רחבה מאוד את הקול הקורא המזמין את המועמדים הרבים להגיש את המלצותיהם לקבלת העיטור. עם תום תקופת ההגשה, נמצא כי הוגשו 49 מועמדים במסלול הארגונים ו-86 מועמדים במסלול 'מפעל חיים' אשר עומדים בתנאי הסף.

החלטה

לאחר דיון מקצועי שנערך בין חברי הוועדה על כל הבקשות וההמלצות שהוגשו השנה לבחירת מקבלי עיטור ראש העיר להתנדבות לשנת תשפ"ה – 2025, ולאחר שנלקחו כל השיקולים הציבוריים הרואים את טובת העיר ירושלים ותושביה, ממליצה הוועדה המייעצת לבחירת מקבלי עיטור ראש העיר להתנדבות (פה אחד) בפני המועצה, לאשר את הארגונים והאישים הבאים, אשר פועלים בצורה יוצאת דופן עם השפעה רחבה בתחום ההתנדבות, התרומה לאחר ולקהילה בירושלים כפי שיפורטו להלן (מסודרים לפי א'-ב').

מסלול ארגונים

1. 'דרכי מרים'

הוועדה ראתה לנכון להמליץ על הענקת העיטור ל'דרכי מרים' על פועלה לרווחת המטופלים האונקולוגיים בבתי החולים. העמותה קרויה על שם מרים ז"ל, אמו של מייסד העמותה. בין מגוון הפעילויות שמפעילה העמותה פועלת העמותה להסעת חולים מבתיים לבתי החולים, סיוע בהענקת תרופות שאינן בסל הבריאות, הפעלת פינות שתייה חמות נייחות במחלקות האשפוז השונות, עזרה כספית לחולים ובני משפחותיהם, סיוע בניקיון בתי המטופלים ועוד.

2. 'הבסיס של מייקל לוי'

הוועדה ראתה לנכון להמליץ על הענקת העיטור ל'הבסיס של מייקל לוי' על פעילותו ליצירת עורף לחיילים הבודדים בירושלים. הבסיס נותן תמיכה לחיילים בודדים ולבנות שירות לאומי במגוון דרכים, כגון: ייעוץ והכוונה, סיוע במיצוי זכויות, תמיכה רגשית ופיזית, מועדון וארוחות שבת וחגים, פעילויות בימי השבוע ובסופ"שים, אולפן ועוד. בנוסף, פועל המקום לסייע לחיילים משתחררים ומעניק להם הדרכות וחונכות לתעסוקה, סיוע ברשתות מקצועיות, השמה בקריירה, עבודות, מיומנויות בניהול כספים והכנה להשכלה גבוהה בישראל. בנוסף, המקום מספק סיוע להורים של בנות שירות וחיילים בודדים או עולים חדשים במגוון דרכים, כגון: סמינרים והרצאות מקוונים חודשיים על ענייני צה"ל, עלון חודשי, שיחות טלפון "אחת על אחת" עם ההורים.

3. 'העמותה לקידום הנוער בכדורסל בירושלים ומבשרת ציון - הפועל ירושלים'

הוועדה ראתה לנכון להמליץ על הענקת העיטור ל'העמותה לקידום הנוער בכדורסל בירושלים ובמבשרת ציון – הפועל ירושלים' על פעילותה במסגרת חינוכית, חברתית וספורטיבית לילדים ובני נוער מכל המגזרים בירושלים. במקביל לאימונים ולמשחקים השוטפים המחלקה מפעילה מרכזי למידה – לסיוע ולחיזוק שחקני המחלקה בלימודיהם במסגרות החינוך. העמותה מקיימת שלל פעילויות בהתנדבות כתרומה לקהילה בירושלים, בין היתר מפעילי הנצחה לזכרם של בוגרי המחלקה שנפלו במהלך שירותם הצבאי.



הוועדה לעיטור ראש העיר להתנדבות

בנוסף, המחלקה מפעילה 19 קבוצות קהילה כדי לסייע ולקדם ילדים, בני נוער ובוגרים עם צרכים מיוחדים או המשתייכים לאוכלוסיות מוחלשות. הפעילות הזאת מתמקדת בשכונות, מרכזים ופנימיות שיש בהם נוער בסיכון. בפעילות המשתתפים זוכים לאימון כדורסל שבועי ע"י מאמן מקצועי והם משתתפים במשחקי ידידות, מקבלים ציוד וזוכים לפעילות חינוכית משמעותית בכל רבעון. הפעילות בקבוצות בקהילה מתקיימות בליווי צמוד של רכזי נוער, מנהלי מועדוניות ועוד.

4. 'כולנא ירושלים'

הוועדה ראתה לנכון להמליץ על הענקת העיטור ל'כולנא ירושלים' על פעילותה לסיוע כלכלי לעשרות משפחות במזרח העיר בחלוקה של סלי מזון ותווי קנייה. בנוסף, מפעילה העמותה מסגרות חינוכיות מיטיבות לילדים ולנוער באמצעות סטודנטים יהודים וערבים. העמותה מקיימת עשרות אירועים לקהל הרחב. פעילות העמותה מתחלקת לשני מישורים מרכזיים: שכנות טובה וחיים משותפים – בין היתר באמצעות מפגשים בין שכנים מבית צפאפא לתושבי קטמונים על פארק המסילה, שכנים ממחנה שועפאט לתושבי פסגת זאב, פעילות משותפת לסטודנטים בקמפוס של הר הצופים, ועוד. בנוסף, מפעילה העמותה במחנה שועפאט ובבית חנינה שני מרכזי בית חם כדי לספק מסגרות חינוכיות לילדים ולבני נוער וסיוע ל-2,500 משפחות מכל רחבי מזרח העיר.

5. 'מלב"ב - מרכז לטיפול בקשיש בקהילה'

הוועדה ראתה לנכון להמליץ על הענקת העיטור ל'מלב"ב' – מרכז לטיפול בקשיש בקהילה, על פעילותה בעיר לשיפור איכות חייהם של אנשים שחיים עם ירידה קוגניטיבית (דמנציה ואלצהיימר). העמותה מספקת מגוון של שירותים ומיזמים, כגון: מרכזי יום בשלוש שכונות, שירותי סיעוד, טיפולים ותרפיות בבית המטופל, ייעוץ, ליווי ותמיכה לבני המשפחות המטפלות באדם עם ירידה קוגניטיבית, שירותים ותוכניות טיפוליות, פרויקטים נוספים שכוללים מחקר ופיתוח ועוד. הארגון פועל באמצעות מתנדבים, ובמלחמה האחרונה העמותה אף הפעילה פעילות ייחודית בשישה בתי מלון בירושלים.

6. 'מרכז סיוע לנפגעות ונפגעי אלימות מינית ירושלים'

הוועדה ראתה לנכון להמליץ על הענקת העיטור ל'מרכז סיוע לנפגעות ונפגעי אלימות מינית ירושלים' על פעילותו בהתמודדות, במניעה ובטיפול באלימות מינית. המרכז הוקם בשנת 1981 ע"י קבוצת מתנדבות במטרה לסייע לנשים אשר עברו תקיפה מינית. קבוצת המתנדבות הקימה את קו החירום אליו יכולה לפנות כל אישה באופן אנונימי, ולקבל תמיכה והקשבה, ללא כל תשלום, מתוך כבוד ויחס שוויוני ותוך שמירה קפדנית על סודיות. המרכז נתן עד כה מענה לאוכלוסייה מגוונת של יותר ממיליון בני אדם. בין השירותים המוענקים: קו חירום שפועל 24/7, מתן סיוע בציט אונליין, תמיכה וסיוע לנפגעים ולנפגעות בתחום התעסוקה, סדנאות חינוך, תמיכה אישית בפגישות פרטניות, מתן מידע והפנייה לשירותים טיפולים, לגורמי רווחה ולשירותי בריאות, קיום קבוצות ייחודיות, הכשרות לפרקליטים ושופטים, ועוד.



הוועדה לעיטור ראש העיר להתנדבות

7. 'נכח – נתינה כדרך חיים'

הוועדה ראתה לנכון להמליץ על הענקת העיטור ל'נכח – נתינה כדרך חיים' על פעילותה ליצור שינוי בחברה הישראלית באמצעות חינוך לנתינה. העמותה מפעילה שורת תוכניות עבור בני נוער וצעירים בשכונות. העמותה הקימה בשנת 2009 את תוכנית הדגל 'סח"י – סיירת חסד ייחודית' שפועלת למען הנוער בשכונות עוני, בכפרי נוער, בהוסטלים, בבתי ספר ובמרכזי קליטה לעולים חדשים. בתוכנית משתתפים בני נוער וצעירים וכן חיילים ובוגרים מכל קשת החברה הישראלית. כיום, יש ארבעים סיירות, מתוכן עשר בירושלים. הפעילות של סח"י הורחבה בעת המלחמה כדי לתת מענה לצורך מהיר ומיידי, ולכן נפתחו שתי קבוצות ייחודיות וייעודיות לבני נוער שפנו מהדרום ומהצפון.

8. 'שכן טוב'

הוועדה ראתה לנכון להמליץ על הענקת העיטור ל'שכן טוב' על פעילותה בצמצום פערים ואי שוויון, בין היתר באמצעות סיוע חומרי, הגברת המעורבות החברתית וההתנדבות, הגברת תחושת שייכות וקהילתיות, עידוד יזמות חברתית והגברת החוסן הקהילתי בעיר. העמותה מאמינה ביצירת יוזמות ופרויקטים לטובת השכנים, עם דגש על אוכלוסיות מוחלשות ובני נוער במצבי סיכון. לעמותה שבעה סניפים קבועים בירושלים לחלוקת בלי מזון ועוד שלושה סניפים שנפתחים לקראת החגים וכן ארבעה סניפים של מועדוני נוער בסיכון שפועלים באמצעות נוער מתנדב. העמותה מפעילה בירושלים שני בתי קפה נודדים – בבית החולים בכפר שאול ובבית אבות "משען". מטרתה העיקרית של העמותה היא לחבר את החברה להתנדבות, לראות את מצוקת האחר ולהיות שכנים טובים – לשים לב לשכנים במצוקה.

9. 'שרק תחייד'

הוועדה ראתה לנכון להמליץ על הענקת העיטור ל'שרק תחייד' על פעילותה למניעת אובדנות, להעלאת המודעות לנושא בקרב בני נוער וגם לממן טיפולים. העמותה מסייעת למתמודדי נפש בציבור הישראלי בשתי דרכים עיקריות, מימון טיפולים פסיכולוגיים/פסיכיאטרים למתמודדים שאין ביכולתם לממן את הטיפולים היקרים, עוסקת בהעלאת המודעות לנושא בריאות הנפש ומניעת אובדנות, באמצעות שיח, כנסים ואירועים ציבוריים בנושא.

10. 'תנופה בקהילה'

הוועדה ראתה לנכון להמליץ על הענקת העיטור ל'תנופה בקהילה' על פעילותה למיגור התופעה של תנאי מגורים קשים ומסוכנים בקרב משפחות מוכות עוני. העמותה פועלת לתקן בבתים מפגעים דחופים ביותר, כגון: גגות דולפים, מטבחים רקובים, מערכות חשמל תקולות, רצפות שבורות ומקלחות שאינן מותאמות למצב הפיזי של בעלי הבית. הפרויקט פועל בירושלים משנת 1993 בשיתוף מלא עם המחלקה לשירותים חברתיים בעירייה. העמותה מקבלת רשימה של בתים של נזקקים ומשפצת ללא עלות את הבתים בעזרת עובדי העמותה המקצועיים. עד כה תוקנו יותר מ-4,200 בתים. בארבע השנים האחרונות תוקנו עוד כ-900 בתים של נזקקים בירושלים.



הוועדה לעיטור ראש העיר להתנדבות

מסלול מפעל חיים

1. ד"ר אסי שרון שגיא

הוועדה ראתה לנכון להמליץ על הענקת העיטור לד"ר אסי שרון שגיא, רופאת שיניים, העומדת בראש מערך זיהוי קורבנות אסון. ד"ר שרון שגיא מתנדבת במז"פ משטרת ישראל כבר למעלה מ-15 שנים. בד"ר שרון שגיא עסקה בזיהוי גופות מאסון הכרמל, אסון נחל צפית ועוד אסונות כואבים. עם תחילת מלחמת 'חרבות ברזל' קיבלה את פיקוד היחידה לזיהוי חללים ופעלה ללא הפסקה לזהות את קורבנות המלחמה והכל מתוך תחושת שליחות ורצון להביא את הקורבנות לקבורה ולתת למשפחותיהן מעט מהנחמה.

2. מר דוד שוטנפלס

הוועדה ראתה לנכון להמליץ על הענקת העיטור למר דוד שוטנפלס על פעילותו כמתנדב שלושים שנה באק"י ירושלים. בין היתר, שימש מר שוטנפלס כיו"ר העמותה במשך עשר שנים והוביל שינויים משמעותיים בהתנהלותה. כמו כן, יזם את הטרק השנתי – מיזם המשלב בין אתגר ספורטיבי לגיוס משאבים. האירוע הפך למסורת, שבאמצעותה מגויסות תרומות לשיפוץ דירות ולהקמת פרויקטים חדשים.

בברכה,

השופט (בדימוס) יוסף שפירא
יו"ר הוועדה המייעצת לבחירת מקבלי
עיטור ראש העיר להתנדבות

נספח לסעיף 3.1.1

חוק עזר לירושלים (מניעת רעש) (הוראת שעה), התשפ"ה - 2025

בתוקף סמכותה 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:

1. הוראת שעה בתקופה שמיום פרסום חוק עזר זה ועד ליום כ"א באדר א' התשפ"ז (28 בפברואר 2027), יראו כאילו בחוק העזר לירושלים (מניעת רעש), התשס"ז – 2007³ –

(1) בסעיף 1 –

(א) אחרי ההגדרה "העירייה" יבוא:

" חגי המוסלמים" – הראשון במוחרם (ראש השנה), חג מולד

הנביא, חג אל – פיטר, חג אל – אדחה; "

(ב) אחרי ההגדרה "ימי מנוחה" יבוא:

" יום מנוחה קבוע" – שבת ומועדי ישראל – שני ימי ראש

השנה, יום הכיפורים, ראשון ושמיני עצרת של סוכות, ראשון

ושביעי של פסח וחג השבועות; "

(2) בסעיף 7, בסופו יבוא:

"למעט טלטול מכלי אשפה לצורך פינוי אשפה על ידי עובדי

העירייה או קבלנים מטעם העירייה 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 קבוע שאינו חל בליל יום מנוחה

קבוע, עד שש שעות מצאת השבת או מועדי ישראל

בירושלים, ולכל המאוחר עד השעה 1:00 בלילה;

(3) ליל חגי המוסלמים והרמדאן משעתיים לאחר שקיעת

החמה בירושלים, ועד ארבע שעות ממועד זה, ולכל

המאוחר עד השעה 1:00 בלילה."

____ ב _____ התשפ"ה (____ ב _____ 2025)

משה ליאון

ראש עיריית ירושלים

אני מאשרת:

____ ב _____ התשפ"ה (____ ב _____ 2025)

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; התשפ"א, עמ' 368.



א. מושל יעוץ סביבתי ואנליטי בע"מ

איכות אוויר וגדי 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..... 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 כדין 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



א. מושל יעוץ סביבתי ואנליטי בע"מ

איכות אוויר וגזי חממה
בשמת 14/1 צור הדסה

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 למניעתו), 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 ומוצרים 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	ממוצע תחזוקה להר נוף - 3 ק"מ	איסוף אשפה 62 ק"מ**	מהשכונת לעוטרות 15 ק"מ כביש ראשי
מרב בסיס	8 שעות	7 דקות	448 דקות	25 דקות
שינוי מוצע בשעת התחלת פעילות	5 שעות	7 דקות	281 דקות	12 דקות
הקדמת פעילות לשעה 05:00	6.4 שעות	7 דקות	352 דקות	25 דקות
מעבר לפעילות צהרים החל משעה 12:00	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 היממה
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	8 שעות	מצב קיים	אין שינוי	
התחלת פעילות משעה- 06:00				
לילה החלת איסוף משעה 20:00	5 שעות	20:00-01:00	2%	6:00-7:00 2% 10:00-14:00 5%
הקדמת פעילות לשעה 05:00	6.4 שעות	5:00-6:00	2%	12:00-14:00 5%

טל: 02-5702935

נייד: 050-6233099

Avi.m@amasviva.com



בסביבה בשבילך

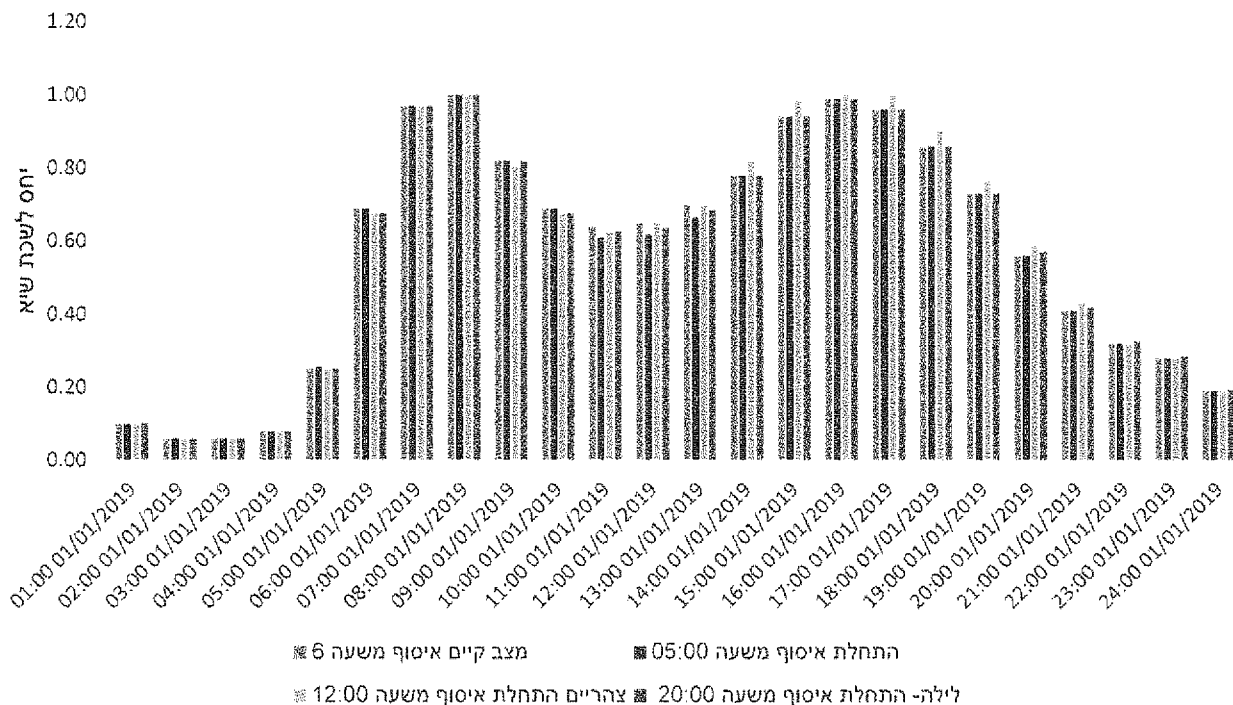
א. מושל יעוץ סביבתי ואנליטי בע"מ

איכות אוויר וגזי חממה

בשמת 14/1 צור הדסה

2%	6:00-7:00	5%	14:00-22:00	10 שעות	מעבר לפעילות
5%	10:00-14:00				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.



א. מושל יעוץ סביבתי ואנליטי בע"מ

איכות אוויר וגזי חממה
בשמת 14/1 צור הדסה

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 (PM_{2.5}) 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	PM _{2.5}	NOx	PM _{2.5}	NOx	PM _{2.5}
	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.



א. מושל יעוץ סביבתי ואנליטי בע"מ

איכות אוויר וגזי חממה
בשמת 14/1 צור הדסה

טבלה 4: הערכת השפעת שינוי שעת הפעילות על הקפי הפליטה בירושלים

	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).



א. מושל יעוץ סביבתי ואנליטי בע"מ

איכות אוויר וגזי חממה
בשמת 14/1 צור הדסה

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 ההשהיה 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

- I. 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



פזכירות פועצת העיר

ד' בתשרי, תשפ"ד
6 באוקטובר, 2024
סימוכין: 2024-0103-940

דו"ח משיבת מועצה מס' 10 (ישיבה מן המניין לחודש ספטמבר)
שהתקיימה ביום רביעי, כ"ב באלול תשפ"ד (25.9.2024)

השתתפו:	מר משה ליאון	ראש העיר
מר אליעזר צבי ראוכברגר	סגן ומ"מ ראש העיר (לא נכח בפתיחה)	
מר צביקה כהן	סגן ומ"מ ראש העיר (לא נכח בפתיחה)	
מר שמעון ישראל קלרמן	סגן ראש העיר (נכח בפתיחה)	
מר חיים מאיר כהן בן	סגן ראש העיר (לא נכח בפתיחה)	
מר יוסף חביליו	סגן ראש העיר (נכח בפתיחה)	
מר אדיר שוורץ	סגן ראש העיר (נכח בפתיחה)	
גב' חגית משה	סגנית ראש העיר (נכחה בפתיחה)	
מר אריה יצחק קינג	סגן ראש העיר (לא נכח בפתיחה)	
מר אלחנן מנחם גרוסבוים	משנה לראש העיר (נכח בפתיחה)	
מר שמואל מרציאנו	משנה לראש העיר (נכח בפתיחה)	
מר יצחק מאיר ברים	משנה לראש העיר (נכח בפתיחה)	
גב' יעל ענתבי	משנה לראש העיר (נכחה בפתיחה)	
מר משה יעקב גורא	חבר הנהלה (נכח בפתיחה)	
מר אהרון דוד בלומנשטוק	חבר הנהלה (לא נכח בפתיחה)	
מר צביקה אסולין	חבר הנהלה (נכח בפתיחה)	
מר אריאל יקותיאל גולן	חבר הנהלה (נכח בפתיחה)	
מר יוסף חיים מועלם	חבר הנהלה (נכח בפתיחה)	
גב' יעל ביטון דה לנגה	חברת הנהלה (לא נכח בפתיחה)	
גב' לורה ורטון	חברת הנהלה (נכחה בפתיחה)	
מר יונתן פלג פולק	חבר הנהלה (לא נכח בפתיחה)	
מר יוחנן ויצמן	חבר הנהלה (נכח בפתיחה)	
גב' מרים סלע	חברת הנהלה (נכחה בפתיחה)	
גב' רונית אחדות חודז'ייכ הכהן	חברת הנהלה (לא נכחה בפתיחה)	
מר יהודה אלכסנדר דה פרוידיגר	חבר הנהלה (נכח בפתיחה)	
מר דור יצחק לוי	חבר הנהלה (נכח בפתיחה)	
מר חיים אפשטין	חבר הנהלה (נכח בפתיחה)	

לא השתתפו:	מר דוד זוהר	חבר הנהלה
מר מיכאל הלברשטאם		חבר הנהלה (מחלה)
מר אריאל בזיז		חבר הנהלה (מילואים)
מר אלדד ישעיהו רבינוביץ		חבר מועצה (מילואים)



מוכירות מועצת העיר

מנכ"ל העירייה	מר איציק לארי	נכחו :
ראש הסגל	מר משה מרגליות	
היועץ המשפטי לעירייה	עו"ד אלי מלכה	
מבקרת העירייה	גבי עפרה ברכה	
גזבר העירייה	מר שמוליק וליגמן	
מנהל אגף דוברות והסברה	מר טל סרגה ישראל	
מוכיר מועצת העיר	מר עידו רוזנברג	
מנהל אגף משאבי אנוש	מר יוסי פרץ	
מנהל אגף לוגיסטיקה	מר משה (שיקו) חזן	
מנהלת הטכסים והאירועים הרשמיים	גבי אדל מן	
סגן היועמ"ש לעירייה	עו"ד יאיר אקשטיין	
משנה ליועמ"ש לעניינים פליליים וראש התביעה העירונית	עו"ד חיים נרגסי	
יועץ בכיר לראש העיר	מר עופר איובי	
עוזר ראשי ליועמ"ש	עו"ד בועז שובל	
עוזר לראש העיר	מר דרור פרץ	
עוזרת לראש הסגל	גבי מיה אזולאי	
דובר ראש העיר	מר רון ירקוני	

מוכירת הוועדה : אור בוזגלו



עזירות פועצת 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 ומיטב, 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-תחלתן 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) כליל 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 לי 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 כליל 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 לתוקי 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 חוק העזר נשלחה לחברי מועצת עיריית ירושלים בתאריך ו' באלול התשפ"ד (9.9.2024)

החלטה

לחלופין מהצעת ההחלטה המפורטת בסעיף 3.2 לעיל, בתוקף סמכותה לפי סעיף 250 לפקודת העיריות [נוסח חדש], ולפי סעיף 6 לחוק למניעת מפגעים, התשכ"א-1961, מועצת עיריית ירושלים מתקינה 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

4.9 מינויים ושינויים בתאגידים

4.9.1 מינוי נציגים מקרב עובדי העירייה בתאגידים העירוניים

החלטה

מועצת העירייה החליטה (19 חברים בעד) 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.

מצ"ב חו"ד היועץ המשפטי בדבר ייצוג הולם לבני שני המינים בקרב נציגי העירייה שאינם חברי מועצה.

4.9.2 מינוי נציגי עירייה מקרב הציבור בתאגידים העירוניים

החלטה

מועצת העירייה החליטה (19 חברים בעד) 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.

מצ"ב חו"ד היועץ המשפטי בדבר ייצוג הולם לבני שני המינים בקרב נציגי העירייה שאינם חברי מועצה.

הישיבה נסגרה בשעה: 18:36

תמליל הישיבה מצ"ב והוא מהווה חלק בלתי נפרד מהדו"ח.

עירי רונגברג
מזכיר מועצת העיר

חיים לימור
ראש העיר

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, מתקינה 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;"
- התלפת 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-6:00 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 2:00 בלילה.
- (3) ליל חגי המוסלמים והרמדאן משעתיים לאחר שקיעת החמה בירושלים, ועד ארבע שעות ממועד זה, ולכל המאוחר עד השעה 1:00 בלילה.

¹ דיני מדינת ישראל, נוסח חדש 8, עמ' 197.

² סי"ח התשכ"א, עמ' 58.

³ ק"ת חשי"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

עדי זלינגר - ייעוץ תחבורתי

חוות דעת בעניין שעות פינוי אשפה בירושלים

23/09/2024
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.ג. 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.ג.

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 כדן עדות שנתתי בבית משפט.

עדי זלינגר - ייעוץ תחבורתי

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. בחמשד, 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-6:00 למחרת ובימי מנוחה, לבצע פעולות פריקה וטעינה או טלטול מכלים לרבות חביות, מכלי גז מיטלטלים, סחורות וכיוצא באלה, באופן הגורם או העלול לגרום לרעש.

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-6:00 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

העיר בנוסח שהוגש על ידכם.

13. עם זאת, בשל נסיבות מיוחדות של העיר ירושלים, שמורטו במנייתכם, 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 ורחני

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.

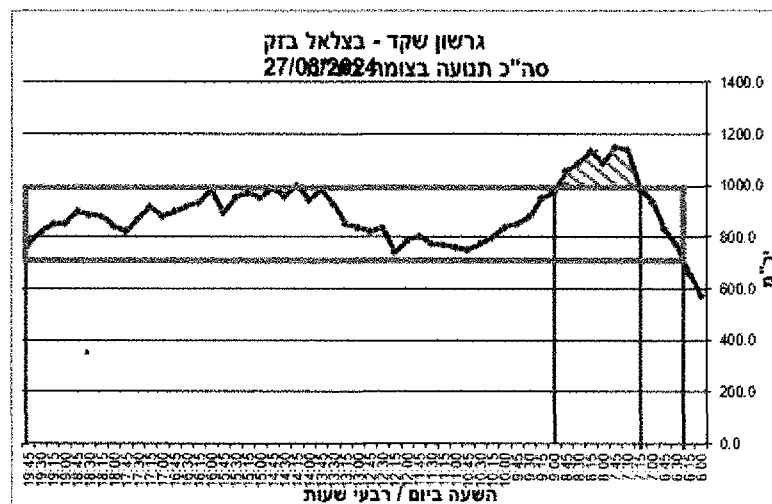
עיקר הפעילות התנועתית נעשית בשעות היום ובעיקר בין השעה 07:00 לבין השעה 19:00.

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.

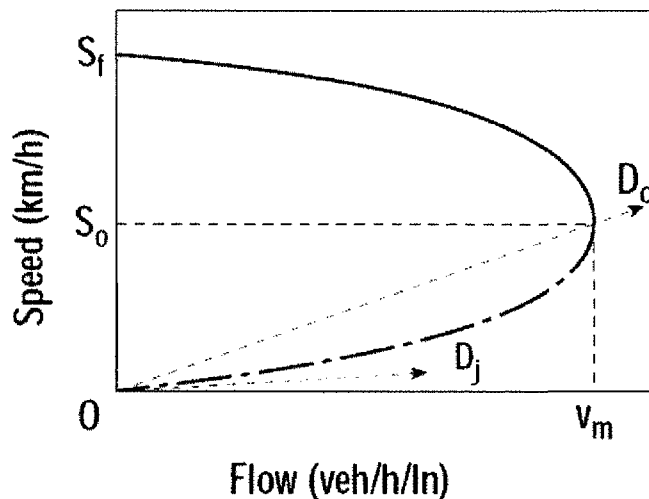
דוגמה להתפלגות התנועה במשך היום ניתן לראות בתמונה הבאה המציגה מצב בצומת אקראי:



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 7-2 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_0 .

בנקודה D_0 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 הנפלטות 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 בביטחנות 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 ביטחונם 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 ביטחנות.

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 הבטיחות.

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 החשפעות 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 שום 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.

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

נספח לסעיף 3.1.2

חוק עזר לירושלים (מניעת רעש) (הוראת שעה) (תיקון), התשפ"ה – 2025

בתוקף סמכותה 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:

תיקון
סעיף 1

1. בחוק העזר לירושלים (מניעת רעש) (הוראת שעה), התשפ"ג – 2023³ בסעיף 1, ברישה, במקום "ועד יום ל' בשבט התשפ"ה (28 בפברואר 2025)" יבוא "ועד יום כ"א באדר א' התשפ"ז (28 בפברואר 2027)".

____ ב ____ התשפ"ה (____ ב ____ 2025)

משה ליאון

ראש עיריית ירושלים

מאשרת:

____ ב ____ התשפ"ה (____ ב ____ 2025)

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 1306, התשפ"ג, עמ' 388.