



מזכירות מועצת העיר

כ"ה באדר, תשפ"ה
25 במרץ, 2025
סימוכין : 2025-0103-281

לכבוד
חברי מועצת העיר
כאן

שלום רב,

הנכם מוזמנים להשתתף בישיבת מועצה מס' 17 (ישיבה מן המניין לחודש מרץ) אשר תתקיים ביום חמישי, כ"ז באדר תשפ"ה (27.03.2025), בשעה 18:00, באולם המועצה בכיכר ספרא 1, קומה 6.

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



מזכירות מועצת העיר

סדר היום

ישיבת מועצה מס' 17 – ישיבה מן המניין לחודש מרץ

1. דוחות, הסכמים והתקשרויות

1.1 דוחות המובאים לאישור המועצה

הצעת החלטה

מועצת העירייה מחליטה לאשר את דוחות הוועדות להלן:

- 1.1.1 דוח ועדת כספים מישיבה מס' 11 שהתקיימה ביום שני כ"ד באדר תשפ"ה (24/03/2025) רצ"ב.
- 1.1.2 דוח הוועדה למנהלים קהילתיים מישיבה מספר 2 שהתקיימה ביום שלישי, כ"ז בשבט תשפ"ה (25.02.2025) רצ"ב.
- 1.1.3 דוח ועדת מנגנון מישיבה מס' 7 שהתקיימה ביום שלישי י"ח באדר תשפ"ה (18/03/2025) רצ"ב.



מזכירות מועצת העיר

1.2 הסכמי חכירה ורשות שימוש

דברי הסבר

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

נכס	כתובת	פרטי עמותה	שימוש	הערות
3276-23	מגן האלף 1 שמואל הנביא מגרש 11 תב"ע 476713	מאור התפילה ע"ר 580514016	בית כנסת	רשות שימוש לתקופה של 24 שנים ו-11 חודשים
8307-1	חיל האוויר 51 פסגת זאב מגרש 872 תב"ע 3339	תורת חיים פסגת זאב ע"ר 580620615	בית כנסת	רשות שימוש לתקופה של 24 שנים ו-11 חודשים
2033-15	פארן 6 רמת אשכול מגרש 1 תב"ע 427823	הלכה ומשפט למעשה ע"ר 580658789	בית כנסת	רשות שימוש לתקופה של 24 שנים ו-11 חודשים
3621-62	קצנלבוגן 71 הר נוף חלקה 19 גוש 30265	מהות – מפעלי הוראה והרבצת תורה ע"ר 580364180	תלמוד תורה	רשות שימוש לתקופה של 10 שנים
2528-13	דובר שלום 4 הקריות החסידיות	המרכז העולמי לתורה ולחסידות שע"י חסידי בעלזא ע"ר 580083848	חינוך, בית כנסת, מקווה ובית מדרש	רשות שימוש לתקופה של 18 שנים ו-11 חודשים

מצ"ב הסכמים וחוו"ד משפטית.

הצעת החלטה

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



מזכירות מועצת העיר

1.3 בקשות שנדונו בוועדת כספים משיבה מס' 11 מיום 24.03.25 ומובאים לאישור ברוב קולות

הצעת החלטה

מועצת העירייה מחליטה לאשר ברוב קולות חברי המועצה (16 חברים לפחות) את הבקשות הבאות שנדונו בוועדת כספים משיבה מס' 11 מיום 24.03.25 :

- מספר בקשה 2025-62-008 בנושא: "אישור התקשרות בפטור ממכרז עם חברת ריט אזוריים ה.פ. ליווינג בע"מ להקמת מבנה ציבור על מגרש מס' 3 בתב"ע 252379 הממוקמת בצומת פת".

מצ"ב חו"ד משפטית.

- מספר בקשה 2025-93-042 בנושא: "חתימה על הסכם דיירים בפרויקט פינוי בינוי לגבי דירה בבעלות העירייה בשדרות נווה יעקב, תב"ע 101-0736884 (נכס 8259)".

מצ"ב חו"ד משפטית.

- מספר בקשה 2025-93-044 בנושא: "עדכון דמי שכירות לנכס בדיירות מוגנת בשער החדש (נכס 4973)".

מצ"ב חו"ד משפטית.

- מספר בקשה 2025-93-059 בנושא: "הצטרפות העירייה לפרויקט התחדשות עירונית בבניין ברחוב הארזים 10, בבית הכרם".

מצ"ב חו"ד משפטית.



מזכירות מועצת העיר

1.4 התקשרות בחוזה לאספקת מכונות כיפוף ללא מכרז

דברי הסבר

עיריית ירושלים פרסמה ביום 19.5.2024 מכרז מקוון מס' 18.2024 לאספקת מכונות כיפוף מסוג 51NC אך לא נגשו מציעים למכרז. ביום 4.11.2024 פורסם מכרז מקוון נוסף שמספרו 172.2024 לאספקת מכונות כיפוף מסוג 51NC אך גם אליו לא נגשו מציעים.

בתקנה 22 (ח) לתקנות העיריות (מכרזים), התשמ"ח - 1987 נקבע: "לא הוגשו כל הצעות למכרז או נדונה הצעה יחידה והוועדה לא המליצה עליה, או לא המליצה הוועדה על הצעה כלשהי, או החליטה מועצת העירייה שלא לאשר הצעה של ראש העירייה לפי סעיף 148(ג) לפקודת העיריות, רשאית העירייה להתקשר בחוזה ללא מכרז לאחר שמועצת העירייה החליטה על כך ברוב חבריה ולאחר שנוכחה שבנסיבות העניין עריכת מכרז לא תביא תועלת".

ביום 7.1.2025 החליטה ועדת המכרזים לפנות למועצת העירייה על פי תקנה 22ח לתקנות העיריות (מכרזים), התשמ"ח - 1987 בבקשה לקבלת פטור ממכרז ולבקש לצאת בהליך הצעות מחיר ולנהל משא ומתן עם הספקים הפוטנציאליים מאחר ובהתאם לעמדת הדרג המקצועי באגף התברואה והממונה על הרכש עריכת מכרז לא תביא תועלת.

לאחר קבלת אישור מועצת העירייה, יבצע אגף תברואה ומחלקת הרכש הליך לקבלת הצעות מחיר ללא מכרז ויביא את ההצעות שיתקבלו לאישור הוועדה המיוחדת לפטור ממכרז, בהתאם לנהלים, ולאחר מכן לאישור סופי של ועדת הכספים ומועצת העירייה.

הצעת החלטה

מועצת עיריית ירושלים מחליטה **ברוב חבריה (לפחות 16 חברים)** בהתאם לסמכותה לפי תקנה 22 (ח) לתקנות העיריות (מכרזים), התשמ"ח - 1987, הואיל ולא הוגשו כל הצעות לשני מכרזים לאספקת מכונות כיפוף מסוג NC51 ובהתאם לעמדת הדרג המקצועי באגף התברואה והממונה על הרכש כי עריכת מכרז לא תביא תועלת; לפיכך המועצה מאשרת להתקשר בחוזה לאספקת מכונות כיפוף NC51 ללא מכרז בהליך של הצעות מחיר וניהול מו"מ עם מציעים פוטנציאליים.

אגף תברואה ומחלקת הרכש יבצעו הליך לקבלת הצעות מחיר ללא מכרז ויביאו את ההצעות שיתקבלו לאישור הוועדה המיוחדת לפטור ממכרז, בהתאם לנהלים, ולאחר מכן לאישור סופי של ועדת הכספים ומועצת העירייה.



מזכירות מועצת העיר

2. הסמכות ומינויים ודוחות המובאים לידיעה

2.1 הסמכה ע"י מועצת עיריית ירושלים ואישור המועצה להסמכה ע"י ראש העיר – הנדסאים רשומים במחלקה למבנים מסוכנים

דברי הסבר

מבוקש כי מועצת העירייה תסמיך את ההנדסאים הרשומים:

1. מר ליאור כהן מס' תעודת רישום הנדסאי: הנדסה אזרחית (ניהול הבניה) – 56875 ;
2. מר ניר לוי מס' תעודת רישום הנדסאי: הנדסה אזרחית (מבנים) – 38497073 ;

העובדים כרפרנטים בכירים למבנים מסוכנים במחלקה למבנים מסוכנים בעיריית ירושלים, להשתמש בסמכויות הנתונות לשוטר, לפי סעיף 264(1) לפקודת העיריות (נוסח חדש) לעניין תפיסת חפצים שיש יסוד סביר להניח שנעברה בהם עבירה לפי חוק עזר לירושלים (מבנים מסוכנים), התשמ"א - 1980 או שהוא עשוי לשמש ראיה בהליך משפטי לפי חוק העזר, וכן תאשר בהתאם לסמכותה לפי סעיף 17 לחוק הרשויות המקומיות (בחירת ראש הרשות וסגניו וכהונתם), התשל"ה – 1975 את הסמכתם על ידי ראש העיר, להשתמש בסמכויות ראש עיריית ירושלים, לעניין חוק החזקת תעודת זהות והצגתה, התשמ"ג – 1982, לדרוש מכל אדם שמלאו לו 16 שנים להציג בפניהם תעודת זהות לפי סעיף 2 לחוק החזקת תעודת זהות והצגתה, התשמ"ג – 1982, כל עוד כל אחד מהם משמש בתפקידו כרפרנט בכיר למבנים מסוכנים במחלקה למבנים מסוכנים בעיריית ירושלים.

הצעת החלטה

מועצת עיריית ירושלים מחליטה בהתאם לסמכויותיה לפי כל דין:

1. להסמיך את ההנדסאים הרשומים מר ליאור כהן ומר ניר לוי העובדים כרפרנטים בכירים למבנים מסוכנים בעיריית ירושלים בהתאם לסעיף 264 (1) לפקודת העיריות להשתמש בסמכויות הנתונות לשוטר בפקודת סדר הדין הפלילי (מעצר וחיפוש) [נוסח חדש], התשכ"ט - 1969, לתפיסת חפצים בנוגע לעבירה על חוק עזר לירושלים (מבנים מסוכנים), התשמ"א - 1980.
2. לאשר את הסמכתם של ההנדסאים הרשומים מר ליאור כהן ומר ניר לוי העובדים כרפרנטים בכירים למבנים מסוכנים בעיריית ירושלים על ידי ראש העיר, להשתמש בסמכויות ראש עיריית ירושלים לעניין חוק החזקת תעודת זהות והצגתה, התשמ"ג – 1982. [לדרוש מכל אדם שמלאו לו 16 שנים להציג בפניהם תעודת זהות לפי סעיף 2 לחוק החזקת תעודת זהות והצגתה, התשמ"ג – 1982].

הסמכויות הנ"ל בתוקף, כל עוד כל אחד מהם משמש בתפקידו כרפרנט בכיר למבנים מסוכנים במחלקה למבנים מסוכנים בעיריית ירושלים.



מזכירות מועצת העיר

2.2 מינוי נציגי עירייה מקרב הציבור בתאגידים העירוניים

הצעת החלטה

מועצת העירייה מחליטה מתוקף סמכותה לפי פקודת העיריות [נוסח חדש] ותקנות העיריות (נציגי העירייה בתאגיד עירוני), התשס"ו – 2006 (להלן – "התקנות"), ובכפוף לאישור הוועדה במשרד הפנים לבדיקת כשירותם והתאמתם של מועמדים לכהונה מטעם עירייה בגוף המנהל של תאגיד עירוני; למנות את נציגי העירייה מקרב הציבור בגוף המנהל של התאגידים כדלהלן:

חברת החשמל מזרח ירושלים בע"מ

- א. לבטל את מינויו של מר אלדד רבינוביץ, חבר המועצה, בתאגיד.
- ב. למנות את עו"ד פראס חסונה כדירקטור בתאגיד.



מזכירות מועצת העיר

2.3 דוחות המובאים לידיעת המועצה

- 2.3.1 דוח הוועדה למסירת עבודות הפטורות ממכרז מספר 27 שהתקיימה ביום שני, ג' אדר תשפ"ה (3.3.2025) רצ"ב.
- 2.3.2 דוח הוועדה לקליטת עלייה מישיבה מס' 4 שהתקיימה ביום שלישי ד' באדר תשפ"ה (04/03/2025) רצ"ב.
- 2.3.3 דוח הוועדה לפיתוח כלכלי ותעסוקה מישיבה מס' 4 שהתקיימה ביום ראשון ט' באדר תשפ"ה (09/03/2025) רצ"ב.
- 2.3.4 דוח הוועדה להנצחת זכרם של נרצחי טרור מישיבה מס' 3 שהתקיימה ביום חמישי כ' באדר תשפ"ה (20/03/2025) רצ"ב.
- 2.3.5 דוח מועצת גמלאים מישיבה מספר 1 שהתקיימה ביום שלישי, ד' באדר תשפ"ה (4.3.2025) רצ"ב.
- 2.3.6 דו"ח ועדת תרומות מישיבה מס' 4 שהתקיימה ביום ראשון כ"ג באדר תשפ"ה (23/03/25) רצ"ב.
- 2.3.7 דוח ועדת ביקורת מישיבה מס' 16 שהתקיימה ביום שני ה' בשבט תשפ"ה (03/02/2025) רצ"ב.
- 2.3.8 דוח ועדת ביקורת מישיבה מס' 17 שהתקיימה ביום שלישי ו' בשבט תשפ"ה (04/02/2025) רצ"ב.



מזכירות מועצת העיר

2.4 דוח נסיעות לחו"ל של נבחרים הציבור לשנת 2024

דברי הסבר

בהתאם לאישור נוהל נסיעות לחול (נוהל מס' 09.04.09) שאושר בישיבת המועצה מס' 6 מיום 28.2.19, האצילה המועצה לראש העיר את סמכותה שהוקנתה לה בחוזר מנכ"ל מיוחד 4/2017 וכן 2/2018 לאשר את נסיעות נבחרים הציבור לחו"ל ובלבד שהתקיימו התנאים לאישור הנסיעה כמופיע בחוזר מנכ"ל.

בהתאם לסעיף 12.9 לנוהל מוגש לידיעה דו"ח מרכז על נסיעות נבחרים הציבור לחו"ל לשנת 2024 מצ"ב.



מזכירות מועצת העיר

3. אישור מועצת העיר להכרזה על מתחמי 'פינוי בינוי' במסלול 'מיסוי'

דברי הסבר

עפ"י חוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, התשע"ו-2016 (להלן - החוק) ובהתאם להנחיות הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, לעת הגשת בקשה להכרזה על מתחם כמתחם לפינוי לשם בינוי (להלן - הכרזה על מתחם פינוי בינוי) לפי סעיף 14(א)(2) לחוק ולצורך הוכחת הסכמת הרשות המקומית להכרזה, על היזם המבקש לצרף למסמכי הבקשה את החלטת הוועדה המקומית הממליצה על הפקדת התכנית או לחלופין, את החלטת מועצת הרשות המקומית.

בתוכניות שלהלן הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית הצטרפה כמגישת התוכנית ולפיכך הן לא נדונו בוועדה המקומית. כעת היזם, מגיש הבקשה להכרזה, נדרש לצרף את פרוטוקול מועצת הרשות המקומית המציין את הסכמתה להכרזה.

מתבקש אישור מועצת העיר לגבי התוכניות הבאות:

- א. תכנית התחדשות עירונית שמואל הנביא ע"ה דר 19-1 (בלוק 7) מס' 101-960567 שקיבלה תוקף ביום 15/5/2024 (מצ"ב תקנון התוכנית). התכנית מציעה הריסת מבנה קיים, ובניית מבנה אחד. מס' יח"ד קיימות: 72, מס' יח"ד חדשות: 202.
- ב. תכנית התחדשות עירונית פיתוחי חותם 3-4, שמואל הנביא 110-120 מס' 101-993345, שקיבלה תוקף ביום 27/5/2024 (מצ"ב תקנון התוכנית). התכנית מציעה הריסת 3 מבנים, ובניית 6 מבנים. מס' יח"ד קיימות: 156, מס' יח"ד חדשות: 476.

לצורך בחינת הכרזתה כתכנית 'פינוי בינוי' ע"י הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית יש לקבל את הסכמת מועצת הרשות המקומית, כאמור.

הצעת החלטה

מועצת העירייה מחליטה להסכים להכרזה על מתחמי 'פינוי בינוי' לפי סעיף 14 (א)(2) לחוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, התשע"ו-2016, כמפורט בדברי ההסבר לעיל.

בברכה
משה ליאון
ראש העיר

העתקים:

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

ט' טבת, תשפ"ה
9 ינואר, 2025

חוות דעת משפטית לעניין הסכם רשות שימוש בנכס עירוני (נכס 3276 משתמש 23)

1. עיריית ירושלים הינה בעלת הזכויות ו/או הזכאית להירשם כבעלת הזכויות במגרש 11 לפי תכנית מספר 476713 (להלן: "התכנית"), הידוע גם כחלקה 140 בגוש 30102, ואשר מצוי ברחוב מגן האלף 1, בשכונת שמואל הנביא, ירושלים (להלן: "המקרקעין") ושל מבנה גני הילדים הבנוי עליו (להלן: "המבנה העירוני").
2. ביום 6.11.2024 המליצה ועדת ההקצאות המקצועית להקצות לעמותת "מאור התפילה" ע.ר. 580514016 (להלן: "העמותה") גג מבנה עירוני לצורך הקמת בית כנסת וניהולו (להלן: "המבנה") וזאת לתקופה כמפורט להלן ובכפוף לתנאים שיפורטו להלן:
 - א. העמותה תבנה את בית הכנסת בשתי קומות במבנה שייקבעו על ידי מנהל האגף למבני דת.
 - ב. התכנון יתואם עם האגף למבני דת, מנח"ח והמחלקה למדיניות התכנון ויאושר על ידם.
 - ג. על העמותה לנקוט בכל האמצעים על מנת לא לפגוע בפעילות גני הילדים במקום, לרבות ליווי העבודות ביועץ בטיחות, ותיאום העבודות מול הגורמים העירוניים הרלוונטיים.
 - ד. רשות השימוש במבנה תהא לתקופה של 24 שנים ו-11 חודשים שתחל במועד השלמת הבניה (ככל שתושלם), ובכפוף להשלמת הבניה, למפרע למועד החלטת המועצה.
 - ה. תוקף ההקצאה הינו לשלוש שנים ובמידה וההקצאה לא תמומש בפרק זמן זה היא תבוטל.
3. העירייה תהא רשאית לבטל את רשון השימוש בכל שלב במהלך התקופה במקרה של הפרת תנאי ההקצאה ו/או תנאי הסכם רשות השימוש ו/או מכל סיבה אחרת.
4. ביום 26.11.2024 המליצה הוועדה המייעצת להקצאות לאשר את המלצת ועדת ההקצאות המקצועית.
5. ביום 28.11.2024 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 המשתמש, 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,

חן אביטל, מ"ד

עוזרת ראשית ליועץ המשפטי

חוזה רשות שימוש

שנערך ונחתם בירושלים ביום 14 בחודש 776 בשנת 2007
נכס 3276
משתמש 23

כ"ן. עיריית ירושלים
מזכיר סכרא 1, ירושלים
(להלן: "העירייה")
מצד אחד

לבין: עמותת: "מאור התפילה"
ע.ר. 580514016
(להלן: "המשתמשת")
מצד שני

הואיל. והעירייה הינה בעלת הזכויות ואו הזכאית להירשם בבעלות הזכויות במגרש 11 לפי תכנית מספר 47671 (להלן: "התכנית"), הידוע כחלקה 140 ב-30102 ואשר מצוי ברחוב מגן האלף 1, בשכונת צמאל הנביא, ירושלים (להלן: "המקרקעין") ושל מבנה גני הילדים הבנוי עליו (להלן: "מבנה גני הילדים").

והואיל: ועל פי התכנית ייעיד המקרקעין הינו למבנה ציבורי

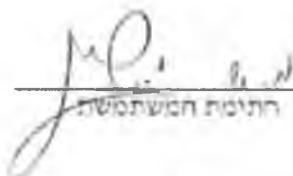
והואיל: והמשתמשת מודעת לכך שכל והנכס אינם רשומים ג"ש עיריית ירושלים, אין באישור שר הפנים או מי שהסמיכו, כל ראייה לרישום עתידי כאמור

והואיל: ומועצת העירייה בישיבתה מיום 28.11.2024 החליטה על הקצאת גן מבנה גני הילדים למשתמשת לצורך הקמת מבנה בית כנסת (להלן: "המבנה") וניהולו (להלן: "מטרת רשות השימוש").

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

והואיל: והיקף הבינוי ומיקום העמותה מעל חלק ממבנה גני הילדים ובכלל זה הקומה בה יבנה בית הכנסת, יקבע על יד מנהל האגף למבני דת ומנהל האגף למבני ציבור בהתייעצות עם מנהל האגף לחינוך חרדי

והואיל: ותכנון המבנה מעל גן מבנה גני הילדים יתואם עם האגף למבני ציבור, מנכ"ח, האגף לתכנון עיר ומנהלת מבני דת ואושר על ידם.


חתימת המשתמשת

מאור התפילה
ירושלים
ע"ר 580514016

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

והואיל: ותכנון ובניית המבנה יבוצעו בהתאם להוראות נספח הביטוי כאשר לבנייה מעל נכס עירוני המצורף כנספח ה' לחוזה זה, ובדרך שלא תופרע פעילות גני הילדים, בליווי מיקוח הנדסי מתאים ותוך שמירה על כל כללי הבטיחות הקיימים והכל בהתאם להנחיית מנהל האגף למבני ציבור, מנח"י, מנחלת מבני דת ומנהל קהילה.

והואיל: וככל שהמשתמשת לא תוכל לעמוד בתנאים לעיל, ביצוע הבנייה יהא כפוף לאיתור מקום חלופי לגני הילדים כמשך תקופת הבנייה על ידי המשתמשת ועל חשבונה והכל לשביעות רצון העירייה ובאישורה.

והואיל: והמשתמשת מצהירה כי היא עומדת ותעמוד בתנאים המיוחדים ובתנחנים הכלליים שקבעה העירייה בקשר להקצאות חרקע

והואיל: ויובהר כי כל שימוש שיעשה בנכס וא/או במבנה בניגוד למטרות ההגדרה יהווה עילה לביטול הסכם זה וההקצאה.

והואיל: ותוקף ההסכם כפוף להוכחת יכולת כלכלית של המשתמשת. להצבת 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:

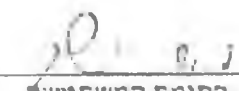
1. מבוא:

המבוא לחוזה זה מהווה חלק בלתי נפרד ממנו

2. הגדרות:

"המקרקעין" - במגרש 11 לפי תכנית מספר 476713, הידוע כחלקה 140 בגוש 50102 ואשר מצוי ברחוב מגן האלף 1, בשכונת שמואל הנביא, ירושלים

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


החיסת המשתמשת

יגאור התמילת
ירושלים
ע"ר 580514016

(נ) בקשת המשתמשת בדבר הארכת תקופת ההקצאה תידון בפני הגורמים המוסמכים בעירייה ירושלים ותביצע בהתאם להוראות סעיף 5 (ו) לנוהל משרד הפנים. 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 ויחילי הוראות סעיף 15 להלן.

(ד) לא השלימה המשתמשת את הבנייה כאמור בסעיף קטן (א) לעיל ואי לא הנישה בהשה להארכת תוקף ההקצאה כאמור בסעיף קטן (ב) לעיל, תתבטל ההקצאה מאליה ללא צורך במהו כל הודעה על כך למשתמשת ויחולו הוראות סעיף 15 להלן

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

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

5. תקופת רשות השימוש:

(א) ככפוף לאמור בסעיפים קטנים (ב) י- (ג) להלן, תקופת רשות השימוש הינה ל- 24 שנים ו-11 חודשים שתחילתן ביום 28.11.2024 וסיומה ביום 27.10.2049 (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 מתי 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 וא/ו מדינת ישראל וא/ו 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 כס"ב ההשקעה בהקמת המבנה לפי העניין, זאת בהתאם כנססה ד' לחוזה זה.

6. החזרת הנכס בתום תקופת רשות השימוש:

עם תום תקופת רשות השימוש האמורה בסעיף 5 (א) לעיל ואי עם הפסקת רשות השימוש כדיי ואי עפ"י הוראות חוזה זה, תפנה המשתמשת את הנכס ותשיבו לעירייה כשהיא פנוי מכל אדם וחפץ. בהתאם לאמור בסעיף 16 להלן בשינויים המחויבים.


חתימת המשתמשת

טאור התפילה
ירושלים
ק"ר 580514016

7. דמי רשות שימוש:

דמי רשות השימוש בסד של 11,800 ₪ (במילים: אחד עשר אלף ושימונה מאות ₪) כולל מע"מ למשך כל תקופת רשות השימוש וישולמו מראש לכל התקופה.

8. הבניה:

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

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

(ג) יתרה המקרקעין תישאר ביד 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 שהיקצה למשתמשת נובלים במקרקעין ו/או חלק מהמקרקעין שבשימוש העירייה ו/או מי מטעמה ו/או שהוקצו ו/או עתידים להיות מיקצים ע"י העירייה לגוף אחר כלשהו, המשתמשת מתחייבת כי לא יתוכננו על ידה חלונות ו/או פתחים בקירות משהתפס ו/או שעשויים להיות משהתפס עם המבנים הקיימים ו/או אלו שעשויים להבנות בעתיד על המקרקעין או על כל חלק מהמקרקעין הנובלים במקרקעין שהוקצו למשתמשת

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

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

(ח) המשתמשת מתחייבת לסיים את בניית המבנה לא יאחר מיום 27.11.2027 במידה ולא תעשה כן ובשים לב להוראות סעיף 4 תבטול ההקצאה החיזה יגיע לכיצו ויחולו הוראות


חתימת המשתמשת

מאור התמילה
ירושלים
ע"ר 580514016

סעיף 15 להלן בשינויים המחויבים. המקרקעין יוחזרו לידי העירייה כשהם פנויים מכל אדם וחפץ, רופשי מכול שעבוד, רוב או זכות של צד ג' כלשהוא, תוך שלשים יום מתאריך קבלת הדרישה לכך מהעירייה ולמשתמשת לא תהא כל דרישה ואו טענה ואו תביעה מכול סוג שהיא כלפי העירייה לתשלום כלשהו בקשר להקמת הבניה ואו פיתוח המקרקעין והחזרת החזקה בהם לעירייה

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

(ו) המשתמשת מתחייבת כלפי העירייה, כי מיד לאחר חתימת החוזה ואו 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, הורב או ניהן על ידי העירייה או בעזרתה (הכול לפי העניין). המשתמשת מתחייבת לשמור על השלט במצב טוב. תקיי וקריא ולחדשו על חשבונה המשתמשת מתחייבת כי אם לא תעשה כן, תאפשר לעירייה או למי מטעמה להציג שלט על חשבון המשתמשת באמור.

(יא) המשתמשת לא תהיה רשאית להקים את הנכס שהקמתו במקרקעין תאושר בהתאם להוראות סעיף זה ולהלי "המבנה" ואו להוסיף למבנה ואו למבנים ואו למתקנים ואו להגדיל את הנכס ואו המבנים ואו המתקנים שהקימה (להלן "תוספת הבניה"), אלא בהסכמת העירייה ובתנאים שתקבע. כל הנדלה שכ שטחי הנכס טענה הגשת בקשה מתאימה בהתאם לניהל.

(יב) הוראת חיזה זר ככל שהן נוגעות לבנייה יהולו גם על תוספת בנייה בשינויים המחויבים.

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

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

(טו) יובהר, כי בכל שהמשתמשת לא תוכל לעמוד בתנאי סייק יד לעיל, ביצוע הבנייה יהא כפוף לאיתור מקיב חלופי לגני הילדים למועד תקופת הבנייה על ידי המשתמשת יעל חשבונה והכל לשביעות רצון העירייה ובאישורה


חתימת המשתמשת

מאור התפילה
ירושלים
ט"ר 580514016

(טז) תכנון המבנה מעל גג מבנה גני הילדים יתואם עם האגף למבני ציבור, מנח"ח, האגף לתכנון עיר ומנהלת מבני דת ויאושר על ידם

(יז) תכנון המבנה יבוצע בתיאום עם האגף לתכנון עיר בעיריית ירושלים במטרה למקסם את זכויות הבניה מעל המבנה הקיים בהתאם לתביע המאושרת במקום תוך מקסום צרכי החינוך במקום והוספת גני ילדים במבנה.

(יח) ידוע למשתמשת כי בכוונת העירייה לבצע בינוי על גבי גג מבנה גני הילדים לטובת צרכיה וכי היקף הבינוי ומיקום רעמותה מעל חלק ממבנה גני הילדים ובכלל זה הקומה בה יבנה בית הכנסת (מעל או מתחת לקומות הנוספות שייבנו לטובת הצרכים העירוניים), יקבע על ידי מנהל האגף למבני ציבור בהתייעצות עם מנהל מנהלת מבני דת ומנהל האגף לחינוך חרדי

9 השימוש בנכס והחזקתו:

(א) המשתמשת מתחייבת להשתמש במקרקעין ובנכס אך ורק למטרת רשות השימוש המפורטת במבוא להוזה זה ובסעיף 3 לעיל ובהתאם להיראת חוזה זה המשתמשת לא תרא רשאית להשתמש במקרקעין ואו בנכס לכל מטרה אחרת. היא.

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

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

(ד) במידה והרשות המוסמכת ואו העירייה יבצעו בעצמן את עבודות הפיתוח, מתחייבת המשתמשת לשלם לכל רשות מוסמכת ואו לעירייה, לפי דרישת, את סכום ההוצאות אשר לפי חשבוני ודביעתן 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, גיניו, הנחת רשתות חשמל ועמודי טרנספורמציה, טלפון, גז, מים, ביוב ותיעול – כל הפעילות התנדביות והסניטאריות הבאות לשמור על האוכלוסין נוחיתם ורווחתם. נטיות ושאר מפעלי השבחה.

מאור התפילה
ירושלים
ע"ר 580514016


התימת המשתמשת

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

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

(ז) המשתמשת מתחייבת לשמור על ניהול הנכס וסביבתו הקריבה, להשתמש בהם באופן זהיר והוגן ולהחזיקם במצב תהין 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.

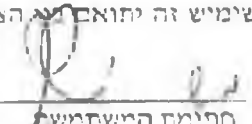
(ח) המשתמשת מתחייבת כי הבנייה, השימוש והפעילות בנכס יתבצעו בהתאם לכל החוקים, התקנות, הפקודות, ההוראות והדרישות המוצאות עפ"י דין ע"י הממשלה, הרשויות המקומיות ועדות מקימיות ומחוזיות לתכנון ולבניה או כל רשות מוסמכת אחרת. בקשר עם החזקת הנכס, השימוש בו, תיקונו וכל הכרוך בו, לרבות אלה החלות על הבעלים, והמשתמשת מקבלת על עצמה בלבד את האחריות המלאה עבור כל התוצאות של אי מילוי כל חוק, פקידה, חוק עור, הוראה או דרישה כאמור.

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

(י) העירייה תהא רשאית להניח בנכס ולהעביר דרך הנכס, בתוכו, אי מעליו, בין בעצמה ובין על ידי פקידה, פועלה ומורשיה ובין על ידי אחרים באמצעות מוסד או חברה אחרת כלשהי, או להרשות לנוף או לרשות אחרת להניח ולהעביר דרך הנכס צינורות מים, צינורות ביוג ו/או תיעול ו/או ניקוז ו/או צינורות גז, לקבוע עמודים לחשמל תאורה או לטלפון ולהעביר חיטי חשמל או טלפון וכן לבצע כל פעולת פיתוח אחרת, הכיכ לפי התכניות המאושרות על ידי הרשויות המוסמכות. המשתמשת מתחייבת לאפשר לעירייה להשתמש בזכותה זו ולא להפריע את הכניסה לנכס של נציגי העירייה אי מי מטעמה למטרת היצאתן לפועל של כל העבירות האמורות כדורש ולשכ החוסה תקינה וכיצוע ההיקונים בקווים שיונחו מתחילי 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 העבירות תחזיר מצב הנכס לקדמותו ולא תפגע מטרת רשות השימוש.

(יא) המשתמשת מתחייבת ליתן הסכמתה לשימוש העירייה בנכס בתקופת רשות השימוש בשעת אשר אין מתקיימות בו פעילות ע"י המשתמשת יבתנאי כי שימוש זה יתואם עם הצדדים


מאור התפילה
ירושלים
ע"ר 580514016
חתימת המשתמשת

(ו) מס מכירה, במידה שחל על חוזה זה, וחול 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 וחלל ביי באופן קבוע וביי באופן זמני

(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 שבמכוני שייבנה על ידי המשתמשת יונצח אויט כזה או אחר, הרי שהמשתמשת ו/או מי מטעמה תהיה מנועה מלטעון טענה בדבר קיומו של הקדש

12. שמירת זכויות:

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

(ב) מבלי לפגוע בכלליה האמיר בסעיף קטן (א) לעיל מוצהר ומוסכם במפורש כי המשתמשת לא תהיה זכאית לזיכוי, כלא 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) להלו, 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, לדעה העירייה במידה בתי סבירה לשימוש המשתמשת בנכס.

(ד) למעט 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 בכפיף לתכנית בניין עיר החלה כמקום, ולנהוג בתוספת הבניה, מנהג בעלים, הכול בהנאי שתוספת הבניה תשמש למטרה שאינה נוגדת את תקנות המשתמשת

סמור התסילה
ירושלים
ע"ר 58654016
התוכנית המשתמשת

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

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

13. אחריות המשתמשת:

(א) ביטוח נכס:

היראות רביטיות שיחולו על המשתמשת הינו 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 השימוש כלפי העירייה וכו' כלפי כל צד שלישי לכל עבירה בנכס ו/או לנזקים שיגרמו לנכס ו/או לצד שלישי כלשהו ביכל העירייה ו/או עובדיה ו/או מירשיה ו/או לרכושם, ובפרט בקשר או כתוצאה מבנייה על ידי המשתמשת או מאיפי החזקת הנכס והשימוש בו או בקשר לכל עבודה ו/או פעילות שתיעשה בו למעט הסר סיק, 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 לנזום כסיכוקה של כל דרישה או תביעה לתשלום פיצויים הנוגעת לנזקים כאמור בסעיף קטן (1) לעיל, במידה שהופנה כנגד העירייה. כן מתחייבת המשתמשת לשפות את העירייה עבור כל סכום שהעירייה תחויב בו עקב כל תביעה שתוגש נגדה בקשר או כתוצאה מהנייל והמשתמשת השכם 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, 12 לחוזה כולי או חלקי תהווה הפרת 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 שאיני תואם חוזה זה, רשאית העירייה, מבלי לפגוע


חתימת המשתמשת

מאור התמילה
ירושלים
ע"ר 580514016

בזכותה לכל תרופה ו/או סעד עפ"י דין, לבטל לאתר את החוזה לבני הנכס או כל חלק ממנו, לפי שיקול דעתו.

(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 אי את אי הקיום ולמלא את ההוראות המפורטות בדרישה תוך התקופה אשר תקבע ע"י העירייה, לא המלא המשתמשת את דרישה זו תוך התקופה האמורה.

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

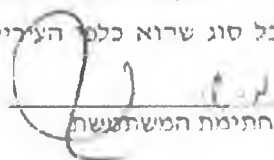
1. שימוש בנכס שלא עפ"י מטרות ההקצאה.
2. היקף האוכלוסייה הנהנית מהפעילות המתנהלת בנכס ירד באופן משמעותי מהצפי שעל פיו הוחלט להקצות את המקרקעין לשימוש זה.
3. ככל שנמצא כי לא מתקיים מניין מתפללים בימית השבוע או כליל שבת וכיום שבת. ייחזרי המקרקעין הנכס לעירייה והחוזה יבוטל.
4. הפעילות המתבצעת בנכס כרוכה בקבלת רישיון מגוף שדטוני ואותו רישיון בוטל ו/או נשלל.
5. הגוף לו הוקצו המקרקעין ד תפרק או הופסקה פעילותו.
6. הנכס דרוש לעירייה לצורך אחר. במקרה זה תינתן למשתמשת הודעה של 90 יום מראש המשתמשת לא השלימה את בניית המבנה עד ליום 27.11.2027 ולא קיבלה ארכה.
7. המשתמשת לא הנגישה את הנכס בהתאם להוראות החוק והתקנות.
8. כל מקרה אחר של הפרת החוזה ו/או פגם בהליך ההקצאה אשר עפ"י הדין מקנים עילה ביטול.

(ה) בנוסף לזכות העירייה לבטל את החוזה כאמור לעיל, ימבלי לפגוע בזכות מוכוונתיה האחרות, רשאית העירייה לתבוע מאת המשתמשת את ההוצאות, הנוקבים וההפסדים שנגרמי לה עקב ההפרה.

15. תוצאות ביטול החוזה:

ביטול החוזה ע"י העירייה כאמור בסעיף 14 לעיל, יפעלו הצדדים כדלקמן.

(א) המשתמשת תרא חייבת לפנות את הנכס ולמסרו לידי העירייה כשהוא פנוי מכל אדם וחפץ, למעט הבנוי והמחובר אל הנכס דרך קבע, כשהנכס חופשי מכל שעב"ד, חיב או זכות של צד ג' כלשהו, תוך 30 יום ממועד קבלת הדרישה לכך מהעירייה. העירייה תהיה רשאית להשתמש בנכס בעצמה או באמצעות צד ג' בראות עיניה ולפי שיקול דעתה המורחט ולמשתמשת לא תהא כל דרישה ו/או טענה ו/או תביעה מכל סוג שרוא כלל העירייה.


חתימת המשתמשת

מאור התמילת
ירושלים
ע"ר 580514016

לתשלום מכל סוג שהיא בקשר להקמת המבנה החזקתו, השימוש בו והחזרת החזקה נ" לעירייה.

(ב) לא קיימה המשתמשת התחייבותה האמורה בסעיף קטן (א) לעיל תריה 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 שיראה לו בנסיבות העניין

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

16 פריקת התביעה:

במקרה ש-משתמשת תחדל להיות האניד עפ"י חוק או רשות ציבורית הפועלת, מסגרת רשויות המדינה, הפקע רשות השימוש והחזקה בנכס וזכות השימוש בו וכל זכות אחרת הקיימת במשתמשת בנכס יחזרו לידי העירייה לאלתר ויחולו הוראות סעיף 15 לעיל בשינויים המחויבים.

17 ויתורים:

שיב ויתור, הנחה, הימנעות מפעולה במועד או ארכה מצד העירייה לא ייחשבו כויתור על זכויותיה ולא יישמשו 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 שימוש:

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

19 תנאי לתיקוף 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


חתימת המשתמשת

מאור התמילה
ירושלים
ע"ר 580514016

העירייה . עיריית ירושלים

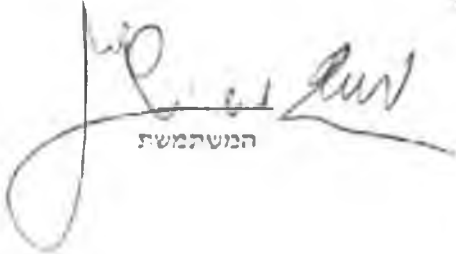
באמצעות מנהלת אגף נכסי העירייה

קריית העירייה, כיכר ספרא 1, קומה 5 ירושלים 9414109

המשתמשת: "מאור התמילה"

כתובת: גל האלד 3

ולראיה באו הצדדים על החתום:


המשתמשת

גזבר העירייה

ראש העירייה

עיריית ירושלים

אני הח"מ יונתן ברנר, עו"ד ע"ד מאשר בזה כי הי"ה

ת.ז. 305615791 של

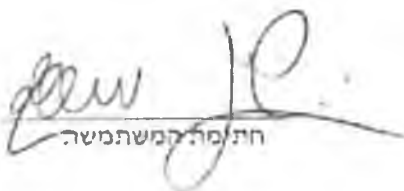
ת.ז. 31434755 של

אשר חתמו בפניי על חוזה זה ביום 11/1/2025 לאחר שהבהרתי להם את רמשמעויות
הנובעות מכך, הינם מנהלי המשתמש ורשאים על פי תזכירו ואו תקנותיו ואו על פי דין לחתום בשם
המשתמש וכי התימסם בצירוף חתימת המשתמש מחייבת את המשתמש לכול דבר ועניי

יונתן ברנר, עו"ד
מ"ר 71745
ח"מ

אישור השר

האריך


חתימת המשתמשת

מאור התמילה
ירושלים
ע"ר 580514016

Vertical text on the left margin, possibly a page number or reference code.



Vertical text on the right margin, possibly a page number or reference code.



Handwritten signature or initials, possibly "L.C.", located in the bottom right corner of the page.

נספח א' תשריט

מאור התחילה
ירושלים
ער 514016

מתייחס המשפחה
J.C.

נספח ב' - נספח הביטוח

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

1. ביטוח עבודות קבלניות - טרם ביצוע עבודות שיפירים ו/או שיפוצים כמבנה 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, הציד, המתקנים, המקרקעין ותכולתם.

2.2. ביטוח אחריות כלפי צד שלישי.

2.3. ביטוח רבות מעבידים בנוי כל המבנים והמועסקים על ידו בקשר עם מטרת רשות השימוש במבנה ובמקרקעין. בסביבתם, לרבות קבלני משנה ועובדיהם.

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

המשתמש לבדו אחראי כלפי העירייה לאבדן, נזק או קלקול לרכוש ו/או ציוד מכל סוג והאור הנמצא או שריבא 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, אינם יובהרו כי בכל מקרה המשתמש פוטר, בשמי ובשכ 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 יעובדים ומנהלים של הנייל

3.3. בביטוחי החבות ייכלל סעיף אחריות צולבת.

3.4. פוליסת הביטוח של המשתמש יכללו סעיף ויתור על תחליף כנגד העירייה יכבד נוף אחר שאין להפעיל נגדו זכות שביב.


חתימת המשתמש

מאור התמילה
ירושלים
עיר 380314016

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 בפוליסית (אם יש כזה) המפקיע או מקטיף 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 היא "ביטוח ראשוני", המזכה איתה 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 הני כ.

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 שתהיינן 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 הא שורים על קיום ביטוחים לעירייה לא יהיו אישור כלשהו מהעירייה על התאמת הביטוחים ולא יטילו עליה אחריות כלשהו בקשר בכך 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 יטא 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 בנדיקתם 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 ופנס 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


החתימה המשותפת

מאור התמילח
ירושלים
פ"ר 380514016

נספח ג' - ייפוי כוח בלתי חוזר

אנו הח"מ, עמותת "מאור התפילה", ע"ר 580514016 ירושלים

מייפיק בזאת את כוחה של עיריית ירושלים ואת ב"כ, יועצה המשפטי ועורכי הדין שהוסמכו ע"י מועצת עיריית ירושלים לפעול בשמה, ואו כל אדם אחר המורשה מטעם עיריית ירושלים, לעשות בשמנו ובמקומנו את הפעולות דלקמן, כולו או מקצתן, לגבי הנכס הידוע כחלקה 140 בגוש 30102 המצויה ברחוב מגן האלף 1, שכונת שמואל הנביא, ירושלים (להלן - "הנכס").

לחתום בשמנו ובמקומנו על כל מסמך ובין היתר על כל אישור קבלה שטרי עסקות, רישום זכויות/העדות, צמצום/תיקון/ביטול זכויות/העדות, 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 אי ביטול של תקנון בית משותף או צי 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 וכי לעשות כל פעולה שהעירייה הוסמכה לעשותה בחוזה בגינו ניתן ייפוי כוח זה (חוזה נכס מס' 3276). 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 ואו היתרים וכיוצא באלה.

לשלב בשנ: ובמקומנו כל הוצאות, מסים היטלים ואגרות לשם ביצוע הפעולות האמורות לעיל

"הנכס" המוזכר ברישא לייפוי כוח זה משמעותו כל חלקות האדמה ו/או קטעים ממנה מה שבנישאים המפורטים ברישא לייפוי כוח זה ו/או כל חלקת אדמה אחרת לרבות חלק ממנה שתיווצר עקב פיצול כל חלקות האדמה שבנושאים הנ"ל למספר חלקות חדשות, או לכל צירוף של חלקות אדמה או צירוף 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 לא רים לפי שיקול דעתו הבלעדי.

ייפוי כוח זה יהיה בלתי חוזר ויחייב אף את יורשינו אחרינו הואיל וזכויות צד שלישי, דהיינו עיריית ירושלים,

מאור התפילה
ירושלים

ע"ר 580514016

חתימת העמותה

אני הח"מ _____ עו"ד מאשר בזה כי הי"ה

ה.ז. 305615791
ת.ז. 34342055

הינם מנהלי העמותה ורשאים על פי הרכייה האו תקנותיה ו/או על פי דין לחתום בשם העמותה וכי חתימתם בצירוף חתימת העמותה מחייבת את העמותה לכול דבר ועניין

יונתן ברנר, עו"ד
71743704
ש"ד


חתימת המשמשה

מאור התפילה
ירושלים
ע"ר 580514016

עיריית ירושלים

גזברות - מחלקת נכסים

נספח ד' לחוזה רשית השימוש

להלן הנוסחה לקיצור תקופת רשות השימוש והקופת 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 רשית 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

אור התמילה
ירושלים
ע"ר 580514016
חתימת המסמך

נספח ה' לחוזה רשות השימוש



קהיליית ירושלים
ראשון לציון
مدينة اورشليم القدس
للمسكنين

הוראות המנהלית בבניה פעל נכס עירוני

1. דרישת בטיחות משתמשים שמירת שימוש ביום (נדרש ע"י תוכנית מת"ח רנוחה, ובציפוי)
 - איסור שחיית חלמדיים וסשתמשים אחרים מתחת אתר בנויה ובסבתו
 - הסדרת מקום מגורים אלטרנטיבי לשימוש במבנה חקיים עד להשלמת חקמת התוספת עם דרישה אנכי החינוך (אנשים אחרים לעזרה עמידה על דריש יז מיתרת למעשה חלק גדול מהדרישות)
 - טיפול ראוי ושימור המבנה קיים בשל הצורך בבדיקות מיזיה מוקדמה קא חיזוק המבנה חקיים במהלך הבניה
 - הסדרים בחליקת השימוש והאחריות בעשותיות משותפות (כגון מעברים טשתים בויב, חנייה, תארכת יסירות) במהלך הבניה ובסיומת
 - דרישת משרד החינוך למינוח הצחת גוי ילדים מתחת לכל פתח, רמפה ומהלך סדרות במערכת גווי בטיחות קבועה למניעת נפילת חפכים וחלקי בנין מהתוספת אל חצר גן הילדים גם לאחר סיום הבניה
 - דרישה לקשירת האב במבנה חקיים ובתוספת הבניה עם להבטיח מניעת נשירה,
 - תיאום וטיפול במפעל בטיחות הטבעים מתחילך הבניה.
 - תיאום וטיפול במפעל בטיחות העלולים להיווצר לאחר השלמת הבניה
 - בדיקת התאמת השימוש המוצע בתוספת לשימוש חקיים בנכס העירוני
 - מפעל רעש אבק יפסולת בזמן הבניה
 - טענת מגילות מותרת לעברות חקמת התוספת
 - הגדרה והתחייבות למשך הבניה כהיך אחר ובזמן קצוב
 - מגיעה באיטום גג המבנה חקיים וחדירת מים בחושי תשרף
 - חסימת מעברים ופתחי חירום במהלך העבודות
 - הגדרת שטחי התארגנות וניהל הבניית התוספת

26
ביכר ספיא 1 ירושלים מיקוד 91007
טלפון: 02-6296678 בקס: 02-6297047

חתימת המנהלית

מאור התמילה
ירושלים
ע"ר 580514016



עיריית ירושלים

דאגה למבני ציבור

بلدية اورشليم القدس
قسم حياى الجمهور

- החזרת המצב לקדמותו.

2 דרישות תכנוניות וחזקתיות לאגף מבני ציבור רישוי ובניקוח

- בדיקות מקדמיות לקביעת עמידות המבנה הקיים והתאמתו לחקמת התוספת כולל בדיקות העמסה בדיקות בטונים במעבדה ובדיקות אלמנטים בשטח.
 - דרישות תכ"א 38 ותקן 413 לחיזוק המבנה והתוספת לעומסי רעידות אדמה.
 - שמירת הוות ארכיטקטונית של המבנה - ירי והתוספת.
 - מניעת ביטוי על גבי מבנה מקורי בעלוקל
 - קבלת אחריות האדסית מלאה של מתכנן שלד ההוספת על כל רמבונח השלם
 - מינוי מהנדס / מבקח מטעם העירייה שיאשר את התאמת המבנה הקיים להיסכת העומסים המוצעת , יבדוק ויאשר את תוכניות העבודה המפורטות ויפקח על התאמת הביצוע
 - ביצוע ע"י קבלו ראשם במיקוח מסקח צמוד.
 - הגדרת נמח תוספת המנייה לרביית יראום ארכיטקטוני וחגבלת בליטת התוספת מעבר לשונטור המבנה הקיים
 - מנישה בתיכקוד המבנה הקיים מברית שטחי הצר, חסימת תאורה טיבעית, חסימת מעברים מתחי חירום ועוד - לאחר השלמת התוספת
- ## 3 דרישות כלליות
- תיאום סיווג מועלים מורשים עם דרישות הבטחון עם - צרכי המוסד המעיל במבנה הקיים.
 - אחריות לטיפול בנוק שגורם למבנה הקיים או למערכות בתום העבודות ואם במחלק;
 - אחריות נחריטת בגייה שמונעות בתכקוד המבנה המקורי
 - נוקים יפגישו בצד גי במחלק הבנייה או לאחרית.

"אוי" התסילה

580514016

27
ביכר ספרא 1, ירושלים מיקוד 91007
טלפון: 02-6296678 פקס: 02-6297047

חתימת המשותפות

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

7. מבדיקה בגיידסטאר עלה כי לעמותה אישור ניהול תקין לשנים 2022-2023 וכן לשנת 2025. הסיבה להיעדרו של ניהול תקין לשנת 2024: בדקה על ידי אגף הנכסים אל מול רשם העמותות ונמסר לנו כי העמותה הגישה דיווחים לרשם העמותות לשנת 2024 אולם בקשת העמותה לקבלת אישור ניהול תקין לשנת 2024 הועברה לאחר המועד האחרון לקבלת אישורים כאמור.

8. הוכחת יכולת כלכלית אושרה על ידי עו"ד בצוות נכסים במינהל היועמ"ש.

9. 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,



רחל ברנשטיין, עו"ד

עוזר ראשי ליועץ המשפטי

חוזה רשות שימוש

שנערך ונחתם בירושלים ביום _____ בחודש _____ בשנת _____

נכס 8307

משתמש 1

עיריית ירושלים

בין:

מכיכר ספרא 1, ירושלים

(להלן: "העירייה")

מצד אחד

עמותת: "תורת חיים פסגת זאב ירושלים (ע"ר)"

לבין:

ע.ר. 580620615

(להלן: "המשתמשת")

מצד שני

והואיל: והעירייה הינה בעלת הזכויות ו/או הזכאית להירשם כבעלת הזכויות במגרש 872 לפי תכנית מספר 3339 (להלן: "התכנית"), הידוע גם כחלקה 40 בגוש 30668, ואשר מצוי ברחוב חיל האויר 51, בשכונת פסגת זאב, ירושלים (להלן: "המקרקעין") ושל המבנה העירוני העתידי להיבנות עליו (להלן: "המבנה העירוני").

והואיל: ועל פי התכנית ייעוד המקרקעין הינו למבני ציבור.

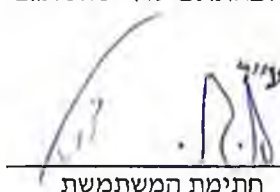
והואיל: והמשתמשת מודעת לכך שככל והמקרקעין אינם רשומים ע"ש עיריית ירושלים, אין באישור שר הפנים או מי שהסמיכו, כל ראייה לרישום עתידי כאמור.

והואיל: ומועצת העירייה בישיבתה מיום 22.6.2023 החליטה על הקצאת חלק מגג המבנה העירוני למשתמשת לצורך הקמת בית כנסת (להלן: "המבנה") וניהולו (להלן: "מטרת רשות השימוש").

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

והואיל: ותכנון ובניית המבנה יתואם עם האגף למבני ציבור, מנח"י, האגף לתכנון עיר ומנהל האגף למבני דת ויאושר על ידם, לרבות בכל הנוגע למיקום המבנה על גג המבנה העירוני.

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



 תורת חיים פסגת זאב ירושלים ע"ר

 מס' עמותת: 580620615

 חתימת המשתמשת

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

והואיל: וככל שהמשתמשת לא תוכל לעמוד בתנאים לעיל, ביצוע הבנייה יהא כפוף לאיתור מקום חלופי לפעילות במבנה העירוני למשך תקופת הבנייה על ידי המשתמשת ועל חשבונה והכל לשביעות רצון העירייה ובאישורה.

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

והואיל: 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: ותנאי מוקדם לקבלת אישור אכלוס למבנה וכן לאכלוס ושימוש העמותה במבנה הוא פינוי הנכס המצוי ברחוב סיירת גולני 7, שבשימוש זמני על ידי העמותה, ומובהר כי פינוי הנכס כאמור הינו תנאי לתוקף ההקצאה.

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

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

לפיכך הותנה, הוצהר והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. מבוא:

המבוא לחוזה זה מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

2. הגדרות:

"המקרקעין" – מגרש 872 לפי תכנית מספר 3339, הידוע גם כחלקה 40 בגוש 30668, ואשר מצוי ברחוב חיל האויר 51, בשכונת פסגת זאב, ירושלים.

חתימת המשתמשת

יורה חיים פסגת זאב ירושלים ת"ד
מס' עמותה 580520515

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

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

3. רשות השימוש ומטרתה:

(א) העירייה מתחייבת בזה ליתן למשתמשת, והמשתמשת מתחייבת לקבל מהעירייה רשות שימוש בחלק מגג המבנה העירוני והכול בהתאם לתנאי חוזה זה והוראותיו. רשות השימוש תחול על חלק מגג המבנה העירוני 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 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) המשתמשת מתחייבת לפנות את הנכס המצוי ברחוב סיירת גולני 7, שבשימוש זמני על ידי המשתמשת, וזאת כתנאי מוקדם לקבלת אישור אכלוס למבנה וכן לאכלוס ושימוש העמותה במבנה, ומובהר כי פינוי הנכס כאמור הינו תנאי לתוקף ההקצאה.

(ו) למען הסר ספק, מוצהר ומוסכם בזאת על ידי הצדדים כי חוק הגנת הדייר (נוסח משולב), תשל"ב-1972 או כל חוק שיחליפו והתקנות על פיהם לא יחולו על חוזה זה, למעט ההוראות הקובעות את אי תחולת החוק והתקנות על פיו, ומוסכם גם כי הסכמתה של העירייה ליתן רשות שימוש בנכס פירושה הסכמת בעל זכויות במקרקעין בלבד והסכמה זו לא תתפרש כהסכמתה של רשות מוסמכת כלשהי, לרבות רשויות התכנון.

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

חתימת המשתמשת

זירת חיים פסגת זאב ירושלים ע"ר
מיס' עמותה 580520315

4. ההקצאה, תקופתה וביטולה:

(א) תוקף ההקצאה הוא לשלוש שנים מיום 23.06.2023, על המשתמשת לממש את ההקצאה ולהשלים את הקמת המבנה עד ליום 23.06.2026 (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 16 להלן.

(ד) לא השלימה המשתמשת את הבנייה כאמור בסעיף קטן (א) לעיל ו/או לא הגישה בקשה להארכת תוקף ההקצאה כאמור בסעיף קטן (ב) לעיל, תתבטל ההקצאה מאליה ללא צורך במתן כל הודעה על כך למשתמשת ויחולו הוראות סעיף 16 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, תתבטל ההקצאה מאליה ללא צורך במתן כל הודעה על כך למשתמשת ויחולו הוראות סעיף 16 להלן.

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

5. תקופת רשות השימוש:

(א) בכפוף לאמור בסעיפים קטנים (ד) ו- (ה) להלן, תקופת רשות השימוש הינה ל- 24 שנים ו- 11 חודשים שתחילתם ביום 23.06.2023 וסיומה ביום 22.05.2048 (להלן: **"תקופת רשות השימוש"**).

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

העירייה פסגות זאב ירושלים ע"ד
מס' עמותה 580620515
חתימת המשתמשת

(ג) בתום תקופת רשות השימוש מוארכת, תהא למשתמשת זכות לפנות לעירייה בבקשה להאריך את תקופת רשות השימוש המוארכת ב- 10 שנים נוספות (להלן: "תקופת רשות השימוש המוארכת הנוספת") והכל בתנאים כאמור בסעיף 6 להלן.

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

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

6. הארכת תקופת רשות השימוש:

ככל שהמשתמשת תחליט לממש את זכויותיה לפי סעיפים 5 (ב) ו/או 5 (ג), יהיה עליה להגיש בקשה לעירייה להארכת תקופת רשות השימוש או תקופת רשות השימוש המוארכת, עד 12 חודשים טרם לסיום אותה תקופה. אישור הבקשה על ידי העירייה יהיה נתון לשיקול דעתה הבלעדי ובהתאם לתנאים שיהיו נהוגים אותה עת בעירייה לגבי חוזים מסוג זה, לרבות לעניין דמי רשות השימוש.

7. החזרת הנכס בתום תקופת רשות השימוש:

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

8. דמי רשות שימוש:

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

9. 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 מנח"י

תורת חיים פסגות זאב ירושלים ע"ד
חתימת המשתמשת
580620515

האגף לתכנון עיר ומנהל האגף למבני דת. יובהר כי ההקצאה והחזרה כפופים לאישור גורמי התכנון והרישוי בהתאם לדרישות אגפי העירייה.

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

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

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

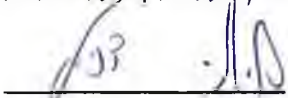
(ה) היה והמקרקעין ו/או כל חלק מהמקרקעין שהוקצה למשתמשת גובלים במקרקעין ו/או חלק מהמקרקעין שבשימוש העירייה ו/או מי מטעמה ו/או שהוקצו ו/או עתידים להיות מוקצים ע"י העירייה לגוף אחר כלשהו, המשתמשת מתחייבת כי לא יתוכננו על ידה חלונות ו/או פתחים בקירות משותפים ו/או שעשויים להיות משותפים עם המבנים הקיימים ו/או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

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

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

(ח) המשתמשת מתחייבת לסיים את בניית המבנה לא יאוחר מיום 23.06.2026 במידה ולא תעשה כן, ובשים לב להוראות סעיף 4 תבטל ההקצאה, החזרה יגיע לקיצו ויחולו הוראות סעיף 16 להלן בשינויים המחויבים. המקרקעין יוחזרו לידי העירייה כשהם פנויים מכל אדם וחפץ, חופשי מכול שעבוד, חוב או זכות של צד ג' כלשהוא, תוך שלושים יום מתאריך קבלת הדרישה לכך מהעירייה, ולמשתמשת לא תהא כל דרישה ו/או טענה ו/או תביעה מכול סוג שהוא כלפי העירייה לתשלום כלשהו בקשר להקמת המבנה ו/או פיתוח המקרקעין והחזרת החזקה בהם לעירייה.

(ט) כל ההוצאות הכרוכות בתכנון, בהוצאת היתר בניה ורישיונות עפ"י כל דין, וכן הוצאות הבניה לרבות תשלום לקבלנים, קבלני משנה, יועצים, בעלי מקצוע וכו' וכל


חתימת המשתמשת

תורת היים פסגות זאב ירושלים ע"ר
מ"ס עמותה 580620515

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: "**תוספות הבניה**"), אלא בהסכמת העירייה ובתנאים שתקבע.

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

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

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

(טו) יובהר, כי ככל שהמשתמשת לא תוכל לעמוד בתנאי ס"ק יד לעיל, ביצוע הבנייה יהא כפוף לאיתור מקום חלופי לפעילות העירונית למשך תקופת הבנייה על ידי המשתמשת ועל חשבונה והכל לשביעות רצון העירייה ובאישורה.

(טז) תכנון המבנה יתואם עם האגף למבני ציבור, מנח"י, האגף לתכנון עיר ומנהל האגף למבני דת ויאושר על ידם, לרבות בכל הנוגע למיקום המבנה על גג המבנה העירוני.

10. 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.

תורת היים פלגות זאב ירושלים וצ"ל
מ"ש עמותת 580620515
חתימת המשתמשת

(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 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.

(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


חתימת המשתמשת

תורת חיים פשגות זאב ירושלים ע"ד
מס' עמותה: 580620515

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 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.

יורת היום פסגת זאב ירושלים ע"ר
מ"ש עמותה 580520515
חתימת המשתמשת

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

11. מיסים ותשלומים:

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

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

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

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

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

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

12. העברת זכויות:

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

תורת היים פסגות זאב ירושלים ע"ר
מס' עמותה 580520515
חתימת המשתמשת

(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.

13. שמירת זכויות:

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

(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) 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.

תורת חיים פשגות זאב ירושלים ע"ד
מ"ש עמותה 80520515
חתימת המשתמשת

14. 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.

15. הפרת החוזה וביטולו:

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

(ב) הפרה המשתמשת חוזה זה הפרה יסודית או הפסיקה 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

חותמת המשתמשת

יורת חיים פסגות זמב ירושלים ע"ר
מ"ש עמותה 580520315

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 במקרקעין שהוקצו אינה מהווה עוד חלק מצרכי השכונה/האזור/העיר בהתאם לשימוש של פיו הוקצו המקרקעין לכתחילה.
4. ככל שנמצא כי לא מתקיים מניין מתפללים בימות השבוע או בליל שבת וביום שבת בנכס, יוחזר הנכס לעירייה והחוזה יבוטל.
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 23.06.2026 ולא קיבלה ארכה.
11. המשתמשת לא הנגישה את הנכס להוראות החוק והתקנות.
12. ככל שנמצא כי לא מתקיים מניין מתפללים בימות השבוע או בליל שבת וביום שבת, יוחזרו המקרקעין והנכס לעירייה והחוזה יבוטל.
13. כל מקרה אחר של הפרת החוזה ו/או פגם בהליך ההקצאה אשר עפ"י הדין מקנים עילת ביטול.

יורה היים פסגות זאב ירושלים ע"י
 580520515
 חתימת המשתמשת

(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.

16. תוצאות ביטול החוזה:

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

(א) המשתמשת תהא חייבת לפנות את הנכס ולמסרו לידי העירייה כשהוא פנוי מכל אדם וחפץ, למעט הבנוי והמחובר אל הנכס דרך קבע, כשהנכס חופשי מכל שעבוד, חוב או זכות של צד ג' כלשהו, תוך 30 יום ממועד קבלת הדרישה לכך מהעירייה. העירייה תהיה רשאית להשתמש בנכס בעצמה או באמצעות צד ג' כראות עיניה ולפי שיקול דעתה המוחלט ולמשתמשת לא תהא כל דרישה ו/או טענה ו/או תביעה מכל סוג שהוא כלפי העירייה לתשלום מכל סוג שהוא בקשר להקמת המבנה, החזקתו, השימוש בו והחזרת החזקה בו לעירייה.

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

17. פרוק התאגיד:

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

18. ויתורים:

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

תורת חיים פשגות זאב ירושלים
משי עמותה 580520515
חתימת המשתמשת

19. מקום שיפוט:

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

20. תנאי לתוקף החוזה:

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

21. כתובות והודעות:

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

העירייה: עיריית ירושלים, באמצעות מנהלת אגף נכסי העירייה
קריית העירייה, כיכר ספרא 1 קומה 5 ירושלים 9414109
המשתמשת: "תורת חיים פסגת זאב ירושלים (ע"ר)"
כתובת:

ולראיה באו הצדדים על החתום:

משרד עמותת תורת חיים פסגת זאב ירושלים ע"ר
580520515
המשתמשת

ראש העירייה
גזבר העירייה

עיריית ירושלים

אני הח"מ אליהו לוק עורך דין ונוטריון
רישיון 14630 - עו"ד מאשר בזה כי הי"ה: אליהו לוק ע"ר
פלפון 0524391049
ת.ז. 066665431 ו- ת.ז. 066674219
משרד עמותת תורת חיים פסגת זאב ירושלים ע"ר
580520515
אשר חתמו בפניי על חוזה זה ביום 13/3/24 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.

אליהו לוק עורך דין ונוטריון
רישיון 14630
פלפון 0524391049
עו"ד

אישור השר
תאריך

משרד עמותת תורת חיים פסגת זאב ירושלים ע"ר
580520515
חתימת המשתמש

נספח א' תשריט

תורת חיים פסקות זיהוי ירושלים ע"י
מס' עמותה 580520515

3. RD

חתימת המשתמשת

נספח ב' – נספח הביטוח

1.

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

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

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

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

2.2. ביטוח אחריות כלפי צד שלישי.

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

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

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

3. בכל הביטוחים יכללו התנאים הבאים :

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

3.2. "העירייה" לעניין סעיפי הביטוח הינה : העירייה ו/או חברות בנות ו/או עמותות קשורות ו/או תאגידים עירוניים ו/או וועדות מקומיות ועובדים ומנהלים של הנ"ל.

3.3. בביטוחי החבות ייכלל סעיף אחריות צולבת.

תורת חיים פסגות זאב ירושלים ע"ר
מס' עמותה 580520515
חתימת המשתמשת

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 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 יחא 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.

החתימה והחותם של העירייה
 380520515
 חתימת המשתמשת

עיריית ירושלים

גזברות - מחלקת נכסים

נספח ד' לחוזה רשות השימוש

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

1. סך ההוצאה הצפויה לפיתוח, לתשתית ולבניה במגרש

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

$$B -$$
3. יחסיות ההשתתפות לעומת ההוצאה

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

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

דוגמא:

1. ההוצאה הצפויה

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

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

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

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

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

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

מנהלת אגף נכסי העירייה

תורת היים פשגות זאב ירושלים ע"ד
 מס' עמותה: 1520515
 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 וכסביבתו.
- הסדרת מקום פעילות אלטרנטיבי לשימוש במבנה הקיים עד להשלמת הקמת התוספת ע"פ דרישת אגפי החינוך ואגפים אחרים.
(הערה: עמידה על דרישה זו מוותרת למעשה חלק גדול מהדרישות)
- מניעת ו/או הגבלת השימוש במבנה קיים בשל הצורך בבדיקות פיזיות מוקדמות ו/או חיזוק המבנה הקיים במהלך הבנייה.
- הסדרים לחלוקת השימוש והאחריות בתשתיות משותפות (כגון מעברים משותפים, ביוב, חנייה, הארכת יסודות) במהלך הבנייה ובסיומה.
- דרישת משרד החינוך למינוחן חצרות גני ילדים מתחת לכל פתח, רמפה ומהלך מדרגות כמערכת גזונית בטיחות קבועה למניעת נפילת חפצים וחלקי בנין מהתוספת אל חצר גן הילדים גם לאחר סיום הבנייה.
- דרישה לקשירת האבן במבנה הקיים ובתוספת הבנייה ע"מ להבטיח מניעת נשירה.
- תיאום וטיפול במפגעי בטיחות הנובעים מההליך הבנייה.
- תיאום וטיפול במפגעי בטיחות העלולים להיווצר לאחר השלמת הבנייה.
- בדיקת התאמת השימוש המוצע בתוספת לשימוש הקיים בנכס העירוני.
- מפגעי רעש אבק ופסולת בזמן הבנייה.
- שעות פעילות מותרות לעבודות הקמת התוספת.
- הגדרה והתחייבות למשך הבנייה בהינף אחד ובזמן קצוב.
- פגיעה באיטום גג המבנה הקיים וחדירת מים בתדשי החורף.
- חסימת מעברים ופתחי חירום במהלך העבודות.
- הגדרת שטחי התארגנות וגישה לבניית התוספת.

הנחה הימים פסגות זרוב ירושלים ע"ד
380520515
חתימת המשתמשת



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 מובחנת שטחי חצר, חסימת תאורה טיבעית, חסימת מעברים פתחי חירום ועוד - לאחר השלמת התוספת.

3. דרישות כלליות

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

אימות חתימה של תאגיד עמותה

אני החתום מטה מר אליהו לוק נוטריון מרחוב התעשייה 8 ירושלים מיקוד 93142

מאשר כי ביום : 5/3/2024 ניצבו בפניי :

מר אליהו שלמה בן נעים אשר זהותו/ה הוכחה לי על פי תעודת זהות מספר : 066665431 אשר הוצאה על ידי משרד הפנים : 29/12/2014

ומר זאדה דניאל אשר זהותו הוכחה לי על פי תעודת זהות מספר : 066674219 אשר הוצאה על ידי משרד הפנים : ביום : 31/1/2014

שוכנעתי כי הניצבים לפניי הבין הבינה/ה מלאה את משמעות הפעולה וחתם מרצונם/ו החופשי על המסמך

המסומן באות א' המצורף בזאת .

אני מאשר כי הוגש לי מסמך מאת עמותת תורת חיים פסגת זאב ירושלים 580620615 כראיה בכתב , להנחת דעתי לשם הוכחת רשותם/ו לחתום בשם התאגיד .

ולראיה הנני מאמת את חתימותיהם של ה"ה בן נעים אליהו שלמה ומר זאדה דניאל

בחתימתי ובחותמי היום : היום ה : 5/3/2024

שכרי בסך 250 כולל מע"מ שולם

חתימת הנוטריון



נספח ג' - ייפוי כוח בלתי חוזר

אנו הח"מ, עמותת "תורת חיים פסגת זאב ירושלים (ע"ר)", ע"ר 580620615, 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 40 בגוש 30668 המצויה ברחוב חיל האויר 51 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 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' 8307). 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.

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

תורת חיים פסגת זאב ירושלים ע"ר
מס' עמותה 580620615

חתימת העמותה



אני הח"מ _____ עו"ד מאשר בזה כי הי"ה:

ת.ז. 06665431
ת.ז. 066674219

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.

תורת חיים פסגת זאב ירושלים ע"ר
מס' עמותה 580620615

חתימת המשתמש

עו"ד
אליהו לוק
עורך דין ונוטריון
רישיון 14630
פלפון 0524391049

כ"ח שבט, תשפ"ה

26 פברואר, 2025

חוות דעת משפטית לעניין הסכם רשות שימוש בנכס עירוני (נכס 2033 משתמש 15)

1. עיריית ירושלים הינה בעלת הזכויות ו/או זכאית להיות בעלת הזכויות במגרש 1 על פי תכנית מספר 427823, הידוע גם כחלקה 49 בגוש 30246, המצוי ברחוב פארן 6 שכונת רמת אשכול, ירושלים (להלן: "המקרקעין").
2. ביום 7.6.2023 המליצה ועדת ההקצאות המקצועית להקצות לעמותת "הלכה ומשפט למעשה" (ע"ר) (להלן: "העמותה") חלק מהמקרקעין לצורך הקמת בית כנסת וניהולו (להלן: "המבנה"). רשות השימוש תהא למשך תקופה של 24 שנים ו- 11 חודשים, שתחלנה ביום השלמת הבניה (ככל שתושלם) למפרע למועד החלטת המועצה בעניין ובכפוף להשלמת הבניה, ובכפוף לתנאים כפי שיפורט להלן:
 - a. תוקף ההקצאה הינו לשלוש שנים ובמידה והיא לא תמומש בפרק זמן זה, היא תבוטל.
 - b. התכנון יתואם עם האגף לתכנון עיר והאגף למבני דת ויאושר על ידם.
 - c. מיקום המבנה במקרקעין יקבע על ידי מנהל האגף למבני דת.
 - d. מימוש ההקצאה כפוף לאישור גורמי התכנון והרישוי כמקובל ובהתאם לדרישות אגפי העירייה.
3. ביום 20.6.2023 המליצה הוועדה המייעצת להקצאות לאשר את המלצת ועדת ההקצאות המקצועית כאמור.
4. ביום 22.6.2023 אישרה מועצת העירייה את המלצת הוועדה המייעצת להקצאות כאמור.
5. הסכם רשות השימוש המצ"ב מסדיר את תקופת רשות השימוש שאושרה על ידי המועצה כאמור.
6. לאור האמור, אין מניעה משפטית לאישור ההסכם בכפוף לקיום התנאים שנקבעו בהחלטת המועצה ובכפוף לאישורו של שר הפנים לפי סעיף 188 לפקודת העיריות.

בכבוד רב,

מוטי סטי, ע"ד
ראש צוות בכיר, נכסים

מוינהל היועץ המשפטי לעירייה | אגף ייעוץ וחקיקה

ניכר 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

חווה רשות שימוש

שנערך ונחתם בירושלים ביום _____ בחודש _____ בשנת _____

נכס 2033

משתמש 15

בין :

עיריית ירושלים

מכיכר ספרא 1, ירושלים

(להלן: "העירייה")

מצד אחד

לבין :

עמותת: "הלכה ומשפט למעשה"

ע.ר. 580658789

(להלן: "המשתמשת")

מצד שני

והואיל: והעירייה הינה בעלת הזכויות ו/או הזכאית להירשם כבעלת הזכויות במגרש 1 לפי תכנית מספר 427823 (להלן: "התכנית"), הידוע כחלקה 49 בגוש 30246, ואשר מצוי ברחוב פארן 6, בשכונת רמת אשכול, ירושלים (להלן: "המקרקעין").

והואיל: ועל פי התכנית ייעוד המקרקעין הינו למבנה ציבור.

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

והואיל: ומועצת העירייה בישיבתה מיום 22.6.2023 החליטה על הקצאת חלק ממקרקעין למשתמשת לצורך הקמת מבנה בית כנסת (להלן: "המבנה") וניהולו (להלן: "מטרת רשות השימוש").

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

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

והואיל: ומיקום המבנה במקרקעין יקבע על יד מנהל האגף למבני דת.

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



חתימת המשתמשת

2/2033-15

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

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

והואיל: ותוקף ההסכם כפוף לו וכחת 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 העירייה: (נוסח חדש).

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

לפיכך ונתנה, הוצהר והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. מבוא:

המבוא לחוזה זה מהווה זלק בלתי נפרד ממנו.

2. הגדרות:

"המקרקעין" - במגרש 1 לפי תכנית מספר 427823 הידוע כחלקה 49 בגוש 30246, ואשר מצוי ברחוב פז רן 6, בשכונת רמת אשכול, ירושלים.

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

"המנהלת" - מנהלת אגף נכסי העירייה או מי שהוסמך לכך על ידה ובכל מקום בחוזה בו מסורות יעירייה 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 ביה ליתן למשתמשת, והמשתמשת מתחייבת לקבל מהעירייה את רשות השימוש בחלק מהמקרקעין והכול בהתאם לתנאי חוזה זה והוראותיו. רשות השימוש תחול על חלק מהמקרקעין על המבנה העתיד להיבנות עליהם על ידי המשתמשת (להלן: "הנכס").

חתימת המשתמשת



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

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

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

(ה) למען הסר ספק, מוצהר ומוסכם בזאת על ידי הצדדים כי חוק הגנת הדייר (נוסח משולב), תשל"ב-1972 או כל חוק שיחליפו והתקנות על פיהם לא יחולו על חוזה זה, למעט ההוראות הקובעות את אי תחולת החוק והתקנות על פיו, ומוסכם גם כי הסכמתה של העירייה ליתן רשות שימוש בנכס פירושה הסכמת בעל זכויות במקרקעין בלבד והסכמה זו לא תתפרש כהסכמתה של רשות מוסמכת כלשהי, לרבות רשויות התכנון.

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

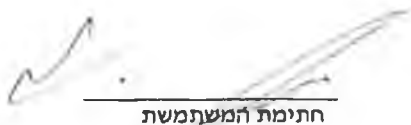
4. ההקצאה, תקופתה וביטולה:

(א) תוקף ההקצאה הוא לשלוש שנים מיום 23.6.2023, על המשתמשת לממש את ההקצאה ולהשלים את הקמת המבנה עד ליום 23.6.2026 (להלן: "תקופת מימוש ההקצאה"), במידה והיא לא תמומש בפרק זמן זה, ההקצאה תבוטל.

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

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

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


חתימת המשתמשת



4/2033-15

(ה) הוארך תוקף ההקצא 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 כעיקף 16 להלן.

(ו) עם ביטול ההקצאה בהתאם להוראות סעיף זה, לא תהא למשתמשת כל דרישה ואו טענה ואו תביעה מכל סוג שהוא כלפי העירייה לתשלום כלשהוא בקשר להקמת המבנה ואו פיתוח המקרקעין והוזרת 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**").

(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 למפר! למועד הנקוב בסעיף קטן (א) לעיל.

(ג) למרות האמור לעיל, במידה ועיריית ירושלים ואו מדינת ישראל ואו גוף ציבורי יעבירו למשתמשת כספים או מימון בכל צורה שהיא לצורך הקמת המבנה (להלן: "**מימון העירייה**"), תתקצר ותקופת רשות השימוש בשיעור דומה ליחס שבין מימון העירייה לכה"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 ואו עם הפסקת רשות השימוש כדין ואו 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.

חתימת המשתמשת



8- הבניה:

(א) המשתמשת מתחייבת בזה להגיש תוך 6 חודשים מיום חתימת חוזה זה את תכניות הבנייה לאישורה של הוועדה המקומית לתכנון ולבניה או כל רשות מוסמכת אחרת, שהיתר ממנה דרוש לשם הבנייה. התכנון יתואם ויאושר עם האגף לתכנון עיר והאגף 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.

(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 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 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.

חתימת המשתמשת

6/2033-15

(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 בנקאי או בצמוד או בסמך אליו, בצורה ובאופן שתקבע העירייה, בתיאום עם המשתמשת, ואשר יציין בצורה ברורה כי הנכס הוקצה, הוקם או ניתן על ידי העירייה או בעזרתה (הכול לני 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 ש"ט על חשבון המשתמשת כאמור.

(יא) המשתמשת לא תהיה רשאית להקים את הנכס שהקמתו במקרקעין תאושר בהנאם להוראות סעיף זה (לוח: "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 ובזנאים שתקבע.

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

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

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

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

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 בי"ז הכנסת המתוכנן תותר הקמת חדר להתכנסות לאחר התפילה לצורך קידוש בלבד (לדוגמה לאחר ברית/ בר מצווה/ שבת חתן) אך לא תותר השכרת החדר או כל שטח אחר במבנה כאירועים 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 גזון מוכן מראש (כגון: קוגל ומאפים).

חתימת המשתמשת

(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 והסניטאריות הבאות לשמור על האוכלוסין נוחיותם ורווחתם, נטיות 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 להגיש 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 החשבונו של המשתמשת.

חתימת המשתמשת

8/2033-15

(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 כרוש ולשם החזקה תקינה וביצוע התיקונים בקווים שיונחו מתחתיו או מעליו כפי שיהא צורך מדי פעם ופעם. במקרה של מימוש זה ותהא 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 בטרט רשות השימוש.

(יא) המשתמשת מתחייב: 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 יפג 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 שיענם.

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.

חתימת המשתמשת

10/2033-15

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 די 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 ליוזם, ללא קבלת הסכמת העירייה בכתב ומראש, כל שינוי לתכנית מתאר או לתכנית מפורטת וזחלה על המקרקעין או על חלק ממנו.

(ג) מוסכם ומוצהר בזאת במפורש כי במידה שרשות השימוש חלה על חלק מהמקרקעין ונהא העירייה רשאית מבלי לפגוע בהוראות סעיף קטן (ד) להלן, לעשות כל פעולה ואו 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, על לנכס האו בצמוד אליו ואו 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 ביר. משותף בהתאם לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969.

(ו) להבטחת זכויות העירייה עפ"י חוזה זה, תפקיד המשתמשת בידי העירייה ייפוי כוח נטריוני בלתי חוזר בנוסח זמצורף 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.


חתימת המשתמשת



(ב) אחריות לנזקים:

(1) המשתמשת בלבד תהיה אחראית במשך כל תקופת רשות השימוש כלפי העירייה וכן כלפי כל צד שלישי לכל עבירה בנכס ו/או לנזקים שיגרמו לנכס ו/או לצד שלישי כלשהו כולל העירייה ו/או עובדיה ו/או מורשיה ו/או לרכושם, ובפרט בקשר או כתוצאה מבנייה על ידי המשתמשת או מאופן החזקת הנכס והשימוש בו או בקשר לכל עבודה ו/או פעילות שתיעשה בו. למען הסר ספק, מובהר כי העירייה לא תהא אחראית לכל עבירה ו/או נזק כלשהם אשר יגרמו 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.

(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:


חתימת המשתמשת



12/2033-15

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 המתוכננת במקרקעין שהוקצו אינה מהווה עוד חלק מצרכי השכונה/האזור/זעיר 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 אשור ניהול תקין בעל תוקף.
 8. נעשה שימוש בנכס או בנייה ללא היתר כדין.
 9. הנכס דרוש לעיוייה לצורך אחר. במקרה זה תינתן למשתמשת הודעה של 90 יום מ-אש.
 10. המשתמשת לא השלימה את בניית המבנה עד ליום 23.6.2026 ולא קיבלה ארכה.
 11. המשתמשת לא הגישה 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 העיוייה לבטל את החוזה כאמור לעיל, ומבלי לפגוע בזכות מזכויותיה האחרות, רשאית העירייה לתבוע מאת המשתמשת את ההוצאות, הנוקשים וההכסדים שנגרמו לה עקב ההפרה.


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 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.

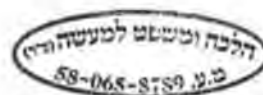
17. ויתורים:

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.

חתימת המשתמשת



14/2033-15

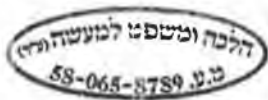
19. תנאי לתוקף החוזה:

חוזה זה טעון אישור מועד ת העירייה ושר הפנים או בא כוח.

20. כתובות והודעות:

כל כתב שישלח לאחד ה:דדים בדואר רשום לפי הכתובת כדלקמן ייחשב כנמסר לתעודתו 48 שעות אחרי שנמסר במשד הזואר.

עירייה: עיריית ירושלים, באמצעות מנהלת אגף נכסי העירייה
קריית הירייה, כיכר ספרא 1, קומה 5 ירושלים 9414109
המשתמשת: "הלכה ומטפס למעשה"
כתובת:



ולראיה באו הצדדים על החתום:

[Handwritten signature]

המשתמשת

גזבר העירייה

ראש העירייה

עיריית ירושלים

אני הח"מ _____ נו"ד מאשר בזה כי ה"ה:

_____ ת.ז. _____

_____ ת.ז. _____

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

עו"ד

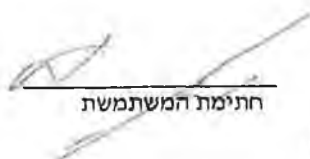
אישור השר

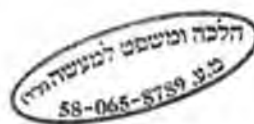
תאריך

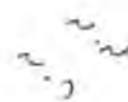
חתימת המשתמשת

15/2033-15

נספח א' תשריט


חתימת המשתמשת





16/2033-15

נספח ב' – נספח הביטוח

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

(1) ביטוח עבדות קבלניות - טרם ביצוע עבודות שיפורים ו/או שיפוצים במבנה ו/או
במקרקעי 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 קצ' - טרם קבלת המבנה ו/או המקרקעין מתחייב המשתמש לערוך את
הביטוחים הבאים :

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

2.2. ביטוח אחריות כלפי צד שלישי.

2.3. ביטוח חבות מעבידים בגין כל העובדים והמועסקים על ידו בקשר עם נטרת
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 בלפי העירייה לאבדן, נזק או קלקול לרכוש ו/או ציוד מכל סוג ויתאור
הנמצא או שהובא על ידו ו/או על ידי מי מטעמו ו/או שבאחריותו ו/או המשמש לצורך נטרת
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 ו/או שם 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 הוואנאים הבאים :

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

3.2. "העירייה" לענין סעיף זה 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.

חתימת המשתמש

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

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

3.6. חריג רשלנות רבתי לא יחול בפוליסות.

3.7. כל סעיף בפוליסות (אם יש כזה) המפקיע או מקטין או מגביל בדרך כלשהי את אחריות מבטח המשתמש כאשר קיים ביטוח אחר לא יופעל כלפי העירייה ו/או מי מטעמה, ולגבי העירייה הפוליסות הנ"ל הוא "ביטוח ראשוני", המזכה אותה במלוא השיפוי המגיע לפי תנאיו, ללא זכות השתתפות בביטוחיה מבלי שתהיה למבטחי המשתמש זכות תביעה ממבטחי העירייה להשתתף בנטל החיוב כאמור בסעיף 59 לחוק חוזה הביטוח תשמ"א – 1981, ולמען הסר ספק 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.

2

החברה והשטח למעשה
חתימת המשתמש
38-065-8759

18/2033-15

נספח ג' - ייפוי כוח בלתי חוזר

אנו הח"מ, עמותת "הלכה ומשפט למעשה (ע"ר)", ע"ר 580658789 ירושלים

מייפם בזאת את כוחה של עיריית ירושלים ואת ב"כ, יועצה המשפטי ועורכי הדין שהוסמכו ע"י מועצת עיריית ירושלים לפעול בשמה, ו/או כל אדם אחר המורשה מטעם עיריית ירושלים, לעשות בשמנו ובמקומנו את הפעולות דלקמן, כולן או מקצתן, לגבי הנכס הידוע כחלקה 49 בגוש 30246 המצויה ברחוב פארן 6, שכונת רמת אשכנז, ירושלים (להלן - "הנכס").

לחתום בשמנו ובמקומנו על כל מסמך ובין היתר על כל אישור קבלה, שטרי עסקות, רישום זכויות/העדרות, צמצום/תיקון/ביטול זכויות/העדרות, מפות תשריטים וכל מסמך אחר הדרוש לשם ביצוע הפעולות הבאות, כולן או מקצתן; איחוד וחלוקת הנכס, רישום בית משותף על הנכס, ביטול רישום בית משותף על הנכס, תיקון או ביטול של תקנון בית משותף או צו בית משותף שעל הנכס בנוגע לכל עניין הנזכר בהם, לרבות רשום 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 ניון ייפוי כוח זה (חוזה נכס מס' 2033). 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 ודרוש לשם ביצוע הפעולות האמורות לעיל, וכן קבלת אישורים ו/או היתרים וכיוצא באלה.

שלם 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.

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


חתימת העמותה

אנו הח"מ אליהו כהן עו"ד מאשר בזה כי הי"ה:

05985691 ת.ז. אליהו כהן

056242175 ת.ז. רבקה חלבי

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.

מיכאל דחן, עו"ד

03946 ע"ד





חתימת המשטמה

הלכה ומשפט למעשה
מ.ע. 58-065-6789

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
2. סכום השתתפות כספי ציבור בפיתוח, תשתית ובניה במגרש
3. יחסיות ההשתתפות לעומת ההוצאה
4. תקופת רשות שימוש מופחתת

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

הלכה ושיטת למעשה
מ.ע. 58-065-8789

ג' אדר, תשפ"ה
3 מרץ, 2025

חוות דעת משפטית לעניין הסכם רשות שימוש בנכס עירוני (נכס 3621 משתמש 62)

1. העירייה הינה בעלת הזכויות בחלקה 19 בגוש 30265 (להלן: "המקרקעין") ושל המבנה המצוי עליו אשר כתובתו ברחוב קצנלבון 71, שכונת הר נוף, ירושלים (להלן: "המבנה").
2. ביום 5.12.2016 המליצה ועדת ההקצאות המקצועית ליתן לעמותת "מהות – מפעלי הוראה והרבצת תורה" ע.ר. 580364180 (להלן: "העמותה") רשות שימוש במבנה לתקופה של 10 שנים לצורך הפעלת בתי ספר וגני ילדים.
3. ביום 25.12.2016 המליצה הוועדה המייעצת להקצאות לאשר את המלצת ועדת ההקצאות המקצועית וליתן לעמותה רשות שימוש במבנה, כאמור.
4. ביום 29.12.2016 אישרה מועצת העירייה את המלצת הוועדה המייעצת להקצאות כאמור.
5. לאור האמור, אין מניעה משפטית לאישור ההסכם, בכפוף לקיום התנאים שנקבעו בהחלטת המועצה כאמור ובכפוף לאישורו של שר הפנים לפי סעיף 188 לפקודת העיריות.

בכבוד רב,

חן חנוך אפרת, ע"ד

עוזרת ראשית ליועמ"ש – צוות נכסים

חוזה רשות שימוש

נכס: 3621

משתמש: 62

שנערך ונחתם בירושלים ביום _____ בחודש _____ בשנת _____

בין: עיריית ירושלים

העירייה כיכר ספרא 1

(להלן "העירייה")

מצד אחד

לבין: עמותת "מהות" - מפעלי הוראה והרבצת תורה

ער 580364180

מצד שני

(להלן "המשתמש")

הואיל: והעירייה הינה בעלת זכויות בחלקה 19 בגוש 30265 (להלן "המקרקעין") ושל המבנה המצוי עליה אשר כתובתו ברחוב קצנלבין 71, הר נוף, ירושלים (להלן: "המבנה").

והואיל: והמשתמש מעוניין להשתמש במבנה לצורך הפעלת בתי ספר וגני ילדים (להלן "המטרה")

והואיל: ומועצת העירייה בישיבתה מיום 16.12.29 החליטה לאשר ליתן למשתמש רשות שימוש במבנה לצורך קיום המטרה כאמור.

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

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

לפיכך הותנה והיסכם בין הצדדים כדלקמן

1. מ ב ו א

המבוא לחוזה זה מהווה חלק בלתי נפרד ממנו

2. רשות- השימוש ומטרתה

א. העירייה מתחייבת בזה ליתן למשתמש רשות שימוש במבנה יהמשתמש מתחייב לקבל מן העירייה רשות שימוש במבנה, בהתאם לחוזה זה והוראותיו

ב. מטרת רשות השימוש היא לצורך הפעלת בתי ספר וגני ילדים ולא לשום מטרה אחרת שהיא, וכן שלא לעשיית רווחים.

מהות
מפעלי הוראה
וחבצת תורה - ער
58-0364-180-0
מס' 18-0-418-0364-58

ג. למען הסר ספק-

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

2. למען הסר ספק ידוע למשתמש והוא מסכים לכך כי המבנה נמסר לשימוש במצבו כפי שהוא וכי העירייה לא תהיה חייבת לבצע כל עבודת תיקון, שיפוץ וכיו"ב אף בגין בלאי סביר בין לפני תחילת תקופת השימוש ובין במהלכה. כל עבודה כאמור לרבות זיפות, תיקון נזילות וכי יבוצעו על ידי המשתמש בלבד ועל חשבונו ואחריותו.

3 מוצהר ומוסכם בזאת על ידי הצדדים כי במידה שייקבע כי בין הצדדים לחוזה זה קיים קשר של שכירות- חוק הגנת הדייר (נוסח משולב) תשל"ב-1972 ואו כל חוק שיחליף והתקנות על פיהם לא יחולו על השכירות, למעט ההוראות הקובעות את אי תחולתו של חוק הגנת הדייר

3. תקופת רשות השימוש

א. תקופת רשות השימוש שתחילתה ביום 30.12.16 וסיומה ביום 26.12.29 ולהלן "תקופת רשות- השימוש".

ב. למרות האמור בס"ק א' לעיל תהא העירייה רשאית מכול סיבה שהיא להביא את רשות השימוש לידי סיום לפני המועד הקבוע לסיומה, בהודעה שתישלח למשתמש לפחות 30 יום לפני המועד שהעירייה תסבע בהודעה האמירה לסיום הרשות במקרה כזה יחולו הוראות סעיף 4 להלן מבלי לגרוע מכלליית האמור לעיל, תהא רשאית העירייה לבטל את רשות השימוש גם אך לא רק מהסיבות הבאות:

- (1) נעשה במבנה שימוש שלא עפ"י מטרות ההקצאה כאמור בסעיף 2 (ב) לעיל.
- (2) היקף האוכלוסייה הנהנית מהפעילות המתבצעת במבנה ע"י המשתמש ירד באופן משמעותי מהצפי שעל פיו הוחלט להקצות את המבנה למשתמש
- (3) הפעילות מתבצעת במבנה אינה מהווה עוד חלק מצרכי השכונה/ האזור/ העיר, בהתאם לשימוש שעל פיו הוקצה הנכס מלכתחילה.
- (4) הפעילות המתבצעת במבנה כרוכה בקבלת רישיון מגוף שלטוני ואותו רישיון בוטל ואו נשלל.
- (5) למשתמש אין אישור ניהול תקין בעל תוקף
- (6) המבנה שהוקצה דרוש לעירייה לצורך אחר
- (7) לא מילאו תנאי החוק והנהיית המחלקה לאיכות הסביבה בעירייה בנוגע לביצוע בדיקות אסבסט במבנה או בנוגע להסרתו
- (8) נעשה שימוש בנכס או בניה ללא היתר כדין
- (9) המשתמש לא הנגיש את המבנה בהתאם להוראות החיק והתקנות

מנהל חקירה
ממלכת ישראל
מס' 58-036-418-0
note

(10) כל מקרה אחר של הפרת ההסכם על ידי המשתמש ו/או כל פגם בהליך ההקצאה, אשר על פי הדין מהנים עילת ביטול.

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

4. החזרת המבנה בתום תקופת רשות השימוש

א. עם תום תקופת רשות השימוש האמורה בסעיף 3 לעיל, או עם הפסקת רשות השימוש מכול סיבה שהיא, יפנה המשתמש את המבנה ויחזירו לעירייה כשהוא פנוי מכול אדם וחפץ ובמצב שהיבלו מהעירייה, למעט בלאי סביר.

ב. לא פינה המשתמש את המבנה בתום תקופת רשות השימוש יחולו הוראות סעיף 12 ב', ג' ו-ד' להלן.

5. דמי שימוש

דמי השימוש יהיו על פי התעריף שבתוקף ביום התשלום שישולמו מראש לכל תקופת רשות השימוש בסך של ₪ 100, ש, הכוללים הפרשי הצמדה לפי המדד הידוע בפועל ביום התשלום בפועל.

6. תשלומי מיסים, אגרות, היטלים וכו'

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

ב. כל סכום המגיע לעירייה מאת המשתמש לפי חוזה זה, יישא ריבית והצמדה חוקית מתאריך חובת הפירעון ועד לסילוקו המלא וזאת מבלי לפגוע בזכויות האחרות של העירייה בקשר להפרת החוזה באי תשלום החוב.

ג. במקרה של פיגור בפירעון תשלום כלשהו, שהמשתמש חייב בו לפי חוזה זה, יהא כל סכום שייגבה מהמשתמש על חשבון הפיגור האמור נזקף לפי הסדר הבא: הוצאות גבייה, ריבית והיתרה על חשבון הקרן.

ד. מס בולים, במידה שחל על חוזה זה, יחול על המשתמש וישולם על ידו.

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

7. השימוש בנכסים

א. המשתמש מתחייב להשתמש במבנה אך ורק למטרת רשות השימוש המפורטת בסעיף 2 לעיל ובהתאם להוראות חוזה זה. המשתמש יהיה רשאי להשתמש במבנה או בחלק ממנו למטרה אחרת, רק אם יקבל הסכמה מפורשת מראש ובכתב לכך מאת העירייה ובכפוף לתנאי ההרשאה. למען הסק ספק מיבהר בזאת, כי אין במתן היתר בנייה משים הסכמה כאמור. הסכמה מפורשת כאמור הינה על ידי מי שמיסמך לשנות מתנאי הסכם זה.

מחוזות
מפעלי הוראה
הוראת תורה - 7.4
מס. ה-418-436-08
merle

2. 1. המשתמש לא יהא רשאי לבנות ואו להוסיף מבנה ואו להגדיל את המבנה ואו לשנותו (להלן: תוספת בנייה) אלא אם קיבל הסכמת העירייה בכתב ומראש, כתנאים שקבעה העירייה, ובתנאי שתוספת הבנייה תהיה לאותה המטרה המפורטת בסעיף 2 ותואמת לתכנית בניין עיר התקפה לגבי אותו אזור באותה שעה וכול תקנה על פיה. בכול מקרה התוספת תהיה בבעלות העירייה כמו כן לא יהא רשאי המשתמש להרוס חלק כלשהו מהמבנה או לבצע שינוי כלשהו במבנה לרבות התקנת מזגנים וכיו"ב, או לבצע שינוי במתקן ממתקני המבנה או במערכת ממערכותיו, ללא הסכמת הממונה על הנכסים בעירייה מראש ובכתב. ככול שמדובר במבנה לשימור, נדרשת גם הסכמת מהנדס העיר לביצוע כל שינוי או תוספת כאמור לעיל.
- בנה המשתמש תוספת במבנה ללא הסכמת העירייה ולא סילק את התוספת ואו החזיר את המצב לקדמותו בתוך 7 ימים מיום שנדרש לכך בכתב על ידי העירייה, תהא רשאית העירייה אך לא חייבת לבצע פעולות אלו ולחייב את המשתמש בהוצאות הכרוכות בכך וזאת מבלי לגרוע מזכויותיה לכל סעד אחר העומד לזכותה עפ"י הסכם זה או עפ"י דין.
2. למען הסר ספק- אם ישקיע המשתמש השקעות כלשהן במבנה או בתוספת בנייה, הם יהיו על חשבון המשתמש בלבד ועל אחריותו ולא יחשבו כתשלום דמי מפתח מלאים או חלקיים בגין המבנה ואו התוספת. למשתמש לא תהיה כל טענה בעניין זה כלפי העירייה.
- ג. המשתמש מתחייב לבצע את כל העבודות ולמלא אחר כל הפקודות, ההוראות והדרישות המוצאות על פי דין על ידי הממשלה, הרשויות המקומיות, ועדות מקומיות ומחוזיות לתכנון ולבנייה או כל רשות מוסמכת אחרת, בקשר עם החזקת המבנה, השימוש בו, תיקונו וכול הכרוך בו, לרבות אלה החלות על העירייה והמשתמש מקבל על עצמו בלבד את האחריות המלאה עביר כל התוצאות של אי מילוי כל חוק פקודה, חוק עזר, היראה או דרישה כאמור.
- ד. המשתמש מתחייב להנגיש את המבנה ואת השרות הניתן בו בהתאם להוראות החוק והתקנות.
- ה. המשתמש מתחייב לשמור על ניקיון המבנה וסביבתו, להשתמש בו באופן זהיר והוגן ולהחזיקו במצב תקין. וכן הנו מתחייב לתקן מיד על חשבונו כל נזק או קלקול שייגרם למבנה וכן לפצות את העירייה עבור כל נזק או קלקול כזה שלא תיקן.
- ו. המשתמש מתחייב להשתמש במבנה באופן שלא תופרע מנוחת השכנים ובאופן שלא ייגרם מטרד כלשהו.
- ז. המשתמש לא יהא רשאי להציב כל שלט במבנה או בסמוך אליו, אלא באישור העירייה ותוך מילוי הוראות כל דין בדבר הצבת שלטים ותשלום כל אגרה או תשלום, במידה שחל בגין הצבת שלט כאמור.
- ח. העירייה תהיה רשאית באמצעות פקידיה, מירשיה וכל אדם אחר שהורשה לכך מטעמה, להיכנס למבנה בכל זמן על מנת לוודא את קיומן של הוראות חוזה זה על ידי המשתמש, לרבות בדיקת כיוונו של מפגעים במבנה בתום הבדיקה וככל שידרש הדבר, יועברו למשתמש הנחיות לתיקון מפגעים שנמצאו (להלן "הנחיות העירייה").
- ט. המשתמש מתחייב לפעול בהתאם להנחיית העירייה לאלתר ולא יאוחר מ-14 ימים מיום מתן ההנחיות.
- י. המשתמש מתחייב לבצע אחת לשנה סקר בטיחות במבנה ע"י ייעץ בטיחות מקצועי.
- יא. המשתמש מתחייב להמציא לעירייה דו"ח בדבר היעדר מפגעים במבנה אחת לשנה המשתמש מתחייב ליתן הסכמתו לשימוש העירייה במבנה בתקיפת רשות- השימוש בשעות אשר אין מתקיימת בהן פעילות ע"י המשתמש

מחוזות
מפעלי תורא
הוצאת תורה - 74
מס' 05-036-416
מס' 05-036-416

האישורים כאמור או לגבי העידרם. ואין בה כדי לגרוע מכל חבות שהיא המוטלת על המשתמש על-פי הסכם זה ואו על-פי דין.

12 המשתמש מתחייב למלא אחר תנאי פוליסות הביטוח הנערכות על ידו. לשלם את דמי הביטוח במלואם ובמועדם, ולדאוג ולוודא כי ביטוחי המשתמש יחודשו מעת לעת לפי הצורך ויהיו בתוקף במשך כל תקופת הרשות

13 למען הסר ספק מוסכם בזאת כי גבולות האחריות המתחייבים מאישורי הביטוח הינם בבחינת דרישה מזערית המוטלת על המשתמש המשתמש מצהיר ומאשר כי הוא יהיה מנוע מלהעלות כל טענה ואו דרישה כלפי העירייה ואו מי מטעמה, בכל הקשור לגבולות האחריות כאמור

14 המשתמש מצהיר בזה כי ידוע לו שהעירייה אינה מתחייבת לקיים שמירה ואו אמצעי ביטוחו אחרים במבנה ואו במבנה ואם תעשה כן, אין בכך כדי ליצור כל התחייבות או חבות כלפי המשתמש. כן, מוסכם במפורש כי חוק השומרים התשכ"ז-1967 אינו חל על ההסכם ועל נספחיו

ב. אחריות לנזקים

1. המשתמש בלבד יהיה אחראי במשך כל תקופת רשות- השימוש לעבירה כלשהי שתעשה במבנה ואו בסביבתו, או לנזק כלשהו שייגרם למבנה או לצד שלישי כלשהו כולל העירייה ואו עובדיה ואו מורשיה ואו לרכושם, בקשר או כתוצאה מבנייה על ידי המשתמש או מאופן החזקת המבנה וסביבתו והשימוש בהם או בקשר לכול עבודה ואו פעילות שתעשה בהם

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

11. הפרת החוזה

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

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

הפר המשתמש את החוזה הפרה שאינה יסודית רשאית העירייה מבלי לפגוע בזכותה לכול תרופה ואו סעד עפ"י כל דין, לבטל את החוזה. אם לאחר שתישלח למשתמש דרישה לתקן את ההפרה או את אי הקיים ולמלא אחר הוראות מפורטות בדרישה תוך התקופה אשר

מפעלי הוראה
מחלקת פורח-ע"ר
מס' 0-18-036-18
מחלקת הוראה
מס' 0-18-036-18

3. מוסכם כי המשתמש רשאי שלא לערור ביטוח רכוש ו/או ביטוח אבדן הוצאתי במלואם או בחלקם. כמפורט באישור ביטוחי המשתמש, ואולם הפטור המפורט בסעיף 7 להלן יחול כאילו נערך הביטוח כאמור במלואו.
4. אם קדעת המשתמש יש צורך בעריכת ביטוח נוסף ו/או משלים לביטוחי המשתמש, מתחייב המשתמש לערוך ולקיים את הביטוח הנוסף ו/או המשלים כאמור. בכל ביטוח רכוש נוסף או משלים כאמור ייכלל סעיף בדבר ויתור על זכות תחלוף כלפי העירייה ומי מהבאים מטעמה. וכן כלפי שוכרים אחרים ובעלי זכויות אחרים במבנה (להלן יקראו יחדיו "בעלי הזכויות האחרים") אשר בביטוח רכושם של בעלי הזכויות האחרים כאמור נכלל סעיף ויתור על זכות תחלוף כלפי המשתמש, ובלבד שלא יחול לטובת אדם שגרם לנזק בזדון.
5. המשתמש מתחייב לעדכן את סכומי הביטוח בגין הביטוחים הנערכים על-פי סעיפים (1) ו-(4) לאישור ביטוחי המשתמש. מעת לעת, כדי שישקפו תמיד את מלוא שווי של נשוא הביטוח המבוטח על-פיהם.
6. ביטוחי המשתמש יהיו קודמים לכל ביטוח הנערך על ידי העירייה ויכללי סעיף לכיו מוותרים המבטחים על כל טענה, דרישה או תביעה בדבר שיתוף בביטוחי העירייה.
7. המשתמש פוטר את העירייה ו/או את מי מהבאים מטעמה וכן את בעלי הזכויות האחרים. אשר בהסכמי הרשית שלהם או בכל הסכם אחר המקנה להם זכויות במבנה נכלל פטור מהכיל כלפי המשתמש, מאחריות בגין נזק שהוא זכאי לשיטוי בגין על-פי הביטוחים אשר התחייב לערוך כהתאם לסעיפים (1) ו-(4) לאישור ביטוחי המשתמש וכן ביטוחי רכוש נוספים שהוא עורך כאמור לעיל (או שהיה זכאי לשיטוי בגינו אלמלא ההשתתפויות העצמיות הנקובות בפוליסות), אולם הפטור מאחריות כאמור לא יחול לטובת אדם שגרם לנזק בזדון.
8. בתום תקופת ביטוחי המשתמש, מתחייב המשתמש להפקיד בידי העירייה את אישור ביטוחי המשתמש בגין הארכת תיקפו לשנה נוספת. המשתמש מתחייב לחזור ולהפקיד את אישור ביטוחי המשתמש במועדים הנקובים. מדי שנת ביטוח וכל עוד הסכם זה בתוקף.
9. בכל פעם שמבטחו של המשתמש יודיע לעירייה כי מי מביטוחי המשתמש עומד להיות מבוטל או עומד לחול בו שינוי לרעה, כאמור בסיפא לאישור עריכת ביטוחי המשתמש, מתחייב המשתמש לערוך את אותו הביטוח מחדש ולהמציא אישור עריכת ביטוח חדש עד למיעד הביטול או השינוי לרעה בביטוח כאמור.
10. למען הסר ספק מובהר כי אי המצאת אישורי הביטוח במועדים. לא תפגע בהתחייבויות המשתמש על-פי הסכם זה, לרבות, ומבלי לפגוע בכלליות האמור, כל חובת תשלום שחלה על המשתמש והמשתמש מתחייב לקיים את כל התחייבויותיו על-פי ההסכם גם אם יימנעו ממנו ביצוע עבודות ו/או קבלת החזקה במבנה ו/או הכנסת נכסים למבנה ו/או פתיחת עסקו במבנה בשל אי הצגת האישורים במועד.
11. העירייה רשאית לבדוק את אישורי הביטוח שיומצאו על-ידי המשתמש, והמשתמש מתחייב לבצע כל שינוי או תיקון שיידרש על מנת להתאימם להתחייבויות המשתמש כאמור בהסכם זה. המשתמש מצהיר כי זכות הביקורת של העירייה ביחס לאישורי הביטוח וזכותו להורות על תיקונם כמפורט לעיל, אינה מטילה על העירייה ו/או מי מטעמה כל חובה וכל אחריות שהיא בכל הקשור לאישורי הביטוח כאמור. טיבם, היקפם ותקפם של הביטוחים הנערכים על-פי

מפעל חיראה
התכנית תמ"ח - ע"ר
מס' ת"מ-036-018-0
מס' ת"מ-036-018-0

האישורים כאמור או לגבי העדרם. ואין בה כדי לגרוע מכל חבות שהיא המוטלת על המשתמש על-פי הסכם זה ו/או על-פי דין

12. המשתמש מתחייב למלא אחר תנאי פוליסות הביטוח הנערכות על ידו. לשלם את דמי הביטוח במלואם ובמועדם, ולדאוג ולוודא כי כיטוחי המשתמש יחודשו מעת לעת לפי הצורך ויהיו בתוקף במשך כל תקופת הרשות

13. למען הסר ספק, מוסכם בזאת כי גבולות האחריות המתחייבים מאישורי הביטוח הינם בבחינת דרישה מזערית המוטלת על המשתמש. המשתמש מצהיר ומאשר כי הוא יהיה מנוע מלהעלות כל טענה ו/או דרישה כלפי העירייה ו/או מי מטעמה, בכל הקשור לגבולות האחריות כאמור

14. המשתמש מצהיר בזה כי ידוע לו שהעירייה אינה מתחייבת לקיים שמירה ו/או אמצעי ביטחון אחרים במבנה ו/או במבנה יאם תעשה כן, אין בכך כדי ליצור כל התחייבות או חבות כלפי המשתמש. כן, מוסכם במפורש כי חוק השימרים התשכ"ז-1967 אינו חל על ההסכם ועל נספחיו

2. אחריות לנזקים

1. המשתמש בלבד יהיה אחראי במשך כל תקופת רשות- השימוש לעבירה כלשהי שתעשה במבנה ו/או בסביבתו, או לנזק כלשהו שייגרם למבנה או לצד שלישי כלשהו כולל העירייה ו/או עובדיה ו/או מורשיה ו/או נכושם, בקשר או כתוצאה מביניה על ידי המשתמש או מאופן החזקת המבנה וסביבתו והשימוש בהם או בקשר לכול עבודה ו/או פעילות שתעשה בהם

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

11. הפרת החוזה

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

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

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

מס' 0-418-036
התכנית הוראה
מפעילי הוראה
מס' 0-418-036

15

מפעיל תחנת
תחנת תל-אביב
03-036-418-0

מזל

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

כריית העירייה. כיכר ספרא 1, י-ם 91007

המשתמש: "מהות" - מפעלי הוראה והרבצת תורה "

מפעלי הוראה
והרבעת תורה - ע.ר.
מס' 0-418-36-58

תאריך

המשטרה

איש העזר שית

בגד העירייה

החלטתו מ"ד
עודת לוחם חסידים לעוררה
מ.ד. 57

עיריית ירושלים

אני הח"מ ד"ר הרב עז"ד מאשר בזה כי ת"ה

מס' 27973076 ת.ד. 27973076

025120486

הינם מנהלי המשתמש ורשאים על פי תזכירו ו/או תקנותיו ו/או על מ דין לחתום בשם המשתמש וכי חתימתם בצירוף חותמת המשתמש מחייבת את המשתמש לכל דבר ועניין.



נספח א'

אישור ביטוחי המשתמש

האריך 26/3/17

לכבוד
עיריית ירושלים /או גופים עירוניים
כבר סמרא 1, ירושלים
(להלן ביחד ולחוד: "העירייה")

א.ב.א.

הנדון: אישור עריכת ביטוחים ע"ש "מבנה" - מס' הוואכ"א 17/08/17 (להלן: "המשתמש")
בין היתר ככל הקשור לשכירות ושימוש במבנה העירייה המצוי ברחוב
המבנה 17/08/17 (להלן: "המבנה") לרבות פניני
בצעת ופיקוח המבנה והתאמת מכלל שטח המבנה למטרת השימוש במבנה

הננו מאשרים בזאת כי המשתמש מקיים באמצעותו 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"ביטוח מהדורה
2013" אג'נסיה פיקוח "ביטוח" המקביל לו כמנועד עריכת הביטוחים על כל ההרחבות הניתנות
בביטוח על-פי הנוסח כאמור.

1. פוליסה מס' 15000925.13.16... לתקופה מיום 17/3/17 עד ליום 17/08/17....

ביטוח רכוש המבטח את תכולת המבנה וכל רכוש אחר המובא למבנה ואו רשביבתו ע"י או
עבור המשתמש (לרבות ציוד, ריהוט, מתקנים ומלאים), וכל שינוי, שיפור ותיספת למבנה
שיעשו מאז תחילת המשתמש ואו עבורו, במלוא ערכם תל בסיס ערך כוון, מפני אבדן
או נזק עקב הסיכונים המקובלים בביטוח אש מורחב, לרבות אש, עשן, ברק, התפוצצות,
העייית הרמה, סערה וסופה, שיטפון, נזקי נוזלים והתבקעות צינורות, פגיעה ע"י כלי רכב,
פגיעה ע"י כלי טיס, פרעות, טביות, זק בזדון, וכן נזקי פריצה הביטוח כולל סעיף לפיו
מיותר המבטח על זכות התחלוף כלפי העירייה ואו מי מהבאים מטעמה, וכן כלפי שוכרים
אחרים ובעלי זכויות אחרים במבנה (להלן יסראו יחדיו: "בעלי הזכויות האחרים"), אשר
בביטוח יכושם של בעלי הזכויות האחרים נכלל סעיף מקביל בדבר ויתור על זכות התחלוף
כלפי המשתמש ואו בהסכם המקנה לבעלי הזכויות האחרים כאמור וכויות במבנה נכלל
מטור מאחריות לטובת המשתמש בגין אבדן או נזק העכול להיגרם לרכושם של בעלי הזכויות
האחרים עקב הסיכונים המקובלים בביטוח אש מורחב, אולם הויתור כאמור לא יהול לטובת
אדם שגורם לנזק בזדון.

2. פוליסה מס' 15000925.13.16... לתקופה מיום 17/3/17 עד ליום 17/08/17....

ביטוח אחריות כלפי צד שלישי המבטח את חבות המשתמש על-פי דין בגין פגיעה גופנית או
נזק לרכוש העלול להיגרם לגופו ואו לרכושם של אדם או טף כלשהו במבנה ובסביבתו, בגבול
אחריות המפורט להלן, הביטוח אינו כפוף לכל הגבלה בדבר חבות הנובעת מ - אש,
התפוצצות, בחלה, מכשירי הרמה, נפילה, פריקה וטעינה, מתקנים סניטריים פגומים, הרעלה,
כל דבר מזיק במאכל או משקה, שביתה והשבתה, חבות בגין וכללי קבלנים קבלני משנה
(מכל דרגה) ועובדיהם, בעלי חיים, וכן תביעות תחלוף מצד המוסד לביטוח לאומי הביטוח
מורחב לשפית את העירייה בגין אחריות שעלולה להיות מוטלת עליו עקב מעשה ואו מחלל
של המשתמש ואו של מי מהבאים מטעמי, וזאת בכפוף כסעיף אחריות צילבת לפיו נחשב
הביטוח כאילו נערך בנפרד עבור כל אחד מיחירי המבוטח.

גבול האחריות בסך של 4,000,000 ₪ לאירוע ובמצטבר על-פי הפוליסה

3. פוליסה מס' 15000925.13.16... לתקופה מיום 17/3/17 עד ליום 17/08/17....

ביטוח אחריות מעבידים המבטח את חבות המשתמש ע"י פקודת הניקיון (נוסח חדש) ואו
חוק האחריות למוצרים פגומים, התש"ס - 1980, כלפי עובדיו בגין פגיעה גופנית ואו מחלה
מקצועית העלולה להיגרם למי מהם תוך כדי ועקב עבודתם במבנה ובסביבתו, בגבול אחריות
של 5,000,000 ₪ לתובע, לאירוע וכמצטבר 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 ואו מחלה מקצועית כלשהי, כי
היא נושאת בחובות מעביד כלשהו כלפי מי מעובדי המשתמש.

4. פוליסה מס' 15000925.13.16... לתקופה מיום 17/3/17 עד ליום 17/08/17....

מגדל חברה לביטוח בע"מ

בטוח אבדן תוצאתי המבטח אבדן דיוח וילמי של המשתמש עקב אבדן אי-נוק הנגרם לרבות
המבטח על פי סעיף 1 לעיל וטאו לפניה ואו לדרכי חגישה אליו, כתיאור מאחד הסיכונים
המבטחים על פי סעיף 1 לעיל יחת הסדר תקנות שפוט של 2, מוצאים.
הביטוח כולל סעיף למע מותר במבטח על זכות בתחילת חלף העירייה ואו מי מבטחים
מכיוון וכן כלפי בעלי הזכויות הנמצאים אשר ידועים אידו הנמצא וי"ר בעלי הזכויות
האחרים וכלל סעיף מהבטח בדבר יחיד על זכות תחילת כלפי המשתמש ואו בהסכם המקנה
לבעלי הזכויות האחרים ראמה יבנות במסגרת כלל מוטג מאחזכות לטובת המשתמש בנן
אבדן תוצאתי לבעלי הזכויות האחרים עקב הסיכונים המקובלים בביטוח איש מרחב, אולם
הניתור כאמור לא יחיד לטובת אדם שגם מוג בוגד.

תנאים כלליים:

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

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

בכבוד רב,

תתאריך 2005
(תפקיד)
(החותם)

ד"ר מ. מ. מ.
(שכ החותם)

מגדל תחילת ביטוח בע"מ
(חותמת הסבטח)
(חתימת המבטח)

"למען הסר ספק, גבולות האחריות
המפורטים באישור ביטוח זה
כלולים בגבולות האחריות הכלליים
של המבטח על פי פוליסות הביטוח
שהוצאו לו ולא בנוסף עליהם."

כ' אדר, תשפ"ה
20 מרץ, 2025

חוות דעת משפטית לעניין הסכם רשות שימוש בנכס עירוני (נכס 2528 משתמש 13)

1. עיריית ירושלים הינה בעלת הזכויות ו/או הזכאית להירשם כבעלת הזכויות במגרש 1 לפי תכנית מספר 101-0666925 (להלן: "התכנית"), הידוע גם כחלקה 88 בגוש 30299, ואשר מצוי ברחוב דובר שלום 4, בשכונת הקריות החסידיות, ירושלים (להלן: "המקרקעין").
2. ביום 16.10.1977 מועצת העירייה אישרה הקצאת חלק מהמקרקעין לעמותת "המרכז העולמי לתורה ולחסידות שע"י חסידי בעלזא" ע.ר. 580083848 (להלן: "העמותה"), לצורך הקמת מוסדות חינוך, בית כנסת, מקווה ובית מדרש.
3. העמותה חתמה על חוזה חכירה מול העירייה ביום 1/9/1978 וביום 1/11/1993, ותוקפו עד ליום 19.10.1942 (להלן: "ההסכם המקורי").
4. ביום 6.11.2024 המליצה ועדת ההקצאות המקצועית להקצות לעמותה תוספת שטח מהמקרקעין לצורך הרחבת בית הכנסת, וזאת לתקופה כמפורט להלן ובכפוף שיפורטו להלן:
 - א. תוקף ההקצאה (עד לסיומו נדרשת העמותה להשלים את הבניה, לרבות קבלת כל האישורים הנדרשים לאיכלוס) הינו שלוש שנים ובמידה והיא לא תמומש בפרק זמן זה, היא תבוטל.
 - ב. מימוש ההקצאה כפוף לאישור גורמי התכנון והרישוי כמקובל ובהתאם לדרישות אגפי העירייה.
 - ג. התכנון יתואם עם האגף למבני דת ויאושר על ידם.
 - ד. רשות השימוש תהא עד ליום **19.10.2042** ותחל במועד השלמת הבניה (ככל שתושלם), ובכפוף להשלמת הבניה, למפרע למועד החלטת המועצה.
 - ה. הוראות ההסכם נשוא חוות דעת זו באות להחליף את ההסכם המקורי וכוללת את רשות השימוש בשטח הקיים ובשטח התוספת.
5. ביום 26.11.2024 המליצה הוועדה המייעצת להקצאות לאשר את המלצת ועדת ההקצאות המקצועית.

6. ביום 28.11.2024 אישרה מועצת העירייה את המלצת הוועדה המייעצת להקצאות.

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, להנחת 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,

חן חייט אפרים, יו"ד

עוזרת ראשית ליועץ המשפטי

חוזה רשות שימוש

שנערך ונחתם בירושלים ביום 3 בחודש 2 בשנת 2528

נכס 2528

משתמש 13

בין :

עיריית ירושלים

מכיכר ספרא 1, ירושלים

(להלן: "העירייה")

מצד אחד

לבין :

עמותת: "המרכז העולמי לתורה ולחסידות שע"י חסידי בעלזא"

ע.ר. 580083848

(להלן: "המשתמש")

מצד שני

הואיל : והעירייה הינה בעלת הזכויות ו/או הזכאית להירשם כבעלת הזכויות במגרש 1 לפי תכנית מספר 101-0666925 (להלן: "התכנית"), הידוע כחלקה 88 בגוש 30299, ואשר מצוי ברחוב דובר שלום 4, בשכונת הקריות החסידיות, ירושלים (להלן: "המקרקעין").

והואיל : ועל פי התכנית ייעוד המקרקעין הינו למבנה ציבור.

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

והואיל : וביום 1.11.1993 נחתם הסכם בין המשתמש לעירייה לפיו חלק מהמקרקעין הוקצה למשתמש לצורך הקמת מוסדות חינוך, בית כנסת מקווה ובית מדרש (להלן: "ההסכם המקורי").

ההסכם המקורי מצורף כנספח א'.

והואיל : ומועצת העירייה בישיבתה מיום 28/11/2024 החליטה על הקצאת תוספת שטח מהמקרקעין למשתמש, בהתאם לתשריט המצורף להסכם זה ומסומן **כנספח ב'** (להלן: "התוספת"), לצורך הרחבת בית הכנסת (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 : והוראות הסכם זה באות להחליף את ההסכם המקורי וכוללות את רשות השימוש בשטח הקיים ובשטח התוספת.

חתימת המשתמש
שע"י חסידי בעלזא
המרכז העולמי לתורה ולחסידות

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

והואיל: ותכנון המבנה במקרקעין יתואם עם 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**" - במגרש 1 לפי תכנית מספר 101-0666925, הידוע כחלקה 88 בגוש 30299, ואשר מצוי ברחוב דובר שלום 4, בשכונת הקריות החסידיות, ירושלים.

"**הנכס**" - חלק מהמקרקעין שהוחכרו בהתאם להסכם המקורי והתוספת לרבות המבנה אשר יבנה עליהם בעתיד על ידי המשתמשת, כמסומן בתשריט המצורף כנספח ג' 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:

הסכם השלמי לחוזה חסידות
ע"י הסדר בע"מ
חתימת המשתמשת

(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.

(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 וכן מתחייב כי כל פעילות שתתקיים על הקרקע תהיה בהתאם לחוקים, תקנות, להוראות ולדין.

(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 28.11.2024, על המשתמשת לממש את ההקצאה ולהשלים את הקמת המבנה עד ליום 27.11.2027 (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 ותבוצע בהתאם להוראות סעיף 5 (ו') לנוהל משרד הפנים. 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.


העירייה של ירושלים
תקופת מימוש ההקצאה
חתימת המשתמשת

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

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

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

5. תקופת רשות השימוש:

(א) בכפוף לאמור בסעיפים קטנים (ב) ו- (ג) להלן, תקופת רשות השימוש מיום 28.11.2024 וסיומה ביום 19.10.2042 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 ו' 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 10,000 ש"ח בתוספת מע"מ צמוד למדד המחירים לצרכן כפי שנקבע בילקוט התעריפים העירוני כחוק, למשך כל תקופת רשות השימוש וישולמו מראש לכל התקופה.

המנהל הכללי לעיריית ירושלים
ש"י חסידה
חתימת המשתמשת

8. הבניה:

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

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

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

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

(ה) היה והמקרקעין ו/או כל חלק מהמקרקעין שהוקצה למשתמשת גובלים במקרקעין ו/או חלק מהמקרקעין שבשימוש העירייה ו/או מי מטעמה ו/או שהוקצו ו/או עתידים להיות מוקצים ע"י העירייה לגוף אחר כלשהו, המשתמשת מתחייבת כי לא יתוכננו על 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 27.11.2027. 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.


חתימת המשתמשת

(ט) כל ההוצאות הכרוכות בתכנון, בהוצאת היתר בניה ורישיונות עפ"י כל דין, וכן הוצאות הבניה לרבות תשלום לקבלנים, קבלני משנה, יועצים, בעלי מקצוע וכו' וכל התשלומים, האגרות וההיטלים שיחולו עפ"י כל דין, יחולו על המשתמשת בלבד וישולמו על 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. כל הגדלה של שטחי הנכס טעונה הגשת בקשה מתאימה בהתאם לנוהל.

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

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

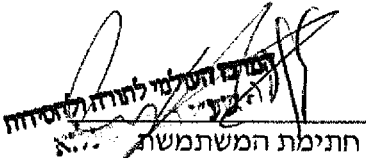
(יד) תכנון המבנה במקרקעין יתואם עם האגף למבני דת ויאושר על ידם.

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).

חתימת המשתמשת



(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 נוחיותם ורווחתם, נטיות ושאר מפעלי השבחה.

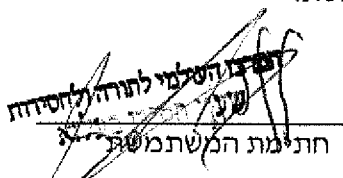
(ה) ככל שהעירייה באמצעות מהנדס העיר ואגף תושייה תתכן כביש גישה למקרקעין, המשתמשת מתחייבת לשאת בעלות סלילת הכביש למקרקעין וכן בעלות אחזקת הכביש באופן יחסי בהתאם לשטח המוקצה כפי שתקבע העירייה.

(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 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 ההוראות חוזה זה על ידי המשתמשת וכן תהא העירייה רשאית לעיין בספרי החשבונות של המשתמשת.

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

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

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

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

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

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

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

10. מיסים ותשלומים:

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

המנהל הכללי של
המחלקה לתכנון ולבניה
חתימת המשתמשת

(ב) לא שילמה המשתמשת תשלום מהתשלומים הנייל, 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:

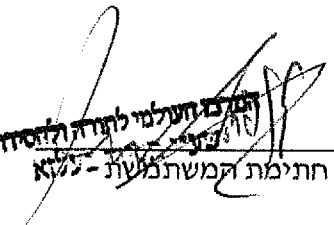
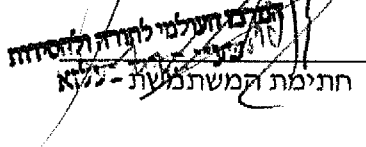
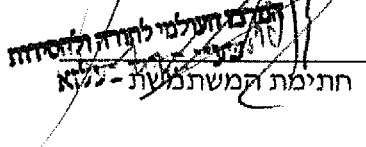
(א) חוזה זה הינו אישי עם המשתמשת בלבד וזכות רשות השימוש המוקנית בו היא למשתמשת בלבד וחל איסור על המשתמשת להעביר, למשכן, לשעבד להחכיר כל זכות מהזכויות הניתנות לה בחוזה זה במלואה או בחלקה ו/או להרשות לזולתה שימוש בנכס, והכל בין באופן קבוע ובין באופן זמני..

(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.

חתימת המשתמשת - 
 חתימת העירייה - 
 חתימת המועצה - 

(ב) מבלי לפגוע בכלליות האמור בסעיף קטן (א) לעיל מוצהר ומוסכם במפורש כי המשתמשת 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 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 נטריוני בלתי חוזר בנוסח המצורף כנספח ה' 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 ד' 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

חתימת המשתמשת
אשרי חתמה
לחתימת המשתמשת

שתוגש נגדה בקשר או כתוצאה מהני"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 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 והחוזה יבוטל.
4. הפעילות המתבצעת במקרקעין שהוקצו אינה מהווה עוד חלק מצרכי השכונה/האזור/העיר בהתאם לשימוש של פיו הוקצו המקרקעין לכתחילה.

החברה הכלכלית לחינוך ולחסינות
מנהל חסינות
חתימת המשתמשת

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 27.11.2027 ולא קיבלה ארכה.

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

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

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

15. תוצאות ביטול החוזה:

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

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

החתימה של המשתמשת
שם: חתומה
חתימת המשתמשת

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

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

16. פרוק התאגיד:

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

17. ויתורים:

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

18. מקום שיפוט:

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

19. תנאי לתוקף החוזה:

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

20. כתובות והודעות:

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

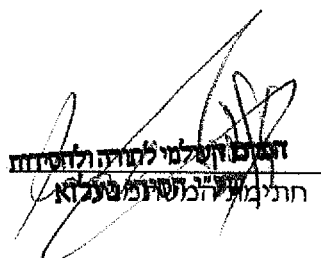
העירייה: עיריית ירושלים

מנהלת אגף נכסי העירייה

קריית העירייה, כיכר ספרא 1, קומה 5 ירושלים 9414109

המשתמשת: "המרכז העולמי לתורה ולחסידות שע"י חסידי בעלזא"

כתובת:


המרכז העולמי לתורה ולחסידות
חתימת המנהל

ולראיה באו הצדדים על החתום:

המרכז השלישי לחברה ולחסידיה
שע"ה חסידי בעלזא
המשתמשת

גזבר העירייה

ראש העירייה

עיריית ירושלים

אני הח"מ י"ס 113/1 עו"ד מאשר בזה כי ח"ה:

000028381 ת.ז. 7125 טרסר

051516748 ת.ז. נאמן ק"ט

אשר חתמו בפניי על חוזה זה ביום 17.3.25 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.

ישראל לנדאו, עו"ד
מ.ר. 89822
רח' תכלת מרדכי 21/1507 ירושלים
טל. 02-656-0000 פקס. 02-656-1000

אישור השר

תאריך

המרכז השלישי לחברה ולחסידיה
שע"ה חסידי בעלזא
חתימת המשתמשת

עיריית ירושלים

גזברות - מחלקת נכסים

נספח ו' 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 $C = 1 / 3 = 0.33$
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

המנהל העליון לעניין ולחסידי
שני חסידי בעלזא
חתימת המשתמש

נספח א'

ההסכם המקורי

המרכז העלמי לתורה ולחסידות
שע"י חסידי בעלזא

חתימות המשתמשת



הסכם

שנערך ונחתם בירושלים ביום 1 לחודש ניסן 1993

ב י נ : עירית ירושלים
מכיר ספרא 1, ירושלים
(להלן - העיריה)

מצד אחד

ל ב י נ : 1. מרחב מפעלי רווחה של חסידי בעלזא
2. המרכז העולמי לתורה ולחסידות בעלזא
שתיהן ביחד וכל אחת מהן לחוד
(להלן - העמותה)

מצד שני

והואיל: והעיריה היא הבעלים הרשום של מגרש המצוי ברחוב ירושלים הידוע כחלקה 53 בגוש 30299 (להלן - המגרש המקורי) ואשר הוחזר לעמותה עפ"י חוזה חכירה מיום 1.9.78 (להלן - החוזה המקורי) לצורך הקמת מוסדות חינוך, בית כנסת מקווה ובית מדרש;

והואיל: ובעקבות אישור תכנית בנין עיר מס' 33567 שכללה הוראות בדבר איחוד וחלוקה מחדש בהתאם להוראות פרק ג' סימן ז' לחוק החכנון והבניה, צורפה חטיבת קרקע למגרש ווצר מגרש חדש מס' 1 (להלן - המגרש המורחב);

והואיל: ובהתאם לתב"ע 33567 הנ"ל נקבע למגרש המורחב ייעוד חדש - מוסד ונתאפשר להקים בו כנוסף למוסדות חינוך, בית כנסת מקווה ובית מדרש גם אכסניה;

והואיל: ועפ"י תב"ע 33567 על המגרש המורחב מיועד להכנות מרכז רוחני לחסידי בעלזא, בית הרב ואכסניה והכל כמפורט בנספחי הבינוי של התב"ע;

והואיל: והעיריה התנתה צירוף הסכמתה כדיעבד לשינויים התכנוניים שפורטו לעיל בחתימת חוזה מתאים שיקבע, בין השאר, הוראות לענין תשלום תמורה מתאימה;

והואיל: והעמותה מצהירה, כי החברה - מפעל לעידוד תיירות בע"מ (להלן - מ.מ.ת.) הינה חכ' למפעלי תיירות בשליטת מוסדות חסידי בעלזא;

והואיל: והעמותה מצהירה כי הינה מוסד לא כוונת רווח (מלכ"ר);

והואיל: והצדדים מעוניינים להסדיר את כיצוע איתוד המגרשים כמפורט ולהכטיח את זכויות כל אחד מהצדדים הסכם זה;

והואיל ומועצת העיריה אישרה ביום 20.10.93 החכרת החלק שבבעלות העיריה במגרש המורחב לבעלזא;

והואיל: ותקפו של הסכם זה מותנה באישורו על ידי שר הפנים;

לפיכך הותנה והוסכם בין הצדדים כדי'קמן:-

1. המבוא

המבוא להסכם זה והצהרות הצדדים בו מהווים חלק בלתי נפרד מהחוזה.

2. רישום בעלות משותפת במגרש

בכפוף לאישור חוזה זה ע"י שר הפנים ורק לאחר קבלת אישור כאמור, יירשם המגרש המורחב בבעלות משותפת (מושאע) של העיריה והעמותה, כאשר שיעור הבעלות של כל אחד מהצדדים יהיה בהתאם ליתס שבין שטח המגרש המקורי (שיעור הבעלות של העיריה) לבין שטח חטיבת הקרקע שצורפה למגרש המקורי (שיעור הבעלות של העמותה).

3. החכירה

(א) בכפוף למתן אישור שר הפנים לחוזה זה העיריה מתחייבת כזה להחכיר לחוכר, והחוכר מתחייב לחכור מן העיריה את הנכס הכל בהתאם לתנאי חוזה זה והוראותיו.
החכירה תחול גם על המבנה שייבנה ואשר ייחשב חלק מהנכס.

(ב) מטרת החכירה היא לשם הקמתם וניהולם של מבנים כקבוע בחוזה המקורי וכקבוע עפ"י תב"ע 33567' ובכפוף להוראות כל דין, ולא לשום מטרה אחרת שהיא ולא לשם עשיית רווחים (למעט באכסניה שתוקם) אלא אם תקבל העמותה הסכמת העיריה בכתב ומראש ובכפוף לקבלת אישור מועצת העיריה ושר הפנים.

(ג) מוסכם, כי ניתן יהיה לעשות באכסניה שימוש לצורך תיירותי ולנהלה באורח עיסקי לאירות אורחים בשכר, והכל בכפוף להוראות כל דין ולהשגת כל אישור, היתר וכו' במידה שידרשו.

(ד) הנכס מוגדר בתשריט המצ"ב כחלק בלתי נפרד מהחוזה וצבוע בצבע _____ ונושא מספר _____. במידה והנכס כולל מגרש או חלק מגרש שעדיין לא נרשם כחלק נפרדת בלשכת רשום המקרקעין עשוי שטחו הסופי של הנכס להשתנות במסגרת בצוע ורישום החלוקה על פי תכנית בנין עיר תקפה למקום זה ולחוכר לא תהיה כל טענה בגין כך, ויראו את שטח המגרש כפי שנרשם בלשכת רישום המקרקעין כשטחו הנכון על פי הסכם זה.

(ה) למען הסר ספק מוצהר ומוסכם בזאת על ידי הצדדים כי חוק הגנת הדייר (נוסח משולב) תשל"ב-1972 ו/או כל חוק שיחליפו והתקנות על פיהם לא יחולו על תווזה זה למעט ההוראות הקובעות את אי תחולת החוק והתקנות עפ"י, ומוסכם גם כי הסכמתה של העירייה להחכרת הנכס ולהקמת המבנה פירושה הסכמת בעל זכויות במקרקעין בלבד והסכמה זו לא תתפרש כהסכמתה של רשות מוסמכת כלשהי לרכות רשויות התכנון.

4. תקופת החכירה

(א) בכפוף לאמור בס"ק (ב) ו-(ג) להלן, תקופת החכירה היא ל-49 שנה מיום 20.10.93 ועד ליום 19.10.2042 (להלן - תקופת החכירה).

(ב) למרות האמור בס"ק א' לעיל - עד להשלמת ובנית המבנים החדשים וקבלת תעודת השלמה כדין (להלן - מועד השלמת הבניה) לא יהיה בתווזה זה אלא מתן הרשאה לחוכר לעלות על הנכס ולהקים את המבנה בהתאם להוראות תווזה זה. החכירה תחל במועד השלמת הבניה למפרע למועד הנקוב בס"ק א' לעיל.

(ג) למרות האמור לעיל, במידה ועיריית ירושלים תעביר לחוכר 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. והכל בהתאם לחישוב כמפורט בנספח א' המצ"כ לתווזה זה כחלק בלתי נפרד ממנו.

5. חידוש החכירה

לא יאוחר מאשר 12 חודשים לפני תום תקופת החכירה רשאי החוכר להודיע לעירייה בכתב על חידוש החכירה לתקופה נוספת של 49 שנים אשר תנאיה יהיו בהתאם לתנאים שיהיו נוהגים אותה עת בעירייה לגבי חוזים דומים.

6. דמי חכירה

(א) החכירה, ככל שהיא נוגעת לשימושים למטרות המרכז הרוחני של חסידי בעלזא, תהיה ללא תמורה ואילו החכירה של השטח המיועד לאכסניית תהיה תמורת דמי חכירה מהוונים מראש בסך בשקלים ש"ע ל- \$491,000 (ארבע מאות תשעים ואחד אלף דולר של ארה"ב) (להלן - דמי החכירה).

(ב) דמי החכירה ישולמו לעירייה בתשלומים כמפורט להלן:

(1) 33% מהתמורה תשולם כסמוך לאחר חתימת התווזה, וידוע לעירייה כי מקור המימון לסכום זה הוא מכספים שתקבל העמותה או מי מטעמה ממשד התיירות.

(2) 22% מהתמורה תשולם לא יאוחר מיום 31.12.94.

(3) 22% מהתמורה תשולם לא יאוחר מיום 31.12.95.

(4) יתרת התמורה תשולם לא יאוחר מיום 31.12.96.

(ג) כל תשלום יבוצע עפ"י השער היציג של הדולר הידוע בעת התשלום בפועל..

(ד) במקרה של איחור בתשלום דמי החכירה כולם או חלקם ישא החוב הפרשי הצמדה וריבית כחוק מהיום שהיה קבוע לתשלומם ועד התשלום בפועל או ששולם לפי השער היציג של הדולר הידוע בעת התשלום, לפי הגבוה שבין השניים.

7. הכניה

(א) בסמוך לאחר קבלת אישור שר הפנים לתוזה תצרף העירייה חתימתה לבקשה הקיימת להיתר בנייה במגרש המורחב והעמותה תפעל ללא דיחוי לקבלת היתר.

ב. כל בקשה עתידית להיתר תובא לעירייה לפני הגשתה לרשויות התכנון, והעירייה תהיה רשאית לאשרה או לדרוש שיוכנסו בה שינויים לפי שיקול דעתה.

8. העמותה מתחייבת לסיים את בניית המכנה עפ"י היתר הכניה האמור, תוך שלוש שנים מיום קבלת אישור שר הפנים לתוזה.

9. למען הסר כל ספק - בכל הקשור להקמת המבנים החדשים לא יהיו כל יחסי עובד מעביד בין העירייה לבין העמותה ו/או כל קבלן מטעמו אשר יחשבו כקבלן עצמאי על כל הנובע מכך, לרבות החובה לבטח עצמם בביטוח לאומי, לדווח לשלטונות מס ערך מוסף וכיו"ב.

10. כל ההוצאות הכרוכות בתכנון, בהוצאת היתר בניה ורשיונות עפ"י כל דין, וכן הוצאות הכניה לרבות תשלום לקבלנים, קבלני משנה, יועצים, בעלי מקצוע וכו' וכל תשלומים ואגרות והיטלים שיחולו על פי כל דין יחולו על העמותה בלבד וישולמו על ידי העירייה לא תדרש ולא תבצע כל תשלום בכסף או שווה כסף במישרין או בעקיפין בקשר עם הכניה.

11. (א) העמותה מתחייבת לבצע את כל עבודות הפתוחות על פי כל דין על הבעלים ו/או המחזיק בנכס, על פי דרישת כל רשות מוסמכת ו/או העירייה תוך התקופה הנקובה בדרישה זו. במידה והרשות המוסמכת או העירייה יבצעו בעצמם את עבודות הפתוח, מתחייבת העמותה לשלם לכל רשות מוסמכת או לעירייה, לדרישתן, את סכום ההוצאות אשר לפי חשבונן וקביעתן מגיע לגבי המגרש המורחב ובקשר אליו, עבור ביצוע עבודות הפתוח הנ"ל או איזו מהן.

עבודות פיתוח בסעיף זה כגון:
סלילה והרחבה של כבישים ומדרכות, אבני שפה, קירות מגן,
הנחת רשתות חשמל ועמודי טרנספורמציה, טלפון, גז, מים; כיוון
תיעול - כל הפעולות התכנוניות והסניטריות הבאות לשמור על
האוכלוסין נוחיותם ורווחתם, נטיעות ושאר מפעלי השבתה.

(ב) העמותה מתחייבת לכצע את כל העבודות ולמלא אחר כל הפקודות,
ההוראות והדרישות המוצאות על פי דין על ידי הממשלה,
הרשויות המקומיות, ועדות מקומיות ומחוזיות לתכנון ולבניה
או כל רשות מוסמכת אחרת, בקשר עם החזקת המגרש המורחב,
השמוש בו, יקונו וכל הכרוך בו, לרבות אלה החלות על הכעלים,
והעמותה מבלת על עצמו כלבד את האחריות המלאה עבור כל
התוצאות של אי מילוי כל חוק, פקודה, חוק עזר, הוראה או
דרישה כאמור.

12. רישום המבנים החדשים

(א) רישום הבעלות במבנים החדשים ייעשה תוך תיאום עם העיריה,
ומוסכם כי במקרה של רישום בית משותף או אחרת יירשמו כל
מבנה או יחידה בבעלות משותפת של העיריה ושל העמותה בהתאם
לשיעורי הבעלות במגרש המורחב כמפורט בסעי' 2 לעיל.

(ב) לא יירשמו המבנים החדשים כולם או חלקם כבתים משותפים אלא
לאחר קבלת הסכמת העיריה להוראות תקנון הבית המשותף. מוסכם,
כי התקנון פטור את העיריה מהשתתפות בהוצאות להחזקת הבניין
המשותף ומכל תשלום החל או העשוי לחול על העיריה בהיותה
בעלים במשותף של יחידות בבית המשותף. כמו כן, העיריה תהיה
רשאית להתנגד להוראה הפוגעת, לפי שיקול דעתה, בזכויותיה.

(ג) מוסכם כי זכויות הבניה עתידיות במגרש המורחב יהיו רכוש
משותף, וכי ניצולם בעתיד כפוף להסכמת שני הצדדים.

(ד) העמותה תכין את התיקים הדרושים לשם רישום הבית המשותף
כאמור לעיל אך אם לא יעשה כן תוך המועד האמור תהא העיריה
רשאית, לפי בחירתה, להכין בעצמה את התיקים כאמור ולחייב את
העמותה בשכר טרחת עו"ד בגין כך.

(ה) כל ההוצאות הכרוכות בפתחת תיק, הכנת תיק, הכנת הניירות
והמפות הדרושים וכן כל ההוצאות האחרות בגין רישום הקרקע או
חידוש רישומה, חלוקה, הפרדה, פרצלציה, הוצאות מדידות ומפות
חלוקה - לצרכי רישום וכל הכרוך בכך, אגרות רישום שטר חכירה
המשתלמות בלשכת רשום המקרקעין וכן הוצאות בטול שטרי חכירה,
הבטחונות והמסמכים הקשורים בחתימתה ובניצוועו, יחולו על
העמותה וישולמו על ידה מיד, לפי דרישת העיריה.

(ו) העיריה מתחייבת לתתם על כל מסמך ו/או להופיע בפני כל גוף,
הכל כפי שידרש לצורך רישום הבית המשותף כאמור לעיל.

13. השימוש בנכסים

(א) החוכר מתחייב להשתמש בנכס אך ורק למטרת החכירה המפורטת בסעיף 2 לעיל ובהתאם להוראות חוזה זה, ואסור לחוכר להשתמש בנכס לכל מטרה אחרת שהיא.

(ב) החוכר מתחייב לשמור על נקיון הנכס וסביבתו הקרובה, להשתמש בהם באופן זהיר והוגן ולהחזיקם במצב תקין וכן הנו מתחייב לתקן מיד על חשבוננו כל נזק או קלקול שייגרם לנכס וכן לפצות את העיריה עבור כל נזק או קלקול כזה שלא תיקן.

(ג) העיריה תהיה רשאית באמצעות פקידיה, מורשיה וכל אדם אחר שהורשה לכך מטעמה, להכנס לנכס בכל זמן המתקבל על הדעת כדי לוודא את קיומן של הוראות חוזה זה על ידי החוכר.

(ד) העיריה תהיה רשאית להניח בנכס ולהעביר דרך הנכס, בתוכו או מעליו בין בעצמה ובין על ידי פקידיה, פועליה ומורשיה ובין על ידי אחרים באמצעות מוסד או תברה אחרת כלשהי, או להרשות לגוף או לרשות אחרת להניח ולהעביר דרך הנכס צינורות מים צינורות כיווץ/או תעול ו/או ניקוז ו/או צינורות גז, לקבוע עמודים לחשמל תאורה או טלפון ולהעביר חוטי חשמל או טלפון וכן לבצע כל פעולת פתוח אחרת, הכל לפי התכניות המאושרות על ידי הרשויות המוסמכות. החוכר מתחייב לאפשר לעיריה להשתמש בזכותה זו ולא להפריע את הכניסה לנכס של נציגי העיריה או מטעמה למטרת הוצאתן לפועל של כל העבודות האמורות כדרוש ולשם החזקה תקינה ובצוע התקונים בקווים שיונתו מתחתיו או מעליו כפי שיהא הצורך מדי פעם בפעם.

במקרה של מימוש זכותה עפ"י סעיף זה, מתחייבת העיריה כי הדבר ייעשה, עד כמה שזה אפשרי, מבלי לפגוע בפעילות החוכר בנכס, וכי בתום העבודות תחזיר מצב הנכס לקדמותו.

14. העברת זכויות

(א) חוזה זה הנו אישי עם החוכר בלבד וזכות החכירה המוקנית בו היא לחוכר בלבד ואסור לחוכר להעביר, למשכן, להחכיר, לשעבד כל זכות מהזכויות הניתנות לו בחוזה זה במלואה או בחלקה או להרשות לזולתו שימוש בנכס והכל בין באופן קבוע ובין באופן זמני אלא אם קיבל הסכמת העיריה בכתב ומראש, ובכפיפות לתנאים שהתנתה העיריה למתן הסכמה ולתשלום דמי הסכמה באם ידרשו על ידי העיריה, ובכפוף לקבלת אישור מועצת העיריה ושר הפנים.

(ב) על אף האמור בס"ק (א) לעיל מוסכם כי שטח המבנה המיועד עפ"י תב"ע 3567' להיות אכסניה יוחזר לתקופת החכירה שעפ"י חוזה זה לחכ' מ.ל.ת. וכלבד שחכ' מ.ל.ת. תהיה כשליטת מוסדות בעלזא וכל עוד היא בשליטה כאמור. בחתימתה על שולי הסכם זה מקבלת מ.ל.ת. על עצמה את הוראות חוזה זה ככל שהן נוגעות לשימוש ולהפעלה של האכסניה.

(ג) הסכם החכירה עם מ.ל.ת. לא יפטור את העמותה מחיוביה כלפי העיריה; כמו כן העמותה תהא אחראית כלפי העיריה לביצוע ע"י מ.ל.ת. של כל חיובי החוכר עפ"י חוזה זה.

(ד) מבלי לפגוע באמור לעיל, יכלול הסכם עם מ.ל.ת. הוראות לפיהן -

(1) מ.ל.ת. נוטלת על עצמה את כל חיובי העמותה ככל שהם נוגעים להפעלה ולשימוש באכסניה.

(2) חיובי מ.ל.ת. יהיו כלפי העמותה והעיריה בחד ולחוד.

(1) במקרה של סתירה בין הוראות חוזה זה לבין הוראות ההסכם עם מ.ל.ת. יגברו הוראות חוזה זה.

15. שמירת זכויות

(א) מוסכם כי חוזה זה בא להוסיף על האמור בחוזה המקורי ולא לגרוע ממנו.

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

(ג) מבלי לפגוע בכלליות האמור בסעיף קטן (א) לעיל מוצהר ומוסכם במפורש כי העמותה לא תהיה זכאית ליזום ללא קבלת הסכמת העיריה בכתב ומראש כל שינוי לתכנית מיתאר או לתכנית מפורטת החלה על המגרש.

(ד) מוסכם ומוצהר בזאת במפורש כי במידה שהחכירה חלה על חלק מהנכס תהא העיריה רשאית, מבלי לפגוע בהוראות סעיף קטן ג' להלן, לעשות כל פעולה ו/או שימוש שהם ביתרת הנכס או בקשר אליה ללא צורך בקבלת הסכמה מאת העמותה וחתימתה על הסכם זה מהווה הסכמה לפעולה או שימוש כאמור מקום שזו תדרש על ידי אדם ו/או גוף כלשהו, ובלבד שהפעולה או השימוש האמורים אינם מפריעים, לדעת העיריה, במידה בלתי סבירה את שימוש העמותה במבנה.

(ה) למען הסר ספק מוצהר ומוסכם בזאת במפורש כי:

(1) העיריה תהיה רשאית לבנות בעצמה או ע"י אחרים מטעמה מעל למבנים החדשים ו/או בצמוד אליהם ו/או כסמוך אליהם כל תוספת בניה לפי שיקול דעתה בכפוף לתכנית בנין עיר החלה במקום, ולנהוג בתוספת הבניה מנהג בעלים - הכל בתנאי שתוספת הבניה האמורה לא תגרום לנזק פיזי למבנים ובתנאי שתוספת הבניה תשמש למטרה שאינה נוגדת את תקנות העמותה במידה שהעיריה תחליט על בניית תוספת כאמור יהא העמותה חייבת לבנות את המבנה תוך תיאום עם הגורמים העתידים לבצע את תוספת הבניה.

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

(1) להבטחת זכויות העיריה עפ"י חוזה זה תפקיד העמותה בידי העיריה יפוי כוח נוטריוני בלתי חוזר בנוסח המצ"ב שיסמך את העיריה לעשות כל פעולה שהוסמכה לעשותה עפ"י חוזה זה.

16. אתריות העמותה

(א) בטות נכסים

(1) החל ממועד מסירת החזקה, מתחייבת העמותה לבטח את המגרש המורחב ואת הנבנה עליו נגד שריפה והרס בערכו המלא ולהחזיק את הביטוח בתוקף במשך כל התקופה שעד השלמת בניית הבית המשותף ומסירת כיתות גן הילדים לעיריה כשהם מוכנים לשימוש. לאחר מועד זה תוסיף העמותה להחזיק בתוקף ביטוחים כאמור לגבי כל חלק מהמגרש או הבית המשותף שיהיו בשימוש היחודי.

(2) כמו כן יחזיק העמותה במשך כל תקופת הכניה ביטוח צד שלישי וביטוח חבות מעבידים בני תוקף וכל ביטוח נוסף שיידרש. העמותה מתחייבת להמציא לעיריה אישור חברת בטוח על תשלום הפרמיה המגיעה בגין הבטוחים.

(3) במקרה והמגרש ו/או המבנה יהרסו או ינזקו, מתחייבת העמותה לבנותם מחדש ולהשתמש לשם כך בכספי הביטוח שיתקבלו.

(ב) אתריות לנזקים

(1) החל ממועד מסירת החזקה במגרש המורחב לידי העמותה ועד השלמת בניית הבית המשותף ומסירת כיתות גן הילדים לרשות העיריה כשהם מוכנים לשימוש, תהא העמותה בלבד אחראי לתוצאות עבירה כלשהי שתעשה במגרש המורחב לרבות בבנין הנבנה, או לנזק כלשהו שייגרם לנכס או לצד שלישי כלשהו כולל העיריה ו/או עובדיה ו/או מורשיה ו/או לרכושם, בקשר או כתוצאה מכניה על ידי העמותה או מאופן החזקת המגרש המורחב והשימוש בו או בקשר לכל עבודה ו/או פעילות שתעשה בו.

(2) העמותה מתחייבת לגרום לסילוקה של כל דרישה או תביעה לתשלום פיצוי בקשר עם נזק כאמור בס"ק (1) לעיל, במידה שתופנה כנגד העיריה. כן מתחייבת העמותה לשפות את העיריה עבור כל סכום שהעיריה תחוייב בו עקב כל תביעה שתוגש נגדה בקשר או כתוצאה מהנ"ל והעמותה תשלם סכום זה לעיריה בצרוף הוצאות משפט, שכ"ט עו"ד ריבית והצמדה תוך 14 יום מיום קבלת דרישת העיריה לכך. בכל מקרה כאמור תודיע העיריה על כך לעמותה ותאפשר לה להגן על האינטרסים שלו בפני כל תביעה ו/או דרישה כאמור.

17. מיסים ותשלומי חובה למיניהם

- (א) מס שבת ומס רכישה במידה ויחולו על הסכם זה יחולו על כל אחד מהצדדים לפי הדין ולפי העניין.
- (ב) מס רכישה במידה ויחול על הסכם זה יחול על העמותה.
- (ג) מס ערך מוסף, במידה ויחול על הסכם זה יחול על העמותה.
- (ד) מס כולים, במידה ויחול על הסכם זה יחול על העמותה.
- (ה) היה ויוטל חיטל השכחה עקב אישור התב"ע יחול החיטל על העמותה.
- (ו) כל המסים ותשלומי חובה למיניהם (להלן - המיסים) החלים על המגרש המורחב בין אם הם חלים על בעלים ובין אם על מחזיק יחולו על העמותה.

18. ביטול החוזה עקב אי אישורו

- (א) מבלי לפגוע בזכויות כל אחד מהצדדים במקרה של הפרת חוזה, הרי שבמקרה שחוזה ההסכם לא אושר על ידי שר הפנים תוך 12 ימים כל אחד מהצדדים רשאי לבטל את ההסכם בהודעה שישלח לצד שכנגד.
- (ב) בוטל ההסכם כאמור לא תהא למי מהצדדים כל זכות ו/או טענה ו/או תביעה מכל מין וסוג שהוא כנגד משנהו עפ"י דין או עפ"י הסכם זה או אחרת - בקשר עם ההסכם ו/או חתימתו ו/או ביטולו.
- (ג) בוטל הסכם זה עקב אי אישורו על ידי שר הפנים, תגיש העמותה, על תשובה, תב"ע חדשה שתביא להחזרת המצב לקדמותו לאמור: הפרדת השטח הנוסף מההמגרש המורחב ורישום המגרש המקורי ללא תמורה, על שם העיריה. לא עשתה כן העמותה, תהא העיריה ו/או הוועדה המקומית רשאיות להגיש תב"ע כאמור על חשבון העמותה, וחתימתה על הסכם זה תהווה הסכמה לכך.
- (ד) בוטל חוזה זה עקב אי אישורו תמשיך העמותה להתחזק במגרש המקורי עפ"י חוזה החכירה המקורי משנת 1977.

19. הפרת החוזה

- (א) הפרת הוראות הסעיפים 2, 3, 6 - 9, 11 - 16 לחוזה זה, כולן או חלקן, תהווה הפרה יסודית כמשמעותה בחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), התשל"א-1970 (להלן - חוק החוזים (תרופות)).
- (ב) הפר צד להסכם את ההסכם הפרה יסודית כמשמעותה בחוק החוזים (תרופות) (להלן - הצד המפר) יהיה הצד שכנגד (להלן - הצד הנפגע) לבטל את ההסכם לאלתר בהודעה שתשלח לצד המפר בדואר רשום.

(ג) הפר צד להסכם את ההסכם הפרה שאינה הפרה יסודית כמשמעותה בחוק החוזים (תרופות) יהיה הצד הנפגע רשאי לבטל את ההסכם בהודעה בכתב בדואר רשום, אם לאחר שפנה בכתב ובדואר רשום לצד המפר לתקן את ההפרה תוך פרק זמן סביר שקבע, לא תיקן הצד המפר את ההפרה תוך הזמן האמור.

20. תוצאות בטול החוזה

(א) במקרה של בטול החוזה על ידי העיריה כאמור בסעי' לעיל תהא העמותה חייבת לפנות המגרש המקורי לרבות אותו חלק המבונה שעליה (להלן - הנכס) ולמסרו לידי העיריה כשהוא פנוי מכל אדם וחפץ, מכל שעבוד, חוב, או זכות של צד ג' כלשהו תוך שלושים יום מתאריך קבלת הדרישה לכך מהעיריה. העיריה תהיה רשאית להשתמש בנכס כראות עיניה ולפי שיקול דעתה המוחלט ולעמותה לא תהא כל דרישה ו/או טענה ו/או תביעה מכל סוג שהוא כלפי העיריה לתשלום כלשהו בקשר להקמת המבנה, החזקתו, השימוש בו והחזרת החזקה בו לעיריה.

(ב) לא קיימה העמותה התחייבותה האמורה בס"ק (א) לעיל תהא העיריה רשאית להכנס לנכס, לתפוס את החזקה בו וכן לנקוט בכל הפעולות על פי כל דין למימוש זכויותיה והעמותה תישא בכל ההוצאות שיגרמו לעיריה בשל שימוש העיריה בזכותה זו.

21. פרוק התאגיד

במקרה של מינוי מפרק לתאגיד שהעמותה מואגדת בו (להלן: התאגיד) או פרוק התאגיד מרצון או שלא מרצון או חדלותו או הפסקת פעילותו מכל נימוק או סיבה שהיא יפקד חוזה והחזקה בחלקה 16 לשעבר וזכות השמוש בה יחזרו לידי העיריה. לאלתר, ויהיו הוראות סעיף 16 לעיל בשנויים המחויבים.

22. ויתורים

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

23. תנאי לתוקף החוזה

חוזה זה טעון אישור מועצת העיריה ואישור שר הפנים או בא כוחו.

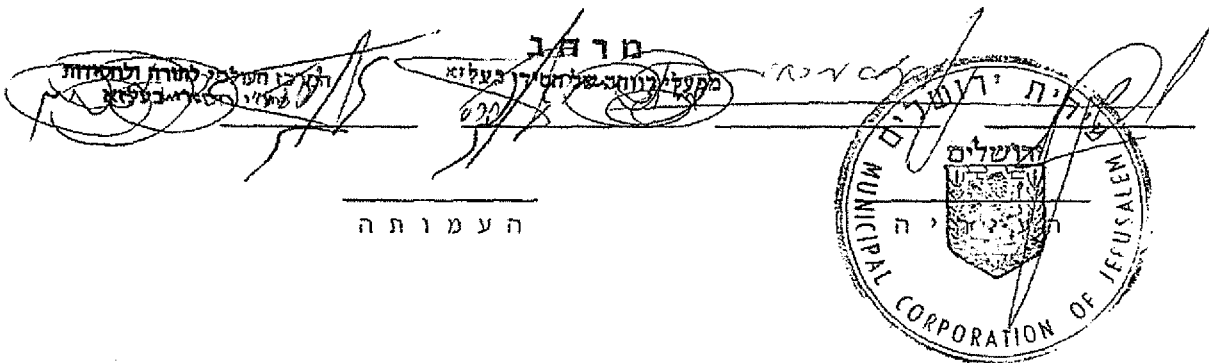
24. כתובות והודעות

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

העיריה: עיריית ירושלים
רח' יפו 22, ירושלים

העמותה: ד"ר צוקר מלוא 16
ירושלים, ח.מ. 68303

ולראיה באו הצדדים על החתום במקום וכמועד דלעיל

The block contains several handwritten signatures and official stamps. On the left, there are two overlapping circular stamps with Hebrew text. In the center, there is a horizontal line with the word "מחבר" (Author) written above it. To the right of this line is a large circular stamp of the "Municipal Corporation of Jerusalem" (מ.ת. ירושלים) with a coat of arms in the center. To the far right, there are handwritten initials "ד.ל." and "ד.ל."

אנו מסכימים לאמור בתווה זה ככל שהוא נוגע לשימוש ולהפעלה של האכסניה.

מ.ל.ת.
מפעל לעידוד תירות בע"מ

אישור השר _____

תאריך _____



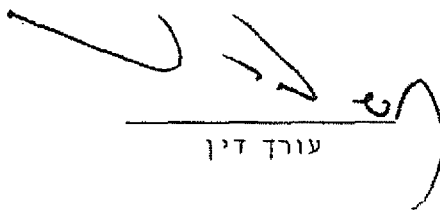
אישור

אני הח"מ יורם ברסלע, עורך דין עו"ד מאשר בזה כי ה"ח:
ירושלים, רחוב הנשיא 13
טל: 668780 - 668782 (02)

1. מאדון סאב קליין ת.ז. 0541954

2. מאב קרסטר ת.ז. 0002838

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
לכל דבר וענין.


עורך דין

1.11.93
י"ג חשן הרשף

נספח ד' – 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 תחלופ כנגד העירייה וכל גוף אחר שאין להפעיל נגדו זכות שבוב.

אמנון העלמי לחורחה ולחסידיח
שני חסידי מעלה
חתימת המשתמש

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

3.6. חריג רשלנות רבתי לא יחול בפוליסות.

3.7. כל סעיף בפוליסות (אם יש כזה) המפקיע או מקטין או מגביל בדרך כלשהי את אחריות מבטח המשתמש כאשר קיים ביטוח אחר לא יופעל כלפי העירייה ו/או מי מטעמה, ולגבי העירייה הפוליסות הנ"ל הוא "ביטוח ראשוני", המזכה אותה במלוא השיפוי המגיע לפי תנאיו, ללא זכות השתתפות בביטוחיה מבלי שתהיה למבטחי המשתמש זכות תביעה ממבטחי העירייה להשתתף בנטל החיוב כאמור בסעיף 59 לחוק חוזה הביטוח תשמ"א – 1981, ולמען הסר ספק מבטחי המשתמש מוותרים על טענה של ביטוח כפל כלפי הנ"ל.

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

5. המשתמש ידאג להאריך במועד את פוליסות הביטוח כאמור לעיל, כך שתהיינה בידיו פוליסות ביטוח תקפות למשך כל תקופת ההסכם לפי העניין 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.

המבטח/המבטחות והמבטחות:
שם: חתומה המשתמשת
חתימת המשתמשת

נספח ג'
תשריט הנכס

המרכז העסקי לתורה ולקוסמיקות
ע"ה מסדיר בעלזא
חתימת המשתמשת

בס"ד

מספר סידורי: 60/2025

אימות חתימתו של אדם בשם תאגיד או בשם אדם אחר

אני הח"מ מנחם שנקר נוטריון בעל רשיון מספר 2105166 מרחוב יוחנן הסנדלר 3
(גאולה), ירושלים, טל' 052-2662393, מאשר כי ביום 17/02/2025 ניצבו לפני

מר זאב פרסטר שזהותו הוכחה לי על פי תעודת זהות מספר 000028381 שניתנה ביום
19/08/2018

ומר ראובן בריש שזהותו הוכחה לי על פי תעודת זהות מספר 051516748 שניתנה
ביום 18/11/2024

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

☒ בשם עמותת המרכז העולמי לתורה ולחסידות שע"י חסידי בעלזא שמספרה
ברשם העמותות הישראלי 580083848

☐ בתפקיד אפוטרופוס / בתפקיד נאמן / בתפקיד אחר..... של
בכתובת ת.ז.

☐ בשם הזולת ת.ז.
בכתובת

אני מאשר שהוגשו לי המסמך פרוטוקול מורשה חתימה כראיה בכתב, להנחת דעתי,
לשם הוכחת רשותם לחתום כאמור.

לראיה אני מאמת את חתימותיהם של ה"ה זאב פרסטר וראובן בריש בחתימת ידי
ובחותמי, היום 17/02/2025.

שכרי בסך 494 ₪ (כולל מע"מ) שולם.

חתימת הנוטריון

הנוטריון

נספח ה' - ייפוי כוח בלתי חוזר

אנו הח"מ, עמותת "המרכז העולמי לתורה ולחסידות שע"י חסידי בעלזא", ע"ר 580083848, ירושלים

מייפנים 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 88 בגוש 30299 המצויה ברחוב דובר שלום 4, שכונת הקריות החסידיות, 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' 2528). כל הפעולות המנויות לעיל אפשר שיעשו בתמורה או שלא בתמורה.

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

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

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

המרכז העולמי לתורה ולחסידות
שע"י חסידי בעלזא
חותמת העמותה

אנו הח"מ מנחם שנקר, ע"י ווידויין
מ.ר. 25794 טל 052-7671006
אשר בזה כי הי"ה:

000028381 ת.ז. סגור

051516748 ת.ז. סגור

הינם מנהלי העמותה ורשאים על מנחם שנקר, ע"י ווידויין או תקנותיה ו/או על פי דין לחתום בשם העמותה וכי חתימתם בצירוף חותמת העמותה מזה יעשו את המעשה המיועד לכול דבר ועניין.

052-7671006

עו"ד

המרכז העולמי לתורה ולחסידות
שע"י חסידי בעלזא
חותמת המשתמש

Yossi Lavan, Adv.

Carmi Zaken, Adv.

Shoshy Metzger, Adv.

Avishai Feldman, Adv.

Nitzan Rubinstein, Adv.

Ilanit Shimon, Adv.

Amos Lavan, Adv.

Yehudit Adler, Adv.

Matan Cohen, Adv.

Nechemia Posner, Adv.

**LAVAN, ZAKEN & CO.
ADVOCATES**

ירושלים, ב' אדר, תשפ"ה

2 מרץ, 2025

יוסי לבן, עורך דין

כרמי זקן, עורך דין

שושי מצגר, עורכת דין

אבישי פלדמן, עורך דין

ניצן רובינשטיין, עורך דין

אילנית שמעון, עורכת דין

עמוס לבן, עורך דין

יהודית אדלר, עורכת דין

מתן כהן, עורך דין

נחמיה פוזנר, עו"ד, יועץ

מספרנו: ע1/2.83 - 1

לכבוד

מר חגי רגב

הממונה על הכלכלה האורבנית, אגף מבנה ציבור

עיריית ירושלים

א.נ,

הנדון: אישור להתקשרות בפטור ממכרז לפי סעיף 198א לפקודת העיריות [נוסח חדש]

תוכנית 252379 – צומת פת

1. התבקשנו ליתן את חוות דעתנו ביחס לעמידת הסכם הפיתוח שגובש מול חברת ריט אזורים ה.פ. ליווינג בע"מ (ח.פ. 1-611718-51) (להלן: "היזם") בתנאי סעיף 198א לפקודת העיריות [נוסח חדש].

2. בהתאם לסעיף 198א לפקודת העיריות [נוסח חדש] (להלן: "הפקודה"), מועצת העירייה רשאית לקבל החלטה בדבר התקשרות עם יזם בהסכם לביצוע עבודות פיתוח, בלא ביצוע הליך של מכרז, בהתקיימם של התנאים המצטברים הבאים:

(1) על עבודות הפיתוח להתבצע מכוח תוכנית בניין עיר הכוללת הוראות מפורטות ביחס לבניית אחת משתי החלופות הבאות, לכל הפחות (להלן: "תוכנית הפיתוח"):

א. בניית 100 יח"ד חדשות.

ב. בניית 5,000 מ"ר חדשים למסחר או לתעסוקה.

- (2) על היזם להחזיק לבדו בזכויות של מחצית משטח המגרשים הכלולים בתוכנית הפיתוח.
- (3) על עבודות הפיתוח להיות מיועדות לשירות יח"ד החדשות או שטחי המסחר או התעסוקה החדשים מכוח תוכנית הפיתוח ולשם יישומה של תוכנית הפיתוח.
- (4) במועד ההתקשרות טרם נחתמו חוזים לביצוע עבודות הפיתוח בהיקף כספי העולה על מחצית משוויים או שכלל עבודות הפיתוח שיכללו בהסכם הפיתוח יבוצעו על ידי היזם במגרשים שהוא מחזיק בזכויות בהם.
- (5) על התמורה בעד עבודות הפיתוח על פי הסכם הפיתוח לא לחרוג מהתמורה המקובלת לביצוע העבודות.
- (6) על גזבר העירייה ומהנדס העירייה להציג בפני הוועדה המקצועית (המורכבת ממנכ"ל העירייה כיו"ר, מהנדסה העירייה והיועץ המשפטי לעירייה) והמועצה את כל אלה:
- א. אומדנים של עלות כלל עבודות הפיתוח הנדרשות ליישום תוכנית הפיתוח, אומדן של עלות הפיתוח הכלולות בהסכם הפיתוח, אומדן של העלות המקובלת לביצוע עבודות פיתוח מאותו הסוג ואישור בדבר ה התקיימות תנאי מספר (4) לעיל.
- ב. חוות דעת המאשרת שהפיתוח תואם את תנאי מספר (5) לעיל.
- ג. אומדן של היטל הפיתוח והיטל ההשבחה הרלוונטיים לעבודות הפיתוח.
- (7) על הסכם הפיתוח לכלול תנאים שיבטיחו את איכות עבודות הפיתוח ואת האחראיות של היזם לבדק העבודות ולתיקון הליקויים בהם.
- (8) על הוועדה המקצועית להמליץ למועצה ברוב חבריה לאשר את ההתקשרות בהסכם הפיתוח לאחר שהשתכנע שמתקיימים בו התנאים לפי סעיף 198א לפקודה.
- (9) על החלטת הוועדה המקצועית וחוות הדעת שהובאו לפניה להתפרסם באתר האינטרנט של העירייה כ- 7 ימים לפני הבאת הנושא לאישור המועצה.
- (10) כ- 7 ימים לאחר שנחתם הסכם הפיתוח עליו להתפרסם באתר האינטרנט של העירייה.

3. בעניין הנדון מתמלאים תנאים מספר (1) – (7) הנ"ל, כמפורט להלן:

- (1) תוכנית 252379 (להלן: "התוכנית") קובעת יעוד להקמת כ- 300 יח"ד להשכרה וכן שטחים למסחר ומשרדים, ועל כן עומדת בתנאי מספר (1);
- (2) חברת ריט אזורי ה.פ. ליווינג בע"מ (להלן: "החברה") הינה בעלת זכויות חכירה בגוש 30169 חלקות 151, 152 ו- 153, ועל כן החברה מחזיקה בזכויות של מעל מחצית משטח המגרשים הכלולים בתוכנית, ותנאי מספר (2) מתמלא;
- (3) עבודות הפיתוח במסגרת הסכם הפיתוח (מבנה ציבורי הכולל גני ילדים, מעונות יום, בית כנסת (ברמת מעטפת), והכנה לבניה עתידית של מעונות סטודנטים) נועדו על מנת לשרת את השטחים שמיעדת התוכנית ליח"ד להשכרה, למסחר ומשרדים, ולפיכך מתמלא תנאי מספר (3);
- (4) במועד ההתקשרות טרם נחתמו חוזים לביצוע עבודות הפיתוח ולפיכך תנאי מספר (4) מתמלא;
- (5) בהתאם למסמך שהכינה מחלקת כלכלה אורבנית בעירייה לוועדה המקצועית של העירייה, התמורה בעד עבודות הפיתוח שייקבע בהסכם הפיתוח לא תחרוג מהתמורה המקובלת לביצוע עבודות מאותו הסוג, ולפיכך תנאי מספר (5) מתמלא;
- (6) המסמך שהכינה מחלקת כלכלה אורבנית בעירייה לוועדה המקצועית בעירייה, כולל את כל ההתייחסות הנדרשת בתנאי מספר (6), ועל כן מתמלא גם תנאי זה;
- (7) טיוטת הסכם הפיתוח כוללת תנאים שיבטיחו את איכות עבודות הפיתוח (סעיף 16 לטיוטת הסכם הפיתוח) ואת האחריות של החברה לבדק העבודות ולתיקון ליקויים בהם (סעיף 4 לטיוטת הסכם הפיתוח), ולפיכך מתמלא גם תנאי מספר (7).

4. אשר על כן, ניתן לאשר בעניין הנדון את ההתקשרות עם החברה בפטור ממכרז לפי סעיף 198א לפקודה.

5. ככל והוועדה המקצועית תמליץ לאשר את ההתקשרות בהסכם הפיתוח, על החלטת הוועדה המקצועית וחוות הדעת שהובאו לפני להתפרסם באתר האינטרנט של העירייה כ- 7 ימים לפני הבאת הנושא לאישור המועצה. כמו כן, ככל והמועצה תחליט לאשר את הסכם הפיתוח, כ- 7 ימים לאחר שייחתם על ידי הצדדים, על הסכם הפיתוח להתפרסם באתר האינטרנט של העירייה.

בכבוד רבובברכה,

יוסי לבן, עו"ד

י"ט אדר, תשפ"ה

19 מרץ, 2025

הנדון: חו"ד משפטית בנוגע להתקשרות העירייה בפרויקט פינני בינוי שד' נווה

יעקב 28-32 גו"ח 30642/15/96 ירושלים

נכס 8259-13

להלן חוות דעת בעניין התקשרות העירייה בפרויקט פינני בינוי בנכס שבנדון אשר ניתנת על יסוד חוות דעתו של עו"ד משה וולפוס ב"כ העירייה בהכנת ההסכם שבכותרת:

רקע כללי:

1. חברת טרא נווה יעקב 28-32 שותפות מוגבלת ש.מ. 6-028764-54 וחברת רוטשטיין התחדשות עירונית בע"מ, ח.פ. 515910214 (להלן: "החברה" ו/או "היזם"), מבקשות לקדם פרויקט של פינני בינוי בשד' נווה יעקב 28-32 ירושלים (להלן: "המתחם") במסגרת תכנית בניין עיר שמספרה 101-736884.

2. העירייה מחזיקה במתחם דירה הידועה כגוש 30642 חלקה 15 ת"ח 96 (להלן: "הדירה").

3. בחודש אוקטובר 2021, גובש נוסח הסכם פינני בינוי בין ב"כ הדיירים משרדו של עו"ד אלי תוסיה כהן לבין ב"כ היזם משרד הרצוג-פוקס-נאמן. (להלן: "הסכם הפינני בינוי").

מצב תכנוני קנייני:

4. מהמידע שהועבר לעו"ד וולפוס עולה כי במתחם ישנן 111 יח"ד הפרוסות על מספר מבנים כאשר עיריית ירושלים רשומה כבעלים של דירת מגורים בשטח רשום של כ-60 מ"ר בקומה השלישית בבניין 32' הידועה כחלקה 15 ת"ח 96 בגוש 30642 (להלן: "הנכס העירוני").

5. ממידע שקיבל עו"ד וולפוס מב"כ היזם עולה כי על הסכם הפינני בינוי חתמו כל הדיירים במתחם מלבד העירייה.

6. היזם ביקש מהעירייה, כבעלת הזכות להירשם כחוכרת על הדירה, להצטרף לפרויקט.

7. בהתאם להוראות חוק פינני בינוי (עידוד מיזמי פינני בינוי) תשס"ו - 2006 יש לקבל הסכמת כל בעלי הזכויות במתחם בכדי להוציא לפועל בניה מכח התוכנית ובכדי להנות מהוראות התוכנית והפטורים מכוחה.

8. באופן כללי ניתן לומר כי לאחר התיקון שבוצע בחוק בחודש 10/21 אשר הפחית את "הרוב ההתחלתי הדרוש" ולפיו ככל שיש בידי יזם הסכמות 2/3 מבעלי הדירות במתחם ורוב של 60% בכל בניין המחזיק לכל הפחות 50% מהרכוש המשותף, הוא יכול להתחיל בהליכי תכנון ורישוי אולם כאמור כדי לקבל היתר סופי ולהתחיל לבנות, עליו לקבל הסכמת כל בעלי הזכויות וככל שמי מבעלי הזכויות לא נתן הסכמתו ויש בידי היזם הרוב הנ"ל, יכול היזם להגיש תביעה כנגד אותו "דייר סרבן".

9. לאור האמור לעיל התבקש עו"ד וולפוס לנהל מו"מ מול ב"כ היזם על מנת להכין נספח ובו הערות ו/או תניות נוספות אשר נדרשות בהתחשב במהות הנכס כנכס עירוני וכן בהיות העירייה רשות ציבורית ואשר יחולו על היזם במסגרת יחסיו החוזיים עם העירייה בהקשר של ביצוע הפרוייקט.

10. לאחר מו"מ הושגה הסכמה על נספח שינויים משפטי (להלן: "נספח השינויים") ולאחר שנתקבלה התייחסות לנספח השינויים מיועץ המס העירוני וכן מיועץ הביטוח העירוני – הנספח נחתם ע"י היזם.

עיקרי העסקה הכלכלית:

11. במסגרת הסכם הפינוי בינוי התחייב היזם לבעלי הדירות בבניין, להרוס את כל הדירות במתחם ולבנות במקומן 111 דירות משודרגות עבור בעלי הדירות הקיימים וכן להוסיף 410 יח"ד (דירות יזם).

12. במסגרת הדירה החדשה שתקבל העירייה, ככל שיבוצע הפרוייקט, היא תקבל תוספת שטח אל מול הדירה הקיימת בשיעור של כ- 25 מ"ר וכן תוספות נוספות כדלהלן:

א. בכל דירה חדשה ייבנה ממ"ד העומד בתקן בהתאם לתקנות ההתגוננות של פיקוד העורף.

ב. בכל דירה חדשה תיבנה מרפסת שמש בגודל של כ- 10-12 מ"ר כאשר חלקה מרפסת סוכה.

ג. כל דירה חדשה תקבל חניה אחת.

ד. כל דירה חדשה תקבל מחסן בגודל של כ- 4-6 מ"ר.

13. כנגד התמורות האמורות לעיל התחייבו דיירי הבניין שחתמו על ההסכם להעביר ליזם את זכויות הבניה (המהוות רכוש משותף) הקיימות לצורך בניית דירות חדשות, במסגרת מגבלות התכנון והרישוי, אשר יהיו בבעלות היזם.

14. מעבר לאמור לעיל התחייב היזם לשאת בכל עלויות ביצוע הפרויקט ובכל המיסים/תשלומים הנובעים מההסכם.

15. שומה: בהתאם לשומה מטעם העירייה שנערכה במשרדה של השמאית תמר אברהם והונחה בפני עו"ד וולפוס, עולה כי התמורה שמקבלת העירייה בדירה החדשה תואמת את שווי הזכויות הנמסרות ליזם וכן תואמות את התמורות המתקבלות אצל יתר דיירי המתחם.

16. העדר חובה לקיים מכרז: בכל הנוגע לסוגיית חובת קיום מכרז במקרה של הענקת זכות במקרקעין עירוניים, ההסכם דגן נכנס במהותו בגדר סעיף 3(2)(ד) לתקנות העיריות (מכרזים) התשמ"ח-1987, לפיו העירייה רשאית להתקשר בהסכם בפטור ממכרז במסגרתו מועברים מקרקעין עירוניים לאדם שהתחייב לפתח אותם בהתאם לתוכנית ובכפוף להוראות הסעיף שם לרבות אישור המועצה ברוב חבריה ואישור משרד הפנים.

17. מיסוי: בהתאם להסכם וכאמור לעיל כל הוצאות המיסוי, בגין ביצוע הסכם הפינוי בינוי והפרויקט יחולו על היזם, יחד עם זאת יועץ המס של העירייה הוסיף את הערותיו לנספח השינויים שנחתם ע"י היזם.

18. ביטוח: ניתנה התייחסות של יועץ הביטוח של העירייה וצורף לנספח השינויים גם נספח ביטוחי המחייב את היזם.

19. לאור האמור לעיל הרי שאין מניעה להתקשר מול היזם בהסכם הפינוי בינוי הכל בכפוף לאישור ההתקשרות ע"י וועדת כספים וכן אישור המועצה ברוב חבריה ובכפוף לאישור משרד הפנים.

בברכה,

חן חייט אפרים, עו"ד

עוזרת ליועץ המשפטי לעירייה
צוות נכסים



ז' שבט, תשפ"ה
5 פברואר, 2025

לכבוד

גזבר העירייה

כאן

חוות דעת משפטית לנספח להסכם שכירות מוגנת (נכס 4973)

1. השוכרים - פיטר בנו של ספירו שהשאן ת.ז. 8056582 וג'ורג' בנו של ספירו שהשאן ת.ז. 94570701 הינם דיירים מוגנים בנכס המצוי ברחוב השער החדש 4 הכולל חנות וגלריה בשטח של כ-40 מ"ר (להלן: "המושכר") על פי חוזה שכירות מיום 1.7.1983 שחל עליה חוק הגנת הדייר (נוסח משולב) התשל"ב-1972, (להלן: "החוזה המקורי").
2. בין העירייה לשוכרים נחתמה ביום 4.2.2021 תוספת לחוזה שכירות מוגנת במסגרתה הוסכם כי השוכרים יהיו רשאים לשנות את מטרת השכירות כהגדרתה בחוזה המקורי ולעשות שימוש במושכר לצורך הפעלת בית קפה, זאת למשך תקופת ניסיון שתחילתה ביום 1.4.2021 וסיומה ביום 31.3.2023 בתנאים שפורטו בתוספת (להלן: "התוספת הראשונה"), וזאת בהתאם להחלטת פורום נכסים מיום 10.9.2020 שאישר הפעלת בית קפה בכפוף לתקופת ניסיון של שנתיים והתאמת דמי השכירות לשומה עירונית.
3. בתוספת הראשונה נקבע גם כי העירייה רשאית להאריך את תקופת הניסיון לצורך המשך מטרת השכירות החדשה, בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי למשך שנתיים נוספות.
4. העלאת דמי השכירות לתקופה שתחילתה בתאריך 1.4.2023 אושרה בוועדת כספים מס' 564 מיום 25.12.2023 ובמועצת העירייה מס' 659 מיום 28.12.2023 ובהתאם לכך נקבע בנספח כי גובה דמי השכירות אשר ישולמו לעירייה בגין שימוש במושכר לצורך הפעלת בית קפה לתקופה שתחילתה ביום 1.4.2023 וסיומה ביום 1.3.2028 יעמוד על 13,200 (שלושה עשר אלף ומאתיים) ₪ לשנה בתוספת מע"מ ככל שיחול.
5. כן נקבע בנספח כי הפרשים בגין דמי השכירות לשנת השכירות הראשונה בסך 6,240 ₪ בתוספת מע"מ ככל שיחול וכן דמי השכירות בגין שנת השכירות השנייה ישולמו לעירייה במהלך חודש אפריל 2024.



6. בהיבט הרישוי - בהתאם לשומה לא נמצאו היתרי בניה בתיק הבניין של הנכס באתר ההנדסי של עיריית ירושלים, עם זאת בהתאם לבדיקת הפיקוח לא נמצאו לגבי הנכס תיקי עבירה פעילים ומביקור הפיקוח בנכס לא זוהו חריגות נוספות והמבנה נותר ללא שינוי.
7. בהיבט התכנון - התקבלה בעניין הנכס חוות דעת משפטית מיום 23.12.24, של צוות תכנון ובניה אזורי לפיה לאור האמור בסעיף 8.18.5 לתכנית עמ/9, הקובע כי השימושים הקיימים במבנים קיימים לא ייפגע, ניתן להמשיך להתיר שימוש בנכס למטרת בית קפה.
8. ככל שיש בידי אגף הנכסים אישור לכך שבעבר ההתקשרות אושרה במועצה ברוב חבריה ניתן להסתמך עליו לצורך חתימת ההסכם, אחרת נדרש להביא את ההתקשרות לאישור מועצה ברוב חבריה בהתאם לסעיף 188 (ב) לפקודת העיריות [נוסח חדש].

בכבוד ה**ב**,

רחל ברנשטיין, עו"ד
צוות נכסים

י"ז אדר, תשפ"ה

17 מרץ, 2025

הנדון: חוות דעת משפטית - התקשרות העירייה בפרויקט פינוי בינוי ברח' הארזים 8-14

גוש 30263 חלקה 57

נכס 5212

להלן חוות דעת בעניין התקשרות העירייה בפרויקט פינוי בינוי בנכס שבנדון אשר ניתנת על יסוד חוות דעתו של עו"ד משה וולפוס ב"כ העירייה בהכנת ההסכם שבכותרת:

1. חברות אחים עופר הנדסה ופיתוח בע"מ מ.ח. 510560469 וחברת ביתא ב.כ בע"מ 516084480 (להלן: "החברה" ו/או "היזם"), מבקשות לקדם פרויקט פינוי בינוי ברחוב הארזים 8-14 ירושלים (להלן: "המתחם"), במסגרת תכנית שמספרה 101-0309914 (להלן: "התכנית").

2. העירייה מחזיקה דירה במתחם, ברחוב הארזים 10 (להלן: "הדירה" ו/או "הנכס העירוני").

3. לצורך קידום הפרויקט במתחם הוקמה מנהלת מטעם הדיירים אשר קיימה מכרז לבחירת היזמים לביצוע הפרויקט, כמו כן נבחר משרד עו"ד לייצור הדיירים במתחם – משרד קרמר שניידר שפירא ושות'.

4. בין ב"כ הדיירים לב"כ היזם התנהל מו"מ אשר בסופו הוסכם על נוסח הסכם לחתימת הדיירים (להלן: "הסכם הפינוי בינוי").

5. בחודש אפריל 2022, לאחר משא ומתן ממושך, הוסכם על תוספת להסכם במסגרתה תינתן תוספת שטחם לדירות.

מצב תכנוני

6. בהתאם לחוות דעתו של וולפוס, חוות דעת זו הינה עקרונית, מאחר וטרם נערכה שמאות מטעם העירייה וישנו מידע חלקי הן בנוגע לסטטוס התכנוניקנייני והן בנוגע להיבט הכלכלי.

7. ממידע שנמסר לעו"ד וולפוס, עולה כי במתחם ישנן 154 יח"ד הפרוסות על 4 בניינים, כאשר עיריית ירושלים זכאית להירשם כבעלים/חוכרת של דירת מגורים הנמצאת בבניין מס' 10, הידוע כגוש 30263 חלקה 57 (רשום במושע) (להלן: "הנכס העירוני").

8. בהתאם ל"נסח מלשכת רישום המקרקעין" שהונח בפני עו"ד וולפוס, תת חלקה 1 רשומה כ"מרתף", הבניין נרשם כבית משותף בשנת 1971 כאשר הבעלות על תת חלקה 1 רשומה על שם רשות הפיתוח, אולם נמסר לו כי העירייה זכאית להירשם כבעלים של המרתף ומקלט.

9. ממידע שקיבל עו"ד וולפוס מב"כ היזם, כל הדיירים במתחם חתמו על הסכם הפינוי בינוי, מלבד העירייה.

10. היזם ביקש מהעירייה, כבעלת הזכות להירשם כחוכרת על הדירה, להצטרף לפרויקט.

11. בהתאם לחוק פינוי בינוי (עידוד מיזמי פינוי בינוי) תשס"ו – 2006, יש לקבל הסכמת כל בעלי הזכויות המתחם בכדי להוציא לפועל תכנית בניה מכוח התוכנית ובכדי להנות מהוראות התוכנית והפטורים מכוחה.

12. באופן כללי ניתן לומר כי לאחר התיקון שבוצע בחוק בחודש 10/2021 אשר הפחית את "הרוב ההתחלתי הדרוש" ולפיו ככל שיש בידי יזם הסכמות 2/3 מבעלי הדירות במתחם רוב של 60% בכל הבניין המחזיק לכל הפחות 50% מהרכוש המשותף, הוא יכול להתחיל בהליכי תכנון ורישוי אולם כאמור כדי לקבל היתר סופי ולהתחיל לבנות, עליו לקבל הסכמת כל בעלי הזכויות וככל שמי מבעלי הזכויות לא נתן הסכמתו ויש בידי היזם הרוב הנ"ל, יכול היזם להגיש תביעה כנגד אותו "דייר סרבן".

13. ממידע שנמסר לעו"ד וולפוס, הוגשה כנגד העירייה (וכנגד קק"ל הרשומה כבעלים של הדירה) תביעה בבית המשפט המחוזי בירושלים ת.א. 30930-02-24, בשל העובדה כי העירייה לא חתמה על הסכם הפינוי בינוי.

14. לאור האמור לעיל, התבקש עו"ד וולפוס לנהל מו"מ מול ב"כ היזם על מנת להכין נספח ובו הערות ו/או תניות נוספות אשר נדרשות בהתחשב במהות הנכס כנכס עירוני וכן בהיות העירייה רשות ציבורית ואשר יחולו על היזם במסגרת יחסיו החוזיים עם העירייה בהקשר של ביצוע הפרויקט.

15. לאחר מו"מ ארוך, הושגה הסכמה עקרונית על נספח שינויים, אולם הנספח איננו סופי, שכן טרם ניתן אישור להערות יועץ המס העירוני וכן טרם ניתנה התייחסות יועץ הביטוח העירוני.

עיקרי העסקה

16. במסגרת הסכם הפינוי בינוי התחייב היזם לבעלי הדירות בבניין להרוס את כל הדירות במתחם ולבנות במקומן 154 דירות משודרגות עבור בעלי הדירות הקיימים וכן להוסיף 247 יח"ד.

17. במסגרת הדירה החדשה תקבל העירייה ככל שיבוצע הפרויקט היא תקבל תוספת שטח אל מול הדירה הקיימת כאשר נספח י"ג להסכם הפינוי בינוי קובע כי תוספת השטח לבעלי הדירות הינה ביחס לחלק היחסי של דירתם אל מול כלל הדירות המתחם ובהתאם למקדמים המפורטים בטבלת חישוב השטחים של שמאי הפרויקט וכן תלויה בגובה היטל ההשבחה שיוטל על ידי הרשות במקומית בגין התב"ע.

18. שווי המפרט שיקבלו בעלי הדירות לפני הדירה הינו זהה לשווי מפרט דירות הסטנדרט של היזמים, ובכל מקרה לא יפחת ממנו.

19. בכל דירה חדשה ייבנה ממ"ד העומד בתקן בהתאם לתקנות ההתגוננות של פיקוד העורף.

20. בכל דירה חדשה תיבנה מרפסת שמש בגודל של כ-12 מ"ר.

21. כל דירה חדשה תקבל חניה אחת, בחניון תת קרקעי.

22. כל דירה חדשה תקבל מחסן בגודל של כ-8 מ"ר בכפוף לאישור רשויות התכנון.

23. החל ממועד פינוי הדירות, ישלם היזם לבעלי הדירות דמי שכירות בהתאם להערכת שמאי שתיערך בסמוך למועד הפינוי, עד למועד מסירת דירות התמורה.

24. כנגד התמורות האמורות לעיל התחייבו דיירי הבניין שחתמו על ההסכם להעביר ליזם את זכויות הבניה (המהוות רכוש משותף) הקיימות לצורך בניית דירות חדשות, במסגרת מגבלות התכנון והרישוי, אשר יהיו בבעלות היזם.

25. מעבר לאמור לעיל, התחייב היזם לשאת בכל עלויות ביצוע הפרויקט וכל המיסים/שלומים הנובעים מהסכם הפינוי בינוי.

26. **שומה:** טרם נערכה שומה מטעם העירייה – יש להזמין שמאות בטרם חתימה על הסכם הפינוי בינוי, אשר תבדוק הן את ה"כדאיות הכלכלית" של העסקה המוצעת לעירייה וכן את נספח י"ג להסכם הפינוי בינוי ואת התמורה שהעירייה אמורה לקבל אל מול התמורות של יתר בעלי הדירות במתחם.

27. בכל הנוגע לסוגיית חובת קיום מכרז במקרה של הענקת זכות במקרקעין עירוניים, ההסכם דנן נכנס במהותו בגדר סעיף 3(2)(ד) לתקנות העיריות (מכרזים) התשמ"ח-1987, לפיו העירייה רשאית להתקשר בהסכם בפטור ממכרז במסגרתו מועברים מקרקעין עירוניים לאדם שהתחייב לפתח אותם בהתאם לתוכנית ובכפוף להוראות הסעיף שם לרבות אישור המועצה ברוב חבריה ואישור משרד הפנים.

28. **מיסוי:** בהתאם להסכם וכאמור לעיל, כל הוצאות המיסוי בגין ביצוע ההסכם והפרויקט יחולו על היזם. יחד עם זאת, יועץ המס של העירייה הוסיף את הערותיו לנספח השינויים, אך שינויים אלו **טרם אושרו על ידי היזם.**

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

29. **ביטוח:** נעשתה פנייה ליועץ הביטוח חשל העירייה על מנת שיחווה דעתו בנוגע לסעיפי הביטוח ודרישות הביטוח העירוניות – טרם נתקבלה התייחסותו. בכל מקרה, יש לצרף להסכם, כתנאי לחתימה, נספח ביטוח בהתאם לדרישות יועץ הביטוח אשר יוכנס כחלק מההסכם עליו יחתום היזם.

30. בטרם תחתום העירייה על ההסכם וכתנאי לחתימה עליו, עליה להסדיר את הרישום של הנכס על שמה בלשכת רישום המקרקעין, שכן כיום הנכס רשום על שם קק"ק (נראה שהעניין בטיפול שכן בהתאם לנסח עדכני עולה כי נרשמה הערת אזהרה לטובת העירייה ביום 9/3/25 בגין הסכם חכירה).

31. לאור האמור לעיל ובכפוף לתנאים המהותיים האמורים בסעיפים 26 ו-30 לעיל הרי שאין מניעה משפטית להתקשר מול היזם בהסכם הפיננסי בינוי בכפוף לחתימה על נספח השינויים וכן בכפוף לקיום הוראות יועץ המס של העירייה ויועצי הביטוח ובכפוף לאישור ההתקשרות ע"י ועדת כספים וכן אישור המועצה ברוב חבריה ובכפוף לאישור משרד הפנים.

בברכה,

חן חייט אפרים, עו"ד

עוזרת ליועץ המשפטי לעירייה

צוות נכסים



מזכירות פועצת העיר

סימוכין : 2025-0103-256

פירוט נסיעות נבחרי ציבור לחו"ל בשנת 2024

מס'	שם הנבחר	יעד הנסיעה	מטרת הנסיעה	תאריך יציאה	תאריך חזרה	פירוט התשלומים (בש"ח)
1	משה ליאון ראש העיר	ארה"ב ניו-יורק	ביקור רשמי בניו יורק. השתתפות בכנס "כלכליסט", פגישות עם נציגים ובכירים מהתאגידים ומהקרנות השונות במטרה לגייס תרומות, לחזק את קשרי החוץ של ירושלים, לעודד וליזום השקעות בירושלים.	29.02.24	07.03.24	26,896
2	משה ליאון ראש העיר	צרפת פריס	ביקור רשמי בצרפת. השתתפות בכנס קליטה ועלייה של הסוכנות היהודית. במהלך ביקורו, קיים ראש העיר פגישות עם נציגים ובכירים מהקהילה היהודית, מהתאגידים ומהקרנות השונות במטרה לעודד את העלייה היהודית מצרפת לירושלים, לגייס תרומות ולחזק את קשרי החוץ של ירושלים.	16.05.24	19.05.24	14,463
3	משה ליאון ראש העיר	ארה"ב ניו-יורק	ביקור רשמי בניו יורק. השתתפות ב"כנס ירושלים" ובכנס "ג'רוזלם פוסט", הובלת אירועי ההצדעה לעיר ירושלים ומדינת ישראל, וכן קיום פגישות עם נציגים ובכירים מהקהילה היהודית, מהתאגידים ומהקרנות על מנת לגייס תרומות ולחזק את קשרי החוץ של ירושלים.	02.06.24	03.06.24	8,320
4	משה ליאון ראש העיר	גרמניה ברלין	ביקור רשמי בגרמניה. השתתפות באירוע תורמים, קיום פגישות עם ראש העיר ברלין, נציגים ובכירים מהתאגידים ומהקרנות השונים במטרה לגייס תרומות, לחזק את קשרי החוץ של ירושלים, לעודד וליזום השקעות בעיר.	26.09.24	27.09.24	760
5	שמואל מרציאנו משנה לראש העיר	צרפת פריס	השתתפות במשלחת לעידוד עליה בשיתוף קעליטה, הסוכנות היהודית, ההסתדרות הציונית, קק"ל ואופק ישראלי.	24.11.24	26.11.24	7,536