



מזכירות מועצת העיר

כ"ג באלול, תשפ"ה
16 בספטמבר, 2025
סימוכין: 2025-0103-759

לכבוד
חברי מועצת העיר
כאן

שלום רב,

הנכם מוזמנים להשתתף בישיבת מועצה מס' 24 (ישיבה מן המניין לחודש ספטמבר) אשר תתקיים ביום חמישי, כ"ה באלול תשפ"ה (18.09.2025), בשעה 18:00, באולם המועצה, בנין 1, קומה 6.

ישיבת המועצה תצולם ותשודר בשידור חי באתר העירוני, כמקובל.



מזכירות מועצת העיר

סדר היום

ישיבה מס' 24

(ישיבה מן המניין לחודש ספטמבר)

1. אישור סעיפים ברוב קולות

1.1 אישור הסכם רשות שימוש

דברי הסבר

בהתאם לנהלי משרד הפנים, מועצת העירייה מתבקשת לאשר ברוב קולות חברי המועצה (16 חברים לפחות) את הסכם רשות השימוש כמפורט להלן.

נכס	כתובת	פרטי עמותה	שימוש	הערות
8663-1	יוסף בורג 6 קרית האומה	בית הכנסת דורות ראשונים ירושלים ע"ר 580502102	בית כנסת	הסכם רשות שימוש בנכס עד ליום 21.5.2039

מצ"ב חוות דעת משפטית לעניין ההקצאה וההסכם.

הצעת החלטה

מועצת העירייה מחליטה לאשר את הסכם רשות השימוש המצ"ב ברוב קולות חברי המועצה (16 חברים לפחות).



מזכירות מועצת העיר

1.2 בקשות שנדונו בוועדת כספים מישיבה מס' 17 מיום 11.09.25 ומובאות לאישור ברוב קולות

הצעת החלטה

מועצת העירייה מחליטה לאשר ברוב קולות חברי המועצה (16 חברים לפחות) את הבקשות הבאות:

- בקשה מס' 2025-62-034, בנושא: "בקשה לאישור הפחתת תועלות ציבוריות מהשבחה בהתאם להחלטת ועדת הארבעה מיום 01/9/2025".
- בקשה מס' 2025-80-230, בנושא: "אישור לרישום משכנתא ומישכון על קרקע המיועדת לבניית ביי"ס על יסודי בשכונת בית חנינא".
- בקשה מס' 2025-80-231, בנושא: "אישור לרישום משכנתא ומישכון על קרקע המיועדת לבניית ביי"ס יסודי בשכונת גבעת המטוס".
- בקשה מס' 2025-80-232, בנושא: "אישור לרישום משכנתא ומישכון על קרקע המיועדת לבניית ביי"ס על יסודי בשכונת גבעת המטוס".
- בקשה מס' 2025-80-233, בנושא: "אישור לרישום משכנתא ומישכון על קרקע המיועדת לבניית גני" בשכונת גבעת המטוס".
- בקשה מס' 2025-80-234, בנושא: "אישור לרישום משכנתא ומישכון על קרקע המיועדת לבניית ביי"ס בשכונת קרית משה".
- בקשה מס' 2025-80-235, בנושא: "אישור לרישום משכנתא ומישכון על קרקע המיועדת לבניית גני" בשכונת קרית משה".

1.3 בקשה שנדונה בוועדת כספים מישיבה מס' 16 מיום 28.07.25 ומובאת לאישור ברוב קולות

הצעת החלטה

מועצת העירייה מחליטה לאשר ברוב קולות חברי המועצה (16 חברים לפחות) את הבקשה הבאה:

- בקשה מס' 2025-93-14, בנושא: "חתימה על הסכם דיירים בפרויקט תמ"א 38 לגבי מקלט ציבורי בבעלות העירייה, רחוב יורדי הסירה 21-23 (נכס 4299)".
- מצ"ב חו"ד והסכם.



מזכירות מועצת העיר

2. דוחות העירייה, חוק עזר ועדכונים

2.1. דוחות המובאים לאישור המועצה

הצעת החלטה

מועצת העירייה מחליטה לאשר את דוחות הוועדות להלן:

2.1.1. דוח ועדת כספים משיבה מס' 17 שהתקיימה ביום חמישי, י"ח באלול תשפ"ה (11/09/2025) רצ"ב.

2.1.2. דוח ועדת מנגנון משיבה מס' 11 שהתקיימה ביום שלישי, ט"ז באלול תשפ"ה (09/09/2025) רצ"ב.

2.1.3. דוח הוועדה להנחות מארנונה משיבה מס' 9 שהתקיימה ביום שלישי, ט"ז באלול תשפ"ה (09/09/2025) רצ"ב.



מזכירות מועצת העיר

2.2. דוחות המובאים לידיעת המועצה

- 2.2.1. דוח ועדה לקידום עסקים משיבה מס' 2 שהתקיימה ביום חמישי, כ"ח בתמוז תשפ"ה (24/07/2025) רצ"ב.
- 2.2.2. דוח הוועדה למסירת עבודות הפטורות ממכרז משיבה מס' 34 שהתקיימה ביום שלישי, ד' באב תשפ"ה (29/07/2025) רצ"ב.
- 2.2.3. דוח הוועדה למסירת עבודות הפטורות ממכרז משיבה מס' 35 שהתקיימה ביום חמישי, י"א באלול תשפ"ה (04/09/2025) רצ"ב.
- 2.2.4. דוח ועדת חינוך משיבה מס' 5 שהתקיימה ביום שלישי ב' באלול תשפ"ה (26/08/2025) רצ"ב.
- 2.2.5. דוח ועדת תיירות משיבה מס' 4 שהתקיימה ביום רביעי ג' באלול תשפ"ה (27/08/2025) רצ"ב.
- 2.2.6. דוח הוועדה להנצחת זכרם של נרצחי טרור משיבה מס' 4 שהתקיימה ביום שלישי ט' באלול תשפ"ה (02/09/2025) רצ"ב.



מזכירות מועצת העיר

2.3. עדכון על מועדי ישיבות המועצה לשנת 2025

דברי הסבר

בישיבת המועצה מס' 11 מיום 28.11.2024 אושרו מועדי ישיבות המועצה לשנת 2025.

מובא לעדכון מועד ישיבת המועצה לחודש אוקטובר כמפורט להלן:

חודש	יום בשבוע	תאריך עברי	תאריך לועזי	הערות
אוקטובר	ראשון	ד' בחשון תשפ"ו	26.10.2025	הוקדם מתאריך 30.10.25
נובמבר	חמישי	ז' בכסלו תשפ"ו	27.11.2025	
דצמבר	חמישי	ה' בטבת תשפ"ו	25.12.2025	

הצעת החלטה

הובא לידיעת מועצת עיריית ירושלים עדכון על מועד ישיבת המועצה בחודש אוקטובר לשנת 2025 כמפורט לעיל.

הישיבות תתקיימנה באולם מועצת העירייה, בכיכר ספרא בנין מספר 1, קומה 6, ותחלנה בשעה 18:00.



מזכירות מועצת העיר

2.4. הצעת חוק עזר לירושלים (בדיקת בשר עוף) (ביטול), התשפ"ה - 2025

דברי הסבר

חוק הגנה על בריאות הציבור (מזון), התשע"ו-2015 (להלן - חוק המזון), נחקק בשנת 2015 ונכנס לתוקף בתאריך 30/09/2016. חוק המזון נועד להסדיר את כל תחום הפיקוח על המזון ברמה הארצית. במסגרת כניסתו לתוקף של חוק המזון, סמכויות שהיו נתונות לרשויות המקומיות, לרבות הסמכויות לפי חוק העזר לירושלים (בדיקת בשר עוף), התש"ע-2010 (להלן - חוק העזר) מתבטלות. מטרתו של חוק המזון - לאחד את החקיקה, הפיקוח, האכיפה וגביית האגרות בפיקוח על מזון באופן כללי, ובפרט מזון מן החי.

חוק המזון חל על כל סוגי המזון, לרבות מזון מיובא, מזון לייצור וכו' ואף חל על כל שלב בשרשרת ייצור המזון, לרבות ייצור, יבוא, שיווק, אחסון, הובלה, הצגה למכירה, מכירה, הגשה, החזקה, טיפול במזון או פיקוח עליהם. קרי, חוק המזון חולש גם על תחום בשר עוף.

חוק המזון מבטל למעשה את כלל סמכויותיהן של הרשויות המקומיות בתחום המזון שהוסדרו בחוקי העזר שלהן ערב כניסתו לתוקף, אלא אם ניתנה לכך הסכמה מפורשת בחוק.

חוק העזר לירושלים (בדיקת בשר עוף), התש"ע-2010 הותקן בתוקף סמכותה של העירייה לפי סעיפים 249(16), 249(18), 250 ו-251 לפקודת העיריות [נוסח חדש].

חוק העזר נועד כדי להבטיח את איכות ובטיחות בשר העוף הנמכר בעיר. חוק העזר נכנס לתוקף בשנת 2010, וחייב את העירייה לבצע בדיקות וטרינריות, שכונו "בדיקות משנה" למשחטות המספקות בשר עוף לאטלזים ולחנויות בעיר, על מנת להבטיח שהעוף נקי ממחלות ומזיקים והאם ראוי הוא למאכל אדם. בדיקה זו הייתה כרוכה בתשלום אגרה בשיעור של 19 אגורות לכל 1 ק"ג בשר עוף או חלק מהם. את האגרה גבתה העירייה. הבדיקה הווטרינרית בוצעה ע"י "הרופא הווטרינר", כפי שנקבע בסעיף 2 לחוק העזר:

מכירת בשר עוף רק לאחר בדיקה וטרינרית

2. (א) לא ימכור אדם בשר עוף טרי או קפוא או מצונן שהוכנס לתחום העירייה, אלא אם כן אותו בשר נבדק קודם למכירה על ידי הרופא הווטרינר ונמצא ראוי למאכל אדם.
- (ב) בדק הרופא הווטרינר משלוח של בשר עוף - יאשר את הדבר על גבי תעודת המשלוח ובעד המשלוח שנבדק תשלום אגרה בשיעור של 19 אגורות לכל 1 ק"ג או חלק מהם.

"הרופא הווטרינר" הוגדר בסעיף 1 לחוק העזר:

הגדרות

- ב. בחוק עזר זה -
- "הרופא הווטרינר" - מנהל השירות הווטרינרי של העירייה, לרבות רופא וטרינר עירוני שאליו העביר מנהל השירות הווטרינרי, בכתב, את סמכויותיו לפי חוק עזר זה, כולן או מקצתן;

סמכויות הרופא הווטרינר נקבעו בסעיף 3 לחוק העזר:

סמכויות הרופא הווטרינר

3. (א) הרופא הווטרינר רשאי לבדוק או להורות להביא בשר עוף טרי, קפוא, או מצונן לבדיקה במקום שיקבע; וכן רשאי להיכנס לכל מקום שבו מחזיקים בשר עוף לצורכי מכירה.
- (ב) הרופא הווטרינר רשאי, לצוות על השמדתו של בשר עוף טרי, קפוא או מצונן, לאחר שבדקו, אם מצא כי הוא עלול להזיק לבריאות הציבור, מכל סיבה שהיא.



מזכירות מועצת העיר

ערב כניסתו של חוק המזון לתוקף, ולאחר שתמה תקופת המעבר לפי סימן ו' לחוק המזון – החל מחודש מרץ 2020, נקבע בסעיף 221 לחוק המזון כי בוטלו "בדיקות המשנה" בכל הארץ.

קרי, הבדיקות שערך הרופא הווטרנר של הרשות המקומית בהתאם לחוק העזר הנ"ל אין עוד צורך בהן. הרשות המקומית איננה מוסמכת לבצע בדיקות אלו. הרי שסעיף 221 לחוק המזון מבטל את הוראות סעיף 2 לחוק העזר.

כמו כן, סעיף 239א' לחוק המזון מבטל אף את סמכות הרשות המקומית לגבות אגרה לפי חוקי העזר בעד ביצוע "בדיקות המשנה" לפי חוק המזון.

כמו כן, פרק ח' לחוק המזון (סעיפים 177-242) מסדיר את הפיקוח הווטרנרי ומגדיר מחדש את סמכויותיהם של הרופאים הווטרנריים המוסמכים ע"י גורמים במשרד הבריאות, ומנהל השירות הווטרנרי אינו רשאי להסמיך בכתב רופאים וטרנריים עירוניים.

לסיכום, חוק המזון ביטל את קיומן של בדיקות המשנה וכן את האגרות שנגבו בגין ואף סמכויותיו של הרופא הווטרנר לקיום בדיקות מסוג זה, בטלות אף הן.

בהתאם לאמור לעיל, סמכויות עיריית ירושלים המופיעות בחוק העזר בטלות, וראוי לבטלו.

הווטרנר העירוני הראשי, ד"ר אסף בריל, המליץ על ביטול חוק העזר של ירושלים בעניין בדיקת בשר עוף.

מבוקש כי מועצת עיריית ירושלים תבטל את חוק עזר לירושלים (בדיקת בשר עוף), התש"ע-2010 שעניינו הסדרת הקיום של בדיקות המשנה לבשר עוף וגביית האגרה בגינה.

הצעת חוק העזר, הכוללת ביטול של אגרה, הובאה לדיון בוועדת הכספים ב"ח באלול התשפ"ה (11.09.2025) ואושרה.

הצעת החלטה

בתוקף סמכותה לפי סעיפים 16)249, (18)2249, ו-250 לפקודת העיריות וסעיף 221 לחוק ההגנה על בריאות הציבור (מזון), התשע"ו-2015, מתקינה מועצת עיריית ירושלים את חוק עזר לירושלים (בדיקת בשר עוף) (ביטול), התשפ"ה - 2025 בהתאם לנספח המצורף לסעיף זה.



מזכירות מועצת העיר

3. אצילת סמכויות ומינויים

3.1 אצילת תפקידים וסמכויות למנכ"לית עיריית ירושלים הנכנסת, גב' אריאלה רג'ואן, ואישור שכרה

דברי הסבר

מובא בזה לידיעת המועצה כי בהתאם לסמכותו לפי סעיף 167 (א) ו- (2א) לפקודת העיריות [נוסח חדש] מינה ראש העירייה מר משה ליאון, ביום 10.09.2025 את גב' אריאלה רג'ואן כמנהלת הכללית של עיריית ירושלים החל מיום 21.09.2025, לאחר שוועדת המכרזים לבחירת עובדים בכירים בישיבתה מיום כ"ו באב התשפ"ה (20.08.2025) אישרה את כשירותה והתאמתה של גב' אריאלה רג'ואן לתפקיד המנהלת הכללית של עיריית ירושלים. מצ"ב פרוטוקול הוועדה וכתב המינוי.

בהתאם לסמכותה לפי סעיף 17 לחוק הרשויות המקומיות (בחירת ראש הרשות וסגניו וכהונתם), התשל"ה – 1975 ובהתאם לכל דין, מבוקש כי מועצת עיריית ירושלים תאשר לראש העירייה לאצול, למנכ"לית העירייה הנכנסת, גב' אריאלה רג'ואן, את התפקידים והסמכויות של ראש העירייה, כמפורט להלן:

א. כל תפקיד וכל סמכות המסורים או הנתונים בהסכם העבודה הקיבוצי המיוחד שבין עיריית ירושלים (להלן: "**העירייה**") לבין עובדיה מיום י"א באדר ב' התשל"ג (15 במרץ 1973) על תיקוניו שהיו ושיהיו, ובנוהלי העבודה – ניהול עובדים, על תיקונייהם שהיו ושיהיו, ואשר לפי פקודת העיריות ו/או דבר חקיקה ראשי אחר כלשהו ו/או דבר חקיקת משנה כלשהו, הם של ראש העירייה.

ב. תפקידי וסמכויות ראש העירייה לפי סעיף 170 לפקודת העיריות (מינוי עובדים שלא הוזכרו בסעיף 167 לפקודת העיריות למשרות שיש עליהן הקצבה בתקציב המאושר של העירייה), ולפי סעיף 173 לפקודת העיריות (העברת עובדים ופועלים בשירות העירייה לפי שכר יומי הנהוג לגביהם), ולפי סעיף 203 לפקודת העיריות (חתימה של חוזים והסכמים והתחייבויות בענייני עובדים בלבד).

ג. תפקידי וסמכויות ראש העירייה לפי סעיף 15 לחוק הרשויות המקומיות (משמעת), התשל"ח – 1978 (להלן - חוק המשמעת) להתרות ולנזוף בכלל עובדי העירייה, למעט מבקר העירייה ועובדי לשכתו, על מעשה או מחדל שיש בהם משום עבירת משמעת לפי חוק המשמעת.

ד. תפקידי וסמכויות ראש העירייה לפי תקנות העיריות (מכרזים לקבלת עובדים), התש"ס – 1979.

ה. סמכויות ראש העירייה לעניין חוק עזר לירושלים (שילוט), התש"ף – 2019.

ו. להיות רשות מוסמכת בתחום עיריית ירושלים לעניין סעיף 15(א) לחוק התגוננות האזרחית, התשי"א – 1951.

ז. להגיש ל"תובע", כמשמעותו של מונח זה בחוק הרשויות המקומיות (משמעת), התשל"ח-1978 (להלן - חוק המשמעת), קובלנות על עבירות משמעת לפי חוק המשמעת שעברו עובדי עיריית ירושלים.

ח. לשמש דרך קבע האדם שעובדי עיריית ירושלים יביאו טענותיהם לפניו לעניין השעייתם לפי סעיף 47(ד) ו-48 לחוק שרות המדינה (משמעת), התשכ"ג-1963 כפי שהותאמו לתחולה וכפי נוסחם עפ"י תקנות 7 ו-8 לתקנות הרשויות המקומיות (משמעת) (התאמת הוראות), התשל"ט-1979.



מזכירות מועצת העיר

ט. להיות נציג עיריית ירושלים ברשימת השמות של הנציגות לוועדת בחינה (ועדת קבלה) למכרזים חיצוניים המתפרסמים ע"י עיריית ירושלים, לפי תקנה 22 לתקנות העיריות (מכרזים לקבלת עובדים), התש"ס-1979.

י. לחתום על מסמכים להעברת בעלות של כלי רכב הנרכשים על ידי העירייה על שם העירייה והנמכרים על ידי העירייה על שם הקונה או הקונים.

יא. לקבוע תורנויות בתי מרקחת בתחום שיפוטה של עיריית ירושלים, לפי סעיף 64 לפקודת הרוקחים (נוסח חדש), התשמ"א – 1981 ובהתאם לסעיף 126 לפקודת העיריות.

מבוקש כי תוקף האצלת התפקידים והסמכויות המפורטים לעיל יהיה מתחילת כהונתה ביום 21.09.2025 וכל עוד היא משמשת בתפקידה כמנהלת הכללית של עיריית ירושלים.

כן מבוקש לאשר את העסקת המנהלת הכללית גב' אריאלה רג'ואן בחוזה בכירים לפי הוראות חוזר מנכ"ל משרד הפנים 1/2011, עדכוניו ועדכוני טבלת השכר לפיו המתפרסמים מעת לעת, בשכר בכירים בשיעור של 100% שכר מנכ"ל בחוזה אישי לנושא משרה ברשות מקומית בתחולה מיום 21.09.2025.

רצ"ב מכתבו של גזבר העירייה מיום 21.09.2025 בעניין אישור שכרה של מנכ"לית העירייה.

הצעת החלטה

1. מועצת העירייה מחליטה בהתאם לסמכותה לפי סעיף 17 לחוק הרשויות המקומיות (בחירת ראש הרשות וסגניו וכהונתם), התשל"ה – 1975 לאשר לראש העירייה לאצול את התפקידים והסמכויות של ראש העירייה, המפורטים בדברי ההסבר למנהלת הכללית של העירייה גב' אריאלה רג'ואן, החל מיום 21.09.2025.

2. מועצת העירייה מאשרת את חוזה העסקתה של מנכ"לית העירייה גב' אריאלה רג'ואן, בהתאם להוראות חוזר מנכ"ל משרד הפנים 1/2011, עדכוניו ועדכוני טבלת השכר לפיו המתפרסמים מעת לעת בשכר בכירים בשיעור של 100% שכר מנכ"ל בחוזה אישי לנושא משרה ברשות מקומית בתחולה מיום 21.09.2025.



מזכירות מועצת העיר

3.2 אישור מועצת העירייה לראש העירייה מר משה ליאון לאצול לגב' אריאלה רג'ואן, מנכ"לית העירייה, את הסמכות לחתום בשם העירייה על מסמכים כספיים

דברי הסבר

בהתאם לסעיפים 191, 195 ו-203 לפקודת העיריות, ראש העירייה חותם בשם העירייה על מסמכים כספיים חוזים ומסמכים מסוימים.

בהתאם לסעיף 17 לחוק הרשויות המקומיות (בחירת ראש הרשות וסגניו וכהונתם), התשל"ה-1975, ראש העירייה רשאי באישור המועצה לאצול מתפקידו וסמכויותיו לעובד עירייה. מבוקש כי מועצת העירייה תאשר לראש העירייה, מר משה ליאון, לאצול לגב' אריאלה רג'ואן, מנכ"לית העירייה, את סמכות החתימה בשם ראש העירייה על מסמכים כספיים חוזים ומסמכים מסוימים ובלבד שסכומם אינו עולה על 40,000 ₪, וכן בהתאם לנהלי העירייה, להסמיך לחתום על שוברי הוצאה עירוניים ללא הגבלת סכום, כל עוד היא משמשת בתפקידה כמנכ"לית עיריית ירושלים.

הצעת החלטה

מועצת עיריית ירושלים מחליטה בהתאם לסמכותה לפי סעיף 17 לחוק הרשויות המקומיות (בחירת ראש הרשות וסגניו וכהונתם), התשל"ה-1975, לאשר לראש העירייה, מר משה ליאון, לאצול לגב' אריאלה רג'ואן מנכ"לית העירייה, את סמכויותיו לפי סעיפים 191, 195 ו-203 לפקודת העיריות לחתום בשם ראש העירייה על מסמכים כספיים חוזים ומסמכים מסוימים ובלבד שסכומם אינו עולה על 40,000 ₪, וכן בהתאם לנהלי העירייה, להסמיך אותה לחתום על שוברי הוצאה עירוניים ללא הגבלת סכום, כל עוד היא משמשת בתפקידה כמנכ"לית עיריית ירושלים.



מזכירות מועצת העיר

3.3 מינויו של עו"ד חיים נרגסי לתפקיד היועץ המשפטי לעירייה

דברי הסבר

בהתאם להוראות סעיפים 167(א2) ו-169.ב(א) לפקודת העיריות [נוסח חדש] ולהוראות חוק הרשויות המקומיות (ייעוץ משפטי), התשל"ו – 1975, מועצת עיריית ירושלים מתבקשת לאשר את החלטת ועדת המכרזים לבחירת עובדים בכירים של עיריית ירושלים שבחרה בשיבתה מיום כ"ו באב התשפ"ה (20.08.2025) בעו"ד חיים נרגסי, המשנה ליועץ המשפטי לעירייה, למשרת היועץ המשפטי לעירייה; ולמנות את עו"ד חיים נרגסי, המשנה ליועץ המשפטי לעירייה לתפקיד היועץ המשפטי של עיריית ירושלים. להסמיכו, להרשותו וליפות כוחו, וכן לאשר את אצילת סמכויות ראש העירייה ליועץ המשפטי לעירייה.

במסגרת זאת, מועצת העירייה מתבקשת לקבל את ההחלטות הבאות:

3.3.1 מינויו של עו"ד חיים נרגסי לתפקיד היועץ המשפטי של עיריית ירושלים

הצעת החלטה

בהתאם לסמכותה לפי סעיפים 167 (א2) ו-169.ב(א) לפקודת העיריות [נוסח חדש], הוראות חוק הרשויות המקומיות (ייעוץ משפטי), התשל"ו – 1975 ולהוראות חוזר מנכ"ל משרד הפנים 1/2011, עדכוניו ועדכוני טבלת השכר לפיו המתפרסמים מעת לעת, ולאחר שוועדת המכרזים לבחירת עובדים בכירים בשיבתה מיום כ"ו באב התשפ"ה (20.08.2025) בחרה בעו"ד חיים נרגסי, המשנה ליועץ המשפטי לעירייה למשרת היועץ המשפטי לעירייה; מחליטה מועצת עיריית ירושלים לאשר את הבחירה ולמנות את עו"ד חיים נרגסי לתפקיד היועץ המשפטי של עיריית ירושלים החל מ-1.10.2025, בתנאי שכר של 85%-95% משכר מנכ"ל העירייה בחוזה אישי לנושא משרה ברשות מקומית.

יובהר, כי המינוי כפוף להסדר ניגוד עניינים ואישור ועדת השירות.



מזכירות מועצת העיר

3.3.2 הסמכות והרשאות ייפוי כוח ליועץ המשפטי של עיריית ירושלים עו"ד חיים נרגסי

הצעת החלטה

מועצת עיריית ירושלים בישיבתה כמועצת עיריית ירושלים וכוועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים, מחליטה בהתאם לסעיפים 264 ו-340 לפקודת העיריות [נוסח חדש] ולסעיפים 20ב. ו-258 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965, ובתוקף הסמכויות המסורות להן לפי כל דין – להסמיך ולהרשות וליפות את כוחו של היועץ המשפטי לעיריית ירושלים עו"ד חיים נרגסי כדלקמן:

1. להגיש כל מיני וסוגי משפטים, הליכים משפטיים, בורריות, גישורים, תביעות, תובענות ותביעות שכנגד, בקשות, התנגדויות, השגות, הודעות, דרישות, כתבי הגנה, תשובות, תשובות להגנות ולתובענות ולתביעות שכנגד, כל כתבי בית – דין בכלל, לנהל כל משא ומתן לפשרה, לקבל כל פסק דין של פשרה, לחתום על כל פשרות, להופיע בפני בוררים, פקיד הסדר קרקעות, ראש ההוצאה לפועל ומוציא לפועל, כל בית דין בכלל לרבות בתי דין רבניים, בתי דין של העדות הדתיות המוכרות בהתאם לחוק, בית הדין לשכירות, בית הדין הארצי לעבודה בערכאה ראשונה, כל בית דין אזורי לעבודה וכל רשם של כל בית דין לעבודה, כל בית משפט לעניינים מקומיים, כל בית משפט שלום לרבות כל ועדת ערר, בית משפט שלום לתביעות קטנות, כל בית משפט לענייני משפחה, כל בית משפט מחוזי בערכאה ראשונה, וכל רשם של כל בית משפט שלום, של כל בית משפט מחוזי ושל בית המשפט העליון, להגיש כל מיני וסוגי בקשות, ערעורים, בקשות לדיון נוסף, עתירות, תשובות לערעורים ולדיון נוסף ולעתירות, כל כתבי בית דין בכלל, לנהל כל משא ומתן לפשרה, לקבל כל פסק דין של פשרה, לחתום על כל פשרות, ולהופיע בפני כל בית דין וכל בית משפט לערעורים או לדיון נוסף בבית המשפט הגבוה לצדק, בית הדין הארצי לעבודה בערכאת ערעור, כל בית משפט מחוזי בערכאת ערעור, ובית המשפט העליון בערעור או ביושבו כב"צ, וכל רשם של כל בתי הדין וכל בתי המשפט האמורים ובכל ערכאה שיפוטית אחרת הפועלת על פי חיקוק לרבות בתי דין משמעתיים, ועדות ערר, בוררות, המפקח על המקרקעין וכל גוף אחר או נוסף. וכל זאת בכל ענין וענין, פלילי או אזרחי או מינהלי או אחר כלשהו ובכל משא ומתן משפטי או מעין משפטי או אחר כלשהו שעיריית ירושלים או הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים צד בהם, ולרבות בתביעות וערעורים והליכים אחרים כלשהם על או בגין עבירות לפי:
 - א. פקודת העיריות;
 - ב. חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965;
 - ג. החיקוקים שבסמכות בית המשפט לעניינים מקומיים, כאמור בסעיף 55 לחוק בתי המשפט [נוסח משולב], התשמ"ד – 1984;
 - ד. כל חקיקת משנה לרבות כל התקנות והצווים וחוקי העזר שנעשו לפי פקודת העיריות והחיקוקים הנ"ל;
 - ה. כל חוק וכל פקודה וכל חקיקת משנה, לרבות כל תקנה, צו וחוק עזר שיותקנו או שיבואו במקום הפקודה, החקיקה הנ"ל וחקיקת המשנה, לרבות כל התקנות, הצווים וחוקי העזר, הנזכרים לעיל.

2. לנהל את ענייני ההוצאה לפועל של העירייה ולעשות כל פעולה שניתן לעשותה, ולנקוט בכל הליך שניתן לנקוט לפי כל דין בדבר הוצאה לפועל; ומבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, לרבות חוק ההוצאה לפועל, התשל"ז-1967, על תיקונו שהיו ושיהיו, ותקנות ההוצאה לפועל לפיו, על תיקונין שהיו ושיהיו, ותקנות ההוצאה לפועל של פסקי דין נגד המדינה, וכל חוק, תקנה ודין שיתקנו אותם או שיבואו במקומם או בנוסף להם, הן לצורך גביית כספים והן לכל צורך אחר, וכל זאת לגבי כל משכנתאות, החלטות, צווים, פסקי דין ומסמכים שנקבע לגביהם בכל דין כי יש לבצעם או כי אפשר לבצעם או כי אפשר לבצעם כמו פסק דין של בית משפט, בית דין או כל ערכאה שיפוטית או אחרת כל שהיא.



מזכירות מועצת העיר

3. לטפל בכל עניין והליך משפטי לפי חוק הכשרות המשפטית והאפוטרופסות, התשכ"ב – 1962, בקשר למינוי אפוטרופוס לקשישים, חולי נפש ומפגרים שאינם קטינים, אשר מטופלים ע"י אגף הרווחה במנהל לשירותי קהילה בעיריית ירושלים (להלן – אגף הרווחה).
4. להגיש בקשות לרשם המקרקעין לרישום הערות אזהרה והערות אחרות.
5. לנהל חשבונות נאמנות עבור קשישים המושמים בבתי אבות באמצעות אגף הרווחה.
6. לטפל בהעברת דירות בדמי מפתח עבור קשישים המושמים בבתי אבות באמצעות אגף הרווחה.
7. למנות ממלא מקום או ממלאי מקום, בא-כוח או באי-כוח, בא-כוח משנה או באי כוח משנה, לכל העניינים האמורים בסעיפים 1-6 לעיל, או כל חלק מהם, לבטל מדי פעם בפעם את מינוי ממלאי המקום או באי- הכוח או באי-כוח המשנה הללו ולמנות חדש או חדשים במקומם.
8. כמו כן מחליטה מועצת עיריית ירושלים, בהתאם לסעיף 17 לחוק הרשויות המקומיות (בחירת ראש הרשות וסגניו וכהונתם), התשל"ה-1975, ובתוקף הסמכויות המסורות לפי כל דין, לאשר לראש עיריית ירושלים לאצול מתפקידו וסמכויותיו המפורטים בסעיפים דלעיל, ליועץ המשפטי לעיריית ירושלים עו"ד חיים נרגסי, היינו להסמיך ולהרשות וליפות את כוחו של עו"ד חיים נרגסי, בכל העניינים המפורטים בסעיפים דלעיל בהתאם לנוסח המפורט דלעיל.



מזכירות מועצת העיר

3.4 אצילת כל סמכויות ראש העירייה לפי חוק עזר לירושלים (שמירת הסדר והנקיון), התשל"ח – 1978 לסמנכ"ל וראש מינהל תפעול, מר אמיר בן דוד

דברי הסבר

ביום 28.08.2025 נבחר על ידי ועדת המכרזים העירונית מר אמיר בן דוד לתפקיד סמנכ"ל העירייה וראש מינהל תפעול בעירייה. על מנת לאפשר לסמנכ"ל וראש מינהל תפעול להשתמש בכל סמכויות ראש העירייה לפי חוק עזר לירושלים (שמירת הסדר והנקיון), התשל"ח – 1978 (להלן – חוק עזר שמירת הסדר והנקיון); מבוקש כי מועצת העירייה בהתאם לסמכותה לפי סעיף 17 לחוק הרשויות המקומיות (בחירת ראש הרשות וסגניו וכהונתם), התשל"ה – 1975, תאשר לראש העירייה מר משה ליאון לאצול את כל סמכויותיו לפי חוק עזר שמירת הסדר והנקיון לסמנכ"ל וראש מינהל תפעול, מר אמיר בן דוד, כל עוד הוא משמש בתפקידו בעיריית ירושלים.

הצעת החלטה

מועצת עיריית ירושלים מחליטה בהתאם לסמכותה לפי סעיף 17 לחוק הרשויות המקומיות (בחירת ראש הרשות וסגניו וכהונתם), התשל"ה – 1975, לאשר לראש העירייה, מר משה ליאון, לאצול את כל סמכויותיו לפי חוק עזר לירושלים (שמירת הסדר והנקיון), התשל"ח – 1978, לסמנכ"ל וראש מינהל תפעול, מר אמיר בן דוד, כל עוד הוא משמש בתפקידו בעיריית ירושלים.



מזכירות מועצת העיר

3.5 אישור המועצה לאצילת סמכויות ראש העירייה בעניין התראה ונזיפה למנהלים

דברי הסבר

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

מבוקש כי מועצת העירייה תאשר לראש העירייה לאצול את הסמכות להתרות או לנזוף בעובדים כאמור למנהלים, כל עוד הם משמשים בתפקידם להלן בעיריית ירושלים:

- עו"ד חיים נרגסי – היועץ המשפטי לעירייה
- מר אמיר בן דוד – סמנכ"ל העירייה וראש מינהל תפעול
- גבי ענת קליינמן – מנהלת אגף מבני ציבור

הצעת החלטה

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



מזכירות מועצת העיר

3.6 הארכת שירות מעבר לגיל פרישה מעל גיל 70 לרופאי אם וילד באגף שירותי בריאות הציבור במינהל קהילה

דברי הסבר

1. בהתאם להוראות חוזר מנכ"ל משרד הפנים מספר 4/2014 בעניין "הארכת שירותם של עובדים בשלטון המקומי, לרבות עובדי תאגידים, מעבר לגיל פרישה", הארכת שירותם של עובד מעבר לגיל 70 תתאפשר בתנאים הבאים (סעיף 11 לחוזר):
 - א. על פי החלטת ראש העירייה.
 - ב. מטעמים מיוחדים שיירשמו.
 - ג. באישור מועצת העירייה.
 - ד. לאחר המלצה של הוועדה להארכת שירות.
2. הוועדה להארכת שירות (להלן: "הוועדה") המליצה בישיבתה מיום 11.8.2025, על הארכת שירותם של ד"ר ר.א. וד"ר ג.ל, אשר גילם מעל גיל 70. הוועדה להארכת שירות (להלן: "הוועדה") המליצה בישיבתה מיום 11.8.2025, על הארכת שירותם של ד"ר ר.א. בשנה נוספת עד 31/8/2026 וד"ר ג.ל. בשנה נוספת עד 30/9/2026.

מצורפת החלטת הוועדה להארכת שירות מיום 11.8.2025.

2. ראש העיר, מר משה ליאון, החליט ביום 16.09.2025 להאריך את שירותם של 2 רופאי אם וילד, בהתאם להמלצת הוועדה להארכת שירות ובאישור מנכ"ל העירייה, בכפוף לאישור מועצת עיריית ירושלים מהטעמים המיוחדים שפורטו בהחלטת הוועדה להארכת שירות.
 3. האישור כפוף לאישור רפואי בדבר כשירותם לעבודה, בהתאם להנחיות משרד הפנים.
- לאור האמור, מבוקש אישור המועצה להחלטת ראש העירייה להאריך את שירותם של 2 רופאי אם וילד, כאמור.

הצעת החלטה

מועצת עיריית ירושלים מחליטה בהתאם לסמכותה לפי סעיף 11 להוראות חוזר מנכ"ל משרד הפנים מספר 4/2014 בעניין "הארכת שירותם של עובדים בשלטון המקומי מעבר לגיל פרישה"; לאשר את החלטת ראש העירייה מר משה ליאון מיום 16.09.2025 מהטעמים המפורטים בה, בהתאם להמלצת ועדת השירות ומנכ"ל העירייה מיום 11.8.2025, להאריך את שירותם של 2 רופאי אם וילד כאמור, בכפוף להצגת אישור רפואי בדבר כשירותם לעבודה, בהתאם להנחיות משרד הפנים.



מזכירות מועצת העיר

3.7 אצילת סמכויות ראש העירייה לפי סעיף 7 לחוק עזר לירושלים (העמדת רכב וחנייתו), התשכ"א – 1960 – היתר לחניית מונית בתחנת מונית למנהל אגף תחבורה ופיתוח תשתיות

דברי הסבר

בסעיף 7 לחוק עזר לירושלים (העמדת רכב וחנייתו), התשכ"א – 1960 (להלן – חוק העזר) נקבע כי: **"לא יחנה אדם, ולא ירשה לאחר להחנות, מונית במקום שנקבע כתחנת מונית, אלא על פי היתר מאת ראש העירייה ובהתאם לתנאי ההיתר."**

מהנדס העיר, מר יואל אבן, הציע לראש העירייה, מר משה ליאון, לאצול את סמכויותיו לפי סעיף 7 לחוק העזר בעניין ההיתר לחניית מונית בתחנת מונית, למר צבי דקל, מנהל אגף תחבורה ופיתוח תשתיות, שמונה כרשות תמרור מקומית ומסדיר גם את התמרור של תחנות המונית.

מבוקש כי מועצת העירייה תאשר אצילה זו, לרבות אצילת סמכות גביית האגרה לפי סעיף 7 הנ"ל, ככל הנדרש.

הצעת החלטה

מועצת עיריית ירושלים בהתאם לסמכותה לפי סעיף 17 לחוק הרשויות המקומיות (בחירת ראש הרשות וסגניו וכהונתם), התשל"ה – 1975 מאשרת לראש העירייה, מר משה ליאון, לאצול את סמכויותיו לפי סעיף 7 לחוק עזר לירושלים (העמדת רכב וחנייתו), התשכ"א – 1960 בעניין ההיתר לחניית מונית בתחנת מונית, למר צבי דקל, מנהל אגף תחבורה ופיתוח תשתיות, שמונה כרשות תמרור מקומית ומסדיר גם את התמרור של תחנות המונית. כל עוד הוא משמש בתפקידו כמנהל אגף תחבורה ופיתוח תשתיות בעיריית ירושלים.



מזכירות מועצת העיר

3.8 מינויים ושינויים בוועדות העירייה

הצעת החלטה

מועצת העירייה מחליטה לאשר את המינויים והשינויים הבאים :

3.8.1 ועדה מייעצת לתמיכות (מקצועית)

- למנות את גב' אריאלה רג'ואן, מנכ"לית העירייה, כיו"ר הוועדה, במקומו של מר איציק לארי שסיים את תפקידו.
- למנות את עו"ד חיים נרגסי, היועץ המשפטי לעירייה, כחבר בוועדה או מי מטעמו, במקומו של עו"ד אלי מלכה, שסיים את תפקידו.

3.8.2 ועדה מייעצת להקצאת מקרקעין - איתורים מקצועית

- למנות את גב' אריאלה רג'ואן, מנכ"לית העירייה, כיו"ר הוועדה, במקומו של מר איציק לארי שסיים את תפקידו.
- למנות את עו"ד חיים נרגסי, היועץ המשפטי לעירייה, כחבר בוועדה או מי מטעמו, במקומו של עו"ד אלי מלכה, שסיים את תפקידו.

3.8.3 צוות תיקון ליקויים

- למנות את גב' אריאלה רג'ואן, מנכ"לית העירייה, כיו"ר הוועדה, במקומו של מר איציק לארי שסיים את תפקידו.
- למנות את עו"ד חיים נרגסי, היועץ המשפטי לעירייה, כחבר בוועדה או מי מטעמו, במקומו של עו"ד אלי מלכה, שסיים את תפקידו.

3.8.4 ועדת פיטורים של עובדי עירייה - ועדת פקידים

- למנות את גב' אריאלה רג'ואן, מנכ"לית העירייה, כיו"ר הוועדה, במקומו של מר איציק לארי שסיים את תפקידו.
- למנות את עו"ד חיים נרגסי, היועץ המשפטי לעירייה, כחבר בוועדה או מי מטעמו, במקומו של עו"ד אלי מלכה, שסיים את תפקידו.

3.8.5 הוועדה למסירת עבודות הפטורות ממכרז

- למנות את גב' אריאלה רג'ואן, מנכ"לית העירייה, כיו"ר הוועדה, במקומו של מר איציק לארי שסיים את תפקידו.
- למנות את עו"ד חיים נרגסי, היועץ המשפטי לעירייה, כחבר בוועדה או מי מטעמו, במקומו של עו"ד אלי מלכה, שסיים את תפקידו.

3.8.6 ועדת תרומות

- למנות את גב' אריאלה רג'ואן, מנכ"לית העירייה, כיו"ר הוועדה, במקומו של מר איציק לארי שסיים את תפקידו.
- למנות את עו"ד חיים נרגסי, היועץ המשפטי לעירייה, כחבר בוועדה או מי מטעמו, במקומו של עו"ד אלי מלכה, שסיים את תפקידו.



מזכירות מועצת העיר

3.8.7 ועדת נסיעות לחו"ל

למנות את גב' אריאלה רג'ואן, מנכ"לית העירייה, כיו"ר הוועדה או מי מטעמה, במקומו של מר איציק לארי שסיים את תפקידו.

3.8.8 ועדת נסיעות נבחרים לחו"ל

- למנות את גב' אריאלה רג'ואן, מנכ"לית העירייה, כיו"ר הוועדה או מי מטעמה, במקומו של מר איציק לארי שסיים את תפקידו.
- למנות את עו"ד חיים נרגסי, היועץ המשפטי לעירייה, כחבר בוועדה, במקומו של עו"ד אלי מלכה, שסיים את תפקידו.

3.8.9 ועדת מכרזים לבחירת עובדים בכירים

- למנות את גב' אריאלה רג'ואן, מנכ"לית העירייה, כחברה בוועדה או מי מטעמה, במקומו של מר איציק לארי שסיים את תפקידו.
- למנות את עו"ד חיים נרגסי, היועץ המשפטי לעירייה, כמשקיף בוועדה, במקומו של עו"ד אלי מלכה, שסיים את תפקידו.

3.8.10 ועדה למיגור אלימות

למנות את גב' אריאלה רג'ואן, מנכ"לית העירייה, כחברה בוועדה או מי מטעמה, במקומו של מר איציק לארי שסיים את תפקידו.

3.8.11 ועדה מייצעת למימון הוצאות משפט לנבחרי העירייה ולעובדיה

למנות את עו"ד חיים נרגסי, היועץ המשפטי לעירייה, כיו"ר הוועדה, במקומו של עו"ד אלי מלכה, שסיים את תפקידו.

3.8.12 ועדת הנחות מארנונה

למנות את עו"ד חיים נרגסי, היועץ המשפטי לעירייה, כחבר בוועדה או מי מטעמו, במקומו של עו"ד אלי מלכה, שסיים את תפקידו.

3.8.13 ועדת רכש ובלאי – קניות

למנות את עו"ד חיים נרגסי, היועץ המשפטי לעירייה, כחבר בוועדה או מי מטעמו, במקומו של עו"ד אלי מלכה, שסיים את תפקידו.

3.8.14 ועדת חובות

למנות את עו"ד חיים נרגסי, היועץ המשפטי לעירייה, כחבר בוועדה או מי מטעמו, במקומו של עו"ד אלי מלכה, שסיים את תפקידו.

3.8.15 ועדת חינוך

- למנות את גב' אביגיל חי, יו"ר מועצת התלמידים, חברה בוועדה, במקומה של סהר תמה נבון.
- למנות את מר ידיד בר אשר סיגל, נציג מועצת התלמידים, כמ"מ 1 של יו"ר המועצה, במקומה של נוגה ברגמן.
- למנות את מר אורי שדה, נציג מועצת התלמידים כמ"מ 2 של יו"ר המועצה, במקומה של אביגיל חי.



מזכירות מועצת העיר

3.8.16 ועדה לקידום מעמד הילד

- למנות את גבי אביגיל חי, יו"ר מועצת התלמידים, חברה בוועדה, במקומה של סהר תמה נבון.
- למנות את מר ידיד בר אשר סיגל, נציג מועצת התלמידים, כמ"מ 1 של יו"ר המועצה, במקומה של נוגה ברגמן.
- למנות את מר אורי שדה, נציג מועצת התלמידים כמ"מ 2 של יו"ר המועצה, במקומה של אביגיל חי.

3.8.17 ועדת ביטחון

למנות את מר אמיר בן דוד, סמנכ"ל העירייה וראש מינהל תפעול, כחבר בוועדה, במקומו של מר איציק נידם, שסיים את תפקידו.

3.8.18 ועדת מל"ח פס"ח

למנות את מר אמיר בן דוד, סמנכ"ל העירייה וראש מינהל תפעול, כחבר בוועדה, במקומו של מר איציק נידם, שסיים את תפקידו.



מזכירות מועצת העיר

3.9 מינויים ושינויים בתאגידים

3.9.1 מינוי נציגים מקרב עובדי העירייה 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 לבדיקת כשירותם והתאמתם של מועמדים לכהונה מטעם עירייה בגוף המנהל של תאגיד עירוני (להלן – ועדת מינויים) בדבר כשירות המועמדים לשמש בתפקיד דירקטור לעניין נציגי העירייה מקרב עובדיה ומקרב הציבור; למנות את נציגי העירייה מקרב עובדי העירייה בגוף המנהל של התאגידים כדלהלן:

3.9.1.1 עדן – החברה לפיתוח כלכלי בירושלים בע"מ

- למנות את גב' אריאלה רגיואן, מנכ"לית העירייה, לדירקטורית בחברה, במקומו של מר איציק לארי שסיים את תפקידו.
- למנות את מר אמיר בן דוד, סמנכ"ל וראש מינהל תפעול לדירקטור בחברה, במקומו של מר איציק נידם שסיים את תפקידו.

3.9.1.2 מוריה – חברה לפיתוח ירושלים בע"מ

- למנות את גב' אריאלה רגיואן, מנכ"לית העירייה, לדירקטורית בחברה, במקומו של מר איציק לארי שסיים את תפקידו.
- למנות את מר אמיר בן דוד, סמנכ"ל וראש מינהל תפעול לדירקטור בחברה, במקומו של מר איציק נידם שסיים את תפקידו.

3.9.1.3 העמותה לתכנון, פיתוח ושימור אורבני – ירושלים (ע"ר)

- למנות את גב' אריאלה רגיואן, מנכ"לית העירייה, לדירקטורית בעמותה, במקומו של מר איציק לארי שסיים את תפקידו.

3.9.2 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 לבדיקת כשירותם והתאמתם של מועמדים לכהונה מטעם עירייה בגוף המנהל של תאגיד עירוני (להלן – ועדת מינויים) בדבר כשירות המועמדים לשמש בתפקיד דירקטור לעניין נציגי העירייה מקרב עובדיה ומקרב הציבור; למנות את נציגי העירייה מקרב הציבור בגוף המנהל של התאגידים כדלהלן:

3.9.2.1 החברה לפיתוח מזרח ירושלים בע"מ

- למנות את גב' אתי אורלב לדירקטורית בחברה, במקומה של גב' ענת מופקדי.

בברכה,

 משה ליאון
 ראש העיר



מזכירות מועצת העיר

העתקים :

מנכ"ל העירייה	מר איציק לארי
מנכ"לית העירייה הנכנסת	גב' אריאלה רגיואן
ראש הסגל	מר משה מרגליות
היועמ"ש לעירייה	עו"ד אלי מלכה
היועמ"ש לעירייה הנכנס	עו"ד חיים נרגסי
מזכיר מועצת העיר	מר עידו רוזנברג
	ראשי מנהלים
	מנהלי אגפים

כ"א אלול, תשפ"ה
 14 ספטמבר, 2025

חוות דעת משפטית לעניין הסכם רשות שימוש בנכס עירוני (נכס 8663 משתמש 1)

1. העירייה הינה בעלת הזכויות ו/או הזכאית להירשם כבעלת הזכויות במגרש 16 לפי תכנית מספר 5649 (להלן: "התכנית"), הידוע כחלקה 17 בגוש 30864, ואשר מצוי ברחוב יוסף בורג 6, בשכונת קרית האומה, ירושלים (להלן: "המקרקעין") ושל המבנה המצוי עליהם (להלן: "המבנה").
2. ביום 30.1.2014 מועצת העירייה אישרה הקצאת חלק מהמקרקעין לעמותת "בית הכנסת דורות ראשונים ירושלים" ע.ר. 580502102 (להלן: "העמותה"), לצורך הקמת בית כנסת וניהולו.
3. העמותה חתמה על חוזה חכירה מול העירייה ביום 15.7.2014, ותוקפו עד ליום 21.5.2039. בנוסף, בהתאם להסכם קיימת לעמותה אופציה להאריך את ההסכם בשתי תקופות נוספות שלא תעלה על 10 שנים כל אחת (להלן: "ההסכם המקורי").
4. ביום 9.7.25 וביום 30.7.25 המליצה ועדת ההקצאות המקצועית להקצות לעמותה תוספת מהמבנה (להלן: "התוספת") לצורך הרחבת בית הכנסת, וזאת לתקופה החופפת להסכם המקורי.
5. הוראות ההסכם נשוא חוות דעת זו באות להחליף את ההסכם המקורי וכוללת את רשות השימוש בשטח הקיים ובשטח התוספת.
6. ביום 31.7.25 אישרה מועצת העירייה את המלצת הוועדה המקצועית להקצאות.
7. הסכם רשות השימוש המצ"ב מסדיר את תקופת רשות השימוש שאושרה על ידי המועצה כאמור.
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 חייט אפרים, עו"ד

 עוזרת ראשית ליועץ המשפטי

חוזה רשות שימוש

שנערך ונחתם בירושלים ביום _____ בחודש _____ בשנת _____

נכס 8663

משתמש 1

בין :

עיריית ירושלים

מכיכר ספרא 1, ירושלים

(להלן: "העירייה")

מצד אחד

לבין :

עמותת: "בית הכנסת דורות ראשונים ירושלים"

ע.ר. 580502102

(להלן: "המשתמשת")

מצד שני

הואיל: והעירייה הינה בעלת הזכויות ו/או הזכאית להירשם כבעלת הזכויות במגרש 16 לפי תכנית מספר 5649 (להלן: "התכנית"), הידוע כחלקה 17 בגוש 30864, ואשר מצוי ברחוב יוסף בורג 6, בשכונת קרית האומה, ירושלים (להלן: "המקרקעין") ושל המבנה המצוי עליהם (להלן: "המבנה").

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: וביום 15/7/2014 נחתם הסכם בין המשתמשת לעירייה לפיו חלק מהמקרקעין הוקצה למשתמשת לצורך הקמת בית כנסת וניהולו (להלן: "ההסכם המקורי").
ההסכם המקורי מצורף כנספח א'.

והואיל: ומועצת העירייה בישיבתה מיום 31/7/2025 החליטה על הקצאת תוספת שטח מהמבנה למשתמשת, בהתאם לתשריט המצורף להסכם זה ומסומן **כנספח ב'** (להלן: "התוספת"), לצורך הרחבת בית הכנסת וניהולו (להלן: "מטרת רשות השימוש").

והואיל: וברצון המשתמשת לקבל רשות שימוש מהעירייה בחלק מהמבנה לצורך הרחבת בית הכנסת וברצון העירייה ליתן למשתמשת רשות שימוש בחלק מהמבנה 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.

עמותת בית הכנסת
דורות ראשונים - ירושלים
חתימת המשתמשת 58-05

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: 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 16 לפי תכנית מספר 5649, הידוע כחלקה 17 בגוש 30864, ואשר מצוי ברחוב יוסף בורג 6, בשכונת קרית האומה, ירושלים.

"הנכס" - חלק מהמקרקעין שהוחכרו בהתאם להסכם המקורי והתוספת, כמסומן בתשריט המצורף כנספת ג' לחוזה זה.

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

3. רשות השימוש ומטרתה:

(א) העירייה מתחייבת בזה ליתן למשתמשת, והמשתמשת מתחייבת לקבל מהעירייה את רשות השימוש בחלק מהמבנה והכול בהתאם לתנאי חוזה זה והוראותיו. רשות השימוש תחול על חלק מהמקרקעין וחלק מהמבנה (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.

עמותת בית הכנסת
ירושלים ראשונים - ירושלים
ער. 2-050210-58
חתימת המשתמשת

(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. תקופת רשות השימוש:

(א) בכפוף לאמור בסעיפים קטנים (ב) ו- (ג) להלן, תקופת רשות השימוש מיום חתימת חוזה זה ועד ליום 21/5/2039 להלן: "תקופת רשות השימוש".

(ב) עם תום תקופת רשות השימוש, תהא למשתמשת האופציה להאריך את תקופת רשות השימוש בשתי תקופות נוספות שלא תעלה על 10 שנים כל אחת, והכל בתנאים כאמור בסעיף 5 להלן.

5. 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.

6. דמי רשות שימוש:

דמי רשות השימוש שולמו במלואם במסגרת ההסכם המקורי.

7. 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.

עמותת בית הכנסת
דורות ראשונים ירושלים
פ.ד. 2-050210-2
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 נוחותם ורווחתם, נטיות ושאר מפעלי השבחה.

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

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

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

(ח) המשתמשת מתחייבת כי הבנייה, השימוש והפעילות בנכס יתבצעו בהתאם לכל החוקים, התקנות, הפקודות, ההוראות והדרישות המוצאות עפ"י דין ע"י הממשלה, הרשויות המקומיות, ועדות מקומיות ומחוזיות לתכנון ולבניה או כל רשות מוסמכת אחרת, בקשר עם החזקת הנכס, השימוש בו, תיקונו וכל הכרוך בו, לרבות אלה החלות על הבעלים,

עמותת בית הכנסת
דורות ראשונים - ירושלים
10-2-2507
חתימת המשתמשת

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 טלפון ולהעביר חוטי חשמל או טלפון וכן לבצע כל פעולת פיתוח אחרת, הכול לפי התכנון 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.

עמותת בית הכנסת
דורות ראשונים - ירושלים
פ.ד. 2-050210-55
חתימת המשתמשת

8. 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.

9. 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 בפיקוחה ו/או באחריותה.

עמותת בית הכנסת
דורות ראשונים - ירושלים
ע.ר. 48050210-2
חתימת המשתמשת

(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.

10. 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 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 נוטריוני בלתי חוזר בנוסח המצורף **כנספח ה'** שיסמך את העירייה לעשות כל פעולה שהוסמכה לעשותה עפ"י חוזה זה.

11. 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.

עמותת בית הכנסת
דורות ראשונים - ירושלים

ע.ר. 58-050210-2

חתימת המשתמשת

(ב) אחריות לנזקים:

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

(2) המשתמשת מתחייבת לגרום לסילוקה של כל דרישה או תביעה לתשלום פיצויים הנוגעת לנזקים כאמור בסעיף קטן (1) לעיל, במידה שתופנה כנגד העירייה. כן מתחייבת המשתמשת לשפות את העירייה עבור כל סכום שהעירייה תחויב בו עקב כל תביעה שתוגש נגדה בקשר או כתוצאה מהנזק 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.

12. הפרת החוזה וביטול:

(א) הפרת הוראות סעיפים 3, 5, 7 עד 9, 11 לחוזה כולן או חלקן תהווה הפרה יסודית כמשמעותה בחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), תשל"א-1970.

(ב) הפרה המשתמשת חוזה זה הפרה יסודית או הפסיקה את השימוש בנכס לתקופה העולה על 6 חודשים, או ששינתה מטרותיה באופן שאינו תואם חוזה זה, רשאית העירייה, מבלי לפגוע בזכותה לכל תרופה ו/או סעד עפ"י דין, לבטל לאלתר את החוזה לגבי הנכס או כל חלק ממנו, לפי שיקול דעתה.

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

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

1. שימוש בנכס שלא עפ"י מטרות ההקצאה.

עמותת בית הכנסת
דורות ראשונים - ירושלים
ע"ר 58-050210-2
חתימת המשתמשת

2. היקף האוכלוסייה הנהנית מהפעילות המתנהלת בנכס ירד באופן משמעותי מהצפי שעל פיו הוחלט להקצות את המקרקעין לשימוש זה.
3. ככל שנמצא כי לא מתקיים מניין מתפללים בימות השבוע או בליל שבת וביום שבת, יוחזרו המקרקעין והנכס לעירייה והחזרה יבוטל.
4. הפעילות המתבצעת במקרקעין שהוקצו אינה מהווה עוד חלק מצרכי השכונה/האזור/העיר בהתאם לשימוש של פיו הוקצו המקרקעין לכתחילה.
5. הפעילות המתבצעת בנכס כרוכה בקבלת רישיון מגוף שלטוני ואותו רישיון בוטל ו/או נשלל.
6. הגוף לו הוקצו המקרקעין התפרק או הופסקה פעילותו.
7. למשתמש אין אישור ניהול תקין בעל תוקף.
8. נעשה שימוש בנכס או בנייה ללא היתר כדין.
9. הנכס דרוש לעירייה לצורך אחר. במקרה זה תינתן למשתמשת הודעה של 90 יום מראש.
10. המשתמשת לא השלימה את בניית המבנה עד ליום 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.

13. 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.

עמדת העירייה
החלטת ראשונים - ירושלים
ע.ר. 58-050210/2
חתימת המשתמשת

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.

14. 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.

15. 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.

16. 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.

17. תנאי לתוקף החוזה:

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

עמותת בית הכנסת
דורות ראשונים - ירושלים
ע.ר. 58-050210-2
חתימת המשתמשת

18. כתובות והודעות:

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

העירייה: עיריית ירושלים

מנהלת אגף נכסי העירייה

קריית העירייה, כיכר ספרא 1, קומה 5 ירושלים 9414109

המשתמשת: "בית הכנסת דורות ראשונים ירושלים"
כתובת: רח' יוסף קרנץ 6, תל אביב 61025801

ולראיה באו הצדדים על החתום:

עמותת בית הכנסת
דורות ראשונים - ירושלים
ע.ר. 2-050210-58
המשתמשת

גזבר העירייה

ראש העירייה

עיריית ירושלים

אני הח"מ אלי יק עו"ד מאשר בזה כי הי"ה:

010703818 ת.ז. אברהם (אח"מ)

016720468 ת.ז. אשרים א. ליוב

אשר חתמו בפניי על חוזה זה ביום 15.9.2015 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.

אשר
עמ"מ
מ.ר. 17512

אישור השר

תאריך

עמותת בית הכנסת
דורות ראשונים - ירושלים
ע.ר. 2-050210-58
חתימת המשתמשת

12/8663-1

נספח א'
ההסכם המקורי

עמותת בית הכנסת
דורות ראשונים - ירושלים
ע.ר. 2-58-050210

חתימת המשתמשת

נספח ב'
תשריט התוספת

עמותת בית הכנסת
דורות ראשונים - ירושלים
ע.ר. 2-050210-158

חתימת המשתמשת

14/8663-1

נספח ג'
תשריט הנכס

עמותת בית הכנסת
דורות ראשונים - ירושלים
ע.ק. 58-050210-2

חתימת המשתמשת

נספח ד' – נספח הביטוח

1. ללא צורך בכל דרישה מצד העירייה, מתחייבת המשתמשת להמציא לידי העירייה לא יאוחר מיום החתימה על ההסכם את טופס האישור על עריכת ביטוחי המשתמש, נספח ד'1 המהווה חלק בלתי (להלן: "טופס האישור על עריכת ביטוחי המשתמשת"), כשהוא חתום על ידי המבטח מטעמו המורשה בישראל. המשתמשת תשוב ותמציא, מידי תום תקופת הביטוח, במשך כל זמן שהותה במבנה ו/או משך חלותו של הסכם זה ו/או תקופת הארכה ו/או הוצאת הרכוש ו/או הציווד מהני"ל (ככול ותהיה) – לפי המאוחר, את טופס האישור על קיום ביטוחי המשתמשת כשהוא חתום על ידי מבטח מורשה בישראל מטעם המורשה, וזאת ללא צורך בקבלת דרישה כלשהי מהעירייה.
2. המשתמשת תמציא במעמד חתימת הסכם זה וכתנאי לביצוע השירותים את טופס האישור על קיום ביטוחים חתום כדין בידי מבטחי המשתמשת על קיום ועריכת הביטוחים הנזכרים לעיל. מסירת האישור לעירייה חתום על-ידי מבטחי המשתמשת המורשים בישראל במועדים הינה תנאי עיקרי בהסכם זה אשר הפרתו מזכה את העירייה בתרופות בגין הפרת ההסכם. המשתמשת תשוב ותמציא אישור ביטוח מיד עם תום תקופת הביטוח, במשך כל זמן חלותו של הסכם זה, וזאת ללא צורך בקבלת דרישה כלשהי מהעירייה.
3. המשתמשת מתחייבת לכלול בביטוחיה את הסעיפים הבאים:
 - א. שם "המבוטח" בפוליסות הינו – המשתמשת ו/או העירייה, בכפוף להרחבי השיפוי שלהלן:
 - ב. "העירייה" לעניין הכיסוי הביטוחי: עיריית ירושלים, לרבות תאגידים עירוניים ו/או עובדים של הני"ל.
 - ג. ביטוח אחריות כלפי צד שלישי מורחב לשפות את העירייה היה ותיתבע בגין ו/או בקשר עם מעשה ו/או מחל של המשתמשת ומי מטעמה בביצוע השירותים.
 - ד. ביטוח חבות מעבידים מורחב לשפות את העירייה היה ותוטל עליה אחריות כמעבידה בגין תאונת עבודה ו/או מחלות מקצוע שיגרמו לעובדי המשתמשת בקשר עם ביצוע השירותים.
 - ה. סכום ההשתתפות העצמית בפוליסות, בגין מקרה ביטוח אחד או סדרה של מקרי ביטוח הנובעים מסיבה מקורית אחת לא יעלה על סך 100,000 ₪.
 - ו. ביטול זכות השיבוב ו/או התחלוף כלפי העירייה ו/או מי מטעמה, למעט כלפי מי שגרם לנזק בזדון.
 - ז. הביטוחים לא יהיו ניתנים לביטול ו/או לשנוי תנאיהם לרעה, אלא לאחר שתימסר לעירייה הודעה בכתב, ע"י המשתמשת ו/או חברת הביטוח מטעמה, במכתב רשום, 60 יום לפחות לפני מועד הביטול ו/או השינוי המבוקש.
 - ח. חריג רשלנות רבתי ככל וקיים בפוליסות מבוטל, אולם אין בביטול החריג על מנת לגרוע מזכויות המבטח וחובות המבוטח על פי דין.
 - ט. כל סעיף בפוליסות המשתמשת (אם יש כזה) המפקיע או מקטין או מגביל בדרך כלשהי את אחריות מבטחי המשתמשת כאשר קיים ביטוח אחר לא יופעל כלפי העירייה וכלפי מבטחיה, ולגבי העירייה הביטוח על פי הפוליסות הני"ל הוא "ביטוח ראשוני", המזכה את העירייה במלוא השיפוי המגיע לפי תנאיו, ללא זכות השתתפות בביטוחי העירייה מבלי שתהיה לנו זכות תביעה ממבטחי העירייה להשתתף בנטל החיוב כאמור בסעיף 59 לחוק חוזה הביטוח תשמ"א-1981. למען הסר ספק, מבטחי המשתמשת מוותרים על טענה של ביטוח כפל כלפי העירייה וכלפי מבטחיה.

עמותת בית הכנסת
דורות ראשונים – ירושלים
ע.ר. 2-050210-188

חתימת המשתמשת

י. היקף הכיסוי בפוליסות המשתמשת לא יפחת מהיקף הכיסוי על פי פוליסות "ביט" של קבוצת כלל ביטוח התקפות במועד התחלת הביטוח ו/או ביטוח אחריות מקצועית ינואר 2018 של חברת הביטוח כלל.

יא. העירייה רשאית, אך לא חייבת, לדרוש מהמשתמשת להמציא את פוליסות הביטוח לבחינת העירייה והמשתמשת מתחייבת לבצע כל שינוי ו/או תיקון ו/או התאמה שתדרוש העירייה.

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

5. ביטוח כלי רכב- ככל ויש שימוש בכלי רכב הקשור לשירותים, המשתמשת תערוך או תוודא שנערך, ביטוח לכל כלי רכב המשמש במישרין או בעקיפין לביצוע הפעילות ו/או האירוע ולכל אורך תקופת ההתקשרות מפני כל חבות שחובה לבטחה על פי דין לרבות ביטוח אחריות מפני נזקי גוף בגבולות אחריות בלתי מוגבלים (ביטוח חובה) וכן מפני חבות בגין נזק לרכוש הכולל כיסוי לנזקי גוף אשר אינם מכוסים בביטוח חובה בסכום גבול אחריות שלא יפחת מ- 600,000 ₪. למען הסר ספק מוסכם כי המונח "כלי רכב" כולל מנופים, מלגוזות, טרקטורים, מחפרים, גוררים וכן כלים נעים ממונעים מכל סוג ככול ויהיה שימוש ב"ל.

6. "כלי רכב" וציוד מכני הנדסי כאמור, אשר אין חובה חוקית לבטחו בביטוח חובה יערך עבורו גם ביטוח אחריות מפני נזקי גוף מיוחד בגבולות אחריות שלא יפחתו מ- 2,000,000 ₪ למקרה.

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

8. המשתמשת לבדה אחראית 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 השירותים ו/או לכל אובדן תוצאתי בקשר עם ההתקשרות. המשתמשת רשאי שלא לערוך ביטוח לרכוש ו/או לציוד המפורט לעיל במלואו ו/או בחלקו, אולם יובהר כי בכל מקרה המשתמשת 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.

9. המשתמשת לבדה תהיה אחראית לנזקים אשר היו מבוטחים אילולא מעשה או מחדל של המשתמשת ו/או הפועלים מטעמה, לרבות קבלנים מבצעי עבודות, קבלני משנה ועובדיהם, אשר יגרמו להפחתה מלאה או חלקית של תגמולי הביטוח אשר היו משולמים בגין אותם נזקים. מובהר, כי המשתמשת תהיה אחראית לנזקים בלתי מבוטחים, לרבות נזקים שהם מתחת לסכום ההשתתפות העצמית הקבועה בפוליסות. המשתמשת פוטר את העירייה ו/או הפועלים מטעמה מאחריות לכל נזק ו/או אובדן כאמור למעט אם גרמו לנזק בזדון.

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

11. הפרה המשתמשת את הוראות הפוליסות באופן המפקיע את זכויות העירייה, תהיה המשתמשת אחראי לנזקים באופן מלא ובלעדי מבלי שתהיה לה טענה כלשהי כלפי העירייה על כל נזק כספי ו/או אחר שיגרם לו עקב זאת.

12. על המשתמשת לשאת בתשלומים המוטלים עליו כמעביד לפי חוק הביטוח הלאומי ו/או כל חוק אחר הן בביטוח עובדים על ידי מעבידים.

13. מבלי לגרוע מהאמור בפרק הביטוח ובאישור על קיום ביטוחי המשתמשת, היה וניתנה הרשאה להסבת החוזה ו/או להעסקת קבלני משנה על פי תנאי החוזה, המשתמשת תהיה אחראית לכלול בהסכמי ההתקשרות סעיף לפיו קבלני המשנה יתחייבו לערוך ולקיים ביטוחים בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי של המשתמשת וככל שיהיה נחוץ ותואם לתנאי ההתקשרות עימם, וזאת למשך

עמותת פיתוח הכנסות
דורות ראשונים - ירושלים
ע"ד 58-0502-15
התאמת המשתמשת

17/8663-1

כל תקופת התקשרותם עם המשתמשת ולמשך כל תקופה נוספת בה ימצאו אחראים על פי דין.
לחילופין תכלול המשתמשת את קבלני המשנה בביטוחיה. למען הסר ספק האחריות הבלעדית
בגין ו/או בקשר קיום ו/או העדר ביטוחים ע"י קבלני המשנה תחול על המשתמשת.

עמותת בית הכנסת
דורות ראשונים - ירושלים
פ.ד. 1458-050218-2
חתימת המשתמשת

נספח ד' 1- נוסח בדבר אישור קיום ביטוחים

אישור קיום ביטוחים		תאריך הנפקת האישור:	
אישור ביטוח זה מהווה אסמכתא לכך שלמבוטח ישנה פוליסת ביטוח בתוקף, בהתאם למידע המפורט בה. המידע המפורט באישור זה אינו כולל את כל תנאי הפוליסה וחריגיה. יחד עם זאת, במקרה של סתירה בין התנאים שמפורטים באישור זה לבין התנאים הקבועים בפוליסת הביטוח יגבר האמור בפוליסת הביטוח למעט במקרה שבו תנאי באישור זה מייטיב עם מבקש האישור.			
מבקש האישור הראשי	גורמים הקשורים האישור כמבקש האישור	המבוטח	אופי העסקה והעיסוק המבוטח
עיריית ירושלים	תאגידים עירוניים ו/או חברות בנות ועובדים של הנ"ל		☒ אחר: הפעלת בית כנסת ברחוב יוסף בורג 6, בשכונת קרית האומה, ירושלים
ת.ז.ח/פ. 500230008		ת.ז.ח/פ. 500230008	☒ בעל חוזה (מזמינת שירותים / מוצרים)
מען		מען	
כיצד ספרא 1 ירושלים		כיצד ספרא 1 ירושלים	
תיאור הקשר למבקש האישור הראשי: חברות בנות			
כיסויים			
סוג הביטוח	מספר הפוליסה	נוסח ומהדורת הפוליסה	תאריך תחילה
חלוקה למי גבולות אחריות או סכומי ביטוח	תאריך סיום	גבול האחריות/ סכום ביטוח	כיסויים נוספים בתוקף וביטול חריגים
צד ג'	ביט	2,000,000	מ ט ב ע
אחריות מעבידים	ביט	20,000,000	מ ט ב ע
פירוט השירותים (בכפוף, לשירותים המפורטים בהסכם בין המבוטח למבקש האישור, יש לציין את קוד השירות מתוך הרשימה הסגורה המפורטת בנספח ג' כפי שמפורסם על ידי רשות שוק ההון, ביטוח וחיסכון. ניתן להציג בנוסף גם המלל המוצג לצד הקוד ברשימה הסגורה):			
096 שכירות			
ביטול/שינוי הפוליסה *			
שינוי לרעת מבקש האישור או ביטול של פוליסת ביטוח, לא ייכנס לתוקף אלא 60 יום לאחר משלוח הודעה למבקש האישור בדבר השינוי או הביטול.			
חתימת האישור			
המבטח:			

עמותת בית הכנסת
דורות ראשונים - ירושלים
ע"פ 58-050210-2
חתימת המשתמש

נספח ה' - ייפוי כוח בלתי חוזר

אנו הח"מ, עמותת "בית הכנסת דורות ראשונים ירושלים", ע"ר 580502102, ירושלים

מייפים בזאת את כוחה של עיריית ירושלים ואת ב"כ, יועצה המשפטי ועורכי הדין שהוסמכו ע"י מועצת עיריית ירושלים לפעול בשמה, ו/או כל אדם אחר המורשה מטעם עיריית ירושלים, לעשות בשמנו ובמקומנו את הפעולות דלקמן, כולן או מקצתן, לגבי הנכס הידוע כחלקה 17 בגוש 30864 המצויה ברחוב יוסף בורג 6, שכונת קרית האומה, 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' 8663). כל הפעולות המנויות לעיל אפשר שיעשו בתמורה או שלא בתמורה.

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

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

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

מיופה כוחנו יהיה רשאי להעביר 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.

עמותת בית הכנסת
דורות ראשונים - ירושלים
ע.ר. 58-0502102
חתימת העמותה

אני הח"מ ד"ר אליהו 2016 עו"ד מאשר בזה כי ה"ה:

01020381 ת.ז. רחמי
016720468 ת.ז. אליהו אלבי

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.

עמותת בית הכנסת
דורות ראשונים - ירושלים
ע.ר. 58-0502102
חתימת המשתמשת

ללא תשלום
LEAF ADV.
מ.ר. 39136



מחלקת השמאות העירונית והיטל השבחה

י"ז אב תשפ"ה
11 אוגוסט 2025
סימוכין: 2025-0321-196

אל: וועדת הכספים
מאת: השמאית העירונית

הנדון: בקשה לועדת כספים ומועצה להפחתת תועלות ציבוריות מהשבחה בהתאם להחלטת ועדת ארבעה מיום 01/09/2025

בפני ועדת הארבעה שהתכנסה ביום 01/09/2025 הובא כי הועדה המקומית נדרשת להחלטה על קיזוז תועלות ציבוריות במספר שומות היטל השבחה.
בהתאם להחלטת ועדת הארבעה אושרה הפחתת התועלות הציבוריות הקבועות בתבעות מושא השומות ואשר כלולות בהסכמי הפיתוח כמו כן אושר הפחתת מחצית עלות תועלות החוץ תבעיות משובר ההשבחה, כמפורט להלן:

מס' בקשה בסדר יום והחלטת ועדת ארבעה	תיק היטל	תביע	תאריך הסכם הפיתוח לביצוע התועלות הציבוריות	סכום עלות התועלות ציבוריות שאושר בועדת הארבעה
1. מתחם זאפה (יד חרוצים 5)	2023/09766.001	101-955450	31/07/2024	רכיבים תבעיים למועד קובע: 06/07/2024 = 14,405,426 ש"ה הסכום שיופחת בשומה.
2. מלון קדם (גני ירושלים)	2024/07292.001	101-995464	+ 25/06/2024 31/12/2024	רכיבים תבעיים למועד קובע: 01/02/2025 = 4,213,880 ש"ה הסכום שיופחת בשומה. רכיב חוץ תבעי מחצית הסכום יופחת מהשובר = 3,558,832 ש"ה למועד קובע: 27/07/2025

החלטה וכתב ההתחייבות יועברו לאישור ועדת כספים ומועצה.
לאור האמור מובאת החלטת ועדת הארבעה וכתב ההתחייבות העירוני לאישור ועדת כספים ומועצה.

ב ב ר כ ה ,

קרן שמואל ג'רסי- שמאית מקרקעין
השמאית העירונית והממונה על היטל השבחה

30 ביולי, 2025
ה באב, תשפ"ה

לכבוד
חברי ועדת הארבעה

הנדון: פרוטוקול ועדת הארבעה מיום 30/7/25

חברי הוועדה שלום רב, על סדר היום:

תועלות ציבוריות

1. יד חרוצים 5 - מתחם זאפה, תב"ע 101-955450 - שמש אסטרייכר דפנה.
2. זאב וילנאי 4 - מלון קדם (גני ירושלים), תב"ע 101-955464 - מלון קדם גני ירושלים בע"מ.

כתב התחייבות עקרוני לפיתוח

1. דוד ניב, תב"ע 101-1142249 - מגורים מקבוצת בית ירושלמי בע"מ. – בכפוף לגמר מלא.

בברכה,

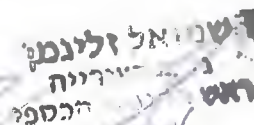


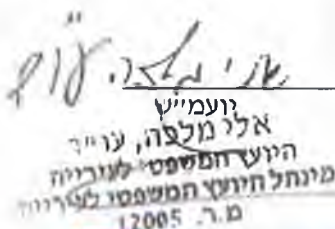
דודו אמוזג

מנהל אגף להכנסות מהיטלים ופיתוח

החלטה

כלל הנושאים שעל סדר היום מאושרים.
כלל הנושאים דרושים באישור ועדת כספים ומועצת העיר.





מהנדס העיר

גזבר העירייה

מנכ"ל העירייה

העתקים

חברי ועדת הארבעה

זיוה נוקראי, מנהלת אגף לשיפור פני העיר

יהודה ארנד, עוזר מקצועי למנכ"ל

קרן ג'רסי, השמאית העירונית וממונה על היטלי השבחה

מלי ביתן, ממונה על היטלי סלילה

חגי רגב, ממונה על כלכלה אורבנית והסכמי פיתוח

יעל דרייפוס, ממונה על בקרת תכנון ומיפוי נכסי העירייה

עו"ד יניב טיאר, ראש צוות בכיר תכנון רישוי בניה והיטלי השבחה-ייעוץ

אלעד גונן, ממונה על תועלות ציבוריות

שחר נעסה, מנהל מחלקה בכיר לפרויקטים ובקרה כלכלית

31/7/24

תאריך:

לכבוד

עיריית ירושלים

ואו הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים

כתב התחייבות טרום תב"ע וייפוי כוח בלתי חוזר

שמש אסטרייכר דפנה 056806904

החתום מטה, ח.פ. _____ (להלן: "היזם"), באמצעות מורשי החתימה מטעמו, מתחייב

ומצהיר בזאת כלפי עיריית ירושלים והוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים (להלן גם בהתאמה: "העירייה" ו-

"הוועדה המקומית"), כדלקמן:

והואיל: והיזם פועל לקידומה של תכנית מסי 101-0955450 "זאפה תלפיות – מרכז מסחר, תעסוקה, תרבות ומגורים" שעתידיה לחול בגבולות המקרקעין הידועים כחלקה 48 וחלק מחלקה 100 בגוש 30001 (להלן בהתאמה: "התכנית" ו-"המתחם") לצורך הקמת מגדל הכולל שימושים מעורבים (להלן: "הפרויקט").

והואיל: ונדרשת חתימת היזם על כתב התחייבות זה, המסדיר את ביצוע התועלות הציבוריות (כהגדרתן להלן) שייקבעו במסגרת התכנית ובכתב התחייבות זה, על מנת להבטיח מתן מענה לצרכים הציבוריים שיעלו בהכרח עקב הקמת הפרויקט, והכל לטובת הציבור ולרווחת תושבי המתחם.

והואיל: והיזם מצהיר כי הוא בעל זכויות קנייניות במתחם ו/או כי הוא רשאי להגיש את התכנית על פי כל דין וממילא, לחתום על כתב התחייבות זה.

והואיל: והתכנית עתידה לקבוע חוראות בדבר העברת שטחים בהיקף כולל של כ- 1500 מ"ר לטובת מבני ציבור לשימוש לצורך מעונות יום (440 מ"ר מבונה + חצר בשטח של 305 מ"ר לרבות כל הפיתוח הנדרש כגון גדרות וכיוצא ב), בית כנסת (שטח מבונה של 450 מ"ר) ומרכז שירותי למרכז שירותי קהילה ורווחה (שטח מבונה בהיקף של 305 מ"ר) (להלן: "מבני הציבור החדשים"), העברת שטחים לצרכי ציבור לטובת העירייה בהתאם לחוראות התכנית (להלן: "השטחים החומים") הקמת מעברים ציבוריים/דרכים (להלן: "מעבר ציבורי") ופיתוח שטח ציבורי פתוח (להלן "השטח פ"), הכל כפי שייקבע במסמכי התכנית. למען חסר ספק מובהר כי אין באמור בכתב התחייבות זה כדי לגרוע מהתחייבויות היזם מכוח התכנית, לרבות לעניין התועלות הציבוריות.

והואיל: ומוסכם כי היזם יבנה את מבני הציבור החדשים בעצמו ועל חשבונו ברמת גמר בהתאם לחוראות התוכנית כולל חניית על פי התקן אשר תוצמדנה למבני הציבור החדשים, יקים את המעבר הציבורי, והכל בעצמו ועל חשבונו בלבד (אלא אם יקבע אחרת על ידי העירייה) ובהתאם לחוראות כתב התחייבות זה וחוראות התחייבות מפורטות בהגדרתה להלן, אשר תחתם בין הצדדים ותהווה תנאי למתן היתר בניה ראשון בפרויקט.

הקמת מבני הציבור החדשים, הקמת המעבר הציבורי, השטח פ והעברת השטחים החומים ייקראו גם: "התועלות הציבוריות"

לפיכך מתחייב ומצהיר היזם, בדלקמו:

התועלות הציבוריות

1. היזם מתחייב בזאת לשלב בתקנון התכנית המוצע שייערך על ידו או על ידי מי מטעמו, את התועלות הציבוריות, וכן את התנאים הספציפיים כאמור לעיל ולהלן בכתב התחייבות זה.
2. היזם מתחייב בזאת לבצע בעצמו ועל חשבונו, ללא כל תמורה/שיפו/פיצוי מצד העירייה, את התועלות הציבוריות.
3. למען הסר ספק מובהר כי העירייה תהא רשאית לעשות בתועלות הציבוריות כל שימוש העולה בקנה אחד עם הוראות התכנית, ולזיוס לא תהיה כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בעניין זה.
4. הזיוס מצהיר כי ידוע לו והוא מסכים לכך כי לא יהא רשאי לדרוש מאת העירייה ו/או הוועדה המקומית (לרבות, אך לא רק, באמצעות הגשת תובענה) כל פיצוי, מכל מין וסוג שהוא בקשר עם כתב התחייבות זה וכל הנובע ממנו ו/או בקשר עם המתחם ו/או בקשר עם התכנית וכל הנובע ממנה, לרבות, אך לא רק, פיצויי הפקעה ופיצויים מכוח סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 (להלן: "חוק התכנון והבניה"), וכי בחתימתו על כתב התחייבות זה הוא מוותר באופן סופי ומוחלט על כל פיצוי כאמור.
5. במועד חתימתו על כתב התחייבות זה, יחתום הזיוס על כתב השיפוי המצורף לכתב התחייבות זה כנספח א' (להלן: "כתב השיפוי"), שמטרתו הסדרת שיפו/פיצוי העירייה על ידי הזיוס בגין נזק כספי או אחר, בנסיבות המפורטות בכתב השיפוי.
6. אין בחתימת הזיוס על כתב התחייבות זה כדי לגרוע מזכותו לבקש כל פטור ו/או הנחה ו/או הקלה העומדים לזכותו על פי דין והכל בהתאם להוראות כתב השיפוי.
7. הזיוס מתחייב, בין היתר, כי הקמת ופיתוח התועלות הציבוריות תבוצע על ידו ועל חשבונו בהתאם להוראות התכנית, ועל ידי קבלן מורשה אשר יהיה בעל הניסיון, הכישורים והסיווג הנדרשים ו/או המתאימים לכך. כמו כן, הזיוס יודא כי העבודות לצורך הקמת התועלות הציבוריות יבוצעו על ידו בהתאם לתכנית בינוי/עיצוב אדריכלי, לוחות זמנים, ושלבי ביצוע אשר יכין הזיוס או מי מטעמו, ויאשר מראש על ידי העירייה וכן על פי הפרוגרמה לצרכי ציבור של העירייה וכל ההנחיות ו/או התקנים הרלוונטיים והמחייבים מטעם משרדי הממשלה.
8. מובהר ומוסכם כי השלמת הקמת/פיתוח התועלות הציבוריות ומסירתן לחזקת העירייה כשהם פנויים מכל גדר, מבנה, אדם וחפץ, תהווה תנאי למתן תעודת גמר לפרויקט ולאכלוסו.
9. בהתאם ובכפוף לאמור בכל דין ולחתימת הזיוס על כתב התחייבות זה, עלות הקמת/פיתוח התועלות הציבוריות (מכוח התכנית) כולל החנויות בהתאם לתקן שתירשמה על שם העירייה, תובא כרכיב הפחתה במסגרת שיקולי

שומת החשבחה לתכנית. מובהר כי החפחה תתבצע, ככל שתתבצע, מרכיב החשבחה בלבד ולא תקוּזו מהיטל חשבחה ואו כל היטל אחר.

10. באומדן עלות רכיבי החפחה מהחשבחה להקמת מבני הציבור החדשים יובא מחירון מטלות ציבוריות המצורף לכתב התחייבות זה ומסומן ב', אומדן עלות פיתוח השצ"פ תבוצע בהתאם ל"מחשבון" המופיע באתר אינטרנט העירוני בכתובת _____, ולצורך אומדן מעבר ציבורי תובא חוות דעתו של כמאי מטעם העירייה. מובהר כי העלויות יובאו כהפחה בהתאם לערכים הקבועים במחשבון/מחירון במועד הקובע, דהיינו, מועד אישור התכנית. למען הסר ספק מובהר כי על שומת הוועדה חלים כללי הוראות התוספת השלישית לחוק ושמאית הוועדה רשאית לעשות שימוש בחוות דעתו של כמאי במסגרת חוות דעתה לחישוב גובה החשבחה בכל אחד מהמקרים הנ"ל.

11. פטור מלא או חלקי מהיטל השבחה יינתן במקרה של פרויקט פינוי בינוי בלבד, בכפוף לכל דין ולתנאים שפורטו בהחלטת מועצת העיר התקפה (להלן: "החלטת המועצה"), לרבות ובפרט התחייבות היזם לביצוע התועלות הציבוריות שיפורטו בתכנית.

12. מבני הציבור החדשים

היזם מתחייב להטמיע בתקנון התכנית ואו בנספחיה את הנושאים הבאים ולפעול על פיהם:

א. היזם מתחייב לתכנן ולבנות את מבני הציבור החדשים בשטחים רציפים ורגולריים, וזאת בהתאם להוראות התכנית על נספחיה ובכפוף להוראות תכנית העיצוב שתאושר על ידי המוסדות המוסמכים ובהתאם לשיקול דעת מהנדס העיר.

ב. מבני הציבור החדשים לא ימוקמו בסמוך לשימושים מטרדים, כגון: כניסה ויציאה מחניה, אזורי תפעול, אזורי אצירה ופינוי אשפה, ארובות, פתחי אוורור, מתקנים סלולריים, תחנת דלק, צובר גז, חדר טרנספורמציה וכל אלמנט שיטיל מגבלה על השימוש הציבורי, אלא אם התקבל לכך אישור מטעם העירייה מראש ובכתב.

ג. ככל הניתן המערכות הטכניות והתשתיות במבני הציבור החדשים תהיינה עצמאיות ונפרדות מהתשתיות והמערכות של יתר מרכיבי הבניינים החדשים בתחום התכנית, במידה והתקבל לכך אישור מטעם העירייה מראש ובכתב.

13. חתימת היזם על כתב התחייבות מפורט לפיתוח

א. כתנאי למתן היתר בניה ראשון מכוח התכנית, מתחייב היזם לחתום על כתב התחייבות מפורט לפיתוח בנוסח המקובל בעירייה במועד החתימה על כתב התחייבות, המסדיר, בין היתר, את מימוש

התחייבויותיו כאמור בכתב התחייבות זה (להלן: "התחייבות מפורטת") וכל התחייבות אחרת הנובעת מהתכנית, מול המחלקה לכלכלה אורבנית באגף מבני ציבור או מול אגף הנכסים, לפי העניין.

ב. החתחייבות המפורטת תכלול, בין היתר, את כלל התחייבויות היום האמורות במסמך זה ופירוטן ככל הנדרש, לרבות קביעת לוחות זמנים וחוראות ביצוע. חוראות הנוגעות להפקדת ערבויות שונות לטובת העירייה להבטחת התחייבויות החברה בהסכם הפיתוח, רישום זכויות העירייה בלשכת רישום המקרקעין, מתן ביטוחים, אופן מסירת התועלות הציבוריות לעירייה וכיוצא באלה.

ג. ידוע ליום והוא מסכים כי העקרונות המפורטים בכתב התחייבות זה אינם ממצים את כל חוראות החתחייבות המפורטת, והתנאים שייקבעו בה יחיו בהתאם לתנאים הנהוגים בעירייה בעת חתימתה על ידי היום.

14. רישום כתב ההתחייבות וזכויות העירייה במתחם

א. היום מתחייב לדאוג לרישום הערה מכוח סעיף 128 לחוק המקרקעין, תשכ"ט - 1969, בדבר קיומו של כתב התחייבות זה, תוך 120 ימים ממועד חתימתו, ובלבד שהעירייה ו/או מי מטעמה יחתמו על כל מסמך הנדרש לביצוע הרישום הנ"ל. הרישום יבוצע לגבי המקרקעין המצויים בשטח התכנית. בכל מקרה, ומבלי לגרוע מהאמור, יהווה הרישום תנאי לפתיחת תיק חיתר.

ב. במקרה בו מצויים בגבולות התכנית מקרקעין שאינם מוסדרים, ירשום היום משכון לטובת העירייה לגבי המקרקעין הנ"ל. המשכון יעיד על קיומו של כתב התחייבות זה.

ג. היום מתחייב לרשום זיקת הנאה לטובת הציבור בהתאם לחוראות התכנית. רישום ההערה יהווה תנאי להוצאת חיתר בניה (לרבות חפירה) ראשון במקרקעין.

ד. מיד עם אישור התכנית, מתחייב היום להכין בעצמו ועל חשבונו תכנית לצרכי רישום שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור התכנית לאישור יו"ר הוועדה המקומית.

ה. היום מתחייב לרשום, על חשבונו, את התועלות הציבוריות על שם העירייה בפנקס הזכויות/בפנקס הבתים המשותפים, תוך 120 ימים מהיום שהתאפשר לעשות כן על פי דין, ובלבד שהעירייה תחתום על כל מסמך רלוונטי לרישום שימצא לה היום, בכפוף לחוראות הדין. היום מתחייב להעביר לעירייה את תקנון הבית המשותף ולקבל את אישורה לנוסחו טרם הגשתו לרישום בפועל.

ו. להבטחת קיום התחייבויותיו של היום דלעיל, ומבלי לגרוע מהחוראות התכנית המחייבות בעניין, נותן היום בזאת ייפוי כוח בלתי חוזר למנהל/ת אגף נכסי העירייה וליועץ המשפטי לעירייה ולמי שיוסמך על ידם לכך, להיות בא/ת כוח היום, והיום מוסר לה/ו את כל הזכויות הניתנות להימסר לבא כוח בהתאם לחוק, הדרושות לשם רישום הערות אזהרה, בית משותף וכן התועלות הציבוריות, על חשבונו של היום, על שם העירייה, והכל בהתאם לייפוי הכוח הבלתי חוזר המצורף לכתב התחייבות זה.

ומסומן כנספת ג'. מוסכם בין הצדדים כי שימוש העירייה ו/או מי מטעמה ביפויי הכח ייעשה אך ורק בחלוף המועד לביצוע התחייבות הרישום על ידי היזם ובכפוף למתן התראה מראש ובכתב לידי היזם.

ז. ידוע ליזם והוא מסכים לכך כי כל החוצאות חכורות ברישום הערה בדבר קיומו של כתב ההתחייבות כמפורט לעיל, רישום הבית המשותף וכן רישום התועלות הציבוריות ע"ש העירייה, בין אם הרישום בוצע על ידי היזם ובין אם על ידי העירייה, יחולו על היזם. מבלי לגרוע מהתחייבות היזם כאמור לעיל, ככל שהסכומים האמורים או חלק מהם שולמו על ידי העירייה, מתחייב היזם לשלם לעירייה את החוצאות, בתוך 14 ימים מיום קבלת דרישה בכתב לכך מאת העירייה.

ח. אין באמור בחוראות הנ"ל כדי לגרוע מהוראות הרישום/חלוקה המופיעות בתכנית.

15. תשלומי מיסים והוצאות

א. מס שבת, מע"מ, מס הכנסה, היטלים, אגרות ומיסים (למעט מס רכישה ככל שיחול ומבלי שיקבע שהעירייה חייבת במס רכישה), וכן הוצאות רישום בלשכת המקרקעין לרבות הוצאות תכנון, פרצלציה ורישום בית משותף, אשר יחולו, ככל שיחולו, בקשר לכתב התחייבות זה ו/או הנובע ממנו, ובכלל זה בקשר עם התוכנית או עם עבודות שיבוצעו בהתאם לכתב התחייבות זה, ו/או בקשר לרישום חזכויות על שם העירייה בלשכת רישום המקרקעין מכוח התוכנית ו/או מכוח כתב התחייבות זה, יחול וישולם על ידי היזם בלבד. במידת הצורך היזם יעביר לעירייה את סכומי המע"מ, ככל שיחולו על העירייה, לפני המועד הקבוע בד"ל לדיווח עסקת אקראי ע"י העירייה.

ב. ככל מקרה בו העירייה או מי מטעמה תידרש לשאת בתשלום מהתשלומים שצוינו בס"ק א' לעיל, מתחייב היזם להשיב לעירייה כל תשלום, היטל או מס ששילמה העירייה כאמור בתוך 7 ימי עסקים מיום שתקבל אצל היזם דרישת התשלום בכתב, בצירוף כל הוצאה ריבית וקנס שתידרש העירייה לשלם, בתוספת ריבית יומית מצטברת בשיעור הקבוע על ידי החשב הכללי במשרד האוצר מהסכום ששילמה העירייה, החל מיום העסקים ה-8 ממועד קבלת דרישת התשלום ועד למועד התשלום בפועל לעירייה.

16. כללי

א. היזם מצהיר בזאת כי ידוע לו שקבלת היתר אכלוס לפרויקט תהיה כפופה לחקמת התועלות הציבוריות ומסירתן לחזקתה של העירייה וכן הבטחת רישומן ע"ש העירייה בהתאם לכתב התחייבות זה וזאת בנוסף לאמור בחוראות התוכנית. היזם יודא (בהעדר מגיעה תכנונית או משפטית) כי שלביות הביצוע שתיקבע בתכנית המוצעת שתוגש על ידו או על ידי מי מטעמו תעלה בקנה אחד עם האמור בס"ק זה.

ב. היזם מסכים ומתחייב לכך כי התועלות הציבוריות שיבצע, יכללו, בין היתר, את המטלות הבאות: ניהול, תיאום, בנייה ופיקוח צמוד על הביצוע עד להשלמת התועלות הציבוריות ובכלל זה מסירתן לידי

העירייה, הכל, על חשבונו המלא של הזיז אשר יכלול את כלל הרכיבים הדרושים להשלמת ביצוע של התועלות הציבוריות ומסירתן לעירייה לשביעות רצונה המלא.

ג. הזיז מצהיר בזאת כי ידוע לו שאין בחתימתו על כתב התחייבות זה כדי לגרוע מזכותה של העירייה להתנגד לתכנית או לחלקים ממנה, להתנגד לביצוע שינויים בתכנית, וכן לחזור בה מחצטרפותה כמגישת התכנית (ככל שהצטרפה להגשתה), בכל שלב של החליף התכנוני, והכל בהתאם לשיקול דעתה. הזיז מצהיר ומתחייב כי לא תהיה לו כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כנגד העירייה בגין האמור.

ד. מובהר ומודגש כי אין באמור בכתב התחייבות זה כדי להוות משום הסדרה קניינית לגבי מקרקעי העירייה המצויים במתחם. הסדרה לגבי שטחים אלה תיעשה מול אגף נכסי העירייה. עוד מובהר כי אי ביצוע הסדרה כאמור עלולה לסכל את קידום התכנית או את אישורה או הוצאת היתר מכוחה.

ה. ככל שיידרש, העתקת מבנים המצויים במקרקעי העירייה, תבוצע על ידי הזיז ועל חשבונו, בכפוף לאישור מראש ובכתב מאת העירייה ולכל דין.

ו. המבנים והסככות המיועדים להריסה על פי התכנית, ייהרסו על ידי הזיז ועל חשבונו.

ז. הזיז מתחייב לממן הריסה ופינויים שידרשו בשטחים שיוקצו במסגרת התכנית לצורך הקמת מבני ציבור החדשים, מבנים לצרכי ציבור, או שיקבע בתכנית שיש לפתח אותם.

ח. ידוע לזיז ומוסכם עליו כי ככל שהעירייה ו/או מי מטעמה תידרש לשלם לאדם או גוף כלשהו, פיצויים על נזק, בין במעשה ובין במחדל, שהאחריות לגביו חלה לפי הוראות כתב התחייבות זה על הזיז ו/או מי מטעמו, הזיז מתחייב לפצות את העירייה ו/או מי מטעמה ו/או לשפותה, על כל סכום שתידרש העירייה לשלמו, על פי פסק דין שלא עוכב ביצועו בתוך 7 ימים מיום קבלת הדרישה.

ט. ידוע ומוסכם על הזיז כי ככל שיבקש להשתמש בשטח ציבורי לרבות לצורך התארגנות קבלנית למימוש התכנית, יעשה כן רק לאחר הסדרת השימוש מול העירייה ובכלל זה, תשלום דמי שימוש והעמדת בטוחות בהתאם לדרישות העירייה, כתנאי למתן היתר בנייה ראשון במקרקעין והכל בכפוף להנחיות להגשת תכנית התארגנות לאתר בניה של מנהל ההנדסה.

י. הזיז לא יהא רשאי להסב ו/או להעביר ו/או לשעבד לאחר את זכויותיו ו/או התחייבויותיו או חלק מהן לפי כתב התחייבות זה, אלא בהסכמת העירייה לכך מראש, בכתב ובתנאים שתקבע העירייה וזו תיתן בתנאים סבירים ומקובלים לרבות חתימת הזיז ומקבל הזכות על בקשה להעברת זכויות המצורף לכתב התחייבות זה ומסומן בנספח ד'.

יא. היזם מתחייב למסור את התועלות הציבוריות לעירייה כשהם נקיים מכל חוב, שעבוד, עיקול, משכנתא ו/או משכון ו/או הערה כלשהי לטובת צד שלישי וכד'. ככל שקיים/יהיה קיים שעבוד במקרקעין, הרי ששעבוד זה יוחרג לגבי התועלות הציבוריות.

יב. היזם מצהיר ומתחייב בזאת, כי התחייבות זו הינה התחייבות בלתי חוזרת אשר נועדה להבטיח את הקמת התועלות הציבוריות בתחום התכנית בהתאם להוראותיה, וכי זו תעמוד בתוקפה גם אם היזם יעביר את זכויותיו במקרקעין לגורם אחר.

יג. למען חסר ספק, התחייבות זו באה בנוסף לכל חבות ו/או התחייבות אחרת מאת היזם כלפי העירייה ו/או הוועדה המקומית.

יד. אין ולא תהיה לזיס כל דרישה ו/או טענה ו/או תביעה כלפי העירייה ו/או הוועדה לתשלום או קבלת תמורה כלשהי בגין התחייבויותיו המפורטות במסגרת כתב התחייבות זה.

טו. ידוע לזיס כי אין בחתימתו על כתב התחייבות זה כדי ליצור כל התחייבות של הוועדה המקומית כלפיו, וכי הוועדה המקומית רשאית להפעיל את שיקול דעתה באופן עצמאי וללא מגבלות.

טז. היזם מצהיר כי חתם על כתב התחייבות זה לאחר שקיבל ייעוץ מתאים, לרבות ייעוץ משפטי, שמאי, כלכלי ומיסויי, עובר לחתימתו על כתב התחייבות זה, וכי לא תהיה לו כל טענה ביחס לתוכן כתב התחייבות זה או בדבר חתימתו עליו.

יז. ההתחייבות תחייב את היזם ואת כל הבאים מכוחו ו/או מטעמו ו/או במקומו.

יח. בכל מקרה של סתירה בין הוראות התוכנית ונספחיה לבין הוראות כתב התחייבות זו יגברו הוראות התוכנית.

יט. מובחר כי אין באמור לעיל כדי לגרוע מכל זכות ו/או תרופה שקיימת לעירייה כלפי היזם ו/או מי מטעמו במקרה של הפרת תנאי כתב התחייבות זה ו/או הפרות אחרות שבוצעו ו/או יבוצעו על ידי היזם ו/או מי מטעמו.

ולראיה באנו על החתום:



חתימת היזם

31/7/24

תאריך

רן מרכוס, עו"ד

מ.ר. 15709

אימות חתימה

אני הח"מ, עו"ד מנחם בגין 132, ת"א מ.ר. מאשר/ת בזאת כי ביום 31.7.24 מורשי החתימה של החברה, חתמו בפני על המסמך דלעיל, לאחר שהוסברה להם מהות התחייבויותיהם ולאחר שהוברר כי הינם מוסמכים להתחייב ולהצהיר את כל התחייבויות וההצהרות הנ"ל.

רן מרכוס, עו"ד

מ.ר. 15709

מנחם בגין 132, ת"א

עו"ד

31.7.24

תאריך

1. שם מלא שמש אסטרייכר דפנה ת.ז. 056806904

2. שם מלא _____ ת.ז. _____
 ("התאגיד")
 (להלן "המשפחה" או

מתחייבים ומצהירים בזאת כלפי הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים ועיריית ירושלים, כדלקמן:

1. בכל מקרה בו תוגש לוועדה המקומית ו/או לעירייה תביעה מטעם בעלי זכויות במקרקעין שבתחום תכנית מס' 101-0955450 (להלן: "התכנית") או הגובלים בהם או מטעם כל גורם אחר (להלן: "התובע") לפיצויים בגין פגיעה במקרקעין עקב אישורה של התכנית מכוח סעיף 197 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965 (להלן: "החוק") או לפיצויי הפקעה בהתאם לחוק, באופן מלא או חלקי או בשינויים ו/או כל תביעה אחרת בקשר עם התכנית, נשלם לוועדה המקומית/העירייה את הסכומים שתחויב בהם בגין פסק הדין/החלטת החלוט/ה, לרבות כל רכיבי הוצאות שיפסקו במסגרת/ה. אנו מתחייבים לשפות את הוועדה המקומית/העירייה בגין כל הוצאות שיגרמו לה בפועל עקב התביעות לתשלום פיצוי ו/או כל הליך משפטי או מעין שיפוטי אשר ינבע מהנ"ל, לרבות הוצאות משפט ושכ"ט עו"ד וכן עלויות שמאים ומומחים אחרים.

2. השיפוי יהיה בחיקף של 100% (מאה אחוזים) מסך הפיצוי שהוועדה המקומית ו/או העירייה תחויב לשלם, ככל שתחויב, וכן סך עלות הוצאות שנגרמו עקב התביעה כאמור בסעיף 1 לעיל.

3. מועד השיפוי

חויבה הוועדה/העירייה בתשלום פיצויים על פי פסק דין חלוט שלא עוכב ביצועו של ערכאה מוסמכת לרבות החלטה סופית של ועדת ערר או שמאי מכריע שהמשפחה לא ביקש לערער עליהם או שמוטלת חובה לשלם בטריטוריה הפיכתם לסופיים על פי כל דין או בהסכמת המשפחה, ישלם המשפחה לתובע את סכום הפיצויים במועד שנקבע בהחלטה/פסק הדין. כמו כן, המשפחה ישלם לוועדה המקומית/לעירייה את כל הוצאות שיגרמו לוועדה המקומית/לעירייה בפועל עקב התביעות לתשלום פיצוי ו/או כל הליך משפטי או מעין שיפוטי אשר ינבע מהנ"ל, לרבות אך לא רק, הוצאות משפט, שכ"ט עו"ד וכן עלויות שמאים ומומחים אחרים, בסמוך ככל הניתן למועד מתן פסק הדין/החלטה, ולא יאוחר מ-14 ימים ממועד המצאת/ה למשפחה, את הסכומים שחויבה בהם הוועדה המקומית/העירייה.

4. בכל מקרה בו יינקט הליך משפטי כאמור בכתב שיפוי זה, לרבות הליכי ערר, ערעור או/ו שמאי מכריע, מוסכם כי הוועדה המקומית/העירייה תבקש לצרף אותנו ועל חשבונו כצד או כמשיב לערר ו/או לערעור ו/או להליך המשפטי. יחד עם זאת מובהר כי אין בהסכמתנו זו כדי לגרוע מהתחייבותנו לשלם לתובע ולוועדה

המקומית/לעירייה את הסכומים שתחויב בהם בפועל ואת הוצאותיה כאמור בסעיף 1 לעיל, במידה שביצוע התשלום לא עוכב בהתאם להחלטת הגורם השיפוטי המוסמך. למען חסר ספק מובהר כי הוועדה המקומית/העירייה לא תסרב לבקשה לצירופנו כצד לערר ו/או לערעור ו/או לכל הליך משפטי אחר.

5. במידה שנצורף להליך כלשהו כאמור בסעיף 4 לעיל, הננו מתחייבים כי לא נעלה כל טענה כנגד חבותנו לשפות את הוועדה המקומית ו/או עיריית ירושלים בסכום הפיצויים אשר ייפסק ואת הוצאות הוועדה המקומית ו/או העירייה בגין ההליך.

6. הסכמת הוועדה המקומית ו/או העירייה לשלם לתובע פיצויים ו/או כל תשלום אחר במסגרת הסדר פשרה, מותנית ביידוע שלנו מראש ובכתב.

7. אנו מסכימים כי התחייבויותינו מכוח כתב התחייבות זה, תחול לגבי התכנית כפי שתאושר על ידי מוסדות התכנון, גם אם תאושר בחלקה בשינויים וגם אם תחא שונה מן התכנית אשר הוגשה ביוזמתנו.

8. למען חסר ספק מובהר כי התחייבותנו זו באה בנוסף לכל חבות ואינה גורעת או מחליפה כל התחייבות אחרת כלפיכם, ובכלל זה, חבות בהיטל השבחה, ככל שיחול, בהתאם לדין.

9. הננו מסכימים כי לשם אכיפת התחייבותנו זו תחא הוועדה המקומית ו/או העירייה רשאית לנקוט כנגדנו הליכי הוצאה לפועל ועיקולים, בכפוף להוראות הדין.

10. ידוע לנו כי בחתימתנו על כתב התחייבות זה אין כדי ליצור כלפינו כל התחייבות של הוועדה המקומית ו/או מוסדות התכנון ו/או העירייה, וכי מוסדות התכנון, לרבות הוועדה המקומית, והעירייה, יהיו רשאים להפעיל שיקול דעתם, לרבות לעניין בירור תביעת הפיצויים באופן חופשי וללא כבילת שיקול הדעת.

11. התחייבותנו זו הינה בלתי חוזרת, ותעמוד בתוקפה גם אם נעביר את זכויותינו במקרקעין נשוא התכנית לצד שלישי.

תאריך 31/7/24

חתימה:



מורשה חתימה 1

מורשה חתימה 2

אישור עו"ד רן מרכוס, עו"ד

מ.ר. 15709

הנני מאשר כי ביום 31.7.24 הופיעו בפני, עו"ד מנחם בגין 132, ת"א מרחוב

1. שם מלא אסתר רייכר מס' ת.ז. 056806904

2. שם מלא _____ מס' ת.ז. _____

המזכירים לי באופן אישי וחתמו בפני, לאחר שהבינו את תוכן כתב ההתחייבות ואת משמעות חתימתם.

הנני מאשר כי הנ"ל מוסמכים לחתום בשם התאגיד על פי מסמכי התאגדותו ועל פי החלטות הגורמים המוסמכים בתאגיד, וכי ההחלטה לחתום על כתב התחייבות ושיפוי זה השתכללה כדין בהתאם למסמכי ההתאגדות של התאגיד.

רן מרכוס, עו"ד

מ.ר. 15709

מנחם בגין 132, ת"א

חתימה וחותמת

נספח ד' – המחאות זכויות

תאריך: _____

לכבוד
עיריית ירושלים
ככר ספרא
ירושלים

א.ג.נ.,

חנדון: בקשה לקבלת אישור להעברת זכויות במקרקעין הידועים כחלקות 48 בגוש 30001 רחוב _____, בירושלים

הואיל שמש אסטרייכר דפנה _____ ת.ז. 056806904 _____ ו- _____ ת.ז. _____ (להלן: "המוכרים"), הינם הבעלים הרשומים / זכאים להירשם כבעלים של המקרקעין הידועים כחלקות 48 בגוש 30001 (להלן: "המקרקעין");

והואיל וביום 31/07/24 נחתם ביניהם לבין המוכר כתב התחייבות וייפוי כוח בלתי חוזר (להלן: "כתב ההתחייבות"), לפיו התחייב המוכר כלפיכם, בין היתר, לבצע את כל הפעולות הנדרשות לשם הקמת התועלות הציבוריות, כהגדרתן בכתב ההתחייבות, וכן לרשום על שם העירייה ובבעלותה בלשכת רישום המקרקעין, על חשבונו והוצאותיו, וחכל בהתאם לתב"ע 101-0955450 וכמפורט בכתב ההתחייבות;

העתק כתב ההתחייבות מצ"ב לבקשה זו, מסומן בנספח א', ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

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

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

והואיל ובהתאם להוראות כתב ההתחייבות, אנו מצהירים ומתחייבים בזאת כלפי העירייה, כדלקמן;

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

נודה על קבלת הסכמתכם להעברת זכויות המוכרים על שמנו.

תאריך _____

חתימה (מקבלי ההעברה) חתימה

רן מרכוס, עו"ד
מ.ר. 15709

אישור עו"ד

הנני מאשר כי ביום 31.7.24 חופיעו בפני, עו"ד מנחם בגין 132, ת"א, מטעם הרוכש -

1. שם מלא אולסריוזר מס' ת.ז. 056806904

2. שם מלא מס' ת.ז.

המוכרים לי באופן אישי וחתמו בפני, לאחר שהבינו את תוכן התחייבות זו, ואת משמעות חתימתם.

ככל שהרוכש הינו תאגיד - הנני מאשר כי הנ"ל מוסמכים לחתום בשם התאגיד על פי מסמכי התאגדותו ועל פי החלטות הגורמים המוסמכים בתאגיד, וכי ההחלטה לחתום על התחייבות זו השתכללה כדין בהתאם למסמכי ההתאגדות של התאגיד.

רן מרכוס, עו"ד

מ.ר. 15709

מנחם בגין 132, ת"א

חתימה וחותמת

תכנית 0549295

וילנאי זאב 4 – הוספת מגורים למלון – גוש 30155, חלקה 79 + חלק מחלקות 81-80, 83,117

כתב התחייבות

- (1) **הואיל:** וחברת מלון קדם ירושלים בע"מ ח.פ. 512319229, (להלן: "החברה") הינה בעלת זכויות הבעלות במקרקעין הידועים כגוש 30155 חלקה 79 ברחוב וילנאי זאב 4 בירושלים, ועיריית ירושלים הינה הבעלים בחלקות 83 ו-117, והמדינה הינה הבעלים של חלקה 81, וחברת פרימה מלונות ותיירות ישראל 1997 בע"מ ח.פ. 51076840 הינה הבעלים של חלקה 80 באותו גוש, לפי תכנית מפורטת 0549295 (להלן: "המקרקעין");
- (2) **הואיל:** והחברה מצהירה כי היא מוסמכת להתחייב ולחתום על כתב התחייבות זה כלפי עיריית ירושלים בהתאם לאישור ב"כ החברה מיום 07.04.24 אשר העתקו מצורף כנספח A לכתב התחייבות זה, והיא מתחייבת למלא אחר הוראות כתב ההתחייבות זה במלואן ובמועדן;
- (3) **והואיל:** והחברה קידמו את תכנית 0549295, שפורסמה למתן תוקף ביום 01.04.19, בי.פ. מס' 8197 (להלן: "התכנית");
- (4) **והואיל:** ועל פי הוראות התכנית, תנאי למתן היתר בניה במקרקעין הינו תיאום פיתוח השטח הציבורי בתא שטח 2, וזאת בתאום עם הגורמים הרלוונטיים, בהתאם להנחיות עיריית ירושלים ובהתאם לקבוע בתכנית, (להלן: "השצ"פ");
- (5) **והואיל:** ועל פי הוראות התכנית, תנאי למתן טופס אכלוס בתום בניית אגף המלון החדש יהיה פיתוח בפועל של השצ"פ. (להלן: "עבודות פיתוח השצ"פ");
- (6) **והואיל:** והחברה הגישה לוועדת המשנה של הוועדה המקומית לתכנון ובניה בקשות להיתר בניה במקרקעין בתיק בניין מס' 2020/0410.02 (להלן: "הבקשות להיתר");
- (7) **והואיל:** והחברה חתומה מטה, קיבלה על עצמה לבצע, על חשבונה, את תכנון עבודות הפיתוח בשצ"פ, כמפורט בכתב התחייבות זה בהתאם לתכניות פיתוח שיאושרו ע"י העירייה, וזאת כתנאי להיתר הבניה נשוא הבקשה להיתר;
- (8) **והואיל:** והחברה החתומה מטה, קיבלה על עצמה לבצע בפועל, על חשבונה, את עבודות הפיתוח בשצ"פ ומסירתן לעירייה כתנאי לקבלת טופס 4 במקרקעין, הכל כמפורט להלן;

לפיכך אנו מצהירים, מסכימים ומתחייבים, כלפי עיריית ירושלים כדלהלן:

1. המבוא לכתב התחייבות זה ונספחיו מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.
2. הכותרות בכתב התחייבות זה נועדו לנוחות בלבד, והן לא תשמשנה לפירושו.
3. מוצהר ומוסכם בזאת כי כל ההסכמות ואו ההצהרות ואו ההתחייבויות ע"פ כתב התחייבות זה, הינן של החברה ובעלי הזכויות החתומים מטה, ביחד ולחוד ובערבות הדדית. מבלי לגרוע מהאמור,

מלון קדם ירושלים בע"מ

אור
ח
20

ולמען הנוחות בלבד, כתב התחייבות זה יהיה מנוסח בלשון יחיד ו/או בלשון יחידה ובכל מקום בו נכתב "החברה" הכוונה לחברה ולבעלי הזכויות ביחד ולחוד.

4. מובהר ומוסכם בזאת, כי בכל מקום בכתב התחייבות זה בו נכתב "תנאי למתן היתר הבניה" המשמעות היא חתימה על נוסח כתב התחייבות וכי תנאי לדיון בבקשה להיתר בוועדה המקומית לתכנון ולבניה הינו אישור התכנון כמפורט להלן.

5. עבודות התכנון, הפיתוח בשצ"פ ושלבי הביצוע

5.1. החברה מתחייבת לתכנן בעצמה ועל חשבונה בלבד, את התכנון המתקדם של תכניות הפיתוח של השצ"פ, ולהגישן לאישור אגף שפע בעירייה ולקבל את אישור האגף וזאת כתנאי למתן היתר הבניה נשוא הבקשה להיתר, כמו כן החברה מתחייבת להשלים את התכנון המפורט לביצוע של עבודות פיתוח השצ"פ נשוא כתב התחייבות זה, תוך 24 חודש ממועד חתימת כתב התחייבות זה ולא יאוחר מ- 12 חודשים לפני הגשת בקשה לטופסי אכלוס לקומות מסד הבניין (להלן: "תכניות הפיתוח המאושרות").

5.2. תכניות הפיתוח המאושרות, יכללו בין היתר את האלמנטים הבאים: גינון ונטיעות פרחים, דשא, שיחים ועצים בוגרים בגודל 9, עצים לשימור, עצים לעקירה, עצים חדשים שיינטעו במקום העצים שיעקרו משטח התכנית, ריהוט גן ורחוב, מתקני תאורה, מתקני השקיה ומערכת השקיה ממוחשבת, ריצוף והנגשה לנכים, תכנון הקירות התומכים, גדרות ומעקות, פירוט חומרי בניה שיהיו בשימוש בפיתוח המעבר הציבורי וכד', ובהתאם לתוכניות המאושרות הכל כדרישת האגף לשיפור פני העיר.

5.3. החברה מתחייבת לבצע בעצמה ועל חשבונה בלבד, בד בבד עם ביצוע עבודות הבניה את **עבודות פיתוח השצ"פ** כהגדרתם לעיל, לרבות ביצוע עבודות הריסה ופינוי, הכל בהתאם לתכניות הפיתוח המאושרות, כמתואר בתשריט המצורף כחלק בלתי נפרד מכתב התחייבות זה ומסומן **נספח א'** ובכלל זה כל שתידרש החברה לפי היתרי הבניה לעבודות הפיתוח, בתיאום ובפיקוח מחלקת הגננות בעיריית ירושלים כפי שייקבע על ידי מהנדס העיר ו/או מנהל האגף לשיפור פני העיר בעיריית ירושלים, ולסייםם בהתאם ללוח הזמנים כמפורט בסעיף 5.6 להלן (להלן: "לוח הזמנים").

5.4. החברה מצהירה ומסכימה לכך שתנאי למתן טופס אכלוס בתום בניית אגף החדש המלון יהיה השלמת ביצוע פיתוח השצ"פ בתחום התכנית על פי כתב התחייבות זה, הכל לשביעות רצון העירייה, ומסירתן לעירייה, ורישום השצ"פ ע"ש עיריית ירושלים על פי כתב התחייבות זה אלא אם כן יקבע אחרת בשל **כתב נאמנות שבין עיריית ירושלים לרמ"י מיום 9.10.23** המצ"ב

נספח B

5.5. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, החברה מתחייבת לסיים את ביצוע עבודות פיתוח השצ"פ תוך 36 חודשים ממועד חתימת כתב התחייבות זה, ולמסור את עבודות הפיתוח לאגף לשיפור פני העיר בעיריית ירושלים עם סיום ביצוען בהתאם ללוח הזמנים המפורט בסעיף זה ובהתאם למקובל בעירייה;

מלך קום ירושלים בע"מ

11/10
2.0

6. אחריות ותחזוקת השצ"פ

6.1. החברה מצהירה ומסכימה בזאת כי היא תהיה אחראית כלפי עיריית ירושלים לטיב ולאיכות עבודות הפיתוח בכפוף להוראות כל דין למשך שנה ממועד מסירת מגרש השצ"פ, וכן תהיה אחראית לתחזוקת עבודות הגינון למשך שנה ממועד מסירת העבודות לעירייה לשביעות רצונה, ובהתאם למקובל בעירייה (להלן: "תקופת התחזוקה").

6.2. למען הסר ספק, יובהר, כי עד למסירת החזקה במגרש השצ"פ לידי העירייה, מגרש השצ"פ יהיה באחריותה הבלעדית של החברה. החברה מסכימה ומתחייבת לתחזק, בעצמה ועל חשבונה, את מגרש השצ"פ, כמקובל בעירייה, ולשאת בעצמה בכל עלויות התחזוקה אשר יכללו רק גינון (כולל תשלומי מים), וזאת עד לתום תקופת התחזוקה. למען הסר ספק, לא תהיה לחברה כל דרישה ו/או טענה לעירייה ו/או מי מטעמה, בעניין עלויות התחזוקה כאמור.

6.3. ככל וחלה אחריות יצרן על איזה מהפריטים המשמשים לביצוע עבודות הפיתוח, אין בכך כדי לגרוע מאחריות החברה בגין אותו הפריט. ככל שתקופת אחריות היצרן ארוכה מהתקופה האמורה בכתב התחייבות זה, החברה מתחייבת לדאוג ולהיות אחראית למימוש אחריות היצרן לטובת העירייה למשך כל תקופת אחריות היצרן. החברה היא זו שתבוא בדברים עם היצרן לצורך כך.

6.4. מניעת נזקי נזילות

6.5. הואיל ובהתאם להיתר בניה יהיה חניון תת קרקעי מתחת לשצ"פ, החברה מתחייבת לדאוג לביצוע כל הנדרש למניעת כל נזק אשר עלול להיגרם כתוצאה מכך שהחניון התת קרקעי עובר מתחת לשצ"פ, לרבות ביצוע כל עבודות האיטום והתחזוקה הדרושות למניעת נזקי נזילות.

6.6. מובהר ומוסכם כי בכפוף לקבלת התחייבות, בנוסח המקובל בעיריית ירושלים, מצד כל רוכשי היחידות בבנייני המגורים, תוסב האחריות האמורה בסעיף זה לרוכשים (וזאת, לאחר חלוף תקופת האחריות הקבועה למבצע העבודה – 48 חודשים)

6.7. החברה מתחייבת לדאוג ולהיות אחראית לכך כי בתקנוני הבתים המשותפים שירשמו לבניינים בתאי שטח 1 ו-3 תירשם ההתחייבות האמורה לעיל, ללא מגבלת זמן, לתחזק את החניון התת קרקעי לרבות ביצוע עבודות איטום ותחזוקה מונעת.

6.8. הואיל ובהיתר בניה יהיה חניון תת קרקעי כאמור מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, ידוע לחברה והיא מסכימה לכך כי האחריות וההתחייבות לבצע עבודות איטום ותחזוקה הדרושים למניעת נזקי נזילות, תוכנס כחלק בלתי נפרד מתקנוני הבתים המשותפים של מבני המגורים כאמור, באופן שעל פי התקנון יקבל על עצמו כל רוכש זכויות במבנים אלה, לקיים את ההתחייבות דלעיל, להיות אחראי ולבצע עבודות איטום ותחזוקה הדרושים למניעת נזילות.

6.9. הואיל ובהיתר בניה יהיה חניון תת קרקעי כאמור ידוע לי ואני מסכים לכך, כי ככל שהמפקח על הבתים המשותפים לא יאשר את רישום התקנון, מכל סיבה שהיא, הדבר לא יפגע

מלון קדם ירושלים בע"מ

File
ח.ו.ר.
2.0

במחויבות של בעלי הזכויות ו/או מי מטעמם ו/או הרוכשים שיכנסו בנעלי בעלי הזכויות, לעניין ההתחייבות לביצוע עבודות האיטום, והחברה או רוכשי היחידות בבנייני המגורים, ככל וייחתם כתב ההתחייבות כמפורט בסעיף 6.5 לעיל, מתחייבים בזאת לשאת באחריות המלאה לביצוע עבודות איטום ותחזוקה הדרושים למניעת נזילות (בין אם התקנון המוסכם אושר לרישום ובין אם לאו כאמור).

6.10. הואיל ובהיתר בניה יהיה חניון תת קרקעי כאמור מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, ובנוסף לו, ידוע לחברה והיא מסכימה לכך כי החברה תהיה אחראית כלפי העירייה בגין כל תביעה ו/או טענה ו/או דרישה שתופנה אליה, מכל עילה שהיא, כתוצאה מכך שהחניון התת קרקעי עובר מתחת לתחום מגרש ציבורי. במידה והעירייה תתבע על ידי צד ג' מכל עילה שהיא כתוצאה מכך שהמעבר התת קרקעי עובר תחת שצ"פ, החברה תשפה את העירייה בגין כל נזק ו/או הוצאה שייגרמו לה עקב התביעה והחברה תשלם לצד ג' כל פיצוי שייפסק לו במסגרת התביעה. העירייה תודיע לחברה מראש ובכתב על תביעה כאמור, ותאפשר לה להצטרף כצד לתביעה.

6.11. הואיל ובהיתר בניה יהיה חניון תת קרקעי כאמור החברה מוותרת בזאת מראש על כל טענה ו/או דרישה, כלפי העירייה ומי מטעמה, בעניין כל נזק שיגרם למעבר התת קרקעי כתוצאה מהשימוש בשצ"פ בהתאם להוראות התוכנית ולשימושים שיקבעו על ידי העירייה, ככל שיגרם נזק שכזה.

7. הכנה ורישום תצ"ר:

7.1. ככל שלא הוכנה ונרשמה תכנית לצרכי רישום, בתחום התכנית (להלן: "תצ"ר"), החברה מתחייבת להכין על חשבונה את התצ"ר, להגישה לאישור יו"ר הוועדה המקומית, ולדאוג ולהיות אחראית לכך כי כל השטחים הציבוריים על פי התצ"ר יועברו לבעלות עיריית ירושלים ללא תמורה, כשהם פנויים מכל אדם וחפץ, ויירשמו על שמה. כמו כן, ידוע לחברה, והיא מסכימה לכך כי כל ההוצאות הכרוכות בהכנת התצ"ר ורישומה, יחולו עליה. ככל שהעירייה תבצע את הכנת התצ"ר ו/או רישומה, במקום החברה, החברה מתחייבת לשלם לעירייה את הוצאות ההכנה ו/או הרישום, תוך 14 ימים מיום שתקבל דרישה בכתב לכך מהעירייה. במידה והאמור בסעיף זה לא יתאפשר לאור קביעה אחרת בשל כתב הנאמנות שבין עיריית ירושלים לרמ"י מיום 9.10.23 המצ"ב כנספח B, לא יהווה הדבר הפרה מצד החברה של סעיף זה.

8. ערבות בנקאית:

8.1. להבטחת ביצוע עבודות השצ"פ בתא שטח 2, החברה מתחייבת בזאת להפקיד בידי העירייה במועד קבלת היתר הבניה נשוא הבקשה להיתר, ערבות בנקאית אוטונומית בלתי מותנית על סך 5,100,000 ₪ [במילים: חמש מיליון ומאה אלף ₪ להבטחת ביצוע עבודות השצ"פ. תוקף הערבות יוארך מעת לעת עד לסיום כל עבודות השצ"פ, ועם גמר ביצוען ומסירתן לעירייה תומר הערבות לערבות טיב על סך של 1,020,000 ש"ח (להלן: "ערבות הטיב") והיא תוארך מעת לעת עד לסיום תקופת האחריות שלי לעבודות הפיתוח בשצ"פ. (הערבות הבנקאיות דלעיל יכוננו להלן: "הערבות הבנקאית").

מלון קדם ירושלים בע"מ

ח.י. 20

8.2. החברה מצהירה ומסכימה בזאת כי בכפוף למתן הודעה כאמור בסעיף 21.1 להלן, העירייה תהיה רשאית לחלט את הערבות הבנקאית, כולה או חלקה, אם החברה תפר את התחייבויותיה על פי כתב התחייבות זה ו/או כל חלק מהן.

9. דמי איחור:

מבלי לגרוע מהאמור לעיל, העירייה תהא רשאית לחייב אותי בתשלום בסך של 2,000_ ₪ עבור כל יום של איחור בהשלמת עבודות התכנון כאמור בסעיף 5.1 ו/או בסיום עבודות הפיתוח לעומת האמור בסעיפי משנה בסעיף 5.5 לעיל (להלן: "דמי האיחור"). ידוע לי כי העירייה תשקול בחיוב בקשה מטעמי לדחיית המועדים הנקובים לעיל, עקב עיכוב שנגרם בנסיבות שאינן בשליטתי או מנסיבות אחרות המצדיקות ע"פ שיקול דעתה הבלעדי של העירייה דחיית המועדים הנקובים לעיל. אני מצהיר ומסכים בזאת כי העירייה תהיה רשאית לחלט מי מהערבויות, כולן או חלקן, לצורך גביית דמי האיחור, על פי שיקול דעתה הבלעדי. אין באמור בסעיף זה כדי לגרוע מזכות העירייה לסעדים נוספים ו/או חלופיים ע"פ כל דין ו/או ע"פ כתב התחייבות זה.

10. ביטוח:

החברה מתחייבת לערוך ביטוחים בהתאם לאמור בנספח הביטוח המצורף לכתב התחייבות זה ומסומן כנספח ד' (להלן: "הביטוחים"). החברה מצהירה כי ידוע לה והיא מסכימה לכך כי אין בעריכת הביטוחים על ידה כדי לשחרר אותה מכל אחריות שהיא חבה כלפי העירייה ו/או כלפי צד ג' מכוח כל דין ו/או הסכם, ואין בקיום הביטוחים בכדי להתנות על אחריותי מכוח הוראות כתב התחייבות זה.

11. העדר טענות ו/או תביעות:

11.1. החברה מצהירה ומתחייבת כי אין ולא יהיו לי כל טענות ו/או דרישות ו/או תביעות, במישרין ו/או בעקיפין, מכל סוג שהוא, כלפי העירייה ו/או כלפי הועדה המקומית לתכנון ולבניה, לעניין תכנון ועבודות פיתוח השצ"פ, בעצמה ועל חשבונה, ו/או לעניין מסירת השצ"פ, ללא תמורה, לעירייה לאחר השלמתם בהתאם להוראות כתב התחייבות זה ו/או לעניין רישום ע"ש העירייה בלשכת רישום המקרקעין ו/או לעניין התניית מתן טופס אכלוס לבניין א ו/או לבניין ב, בקבלת טופס אכלוס למבנים הציבוריים.

11.2. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל ובנוסף לו, החברה מצהירה כי מוותרת מראש על כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה נגד העירייה ו/או הועדה המקומית ו/או מי מטעמן, בגין עיכוב במתן טופס אכלוס ו/או טופס אכלוס לבניין א ו/או לבניין ב, הנובע מעיכובים בהשלמת העבודות נשוא כתב התחייבות זה ו/או במסירתן לידי העירייה.

11.3. החברה תהיה מנועה מלטעון ו/או לדרוש ו/או לתבוע כל טענה, דרישה ו/או תביעה, במישרין ו/או בעקיפין, כלפי העירייה ו/או כלפי הועדה המקומית לתכנון ולבניה ו/או מי מטעמן,

א.א.

מלון קדם ירושלים בע"מ

2.0
5.5

העומדות בניגוד להצהרות, ההסכמות וההתחייבויות האמורות לעיל, והחברה מתחייבת לפצות ולשפות את העירייה ו/או הועדה המקומית לתכנון ולבניה, בגין כל הוצאה, הפסד ו/או נזק שייגרמו למי מהן עקב טענה, דרישה ו/או תביעה כאמור.

12. הפקעות, הריסות ופינויים:

12.1. במידה והחברה תידרש לכך ע"י העירייה, החברה מתחייבת לחתום על כתב התחייבות למימון הוצאות בגין הפקעת השטחים המיועדים לביצוע העבודות נשוא כתב התחייבות זה, ותפיסת החזקה בהם וכן לממן פינויים.

13. שמירה על שטחים ציבוריים ופרטיים:

13.1. החברה מתחייבת כי במסגרת ביצוע העבודות נשוא כתב התחייבות זה, החברה ו/או מי מטעמה לא יכנסו לשטחים המיועדים לצורכי ציבור ו/או לשטחים פרטיים בהם לא יבוצעו עבודות על פי כתב התחייבות זה, אלא באישור מראש בכתב ממהנדס העיר ו/או מבעלי המקרקעין הרלוונטיים.

13.2. מבלי לגרוע מהתחייבות החברה, היה והחברה ו/או מי מטעמה נכנס לשטחים אלה, החברה מתחייבת להחזיר באופן מידי את המצב לקדמותו כפי שהיה ערב הכניסה לאותם השטחים, כולל החזרת מפלס הקרקע לקדמותו והחזרת אדמת גן במידת הצורך, ולרבות פינוי ציוד וחומרים שאוכסנו על ידי, הכל לפי הנחיות מהנדס העיר ו/או בעלי המקרקעין הרלוונטיים לפי העניין.

13.3. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, החברה מתחייבת כי במסגרת ביצוע העבודות נשוא כתב התחייבות זה, לא תגרום נזק לשטחים המיועדים לצורכי ציבור (להלן: "**השטחים הציבוריים**"). החברה מתחייבת כי במידה שיגרם נזק כלשהו לשטחים הציבוריים, עקב ביצוע עבודות כלשהן על ידה ו/או על ידי מי מטעמה, תבצע, בעצמה ועל חשבונה בלבד, כל תיקון ו/או שיפוץ שיהיה נחוץ כדי להשיב את מצב המקרקעין בשטחים הציבוריים לקדמותו. כמו כן, ומבלי לגרוע מהאמור לעיל, החברה מתחייבת לתקן כל נזק ו/או תקלה שייגרמו כאמור, עקב ביצוע עבודות כלשהן על ידה ו/או על ידי מי מטעמה. החברה מצהירה ומסכימה בזאת כי העירייה תהיה רשאית לחלט מי מהערבויות הבנקאיות, כולן או חלקן, תוך מתן הודעה כאמור בסעיף 21.1 להלן, לצורך מימון בצוע תיקון כל נזק ו/או תקלה כאמור, וזאת מבלי לגרוע מזכותה של העירייה לכל סעד אחר ע"פ הדין.

14. הימנעות מהפרעה:

החברה מתחייבת לפעול באופן סביר, כדי להבטיח שהעבודות המבוצעות על פי כתב התחייבות זה לא תגרומנה להפרעות בלתי סבירות לתנועת כלי רכב ו/או הולכי רגל, באזור בו מבצע את הקמת המבנים הציבוריים, בשטחים הציבוריים ו/או בסמוך להם, לרבות בדרכי הגישה לשטחים הציבוריים או לכל חלק מהם, או לאזור כלשהו שמבוצעת בו עבודה על פי כתב התחייבות זה. כמו כן, החברה מתחייבת לפעול באופן סביר כדי להבטיח שהעבודות

המבוצעות על פי כתב התחייבות זה לא תגרומנה להפרעות בלתי סבירות לבאי השטחים הציבוריים.

15. אחריות לתיאומים ולהזנת תשתיות:

החברה מתחייבת לבצע בעצמה ו/או באמצעות מי מטעמה, ועל חשבונה את כל התיאומים ולהשיג את כל האישורים בקשר לביצוע העבודות נשוא כתב התחייבות זה, עם הרשויות המוסמכות, לרבות המשטרה, רשות הכבאות, גורמי התשתיות השונים וכן כל גורם אחר שאישוריו נדרשים ע"פ דין, לרבות רשות העתיקות. כל העלויות והאגרות בגין קבלת האישורים והתיאומים הנ"ל, יחולו בלעדית על החברה.

החברה מתחייבת לבצע בעצמה ו/או באמצעות מי מטעמה, ועל חשבונה הזמנת עבודה ותשלום אגרות לכל גורמי התשתית אשר נדרש כי יבצעו עבודות בהקשר לעבודות נשוא כתב התחייבות זה.

16. אחריות לשיקום תשתיות ושטחים ציבוריים:

16.1. במידה ובמסגרת ביצוע העבודות נשוא כתב התחייבות זה, החברה תידרש לבצע עבודות כלשהן, לרבות חיבורים לתשתיות קיימות הגובלות עם המבנים הציבוריים, החברה מתחייבת לבצע את העבודות, על חשבונה, בהתאם לנהלים המקובלים בעיריית ירושלים.

16.2. החברה מתחייבת לבצע את כל הנדרש לצורך החזרת המצב לקדמותו לאחר ביצוע העבודות נשוא כתב התחייבות זה, וזאת בהתאם לנהלים המקובלים בעיריית ירושלים.

17. אחריות לנזקים:

17.1. החברה תהיה אחראית כלפי עובדיה, קבלני משנה, העירייה, וכל צד ג' שהוא בגין כל נזק גוף ו/או רכוש שיארע למי מהם בתקופת ביצוע העבודות נשוא כתב התחייבות זה ולאחריה, בקשר עם כתב התחייבות זה, כתוצאה ממעשה ו/או מחדל מצדה ו/או מצד מי מטעמה, והחברה מתחייבת לפצות את כל הנפגע והניזוק כפי נזקו.

17.2. במידה והעירייה תתבע על ידי צד ג' בקשר לעבודות נשוא כתב התחייבות זה, החברה תשפה את העירייה בגין כל נזק שייגרם לה עקב התביעה ואשלם לצד ג' כל פיצוי שייפסק לו נגד העירייה במסגרת התביעה. העירייה תודיע לחברה בכתב על תביעה כאמור, ותאפשר לה להצטרף כצד לתביעה. למרות האמור לעיל, מוסכם כי החברה לא תישא באחריות בגין נזק לעבודות נשוא כתב התחייבות, אשר על פי קביעה של ערכאה משפטית מוסמכת נגרם בכוונת זדון.

17.3. החברה תהיה אחראית לכל נזק ו/או פגיעה ברכוש ו/או בנפש שיגרמו כתוצאה מביצוע העבודות נשוא כתב התחייבות זה, החברה מתחייבת לתקן בעצמה ו/או באמצעות מי מטעמה ועל חשבונה בלבד כל נזק ו/או פגיעה שיגרמו כאמור.

מל"י קדם ירושלים בע"מ

ח"ל
ח"ל
ח"ל
ח"ל

18. אספקת כוח אדם ותנאי עבודה:

18.1. החברה מצהירה כי היא ו/או כל הבא מטעמה לצורך ביצוע כתב התחייבות זה, לרבות העובדים שיועסקו על ידה, הננו בעלי ידע מקצועי מוכח וניסיון רב, מיומנים לכל סוגי העבודות הנדרשים לביצוע תפקידם, בעלי כישורים, יכולת, אמצעים כספיים, אמצעים טכניים וארגוניים נדרשים, לרבות כוח אדם, ציוד וחומרים הדרושים לביצוע העבודות, ברמה גבוהה, באיכות, בטיב ובמומחיות.

18.2. החברה מתחייבת להעסיק עובדים בעלי מקצוע מנוסים ומיומנים לכל סוג עבודה המתבצעת במסגרת העבודות נשוא כתב התחייבות זה. למען הסר ספק, החברה תשלם על חשבונה את כל ההוצאות הכרוכות על פי דין,

18.3. החברה מתחייבת כי היא וכל מי מטעמה, ובין היתר עובדיה, קבלני משנה וכל אדם אחר שבא בשמה או מטעמה, יפעלו בכל עת במהלך ביצוע העבודות, בהתאם להוראות כל דין, תוך הבטחת קיומם של כל תנאי הבטיחות והגהות הנדרשים על-פי דין לרבות מתן דיווח לאגף מבני ציבור בעירייה, על כל חשש להפרת אי אלו מהוראות הדין ועל כל אירוע בטיחותי, כולל תאונה או נזק לאדם ו/או לרכוש.

18.4. החברה מתחייבת להבטיח קיומם של כל תנאי הבטיחות והגהות הנדרשים על-פי דין, לשם שמירה על שלומם של עובדי ו/או קבלני המשנה ו/או של כל אדם אחר הנמצא במקום ביצוע העבודות, במהלך ביצוע העבודות. החברה מתחייבת לספק לקבלני המשנה ו/או לעובדיה ו/או לשלוחיה ו/או לכל הפועלים מטעמה, ציוד מגן וציוד בטיחותי שיידרש בהתאם להוראות הדין. החברה מתחייבת לפקח כי אכן ייעשה שימוש בציוד זה. החברה מצהירה כי היא מכירה את חוק ארגון הפיקוח על העבודה, תשי"ג-1954, פקודת הבטיחות בעבודה והתקנות והצווים שפורסמו על פיהם וכי החברה מקבלת על עצמה לנהוג על פיהם.

18.5. החברה מתחייבת כי טרם ביצוע עבודה ובכל תקופת הביצוע, בעבודות הטעונות רישום ו/או רישיון, יהא כל קבלן אשר יבצע את העבודות מטעמי על פי כתב התחייבות זה, רשום בפנקס הקבלנים לביצוע עבודות בסיווג המתאים בהתאם לחובה בדין.

18.6. החברה מתחייבת למנות את כל בעלי התפקידים הנדרשים על פי דין לביצוע העבודות נשוא כתב התחייבות זה, וכן למנות מהנדס ו/או הנדסאי כמפקח צמוד, אשר יפקח על ביצוע העבודות ואשר יימצא במקום ביצוע העבודות במשך זמן ביצוען.

18.7. החברה מתחייבת להעסיק מודד מוסמך עם מכשירי המדידה הדרושים לביצוע העבודות נשוא כתב התחייבות זה. עם גמר ביצוע העבודות החברה תכין ותמסור לעירייה מיפוי מדויק שנערך על ידי המודד, ואשר כולל מיקום כל התשתיות התת-קרקעיות שהונחו בפועל לרבות מפרט טכני של מבנה המידע על מדיה מגנטית תקינה וניתנת לשימוש במערכת ה-GIS של העירייה ("AS MADE").

18.8. החברה מתחייבת כי היא ו/או מי מטעמה תנהל יומן עבודה יומי מסודר הכולל בין השאר פירוט העבודות, סוגי החומרים, בדיקות איכות, וכדו', כנהוג בעבודות מסוג זה.

19. העדר יחסי עובד – מעביד:

החברה מצהירה כי בביצוע העבודות על פי כתב התחייבות זה אני פועל כקבלן עצמאי וכי אין בכתב התחייבות זה כדי ליצור יחסי עובד ומעביד, בינה או בין מישהו מטעמה לבין העירייה. היה ולמרות האמור לעיל, יוכרו היחסים בין העירייה לחברה ו/או מי מטעמה, כיחסי עובד ומעביד, כי אז החברה מתחייבת לפצות ולשפות את העירייה, מיד לפי דרישתה הראשונה, על כל סכום, ללא יוצא מן הכלל, שהעירייה תידרש לשלם עם כל קביעה בניגוד למוצהר ומוסכם בסעיף זה.

20. המחאת זכויות:

20.1. החברה מצהירה כי ידוע לה והיא מסכימה לכך כי תהיה זכאית להמחות ו/או להעביר בכל צורה שהיא את חובותיה ו/או זכויותיה מכוח כתב התחייבות זה או חלקן, לאחר, שהנעבר יקבל על עצמו בכתב את הוראות כתב התחייבות זה בשינויים המתחייבים במועד המחאת הזכויות, לרבות העמדת ערבויות בנקאיות על ידי הנעבר לטובת העירייה ולהעמדת נספח ביטוח על שם הנעבר חתום ע"י חברת ביטוח. יובהר שלאחר הפקדת הערבויות בידי העירייה, וקבלת נספח ביטוח בנוסח המקובל בעירייה, בעת חתימת הנעבר, תשיב לחברה העירייה את הערבויות שלי, ותאשר לבטל את נספח הביטוח,

20.2. על אף האמור לעיל, ידוע לחברה והיא מסכימה לכך כי החברה תהיה זכאית למסור את ביצוען של העבודות נשוא כתב התחייבות זה, או חלקן, לקבלן משנה בכפוף לתנאים הבאים:

20.2.1. קבלן המשנה יהיה כפוף לכל התחייבויות החברה בכתב התחייבות זה; כפיפות זו תעוגן בהסכם שביני לבין קבלן המשנה. כמו כן, תעוגן בהסכם זה התחייבות קבלן המשנה שלא לדרוש ו/או לתבוע מהעירייה, במישרין ו/או בעקיפין, כל סכום שהוא, בקשר לביצוע העבודות, והחברה מתחייבת לפצות ולשפות את העירייה בגין כל הוצאה שתגרם לה עקב הפרת התחייבות קבלן המשנה האמורה בסעיף זה.

20.2.2. מסירת עבודה כלשהי על ידי לקבלן משנה לא תפטור ו/או תשחרר את החברה מאחריות הישירה כלפי העירייה ומכל חובה שהיא מחובותיה על פי כתב התחייבות זה, לרבות אחריותה לגבי עבודות שבוצעו בפועל ע"י קבלן המשנה.

21. הפרת כתב התחייבות:

21.1. מובהר ומוסכם כי במקרה והחברה תפר איזה מבין הוראות כתב התחייבות זה, תשלח עיריית ירושלים דרישה בכתב לתיקון ההפרה וזאת תוך 30 יום ובמקרים דחופים תוך 48 שעות ג. מוסכם כי במקרה ולא תעמוד החברה בלוח זמנים זה, תהיה רשאית העירייה לחלט מי מהערבויות הבנקאיות כולן או חלקן.

21.2. החברה מצהירה ומסכימה בזאת כי אם לא תבוצענה העבודות נשוא כתב התחייבות זה, או כל חלק מהן, במועדים שנקבעו לעיל, ברמת ביצוע וטיב עבודות לשביעות רצונה של העירייה וכמקובל בעירייה, רשאית העירייה, לאחר מתן דרישה מראש ובכתב, כאמור בסעיף 21.1

לעיל, הגם שאינה חייבת, לבצע את העבודות ו/או להתאימן לרמה והטיב הדרושים לעבודות מאותו סוג, בין בעצמה ובין על ידה אחר מטעמה, הכל על חשבונה, והעירייה תהיה רשאית לשם כך, בין היתר, לחלט מי מהערבויות הבנקאיות, כולן או חלקן ולממן את ביצוע ו/או התאמת העבודות בהתאם לסטנדרטים הדרושים. ידוע לחברה והיא מסכימה לכך כי אין בחילוט הערבויות הבנקאיות כדי לגרוע ממחויבות החברה לביצוע העבודות.

21.2.1. כל דרישות וחשבונות בעניין העבודות נשוא כתב התחייבות שיוצגו על ידי העירייה בגין ביצוע עבודות ו/או התאמתן כאמור, בהתאם לסעיף זה לעיל, יהוו ראייה לעניין עלות ביצוע העבודות שבגינן תחול על החברה חובת שיפוי כלפי העירייה.

22. הוראות כלליות:

22.1. אין באמור בכתב התחייבות זה כדי לפגוע ו/או לגרוע מהוראות התכנית, ו/או כל תכנית אחרת החלה על המקרקעין.

22.2. למען הסר ספק, ידוע לחברה והיא מסכימה לכך כי לא ייעשה כל שינוי בתכנון המאושר, תוך כדי ביצוע עבודות הקמת המבנים הציבוריים, בלא הסכמה בכתב של העירייה.

22.3. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, ידוע לחברה והיא מסכימה לכך במפורש כי כל מסמכי התכנון המאושר, לרבות כל המסמכים הנלווים להם, הינם רכוש הבלעדי של העירייה והיא בעלת מלוא הזכויות בהם.

22.4. החברה מתחייבת לדאוג ולהיות אחראית לכך כי מסמכים אלה יימסרו לרשות העירייה מיד עם דרישתה לכך.

22.5. למען הסר ספק ומבלי לגרוע מכלליות האמור בכתב התחייבות זה, ידוע לחברה והיא מסכימה לכך כי בכל מקום בכתב התחייבות זה בו נקבע כי אני מתחייב לבצע עבודה כלשהי, המשמעות תהא, בין השאר, ביצוע כל עבודות התכנון, הפיקוח, ניהול פרויקט, הבדיקות הנדרשות וביצוע העבודות בפועל.

22.6. מבלי לגרוע מכלליות האמור בסעיף זה, החברה מתחייבת לדאוג ולהיות אחראי לכך כי היא ו/או קבלני משנה מטעמה יבצעו בקרת איכות לגבי העבודות, לשביעות רצון העירייה.

22.7. ידוע לחברה והיא מסכימה לכך כי העירייה תהא רשאית לפקח על חשבונה על ביצוע העבודות נשוא כתב התחייבות זה, ואולם פיקוח העירייה לא יטיל עליה חבות כלשהי, לא יהיה ולא ייחשב לפיקוח צמוד, ולא יגרע מכל חובת פיקוח החלה עלי על פי כתב התחייבות זה. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, ובנוסף לו, ידוע לחברה והיא מסכימה לכך כי ליווי ואישור התכנון ו/או תיאום הביצוע והבקרה, על ידי האגף למבני ציבור בעירייה, אין בהם כדי להטיל אחריות על העירייה ו/או להסיר ממני אחריות משום בחינה ואופן.

22.8. למען הסר ספק, מובהר בזאת כי לחברה ו/או למי מטעמה, לא תהיה זכות כלשהי בקשר עם השטח הציבורי בו תבצע החברה את העבודות על פי כתב התחייבות זה, למעט הזכות להיכנס

למתחם בו מבוצעות העבודות לצורך ביצוע העבודות וכפוף להוראות כתב התחייבות זה והוראות כל דין. החברה מתחייבת לאפשר לעירייה ולכל מי מטעמה, כניסה חופשית למקום ביצוע העבודות לצורך ביצוע הליכי בדיקה, בקרה ו/או לפי כל דרישה של העירייה. יובהר, כי העירייה ו/או מי מטעמה שירצה להיכנס לשטח הפרויקט ו/או למבנים הציבוריים, ייעשה זאת בהתאם להוראות הבטיחות ובתיאום מראש ובנוכחות המפקח מטעם החברה ו/או מי מטעם קבלן מטעמה.

22.9. למען הסר ספק ומבלי לגרוע מכלליות האמור בכתב התחייבות זה, ידוע לחברה והיא מסכימה לכך כי האישורים וההסכמות לעניין העבודות נשוא כתב התחייבות זה יינתנו בכתב.

22.10. כל ההוראות וההתחייבויות המפורטות בכתב התחייבות זה יחייבו את החברה ו/או כל הבאים מכוחה, מטעמה ו/או במקומי במקרקעין. החברה מתחייבת שכל עסקה שתבוצע במקרקעין, למעט מכירת דירות למגורים ו/או יחידות למסחר, תהיה בכפוף לאמור בכתב התחייבות זה ובכפוף לכך שהנעבר יקבל על עצמו נוסח כתב התחייבות זה על מכלול הוראותיו ותנאיו ויחתום על כל עמוד ועמוד של כתב ההתחייבות בפני נציג היועץ המשפטי לעירייה. ככל ותידרש הסכמת העירייה כדי לרשום משכנתא או לבצע העברת זכויות במקרקעין תיתן העירייה את הסכמתה לכך בכתב. החברה מסכימה ומצהירה בזאת כי כתב התחייבות זה יחייב אותה לכל דבר וענין, כל עוד לא נחתם כתב התחייבות לשביעות רצון מהנדס העיר והיועץ המשפטי של העירייה, על ידה מי שיבוא מכוחה, מטעמה ו/או במקומה במקרקעין. אישור היועץ המשפטי לעירייה ומהנדס העיר יהיה בכתב.

22.11. אין באמור בכתב התחייבות זה כדי לגרוע מהתחייבויות ו/או הסכמים אחרים עליהם חתמה החברה בעבר כלפי עיריית ירושלים ו/או הוועדה המקומית.

22.12. למען הסר ספק מוסכם כי כתב התחייבות זה מחליף כל כתב התחייבות אחר עליו חתמה בעלת הזכויות במקרקעין, ואף גובר עליו, למעט כתב ההתחייבות עליו חתמה החברה להפעלת החניון הציבורי ביום 24.01.23 וכתב ההתחייבות עליו חתמה החברה, להקצאת מבנה ציבורי מיום 24.05.22. החברה מצהירה שלא חתמה על כתב התחייבות אחר בנושאים המפורטים בכתב התחייבות זה, וככל שנחתם יגבר האמור בכתב התחייבות זה.

22.13. סמכות השיפוט בכל ענין ודבר הנובע מכתב התחייבות זה תהא לבית המשפט המוסמך בירושלים.

6/11
2.0
מ"מ

מלון קדם ירושלים בע"מ

22.14. מוסכם ומוצהר בזאת בין הצדדים כי כל הודעה שתשלח מצד אחד להסכם זה לצד האחר בדואר רשום תחשב כאילו נתקבלה בתעודתה תוך 72 שעות ממועד שליחתה כאמור. הודעה שנמסרה ביד תחשב כשנתקבלה במועד המסירה.

כתובת החברה לצורך הסכם זה הינה: וילנאי 4 ירושלים ו/או המען המפורט ברשם החברות במועד שליחת ההודעה.

ולראיה, באתי על החתום היום 25 לחודש יוני 2024,

מלון קדם ירושלים בע"מ

מלון קדם ירושלים בע"מ ח.פ. 512319229

בשם החברה: אולגה וי ת.ז. 52468825, ו — ת.ז. —

אישור

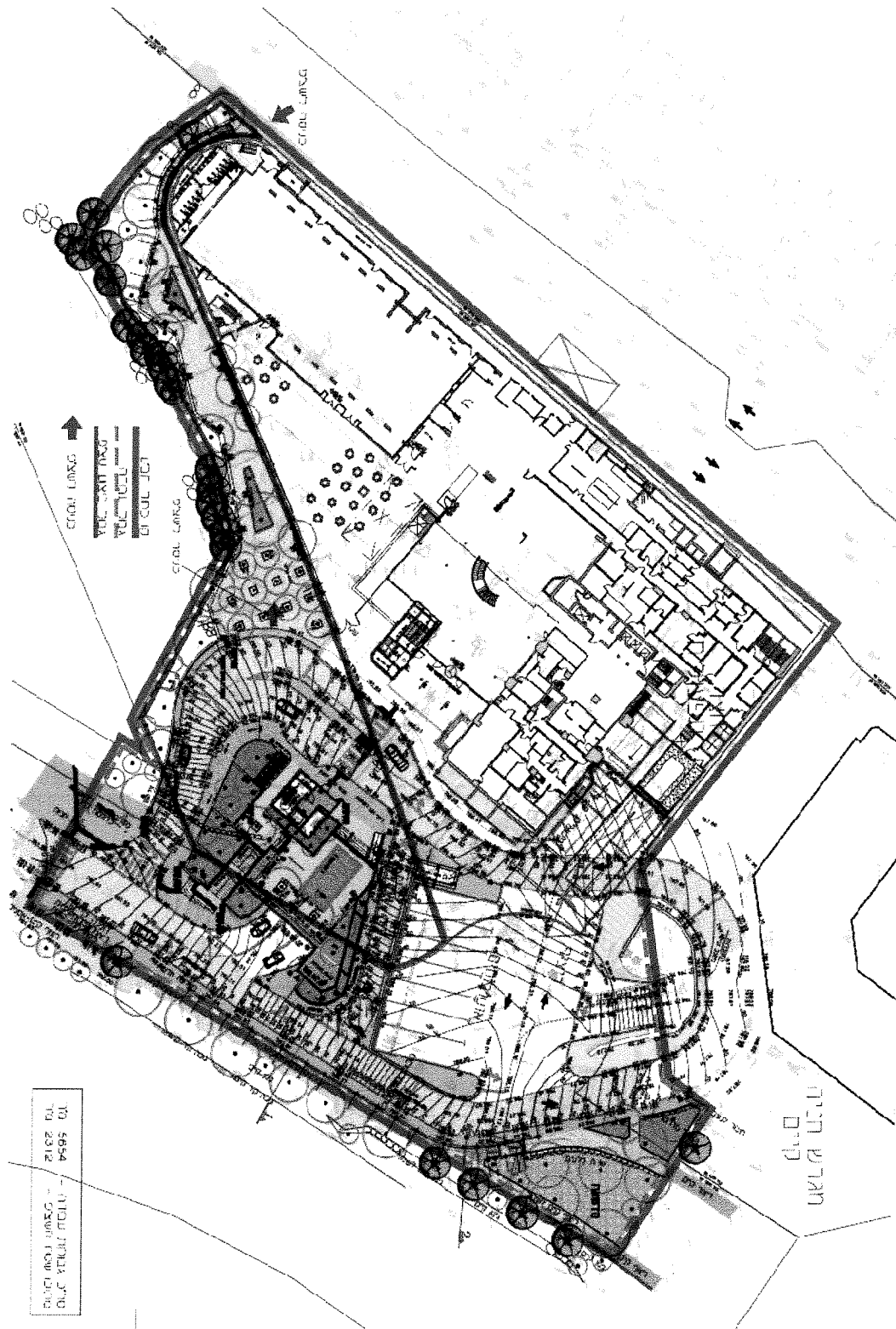
אני הח"מ עו"ד אולגה וי מאשר כי, אולגה וי ת.ז. 52468825, ו — ת.ז. —, אשר חתמו בפני על כתב התחייבות זה ביום 25.6.24, מוסמכים לחתום על כתב ההתחייבות בשם חברת מלון קדם ירושלים בע"מ ח.פ. 512319229 וכי חתימתם בצירוף חותמת החברה מחייבת את החברה לכל פרטי כתב התחייבות זה.

עו"ד אולגה וי
עו"ד אולגה וי
עו"ד אולגה וי

מלון קדם ירושלים בע"מ

ל.ע
ח.פ.
2.0

נספח א'- גבולות עבודה לפיתוח שצ"פ במגרש 3 ע"פ תב"ע 549295 ומס' הסכם 1420



מכון קדם ירושלים בע"מ

מ.א.
ד.י.ס.
א.ה.

**נספח A - מכתב הבהרת מסמכי בעלות לפי כתב נאמנות בין רמ"י לעירייה 7.4.24 ע"פ
תב"ע 549295 ומס' הסכם 1420**



איתן גבאי ושות' / פשיד מו"ד
Etan Gabay & co. Law offices

ירושלים, כח אדר ב' תשפ"ד
יום ראשון 7 אפריל 2024

לכבוד,
מחלקת כלכלה אורבנית
עיריית ירושלים
כיכר ספרא 1
ירושלים

א.ג.א.

הנדון: מלון קדם ירושלים בע"מ - פירוט בעלויות

הריני לאשר את המנוי להלן, כדלקמן:

1. חברת מלון קדם ירושלים בע"מ (ח.פ. 51-2319229) הינה הבעלים של חלקה 79 בגוש 30155 והמפעילה הבלעדית של "יגני ירושלים, מלון וספא" (להלן: "המלון").
2. בשנות ה-80 המלון החכיר מספר יחידות לצדדים שלישיים אולם לפי הסכמי החכירה כל הזכויות העתידיות שייכות למלון ואין צורך בהרשאה מהחוכרים להגשת תכניות/היתרים וכו'.
3. לגבי חלקה 81 מדובר בחלקה שבבעלות רמ"י. בהסדרת מעמד המלון אל מול רמ"י ביחס לחלקה זו, התגלעה מחלוקת בין עיריית ירושלים לבין רמ"י באשר להפקעה שביצעה העירייה בחלקה 117.
4. לימים, לאחר ישיבות ופגישות בין כל הגורמים ברמ"י ובעירייה, שני הגופים הגיעו לנוסח מוסכם למינוי עו"ד אורי ימין כנאמן עד לפיתרון המחלוקת ביניהם באשר לחלקה 117.
5. על פי "ההואיל" השביעי לכתב הנאמנות, החתום הן ע"י רמ"י והן ע"י העירייה, סוכם כי כל גוף יחתום על החלקה שבעת ברשותו, דהיינו, העירייה תחתום על חלקה 117 ורמ"י יחתום על חלקה 81, וכל זאת כדי לא לעכב את המלון. הנאמן, עו"ד אורי ימין, אישר כי רמ"י חתם על התכניות מטעם חלקה 81. העירייה חתמה מטעם חלקה 117.
6. המעורבות של מלון "פרימה פארק" היא רק בחניון הציבורי. התביעה אינה מייחסת למלון פרימה זכויות בניה עד כה מלון פרימה חתם וחתום על כל התכניות שהוגשו ע"י המלון.

בברכה,

איתן גבאי, עו"ד

א.ג.א.
ח.פ.
= .ח

מלון קדם ירושלים בע"מ

נספח B- כתב נאמנות שבין עיריית ירושלים לרמ"י ע"פ תב"ע 549295 ומס' הסכם 1420**הסכם נאמנות**

שנערך ונחתם בירושלים ביום 9 לחודש 10 2023

בין

עיריית ירושלים (להלן: "העירייה")

רשות מקרקעי ישראל (להלן: "רמ"י")

שניהם ביחד להלן: "הנתנה"

לבין

עו"ד אורי ימין מ"ר 13069
מרח"ל 26 / 11
להלן: "הנאמן"

והואיל והעירייה הינה בעלת זכויות מכח הפקעה בחלקה 117 בגוש 30155 על פי תב"ע 101-0549295 ברחוב וילנאי זאב 4, ירושלים (להלן: "המקרקעין")

והואיל ואושרה תב"ע שמספרה 101-0198226 לבניית אגף מלונאי חדש ובו 18 קומות מלונאות וחניון ציבורי תת-קרקעי וכן תב"ע שמספרה 101-0549295 להוספת מגורים למלון גני ירושלים (בשד' הרצל אשר מטרתן הגדלת המלון, הוספת שטח למגורים על גבי מגדל האגף החדש של המלון והוספת שטחים להתאמות למבנה המלון והחניה);

והואיל וביום 28.7.2022 נחתם יחווה רשות שימושי (להלן: "החווה"), בין העירייה ובין חברת מלון קדם ירושלים בע"מ (להלן: "החברה"), במסגרתו התחייבה העירייה לתת לחברה רשות שימוש במקרקעין באופן ובתנאים המפורטים בחווה

והואיל וביום 30.06.2022 ניתן אישור מועצת העירייה לחווה, ונכון לשלב זה החווה ממתינה לאישור שר המגורים;

והואיל ובהתאם ללשון התב"ע, ישמש החניון כ"חניון ציבורי", אך לטענת רשות מקרקעי ישראל (להלן: "רמ"י"), מדובר בשינוי ייעוד לייעוד סחיר (חניון תת קרקעי) ומשכך על העירייה להשיב את המקרקעין לידי המדינה, ולטענת רמ"י לא היה בסמכות העירייה להתקשר בחווה עם החברה;

והואיל והחברה הגישה בקשה להיתר בניה שמספרה 2020/410.02, המתנייחת למימוש תב"ע מס' 101-0549295, ובכלל זה ביחס לתקמת "חניון ציבורי" על פי הוראות התב"ע כאמור.

והואיל והעירייה הציעה לפתור את המחלוקת לאחר מתן היתר הבניה, ולעת עתה יחתמו המדינה והעירייה, כל אחת על החלקה שבבעלותה;

והואיל ומבלי לזוהר על טענותיה, רמ"י הסכימה לתת את הבקשה להיתר בלבד (אך לא על תכנית לצרכי רישום, תשריטי חלוקה וכו'), במקביל לניהול מו"מ עם העירייה בגין הזכויות במקרקעין וטאו להפניית הסכסוך להליכי ישוב סכסוך בפני המשנה ליועץ"ש לעניינים

מלון קדם ירושלים בע"מ

ל.ו.
ס.ח.
ל.ו.

אזרחיים כמוסכם בכתב התחייבות עליו חתמה העיריה, ובכפוף לכך שדמי השימוש בסך של 1,070,000 ש"ח בתוספת מע"מ אותם על החברה לשלם לעירייה עפ"י החוזה (להלן: "כספי הנאמנות"), לא ייגבו ע"י העירייה ישירות לקופתה, אלא יופקדו בנאמנות בידי ב"כ החברה, עו"ד אורי ימין (להלן: "הנאמן"), עד להסכמה בין הצדדים לענין הזכויות במקרקעין.

והואיל והנאמן מסכים להחזיק בנאמנות את כספי הנאמנות בחשבון בנק אשר יפתח לצורך כך, הכל בהתאם לאמור בהסכם זה;

לפיכך הוסכם, הוצא והוחתם בין הצדדים כלהלן:

1. מבוא
 - א. המבוא להסכם זה מהווה חלק בלתי נפרד ממנו ומחייב כיתר תנאיו.
 - ב. כותרות הסעיפים באות לצורך הנרחות בלבד ואין לפרש תנאי מהסכם זה לפיהן.
2. עם חתימת כתב נאמנות זה ואישור שר הפנים לחוזה רשות השימוש, עיריית ירושלים ורשות מקרקעי ישראל יפנו במשותף לחברה ויודו לה להפקיד את כספי הנאמנות בידי הנאמן.
3. נאמנות
 - א. לפתוח חשבון נאמנות נפרד לצורך הפקדת כספי הנאמנות (להלן: "החשבון").
 - ב. הנאמן יחזיק את כספי הנאמנות בחשבון עבור הנהנה בנאמנות בתנאים האמורים להלן בהסכם זה (להלן: "הנאמנות").
 - ג. הנהנה נותן לנאמן, את ההוראות הבלתי חוזרות הבאות בכל הקשור עם תשלומי התמורה שיופקדו בידי בנאמנות:
 - (1). להשקיע את כספי התמורה שיופקדו בידי בנאמנות בפקדונות שקל"ם בנקאיים סולידיים יומי או שבועי מתחדש, בהתאם להוראות שיקבל הנאמן מהנהנה.
 - (2). כל ההוצאות בפתיחת חשבון הנאמנות וניהולו ו/או הוצאות ו/או עמלות ו/או ניכויי מיסים, שייגבו על ידי הבנק בו מתנהל חשבון הנאמנות, ינוכו מחשבון הנאמנות טרם העברת סכום כספי כלשהו למי מיחיד הנהנה.
 - (3). כל פירות חשבון הנאמנות יהיו שייכים למי מיחיד הנהנה כפי שיווד העיריה ורמ"י, וכל סכום כסף אשר ישוחרר למי מיחיד הנהנה מחשבון הנאמנות יועבר אליו בתוספת פירותיו (אם יהיו) בניכוי הוצאות ניהול חשבון הנאמנות.
 - (4). פנה הנאמן למי מיחיד הנהנה על מנת לקבל הנחיות נוספות ו/או מסמכים נוספים הדרושים לפי שיקול דעתו לצורך מילוי תפקידו כנאמן על פי חוזה זה, יפעלו הצדדים בהתאם להנחיות הנאמן וימציאו לו את המסמכים שידרוש, ללא דיחוי ובלבד שפעל הנאמן לצורך קיום הוראות הסכם זה.
 - (5). במקרה של ספק בקשר לאופן ביצוע או פרשנות הוראות חוזה זה באשר לאופן פעולתו כנאמן בהתאם להוראות חוזה זה, יהא רשאי הנאמן שלא לבצע כל פעולה שהיא ולהמתין לקבלת צו מבית משפט אשר יורה לו כיצד לנהוג, וזאת מבלי שתהא טענה בגין כך למי מהצדדים. מבלי לפגוע באמור לעיל הנאמן יהיה רשאי לפנות לכל רשות שיפוטית מוסמכת בכל שאלה שתתעורר אצל הנאמן, אם

מלן קדם ירושלים בע"מ

תועודר, בהקשר לנאמנות עפ"י הוראות תורה זה, אולם לא יהיה בכך כדי לגרוע מהתחייבות הצדדים לפי תורה זה בהתאם להוראותיו.

4. סיום הנאמנות

הנאמן יעביר למי מיחיד הנחנה את כספי הנאמנות בצירוף פירוטיהם או בניכוי הפסדיהם, למי העניק, תוך 30 ימים מקבלת הודעה בכתב מאת שני יחיד הנחנה.

5. פסוד מאחריות

הצדדים פוטרם את הנאמן מכל נזק שייגרם למי מהם, ככל שייגרם, עקב ואו כתוצאה מכל מעשה ואו מחל של הנאמן, למעט נזק שגרם הנאמן בדרך או ברשלנות, ומוותרים על כל טענה ואו תביעה מכל מין וסוג שהוא נגד הנאמן בכל הקשור להפקדת כספי התמורה כאמור ובכל הקשור לפעולותיו כנאמן עפ"י תורה זה.

מובהר בזאת כי עד לקבלת הוראות ספציפיות בכתב מהנחנה, יסגור הנאמן את כספי הנאמנות בפקדון יומי.

6. כללי

א. הסכם זה מסכם ומגבש כל הסכמה בין הצדדים ועם תזמון אין ולא יהיה כל תוקף לכל הסכם ואו הסכמה אחרים שנעשו בין הצדדים ולא יהי תוקף לכל שינוי ואו הסכמה ואו ויתור בקשר לכל דבר ואו ענין הקשור ואו הכרוך בהסכם זה, אלא אם יעשו בכתב חתום על ידי הצדדים.

ב. הודעות לנאמן ומהנאמן יכול ותשלחנה באמצעות דואר אלקטרוני ואו פקסימיליה ואו דואר רשום ואו במסירה אישית על-פי מען הצדדים הנקוב בחוזה זה.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

אורי ימין
עורך-דין
12067
ר"ח' אוסטרובסקי 16 י"ם
עמ"ד אורי ימין

אסף ופלד
מנהל מרחב ירושלים
רשות מקומית ישראל



יוסף הסני
האישיות
ע"מ
אשמואל
גדולת העיריות
ראש המועצה הכספי
עדות מרשמים

אני מלכת ערד
חידש המועצה לעירייה
מינהל העירייה
12007

רעיה לנציג מועדון ע"ד
מנהלת נכסי העירייה, עיריית ירושלים
15/8/2023

מלון קדם ירושלים בע"מ

ל.ו.
ח.ס.
א.ו.

נספח ד- נספח ביטוח ע"פ תב"ע 549295 ומס' הסכם 1420

ביטוח – כתב התחייבות לפיתוח

1. מבלי לגרוע מהתחייבויות היזם על פי חוזה זה ומאחריותו לנזקים להם הוא אחראי על פי כל דין מתחייב היזם, בעצמו ו/או באמצעות מי מטעמו, לבטח לפני תחילת העבודות, על חשבונו הוא, את העבודות בביטוחים על פי שיקול דעתו, ובלבד שלא יפחתו מגבולות האחריות והתנאים המפורטים בטופס האישור על קיום ביטוחים, **נספח ב'** המהווה חלק בלתי נפרד מכתב התחייבות זה (להלן: **"טופס האישור על קיום ביטוחים"** ו/או **"אישור ביטוח העבודות"**) כתנאי לתחילת ביצוע העבודות היזם ימציא את טופס האישור על קיום ביטוחים. היזם מתחייב להמציא לעירייה את טופס האישור על קיום ביטוחים חתום כדין על ידי מבטחי, חברת ביטוח בעלת רישוי מטעם המפקח על הביטוח לעסוק בביטוח בישראל, במשך כל זמן תקופת העבודות ו/או עד המסירה הסופית של העבודות ו/או יציאתו של היזם מאתר העבודות המאוחר מבין המועדים, וזאת מבלי צורך בקבלת דרישה כלשהי מצד העירייה. המצאת טופס האישור על קיום ביטוחים חתום ותקין מטעם מבטחי היזם, מהווה תנאי מהותי בכתב התחייבות. לא יאוחר ממועד תום תקופת איזה מביטוחי היזם, מתחייב היזם לחזור ולהפקיד את אישור הביטוח כאמור בסעיפי הביטוח בנספח זה ובאישור הביטוח, בגין הארכת תוקפם לתקופה נוספת, היזם מתחייב לחזור ולהפקיד את אישור הביטוח במועדים הנקובים, מדי תקופת ביטוח וכל עוד מבוצעות העבודות, ולעניין ביטוחי אחריות מקצועית וחבות המוצר, גם לאחר סיום העבודות וכל עוד הינו מחויב בעריכת הביטוחים על פי ההתקשרות

2. ביטוח כלי רכב- היזם יערוך או יוודא שנערך, ביטוח לכל כלי רכב המשמש במישרין או בעקיפין לביצוע העבודות לכל אורך תקופת ההתקשרות מפני כל חבות שחובה לבטחה על פי דין לרבות ביטוח אחריות מפני נזקי גוף בגבולות אחריות בלתי מוגבלים (ביטוח חובה) וכן ביטוח חבות בגין נזק לרכוש בסכום גבול אחריות שלא יפחת מ- 600,000 ₪, כיסוי לנזקי רכוש הנגרמים על ידי כלי רכב מעל לגבולות האחריות הסטנדרטים של פוליסת כלי הרכב וכן לנזקי גוף שאינם ניתנים לביטוח ע"י ביטוח רכב חובה בהתאם להגדרות הפלת"ד. למען הסר ספק מוסכם כי המונח "כלי רכב" כולל מנופים, מלגזות, טרקטורים, מחפרים, גוררים וכן כלים נעים ממונעים מכל סוג.

3. "כלי רכב" וציוד מכני הנדסי כאמור, אשר אין חובה חוקית לבטחו בביטוח חובה יערוך עבורו גם ביטוח אחריות מפני נזקי גוף בגבולות אחריות שלא יפחתו מ- 1,000,000 ₪ למקרה.

4. ביטוח "אחריות מקצועית" ו"חבות המוצר" – היזם יערוך ויקיים ביטוח, בעצמו ו/או באמצעות קבלן מטעמו. כתנאי לתחילת ביצוע העבודות היזם ימציא את טופס האישור על קיום ביטוחים לעירייה המעיד על ביצוע ביטוח "אחריות מקצועית" ו"חבות המוצר" בביטוח שלא יפחת מגבולות האחריות והתנאים המפורטים בטופס האישור על קיום ביטוחים. היזם מתחייב להמציא לעירייה את טופס האישור על קיום ביטוחים חתום כדין על ידי חברת ביטוח בעלת רישוי מטעם המפקח על הביטוח לעסוק בביטוח בישראל למשך 3 שנים נוספות לאחר סיום העבודות, וזאת מבלי צורך בקבלת דרישה כלשהי מצד העירייה. המצאת טופס האישור על קיום ביטוחים בקשר ל ביטוח אחריות מקצועית וחבות המוצר חתום ותקין מטעם מבטחי היזם, מהווה תנאי מהותי בכתב התחייבות.

5. היזם מתחייב כי פוליסת "כל הסיכונים" עבודות קבלניות תכלול את ההרחבות להלן.

א. פרק ב' – צד ג' :

הרחבת הכיסוי
(1) אחריות לנזקים לרכוש העירייה אשר הזכיין פועל בו, לרכוש סמוך, ולכל רכוש אחר של העירייה למעט רכוש המבטח במסגרת פרק א'.
(2) אחריות העירייה כלפי עובדי הזכיין וכל הפועל בשמו ומטעמו.

למען הסדר הטוב, יובהר כי ההרחבות המפרטות לנ"ל הינן בנוסף להרחבות המפורטות באישור ולא במקומן.

6. בוטל

7. בכל הפוליסות הנזכרות מתחייב היזם לכלול את הסעיפים הבאים:

- ביטול זכות השיבוב ו/או התחלופ כלפי העירייה ו/או עובדיה, למעט כלפי מי שגרם לנזק בזדון.
- חריג רשלנות רבתי לא יחול בפוליסות. אין באמור כדי לגרוע מזכויות המבטחת ו/או חובות המבטח על פי דין.

מלון קדם ירושלים בע"מ

ירושלים- ביטוח- כתב התחייבות 549295- מלון גני ירושלים- 424-920

0.0
6.1c 5.5

- ג. סעיף "ביטוח ראשוני", כלפי העירייה המזכה אותה במלוא השיפוי המגיע לפי תנאי הביטוח, ללא זכות השתתפות בביטוחיהן מצד חברת הביטוח של היזם ו/או מי מטעמו מבלי שתהיה לחברת הביטוח של היזם זכות תביעה ממבטחי העירייה להשתתף בנטל החיוב כאמור בסעיף 59 לחוק חוזה הביטוח תשמ"א – 1981, ולמען הסר ספק היזם וחברת הביטוח יוותרו על טענה של ביטוח כפל כלפי הנ"ל.
- ד. היקף הכיסוי בפוליסות לא יפחת מהיקף הכיסוי על פי פוליסות "ביט".
- ה. יובהר כי לעניין קוד 324 הכלול באישור הביטוח לעבודות קבלניות האמור יחול לטובת מבקש האישור לעניין העבודות המבוצעות לטובת מבקש האישור ו/או רכוש סמוך ו/או עליו עובדים בעל זיקה למבקש האישור ובכפוף לאישור הבנק המלווה.
8. עריכת הביטוחים ו/או תיקונם והמצאת פוליסות הביטוח ו/או האישורים על קיום ביטוחים לעירייה לא יהיו אישור כלשהו מהעירייה על התאמת הביטוחים ולא יטילו עליה אחריות כלשהי בקשר לכך ו/או לא יהא בכך כדי לצמצם את אחריותו של היזם על-פי כתב ההתחייבות זה או על-פי כל דין.
9. היזם לבדו אחראי על תשלום דמי הביטוחים הנ"ל וכן יישא בדמי ההשתתפויות העצמיות הקבועות בפוליסות הביטוח.
10. היזם 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 העבודות ו/או לכל אובדן תוצאתי בקשר עם ההתקשרות. היזם רשאי שלא לערוך ביטוח לרכוש ו/או לציוד המפורט לעיל במלואו ו/או בחלקו, אולם יובהר כי בכל מקרה היזם פוטר, את העירייה ואת הבאים מטעם העירייה מאחריות לכל אובדן או נזק לרכוש או ציוד כלשהו כאמור ו/או לכל אובדן תוצאתי בקשר עם ההתקשרות.
11. היזם לבדו יהיה אחראי לנזקים אשר היו מבוטחים אילולא מעשה או מחדל של היזם ו/או הפועלים מטעמו, לרבות קבלנים מבצעי עבודות, קבלני משנה ועובדיהם, אשר יגרמו להפחתה מלאה או חלקית של תגמולי הביטוח אשר היו משולמים בגין אותם נזקים. מובהר, כי היזם יהיה אחראי לנזקים בלתי מבוטחים, לרבות נזקים שהם מתחת לסכום ההשתתפות העצמית הקבועה בפוליסות. היזם פוטר את העירייה ו/או הפועלים מטעמה מאחריות לכל נזק ו/או אובדן כאמור למעט אם גרמו לנזק בזדון.
12. היזם מתחייב לשמור ולקיים את כל הוראות פוליסות הביטוח כלשונן ומבלי לפגוע בכלליות האמור, לשמור על כל הוראות הבטיחות והזהירות הנכללות בפוליסות הביטוח. ולדרישת העירייה לעשות כל פעולה כדי לממש את פוליסות הביטוח בעת הצורך.
13. הפר היזם את הוראות הפוליסות באופן המפקיע את זכויות העירייה, יהיה היזם אחראי לנזקים באופן מלא ובלעדי מבלי שתהיה לו טענה כלשהי כלפי העירייה על כל נזק כספי ו/או אחר שיגרם לו עקב זאת.
14. על היזם לשאת בתשלומים המוטלים עליו כמעביד לפי חוק הביטוח הלאומי ו/או כל חוק אחר הדן בביטוח עובדים על ידי מעבידים.
15. מבלי לפגוע באמור לעיל מוסכם ומוצהר בזה כי הפרת הוראות סעיף זה, כולן או חלקן, מהווה הפרה יסודית של חוזה זה. מבלי לגרוע מהתחייבויות היזם עפ"י הוראות כתב התחייבות זה והוראות הביטוח יובהר כי על אף האמור לעיל אי המצאת אישור קיום ביטוחים במועד לא תהווה הפרה יסודית, אלא אם חלפו 10 ימים ממועד התחייבות היזם להמצאת אישור כאמור בהתאם להוראות הנ"ל.

ל.ו. ח.ו.
ח.ו. ח.ו.

מלון קום ירושלים בע"מ

מלון קדש ציונים בע"מ

אישור קיום ביטוחים נספח ב' – עבודות קבלניות בשווי 5,000,000 - 20,000,000 ₪ ביטוח ע"י היזם		תאריך הנפקת האישור	
אישור ביטוח זה מהווה אסמכתא לכך שלמבוטח ישנה פוליסת ביטוח בתוקף, בהתאם למידע המפורט בה. המידע המפורט באישור זה אינו כולל את כל תנאי הפוליסה וחריגיה. יחד עם זאת, במקרה של סתירה בין התנאים שמפורטים באישור זה לבין התנאים הקבועים בפוליסת הביטוח יגבר האמור בפוליסת הביטוח למעט במקרה שבו תנאי באישור זה מיטיב עם מבקש האישור.			
מבקש האישור הראשי	גורמים נוספים הקשורים למבקש האישור כמבקש האישור	המבוטח	מען הנכס המבוטח / כתובת ביצוע העבודות
עיריית ירושלים	תאגידים עירוניים ו/או חברות בנות ועובדים של הנ"ל	שם _____	☐ קבלן הביצוע ☐ קבלני משנה ☐ בעלי הנכס ☒ אחר: מזמין העבודות/השירותים
ת.ז. פ.ח. 500230008 מען כיכר ספרא 1 ירושלים תיאור הקשר למבקש האישור הראשי: חברות בת כיסויים		העבודות: עבודות תכנון והקמת ו/או עבודות נלוות במקרקעין ברח' _____ בקשר לכתב התחייבות תב"ע מס' _____	
פרקי הפוליסה חלוקה לפי גבולות אחריות או סכומי ביטוח	מספר הפוליסה	נוסח ומהדורת פוליסה	תאריך תחילה
אחריות מקצועית [משולב עם חבות המוצר]			ת. רטרו: _____
חבות מוצר [משולב עם אחריות מקצועית]	ביט		ת. רטרו: _____
גבול האחריות / סכום ביטוח / שווי העבודה	סכום	מטבע	יש לציין קוד כיסוי בהתאם לנספח ד'
2,000,000 ₪			301 אובדן מסמכים 302 אחריות צולבת (למעט בגין אחריותו המקצועית של מבקש האישור) 304 הרחב שיפוי בגין פעילות המבוטח 309 ויתור על תחלופי לטובת מבקש האישור, למעט מי שגרם לנזק בזדון 325 מרמה ואי יושר עובדים 327 עיכוב / שיהוי עקב מקרה ביטוח 328 ראשוניות 332 תקופת גילוי 6 חודשים.
4,000,000 ₪			302 אחריות צולבת (למעט בגין אחריותו המקצועית של מבקש האישור) 309 ויתור על תחלופי לטובת מבקש האישור, למעט מי שגרם לנזק בזדון 328 ראשוניות 332 תקופת גילוי 12 חודשים 347 הרחבת שם המבוטח בביטוח חבות המוצר ביחס לפגם במוצרים שסופקו ו/או הותקנו ו/או שווקו ו/או תוחזקו על ידי המבוטח ו/או מי מטעמו
פירוט השירותים: (בכפוף לשירותים המפורטים בחוזה בין המבוטח למבקש האישור. יש לציין את קוד השירות מתוך הרשימה המפורטת בנספח ג')			
009 בנייה / עבודות קבלניות גדולות			
ביטוח/שינוי הפוליסה*			
שינוי לרעת מבקש האישור או ביטול של פוליסת ביטוח, לא ייכנס לתוקף אלא 60 יום לאחר משלוח הודעה למבקש האישור בדבר השינוי או הביטול.			
חתימת האישור			
המבטח:			

0.0
חתימה
א.א.

מלון קום תל אביב בע"מ

תאריך 09/06/2024

לכבוד
עיריית ירושלים
כיכר ספרא 1
ת"ד 775
ירושלים.

הנדון: ערבות בנקאית מס' 800-180523/23-30-1538-0001/0

אנו ערבים בזאת כלפיכם לתשלום כל סכום עד **לסכום כולל של 5,100,000 ש"ח**, סכום במילים חמישה מיליון ומאה אלף ש"ח (להלן: "סכום הערבות"), שתדרשו מ מלון קדם ירושלים בע"מ ח.פ. 512319229 (להלן: "הנערב").

בקשר לביצוע עבודות פיתוח בשצ"פ במגרש 2 ע"פ כתב התחייבות מס' 1420 בתב"ע 549295 שהנערב התחייב כלפיכם.

סכום זה יהיה צמוד למדד תשומות הבניה כפי שהוא מתפרסם מפעם לפעם ע"י הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה. לעניין ערבות זו, יהא המדד בגין חודש אפריל 2024 שהתפרסם ב-15 לחודש שלאחריו (או בסמוך למועד זה), "המדד היסודי".

"המדד החדש" לעניין ערבות זו, הוא המדד שפורסם לאחרונה וקודם לקבלת דרישתכם על פי ערבות זו.

הפרשי ההצמדה לעניין ערבות זו יחושבו כדלהלן: אם יתברר כי המדד החדש עלה לעומת המדד היסודי, יהיו הפרשי ההצמדה – הסכום השווה למכפלת ההפרש בין המדד החדש למדד היסודי בסכום הערבות, מחולק במדד היסודי. אם המדד החדש יהיה נמוך מהמדד היסודי, נשלם לכם את הסכום הנקוב בדרישתכם עד לסכום הערבות, ללא כל הפרשי הצמדה.

לפי דרישתכם הראשונה בכתב, לא יאוחר **משלושה ימים** מיום קבלת דרישתכם על ידינו לפי כתובתנו המצוינת לעיל, אנו נשלם לכם כל סכום הנקוב בדרישה ובלבד שלא יעלה על סכום הערבות בתוספת הפרשי הצמדה, מבלי להטיל עליכם חובה לנמק או להוכיח את דרישתכם ומבלי שתהיו חייבים לדרוש את התשלום תחילה מאת הנערב.

ערבות זו תישאר בתקופה עד **ליום 6 לחודש יוני שנת 2027 (כולל)** בלבד ולאחר תאריך זה תהיה בטלה ומבוטלת.

כל דרישה על פי כתב ערבות זה צריכה להתקבל על ידינו בכתב לפי כתובתנו המצוינת לעיל, לא יאוחר מהתאריך הנ"ל ועד שעת הסגירה לקבלת קהל של סניפנו.

דרישה בכתב כאמור בערבות זו, אין פירושה דרישה שתגיע לבנק באמצעות פקסימיליה, טלפקס, או מברק, ודרישה זו לא תיחשב כדרישה בהתאם לערבות זו.

ערבות זו אינה ניתנת להעברה או להסבה.

בכבוד רב,
בנק לאומי לישראל בע"מ

י"ח אלול, תשפ"ה

11 ספטמבר, 2025

הנדון: חוות דעת משפטית - פרויקט תמ"א 38/1 ברחוב יורדי הסירה 21-23

גוש 30007 חלקה 233 תת חלקה 1

מקלט ציבורי 850

נכס 4299

להלן חוות דעת בעניין פרויקט תמ"א 38/1 במקלט ציבורי 850, ברחוב יורדי הסירה 21-23, ירושלים, אשר ניתנת על יסוד חוות דעתו של עו"ד משה וולפוס ב"כ העירייה בהכנת ההסכם שבכותרת:

1. **חברת יורדי הסירה 21-23 תמ"א 38 בע"מ ח.פ. 515932562 (להלן: "החברה" ו/או "היזם"),** מבקשת לקדם פרויקט של תמ"א 38/1 (חיזוק) **(להלן: "הפרויקט")** בבניין ברחוב יורדי הסירה 21-23 שכונת קטמון הישנה ירושלים הידוע כגוש 30007 חלקה 233 **(להלן: "הבניין")**.
2. בבניין יש 14 תתי חלקות כאשר עיריית ירושלים **זכאית להירשם** כבעלים של תת חלקה 1 בבניין **(להלן: "הנכס העירוני" או "המרתף" או "המקלט")** המשמש כמקלט ציבורי והרשום כמרתף בשטח רשום של 270 מ"ר וכן חלק ברכוש המשותף 90/434.
3. בהתאם ל"נסח רישום מלשכת רישום המקרקעין", תת חלקה 1 רשומה כ"מרתף", הבניין נרשם כבית משותף בשנת 1983 כאשר **הבעלות על ת"ח 1 רשומה ע"ש רשות הפיתוח**, אולם נמסר לעו"ד וולפוס כי העירייה פועלת להשלים את רישומה כבעלים של הנכס העירוני.
4. ממידע שקיבל עו"ד וולפוס מאגף חירום וביטחון וכן מאגף נכסים, הנכס העירוני אכן משמש כמקלט ציבורי חרף הרישום כמרתף כאמור לעיל.
5. היזם ביקש מהעירייה, כבעלת הזכות להירשם כבעלים בתת חלקה 1 בבניין, להצטרף לפרויקט.
6. בהתאם להוראות תוכנית תמ"א 38 יש לקבל הסכמת כל בעלי הזכויות בבניין בכדי להוציא לפועל בניה מכוח התוכנית ובכדי להנות מהוראות התוכנית והפטורים מכוחה.
7. באופן כללי ניתן לומר כי לאחר שיש בידי יזם הסכמות 2/3 מבעלי הדירות והרכוש 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

את הסכמתו, יכול היזם להגיש תביעה כנגד אותו "דייר סרבן" אצל המפקח/ת על המקרקעין אשר יש לו/ה הזכות החוקית, ככל ששוכנע שאין נימוקים סבירים לסירוב, אף לחתום בשם אותו דייר כדי להוציא את התוכנית אל הפועל.

8. במסגרת הסכם התמ"א (להלן: "ההסכם") התחייב היזם לבעלי הדירות בבניין, לבצע חיזוק של הבניין מפני רעידות אדמה, להחליף/לחדש את תשתיות הבניין (מים, ביוב, גז), לשפר את הפיתוח הסביבתי בבניין ובחצרותיו, לשפר ולחדש את לובי הבניין, להוסיף מעלית לבניין וכן להרחיב את הדירות הקיימות בשטח נוסף של 25 מ"ר בהתאם לתוכניות (לרבות הוספת ממ"ד) וכן הוספת חניות ומרפסות בשטח של עד 14 מ"ר, (להלן: "התמורות").

9. כנגד התמורות האמורות לעיל התחייבו דיירי הבניין שחתמו על ההסכם להעביר ליזם את זכויות הבניה (המהוות רכוש משותף) הקיימות מכוח תוכנית תמ"א 38 ו/או מכוח התב"ע לצורך בניית דירות חדשות, במסגרת מגבלות התכנון והרישוי, אשר יהיו בבעלות היזם.

10. היזם כאמור ביקש שהעירייה תחתום גם היא על ההסכם ובמסגרת זו הוא מבקש לגרוע שטח של 35.83 מ"ר משטח הנכס העירוני לטובת מחסנים של דירות היזם ובתמורה יצמיד היזם לשטח הנכס העירוני שטח של 35.83 מ"ר שהוא כולל את החלק התחתון של עמודות הממ"דים.

11. יצוין וכאמור בע' 15 לשומה של השמאי אלי אגמון מיום 27.7.2025 כי אין פתח גישה מהממ"דים לשטח הנכס העירוני.

12. לאור העובדה כי הנכס העירוני הינו מקלט ולא דירת מגורים, התקיים מו"מ ארוך בין היזם לבין אגף חירום וביטחון וכן אגף נכסים ובסופו הוסכם כי התמורה שתינתן לעירייה כנגד הסכמתה לתוכנית הינה מפרט שיפורים ותוספות שיבוצע במקלט ע"ח היזם, זאת בהתאם לנספח שיצורף להסכם (להלן: "מפרט שיפורים").

13. מעבר לכל האמור לעיל התחייב היזם לשאת בכל עלויות ביצוע הפרויקט ובכל המיסים והתשלומים הנובעים מההסכם כאשר העירייה לא תידרש לכל תשלום בקשר לביצוע הפרויקט.

14. במקביל לניהול המו"מ בנוגע לתמורות שתקבל העירייה כנגד הסכמתה לפרויקט, נוהל מו"מ משפטי מול ב"כ היזם, על מנת להכין נספח ובו הערות ו/או תניות נוספות אשר נדרשות בהתחשב במהות הנכס העירוני וכן בהיות העירייה רשות ציבורית ואשר יחולו על היזם במסגרת יחסיו החוזיים עם העירייה בהקשר של ביצוע הפרויקט.

15. לאחר מו"מ ארוך ולאחר שניתנה הסכמת יועץ הביטוח העירוני וכן יועץ המיסוי העירוני הושגה הסכמה אשר באה לידי ביטוי בנספח שינויים שיצורף גם הוא להסכם (להלן: "נספח השינויים").

16. **שומה**: בהתאם לשומה של מר אלי אגמון מיום 27/7/2025, לאחר שניתח את התמורות המוצעות לעירייה אל מול התמורות הניתנות ליתר הדיירים, הרי שלדעתו המקצועית מדובר בתמורה סבירה ואין צורך בתשלומי איזון, לאור העובדה שהיזם מבצע שיפוץ ושדרוג של המקלט.

17. **העדר חובה לקיים מכרז**: בכל הנוגע לסוגיית חובת קיום מכרז במקרה של הענקת זכות במקרקעין עירוניים, הח"מ סבור כי ההסכם דנן נכנס במהותו בגדר סעיף 2(3)(ד) לתקנות העירויות (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.

18. **מיסוי**: בהתאם להסכם וכאמור לעיל כל הוצאות המיסוי, בגין ביצוע ההסכם והפרויקט יחולו על היזם, יחד עם זאת יועץ המס של העירייה (עוה"ד עופר גרשוני) הוסיף את הערותיו לנספח השינויים ובהן דרישות/דגשים שיש לדרוש מהיזם כתנאי להתקשרות בעסקת תמ"א 38.

19. **ביטוח**: נעשתה פניה ליועץ הביטוח של העירייה (עוה"ד רוני גולדשטיין) על מנת שיחווה דעתו בנוגע לסעיפי הביטוח ודרישות הביטוח העירוניות, יועץ הביטוח של העירייה ניהל שיח מול יועצי הביטוח של היזם ובסופו הגיעו להסכמות באשר לנספח הביטוחי הנדרש ואשר יוכנס כחלק מההסכם עליו יחתום היזם – **יש לוודא קיום דרישות/פוליסות הביטוח ע"י היזם**.

20. **בטרם תחתום העירייה על ההסכם וכתנאי לחתימה עליו, עליה להסדיר את הרישום של הנכס על שמה בלשכת רישום המקרקעין.**

21. לאור האמור לעיל ובכפוף לתנאי המהותי האמור בסעי' 19, הרי שאין מניעה להתקשר מול היזם בהסכם התמ"א בכפוף לחתימה על נספח השינויים ומפרט השיפורים וכן בכפוף לקיום הוראות יועץ המס של העירייה הנ"ל ויועצי הביטוח ובכפוף 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

פרויקט ברחוב יורדי
הסירה 21-23

גוש _____

חלקה _____

נספח להסכם תמ"א 38

שנערך ונחתם בירושלים, ביום ____ לחודש _____ שנת 2025

בין:

_____ בע"מ ח.פ. _____

באמצעות מורשי החתימה מטעמה מר _____ ת.ז. _____

ומר _____ ת.ז. _____

מרח' _____ ירושלים

טלפון: _____

דוא"ל: _____

(להלן: "היזם" מצד אחד)

לבין:

עיריית ירושלים

באמצעות אגף הנכסים

מרח' _____

(, להלן: "העירייה").

לפיכך הוצהר, הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

הואיל:

ובין הצדדים לנספח זה נחתם הסכם תמ"א 38 (להלן: "ההסכם/התמ"א")
בבניין הידוע כחלקה ____ בגוש _____ בלשכת רישום המקרקעין ירושלים,
והנמצא ברח' יורדי הסירה 21-23 בירושלים, כמפורט בנסח הרישום של הבניין
המצ"ב להסכם זה ומסומן נספח א' (להלן- "המקרקעין");

יזם

העירייה

העירייה בהקדם האפשרי תוך שהעירייה תפעל בשקידה ראויה לנסות ולקבל את הסכמת הגורמים המוסמכים.

7. **יתווסף סעיף חדש:** "חרף האמור בכל מקום בהסכם, היזם מצהיר כי בשטח המקלט, בקירותיו, רצפתו ותקרתו, לא יעברו/יונחו מתקנים ו/או תשתיות השייכות למי מהדירות ו/או לבניין ו/או לרכוש המשותף.

8. **כמו כן היזם מתחייב כי תישמר גישה חופשית למקלט ללא הפרעה לכל אורך ביצוע עבודות ועד לסיומן ובהתאם להוראות כל דין.**

9. **יתווסף סעיף חדש:** "חרף כל האמור בהסכם, בכל הקשור למקלט העבודות יבוצעו בהתאם להנחיות פיקוד העורף והג"א ובכפוף לאישור פיקוד העורף למקלט, והיזם מתחייב לפעול ולבצע את העבודות בהתאם להוראות פיקוד העורף."

10. **יתווסף סעיף חדש:** "חרף הוראות ההסכם, העירייה לא תחתום על יפויי כח קנייני ו/או תכנוני.

11. כל מסמך שהעירייה תידרש לחתום עליו בהתאם להסכם, ככל שיהיה צורך בחתימה כזו, יועבר לאישור היועמ"ש, באמצעות אגף הנכסים אשר יעבירם לאישור הגורמים המוסמכים בעירייה (חשבות, חירום וביטחון וכד') אשר יחתמו עליו, ככל שיאושר ע"י היועמ"ש ו/או הגורם העירוני הרלוונטי." העירייה תבדוק את המסמכים שיועברו לחתימתה על ידי היזם ואשר ידרשו לצורך ביצוע הפרויקט בתוך זמן סביר בנסיבות העניין מקבלתם וכן תחתום על המסמכים שיאושרו ע"י הגורם המוסמך בעירייה בתוך זמן סביר בכדי למנוע עיכובים בביצוע וקידום הפרויקט.

12. **יתווסף סעיף חדש:** "גם יועמ"ש העירייה יחזיק העתק מקור של יפויי הכח לביטול הערת אזהרה והוא יהיה רשאי לעשות בו שימוש בנסיבות בהן ב"כ הבעלים רשאי לבטל את הערת האזהרה בהתאם להוראות ההסכם ובכפוף למתן הודעה בת 30 יום מראש ובכתב ליזם ולב"כ הבעלים."

13. **ככל והגוף המלווה ידרוש את חתימת העירייה על מסמכי הליווי, היזם מתחייב להעביר את מסמכי הליווי וכן כל שינוי במתווה הליווי ו/או בכל מה שקשור לערבויות הניתנות לדיירים ע"פ ההסכם לאישור חשבות העירייה.** כ"כ יכללו מסמכי הליווי הוראות בדבר החרגת המקלט מהשיעבוד לבנק. העירייה תבדוק את המסמכים שיועברו לידיה כאמור בתוך זמן סביר בנסיבות העניין לאחר קבלתם וכן תחתום על המסמכים שיאושרו ע"י הגורם המוסמך בעירייה בתוך זמן סביר בנסיבות העניין בכדי למנוע עיכובים בביצוע וקידום הפרויקט.

14. **לא יעשה כל שינוי בתקנון ו/או נוסח התקנון החדש של הבית המשותף, אשר יפגע בזכויות הקיימות של העירייה** בהתאם לתקנון הקיים ו/או בזכויות שהוקנו לה במפורש בהסכם ו/או בנספח שינויים זה ו/או בחוק.

15. **כל המיסים (לרבות מס שבח, מס רכישה, מע"מ ומס הכנסה) הנובעים, אם בכלל, מהסכם זה, לרבות בגין מכר זכויות /מתן שרותי הבנייה, בין אם חלים על פי דין על העירייה ו/או היזם, יחולו וישולמו על ידי היזם בלבד והוא לא יהיה רשאי לדרוש מהעירייה השתתפות ו/או תשלום ו/או קיזוז כלשהו.**

16. היזם ישלם לעירייה את סכום המע"מ בגין מכר זכויות הבנייה במועד החיוב הקבוע בדין. העירייה תמסור ליזם טופס עסקת אקראי בסמוך לאחר מועד הדיווח הקבוע בדין. סכום המע"מ יקבע בהתאם לסך התמורות הכולל שמקבלת העירייה לפי ההסכם. היזם ימסור לעירייה לפני מועד החיוב אישור של חברת הפיקוח של הפרויקט על שווי סך התמורות. היזם רשאי לפנות למנהל

עיצוב: גופן: מודגש, קו תחתון, גופן עבור עברית ושפות אחרות: מודגש, לא סמן

עיצוב: גופן: מודגש, קו תחתון, גופן עבור עברית ושפות אחרות: מודגש

[מו3] עם הערות: לבדיקה

אני הח"מ עו"ד אביב ברנט מ.ר. _____ מעיד כי היום התייצבו/ו לפניי **מורשי החתימה מטעם**
היום, מר _____ **ת.ז.** _____ **ומר** _____ **ת.ז.** _____ **ולאחר שזיהיתי**

אותם והסברתי לו/להם את מהות העסקה שהם עומדים לבצע ואת התוצאות המשפטיות הנובעת ממנה ולאחר ששוכנעתי שהדבר הובן להם כראוי, חתמו בפני על נספח זה.

הריני לאשר, כב"כ היוזם, כי חתימות _____ הנ"ל בצרוף חותמת החברה, מחייבת את החברה לכל דבר ועניין.

עו"ד, _____

יוזם

העירייה

נספח א' - ביטוח

1. מבלי לגרוע מהתחייבויות היזם על פי חוזה זה ומאחריותו לנזקים להם הוא אחראי על פי דין מתחייב היזם, בעצמו או באמצעות מי מטעמו, לבטח לפני תחילת העבודות, על חשבונו הוא, את העבודות בביטוחים על פי שיקול דעתו, ובלבד שלא יפחתו מגבולות האחריות והתנאים המפורטים בטופס האישור על קיום ביטוחים, **נספח א' 1** המהווה חלק בלתי נפרד מכתב התחייבות זה (להלן: "**טופס האישור על קיום ביטוחים**") ו/או "**אישור ביטוח העבודות**"). **כתנאי לתחילת בניה היזם ימציא את טופס האישור על קיום ביטוחים**. היזם מתחייב להמציא לעירייה את טופס האישור על קיום ביטוחים חתום כדין על ידי מבטחיו, חברת ביטוח בעלת רישוי מטעם המפקח על הביטוח לעסוק בביטוח בישראל, במשך כל זמן חלותו של כתב התחייבות זה ו/או תקופת העבודות ו/או עד המסירה הסופית של העבודות ו/או יציאתו של היזם מאתר העבודות ו/או במועד תקופת התחזוקה (המאוחר מבין המועדים), וזאת מבלי צורך בקבלת דרישה כלשהי מצד העירייה.. טרם תום תקופת איזה מביטוחי היזם, מתחייב היזם לחזור ולהפקיד את אישור הביטוח כאמור בסעיפי הביטוח בנספח זה ובאישור הביטוח, בגין הארכת תוקפם לתקופה נוספת, היזם מתחייב לחזור ולהפקיד את אישור הביטוח במועדים הנקובים, מדי תום תקופת ביטוח וכל עוד הינו מחויב בעריכת הביטוחים על פי ההתקשרות. בעת הארכת תוקף הביטוח, יש לבצע הארכה עפ"י הנוסח המקובל בעירייה בעת ההתקשרות התואם את הנחיות רשות שוק ההון והביטוח בישראל לעניין זה..

2. ביטוח כלי רכב- היזם יערוך או יוודא שנערך, ביטוח לכל כלי רכב המשמש במישרין או בעקיפין לביצוע העבודות לכל אורך תקופת ההתקשרות מפני חבות שחובה לבטחה על פי דין לרבות ביטוח אחריות מפני נזקי גוף בגבולות אחריות בלתי מוגבלים (ביטוח חובה) וכן ביטוח חבות בגין נזק לרכוש בסכום גבול אחריות שלא יפחת מ- 600,000 ₪, כיסוי לנזקי רכוש הנגרמים על ידי כלי רכב מעל לגבולות האחריות הסטנדרטים של פוליסת כלי הרכב וכן לנזקי גוף שאינם ניתנים לביטוח ע"י ביטוח רכב חובה בהתאם להגדרות הפלת"ד.. למען הסר ספק מוסכם כי המונח "כלי רכב" כולל מנופים, מלגזות, טרקטורים, מחפרים, גוררים וכן כלים נעים ממונעים מכל סוג.

3. "כלי רכב" וציוד מכני הנדסי כאמור, אשר אין חובה חוקית לבטחו בביטוח חובה יערך עבורו גם ביטוח אחריות כלפי צד שלישי בגבולות אחריות שלא יפחתו מ-2,000,000 ₪ למקרה.

4. היזם מתחייב כי פוליסת "כל הסיכונים" עבודות קבלניות תכלול את ההרחבות להלן.

א. פרק ב' - צד ג' :

גבול אחריות/פירוט ההרחבה	הרחבת הכיסוי
מעל לסכומים המבוטחים תחת סעיפי הכיסוי של רכוש סמוך ורכוש עליו עובדים, כמפורט לעיל, אולם גבול האחריות הכולל של המבטחת בגין נזקים כאמור לא יעלה על גבול האחריות על פי פרק ב'. בכל מקרה ההרחבה אינה מכסה נזק לרכוש הניתן לביטוח תחת פרק א'.	(1) אחריות לנזקים לרכוש העירייה אשר הזכיין פועל בו, לרכוש סמוך, ולכל רכוש אחר של העירייה למעט רכוש הניתן לביטוח במסגרת פרק א'.
בגין נזקים שיגרמו להם במהלך ו/או בקשר עם ביצוע התחייבויותיו של הזכיין כלפי המזמין	(2) אחריות העירייה כלפי עובדי הזכיין וכל הפועל בשמו ומטעמו.

מעוצב:מיושר לשני הצדדים, מימין לשמאל, מנע הפרדת פסקאות, מנע הפרדת שורות, אפשר סימני פיסוק תלויים, שנה רווח בין טקסט לטיני לאסיאתי, שנה רווח בין טקסט אסיאתי למספרים, עצירות טאב: 57.0 ס"מ, ימין

למען הסדר הטוב, יובהר כי ההרחבות המפרטות לנ"ל הינן בנוסף להרחבות המפורטות באישור ולא במקומן.

5. סכומי ההשתתפות העצמית יקבעו על פי המינימום האפשרי מול המבטח שיבחר לביטוח הפרויקט. בכל הפוליסות הנזכרות מתחייב היזם לכלול את הסעיפים הבאים:
- א. ביטול זכות השיבוב ו/או התחלופ כלפי העירייה ו/או עובדיה, למעט כלפי מי שגרם לנזק בזדון.
 - ב. חריג רשלנות רבתי לא יחול בפוליסות. אין בביטול החריג כאמור כדי לגרוע מזכויות המבטחת וחובות השוכר על פי חוק חוזה הביטוח, תשמ"א-1981.
 - ג. סעיף "ביטוח ראשוני", כלפי העירייה המזכה אותה במלוא השיפוי המגיע לפי תנאי הביטוח, ללא זכות השתתפות בביטוחיהן מצד חברת הביטוח של היזם ו/או מי מטעמו מבלי שתהיה לחברת הביטוח של היזם זכות תביעה ממבטחי העירייה להשתתף בנטל החיוב כאמור בסעיף 59 לחוק חוזה הביטוח תשמ"א – 1981, ולמען הסר ספק היזם וחברת הביטוח יוותרו על טענה של ביטוח כפל כלפי הנ"ל.
 - ד. היקף הכיסוי בפוליסות לא יפחת מהיקף הכיסוי על פי פוליסות "ביט" של קבוצת כלל ביטוח התקפות במועד התחלת הביטוח. או נוסח דומה של מבטח אחר. +

_____	_____	_____	_____
_____	_____	_____	_____
_____	_____	_____	_____
יזם			העירייה

נספח א'1 - אישור על קיום ביטוחים

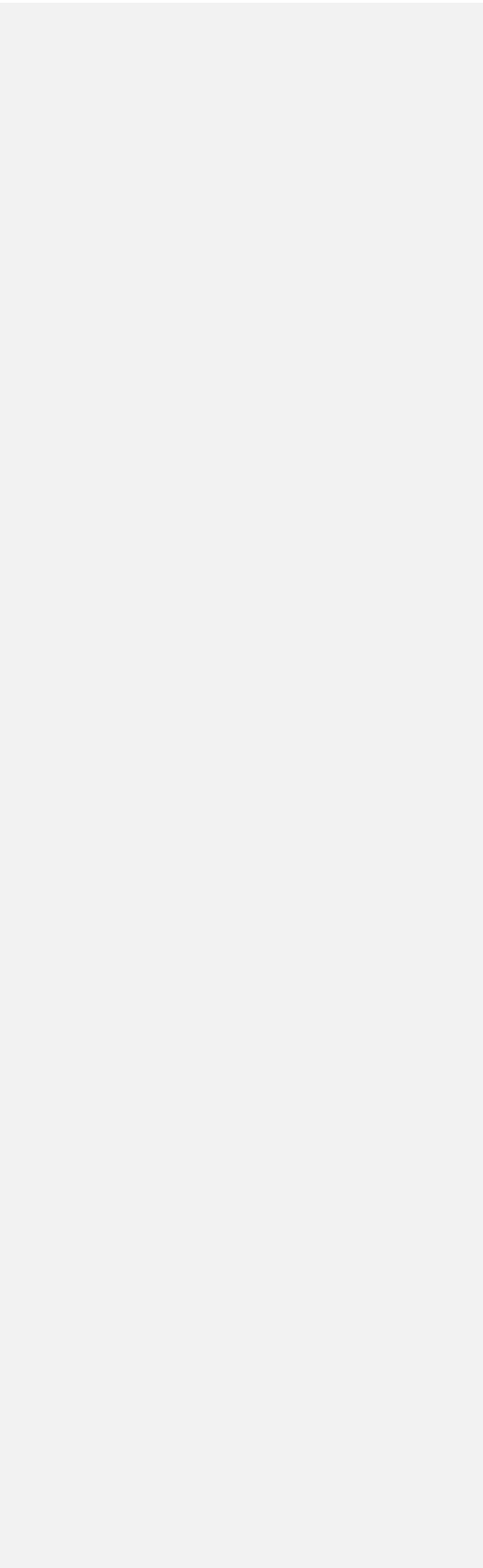
יוזם

העירייה

אישור קיום ביטוחים		תאריך הנפקת האישור		מעוצב:רווח אחרי: 0 נק'	
אישור ביטוח זה מהווה אסמכתא לכך שלמבוטח ישנה פוליסת ביטוח בתוקף, בהתאם למידע המפורט בה. המידע המפורט באישור זה אינו כולל את כל תנאי הפוליסה והריגות. יחד עם זאת, במקרה של ספק בין התנאים שמפורטים באישור זה לבין התנאים הקבועים בפוליסת הביטוח יגבר האמור בפוליסת הביטוח למעט במקרה שבו תנאי באישור זה מטיב עם מבקש האישור.					
מבקש האישור הראשי		המבוטח		מעמד מבקש האישור	
גורמים נוספים הקשורים למבקש האישור ויחשבו כמבקש האישור		שם _____ ו/או קבלני משנה ועובדיהם		מקבלן הביצוע □ קבלני משנה □ קבלני הנכס □ אחר: _____ מומין העבודות/השירותים	
עיר/ית ירושלים		תאגידים עירוניים ו/או חברות בנות ועובדים של הניל		העבודות: עבודות תכנון והקמת ו/או עבודות נלוות במקרקעין ברח' יורדי הסירה 21 – 23 בירושלים	
ת.ד. 500230008		ת.ד. 500230008		מעוצב:רווח אחרי: 0 נק'	
מערך		מערך		מעוצב:רווח אחרי: 0 נק'	
כיכר ספרא 1 ירושלים		מערך		מעוצב:רווח אחרי: 0 נק'	
תאריך הקשר למבקש האישור הראשי: _____		מערך		מעוצב:רווח אחרי: 0 נק'	
חברת _____		מערך		מעוצב:רווח אחרי: 0 נק'	
כיסויים		מערך		מעוצב:רווח אחרי: 0 נק'	
פרקי הפוליסה		מערך		מעוצב:רווח אחרי: 0 נק'	
חלוקה לפי גבולות אחריות או סכומי ביטוח		מערך		מעוצב:רווח אחרי: 0 נק'	
כל הסיכונים עבודות קבלניות הרחבות לדוגמה (ניתן לפרט בהתאם לפרקי הפוליסה):		מערך		מעוצב:רווח אחרי: 0 נק'	
רכוש עליו עובדים ורכוש סמוך		מערך		מעוצב:רווח אחרי: 0 נק'	
פינוי הריסות		מערך		מעוצב:רווח אחרי: 0 נק'	
נוק ישיר הנובע מתכנון / עבודה / חומרים לקויים		מערך		מעוצב:רווח אחרי: 0 נק'	
נוק עקיף הנובע מתכנון ו/או עבודה ואו חומרים לקויים		מערך		מעוצב:רווח אחרי: 0 נק'	
נוק ישיר למתקנים ואובדן כרקעיים		מערך		מעוצב:רווח אחרי: 0 נק'	
רעידות והחלשות משפץ		מערך		מעוצב:רווח אחרי: 0 נק'	
אחריות מעבידים		מערך		מעוצב:רווח אחרי: 0 נק'	
פרוט השירותים: (בכפוף לשירותים המפורטים בחוזה בין המבוטח למבקש האישור. יש לציין את קוד השירות מתוך הרשימה המפורטת בנספח ג')					
009 בנייה / עבודות קבלניות גדולות 105					
ביטוח/שינוי הפוליסה*					
שינוי לרעת מבקש האישור או ביטול של פוליסת ביטוח, לא ייכנס לתוקף אלא 60 יום לאחר משלוח הודעה למבקש האישור בדבר השינוי או הביטול.					
חלוקת האישור					
המבטח:					

יום

העירייה



יום

העירייה

נספח לסעיף

חוק עזר לירושלים (בדיקת בשר עוף) (ביטול), התשפ"ה - 2025

בתוקף סמכותה לפי סעיפים 16)249, (18)249, 250 ו- 251 לפקודת העיריות¹ וסעיף 221 לחוק ההגנה על בריאות הציבור (מזון), התשע"ו-2015², מתקינה מועצת עיריית ירושלים חוק עזר זה:

ביטול 1. חוק עזר לירושלים (בדיקת בשר עוף), התש"ע-2010³ – בטל.

_____ ב _____ התשפ"ה (_____ ב _____ 2025)

משה ליאון

ראש עיריית ירושלים

¹ דיני מדינת ישראל, נוסח חדש 8, עמ' 197.

²

³

ירושלים



לשכת גזבר העירייה
וראש המנהל הכספי
City Treasurer
And Head of the
Financial Administration office

עיריית ירושלים
Municipality of Jerusalem

כ"ג אלול תשפ"ה
16/09/2025
סימוכין: 2025-0200-107

אל: מר משה לאון, ראש העיר
חברי מועצת העיר

מאת: גזבר העירייה

הנדון: אישור שכרה של מנכ"לית העירייה

בהתאם לכללים להעסקת נושאי משרה ברשות מקומית, ובהתאם לחוזר מנכ"ל משרד הפנים 1/2011 ובהמשך לאישור הוועדה לבחירת עובדים בכירים, הריני לאשר כי אין מניעה תקציבית לעמוד בעלות שכרה של מנכ"לית העירייה הנכנסת.

בברכת שנה טובה

שמוליק זלנגמן

העתקים: גב' אריאלה רג'ואן, מנכ"לית העירייה

מר משה מרגליות, ראש הסגל

עו"ד אלי מלכה, היועץ המשפטי לעירייה

מר אוריה מאיר, סגן הגזבר ומנהל אגף התקציבים

מר עידו רוזנברג, מנהל אגף מזכירות מועצת העיר



עיריית ירושלים ועדה להארכת שירות מעבר לגיל פרישה שהתקיימה ביום 6/5/2025

חברי הוועדה ה"ה: עו"ד ליאור ישראלי, ראש מינהל משאבי אנוש והמינהל העירוני
מר שמוליק זליגמן, גזבר העירייה
עו"ד מור קריאף, עוזרת ליועץ המשפטי לעירייה, אגף יעוץ וחקיקה

נכחו ה"ה: גבי שושנה יתאח, ממנה על פרישת עובדים וגמלאות

המשתתפים הבאים השתתפו בדיון בחלק בנוגע לעובד הרלוונטי בלבד:
מר גילי גורני, סגן ראש מינהל תפעול, חנהלת מינהל תפעול
גבי ליאת פיטרו, מנהלת אגף הספורט
גבי גלדיס משאש, מנהלת אשכול תכנון ופתוח כ"א מינהל תכנון

במי חברי הוועדה מונחות 4 בקשות להארכת שירותם של עובדים במינהלים השונים

החלטה

כידוע, בבוא המעסיק לשקול בקשה להארכת שירות של עובד מעבר לגיל פרישה חובה (67) חלה עליו החובה לבחון כל מקרה לגופו, להפעיל שיקול דעת ראוי ופרטני ולשקול בתום לב כל בקשה עניינית של עובד להארכת תקופת עבודתו.

בין יתר השיקולים, על הוועדה לשקול את נסיבותיו האישיות של העובד, היקף זכאותו לגמלה ומצבו הכלכלי והמשפחתי וכן את תרומתו למקום העבודה, לרבות אופי התפקיד המבוצע על ידו, שיקולים מערכתיים של מקום העבודה, דוגמת צרכיו האובייקטיביים של מקום העבודה, שיקולים פנסיוניים הנוגעים להסדרי הפנסיה הנהוגים במקום העבודה, קיומו של מקור תקציבי להמשך העסקת העובד ועוד (בהתבסס על פס"ד ע"ע 209/10 ליבי וינברגר ואח' נ' אוניברסיטת בר אילן והן על חוזר משרד הפנים 03.04.2017, הארכת שירות מעבר לגיל פרישה ומדיניות הוועדה).

כאמור אין מדובר ברשימה סגורה ומדובר בשיקולים שיילקחו בחשבון, בין היתר, לצורך יישום הוראת סעיף 4 לחוק גיל פרישה, תשס"ד-2004.

לחלן פרטי הבקשות:

1. **יילד 1953 (71.68)**
א. מועסק בעירייה מ-07/07/1993, כיום בתפקיד "קניין ואחראי על אספקת חלקים", בדרגה +12 בדרוג אחיד.
ב. זכויותיו לגמלאות ולפיצויים מבוטחות בפנסיה תקציבית.
ג. הנ"ל אמור היה לסיים את שירותו מפאת גיל ב-30/09/2020, שירותו הוארך במספר פעמים, האחרונה עד 31/05/2025.
ד. במייל שהתקבל ב-28/04/2025 ממר אדם ממן, מנהל תחום תביעות וביטוחי צי הרכב העירוני, מצרף את בקשתו של מר [REDACTED] להארכת שירות מחנימוקים הבאים: "מצ"ב מסמכים עבור בקשה להארכת שירות - [REDACTED] אודה להמשך טיפול, תודה רבה."
ה. לבקשה צורפו מסמכים רפואיים המעידים על מצב בריאותו של העובד וביניהם צוין בין היתר כי עבודתו מסייעת לו ותורמת לבריאותו.

דיון

בדיון שהתקיים ביום 6/5/2025, מר גילי גורני, סגן ראש מינהל תפעול, נימק את בקשתו להארכת שירותו של מר בנימין בכך שהעובד מבצע את עבודתו במסירות וכנדרש, עיקר עבודתו היא במוסך אולם במסגרת תפקידו, נוסע להביא חלקים הנדרשים לעבודת המוסך ומבצע זאת במסירות רבה.



כמו כן, צוין כי מתוך המסמכים שהוצגו לחברי הוועדה עולה כי עבודתו תורמת לבריאותו. ממליץ להאריך את שירותו בעירייה.

החלטה

לאחר בחינה הבקשה, ולאור המלצת מר גילי גורני, סגן ראש מינהל תפעול, להאריך את שירותו והנסיבות כפי שמתואר מעלה, החליטה הוועדה כי בנסיבות העניין שבפנינו ולנוכח הוראות חוזר מנכ"ל משרד הפנים 4/2014, להמליץ לאשר את הארכת שירותו של העובד עד 31/5/2026.

2. מר [REDACTED] יליד 1951 (73.41)

- א. הנ"ל מועסק בעירייה מ-22/11/1989, כיום בתפקיד "מדריך ספורט" בדרגה מו"מ בדרוג חינוך משלים.
- ב. זכויותיו לגמלאות ולפיצויים מבוטחות בפנסיה תקציבית.
- ג. הנ"ל אמור היה לסיים את שירותו מפאת גיל ב-31/12/2018, ואולם, לאור העובדה שהינו אב שכול הוארך לו השירות עד ליום 31/12/2022 בהתאם לחוק גיל פרישה (הורה שילדו נפטר) (הוראת שעה), התשע"ח-2017.
- ד. שירותו הוארך מספר פעמים, האחרונה עד ליום 31/5/2025.
- ה. במכתב שהתקבל ב-22/4/2025, ממר אלירן דנין, מנהל אצטדיון טדי. מבוקש הארכת שירות מהנימוקים הבאים:
"מ. בן 72, אב שכול ונפגע פעולות איבה. מאיר היה מעורב בתאריך 21/02/2020 בדרכו לעבדו באצטדיון טדי באירוע פיגוע כאשר מפגעת ניסתה לדקור אותו בצווארו ופצעה אותו, הוא פונה ע"י מד"א לטיפול רפואי.
עובד 36 שנה בעיריית ירושלים. למאיר יש 4 ילדים וזאת לאחר שאיבד ילדה בגיל 9 מקרה זה היה בשנת 2000. בעקבות האובדן מאיר ואשתו נפרדו לצמיתות כאשר אשתו עברה משבר נפשי גדול. מאיר אדם גרוש למעלה מ-20 שנה אשר עדיין תומך כלכלית בגרושתו עקב מצבה הרפואי. גרושתו ואם ילדיו היא אישה נכה 100% אשר חולה במחלת תרשה נפוצה, בעקבות כך היא לוקה גם בראייתה. מאיר עדיין בקשר עמה ודואג לה על בסיס יום יומי לכל צרכיה כמו כן דואג למלא את בקשותיה לעזרה. מצבו הכלכלי הינו לא פשוט, מאיר תומך עדיין וללא סייג באם ילדיו כמו כן גם בילדיו. יש למ. 21 נכדים אשר נעזרים בו המון.
למ. קיימים חובות לא מעטים:
בבנק הפועלים קיים חוב על סך 300,000 שח.
בבנק לאומי קיימת הלואה על סך 100,000 שח.
מ. גר בשכירות חודשית ואינו מחזיק דירה אחרת בבעלותו.
הוא משתכר ממשכורת העירייה וקצבת זקנה של ביטוח לאומי.
תרומתו של מ. לעבודה הינה משמעותית ועצומה, מאיר מתפקד באופן מלא, נתינתו ותרומתו לאצטדיון היא מהותית לכלל הצוות. תפקידו של מ. הינו מנהל האחזקה באצטדיון טדי אך ידו נכבד. מ. זמין מאוד לעבודה קשוב לצרכי האצטדיון, מגדיל ראש על מנת לקדם דברים תמיד מגיע עם רצון לעשייה ועבודה.
מ. אחראי על כלל עובדי האחזקה באצטדיון טדי כמו כן על כל פעילות האחזקה השותפת של במהלך השנה, משחקים ואירועים אשר מתקיימים באצטדיון.
הוא אחראי על כלל מערך ההזמנות והדרישות מול המנהל טכני/ תפעול של האצטדיון. יש לציין שמ. אדם נעים הליכות, מבצע את עבודתו ברצון רב, מגיע לעבודה בזמן ועבודתו נעשית על הצד הטוב ביותר ואין אני רואה כי גילו מפריע לתפקודו ועל כך אבקש להאריך את תקופת העסקתו באצטדיון."



דין

בהמשך למכתב שהתקבל ביום 22/4/2025 ממר אלירן דנין, מנהל אצטדיון טדי, ביום 27/4/2025 התקבלה גם בקשתה של מנהלת אגף הספורט, גב' ליאת פיטרו בו היא ממליצה להאריך את העסקתו בעירייה.

בדיון שהתקיים הגב' פיטרו, נימקה כי מר דהאן עובד מזה שנים רבות באצטדיון טדי אחראי על נושאים תפעוליים בעיקר, עושה את עבודתו נאמנה. הנ"ל מכיר את האצטדיון. עוד מסרה הגב' פיטרו כי האצטדיון בתהליך שיפוץ גדול העתיד להסתיים בעוד כחודשיים ואף לאחר השיפוץ יהיו יותר אירועים ועל כן, נוכחות העובד מסייעת רבות.

העבודה מסייעת לעובד ולמשפחתו. ממליצה להאריך את שירותו בעירייה.

החלטה

לאחר בחינת הבקשה, ולאור המלצת האגף להאריך את שירותו לנוכח הנסיבות המתוארות מעלה, החליטה הוועדה כי בנסיבות העניין שבפנינו ולנוכח הוראות חוזר מנכ"ל משרד הפנים 4/2014, להמליץ לאשר את הארכת שירותו של העובד עד 31/5/2026.

3. יליד 1951 (73.52)

- הנ"ל מועסק בעירייה מ-10/12/2018, בתפקיד פקיד כללי, בדרגה 7 בדרוג אחיד.
- זכויותיו לגמלאות ולפיצויים מבוטחות בקרן פנסיה צוברת.
- שירותו הוארך מספר פעמים, האחרונה עד ליום 31/5/2025.
- בקשת לשכת ראש העיר מיום 4/5/2025 להאריך את שירותו מהנימוקים הבאים:
"במסגרת תפקידו כמתאם ומקדים לראש העיר, בכל האירועים, ניהומים והטקסים, מבצע את עבודתו הייחודית נאמנה באופן מקצועי ומסביב לשעון, לרבות באירועים המתחילים מוקדם בבוקר ובשעות הלילה, תוך הקפדה וטיפול בכל הפרטים הנדרשים במקצועיות ורגישות רבה."

דין

בוועדה הוצגה הבקשה כמופרט לעיל, ולאור נימוקי הבקשה התקיים דיון בוועדה.

החלטה

לאחר בחינת הבקשה, ולאור המלצת לשכת ראש העיר, להאריך את שירותו והנסיבות כפי שמתואר מעלה, החליטה הוועדה כי בנסיבות העניין שבפנינו ולנוכח הוראות חוזר מנכ"ל משרד הפנים 4/2014, להמליץ לאשר את הארכת שירותו של העובד עד 31/5/2026.

חתימת חברי הוועדה

עו"ד קריאף מור

שמוליק זלמן

עו"ד ליאור יצראלי

חתימת המנכ"ל

אנציק לאדי



ראש העיר

החלטה על הארכת שירות מעבר לגיל פרישה מעל גיל 70 – רופאי אם וילד באגף שירותי בריאות הציבור במינהל קהילה

בתוקף סמכותי כראש עיריית ירושלים לפי סעיף 11 לחוזר מנכ"ל משרד הפנים מס' 4/2014 בעניין "הארכת שירותם של עובדים בשלטון המקומי מעבר לגיל פרישה", ובהתאם להמלצת הועדה להארכת שירות ומנכ"ל העירייה מיום 11/8/2025, בכפוף לאישור מועצת העירייה;

הנני מחליט על הארכת שירותם של שירותם של ד"ר ר.א. וד"ר ג.ל., - אשר גילם מעל גיל 70, מהנימוקים שפורטו בהחלטת הועדה להארכת שירות בנספח א'.

מצורפת החלטת הועדה להארכת שירות מיום 11/8/2025.

כ"ד באלול תשפ"ה (17 בספטמבר 2025)

בברכה,

משה ליאון