



מזכירות מועצת העיר

ז' באדר, תשפ"ו
24 בפברואר, 2026
סימוכין: 2026-0103-120

לכבוד
חברי מועצת העיר
כאן

שלום רב,

הנכם מוזמנים להשתתף בישיבת מועצה מס' 31 (ישיבה מן המניין לחודש פברואר) אשר תתקיים ביום חמישי, ט' באדר תשפ"ו (26.02.2026), בשעה 18:00, באולם המועצה, בנין 1, קומה 6.

ישיבת המועצה תצולם ותשודר בשידור חי באתר העירוני, כמקובל.



מזכירות פועצת העיר

סדר היום

ישיבה מס' 31

(ישיבה מן המניין לחודש פברואר)

1. אישור בקשות שנדונו בוועדת כספים מישיבה מס' 23 מיום 23.02.26 ומובאות לאישור ברוב קולות

הצעת החלטה

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

- בקשה מס' 2026-80-049, בנושא: "אישור לרישום משכנתא ומשכון על קרקע המיועדת לבניית גנ"י בשכונת בית חנינא".
 - בקשה מס' 2026-93-253, בנושא: "חתימת הסכם חכירה עם חברת הגיחון לחכירת קרקע בשכונת גבעת המטוס, לצורך בניית מאגר מי קולחין (נכס 11952)".
- מצ"ב הסכם וחו"ד משפטית.



מזכירות מועצת העיר

2. דוחות העירייה וחוק עזר

2.1. דוחות המובאים לאישור המועצה

הצעת החלטה

מועצת העירייה מחליטה לאשר את דוחות הוועדות להלן:

- 2.1.1 דוח ועדת כספים משיבה מס' 23 שהתקיימה ביום שני, ו' באדר תשפ"ו (23.02.2026) רצ"ב.
- 2.1.2 דוח ועדת מנגנון משיבה מס' 15 שהתקיימה ביום ראשון, כ"ח בשבט תשפ"ו (15.02.2026) רצ"ב.
- 2.1.3 דוח ועדת שמות והנצחה משיבה מס' 4 שהתקיימה ביום ראשון, ה' באדר תשפ"ו (22.2.2026) רצ"ב.

2.2. דוחות המובאים לידיעת המועצה

- 2.2.1 דוח ועדה למסירת עבודות הפטורות ממכרז משיבה מס' 42 שהתקיימה ביום רביעי, כ"ד בשבט תשפ"ו (11.02.2026) רצ"ב.
- 2.2.2 דוח ועדה למיגור אלימות משיבה מס' 8 בשיתוף ועדה לקידום מעמד האישה משיבה מס' 5 שהתקיימה ביום ראשון, י"ד בשבט תשפ"ו (01.02.2026) רצ"ב.
- 2.2.3 דוח ועדת איכות הסביבה משיבה מס' 8 שהתקיימה ביום חמישי ב' באדר תשפ"ו (19.02.2026).



מזכירות מועצת העיר

2.3. הצעת חוק עזר לירושלים (מניעת רעש) (הוראת שעה) (תיקון), התשפ"ו – 2026 [הארכת הוראת השעה לפינוי אשפה במוצאי שבת ומועד וליל חגי המוסלמים והרמדאן לשנה עד ליום 28.2.2027 בהתאם לאישור השרה להגנת הסביבה]

דברי הסבר

ביום י"א בשבט התשפ"ו (29.01.2026) התקינה מועצת עיריית ירושלים את חוק עזר לירושלים (מניעת רעש) (הוראת שעה) (תיקון), התשפ"ו – 2026 [להאריך את הוראת השעה לפינוי אשפה במוצאי שבת ומועדי ישראל וליל חגי המוסלמים והרמדאן לכל המאוחר עד השעה 1:00 עד ליום 28.02.2028 או עד מועד אחר בהתאם לאישור השרה להגנת הסביבה].

ביום ל' בשבט התשפ"ו (17.02.2026) הודיע המשרד להגנת הסביבה כי "השרה אישרה את הארכת הוראת השעה בשנה". בהתאם לאישור השרה, הותאם הנוסח של חוק העזר להאריך את הוראת השעה "עד יום כ"א באדר א' התשפ"ז (28 בפברואר 2027)". קיבלנו אישור של המשרד להגנת הסביבה לנוסח זה.

למען הסר ספק, חוק העזר מובא לידיעה על החלטת השרה ויותקן במפורש לשנה בהתאם לאישור השרה.

הצעת החלטה

מועצת עיריית ירושלים, בהתאם לסמכותה לפי סעיף 250 לפקודת העיריות וסעיף 6 לחוק למניעת מפגעים, התשכ"א – 1961, ובאישור השרה להגנת הסביבה; מתקינה את חוק עזר לירושלים (מניעת רעש) (הוראת שעה) (תיקון), התשפ"ו – 2026 להאריך את הוראת השעה לפינוי אשפה במוצאי שבת ומועד וליל חגי המוסלמים והרמדאן לכל היותר עד 1:00 בלילה – בשנה, בהתאם לאישור השרה להגנת הסביבה – עד יום כ"א באדר התשפ"ז (28 בפברואר 2027) בהתאם לנוסח המצורף כנספח לסעיף זה.



מזכירות מועצת העיר

3. מינויים

3.1. הארכת מינוי בוועדת שימור

הצעת החלטה

מועצת העירייה מחליטה לאשר את הארכת המינויים בוועדת שימור כמפורט להלן.

- להאריך את מינויו של עו"ד עמי שחר, סמנכ"ל שימור מורשת בנויה ברשות העתיקות, כבעל דעה מייעצת בוועדה עד לתאריך 31.12.2026.
- להאריך את מינויה של אדריכלית יערה שאלתיאל, אדריכלית שימור במינהל שימור ברשות העתיקות, כמ"מ של עו"ד עמי שחר בוועדה עד לתאריך 31.12.2026.

3.2. אישור מועצת העירייה להעסקת עובד במשרת אמון בלשכת ראש העיר

דברי הסבר

העסקת עובדים במשרות אמון בלשכת ראש העיר הוסדרה בחוזרי מנכ"ל משרד הפנים והנחיות משרד האוצר. במקום נהגו הקודם של ראש העיר, מבוקש כי מועצת העירייה תאשר את העסקתו ותשלום שכרו של מר דמיטרי קבנוב בתפקיד "נהג ראש העיר", לפי חוזה משרת אמון בהיקף 20%-30% משכר מנכ"ל, בהתאם לטווח המאושר.

מצ"ב אישור גזבר העירייה, מר שמואל זליגמן, מיום 22.2.2026 על יכולת תקציבית.

הצעת החלטה

מועצת עיריית ירושלים מחליטה לאשר את העסקתו ותשלום שכרו של מר דמיטרי קבנוב בתפקיד "נהג ראש העיר" במשרת אמון בחוזה אישי בטווח השכר 20%-30% משכר מנכ"ל כמפורט בדברי ההסבר, ממועד קליטתו בעירייה לאחר אישור המועצה, בכפוף להמצאת מסמכים המעידים על עמידה בתנאי הסף של המשרה בהתאם לדרישות משרד הפנים ובאישור הוועדה העירונית לניגוד עניינים.



עזכירות מועצת העיר

3.3. מינויים בתאגידים העירוניים

הצעת החלטה

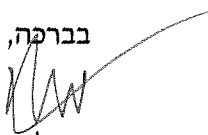
מועצת העירייה מחליטה לאשר את המינויים כמפורט להלן.

1. אריאל חברה עירונית לניהול קרית ספורט, תרבות ופנאי בירושלים בע"מ
למנות את גב' דנה בן ראובן, נציגת ציבור מטעם העירייה, כדירקטורית בחברה.
2. החברה העירונית אריאל – לתרבות, חברה, חינוך, רווחה, ספורט ואומנויות
למנות את גב' דנה בן ראובן, נציגת ציבור מטעם העירייה, כדירקטורית בחברה.
3. תיאטרון ירושלים
למנות את גב' דיאנה שחאדה, נציגת ציבור מטעם העירייה, כדירקטורית בחברה.
4. חברת הגיחון בע"מ

הצעת החלטה

מועצת העירייה מחליטה מתוקף סמכותה לפי חוק תאגידי מים וביוב, התשס"א – 2001, בכפוף לאישור הוועדה לבדיקת מינויים שהוקמה לפי סעיף 18 לחוק החברות הממשלתיות, למנות דירקטורים בתאגיד המים והביוב הגיחון כדלהלן:

- למנות את גב' מרים בונפיל, נציגת ציבור מטעם העירייה, כדירקטורית בחברה, לתקופת כהונה נוספת.
- למנות את עו"ד רים אלחטיב, נציגת ציבור מטעם העירייה, כדירקטורית בחברה, לתקופת כהונה נוספת.
- למנות את גב' צופית יעקב, ממונה על רכש ואספקה בעירייה, כדירקטורית בחברה.

בברכה,

משה ליאון
ראש העיר

העתקים:

גב' אריאלה רגיואן	מנכ"לית העירייה
מר משה מרגליות	ראש הסגל
עו"ד חיים נרגסי	היועץ המשפטי לעירייה
מר עידו רוזנברג	מזכיר מועצת העיר
ראשי מנהלים	
מנהלי אגפים	



ו' אדר, תשפ"ו
23 פברואר, 2026

חוות דעת משפטית - חוזה חכירה

נכס 11952

משתמש 1

1. העירייה הינה בעלת הזכויות מכוח הפקעה כמפורט להלן, במקרקעין המצויים בגוש 30287 חלקות 90, 91, 94, 122 ובגוש 31657 חלקה 2, מגרש 604 וחלק ממגרש 804 בתוכנית מאושרת מספר 14295, בשכונת גבעת המטוס, ירושלים (להלן: "המקרקעין").
2. הודעה ביחס להפקעת המקרקעין פורסמה בהתאם לסעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943, ביי"פ מס' 10071 מתאריך 19.12.2021.
3. חברת הגיחון בע"מ (להלן: "הגיחון") מבקשת להשתמש בחלק מהמקרקעין, בשטח של כ- 900 מ"ר תת קרקעי ו-100 מ"ר מעל הקרקע לצורך הקמת והפעלת מתקן מי קולחין מתחת לקרקע ומתקנים שונים עבור מתקן מי הקולחין מעל הקרקע (להלן: "המתקן"), באופן שלא יפגע בתכנית העירייה לעשות שימוש במקרקעין כשצ"פ ולהקים בו פארק ציבורי.
4. ותכנית בניין ערים 14295 מייעדת את המקרקעין לשימוש ציבורי כשטח ציבורי פתוח (לעיל ולהלן: "שצ"פ") והגיחון מקדמת בימים אלה תב"ע נוספת שמספרה 1351048 התואמת את מטרותיה להקמת המתקן (להלן: "התכנית").
5. הגיחון מעוניין לחכור מהעירייה בחכירה ראשית את המקרקעין והעירייה מסכימה להחכיר לגיחון כחוכרת ראשית, הכל בהתאם וכמפורט בהוראות החוזה נשוא חו"ד משפטית זו.
6. מטרת החכירה היא אך ורק לצורך הקמה והפעלה של המתקן, בהתאם להוראות התכנית.
7. תקופת החכירה המבוקשת לרבות תקופת הבנייה הינה 24 שנים ו-11 שתחילתם ביום חתימת חוזה החכירה על ידי כל הצדדים.
8. דמי החכירה יהיו בסך של 370,000 ₪ בתוספת הפרשי הצמדה לפי המדד הידוע בפועל ביום התשלום בפועל ומע"מ כדין. דמי החכירה ישולמו מראש לכל תקופת חכירה.

מינהל היועץ המשפטי לעירייה



9. סוגיית חובת קיום מכרז

- א. נוהל משרד הפנים בעניין "תאגידי עירוניים – ריכוז ההנחיות בנושא תאגידי עירוניים" (להלן: "הנוהל"), קובע כי תאגיד עירוני הינו "תאגיד שרשות מקומית אחת או יותר או שרשות מקומית אחת או יותר ביחד עם תאגיד עירוני אחד או יותר מחזיקים במחצית או יותר מהונו...".
- ב. העירייה מחזיקה ב-26,580 מניות מתוך 28,000 מניות הגיחון, ולפיכך, בהתאם לנוהל, הגיחון הינו תאגיד עירוני.
- ג. עוד נקבע בנוהל כי "תאגיד עירוני מהווה זרוע ארוכה של הרשות המקומית השולטת בו ולפיכך התקשרות הרשות המקומית עמו פטורה ממכרז".
- ד. לאור האמור, העירייה רשאית להתקשר עם הגיחון בחוזה ללא מכרז.
10. מובהר כי חוזה רשות השימוש כפוף לאישור מועצת העירייה ברוב חבריה ולאישור שר הפנים לפי סעיף 188 לפקודת העיריות [נוסח חדש] וכן לאישורו בהתאם להוראות סעיף 195 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה – 1965 ובהתאם לס' 111 לחוק המקרקעין, תשכ"ט – 1969 ולנוהל משרד הפנים (לגבי האישור מכוח ס' 111 זה), ככל שנדרש.
- לאור האמור אין מניעה משפטית לחתום על חוזה חכירה המקודם מול המשתמש בהתאם וכמפורט לאמור בחו"ד זו.

בכבוד רב,

חן חייט אפרים, עו"ד
עוזרת ראשית ליועץ משפטי – צוות נכסים

חוזה חכירה

שנערך ונחתם בירושלים ביום _____ בחודש _____ בשנת 2026

נכס 11952

בין :

עיריית ירושלים

מכיכר ספרא 1, ירושלים

(להלן: "העירייה")

מצד אחד

לבין :

חברת הגיחון בע"מ

מרח' דרך חברון 101, ירושלים

(להלן: "החוכרת" ואו " החוכר")

מצד שני

והואיל : והעירייה הינה בעלת הזכויות מכוח תוכנית איחוד וחלוקה וכן מכוח הפקעה כמפורט להלן, במקרקעין מוסדרים בשכונת גבעת המטוס, אשר מצויים בגוש 30287 חלקות 90, 91, 94, 122 ובגוש 31657 חלקה 2, מגרש 604 וחלק ממגרש 804 בתוכנית המאושרת 14295 (להלן: "המקרקעין").

והואיל: ותכנית בניין ערים 14295 מייעדת את המקרקעין לשימוש ציבורי כשטח ציבורי פתוח (להלן: "שצ"פ") והחוכרת מקדמת בימים אלה תב"ע נוספת שמספרה 1351048 התואמת את מטרות חוזה זה ;

והואיל : והחוכרת מעוניינת להשתמש בחלק מהמקרקעין, בשטח של כ-900 מ"ר תת קרקעין-100 מ"ר מעל הקרקע אשר מצויים בשטחה המוניציפלי של ירושלים (להלן: "שטח המתקן"), כמסומן בתשריט המצורף כנספח א' לחוזה ;

והואיל : והחוכרת מעוניינת להקים ולהפעיל בשטח המתקן מתקן מי קולחין ומתקנים שונים עבור מתקן מי הקולחין מעל הקרקע (להלן: "מטרת החכירה" ואו "המתקן"), באופן שלא יפגע בתכנית העירייה לעשות שימוש במקרקעין כשצ"פ ולהקים בו פארק ציבורי ;

והואיל : וברצון החוכרת לחכור מן העירייה בחכירה ראשית את שטח המתקן וברצון העירייה להחכיר לחוכרת בחוזה חכירה וכחוכרת ראשית את שטח המתקן, הכול בהתאם להוראות חוזה זה ותנאיו כדלהלן ;

והואיל : ומובהר כי כל שימוש שיעשה בשטח המתקן בניגוד למטרות החכירה יהווה עילה לביטול הסכם זה ;

והואיל : וידוע לחוכרת כי חוזה זה כפוף לאישור מועצת העירייה ושר הפנים לפי סעיף 188 לפקודת העיריות [נוסח חדש] וכן לאישורו בהתאם להוראות סעיף 195 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה – 1965 ובהתאם לס' 111 לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969 ולנוהל משרד הפנים (לגבי האישור מכוח ס' 111 זה), ככל שנדרש וכל האמור לעיל בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי של העירייה וכל דין ;

לפיכך הותנה, הוצהר והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. מבוא:

המבוא לחוזה זה מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

2. החכירה ומטרתה:

(א) העירייה מתחייבת בזה להחכיר לחוכרת, והחוכרת מתחייבת לחכור בחכירה ראשית מהעירייה את שטח המתקן בלבד והכול בהתאם לתנאי חוזה זה והוראותיו. החכירה תחול על שטח המתקן לרבות כל בנייה שתיבנה בה בעתיד על ידי החוכרת או עברה בשטח המתקן בלבד בהתאם לכלל הוראות חוזה זה (להלן: "הנכס").

(ב) מטרת החכירה היא אך ורק לצורך ובהתאם למטרה כמפורט במבוא לחוזה זה, ולא לשם עשיית רווחים-שלא למטרות רגולטוריות של החוכרת או כל מטרה אחרת שהיא, אלא אם תתקבל הסכמת העירייה בכתב ומראש ובכפוף לקבלת אישור מועצת העירייה, שר הפנים ובהתאם לכל דין.

(ג) לצורך הגשמת מטרת החכירה העירייה תאפשר לחוכרת גישה לשטח המתקן מתוך המקרקעין לטובת הקמת ותחזוקת המתקן למשך כל תקופת החכירה. העירייה תתאם עם החוכרת את הפיתוח שתבצע מעל שטח המתקן באופן שיבטיח גישה זו ואשר לא יפגע בשימוש החוכרת בשטח המתקן.

(ד) למען הסר ספק, מובהר כי לא תיעשה בשטח המתקן כל פעילות פוליטית מפלגתית. פעילות עסקית ו/או מסחרית ו/או כל פעילות שהיא למטרות רווח, תבוצע ככל שהיא תואמת למטרת החכירה, להוראות חוזה זה, ההיתר והתב"ע החלים במקרקעין.

(ה) החוכרת מתחייבת שלא לקיים בשטח המתקן כל פעילות אסורה עפ"י הדין.

(ו) ידוע לחוכרת והיא מסכימה לכך כי בכוונת העירייה להקים מעל שטח המתקן פארק ציבורי אשר אינו מונע את הקמת ותפעול המתקן, וכי החוכרת תבנה את המתקן על חשבונה ובכל מקרה, שטח המתקן נמסר לשימוש במצבו כפי שהוא וכי העירייה לא תבצע כל עבודת הקמה, תיקון, שיפוץ וכיו"ב אף בגין בלאי סביר בין לפני תחילת תקופת החכירה ובין במהלכה בכל הכרוך במתקן. כל עבודה כאמור, לרבות זיפות, תיקון נזילות וכו' יבוצעו על ידי החוכרת ועל חשבונה ואחריותה בלבד. החוכרת מתחייבת שלא לפגוע ולא להפריע בשום צורה ואופן בשימוש שעתידיה העירייה לבצע מעל שטח המתקן והיא תהא אחראית באחריות מלאה ומוחלטת בגין כל נזק אשר ייגרם לפיתוח העירייה העתידי בנכס. החוכרת מתחייבת שלא תהיה לה כל תלויה ו/או דרישה ו/או תביעה בגין הוראות סעיף זה על כל הכרוך והמשתמע ממנו.

(ז) למען הסר ספק, מוצהר ומוסכם בזאת על ידי הצדדים כי חוק הגנת הדייר (נוסח משולב), תשל"ב-1972 או כל חוק שיחליפו והתקנות על פיהם לא יחולו על חוזה זה, למעט ההוראות הקובעות את אי תחולת החוק והתקנות על פיו, ומוסכם גם כי הסכמתה של העירייה להחכרת שטח המתקן פירושה הסכמת בעל זכויות במקרקעין בלבד והסכמה זו לא תתפרש כהסכמתה של רשות מוסמכת כלשהי, לרבות רשויות התכנון. החוכרת מתחייבת שלא לשעבד ו/או למשכן את שטח המתקן שהוכרה ו/או להעבירה לתפעול ו/או לשימוש של גוף אחר בכפוף לאמור בסעיף 11 להלן.

3. תקופת החכירה:

(א) תוקף החכירה הוא ל-24 שנים ו-11 חודשים (להלן: "**תקופת החכירה**"), מיום חתימת חוזה חכירה זה על ידי כל הצדדים ובכפוף לקיום הוראות סעיף 19. (א) להלן (להלן: "**מועד תחילת החכירה**").

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

(ג) מודגש כי האחריות לגבי שימוש כלשהו של החוכרת בשטח המתקן ובמבנים אחרים כלשהם, חלה על החוכרת על פי דין, על כל המשתמע מכך, לרבות ובעיקר בנוגע לענייני ביטוח ואחריות נזיקית ולמעט בגין מעשי ו/או מחדלי העירייה ומי מטעמה ומי שגרם לנזק בזדון;

4. תקופת הבנייה

(א) על החוכרת להשלים את בניית המתקן בשטח המתקן בתוך שנים ממועד תחילת החכירה.

(ב) העירייה תהא רשאית להאריך את המועד להשלמת בניית המתקן בשטח המתקן בהתאם לנהלים ולדין שיחולו במועדים הרלוונטיים בעניין זה, והכל בהתאם לשיקול דעתה המלא והבלעדי של העירייה.

(ג) לא הוארך המועד להשלמת הבנייה, יבואו חוזה זה והחכירה לקיצם ויחולו הוראות ס' 15 להלן ולא תהיה לחוכרת כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כנגד העירייה בכל הנוגע לשטח המתקן ו/או למתקן בשטח המתקן ו/או לחוזה חכירה זה.

5. החזרת הנכס בתום תקופת החכירה:

(א) עם תום תקופת החכירה ו/או עם הפסקת החכירה כדין ו/או עפ"י הוראות חוזה זה, תפנה החוכרת את הנכס ותשיבו לעירייה כשהוא פנוי מכל אדם וחפץ, בהתאם לאמור בסעיף 15 להלן בשינויים המחויבים. למען הסר ספק, העירייה לא תהא חייבת לשלם לחוכרת כל סכום עבור השקעותיה והוצאותיה בנכס.

(ב) לא פינתה החוכרת את הנכס בתום תקופת החכירה יחולו ההוראות המתאימות בסעיף 15 להלן.

6. דמי חכירה:

- (א) דמי החכירה בסך של 370,000 (שלוש מאות ושבעים אלף) ש"ח, למשך כל תקופת החכירה ישולמו מראש לכל התקופה, על הסכום לעיל יתווספו הפרשי הצמדה לפי המדד הידוע בפועל ביום התשלום בפועל ומע"מ כדין.
- (ב) דמי החכירה ישולמו מיד לאחר הודעת העירייה לחוכרת על קיום התנאים המתלים בהתאם לס' 19. (א) להלן, ולא יאוחר מ-60 ימים ממתן ההודעה כאמור לעיל. למען הסר ספק ועל אף כל הוראה אחרת מהוראות חוזה זה, מועד מסירת החזקה לחוכרת לא תבצע לפני תשלום דמי החכירה.

7. מסירת החזקה במקרקעי העירייה

- (א) בתוך 60 ימים מתשלום מלוא דמי החכירה לעירייה, תמסור העירייה לחוכרת את החזקה בשטח המתקן במצבו הפיזי כפי שיהיה (לעיל ולהלן: "מועד המסירה") לצורך מימוש מטרות חוזה זה.
- (ב) לעניין סעיף זה בלבד, מובהר ומוסכם כי איחור במסירת החזקה של עד 7 ימים מעבר למועד המסירה לא יהווה הפרה.

8. הבנייה

- (א) החוכרת מתחייבת בזה להגיש תוך 3 חודשים מיום השלמת חתימות העירייה על חוזה זה, את תכניות הבניה לאישורה של הועדה המקומית לתכנון ולבניה ו/או לכל רשות מוסמכת אחרת, שהיתר ממנה דרוש לשם בניה. התכנון ייעשה בתיאום ובאישור עם אגף נכסי העירייה ואגף תושבי"ה ו/או כל אגף ו/או גורם עירוני אחר שאגפים אלו יפנו אליו את החוכרת.
- (ב) כל תכנית כאמור בסעיף קטן (א) לעיל, לא תוגש על ידי החוכרת לאישורן של הוועדות והרשויות המוסמכות, אלא אם כן קיבלה החוכרת תחילה, ורק לאחר שקיבלה, את אישור העירייה לכך ובתנאי שתכנית זו תהא בהתאמה לתכניות בניין ערים תקפות אותה שעה וכל תקנה על פיהן.
- (ג) העירייה רשאית, לפי שיקול דעתה, ומשיקולים סבירים וענייניים הקשורים לשטח המתקן ולסביבתו, לאשר כל תכנית שתוצע על ידי החוכרת או לא ליתן אישורה זה ו/או להתנות מתן אישור בתנאים הנראים לה, לדרוש שינויה של התכנית, כולה או מקצתה, ועל החוכרת לקיים את התנאים ולבצע את השינויים הנדרשים ממנה על ידי העירייה כתנאי מוקדם למתן האישור על ידי העירייה.
- (ד) החוכרת מתחייבת כלפי העירייה, כי מיד לאחר חתימת החוזה ו/או סיום הבנייה, תציג שלט על חשבונה בצמוד או בסמוך לשטח המתקן, בצורה ובאופן שתקבע העירייה, בתיאום עם החוכרת, ואשר יציין בצורה ברורה כי חכירת המתקן בשטח המתקן, ניתנה מאת העירייה. החוכרת מתחייבת לשמור על השלט במצב טוב, תקין וקריא ולחדשו על חשבונה, החוכרת מתחייבת כי אם לא תעשה כן, תאפשר לעירייה או למי מטעמה להציג שלט על חשבון החוכרת כאמור. לחלופין לצד לוגו החוכרת יוצג סמל עיריית ירושלים.
- (ה) כל ההוצאות הכרוכות בתכנון, בהוצאת היתר בניה ורישיונות עפ"י כל דין, וכן הוצאות הבניה לרבות תשלום לקבלנים, קבלני משנה, יועצים, בעלי מקצוע וכו' וכל התשלומים,

האגרות וההיטלים שיחולו על פי כל דין יחולו על החוכרת בלבד וישולמו על ידי העירייה לא תידרש ולא תבצע כל תשלום בכסף או בשווה כסף במישרין או בעקיפין בקשר עם הבניה, הן של המתקן עצמו והן של תוספת בנייה מאוחרת להקמת המתקן עצמו. למען הסר ספק כל בינוי בשטח המתקן באשר הוא כפוף לכלל הוראות חוזה חכירה זה.

(ו) החוכרת לא תהא רשאית להקים את המתקן בשטח המתקן שהקמתו תאושר בהתאם להוראות סעיף 8 זה על תתי סעיפיו או להוסיף לבצע תוספת בנייה למתקן בשטח המתקן ו/או לכל שימוש ו/או מטרה אחרים בשטח המתקן נוסף על הוראות חוזה זה (להלן: **"תוספת הבניה"**), אלא בהסכמת העירייה ובתנאים שתקבע.

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

(ח) החוכרת מתחייבת לבצע את כל עבודות הפיתוח בתוך שטח המתקן ועבודות התקנות וחיבורי חשמל ואינסטלציה, החלות על פי כל דין על הבעלים ו/או המחזיק בנכס, על פי דרישת כל רשות מוסמכת ו/או העירייה תוך התקופה הנקובה בדרישה זו.

(ט) במידה והרשות המוסמכת ו/או העירייה יבצעו בעצמן את עבודות הפיתוח כאמור בסעיף (ח) לעיל, מתחייבת החוכרת לשלם לכל רשות מוסמכת ו/או לעירייה, לפי דרישתן, את סכום ההוצאות אשר לפי חשבונן וקביעתן מגיע להן מן החוכרת בגין שטח המתקן ובקשר אליו, עבור ביצוע עבודות הפיתוח הנ"ל או איזו מהן.

עבודות פיתוח בסעיף זה כגון:

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

(י) על החוכרת לגדר את המקרקעין שתחתם תבוצע הבניה בהתאם לדרישות הפיקוח על הבניה.

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

(יב) החוכרת מתחייבת לבנות ולהשתמש בשטח המתקן ובכל בינוי הכרוך בו בהתאם למטרת החכירה ובהתאם לכלל הוראות חוזה זה.

9. השימוש בשטח המתקן והחזקתו:

(א) 1. החוכרת לא תהא רשאית לבנות ו/או להוסיף ו/או להגדיל ו/או לשנות את המתקן בשטח המתקן (להלן: **"תוספת בנייה"**) אלא אם קיבלה הסכמת העירייה בכתב ומראש, בתנאים שקבעה העירייה, ובתנאי שתוספת הבניה תהיה לאותה המטרה המפורטת בסעיף 2 לעיל ותואמת לתכנית בניין עיר התקפה למקרקעי העירייה ולאותו האזור בו מצויים מקרקעי העירייה, באותה שעה וכול תקנה על פיה. בכול מקרה תוספת הבניה תהיה בבעלות העירייה ככל ותבוצע בשטח המתקן. כמו כן לא תהא רשאית החוכרת להרוס חלק כלשהו של המתקן בשטח המתקן או לבצע בו שינוי כלשהו, אלא לצורך בניה במקומו ו/או לשם חידושו של המתקן או חלקים ממנו ללא הסכמת מנהלת אגף הנכסים בעירייה או מי שהוסמך לכך על ידי מראש ובכתב.

2. בנתה החוכרת תוספת למתקן בשטח המתקן ללא הסכמת העירייה ולא סילקה את התוספת ו/או החזירה את המצב לקדמותו בתוך 7 ימים מיום שנדרשה לכך בכתב על ידי העירייה, תהא רשאית העירייה אך לא חייבת, לבצע פעולות אלו ולחייב את החוכרת בהוצאות הכרוכות בכך וזאת מבלי לגרוע מזכויותיה לכל סעד אחר העומד לזכותה עפ"י חוזה זה או עפ"י דין.

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

(ג) החוכרת מתחייבת להשתמש בשטח המתקן ובמתקן אך ורק למטרת החכירה בהתאם להוראות חוזה זה. החוכרת לא תהא רשאית להשתמש בשטח המתקן ובמתקן לכל מטרה אחרת שהיא, אלא אם תקבל הסכמה מפורשת מראש ובכתב לכך מאת העירייה ובכפוף לתנאי ההרשאה. למען הסר ספק מובהר בזאת, כי אין במתן היתר בנייה משום הסכמה כאמור. הסכמה מפורשת כאמור הינה על ידי מי שמוסמך לשנות מתנאי חוזה זה.

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

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

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

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

(ח) החוכרת מתחייבת להשתמש במתקן בשטח המתקן באופן אשר יצמצם במידת האפשר את ההפרעה למנוחת השכנים ואת המטרדים, ככל שיהיו.

(ט) החוכרת לא תהא רשאית להציב כל שלט במקרקעין או בסמוך אליהם, אלא באישור העירייה ותוך מילוי הוראות כל דין בדבר הצבת שלטים ותשלום כל אגרה או תשלום, במידה שחל, בגין הצבת שלט כאמור, למעט האמור וכמפורט בסעיף 8.8 (ד) לעיל.

(י) החוכרת מתחייבת כי הבנייה, השימוש והפעילות בשטח המתקן ובמתקן יתבצעו בהתאם לכל החוקים, התקנות, הפקודות, ההוראות והדרישות עפ"י דין ע"י הממשלה, הרשויות המקומיות, ועדות מקומיות ומחוזיות לתכנון ולבניה או כל רשות מוסמכת אחרת, בקשר עם החזקת שטח המתקן והמתקן, השימוש בהם, תיקונם וכל הכרוך בהם, לרבות אלה החלות על הבעלים, והחוכרת מקבלת על עצמה בלבד את האחריות המלאה עבור כל התוצאות של אי מילוי כל חוק, פקודה, חוק עזר, הוראה או דרישה כאמור.

(יא) העירייה תהא רשאית להניח בשטח המתקן ולהעביר דרך שטח המתקן, בתוכו, או מעליו, בין בעצמה ובין על ידי פקידיה, פועליה ומורשיה ובין על ידי אחרים באמצעות מוסד או חברה אחרת כלשהיא ולהרשות לגוף או לרשות אחרת להניח ולהעביר דרך שטח המתקן צינורות מים, צינורות ביוב ו/או תיעול ו/או ניקוז ו/או צינורות גז, לקבוע עמודים לחשמל תאורה או לטלפון ולהעביר חוטי חשמל או טלפון וכן לבצע כל פעולת פיתוח אחרת, ובלבד שאין בהעברת התשתיות כדי לפגוע בפעילות המתקן. החוכרת תאפשר את הכניסה לשטח המתקן של נציגי העירייה או מי מטעמה למטרת הוצאתן לפועל של כל העבודות האמורות כדרוש ובלבד שהכניסה לנכס תאושר מראש על-ידי החוכרת ותתואם עמה מראש ולשם החזקה תקינה וביצוע התיקונים בקווים ו/או כל תשתית אחרת שיונחו מתחתיו או מעליו כפי שיחא הצורך מדי פעם ופעם.

במקרה של מימוש זכותה לפי סעיף זה, מתחייבת העירייה כי הדבר יעשה, מבלי לפגוע בפעילות החוכרת בשטח המתקן והמתקן ומבלי שיהיה בכך לעצור או להגביל את פעילות המתקן הרצופה והשוטפת, בתיאום זמן סביר מראש וכי בתום העבודות תחזיר מצב המקרקעין לקדמותו ולא תפגע מטרת החכירה ו/או המתקן.

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

(יג) העירייה תהיה רשאית באמצעות פקידיה, מורשיה וכל אדם אחר שהורשה לכך מטעמה, להיכנס לשטח המתקן בכל זמן סביר ובתיאום מראש על מנת לוודא את קיומן של הוראות חוזה זה על ידי החוכרת, לרבות בדיקת קיומם של מפגעים בשטח המתקן. בתום הבדיקה וככל שיידרש הדבר, יועברו לחוכרת הנחיות לתיקון מפגעים שנמצאו (להלן: "**הנחיות העירייה**"). כן תהא העירייה רשאית לעיין בספרי חשבונות החוכרת לגבי שטח המתקן.

(יד) החוכרת מתחייבת לפעול בהתאם להנחיות העירייה לאלתר ככל שהנסיבות מאפשרות ולא יאוחר מ-14 ימים מיום מתן הנחיות העירייה.

(טו) החוכרת מתחייבת לבצע אחת לשנה סקר בטיחות בנכס ע"י יועץ בטיחות מקצועי או לחילופין להעסיק חברת יעוץ בטיחות שתלווה את כלל הפעילות בשטח המתקן.

(טז) החוכרת מתחייבת להמציא לעירייה, על פי דרישתה, דו"ח בדבר היעדר מפגעים בשטח המתקן אחת לשנה.

(יז) החוכרת מתחייבת ליתן הסכמתה לשימוש העירייה בחניות שתמצאנה במקרקעי העירייה בתקופת החכירה ככל ותהיינה כאלו.

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

10. **מיסים ותשלומים:**

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

- (ב) לא שילמה החוכרת תשלום מהתשלומים הנ"ל, תהא העירייה רשאית, לאחר התראה זמן סביר מראש, לשלם את התשלומים, ההיטלים, המיסים הארנונות והאגרות כאמור לעיל על חשבון החוכרת ולגבותם מהחוכרת, ובלבד שהעבירה תחילה את דרישות התשלום האמורות לחוכרת ואפשרה לה לשלמן תוך פרק זמן סביר.
- (ג) כל סכום המגיע לעירייה מאת החוכרת לפי חוזה זה, יישא ריבית והצמדה חוקית מתאריך חובת הפירעון ועד לסילוקו המלא וזאת מבלי לפגוע בזכויות האחרות של העירייה בקשר להפרת החוזה על ידי אי תשלום החוב.
- (ד) במקרה של פיגור בפירעון תשלום כלשהו, שהחוכרת חייבת בו לפי חוזה זה, יהא כל סכום שייגבה מהחוכרת על חשבון הפיגור האמור נזקף לפי הסדר הבא: הוצאות גביה, ריבית והיתרה על חשבון הקרן.
- (ה) לעניין מס ערך מוסף, כיוון שמדובר בעסקת אקראי בשטח המתקן המחייבת דיווח ותשלום של העירייה, ישולם המע"מ על ידי החוכרת לעירייה ביחד עם תשלום דמי החכירה. למען הסר ספק החוכרת בלבד וללא כל השתתפות מצד העירייה, תשלם את כל סכום המע"מ שיקבע ע"י כל רשות מוסמכת לכך, גם אם הרשות המוסמכת תקבע שסכום המע"מ לתשלום, שונה מסכום המע"מ הצפוי בהתאם לדמי החכירה הקבועים בסעיף 6 לעיל.
- (ו) מס מכירה, במידה שחל על חוזה זה, יחול על החוכרת וישולם על ידה.

11. העברת זכויות:

- (א) חוזה זה הינו אישי עם החוכרת בלבד וזכות החכירה המוקנית בו היא לחוכרת בלבד.
- (ב) אין באמור בסעיף זה כדי לגרוע מזכותה של החוכרת להתקשר בהסכמים עם קבלנים ספקים ויועצים לשם מתן שירותים להם תזדקק לצורך השימוש בשטח המתקן בהתאם למטרת החכירה של שטח המתקן, וזאת ללא צורך באישור העירייה, ובלבד שהאחריות למתן אותם שירותים תחול על החוכרת ותבוצע בפיקוחה ו/או באחריותה.

12. שמירת זכויות:

- (א) מוצהר ומוסכם בזאת במפורש, כי אין בחוזה זה כדי להקנות לחוכרת כל זכות אשר לא הוענקה לה במפורש בחוזה זה, ולפיכך החוכרת מוותרת על כל זכות שעשויה להיות לה כחוכרת, על פי דין או על פי חוזה, במידה שלא נזכרה במפורש בחוזה זה.
- (ב) מבלי לפגוע בכלליות האמור בסעיף קטן (א) לעיל מוצהר ומוסכם במפורש כי החוכרת לא תהיה זכאית ליזום, ללא קבלת הסכמת העירייה בכתב ומראש, כל שינוי לתכנית מתאר או לתכנית מפורטת החלה על שטח המתקן או על חלק מהם.
- (ג) מוסכם ומוצהר בזאת במפורש כי במידה שהחכירה חלה על חלק משטח המתקן, תהא העירייה רשאית, מבלי לפגוע בהוראות סעיף קטן (ד) להלן, לעשות כל פעולה ו/או שימוש שהם ביתרת שטח המתקן או בקשר אליה ללא צורך בקבלת הסכמה מאת החוכרת וחתירתה על חוזה זה מהווה הסכמה לפעולה או שימוש כאמור ככל שאינו מגביל או גורע מאפשרות הפעלת המתקן בשטח המתקן ככל הניתן, ובלבד שאין בפעולה או בשימוש האמורים כדי להפריע, לדעת העירייה, במידה בלתי סבירה לשימוש החוכרת בשטח המתקן או בשל הכרח שלא ימצא לו פתרון מתאים אחר.

(ד) למען הסר ספק מוצהר ומוסכם בזאת במפורש כי העירייה תהיה רשאית לבנות בעצמה או ע"י אחרים מטעמה בצמוד לשטח המתקן ו/או בסמוך אליו כל בניה אחרת לפי שיקול דעתה בכפוף לתכנית בניין עיר מאושרת, ולנהוג בתוספת הבניה, מנהג בעלים והזכויות בגין הבניה כאמור תרשמונה על שם העירייה, ובהתאם לשיקול דעתה. להבטחת זכויות העירייה עפ"י חוזה זה, תפקיד החוכרת בידי העירייה ייפוי כוח נוטריוני בלתי חוזר בנוסח המצורף **ב'נספח ב'** שיסמך את העירייה לעשות כל פעולה.

13. **אחריות החוכרת וביטוח:**

(א) ביטוח :

א. להבטחת אחריותו של החוכר על פי תנאי הסכם זה יערוך החוכר ויחזיק בידיו במשך כל תקופת רשות השימוש נשוא ההסכם את הביטוחים הבאים:

- (1) **ביטוח עבודות קבלניות** - טרם ביצוע עבודות הקמה ו/או שיפורים ו/או שיפוצים במוחכר ע"י החוכר מתחייב החוכר לערוך ביטוח עבודות קבלניות במתכונת "כל הסיכונים" מפני אבדן, נזק או אחריות הקשורים או הנובעים מביצוע עבודות החוכר במוחכר הכולל פרק ביטוח רכוש, צד ג' ומעבידים. על אף האמור לעיל, בעבודות במושכר שערכן אינו עולה על 250,000 ₪, רשאי החוכר שלא לערוך ביטוח עבודות קבלניות כאמור ובלבד שימציא את אישור עריכת ביטוחי הקבע של החוכר כהגדרתו להלן, אשר מפרט כי ביטוחי הקבע של החוכר כוללים כיסוי לעבודות כאמור.
- (2) טרם ביצוע העבודות וכתנאי לביצוען, ללא צורך בכל דרישה מצד העירייה, מתחייב החוכר להמציא לידי העירייה לא יאוחר מהמועד הקבוע לתחילת ביצוע העבודות במוחכר את טופס האישור על קיום ביטוח עבודות קבלניות, **נספח ג'** המהווה חלק בלתי נפרד מהסכם זה (להלן: " **אישור קיום ביטוחים - ביטוח עבודות קבלניות** ") כשהוא חתום על ידי מבטח מורשה בישראל מטעם החוכר ו/או הקבלן מטעמו.

- (3) **ביטוחי קבע** – עם מועד סיום העבודות ובכל תקופת החכירה כל עוד ההסכם בתוקף, יערוך החוכר את הביטוחים הבאים:

א. ביטוח אש מורחב, על בסיס ערך כינון למעט מלאי, של רכוש החוכר במוחכר נשוא ההסכם לרבות מתקן מי הקולחין שבבעלות החוכרת במוחכר, ותכולתה.

ב. ביטוח אחריות כלפי צד שלישי המבטח את חבות החוכרת על פי דין בגבול אחריות בסך של 4,000,00 ₪ למקרה ולתקופה.

ג. ביטוח חבות מעבידים המבטח את חבות החוכרת על פי פקודת הנוזיקין [נוסח חדש] ו/או על פי חוק האחריות למוצרים פגומים, התש"ם – 1980 בגבול אחריות של 6,000,000 ₪ (שישה מיליון שקלים חדשים) לעובד ו-

20,000,000 ₪ (עשרים מיליון שקלים חדשים) למקרה ובסה"כ לתקופת הביטוח, בגין העובדים המועסקים על ידי החוכר במוחכר בקשר עם מטרת רשות השימוש במוחכר ובסביבתם הקרובה.

2. החוכר לבדו אחראי כלפי העירייה לאבדן, נזק לרכוש או קלקול ו/או ציוד מכל סוג ותאור שבבעלות החוכר (הנמצא או שהובא על ידו ו/או על ידי מי מטעמו ו/או שבאחריותו למוחכר נשוא ההסכם) ו/או רכוש החוכר שבאחריותו ו/או רכוש החוכר במוחכר המשמש לצורך מטרת רשות השימוש ו/או לכל אובדן תוצאתי של החוכר בקשר עם החכירה נשוא ההסכם. החוכר רשאי שלא לערוך ביטוח לרכוש ו/או לציוד החוכר המפורט לעיל במלואו ו/או בחלקו, אולם יובהר כי החוכר פוטר, בשמו, את העירייה ואת הבאים מטעם העירייה מאחריות לכל אובדן או נזק לרכוש או ציוד כלשהו של החוכר כאמור ו/או לכל אובדן תוצאתי של החוכר בקשר עם החכירה נשוא ההסכם, האמור לעיל למעט מי שגרם לנזק בזדון.

3. בכל ביטוחי החוכר נשוא ההסכם יכללו התנאים הבאים :

3.1. העירייה תיכלל כמבוטח נוסף בגין או בקשר לאחריותה למעשה ו/או מחדל של החוכר, בכפוף להרחבי השיפוי, וייכלל סעיף המחייב את חברת הביטוח להודיע לעירייה 30 יום לפני מועד ביטול הביטוח.

3.2. "העירייה" לעניין סעיפי הביטוח הינה : עיריית ירושלים ו/או חברות בנות ו/או תאגידים עירוניים ו/או עובדים ומנהלים של הנ"ל.

3.3. בביטוחי החבות ייכלל סעיף אחריות צולבת למעט בגין אחריותו המקצועית של מבקש האישור.

3.4. פוליסות הביטוח של החוכר בקשר להסכם זה, יכללו סעיף ויתור על תחלוף כנגד העירייה, למעט מי שגרם לנזק בזדון.

3.5. הכיסוי בפוליסות החוכר נשוא ההסכם הינו בהיקף הכיסוי על בסיס פוליסות "ביט" או נוסח אחר מקביל לו התקפות במועד התחלת הביטוח והביטוחים יערכו בחברת ביטוח המורשית בישראל.

3.6. חריג רשלנות רבתי לא יחול בפוליסות החוכר נשוא ההסכם ואולם אין בכך לגרוע מחובת המבוטח וזכויות המבוטח על פי הדין.

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

4. העירייה תהא רשאית לדרוש מהחוכר בכל עת במהלך כל תקופת ההסכם שיציג בפניה את אישור הביטוח בגין הביטוחים נשוא ההסכם כאמור לעיל.

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

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

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

8. מובהר בזאת כי אין בחובתו של החוכר לקיום הביטוחים כאמור בכדי להתנות על האמור בסעיף חוזה זה ו/או בהוראות אחריות והשיפוי בחוזה זה ו/או על פי דין באשר לאחריותו בגין נזק במוחכר נשוא ההסכם, ואין בעשיית הביטוחים ו/או בבדיקתם ו/או באי בדיקתם ע"י העירייה בכדי לפטור את החוכר מאחריות על פי הסכם זה או על פי דין למעט מי שגרם לנזק בזדון.

9. כמו כן, אין בתשלום כלשהו מחברת הביטוח בכדי לשחרר את החוכר מאחריותו כאמור. החוכר יהא חייב בשיפוי על פי דין ולאחר פס"ד שלא עוכב ביצועו בגין כל נזק ופגם שאינו מכוסה ע"י הפוליסות ו/או מתחת להשתתפויות העצמיות בפוליסות ובכלל זה יהא חייב בשיפוי על פי דין ולאחר פס"ד שלא עוכב ביצועו לגבי נזקים שהינם באחריות החוכר על פי דין בעבורם לא פיצתה חברת הביטוח את העירייה. למעט אם הנזק נגרם על ידי העירייה ברשלנות או בזדון.

9. מי שגרם לנזק בזדון.

10. מובהר בזאת כי במקרים בהם שיעור הנזק שהינו באחריות החוכר על פי דין שנגרם בפועל גבוה מסכום השיפוי אותו שילמה חברת הביטוח, יהיה חייב החוכר להשלים ולאחר פס"ד שלא עוכב ביצועו את יתרת הסכום ביחס למלוא שיעור הנזק בפועל.

(ב) אחריות לנזקים:

(1) החוכרת בלבד תהיה אחראית על פי דין במשך כל תקופת החכירה לכל עבירה בשטח המתקן ו/או לנזקים שיגרמו לשטח המתקן ו/או לצד שלישי כלשהו כולל העירייה ו/או עובדיה ו/או מורשיה ו/או לרכושם, ובפרט בקשר או כתוצאה מבנייה על ידי החוכרת או מאופן החזקת שטח המתקן והשימוש בו או בקשר לכל עבודה ו/או פעילות שתיעשה בו. למען הסר ספק, כאמור לעיל שטח המתקן יהיה באחריותה הבלעדית של החוכרת על כל הכרוך והמשתמע מכך, למעט מי שגרם לנזק בזדון.

(2) החוכרת מתחייבת לגרום לסילוקה של כל דרישה או תביעה לתשלום פיצויים הנוגעת לנזקים כאמור בסעיף קטן (1) לעיל, במידה שתופנה כנגד העירייה בגין אחריות החוכרת על פי דין במוחכר. כן מתחייבת החוכרת לשפות על פי דין ולאחר פס"ד חלוט שלא עוכב ביצועו את העירייה עבור כל סכום שהעירייה תחויב בו עקב כל תביעה שתוגש נגדה בקשר או כתוצאה מהנ"ל והחוכרת על פי דין תשלם סכום זה לעירייה בצירוף הוצאות משפט, שכ"ט עו"ד, ריבית והצמדה תוך 20 יום מיום קבלת דרישת העירייה לכך. בכל מקרה כאמור תודיע

העירייה על כך לחוכרת ותאפשר לה זמן סביר כדי להגן על האינטרסים שלה בפני כל תביעה ו/או דרישה כאמור.

14. הפרת החוזה וביטולו:

(א) הפרת הוראות סעיפים 2, 3, 4, 6, 7, 10, 11, 12, 13, 19 לחוזה כולן או חלקן תהווה הפרה יסודית כמשמעותה בחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), תשל"א-1970.

(ב) הפרת החוכרת חוזה זה הפרה יסודית או הפסיקה את השימוש בשטח המתקן לתקופה העולה על 6 חודשים, או ששינתה מטרותיה באופן שאינו תואם חוזה זה, ולא תיקנה מחדל זה בתוך 60 יום ממועד דרישתה של העירייה בכתב, רשאית העירייה, מבלי לפגוע בזכותה לכל תרופה ו/או סעד עפ"י דין, לבטל לאלתר את החוזה לגבי שטח המתקן או כל חלק ממנו, לפי שיקול דעתה.

(ג) הפרת החוכרת את החוזה הפרה שאינה יסודית רשאית העירייה מבלי לפגוע בזכותה לכל תרופה ו/או סעד עפ"י כל דין לבטל את החוזה אם לאחר שתישלח לחוכרת דרישה לתקן את ההפרה בכתב או את אי הקיום ולמלא אחר ההוראות המפורטות בדרישה תוך התקופה אשר תקבע ע"י העירייה, לא תמלא החוכרת אחר דרישה זו תוך התקופה האמורה, בנוסף לזכות העירייה לבטל את החוזה כאמור לעיל, ומבלי לפגוע בזכות מזכויותיה האחרות, רשאית העירייה לתבוע מאת החוכרת את ההוצאות, הנוקים וההפסדים שנגרמו לה עקב ההפרה.

(ד) בנוסף לאמור לעיל ומבלי לגרוע מזכותה הכללית של העירייה עפ"י הדין ו/או בגין הפרת החוזה מצד החוכרת, תהא העירייה זכאית לבטל את החוזה ואת החכירה במקרים הבאים בכפוף למתן התראה בת 90 יום מראש כאמור לעיל, נוסף על כל סיבה על פי דין:

1. שימוש בשטח המתקן שלא עפ"י המטרות הקבועות בהוראות חוזה זה.
 2. בניה ללא היתר כדין.
 3. הפעילות המתבצעת בשטח המתקן כרוכה בקבלת רישיון מגוף שלטוני ואותו רישיון לא ניתן או בוטל ו/או נשלל.
 4. החוכרת התפרקה או הופסקה פעילותה.
 5. החוכרת לא הנגישה את הנכס בהתאם להוראות החוק והתקנות.
 6. במקרה של פגם בהליך החכירה אשר עפ"י הדין מקנים עילת ביטול.
- (ה) תיפסק הרשות כאמור בסעיף זה על תתי סעיפיו לעיל, לא יהיו לחוכרת כל טענות, מענות או דרישות מכול סוג שהוא כלפי העירייה.

15. תוצאות ביטול החוזה:

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

(א) החוכרת תבטל את זכות החכירה שנרשמה ככל שתירשם על שמה בלשכת רישום המקרקעין לפי סעיף 16 להלן וכן החוכרת תהיה חייבת להופיע בלשכת רישום המקרקעין בכל עת שתוזמן לשם כך ולחתום על כל המסמכים והשטרות הדרושים לשם ביטול זה וכן לשלם את כל ההוצאות, האגרות והמיסים בגין כך, ובכל מקרה חתימת החוכרת על חוזה זה מהווה הסכמה מצידה לביטול רישום החכירה בלשכת רישום המקרקעין. חוזה

זה יהווה ייפוי כח בלתי חוזר לביצוע פעולות אלו על ידי העירייה ככל והחוכרת לא תבצע את הוראות סעיף זה, ובלבד שהעירייה הודיעה לחוכרת על כוונתה זו לפחות 90 יום מראש.

(ב) החוכרת תהא חייבת לפנות את שטח המתקן ולמסרו לידי העירייה כשהוא פנוי מכל אדם וחפץ, למעט הבנוי והמחובר אל שטח המתקן דרך קבע, כשהנכס חופשי מכל שעבוד, חוב או זכות של צד ג' כלשהו, תוך 60 יום ממועד קבלת הדרישה לכך מהעירייה. העירייה תהיה רשאית להשתמש בשטח המתקן בעצמה או באמצעות צד ג' כראות עיניה ולפי שיקול דעתה המוחלט ולחוכרת לא תהא כל דרישה ו/או טענה ו/או תביעה מכל סוג שהוא כלפי העירייה לתשלום מכל סוג שהוא בקשר להקמת שטח המתקן ו/או פיתוח שטח המתקן, החזקתו, השימוש בו והחזרת החזקה בו לעירייה.

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

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

16. רישום החכירה:

כל ההוצאות הכרוכות בפתיחת תיק ואשר יחולו על שטח המתקן והכנתו וכן הכנת הניירות והמפות הדרושים וכן כל ההוצאות האחרות בגין רישום שטח המתקן או רישום זכות החכירה או חידוש רישום, חלוקה, הפרדה, פרצלציה, ובגין מדידות ומפות חלוקה לצורכי רישום – תצ"ר וכל הכרוך בכך, אגרות רישום שטר חכירה המשתלמות בלשכת רישום המקרקעין וכן הוצאות ביטול שטרי חכירה, הביטחונות והמסמכים הקשורים בחתימתה וביצועה, יחולו על החוכרת וישולמו על ידה מיד לפי דרישת העירייה.

17. ויתורים:

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

18. מקום שיפוט:

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

19. כללי:

(א) חוזה זה טעון אישור מועצת העירייה ושר הפנים והממונה על תאגידי המים או מי שיוסמך על ידו ו/או על פי דין וכל אישור אחר על פי כל דין. ס"ק זה מהווה תנאי מתלה לכניסתו לתוקף של חוזה זה.

(ב) החוכרת מתחייבת כי אם תאושר החכירה כמפורט בחוזה זה, היא תהא אחראית להכנת תצ"ר ככול ויידרש ותישא בכל ההוצאות הכרוכות בכך, לרבות ביצוע מדידות,

הכנת תשריטים, תשלומי מיסים והכנת מסמכי הרישום והערייה לא תהא אחראית לכך בשום צורה ואופן.

(ג) החוכרת מצהירה ומתחייבת כי אם לא יאושר חוזה חכירה זה ו/או לא תאושר החכירה ע"י מועצת העיר ו/או שר הפנים על אף עמדתה התומכת של גורמי המקצוע בערייה, בסופו של יום, לא תהא לה כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלשהי כנגד הערייה.

(ד) התחייבויות החוכרת בהתאם לחוזה זה יחייבו את החוכרת ואת כל הבאים מכוחה ו/או מטעמה ו/או במקומה.

20. כתובות והודעות:

(א) כל הודעה בכל הקשור לחוזה זה תינתן בכתב בדרך של מסירה ביד או משלוח בדואר רשום או בדואר אלקטרוני עם אישור קבלת הדואר האלקטרוני, וזאת על פי כתובות הצדדים המופיעות להלן או על פי כתובת אחרת שעליה יודיע צד אחד למשנהו בכתב.

(ב) הודעה שתימסר ביד תיחשב כנתקבלה על ידי הנמען ביום מסירתה והודעה שתישלח בדואר רשום תיחשב כנתקבלה על ידי הנמען שלושה ימי עבודה לאחר משלוחה כאמור. הודעה שתימסר בדואר אלקטרוני תיחשב כנתקבלה במועד אישור קבלתה על ידי הנמען.

הערייה: עיריית ירושלים

הממונה על נכסי הערייה
קריית הערייה, כיכר ספרא 1, ירושלים.

החוכרת: חברת הגיחון בע"מ

מרח' דרך חברון 101, ירושלים

ולראיה באו הצדדים על החתום:

החוכרת

גזבר הערייה

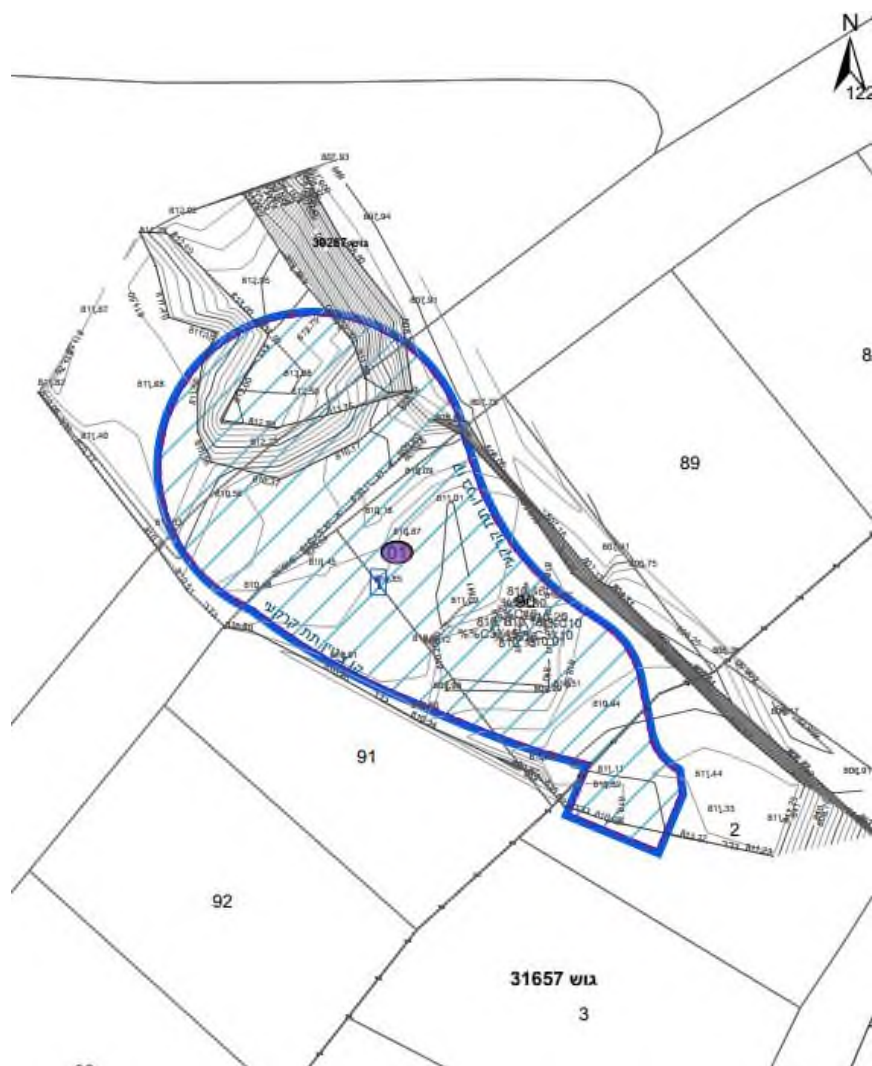
ראש הערייה

מנהלת אגף נכסים

אני הח"מ _____ עו"ד מאשר בזה כי ה"ה: _____ ת.ז. _____
_____ ת.ז. _____ הינם מנהלי החוכרת
ורשאים על פי תזכירה ו/או תקנותיה ו/או על פי דין לחתום בשם החוכרת וכי חתימתם בצירוף
חותמת החוכרת מחייבת את החוכרת לכול דבר ועניין.

עו"ד

תאריך



נספח ב' - ייפוי כוח בלתי חוזר

אנו הח"מ, חברת הגיחון בע"מ

בכתובת: _____ רח' דרך חברון 101, ירושלים

מייפים בזאת את כוחה של מנהלת אגף נכסי העירייה והיועמ"ש לעירייה או מי מטעמם, לפעול בשמה, ו/או כל אדם אחר המורשה מטעם עיריית ירושלים, לעשות בשמנו ובמקומנו את הפעולות דלקמן, כולן או מקצתן, לגבי הנכס, כהגדרתו בחוזה חכירה שהוסכם בין הצדדים מיום _____.

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

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

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

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

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

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

_____ ו/או _____ נושא ת.ז. _____ הינם

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

נספח ג'- אישור על קיום ביטוחים – ביטוח עבודות קבלניות

אישור קיום ביטוחים - ביטוח עבודות קבלניות		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 נוספים הקשורים למבקש האישור וייחשבו כמבקש האישור	המבוטח	מען הנכס המבוטח / כתובת ביצוע העבודות
שם עיריית ירושלים	שם תאגידים עירוניים ועובדים של הנ"ל	שם קבלני משנה ועובדיהם	מעמד מבקש האישור*
ת.ז.פ. 5002790008	ת.ז.פ.	ת.ז.פ.	מקבלן הביצוע
מען: כיכר ספרא 1 ירושלים	חברות בת:	מען:	קבלני משנה
כיסויים			מעלי הנכס
			אחר:
פרקי הפוליסה חלוקה לפי גבולות אחריות או סכומי ביטוח או הרחבות	מספר הפוליסה	נוסח ומחזור פוליסה	תאריך תחילה
כל הסיכונים עבודות קבלניות	ביט או נוסח מקביל לו	סיום	גבול אחריות לכלל פעילות המבוטח/ סכום ביטוח/שווי העבודה לתקופה למקרה*
רכוש סמוך/רכוש עליו עובדים			309 ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור למעט מי שגרם לנזק בזדון.
פינוי הריסות			313 כיסוי נזקי טבע
נזק ישיר הנובע מתכנון / עבודה / חומרים לקויים			314 כיסוי גניבה פריצה ושוד
נזק עקיף הנובע מתכנון / עבודה / חומרים לקויים			316 כיסוי רעידת אדמה
צד ג'			318 מבקש האישור מבוטח נוסף
רעד והחלשת משען			328 ראשוניות
נזק עקיף, פגיעה במתקנים וכבלים תת קרקעיים			334 תקופת תחזוקה – 12 חודשים
נזק ישיר פגיעה במתקנים וכבלים תת קרקעיים			
אחריות מעבידים			
פירוט השירותים (בכפוף, לשירותים המפורטים בהסכם בין המבוטח למבקש האישור, יש לציין את קוד השירות מתוך הרשימה המסומנת המפורטת בנספח ג' 009 בניה) / עבודות קבלניות גדולות			
ביטול/שינוי הפוליסה*			
שינוי לרעת מבקש האישור או ביטול של פוליסת ביטוח, לא ייכנס לתוקף אלא 30 יום לאחר משלוח הודעה למבקש האישור בדבר השינוי או הביטול.			
חתימת האישור			
המבוטח:			

[AH1] עם הערות: לאישור הגיחון כי תואם את טיב/מהות השירותים על פי ההסכם

נספח לסעיף 2.3

חוק עזר לירושלים (מניעת רעש) (הוראת שעה) (תיקון), התשפ"ו – 2026

בתוקף סמכותה לפי סעיף 250 לפקודת העיריות¹, ולפי סעיף 6 לחוק למניעת מפגעים, התשכ"א – 1961² ובאישור השרה להגנת הסביבה, מתקינה מועצת עיריית ירושלים חוק עזר זה:

תיקון
סעיף 1
1. בחוק העזר לירושלים (מניעת רעש) (הוראת שעה), התשפ"ג – 2023³ בסעיף 1, ברישה, במקום "ועד יום י"א באדר התשפ"ו (28 בפברואר 2026)" יבוא "ועד יום כ"א באדר א' התשפ"ז (28 בפברואר 2027)".

ב' באדר התשפ"ו (19 בפברואר 2026)

משה ליאון

ראש עיריית ירושלים

אני מאשרת:

_____ באדר התשפ"ו (____ בפברואר 2026)

עידית סילמן

השרה להגנת הסביבה

¹ דיני מדינת ישראל, נוסח חדש 8, עמ' 197.
² ס"ח התשכ"א, עמ' 58.
³ ק"ת - חש"ם 1306, התשפ"ג, עמ' 388.



עיריית ירושלים
Municipality of Jerusalem

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

תאריך: 22/02/2026
סימוכין: 2026-0200-29

אל: מר משה ליאון, ראש העיר
חברי מועצת העיר

מאת: גזבר העירייה

הנדון: אישור העסקה בשכר למר דמיטרי קבנוב - נהג לראש העיר

בהתאם למדיניות העירייה, המאושרת ע"י משרדי האוצר והפנים, להעסקה בחוזה אישי ובהמשך להזמנת ישיבת המועצה האמורה להתקיים ביום 26 בפברואר 2026 ובה הצעת החלטה למנות את מר ישראל דמיטרי קבנוב לנהג ראש העיר (במקום נהגו הקודם של ראש העיר) במשרת אמון בטווח שכר שבין 20%-30% משכר מנכ"ל החל מיום מועד קליטתו בעירייה לאחר אישור המועצה, הריני לאשר כי עלות העסקתו מתקצבת בספרי העירייה.

בכבוד רב,
שמואל זליגמן

העיתקים

גב' אריאלה רגיואן – מנכליית העירייה
מר משה מרגליות, ראש הסגל
עו"ד חיים נרגסי, היועץ המשפטי לעירייה
עו"ד דני ליבמן, המשנה ליועץ המשפטי לעירייה
מר עידו רוזנברג, מזכיר מועצת העיר
מר אוריה מאיר, סגן הגזבר ומנהל אגף התקציבים