ירושלים

מזכירות מועצת העיר

ב' בתמוז תשפ"ד
08 יולי 2024
סימוכין: 2024-0103-601

<u>דו"ח מישיבת מועצה מס' 8 (ישיבה מן המניין לחודש יוני)</u>
<u>שהתקיימה ביום חמישי, כ"א בסיון תשפ"ד (27.6.2024)</u>

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

ירושלים



מזכירות מועצת העיר

נכחו:	מר איציק לארי	מנכ"ל העירייה
	מר משה מרגליות	ראש הסגל
	עו"ד אלי מלכה	היועץ המשפטי לעירייה
	מר שמוליק זליגמן	גזבר העירייה
	אינג' יואל אבן	מהנדס העיר וראש מינהל תכנון ותשתיות
	מר ליאור ישראלי	ראש מינהל משאבי אנוש והמינהל העירוני
	מר עידו רוזנברג	מזכיר מועצת העיר
	גב' אדל מן	מנהלת הטכסים והאירועים הרשמיים
	מר נתנאל כהן	רפרנט בכיר להפקת טקסים ואירועים רשמיים
	עו"ד יאיר אקשטיין	סגן היועמ"ש לעירייה
	עו"ד עינבר לזר	יועצת בכירה לראש העיר
	עו"ד בועז שובל	עוזר ראשי ליועמ"ש
	מר דרור פרץ	עוזר לראש העיר
	גב' מיה אזולאי	עוזרת לראש הסגל
	מר רון ירקוני	דובר ראש העיר
	ניצב דורון תורג'מן	מפקד מחוז ירושלים היוצא

מזכירת הוועדה: אור בוזגלו

הישיבה נפתחה בשעה: 18:00.

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

- רות ארמוזה, במות אביה
- מורן חן בן חמו, במות אביה
- צביה יהושע, במות אימה
- שושנה איטח, במות אחיה
- אודליה בן דוד, במות אביה
- נטלי זקן, במות אביה
- אפרת שרה חי, במות אביה
- ענת טובול, במות אביה
- סימה יעקב אמויאל, במות אימה
- עידית קריביאן, במות אביה
- אריאלה בן דוד, במות אחיה
- חנוך גדניאן, במות אימו

<u>פרידה מניצב דורון תורג'מן – מפקד מחוז ירושלים במשטרה היוצא</u>

<u>משה ליאון, ראש העיר</u>

ראש העיר ברך את ניצב דורון תורג'מן, מפקד מחוז ירושלים במשטרה, עם סיום תפקידו ופרישתו מהמשטרה. ראש העיר הודה לניצב תורג'מן על פעילותו ותרומתו לביטחון העיר ירושלים במשך 4 השנים האחרונות. כן הודה ראש העיר לרעייתו, תמר תורג'מן, וילדיהם: עילאי, אגם, דניאל, רועי ורותם.

ראש העיר ביקש להכיר תודה לניצב תורג'מן על פעילותו ארוכת השנים למען ביטחון המדינה והעיר, במגוון רחב של תפקידים משמעותיים, תוך גילוי מסירות ומקצועיות מהמעלה הראשונה. בנוסף, ציין ראש העיר כי עבודתם המשותפת הייתה בתיאום מלא ובהערכה הדדית. בהזדמנות זאת, הודה ראש העיר לכל שוטרי ושוטרות מחוז ירושלים על פעילותם המאומצת והמסורה לילות כימים למען תושבי העיר ומבקריה.

ראש העיר ציין כי לניצב תורג'מן חלק גדול בכך שאירועי ה- 7.10 לא זלגו לעיר ירושלים, וזאת בזכות עבודה מאומצת ואחראית וניהול מדויק של האירועים השונים בעיר. בנוסף, ציין ראש העיר כי זכה לעבוד לצידו של ניצב תורג'מן באירועים משמעותיים נוספים, כגון מגיפת הקורונה ואירועי הרמדאן ובכולם ניצב תורג'מן הותיר חותם של קצין מצטיין ומושא להערכה והערצה.

לבסוף, איחל ראש העיר לניצב תורג'מן הצלחה בפתח דרכו האזרחית החדשה.

<u>ראשי סיעות המועצה</u>

ראשי סיעות המועצה הצטרפו למילים החמות של ראש העיר והודו לניצב תורג'מן על פעילותו בירושלים כמפקד המחוז במשטרה. ראשי הסיעות ציינו את מסירותו הרבה של ניצב תורג'מן, על פעילותו הרבה בהשכנת סדר בין המגזרים והקהלים בעיר, לצד האתגרים הרבים אשר עמדו בפתחו לאורך השנים. בנוסף, ציינו ראשי הסיעות את העובדה כי מדובר בקצין מצטיין, מסור ואחראי לפקודיו ולמשימותיו הרבות.

<u>ניצב דורון תורג'מן, מפקד מחוז ירושלים היוצא</u>

ניצב תורג'מן הודה לראש העיר ולכל חברי המועצה על דבריהם. בנוסף, הודה ניצב תורג'מן לכל פקודיו הרבים על שיתוף הפעולה והשאיפה להצטיינות. בדבריו הודה ניצב תורג'מן על הזכות אשר נפלה בחלקו לפקד על מחוז ירושלים במשטרה ולבצע בה לפני מגוון תפקידים מורכבים ומאתגרים. הפעילות בירושלים הינה שליחות שכל אחד משוטרי המחוז מרגיש אותה בכל רגע ובכל משימה. ניצב תורג'מן ציין כי למחוז בתקופתו הישגים רבים, שביניהם הפעילות סביב אירועי הרמדאן והמלחמה האחרונה, בה נשמרה ירושלים מחוץ למעגל הלחימה.

ניצב תורג'מן איחל למדינת ישראל כי כשם שהאחדות במועצת העיר מתקיימת, כך תתרחב ותהיה בכל עם ישראל.

ניצב תורג'מן הודה לראש העיר על שיתוף הפעולה, על הדרך בה הוא מוביל את העיר, על הכנות, היושרה, המסירות והחברות. בנוסף, הודה ניצב תורג'מן לכל חברי מועצת העיר על פעילותם המסורה למען העיר ותושביה.

<u>דבר ראש העיר, משה ליאון</u>

ראש העיר פתח את ישיבה מס׳ 8, ישיבה מן המניין לחודש יוני וברך את הנוכחים.

בפתח דבריו בישר ראש העיר כי בעוד כשלושה שבועות ייהפך רחוב אגריפס לרחוב חד-סטרי, מיום חמישי בערב, ועד למוצאי שבת. השינוי יאפשר מרחב הליכה גדול, מרווח ובטיחותי יותר. מדובר בבשורה רבה עבור תושבי האזור והמבקרים הרבים אשר פוקדים את שוק מחנה יהודה וכמובן לסוחרים במקום. הדבר יביא להסדרת התנועה והחניה במקום לרווחת כל המבקרים.

בנוסף, בישר ראש העיר כי ככל הנראה החברה הספרדית אשר בונה את קו הרכבת הקלה תחזור לעבודה בקרוב. זאת לאור העובדה כי טיוטת ההסכם מוכנה ובקרוב תיחתם ע״י כל הצדדים. במקביל, ייקבע לוח זמנים להפעלת הרכבת הקלה להדסה ולנוה יעקב מתוך תקווה כי ייפתח ב-1 בנובמבר מיד לאחר החגים. ראש העיר הביע תקוותו כי ניתן אף יהיה להקדים את פתיחת הקו עוד לפני החגים. בנוסף עדכן ראש העיר כי עד לחודש ינואר 2026 ייפתח חציו של הקו הירוק, מגילה, דרך פת, גבעת רם, עד בנייני האומה. בנוסף, כי החצי השני ייפתח שנה לאחר מכן.

לבסוף ציין ראש העיר כי העירייה ממשיכה לפעול במרץ לפתח ולקדם את העסקים הירושלמים במרכז העיר. ראש העיר ציין כי הוא ומר אריאל בזיז, מחזיק תיק העסקים, נועדו עם בעלי העסקים והגיעו למספר סיכומים המקובלים עליהם. ראש העיר הודה לאריאל על תרומתו, לאגף לקידום עסקים ולבעלי העסקים על ההבנה ושיתוף הפעולה.

<u>השתתפו בדיון</u>: צביקה כהן, אליעזר ראוכברגר, אדיר שוורץ, חגית משה, אריה קינג, יצחק ברים, לורה ורטון, יעל ענתבי ואלדד רבינוביץ.

<u>על סדר היום נדונו הנושאים הבאים:</u>

1. <u>אישור הסכמים, דוחות ובקשות</u>

1.1 <u>אישור הסכמי חכירה ורשות שימוש</u>

דברי הסבר

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

נכס	כתובת	פרטי העמותה	שימוש	הערות
2489-31	ים סוף 36 סנהדריה	בית כנסת דרכי נועם ע"ר 580052397	בית כנסת	הסכם רשות שימוש לתקופת של 10 שנים
728-12	ירמיהו 16 רוממה	הישיבה הקדוש והת"ת תורת אמת הכללית (חב"ד ליאבוויטש) ירושלים ע"ר 580075158	בית כנסת ישיבה ופנימייה	רשות שימוש לתקופה של 25 שנים
5390-11	מפרץ שלמה 10 גבעת המבתר	אגודת בית הכנסת בגבעת המבתר ע"ר 580223998	בית כנסת	הסכם רשות שימוש לתקופה של 10 שנים
7968-241	יצחק ניסים 3 (פינת ליכטנשטיין ואביגור) חומת שמואל	נתיבות ישראל נוסח יהדות מרוקו ירושלים ע"ר 580487809	בית כנסת	חכירה לתקופה של 25 שנים + 2 תקופות של 10 שנים כל אחת
6673-52	זוין 3, נווה יעקב	פרחי נווה ע"ר 580319200	בית כנסת – הרחבה	חכירה ל- 22 שנים + אופציה להארכה ל- 10 שנים נוספות
7210-37	זוין 40 נווה יעקב	מוסדות נווה שרה להפצת תורה ויראת שמים וקרן צדקה וחסד ע"ר 580318855	בית כנסת	חכירה לתקופה של 25 שנים + 2 תקופות של 10 שנים כל אחת
5812-41	מינץ 46 רמות	מרכז ליובאוויטש ליוצאי רוסיה ע"ר 580223998	בית כנסת	הסכם רשות שימוש לתקופה של 10 שנים
9564-1	אליהו חכים ארנונה	בית הכנסת חיבת ירושלים ע"ר 580564953	בית כנסת	חכירה לתקופה של 25 שנים + 2 תקופות של 10 שנים כל אחת
9851-1	יעקב אלעזר, רמות	אחדות ישראל ברמות ע"ר 580682664	בית כנסת	רשות שימוש לתקופה של 25 שנים + 2 תקופות של 10 שנים כל אחת
3578-11	מלכי ישראל 57, מקור ברוך	מרכז בית יעקב בארץ ישראל ע"ר 580026805	בית ספר תיכון לבנות	רשות שימוש לתקופה של 24 שנים ו-11 חודשים

4902-23	סיירת גולני	חניכי הישיבות פסגת זאב ע"ר 580665404	בית כנסת	רשות שימוש לתקופה של 24 שנים ו-11 חודשים (מועצה מיום 27.1.22 אישרה את ההסכם, אך בדיעבד התברר שחוות הדעת לא הונחה בפני המועצה ולכן נדרש להעלות שוב לאישור)
9621-1	אברהם רביץ, נווה יעקב	בית הכנסת המרכזי רמת אברהם ע"ר 580608602	בית כנסת	חכירה לתקופה של 25 שנים + 2 תקופות של 10 שנים כל אחת
4466-19	ארץ חפץ 4, שמואל הנביא	קהילת בני הישיבות שמואל הנביא ע"ר 580576254	בית כנסת	רשות שימוש לתקופה של 25 שנים
4334-29	ארץ חפץ 46, שמואל הנביא	המרכז לישיבות וכוללים שע"י אור החיים ע"ר 580225985	בית כנסת	רשות שימוש לתקופה של 24 שנים ו-11 חודשים
7637-21	פתח תקווה 18, רוממה	הודעת לבניך משכן שלמה ע"ר 580203313	פנימייה	תוספת להסכם החכירה – הוספת שימושים לפנימייה
9561-6	יהושע יעקב, פסגת זאב	עזרת רשב"י ע"ר 580684264	בית כנסת	רשות שימוש לתקופה של 24 שנים ו-11 חודשים
3775-21	סורוצקין 24, הקריות החסידיות	ועד תושבי קרית איתרי ירושלים ע"ר 580062396	בית כנסת	רשות שימוש לתקופה של 24 שנים ו-11 חודשים
7493-12	יעקבזון, גבעת קומונה	מוסדות ביאלא חלקת יהושע ע"ר 580036275	בית כנסת	רשות שימוש לתקופה של 25 שנים + 2 תקופות של 10 שנים כל אחת
2719-14	עין רוגל, אבו טור	מיח"א ירושלים אגודה לשיקום ילדים חירשים וכבדי שמיעה ע"ר 580006005	מעון יום שיקומי ומרכז רב תחומי לבעלי לקות שמיעה	רשות שימוש במבנה לתקופה של 25 שנים
8700-3	רחמילביץ, פסגת זאב מגרש 71 בתב"ע 8150	בית כנסת אהבת שלמה ירושלים ע"ר 58060259	בית כנסת	חכירה ל- 25 שנים עם אפשרת הארכה ב-10 שנים
8011-11	עוזי קלכהיים, רמת שלמה	רשת המעונות - נאות מרגלית ע"ר 580362911	מעון יום	חכירה לתקופה של 25 שנים עם אפשרות הארכה בשתי תקופות של 10שנים
8831-2	מנחם ברש חומת שמואל מגרש 504 תב"ע 12825	חומת שמואל – ירושלים ע"ר 580505824	בית כנסת	חכירה לתקופה של 25 שנים עם אפשרות הארכה בשתי תקופות של 10 שנים

4902-23	סיירת גולני 5 פסגת זאב	חניכי הישיבות פסגת זאב ע"ר 580665404	בית כנסת	רשות שימוש לתקופה של 24 שנים ו-11 חודשים
9858-1	זאב פלק, חומת שמואל מגרש 616 תב"ע 10766	מעלה האורות – הר חומה ע"ר 580435634	בית כנסת	רשות שימוש לתקופה של 24 שנים ו-11 חודשים
4604-11	עליית הנוער 23 רמות	בית כנסת אורות ברמות ירושלים ע"ר 580635373	בית כנסת	רשות שימוש בנכס לתקופה של 5 שנים + אופציה ל-5 שנים נוספות
4604-16	עליית הנוער 23 רמות	רמת אשר ירושלים ע"ר 580389534	בית כנסת	רשות שימוש בחלק מהמבנה לתקופה של 10 שנים
5113-24	אוהלי יוסף 18 תל ארזה מגרש 19 תבע 3372	בית מדרש תולדות יהודה אמשינוב ע"ר 580512556	בית כנסת	רשות שימוש לתקופה של 24 שנים ו-11 חודשים
8064-12	נחמה חומת שמואל מגרש 607א תב"ע 10766	קהילת נתיבות ישראל חומת שמואל ע"ר 580462109	בית כנסת	רשות שימוש לתקופה של 17 שנים
7087-45	אגרות משה 15 רמת שלמה	מפעלי תורה וחסד יבנה ע"ר 580376135	בית כנסת	רשות שימוש לתקופה של 24 שנים ו-11 חודשים
5790-13	יהושע ייבין עמק המצלבה מגרש 3 תב"ע 20889ב	עזרא תנועת הנוער התורני לאומי בארץ ישראל ע"ר 580043297	סניף אזורי ומרכז הדרכה	חכירה לתקופה של 25 שנים עם אפשרות הארכה בשתי תקופות של 10שנים

מצ"ב הסכמים וחו"ד משפטית.

החלטה

מועצת העירייה החליטה לאשר ברוב קולות חברי המועצה (23 חברים בעד, 3 נגד ו-1 נמנע) את הסכמי החכירה ורשות השימוש.

1.2 בקשות וסעיפים המובאים לאישור ברוב קולות

1.2.1 בקשות שנדונו בוועדת כספים המובאים לאישור ברוב קולות

החלטה

מועצת העירייה החליטה לאשר ברוב קולות חברי המועצה (23 חברים בעד, 3 נגד ו-1 נמנע) את הסעיפים המובאים להלן:

- בקשה מס' 2024-93-072 בנושא: "אישור הסכם החלפת שטחים עם רמ"י בצומת בייט וקרית מנחם, המשך לבקשה מס' 2023-93-072".

  מצ"ב הסכם וחו"ד משפטית.

- בקשה מס' 2024-93-034 בנושא: "אישור הסכם עם חברת אמינפא בע"מ להפעלת חניון ארעי (נכס 9609)".

  מצ"ב הסכם וחו"ד משפטית.

- <u>בקשה לאישור התקשרות עם חברת "עדן" בחוזה למתן רשות שימוש לקירוי מגרשי ספורט והקמת מתקנים פוטו-וולטאיים</u>

דברי הסבר

עניינה של בקשה זו הינה אישור התקשרות עם חברת עדן למתן רשות שימוש במגרשי ספורט עירוניים לקירוי מגרשי ספורט והקמת מתקנים פוטו-וולטאיים על גבי הקירויים.

במסגרת מדיניות העירייה לעידוד השימוש באנרגיה ירוקה ובהתאם להחלטת ממשלת ישראל מס' 1515 שעניינה, תכנית אסטרטגית לאנרגיה בירושלים, נבחרה חברת עדן לשמש כזרוע העירונית ליישום התוכנית ולתכלול כלל פעילות האנרגיה הירוקה שמקדמת הרשות בעיר.

חברת עדן תהיה אחראית על תכנון, ביצוע, הקמה ותחזוקה של קירוי מגרשי הספורט וכן לתכנון, ביצוע, הקמה, תחזוקה והפעלה של מתקנים פוטו-וולטאיים על חשבונה ובכפוף להוראות הדין והוראות ההסכם המצ"ב. עדן תקבל את כל התקבולים בגין אספקת החשמל שתופק באמצעות המתקנים הסולאריים ותשלם לעירייה דמי שימוש שנתיים בסך של 7,500 ₪ כולל מע"מ בגין כל מגרש.

רשות השימוש תהיה לתקופה שלא תעלה על 24 שנים ו-11 חודשים בנטרול תקופת התכנון וההקמה, ככל שנטרול התקופה תאושר על ידי רשויות המס במסגרת בקשה לפרה רולינג שתוגש על ידי חברת עדן. ככל שלא יתקבל אישור רשות המיסים לנטרול תקופת התכנון וההקמה, אז תקופת רשות השימוש תחל ממועד חתימת ההסכם.

בתום תקופת רשות השימוש, הקירוי והמתקנים הסולאריים יעברו לבעלות ולחזקת העירייה לאחריותה ולשימושה הבלעדי.

התקשרות זו עם חברת עדן, שהינה תאגיד עירוני בשליטה מלאה, פטורה ממכרז וקיבלה את אישור פורום נכסים מיום 18.08.2023.

מתווה ההסכם אושר תחילה בוועדת כספים מס' 561 מיום 21.08.2023 ומועצה מס' 657 מיום 3108.2023. עדכון למתווה ההתקשרות הוגש לאישור וועדת כספים ומועצה ביום 24.06.2024 לפיו תשלום דמי השימוש על ידי חברת עדן לעירייה יחל במועד בו יסתיימו עבודות ההקמה ויתקבלו כל האישורים להפעלת המערכת במגרש הספציפי, ככל שיתקבל אישור רשויות המס לכך, ולא יישאו הצמדה למדד המחירים לצרכן.

החלטה

מועצת העירייה מאשרת ברוב קולות חברי המועצה (23 חברים בעד, 3 נגד ו-1 נמנע) להתקשר עם חברת עדן בהסכם למתן רשות שימוש במגרשי ספורט עירוניים לצורך קירוי מגרשי הספורט והקמה והפעלה של מתקנים פוטו-וולטאיים בהתאם לתנאים בהסכם המצ"ב.

1.2.2 <u>אישור הקצאה לעמותת קהילת אברכים תל ארזה</u>

דברי הסבר

ההחלטה העולה לדיון בישיבת מועצת העיר עניינה באישורה מחדש של המלצת ועדת ההקצאות לאשר את בקשת עמותת קהילת אברכים תל ארזה (ע"ר 58029550) להקצות את גג המבנה בשכונת תל ארזה לעמותה לשם בניית בית הכנסת מעל למבנה הקיים כמפורט להלן, בחלקה 131 שבגוש 30101, מגרש 46 בתב"ע 2748.

מדובר במגרש שבשנת 1986 הוקצה לעמותת ויזניץ, לשם הקמת בית כנסת לקהילת העמותה ומקווה שכונתי, ובהמשך לאותה החלטה נחתם בין המועצה הדתית לעמותה חוזה חכירה למשך 25 שנה.

במסגרת ההסכם (סעיפים 8-7) נקבע כי העיריה רשאית בכל עת לבנות ו/או להשתמש לפי צרכיה בחלקי המגרש שהמבנה אינו בנוי עליהם (כולל בצמוד/מעל המבנה הקיים), בתנאי שלא יהא בכך משום פגיעה באופי הפעילות בנכס הקיים.

היתר הבניה שניתן לעמותת ויזניץ בשנת 1990 כלל מבנה הכולל קומת מרתף לבניית מקלטים ומקוואות, ו-3 קומות לבית הכנסת (קומת כניסה, ושתי קומות לחלל בית הכנסת ועזרת נשים). בפועל, עמותת ויזניץ הקימה רק את קומת המרתף וקומת הכניסה, ובית הכנסת פועל בקומת הכניסה בלבד מאז הקמתו ועד היום.

הסכם החכירה פקע ועמותת ויזניץ לא פעלה לחדשו בהתאם לקבוע בנוהל ההקצאות העירוני (שנכנס לתוקף בשנת 2012). תחת זאת, החלה עמותת ויזניץ בהליכים לצורך פתיחת בקשת רישוי להקמת הקומות הנוספות, ולכן נדרשה להסדיר את ההקצאה.

העיריה פרסמה ביום 5/12/2014 הודעה על הגשת בקשות להקצאת מקרקעין לצרכי ציבור ביחס אל אותן קומות, ובהתייחס אל בקשת עמותת ויזניץ נרשם: "**במגרש קיים בית כנסת של המבקשת, הבקשה היא להשלים את בניית שתי הקומות העליונות במבנה בכפוף לחידוש היתר הבנייה. בנוסף העמותה מבקשת להאריך את הסכם החכירה**".

עמותת תל ארזה התנגדה לבקשת עמותת ויזניץ, באפריל 2015 הצדדים זומנו לוועדת ההקצאות, אך הדיון נדחה ולא התקיים וההליך נזנח ולא קודם.

ביום 29/7/19 הגישה עמותת "תל ארזה" בקשת הקצאה חדשה לשטח. ביום 11/9/20 פרסמה העיריה הודעה בדבר הגשת בקשות להקצאת מקרקעין לצרכי ציבור, לשם הקמת בית כנסת על גג בית הכנסת הקיים. עמותת ויזניץ הגישה התנגדות להקצאה לעמותת "תל ארזה" ומנגד ביקשה את ההקצאה לעצמה ע"י בקשה להגדלת הקצאה.

ביום 11/12/2020 פרסמה העיריה פרסום שני להגשת התנגדויות, ובו צוינו 2 העמותות כמבקשות הקצאה. בדיון שהתקיים בוועדת ההקצאות ביום 28/6/2022, הוצגו חוות הדעת המחלקה למדיניות התכנון בעיריה; חוות דעת מנהלת מבני דת; המלצת המנהל הקהילתי השכונתי, שתמכו כולן בהקצאה לעמותת תל ארזה.

בהתאם, המליצה ועדת ההקצאות לאשר את ההקצאה בתנאים הבאים:

1. מיקום ההקצאה על הגג (ככל שהמבנה לא ישתרע על כל הגג) ייקבע על ידי מנהל האגף למבני ציבור בהתייעצות עם מנהל אגף מבני הדת;
2. ההקצאה כפופה לבדיקה הנדסית שתאשר כי המבנה הקיים יכול קונסטרוקטיבית לשאת את הבניה המוצעת.

המלצת וועדת ההקצאות אושרה בהצבעה בישיבת מועצת העיריה שהתקיימה ביום 27/10/22. בעקבות זאת, הגישה עמותת ויזניץ עתירה לבית המשפט המחוזי בירושלים (עת"מ 22651-12-22 מוסדות מקור ברוך מיסודם של חסידי סערט ויזניץ נ' עירית ירושלים ואח'). פסק דין בעתירה (כב' השופט א' דראל) מיום 15/11/2023, דחה את העתירה, "בכפוף להצהרת העיריה לפיה מועצת העיר תדון בהקצאה מחדש, תאפשר דיון ככל שיתבקש, ותצביע... וזאת כאשר יתאפשר כינוס מועצת העיר". בפרט, הובהר בפסק הדין כי "ככל שמי מחברי המועצה יבקש לקיים דיון בנושא ההקצאה לפני ההצבעה, יתקיים דיון ותתאפשר השמעת דעות של חברי מועצת העיר".

יצוין, כי הוגש ערעור לבית המשפט העליון על פסק הדין ואשר טרם נדון (עע"מ 745/24 מוסדות מקור ברוך מיסודם של חסידי סערט ויזניץ (ע"ר 580050482) נ' עירית ירושלים ואח'), אולם במסגרת הערעור לא עוכב ביצוע פסק הדין מהמחוזי.

בהתאם, מובאת הסוגיה בשנית לבחינת והחלטת מועצת העיריה, מנימוקי המלצת ועדת ההקצאות, לאישור ההקצאה הן בהתאם להסכם החכירה המקורי עם עמותת ויזניץ שמתיר את הקצאת הגג; הן בהתאם לפסיקת בית המשפט המחוזי המאשררת את זכות העירייה להקצות את גג המבנה; וזאת לרבות – אם נדרש, ביטול הקצאת הגג לעמותת ויזניץ וביצוע ההקצאה לעמותת תל ארזה.

מצורפים לדברי הסבר אלו החלטת וועדת ההקצאות המקצועית והמייעצת; חוות הדעת שעמדו בפני וועדת ההקצאות; כתב העתירה בביהמ"ש המחוזי והתשובה לה; פסק הדין; כתב הערעור לבית המשפט העליון.

החלטה

מועצת העירייה מאשרת (23 חברים בעד, 3 נגד ו-1 נמנע) את המלצת ועדת ההקצאות מיום 28.6.2022 להקצות את גג מבנה הנכס המצוי בגוש 30101 חלקה 131, תב"ע 2748 מגרש 46, נכס עירוני 3202 לעמותת קהילת אברכים תל ארזה ע"ר 580529550, כמפורט בהחלטת ועדת ההקצאות, המצ"ב כנספח.

1.3 <u>דוחות המובאים לאישור המועצה</u>

החלטה

מועצת העירייה החליטה לאשר (23 חברים בעד, 3 נגד ו-1 נמנע) את הדוחות הבאים:

1.3.1 דוח ועדת כספים מישיבה מס' 3 שהתקיימה ביום שני י"ח בסיון תשפ"ד (24/06/2024).

1.3.2 דוח הועדה להנחות מארנונה מישיבה מס' 1 שהתקיימה ביום שני י"א בסיון תשפ"ד (17/06/2024).

1.3.3 דוח ועדת מנגנון מישיבה מס' 1 שהתקיימה ביום שני י"א בסיון תשפ"ד (17/06/2024).

1.3.4 דוח הוועדה המייעצת לתמיכות מישיבה מס' 2 שהתקיימה ביום שני י"ח בסיון תשפ"ד (24/06/2024).

1.4 <u>דוחות המובאים לידיעת המועצה</u>

1.4.1 דוח הוועדה למסירת עבודות הפטורות ממכרז מישיבה מס' 6/17 שהתקיימה ביום רביעי י"ד באייר תשפ"ד (22/05/2024).

1.4.2 דוח הוועדה למסירת עבודות הפטורות ממכרז מישיבה מס' 7/17 שהתקיימה ביום ראשון ג' בסיון תשפ"ד (09/06/2024).

<u>השתתפו בדיון</u>: משה ליאון, יצחק ברים, יוחנן ויצמן ומיכאל הלברשטאם.

2. מינויים והסמכות

2.1 אישור המועצה לאצילת סמכויות ראש העירייה לראש מינהל אסטרטגיה וחדשנות

דברי הסבר

מבוקש לאשר לראש העיר, מר משה ליאון, לאצול למר רני רוזנהיים, ראש מינהל אסטרטגיה וחדשנות, את סמכויות ראש עיריית ירושלים כדלהלן:

1. סמכות ראש העירייה לפי סעיף 5 לחוק רישוי עסקים, התשכ"ח - 1968 כרשות הרישוי לעסק טעון רישוי בירושלים;
2. סמכות ראש העירייה למתן היתרים להעמיד מתקנים ברחוב לפי סעיף 41 לחוק עזר לירושלים (שמירת הסדר והניקיון), התשל"ח – 1978.
3. סמכויות ראש העירייה לפי חוק עזר לירושלים (שילוט), התש"ף – 2019 (להלן – חוק העזר) למעט הסמכויות למינוי הוועדה מקצועית לשילוט לפי סעיף 1 לחוק העזר ולעניין שפת השלט לפי סעיף 14 (ג) לחוק העזר.

תוקף אצילת הסמכויות כל עוד מר רני רוזנהיים משמש בתפקידו כראש מינהל אסטרטגיה וחדשנות בעיריית ירושלים.

החלטה

בהתאם לסמכותה לפי סעיף 17 לחוק הרשויות המקומיות (בחירת ראש הרשות וסגניו וכהונתם), התשל"ה – 1975; החליטה מועצת עיריית ירושלים לאשר (29 חברים בעד) לראש העירייה, מר משה ליאון, לאצול למר רני רוזנהיים, ראש מינהל אסטרטגיה וחדשנות בעיריית ירושלים, את סמכויות ראש העירייה כדלהלן:

1. סמכות ראש העירייה לפי סעיף 5 לחוק רישוי עסקים, התשכ"ח – 1968 כרשות הרישוי לעסק טעון רישוי בירושלים.
2. סמכות ראש העירייה למתן היתרים להעמיד מתקנים ברחוב לפי סעיף 41 לחוק עזר לירושלים (שמירת הסדר והניקיון), התשל"ח – 1978.
3. סמכויות ראש העירייה לפי חוק עזר לירושלים (שילוט), התש"ף – 2019 (להלן – חוק העזר) למעט הסמכויות למינוי הוועדה מקצועית לשילוט לפי סעיף 1 לחוק העזר ולעניין שפת השלט לפי סעיף 14 (ג) לחוק העזר.

תוקף אצילת הסמכויות כל עוד מר רני רוזנהיים משמש בתפקידו כראש מינהל אסטרטגיה וחדשנות בעיריית ירושלים.

2.2 אישור מועצת העירייה לראש העירייה לאצול מסמכויותיו לממונה על השילוט ופרסום חוצות

דברי הסבר

מבוקש כי מועצת עיריית ירושלים תאשר לראש העיר, מר משה ליאון, לאצול לממונה על השילוט ופרסום חוצות באגף לקידום עסקים, גב' הגר אחדות, את סמכויות ראש העירייה לפי חוק העזר לירושלים (שילוט), התש"ף – 2019 המפורטות בהצעת ההחלטה; כל עוד היא משמשת בתפקידה כממונה על השילוט ופרסום חוצות באגף לקידום עסקים בעיריית ירושלים.

החלטה

מועצת עיריית ירושלים החליטה לאשר (29 חברים בעד), בהתאם לסמכותה לפי סעיף 17 לחוק הרשויות המקומיות (בחירת ראש הרשות וסגניו וכהונתם), התשל"ה - 1975, לראש עיריית ירושלים, מר משה ליאון לאצול לממונה על השילוט ופרסום חוצות באגף לקידום עסקים, גב' הגר אחדות, את סמכויות ראש העירייה לפי חוק עזר לירושלים (שילוט), התש"ף – 2019 (להלן – חוק העזר), למעט הסמכויות למינוי הוועדה המקצועית לשילוט לפי סעיף 1 לחוק העזר ולעניין שפת השלט לפי סעיף 14(ג) לחוק העזר; כל עוד היא משמשת בתפקידה כממונה על השילוט באגף לקידום עסקים בעיריית ירושלים.

2.3 מינויים בוועדות העירייה

החלטה

מועצת העירייה החליטה לאשר (29 חברים בעד) את המינויים הבאים:

2.3.1 ועדת בטיחות בדרכים
למנות את גב' עופרה שוראקי, רכזת זהירות בדרכים בתיכון 'עלמא אמונה' ומחנכת חינוך תעבורתי, כחברה בוועדה.

2.3.2 ועדת בריאות עירונית
למנות את מר אריה קינג, סגן ראש העיר, כחבר בוועדה.

2.3.3 ועדת אמנות במרחב הציבורי
למנות את מר אריה קינג, סגן ראש העיר, כחבר בוועדה.

2.3.4 ועדת איכות הסביבה
- למנות את גב' לטיציה פיאטלי, חברת 'שדולת ירושלים בת קיימא', כחברה בוועדה.
- למנות את גב' מיה טפיארו, חברת עמותת 'קרן ירושלים ירוקה', כחברה בוועדה.

2.3.5 ועדה לקידום מעמד הילד
- למנות את מר דוד לוי, יו"ר רווחה במינהל קהילתי גנים ודירקטור בעמותת 'מאירים', כחבר בוועדה.
- למנות את גב' שירה בן ישראל, מנהלת בית ספר 'נווה עציון', כחברה בוועדה.
- למנות את גב' אליאב אלפסי, יו"ר מועצת התלמידים, כחברה בוועדה.
- למנות את גב' שירה אלטשול, סגן יו"ר מועצת התלמידים, כמ"מ 1 של גב' אליאב אלפסי.
- למנות את גב' סהר תמה נבון, נציגת מועצת התלמידים, כמ"מ 2 של גב' אליאב אלפסי.
- למנות את מר אריק קפלן, יו"ר ועד הורים עירוני, כחבר בוועדה.
- למנות את גב' שירן יחיא, סגן יו"ר ועד הורים עירוני, כמ"מ של מר אריק קפלן.

2.3.6 ועדת חינוך
- למנות את גב' אליאב אלפסי, יו"ר מועצת התלמידים, כחברה בוועדה.
- למנות את גב' שירה אלטשול, סגן יו"ר מועצת התלמידים, כמ"מ 1 של גב' אליאב אלפסי.
- למנות את גב' סהר תמה נבון, נציגת מועצת התלמידים, כמ"מ 2 של גב' אליאב אלפסי.
- למנות את מר אריק קפלן, יו"ר ועד הורים עירוני, כחבר בוועדה.
- למנות את גב' שירן יחיא, סגן יו"ר ועד הורים עירוני, כמ"מ של מר אריק קפלן.

2.3.7 ועדה להנצחת זכרם של נרצחי טרור
- למנות את גב' דינה קית, נציגת ארגון "משפחה אחת", כחברה בוועדה.
- למנות את גב' מירב חג'ג', נציגת ארגון "בוחרים בחיים" וחברת יד לבנים ירושלים, כחברה בוועדה.
- למנות את גב' שירה אפלבאום מירסקי, בת ואחות של נרצחי פעולת טרור בירושלים, כחברה בוועדה.
- למנות את מר שעיה רוט, אח של נרצחת פעולת טרור בירושלים, כחבר בוועדה.

2.4 <u>הודעה על עיסוק נוסף בהתנדבות ובלא תמורה – מר משה ליאון ראש העיר</u>

מצ"ב הודעתו של מר משה ליאון, ראש העיר מיום 25.06.2024 בדבר "עיסוק נוסף בהתנדבות ובלא תמורה", בהתאם לסעיפים 15ב(ד) ו- 15ג לחוק הרשויות המקומיות (בחירת ראש הרשות וסגניו וכהונתם), התשל"ה - 1975.

הישיבה נסגרה בשעה: 18:45

תמליל הישיבה מצ"ב והוא מהווה חלק בלתי נפרד מהדו"ח.

משה ליאון
ראש העיר

עידו רוזנברג
מזכיר מועצת העיר

ט"ז אייר, תשפ"ב
17 מאי, 2022

<u>חוות דעת משפטית לעניין הסכם רשות שימוש בנכס עירוני (נכס 2489 משתמש 31)</u>

1. העירייה הינה בעלת הזכויות ו/או זכאית להיות בעלת הזכויות בחלקה 37 בגוש 30716 ושל המבנה המצוי עליה, אשר כתובתו ברחוב ים סוף 36, שכונת סנהדריה, ירושלים (להלן: "**המבנה**").

2. ביום 04/11/2020 המליצה ועדת ההקצאות המקצועית ליתן לעמותת "**דרכי נועם ירושלים (ע"ר)**" (להלן: "**העמותה**") רשות שימוש במבנה לצורך הפעלת בית כנסת בלבד לתקופה של 10 שנים. יחד עם זאת, מובהר כי העירייה תהא רשאית לבטל את רשות השימוש בכל שלב במהלך התקופה במקרה של הפרת תנאי ההקצאה ו/או תנאי הסכם רשות השימוש ו/או מכל סיבה אחרת.

3. ביום 27/12/2020 המליצה הוועדה המייעצת להקצאות לאשר את המלצת ועדת ההקצאות המקצועית כאמור.

4. ביום 31/12/2020 אישרה מועצת העירייה את המלצת הוועדה המייעצת להקצאות כאמור.

5. הסכם רשות השימוש מסדיר את תקופת רשות השימוש שתחילתה ביום 01/01/2021 וסיומה ביום 31/12/2030.

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

בכבוד רב,

אלעד גונן, עו"ד
ראש צוות בכיר נכסים – ייעוץ וחקיקה
מינהל היועץ המשפטי לעירייה

חוזה רשות שימוש בנכס עירוני

שנערך ונחתם בירושלים ביום_____ בחודש_____ בשנת_____

נכס: 2489

משתמש: 31

בין: **עיריית ירושלים**
קריית העירייה, כיכר ספרא 1
(להלן: "**העירייה**")

מצד אחד

לבין: **עמותת "דרכי נועם ירושלים"**

ע.ר. 580052397

(להלן: "**המשתמש**") **מצד שני**

והואיל: והעירייה הינה בעלת הזכויות ו/או זכאית להיות בעלת הזכויות במגרש 76א לפי תכנית מספר 1866א (להלן: "**התכנית**"), הידוע גם כחלקה 37 בגוש 30716 המצויה ברחוב יט סיוון 36, שכונת שנהדריה, ירושלים (להלן: "**המקרקעין**") ושל המבנה המצוי עליה (להלן: "**המבנה**" ו/או "**הנכס**").

והואיל: ועל פי התכנית החלה במקרקעין ייעוד המקרקעין הינו למבני ציבור.

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

והואיל: והמשתמש מעוניין להשתמש במבנה, לצורך הפעלת בית כנסת וניהולו בלבד (להלן: "**המטרה**").

והואיל: וועדת ההקצאות המקצועית בישיבתה מיום 04/11/2020 המליצה ליתן למשתמש רשות שימוש במבנה לצורך קיום המטרה כאמור.

והואיל: והוועדה המייעצת להקצאות בישיבתה מיום 27/12/2020 המליצה לאשר את המלצת ועדת ההקצאות המקצועית וליתן למשתמש רשות שימוש במבנה כאמור.

והואיל: ומועצת העירייה בישיבתה מיום 31/12/2020 החליטה לאשר את המלצת הוועדה המייעצת להקצאות וליתן למשתמש רשות שימוש במבנה כאמור.

_____
חתימת המשתמש

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

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

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

והואיל: ותוקף רשות השימוש וחוזה זה כפוף לאישור שר הפנים לפי סעיף 188 לפקודת העיריות.

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

לפיכך הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. מבוא

המבוא לחוזה זה מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

2. **רשות השימוש ומטרותה**

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

(א) מטרת רשות השימוש היא אך ורק לצורך הפעלת בית כנסת ולא לשום מטרה אחרת שהיא, וכן שלא לעשיית רווחים, או כל מטרה אחרת שהיא, אלא אם תקבל הסכמת העירייה בכתב ומראש ובכפוף לקבלת אישור מועצת העירייה ושר הפנים.

ב. למען הסר ספק, מובהר כי לא ניעשה במבנה כל פעילות פוליטית מפלגתית ו/או עסקית ו/או מסחרית למטרות רווח.

ג. המשתמש מתחייב שלא לקיים בנכס כל פעילות אסורה עפ"י הדין.

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

ה. למען הסר ספק-

1. 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 וקובעות את אי תחולת החוק והתקנות על פיו, ומוסכם גם

חתימת המשתמש

כי הסכמתה של העירייה ליתן רשות שימוש במבנה פירושה הסכמת בעל זכויות במקרקעין בלבד והסכמה זו לא תתפרש כהסכמתה של רשות מוסמכת כלשהי, לרבות רשויות התכנון.

2. רשות שימוש בחוזה זה כמשמעותה בסעיף 31 לחוק השכירות והשאילה התשל"א-1971.

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

3. תקופת רשות השימוש

א. תקופת רשות השימוש תהא ל-10 שנים, שתחילתה ביום 01/01/2021 וסיומה ביום 31/12/2030 (להלן: "**תקופת רשות השימוש**").

ב. למרות האמור בס"ק א' לעיל תהא העירייה רשאית לבטל את רשות השימוש בכל שלב במהלך התקופה במקרה של הפרת תנאי ההקצאה ו/או תנאי הסכם רשות השימוש ו/או מכל סיבה אחרת. במקרה כזה יחולו הוראות סעיף 4 להלן.

4. החזרת המבנה בתום תקופת רשות השימוש

א. עם תום תקופת רשות השימוש האמורה בסעיף 3 לעיל, או עם הפסקת רשות השימוש מכל סיבה שהיא, יפנה המשתמש את המבנה ויחזירו לעירייה כשהוא פנוי מכול אדם ורפץ למעט כל דבר השייך לעירייה ולמעט הבנוי והמחובר למבנה דרך קבע ובמצב שקיבלו מהעירייה, למעט בלאי סביר.

ב. לא פינה המשתמש את המבנה כאמור לעיל יחולו הוראות סעיף 12 ב'-ה' להלן.

5. דמי שימוש

דמי השימוש יהיו על פי התעריף שבתוקף ביום התשלום שישולמו מראש לכל תקופת רשות השימוש בסך של 7,193 ₪, הכוללים הפרשי הצמדה לפי המדד הידוע ביום החתימה על חוזה זה.

6. תשלומי מיסים, אגרות, היטלים וכו'

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

חתימת המשתמש

ב. אם המשתמש לא ישלם תשלום כלשהו במועד, תהא העירייה רשאית, לפי שיקול דעתה בלבד, לשלם את התשלומים, ההיטלים, המיסים, הארנונות והאגרות כאמור לעיל על חשבון המשתמש ולגבותם מהמשתמש.

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

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

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

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

7. **השימוש בנכס**

א. המשתמש מתחייב להשתמש במבנה אך ורק למטרת רשות השימוש המפורטת במבוא לחוזה זה ובסעיף 2 לעיל ובהתאם להוראות חוזה זה. המשתמש לא יהיה רשאי להשתמש במבנה או בחלק ממנו למטרה אחרת.

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

ג. 1. המשתמש לא יהא רשאי לבנות ו/או להוסיף מבנה ו/או להגדיל את המבנה ו/או לשנותו (להלן: "**תוספת בנייה**") אלא אם קיבל הסכמת העירייה בכתב ומראש, בתנאים שקבעה העירייה, ובתנאי שתוספת הבנייה תוזיה לאותה המטרה המפורטת בסעיף 2 ותואמת לתכנית בניין עיר התקפה לגבי אותו אזור באותה שעה וכול ותקנה על פיה. בכול מקרה התוספת תהיה בבעלות העירייה. כמו כן לא יהא רשאי המשתמש להרוס חלק כלשהו מהמבנה או לבצע שינוי כלשהו במבנה, לרבות התקנת מזגנים וכיו"ב, או לבצע שינוי במותקן ממותקני המבנה או במערכת ממערכותיו, ללא הסכמת מנהלת אגף הנכסים בעירייה מראש ובכתב. ככול שמדובר במבנה לשימור, נדרשת גם הסכמת מהנדס העיר לביצוע כל שינוי או תוספת כאמור לעיל.
בנה המשתמש ותוספת במבנה ללא הסכמת העירייה ולא טילק את התוספת ו/או החזיר את המצב לקדמותו בתוך 7 ימים מיום שנדרש לכך בכתב על ידי העירייה, תהא רשאית העירייה אך לא חייבת לבצע פעולות אלו ולחייב את המשתמש בהוצאות הכרוכות בכך וזאת מבלי לגרוע מזכויותיה לכל סעד אחר העומד לזכותה עפ"י הסכם זה או עפ"י דין.

_____
חתימת המשתמש

2. למען הסר ספק- אם ישקיע המשתמש השקעות כלשהן במבנה או בתוספת בנייה, הם יהיו על חשבון המשתמש בלבד ועל אחריותו ולא יחשבו כתשלום דמי מפתח מלאים או חלקיים בגין המבנה ו/או התוספת. למשתמש לא תהיה כל טענה בעניין זה כלפי העירייה.

ד. המשתמש מתחייב לבצע את כל העבודות ולמלא אחר כל הפקודות, ההוראות והדרישות המוצאות על פי דין על ידי הממשלה, הרשויות המקומיות, ועדות מקומיות ומרחביות לתכנון ולבנייה או כל רשות מוסמכת אחרת, בקשר עם שיפוץ המבנה, החזקת המבנה, השימוש בו, תיקונו וכול הכרוך בו, לרבות אלה החלות על העירייה, והמשתמש מקבל על עצמו בלבד את האחריות המלאה עבור כל התוצאות של אי מילוי כל חוק פקודה, חוק עזר, הוראה או דרישה כאמור.

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

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

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

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

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

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

יא. נמסגרת ביקורה בנכס כאמור לעיל, תהא רשאית העירייה לעניין בספרי החשבונות של המשתמש.

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

יג. המשתמש מתחייב 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.

חתימת המשתמש

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

8. **העברת זכויות**

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

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

9. **שמירת זכויות**

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

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

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

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

ד. להבטחת זכויות העירייה עפ"י חוזה זה, תפקיד המשתמשת בידי העירייה ייפוי כוח נוטריוני בלתי חוזר בנוסח המצורף כ**נספח ב'** שיסמיך את העירייה לעשות כל פעולה שהוסמכה לעשותה עפ"י חוזה זה.

חותמת המשתמש

10. אחריות המשתמש

א. ביטוח

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

2. **ביטוחים בתקופת עבודות התאמה ו/או השיפוץ במבנה ו/או במרכז ו/או במקרקעין- כל ויבוצעו עבודות כאמור ובהתאם לקבל היתר מראש מהעירייה.**
טרם ביצוע עבודות התאמה וכתנאי לביצוען, ללא צורך בכל דרישה מצד העירייה, מתחייב המשתמש להמציא לידי העירייה לא יאוחר מהמועד הקבוע לתחילת ביצוע העבודות במבנה ו/או במקרקעין, את טופס האישור על קיום ביטוחי עבודות התאמה, **נספח א'1**, המהווה חלק בלתי נפרד מהסכם זה (להלן: "טופס האישור על קיום ביטוחי עבודות התאמה"), כשהוא חתום על ידי מבטח מורשה בישראל מטעם המשתמש ו/או הקבלן מטעמו.
על אף האמור לעיל, ככל ויבוצעו עבודות בניה, הרחבה, שיפור, שיפוץ וכד' של המבנה ו/או המקרקעין שלא יעלו על 200,000 ₪ אזי ניתן יהיה לכלול את העבודות בסכומים כאמור במסגרת אישור הביטוח המפורט להלן ב"אישור עריכת ביטוחי המשתמש" ובלבד כי יומצא אישור הביטוח ותיכלל הרחבה בפוליסת צד ג כאמור "הביטוח כולל כיסוי לאחריות בקשר לעבודות בניה, הרחבה, שיפור, שיפוץ וכד' של המבנה ו/או המרכז ו/או המקרקעין והכיסוי לא יפרוט מנוסח פוליסת "ביטי" הנהוגה בחברה כלל במועד עריכת הביטוח והעבודות".
<u>ביטוחים שוטפים בתקופת הרשות/ההרשאה:</u>

3. ללא צורך בכל דרישה מצד העירייה, מתחייב המשתמש להמציא לידי העירייה לא יאוחר מיום החתימה על ההסכם ו/או תחילת השימוש במבנה ו/או במקרקעין ו/או ממועד קבלת המבנה ו/או המקרקעין כבר רשות לצורך ביצוע עבודות ו/או ממועד הכנסת חפצים כלשהם, המוקדם מבין המועדים – את טופס האישור על עריכת ביטוחי המשתמש, **נספח א'2** המהווה חלק בלתי נפרד מהסכם זה (להלן: "**טופס האישור על עריכת ביטוחי המשתמש**"), כשהוא חתום על ידי המבטח מטעמו והמורשה בישראל. המשתמש ישוב וימציא, מידי תום תקופת ביטוח, במשך כל זמן שהותו במבנה ו/או במקרקעין ו/או משך חלותו של הסכם זה ו/או תקופת הארכה ו/או הוצאת הרכוש ו/או הציוד מהנ"ל (ככול ותהיה) – לפי המאוחר, את טופס האישור על קיום ביטוחי המשתמש כשהוא חתום על ידי מבטח מורשה בישראל מטעם המורשה, וזאת ללא צורך בקבלת דרישה כלשהי מהעירייה.

4. המשתמש לבדו אחראי כלפי העירייה לאבדן, נזק או קלקול לרכוש ו/או ציוד מכל סוג ותאור הנמצא או שהובא על ידו ו/או על ידי מי מטעמו ו/או שבאחריותו ו/או

חתימת המשתמש

המשמש לצורך מטרת השימוש ו/או הפעילות ו/או לכל אובדן ותוצאתי בקשר עם ההתקשרות. המשתמש רשאי שלא לערוך ביטוח לרכוש ו/או לציוד המפורט לעיל ו/או כנדרש באישור הביטוח במלואו ו/או בחלקו, אולם יובהר כי בכל מקרה המשתמש פוטר, בשמו ובשם הבאים מטעמו, את העירייה ואת הבאים מטעם העירייה מאחריות לכל אובדן או נזק לרכוש או ציוד כלשהו כאמור ו/או לכל אובדן תוצאתי בקשר עם ההתקשרות.

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

6. המשתמש לבדו אחראי על תשלום דמי הביטוחים הניילזכן יישא בדמי ההשתתפויות העצמיות הקבועות בפוליסות הביטוח.

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

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

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

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

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

חתימת המשתמש

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

13. להלן טבלה להגדרת גבולות אחריות נדרשים להשלמה בגוף אישור זה בביטוח אחריות כלפי צד ג':

פעילות	גבול אחריות
בית כנסת	₪ 1,000,000
גן ילדים, מעון, צהרון, תנועת נוער	₪ 4,000,000
השכרת כיתות (עמותות חברתיות) ו/או למטרות חברתיות	₪ 1,000,000
השכרת כיתות למטרות מסחריות	₪ 4,000,000
בית ספר, ישיבה, אולפנה, מדרשה	₪ 8,000,000
חוגים הכוללים רמת סיכון גבוהה יותר	₪ 1,000,000

14. המשתמש מתחייב לכלול בביטוחיו את הסעיפים הבאים:

1) בכל הפוליסות הנזכרות מתחייב המשתמש לכלול את הסעיפים הבאים:

2) שם "המבוטח" בפוליסות הינו – המשתמש ו/או העירייה;

3) "העירייה" לעניין הכיסוי הביטוחי: לרבות עובדיה ו/או חברות בת ו/או עובדים של הנ"ל.

4) ביטוח אחריות כלפי צד שלישי מכסה את אחריות העירייה ועובדיה בגין ו/או בקשר עם מעשה או מחדל של המשתמש ומי מטעמו בקשר עם ההתקשרות.

5) ביטוח חבות מעבידים מורחב לשפות את העירייה היה ונוטל עליה אחריות כמעבידה לנזקים בגין תאונת עבודה ו/או מחלות מקצוע שיגרמו לעובדי המשתמש בקשר עם ההתקשרות.

6) סכום השתתפות עצמית בפוליסות, בגין מקרה ביטוח אחד או סדרה של מקרי ביטוח הנובעים מסיבה מקורית אחת לא יעלה על סך 50,000 ₪.

7) ביטול זכות השיבוב ו/או התחלוף כלפי העירייה ו/או עובדיה, למעט כלפי מי שגרם לנזק בזדון.

8) הביטוחים לא יחיו ניתנים לביטול ו/או לשנוי תנאיהם לרעה, אלא לאחר שתימסר לעירייה הודעה בכתב, ע"י המשתמש ו/או חברת הביטוח מטעמו, במכתב רשום, 60 יום לפחות לפני מועד הביטול ו/או השינוי המבוקש.

9) חריג רשלנות רבתי ככל וקיים בפוליסות מבוטל.

10) לגבי העירייה הפוליסות הן "ביטוח ראשוני", המזכה אותה במלוא השיפוי המגיע לפי תנאיו, ללא זכות השתתפות בביטוחיה מבלי שתהיה לחברת הביטוח של המשתמש זכות תביעה ממבטחי העירייה להשתתף בנטל החיוב כאמור

חתימת המשתמש

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

11) היקף הכיסוי בפוליסות לא יפחת מהיקף הכיסוי על פי פוליסות "ביטי" של קבוצת כלל ביטוח והתקפות במועד התחלת הביטוח.

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

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

ג. אחריות לנזקים

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

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

11. הפרת החוזה

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

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

חתימת המשתמש

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

ד. תקבע על ידי העירייה באותה דרישה, לא מלא המשתמש אחר דרישה זו תוך התקופה האמורה.

ה. בנוסף לאמור לעיל ומבלי לגרוע מהוראות סעיף 3 בי לעיל ומזכותה הכללית של העירייה עפ"י הדין ו/או בגין הפרת החוזה מצד המשתמש, תהא העירייה זכאית לבטל את החוזה ואת ההקצאה במקרים הבאים:

(1) נעשה במבנה שימוש שלא עפ"י מטרות ההקצאה כאמור בסעיף 2 לעיל.

(2) היקף האוכלוסייה הנהנית מהפעילות המתבצעת במבנה ע"י המשתמש ירד באופן משמעותי מהצפי שעל פיו הוחלט להקצות את המבנה למשתמש.

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

(4) הפעילות המתבצעת במבנה אינה מהווה עוד חלק מצרכי השכונה/ האזור/העיר, בהתאם לשימוש שעל פיו הוקצה הנכס מלכתחילה.

(5) הפעילות המתבצעת במבנה כרוכה בקבלת רישיון מגוף שלטוני ואותו רישיון בוטל ו/או נשלל.

(6) למשתמש אין אישור ניהול תקין בעל תוקף.

(7) המבנה שהוקצה דרוש לעירייה לצורך אחר. במקרה זה ניתנת למשתמש הודעה של 90 יום מראש.

(8) לא מולאו תנאי החוק והנחיות המחלקה לאיכות הסביבה בעירייה בנוגע לביצוע בדיקות אסבסט במבנה או בנוגע להסרתו.

(9) נעשה שימוש בנכס או בנייה ללא היתר כדין.

(10) המשתמש לא הנגיש את המבנה בהתאם להוראות החוק והתקנות.

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

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

12. תוצאות ביטול החוזה

במקרה של ביטול החוזה על ידי העירייה כאמור לעיל יחולו התוראות כדלקמן:

ח.מ. ו.ב.

חתימת המשתמש

א. המשתמש יהא חייב לפנות את המבנה ולמסרו לידי העירייה כשהוא פנוי מכול אדם וחפץ, חופשי מכול שעבוד או זכות צד שלישי כלשהו תוך שלושים יום מתאריך קבלת הדרישה לכך מהעירייה.

ב. העירייה תהיה רשאית להשתמש במבנה כראות עיניה ולפי שיקול דעתה המוחלט ולמשתמש לא ינהא כל דרישה ו/או טענה ו/או תביעה מכול סוג שהוא כלפי העירייה לתשלום כלשהו בקשר לתוספת בנייה במבנה, החזקתו, השימוש בו והחזרת החזקה בו לעירייה.

ג. לא קיים המשתמש התחייבותו האמורה בס"ק א' לעיל, תהא העירייה רשאית להיכנס למבנה, לתפוס את החזקה בו וכן לנקוט בכול הפעולות למימוש זכויותיה והמשתמש יישא בכול ההוצאות שייגרמו לעירייה בשל שימוש העירייה בזכותה זו.

ד. לא פינה המשתמש את המבנה במועד ובתנאים הקבועים בחוזה זה ונדרשה העירייה לנקוט כנגדו בהליכים משפטיים לביצוע הפינוי, ישפה המשתמש את העירייה בגין כל הוצאה שתיגרם לה כתוצאה מאי פינוי כאמור.

ה. מבלי לגרוע מהוראות סעיף זה וסעיף 11 לעיל, העירייה תהא רשאית לגבות מהמשתמש דמי שימוש ראויים בגין השימוש בנכס שלא בהתאם למטרת רשות השימוש ותנאיה על פי חוזה זה (לרבות שימושים אחרים ועבירות בנייה) וזאת בהתאם לחוות-דעת שמאי מטעם העירייה.

13. פרוק התאגיד

במקרה של פינוי מפרק לתאגיד שהמשתמש מואגד בו (להלן: "**התאגיד**") או פרוק התאגיד מרצון או שלא מרצון או חדלונו או הפסקת פעילותו מכול נימוק או סיבה שהיא ופקע רשות השימוש והחזקה במבנה וזכות השימוש בהם תחזור לידי העירייה, לאלתר, ויחולו הוראות סעיף 12 לעיל בשנויים המחויבים.

14. ויתורים

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

15. מקום שיפוט

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

16. תנאי לתוקף החוזה

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

חתימת המשתמש

17. כתובות והודעות

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

העירייה: עיריית ירושלים

קריית העירייה, כיכר ספרא 1, ירושלים 91007

המשתמש: עמותת "דרכי נועם ירושלים"

כתובת: [illegible]

לראיה באו הצדדים על החתום:

גזבר העירייה	ראש העירייה	המשתמש	תאריך

ריטה לדין נסקי, עו"ד
מנהלת נכסי העירייה, עיריית ירושלים

אלעד גונן, עו"ד
מאשר נוסח חוזה בלבד
צוות נכסים - אגף היועץ המשפטי

עיריית ירושלים 12/12/22

רן שגיא-גלזנר, עו"ד

אני הח"מ רן שגיא-גלזנר, מ.ר. 61252 עו"ד מאשר בזה כי הייה:

[illegible] ת.ז. 012253646

[illegible] ת.ז. 301755840

אשר חתמו בפניי על חוזה זה ביום 9/8/2023 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.

רן שגיא-גלזנר, עו"ד
מ.ר. 61252

עו"ד

אישור השר _____

תאריך _____

_____
חתימות המשתמש

14/2489-31

נספח א' - נוסח אישור על קיום ביטוחים

אישור קיום ביטוחים - ביטוח עבודות קבלניות / בהקמה	תאריך:	הנפקת:	האישור:

אישור ביטוח זה מהווה אסמכתא לכך שלמבוטח ישנה פוליסת ביטוח בתוקף, בהתאם למידע המפורט בה. המידע המפורט באישור זה אינו כולל את כל תנאי הפוליסה והחריגים. יחד עם זאת, במקרה של סתירה בין התנאים שמפורטים באישור זה לבין התנאים הקבועים בפוליסת הביטוח יגבר האמור בפוליסת הביטוח למעט במקרה שבו תנאי באישור זה מיטיב עם מבקש האישור.

מבקש האישור	המבוטח	מען הנכס המבוטח / כתובת ביצוע העבודות	מעמד מבקש האישור
פיקוין ישקלים (להלן: "המזמינה") ו/או חברות בנות ועובדים של הנ"ל	שם המקבלן: ו/או קבלני משנה	עבודות הקמה, שיפוץ, התאמה של במקרקעין ברח'	☐מזמינת העבודות ☐החברה המנהלת ☒בעלי הנכס ☐אחר _____
ת.ז./ח.פ.	ת.ז./ח.פ.		
מען פיקוח שפיפא 1 ירושלים	מען		

כיסויים

פרקי הפוליסה הלוקה לפי גבולות אחריות או סכומי ביטוח	מספר הפוליסה	נוסח ומהדורת פוליסה	תאריך תחילה	תאריך סיום (כולל תקופת הרחבה 30 יום)	גבול האחריות למקרה ולתקופה/ סכום ביטוח / שווי העבודה		**כיסויים נוספים בתוקף וביטול חריגים יש לציין קוד כיסוי בהתאם לנספח ד'**
					סכום	מטבע	
כל הסיכונים עבודות קבלניות		ביט			_____	₪	309 ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור 313 כיסוי בגין נזקי טבע 314 כיסוי גניבה פריצה ושוד 316 כיסוי רעידת אדמה 318 מבקש האישור מבוטח נוסף 328 ראשוניות 324 מוטב לתגמולי הביטוח – מבקש האישור
רכוש עליו יפעלו					10% מסכום הביטוח מינ' 200,000 ₪	₪	
רכוש סמוך					10% מסכום הביטוח מינ' 200,000 ₪	₪	
פינוי הריסות					10% מסכום הביטוח מינ' 150,000 ₪	₪	
צד ג'		ביט			2,000,000	₪	302 אחריות צולבת. 307 קבלנים וקבלני משנה 309 ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור 312 כיסוי נזק שנגרם כתוצאה משימוש בצמ"ה 315 תביעות המל"ל 318 מבקש האישור מבוטח נוסף 322 מבקש האישור מוגדר כצד ג' 328 ראשוניות 329 רעוש מבקש האישור יחשב כצד ג
אחריות מעבידים		ביט			20,000,000	₪	304 הרחב שיפוי 309 ויתור על תיחלוף מבקש האישור 319 מבוטח נוסף היה ויחשב כמעבידם 328 ראשוניות

פירוט השירותים: (בכפוף לשירותים המפורטים בחוזה בין המבוטח למבקש האישור. יש לציין את קוד השירות מתוך הרשימה המפורטת בנספח ג':

069 (בנייה)/ עבודות קבלניות גדולות
062 (עבודות חשמל / איטום / אינסטלציה)
074 שיפוצים

ביטול/שינוי הפוליסה:

שינוי לרעת מבקש האישור או ביטול של פוליסת ביטוח, לא ייכנס לתוקף אלא 60 יום לאחר משלוח הודעה למבקש האישור בדבר השינוי או הביטול.

חתימת האישור

חתימת המשתמש

15/2489-31

נספח א'1 - נוסח אישור על קיום ביטוחים

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

אישור קיום ביטוחים - ביטוח עבודות קבלניות / בהקמה	תאריך	הנפקת	האישור:

אישור ביטוח זה מהווה אסמכתא לכך שלמבוטח ישנה פוליסת ביטוח בתוקף, בהתאם למידע המפורט בה. המידע המפורט באישור זה אינו כולל את כל תנאי הפוליסה והחריגים, יחד עם זאת, במקרה של סתירה בין התנאים שמפורטים באישור זה לבין התנאים הקבועים בפוליסת הביטוח יגבר האמור בפוליסת הביטוח למעט במקרה שבו תנאי באישור זה מיטיב עם מבקש האישור.

מבקש האישור	המבוטח	מען הנכס המבוטח / כתובת ביצוע העבודות	מעמד מבקש האישור
שיווק ופרסום (להלן: "המזמינה") ו/או חברות בנות ועובדיהם של הנ"ל	שם הקבלן: _____ ו/או קבלני משנה	עבודות הקמה, שיפוץ, התאמה של _____ במקרקעין ברחוב _____	☐מזמינת העבודות ☐החברה המנהלת ☒בעלי הנכס ☐אחר_____
ת.ז./ח.פ.	ת.ז./ח.פ.		
מען כיכר שפירא 1 ירושלים	מען		

כישויים

פרקי הפוליסה חלוקה לפי גבולות אחריות או סכומי ביטוח	מספר הפוליטה	נוסח ומהדורת פוליסה	תאריך תחילה	תאריך סיום (כולל תקופת הרצה 30 יום)	גבול האחריות למקרה ולתקופה/ סכום ביטוח / שווי העבודה		כישויים נוספים בתוקף וביטול חריגים יש לציין קוד כישוי בהתאם לנספח ז'
					סכום	מטבע	
כל הסיכונים עבודות קבלניות		ביט _____			_____	₪	309 ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור 313 כישוי בגין נזקי טבע 314 כישוי גניבה פריצה ושוד 316 כישוי רעידת אדמה 318 מבקש האישור מבוטח נוסף 328 ראשוניות 326 מוטב לתגמולי הביטוח – מבקש האישור
רכוש עליו עובדים					10% מסכום הביטוח מינימי 500,000 ₪	₪	
רכוש סמוך					10% מסכום הביטוח מינימי 500,000 ₪	₪	
פינוי הריסות					10% מסכום הביטוח מינימי 500,000 ₪	₪	
צד ג'		ביט _____			6,000,000	₪	302 אחריות צולבת. 307 קבלנים וקבלני משנה 309 ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור 312 כישוי נזק שנגרם כתוצאה משימוש בצמ"ה 315 תביעות המל"ל 318 מבקש האישור מבוטח נוסף 322 מבקש האישור מוגדר כצד ג' 328 ראשוניות 329 רכוש מבקש האישור יחשב כצד ג
אחריות מעבידים		ביט _____			20,000,000	₪	304 הרחב שיפוי 309 ויתור על תיחלוף מבקש האישור 319 מבוטח נוסף היה ויחשב כמעבידים 328 ראשוניות

פירוט הישירותים: (בכפוף לשירותים המפורטים בחוזה בין המבוטח למבקש האישור. יש לציין את קוד השירות מתוך הרשימה המפורטת בנספח ג':

009 (בנייה)/ עבודות קבלניות גדולות
062 (עבודות חשמל / איטום / אינסטלציה)
074 שיפוצים

ביטול/שינוי הפוליסה:

שינוי לרעת מבקש האישור או ביטול של פוליסת ביטוח, לא ייכנס לתוקף אלא 60 יום לאחר משלוח הודעה למבקש האישור בדבר השינוי או הביטול.

חתימת האישור

המבטח:

_____
חתימת המשתמש

16/2489-31

נספח א'/ג' - נוסח אישור על קיום ביטוחים

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

אישור קיום ביטוחים - ביטוח עבודות קבלניות / בהקמה	תאריך הנפקת האישור:

אישור ביטוח זה מהווה אסמכתא לכך שלמבוטח ישנה פוליסת ביטוח בתוקף, בהתאם למידע המפורט בה. המידע המפורט באישור זה אינו כולל את כל תנאי הפוליסה והחריגים. יחד עם זאת, במקרה של סתירה בין הוראים שמפורטים באישור זה לבין התנאים הקבועים בפוליסת הביטוח יגבר האמור בפוליסת הביטוח למעט במקרה שבו תנאי באישור זה מיטיב עם מבקש האישור.

מבקש האישור	המבוטח	מען הנכס המבוטח / כתובת ביצוע העבודות	מעמד מבקש האישור
אפיסיון יפעלים (להלן: "המזמינה") ו/או חברות בנות ועובדיה של הנ"ל	**שם הקבלן:** _____ ו/או קבלני משנה	עבודות הקמה, שיפוץ, התאמה של _____ במקרקעין ברח' _____	☐מזמינת העבודות ☐החברה המנהלת ☒בעלי הנכס ☐אחר _____
ת.ז./ח.פ.	ת.ז./ח.פ.		
מען ביה שפיא ירושלים	מען		

כיסויים

פרקי הפוליסה וחלוקה לפי גבולות אחריות או שכומי ביטוח	מספר הפוליסה	נוסח ומהדורת פוליסה	תאריך תחילה	תאריך סיום (כולל תקופת הרצה 30 יום)	גבול האחריות למקרה ולתקופה/ סכום ביטוח / שווי העבודה		כיסויים נוספים בתוקף וביטול חריגים יש לציין קוד כיסוי בהתאם לנספח ד'
					סכום	מטבע	
כל השיכומים עבודות קבלניות		ביט _____			_____	₪	309 ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור 313 כיסוי מגין נזקי טבע 314 כיסוי גניבה פריצה ושוד 316 כיסוי ריעידת אדמה 318 מבקש האישור מבוטח נוסף 328 ראשוניות 329 מוטב לתגמולי הביטוח – מבקש האישור
דכוש עלון עובדים					10% מסכום הביטוח מינימום ₪ 2,500,000	₪	
דכוש טפון					10% מסכום הביטוח מינימום ₪ 2,500,000	₪	
פיצוי הריסות					10% מסכום הביטוח מינימום ₪ 2,500,000	₪	
צד ג'		ביט _____			16,000,000	₪	302 אחריות צולבת. 307 קבלנים וקבלני משנה 309 ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור 312 כיסוי נזק שנגרם כתוצאה משימוש בצמ"ה 315 תביעות המל"ל 318 מבקש האישור מבוטח נוסף 322 מבקש האישור מוגדר כצד ג' 328 ראשוניות 329 רכוש מבקש האישור יחשב כצד ג
אחריות מעבידים		ביט _____			20,000,000	₪	304 הרחב שיפוי 309 ויתור על תיחלוף מבקש האישור 319 מבוטח נוסף היה ויחשב כמעבידים 328 ראשוניות

פירוט השיריותים: (בכפוף לשירותים המפורטים בחוזה בין המבוטח למבקש האישור. יש לציין את קוד השירות מתוך הרשימה המפורטת בנספח ג':

009 (בנייה)/ עבודות קבלניות גדולות
062 (עבודות חשמל / איטום / אינסטלציה)
074 שיפוצים

ביטול/שינוי הפוליסה

שינוי לרעת מבקש האישור או ביטול של פוליסת ביטוח, לא ייכנס לתוקף אלא 60 יום לאחר משלוח הודעה למבקש האישור בדבר השינוי או הביטול.

חתימת האישור

המבוטח:

_____
חתימת המשתמש

17/2489-31

נספח א'1 - נוסח אישור על קיום ביטוחים

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

אישור קיום ביטוחים - ביטוח עבודות קבלניות / בהקמה	תאריך הנפקת	האישור:

אישור ביטוח זה מהווה אסמכתא לכך שלמבוטח ישנה פוליסת ביטוח בתוקף, בהתאם למידע המפורט בה. המידע המפורט באישור זה אינו כולל את כל תנאי הפוליסה והחריגיה. יחד עם זאת, במקרה של סתירה בין התנאים שמפורטים באישור זה לבין התנאים הקבועים בפוליסת הביטוח יגבר האמור בפוליסת הביטוח למעט במקרה שבו תנאי האישור זה מיטיב עם מבקש האישור

מבקש האישור	המבוטח	כעת הנכס המבוטח / כתובת ביצוע העבודות	מעמד מבקש האישור
עיריית ירושלים (להלן: "המזמינה") ו/או חברות בנות ושובדיה של הנ"ל	שם הקבלן: _____ ו/או קבלני משנה	עבודות הקמה, שיפוץ, התאמה של _____ במקרקעין ברחי _____	☐מזמינת העבודות ☐החברה המנוהלת ☒בעלי הנכס ☐אחר _____
ת.ז./ח.פ.	ת.ז./ח.פ.		
מען כיכר ספרא 1 ירושלים	מען		

כישויים

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

פירוט השירותים: (בכפוף לשירותים המפורטים בחוזה בין המבוטח למבקש האישור. יש לציין את קוד השירות מתוך הרשימה המפורטת בנספח ב':

009 (בנייה)/ עבודות קבלניות גדולות
062 (עבודות חשמל / איטום / אינשטלציה)
074 שיפוצים

ביטול/שינוי הפוליסה"

שינוי לרעת מבקש האישור או ביטול של פוליסת ביטוח, לא ייכנס לתוקף אלא 60 יום לאחר משלוח הודעה למבקש האישור בדבר השינוי או הביטול.

הצהרת האישור

והמבטח:

_____

חתימת המשתמש

נספח א'/2

	אישור קיום ביטוחים	תאריך הנפקת האישור:
	אישור ביטוח זה מהווה אסמכתא לכך שלמבוטח ישנה פוליסה ביטוח בתוקף, בהתאם למידע המפורט בה. המידע המפורט באישור זה אינו כולל את כל תנאי הפוליסה ותריגיה. יחד עם זאת, במקרה של סתירה בין התנאים שמפורטים באישור זה לבין התנאים הקבועים בפוליסות הביטוח יגבר האמור בפוליסות הביטוח למעט במקרה שבו תנאי באישור זה מיטיב עם מבקש האישור.	

מבקש האישור	מעמד מבקש האישור	המבוטח	מעמד המבוטח
טיפוח ישופלים (תמזמינה ו/או תאגידים עירוניים ועובדיהם של הנ"ל)	☒משכיר ☐חברת ניהול	שם	☐השוכר / הזכיין ☒אחר: בר רשות שימוש
ת.ז./ח.פ.		ת.ז./ח.פ.	
מען רכוש מושכר / ישופלים	☐אחר _____	מען	☒אחר הודאת שימוש בנכס עירוני לפעילות _____ ו/או פעילויות נלוות

ביטוחים

סוג הביטוח הלקוח עפי שהלפו אחריות או שכנתי ביטוח	מספר הפוליסה	נושא ומהדורת הפוליסה	תאריך תחילה	תאריך סיום	גבול האחריות/ סכום ביטוח		ביטויים נוספים בתוקף וביטול חלקיים יש לציין קוד ביטוי בהתאם לנספח "ז"
					סכום	מטבע	
צד ג'		ביט _____			_____	₪	302 אחריות צולבת 304 הרחב שיפוי 307 קבלנים וקבלני משנה 309 ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור 315 ועביעות וחמלי"ל 318 מבקש האישור מבוטח נוסף 328 ראשוניות 329 ויתור מבקש האישור יחשב כצד ג
אחר – צד ג' הרצ אחריות מקצועית, אזיגן חל על נזקי גוף					במשותף עם פוליסת צד ג' חניל ולא בנוסף	₪	בניל כמו בפוליסת צד ג'
אחר – צד ג' כולל ביטוי לנזק הנובע מרשלנות רואה חשבון ו/או בנאכל ו/או בפשיקה					במשותף עם פוליסת צד ג' הניל ולא בנוסף	₪	בניל כמו בפוליסת צד ג'
אחריות מעבידים		ביט _____			20,000,000	₪	304 הרחב שיפוי 309 ויתור על תחלוף מבקש האישור 319 מבוטח נוסף ללא ויתור כמעבידם 328 ראשוניות
ביטוח רכוש ☒ציוד תכולה ☒א. תוצאתי		ביט _____			רכוש- מלוא ערך כינון אובדן תוצאתי- 12 חודשים	₪	309 ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור 311 כיסוי אובדן תוצאתי 318 מבקש האישור מבוטח נוסף 328 ראשוניות

פירוט השיפויים (ככפוף לשיפויים המפורטים בהסכם בין המבוטח למבקש האישור, יש לציין את קוד השיפוי מתוך הרשימה המפורטת בנספח ג'/1):

696 שיפויים והשבויות

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

הערות:

חתימת המשתמש

19/2489-31

נספח ב' - ייפוי כוח בלתי חוזר

אנו הח"מ, עמותת "דרכי נועם ירושלים (ע"ר)", ע"ר **580052397**, 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 37 בגוש 30716 המצויה ברחוב ים סוף 36, שכונת סנהדריה, 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 ותשריטים 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' 2489). כל הפעולות המנויות לעיל אפשר שיעשו בתמורה או שלא בתמורה.

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

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

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

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

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

חתימת העמותה

אני הח"מ רן שגיא-גלזנר, עו"ד מ.ר. ~~61252~~ עו"ד מאשר בזה כי ה"ה:

[illegible] ת.ז. 012258646

[illegible] ת.ז. 301245846

חתמו בפני על ייפוי כוח זה לאחר שהזהרתים כי עליהם לומר את האמת וכי יהיו צפויים לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשו כן.

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

רן שגיא-גלזנר, עו"ד
מ.ר. 61252 עו"ד

חתימת המשתמש

ח' אב, תשפ"ג
26 יולי, 2023

<u>חוות דעת משפטית לעניין הסכם רשות שימוש בנכס עירוני (נכס 728 משתמש 12)</u>

1. העירייה הינה בעלת הזכויות ו/או זכאית להיות בעלת הזכויות בחלקה 9 בגוש 30079 ושל המבנה המצוי עליה, אשר כתובתו ברחוב ירמיהו 16, שכונת רוממה, ירושלים (להלן: "**המבנה**").

2. ביום 18.1.2022 המליצה ועדת ההקצאות המקצועית ליתן לעמותת "**הישיבה הקדושה והת"ת תורת אמת הכללית (חב"ד ליובאויטש) ירושלים (ע"ר)**" (להלן: "**העמותה**") רשות שימוש במבנה לצורך הפעלת בית כנסת ישיבה ופנימיה (לבנים בגילאי 18-14), וניהולם, לתקופה של 24 שנים ו-11 חודשים וזאת בכפוף לתנאים כפי שיפורטו להלן:

א. אישור רשות השימוש במבנה למטרת פנימייה כפופה לקבלת חוות דעת כתובה מאת מנהל האגף לחינוך תרדי כי הפנימייה המבוקשת מהווה חלק אינטגרלי מפעילות בית הספר.

ב. רשות השימוש כפופה לקיומם של טופס 4, אישורי אכלוס וכל האישורים הנדרשים על פי דין.

ג. השימוש במבנה כפוף לקבלת אישור ממנח"י כי המבנה עומד בכל דרישות הבטיחות והקונסטרוקציה לצורך הפעלת מוסד חינוך.

3. ביום 27.6.2022 המליצה הוועדה המייעצת להקצאות לאשר את המלצת ועדת ההקצאות המקצועית כאמור.

4. ביום 30.6.2022 אישרה מועצת העירייה את המלצת הוועדה המייעצת להקצאות כאמור.

5. הסכם רשות השימוש מסדיר את תקופת רשות השימוש שתחילתה ביום 1.7.2022 וסיומה ביום 30.6.2032.

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

בכבוד רב,

רחל ברנשטיין, עו"ד
עוזר ראשי ליועמ"ש – צוות נכסים

1/728-12

חוזה רשות שימוש בנכס עירוני

שנערך ונחתם בירושלים ביום 5 **בחודש** 11 **בשנת** 2023

נכס: 728

משתמש: 12

בין: **עיריית ירושלים**
קריית העירייה, כיכר ספרא 1
(להלן: **"העירייה"**)

מצד אחד

לבין: **עמותת "הישיבה הקדושה והת"ת תורת אמת הכללית (חב"ד ליובאוויטש) ירושלים"**
ע.ר. 580075158
(להלן: **"המשתמש"**)

מצד שני

הואיל: והעירייה הינה בעלת הזכויות ו/או זכאית להיות בעלת הזכויות בחלקה 9 בגוש 30079 המצויה ברחוב ירמיהו 16, שכונת רוממה, ירושלים (להלן: **"המקרקעין"**) ושל המבנה המצוי עליה (להלן: **"המבנה" ו/או "הנכס"**).

והואיל: ועל פי התכנית החלה במקרקעין ייעוד המקרקעין הינו למבני ציבור.

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

והואיל: והמשתמש מעוניין להשתמש במבנה, לצורך הפעלת בית כנסת, ישיבה ופנימייה (לבנים בגילאי 14-18), וניהולם (להלן: **"המטרה"**).

והואיל: וועדת ההקצאות המקצועית בישיבתה מיום 18.1.2022 המליצה ליתן למשתמש רשות שימוש במבנה לצורך קיום המטרה כאמור.

והואיל: והוועדה המייעצת להקצאות בישיבתה מיום 27.6.2022 המליצה לאשר את המלצת ועדת ההקצאות המקצועית וליתן למשתמש רשות שימוש במבנה.

והואיל: ובהתאם להחלטת וועדת ההקצאות המקצועית מיום 18.1.2022 אישור רשות השימוש במבנה למטרת פנימייה כפופה לקבלת חוות דעת כתובה מאת מנהל האגף לחינוך חרדי כי הפנימייה המבוקשת מהווה חלק אינטגרלי מפעילות בית הספר.

הישיבה הקדושה והת"ת
תורת אמת הכללית
חב"ד ליובאוויטש ירושלים
חתימת המשתמש

והואיל: ורשות השימוש כפופה לקיומם של טופס 4, אישורי אכלוס וכל האישורים הנדרשים על פי דין.

והואיל: והשימוש במבנה כפוף לקבלת אישור ממנח"י כי המבנה עומד בכל דרישות הבטיחות והקונסטרוקציה לצורך הפעלת מוסד חינוך.

והואיל: ומועצת העירייה בישיבתה מיום 30.6.2022 החליטה לאשר את המלצת הוועדה המייעצת להקצאות וליתן למשתמש רשות שימוש במבנה כאמור.

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

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

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

והואיל: ותוקף רשות השימוש וחוזה זה כפוף לאישור שר הפנים לפי סעיף 188 לפקודת העיריות.

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

לפיכך הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. מבוא

המבוא לחוזה זה מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

2. רשות השימוש ומטרתה

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

(א) מטרת רשות השימוש היא אך ורק לצורך הפעלת בית כנסת, ישיבה ופנימייה (לבנים בגילאי 14-18), וניהולם ולא לשום מטרה אחרת שהיא, וכן שלא לעשיית רווחים, או כל מטרה אחרת שהיא, אלא אם תקבל הסכמת העירייה בכתב ומראש ובכפוף לקבלת אישור מועצת העירייה ושר הפנים.

ב. למען הסר ספק, מובהר כי לא תיעשה במבנה כל פעילות פוליטית מפלגתית ו/או עסקית ו/או מסחרית למטרות רווח.

ישיבת הנהלה והמית
לעניין אמנת הכללית
אין ייצוג ישנשלטון
מתייצגת המשתמש

4. החזרת המבנה בתום תקופת רשות השימוש

א. עם תום תקופת רשות השימוש האמורה בסעיף 3 לעיל, או עם הפסקת רשות השימוש מכול סיבה שהיא, יפנה המשתמש את המבנה ויחזירו לעירייה כשהוא פנוי מכול אדם וחפץ למעט כל דבר השייך לעירייה ולמעט הבנוי והמחובר למבנה דרך קבע ובמצב שקיבלו מהעירייה, למעט בלאי סביר.

ב. לא פינה המשתמש את המבנה כאמור לעיל יחולו הוראות סעיף 12 ב'-הי להלן.

5. דמי שימוש

דמי השימוש יהיו על פי התעריף שבתוקף ביום התשלום שישולמו מראש לכל תקופת רשות השימוש בסך של 7193 ₪, בתוספת מע"מ ככל שחל, הכוללים הפרשי הצמדה לפי המדד הידוע ביום החתימה על חוזה זה.

6. תשלומי מיסים, אגרות, היטלים וכו'

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

ב. אם המשתמש לא ישלם תשלום כלשהו במועד, תהא העירייה רשאית, לפי שיקול דעתה בלבד, לשלם את התשלומים, ההיטלים, המיסים, הארנונות והאגרות כאמור לעיל על חשבון המשתמש ולגבותם מהמשתמש.

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

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

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

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

חתימת המשתמש

ג. המשתמש מתחייב שלא לקיים בנכס כל פעילות אסורה עפ"י הדין.

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

ה. אישור רשות השימוש במבנה למטרת פנימייה כפופה לקבלת חוות דעת כתובה מאת מנהל האגף לחינוך חרדי כי הפנימייה המבוקשת מהווה חלק אינטגרלי מפעילות בית הספר.

ו. רשות השימוש כפופה לקיומם של טופס 4, אישורי אכלוס וכל האישורים הנדרשים על פי דין.

ז. השימוש במבנה כפוף לקבלת אישור ממנח"י כי המבנה עומד בכל דרישות הבטיחות והקונסטרוקציה לצורך הפעלת מוסד חינוך.

ח. למען הסר ספק-

1. 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 במבנה פירושה הסכמת בעל זכויות במקרקעין בלבד והסכמה זו לא תתפרש כהסכמתה של רשות מוסמכת כלשהי, לרבות רשויות התכנון.
2. רשות שימוש בחוזה זה כמשמעותה בסעיף 31 לחוק השכירות והשאילה התשל"א-1971.
3. ידוע למשתמש והוא מסכים לכך כי המבנה נמסר לשימושו במצבו כפי שהוא וכי העירייה לא תהיה חייבת לבצע כל עבודת תיקון, שיפוץ וכיו"ב אף בגין בלאי סביר בין לפני תחילת תקופת השימוש ובין במהלכה. כל עבודה כאמור לרבות זיפות, תיקון נזילות וכו' יבוצעו על ידי המשתמש בלבד ועל חשבונו ואחריותו.

3. תקופת רשות השימוש

א. תקופת רשות השימוש תהא ל-24 שנים ו-11 חודשים, שתחילתה ביום 1.7.2022 וסיומה ביום 31.5.2047 (להלן: "**תקופת רשות השימוש**").

ב. למרות האמור בס"ק א' לעיל תהא העירייה רשאית לבטל את רשות השימוש בכל שלב במהלך התקופה במקרה של הפרת תנאי ההקצאה ו/או תנאי הסכם רשות השימוש ו/או מכל סיבה אחרת. במקרה כזה יחולו הוראות סעיף 4 להלן.

יבה הראשה והחנ"ת
אמת הכללית
ירושלים
מחלקת רכוש משותפת

7. השימוש בנכס

א. המשתמש מתחייב להשתמש במבנה אך ורק למטרת רשות השימוש המפורטת במבוא לחוזה זה ובסעיף 2 לעיל ובהתאם להוראות חוזה זה. המשתמש לא יהיה רשאי להשתמש במבנה או בחלק ממנו למטרה אחרת.

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

ג. 1. המשתמש לא יהא רשאי לבנות ו/או להוסיף מבנה ו/או להגדיל את המבנה ו/או לשנותו (להלן: "**תוספת בנייה**") אלא אם קיבל הסכמת העירייה בכתב ומראש, בתנאים שקבעה העירייה, ובתנאי שתוספת הבנייה תהיה לאותה המטרה המפורטת בסעיף 2 ותואמת לתכנית בניין עיר התקפה לגבי אותו אזור באותה שעה וכול תקנה על פיה. בכול מקרה התוספת תהיה בבעלות העירייה. כמו כן לא יהא רשאי המשתמש להרוס חלק כלשהו מהמבנה או לבצע שינוי כלשהו במבנה, לרבות התקנת מזגנים וכיו"ב, או לבצע שינוי במתקן ממתקני המבנה או במערכת ממערכותיו, ללא הסכמת מנהלת אגף הנכסים בעירייה מראש ובכתב. ככול שמדובר במבנה לשימור, נדרשת גם הסכמת מהנדס העיר לביצוע כל שינוי או תוספת כאמור לעיל.
בנה המשתמש תוספת במבנה ללא הסכמת העירייה ולא סילק את התוספת ו/או החזיר את המצב לקדמותו בתוך 7 ימים מיום שנדרש לכך בכתב על ידי העירייה, תהא רשאית העירייה אך לא חייבת לבצע פעולות אלו ולחייב את המשתמש בהוצאות הכרוכות בכך וזאת מבלי לגרוע מזכויותיה לכל סעד אחר העומד לזכותה עפ"י הסכם זה או עפ"י דין.
2. למען הסר ספק- אם ישקיע המשתמש השקעות כלשהן במבנה או בתוספת בנייה, הם יהיו על חשבון המשתמש בלבד ועל אחריותו ולא יחשבו כתשלום דמי מפתח מלאים או חלקיים בגין המבנה ו/או התוספת. למשתמש לא תהיה כל טענה בעניין זה כלפי העירייה.

ד. המשתמש מתחייב לבצע את כל העבודות ולמלא אחר כל הפקודות, ההוראות והדרישות המוצאות על פי דין על ידי הממשלה, הרשויות המקומיות, ועדות מקומיות ומחוזיות לתכנון ולבנייה או כל רשות מוסמכת אחרת, בקשר עם שיפוץ המבנה, החזקת המבנה, השימוש בו, תיקונו וכול הכרוך בו, לרבות אלה החלות על העירייה, והמשתמש מקבל על עצמו בלבד את האחריות המלאה עבור כל התוצאות של אי מילוי כל חוק פקודה, חוק עזר, הוראה או דרישה כאמור.

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

חתימת המשתמש

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

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

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

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

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

יא. במסגרת ביקורה בנכס כאמור לעיל, תהא רשאית העירייה לעניין בספרי החשבונות של המשתמש.

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

יג. המשתמש מתחייב 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.

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

8. העברת זכויות

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

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

המשתמש

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

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

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

2.2. ביטוח אחריות כלפי צד שלישי.

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

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

2. המשתמש לבדו אחראי כלפי העירייה לאבדן, נזק או קלקול לרכוש ו/או ציוד מכל סוג ותאור הנמצא או שהובא על ידו ו/או על ידי מי מטעמו ו/או שבאחריותו ו/או המשמש לצורך מטרת רשות השימוש ו/או לכל אובדן תוצאתי בקשר עם ההתקשרות. המשתמש רשאי שלא לערוך ביטוח לרכוש ו/או לציוד המפורט לעיל במלואו ו/או בחלקו, אולם יובהר כי בכל מקרה המשתמש פוטר, בשמו ובשם הבאים מטעמו, את העירייה ואת הבאים מטעם העירייה מאחריות לכל אובדן או נזק לרכוש או ציוד כלשהו כאמור ו/או לכל אובדן תוצאתי בקשר עם ההתקשרות.

3. בכל הביטוחים יכללו התנאים הבאים :

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

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

3.3. בביטוחי החבות ייכלל סעיף אחריות צולבת.

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

חתימת המשתמש

9. שמירת זכויות

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

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

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

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

ד. להבטחת זכויות העירייה עפ"י חוזה זה, תפקיד המשתמש בידי העירייה ייפוי כוח נוטריוני בלתי חוזר בנוסח המצורף **כנספח ב'** שיסמיך את העירייה לעשות כל פעולה שהוסמכה לעשותה עפ"י חוזה זה.

10. אחריות המשתמש וביטוח

א. ביטוח

1.

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

הקדושה והתניית
תורת הכללית
58007
חתימת המשתמש

ב. אחריות לנזקים

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

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

11. הפרת החוזה

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

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

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

ד. תקבע על ידי העירייה באותה דרישה, לא מלא המשתמש אחר דרישה זו תוך התקופה האמורה.

חתימת המשתמש

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

3.6. חריג רשלנות רבתי לא יחול בפוליסות.

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

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

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

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

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

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

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

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

עיריית הקדושה והתיירות
הנהלת העיר העתיקה
מחלקת המשתמש

ב. העירייה תהיה רשאית להשתמש במבנה כראות עיניה ולפי שיקול דעתה המוחלט ולמשתמש לא תהא כל דרישה ו/או טענה ו/או תביעה מכול סוג שהוא כלפי העירייה לתשלום כלשהו בקשר לתוספת בנייה במבנה, החזקתו, השימוש בו והחזרת החזקה בו לעירייה.

ג. לא קיים המשתמש התחייבותו האמורה בס"ק א' לעיל, תהא העירייה רשאית להיכנס למבנה, לתפוס את החזקה בו וכן לנקוט בכול הפעולות למימוש זכויותיה והמשתמש יישא בכול ההוצאות שייגרמו לעירייה בשל שימוש העירייה בזכותה זו.

ד. לא פינה המשתמש את המבנה במועד ובתנאים הקבועים בחוזה זה ונדרשה העירייה לנקוט כנגדו בהליכים משפטיים לביצוע הפינוי, ישפה המשתמש את העירייה בגין כל הוצאה שתיגרם לה כתוצאה מאי פינוי כאמור.

ה. מבלי לגרוע מהוראות סעיף זה וסעיף 11 לעיל, העירייה תהא רשאית לגבות מהמשתמש דמי שימוש ראויים בגין השימוש בנכס שלא בהתאם למטרת רשות השימוש ותנאיה על פי חוזה זה (לרבות שימושים אחרים ועבירות בנייה) וזאת בהתאם לחוות-דעת שמאי מטעם העירייה.

13. פרוק התאגיד

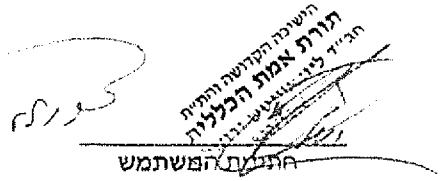
במקרה של מינוי מפרק לתאגיד שהמשתמש מואגד בו (להלן: "**התאגיד**") או פרוק התאגיד מרצון או שלא מרצון או חדלותו או הפסקת פעילותו מכול נימוק או סיבה שהיא תפקע רשות השימוש והחזקה במבנה וזכות השימוש בהם תחזור לידי העירייה, לאלתר, ויחולו הוראות סעיף 12 לעיל בשנויים במחויבים.

14. ויתורים

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

15. מקום שיפוט

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



ה. בנוסף לאמור לעיל ומבלי לגרוע מהוראות סעיף 3 ב' לעיל ומזכותה הכללית של העירייה עפ"י הדין ו/או בגין הפרת החוזה מצד המשתמש, תהא העירייה זכאית לבטל את החוזה ואת ההקצאה במקרים הבאים:

(1) נעשה במבנה שימוש שלא עפ"י מטרות ההקצאה כאמור בסעיף 2 לעיל.

(2) היקף האוכלוסייה הנהנית מהפעילות המתבצעת במבנה ע"י המשתמש ירד באופן משמעותי מהצפי שעל פיו הוחלט להקצות את המבנה למשתמש.

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

(4) הפעילות מתבצעת במבנה אינה מהווה עוד חלק מצרכי השכונה/ האזור/העיר, בהתאם לשימוש שעל פיו הוקצה הנכס מלכתחילה.

(5) הפעילות המתבצעת במבנה כרוכה בקבלת רישיון מגוף שלטוני ואותו רישיון בוטל ו/או נשלל.

(6) למשתמש אין אישור ניהול תקין בעל תוקף.

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

(8) המבנה שהוקצה דרוש לעירייה לצורך אחר. במקרה זה תינתן למשתמש הודעה של 90 יום מראש.

(9) לא מולאו תנאי החוק והנחיות המחלקה לאיכות הסביבה בעירייה בנוגע לביצוע בדיקות אסבסט במבנה או בנוגע להסרתו.

(10) נעשה שימוש בנכס או בנייה ללא היתר כדין.

(11) המשתמש לא הנגיש את המבנה בהתאם להוראות החוק והתקנות.

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

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

12. תוצאות ביטול החוזה

במקרה של ביטול החוזה על ידי העירייה כאמור לעיל יחולו ההוראות כדלקמן:

א. המשתמש יהא חייב לפנות את המבנה ולמסרו לידי העירייה כשהוא פנוי מכול אדם וחפץ, חופשי מכול שעבוד או זכות צד שלישי כלשהו תוך שלושים יום מתאריך קבלת הדרישה לכך מהעירייה.



החתימת המשתמש

16. תנאי לתוקף החוזה

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

17. כתובות והודעות

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

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

המשתמש: עמותת "הישיבה הקדושה והת"ת תורת אמת הכללית (חב"ד ליובאויטש) ירושלים
כתובת: ירושלים 16 ירושלים

לראיה באו הצדדים על החתום:

_____	_____	_____	_____
גזבר העירייה	ראש העירייה	המשתמש	תאריך

הישיבה הקדושה והת"ת תורת אמת הכללית רח' ליובאוויטש ירושלים 5600

_____
עיריית ירושלים

אני החתימ[illegible] עו"ד מאשר בזה כי ה"ה:

[illegible] ת.ז. [illegible] ו- [illegible]

ת.ז. [illegible] אשר חתמו בפניי על חוזה זה ביום [illegible] הינם מנהלי המשתמש ורשאים על פי תזכירו ו/או תקנותיו ו/או על פי דין לחתום בשם המשתמש וכי חתימתם בצירוף חותמת המשתמש מחייבת את המשתמש לכול דבר ועניין.

_____
עו"ד

אישור השר _____

תאריך _____

הישיבה הקדושה והת"ת תורת אמת הכללית רח' ליובאוויטש ירושלים 5600

_____
חתימת המשתמש

14/728-12

נספח ב' - ייפוי כוח בלתי חוזר

אנו הח"מ, עמותת "הישיבה הקדושה והת"ת תורת אמת הכללית (חב"ד ליובאוויטש) ירושלים"
ע"ר 580075158, 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 9 בגוש 30079 המצויה ברחוב ירמיהו 16, שכונת רוממה, 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 ותשריטים 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' 728). כל הפעולות המנויות לעיל אפשר שיעשו בתמורה או שלא בתמורה.

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

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

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

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

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

הישיבה הקדושה והת"ת
תורת אמת הכללית
חב"ד ליובאוויטש ירושלים
580075158

אני הח"מ _____ עו"ד מאשר בזה כי ה"ה:

_____ ת.ז. _____

_____ ת.ז. _____

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

הישיבה הקדושה והת"ת
תורת אמת הכללית
חב"ד ליובאוויטש ירושלים
580075158

_____
חתימת המשתמש

_____
עו"ד

י"ג תמוז, תשפ"ג
2 יולי, 2023

<u>חוות דעת משפטית לעניין הסכם רשות שימוש בנכס עירוני (נכס 5390 משתמש 11)</u>

1. העירייה הינה בעלת הזכויות ו/או זכאית להיות בעלת הזכויות בחלק ממגרש 163 לפי תכנית מספר 1424 בחלקה 163 בגוש 30657, המצויה ברחוב מפרץ שלמה 10, שכונת גבעת המבתר, ירושלים ושל המבנה המצוי עליה (להלן: **"המבנה"**).

2. ביום 16.8.2022 המליצה ועדת ההקצאות המקצועית ליתן לעמותת **"אגודת בית הכנסת בגבעת המבתר ירושלים" (ע"ר)** (להלן: **"העמותה"**) רשות שימוש במבנה לצורך הפעלת בית כנסת לתקופה של 10 שנים. יחד עם זאת, מובהר כי העירייה תהא רשאית לבטל את רשות השימוש בכל שלב במהלך התקופה במקרה של הפרת תנאי ההקצאה ו/או תנאי הסכם רשות השימוש ו/או מכל סיבה אחרת.

3. רשות השימוש ניתנה בשטח כפי שיסומן בתשריט על ידי מנהל האגף למבני דת ולא בשטחים סמוכים שלא ניתנו בהקצאה.

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

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

6. הסכם רשות השימוש מסדיר את תקופת רשות השימוש שתחילתה ביום 1.9.2022 וסיומה ביום 31.8.2032.

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

בכבוד רב,

רחל ברנשטיין, עו"ד
עוזר ראשי ליועמ"ש – צוות נכסים

חוזה רשות שימוש בנכס עירוני

שנערך ונחתם בירושלים ביום_____ בחודש_____ בשנת_____

נכס: 5390

משתמש: 11

בין: **עיריית ירושלים**
קריית העירייה, כיכר ספרא 1
(להלן: "**העירייה**")

מצד אחד

לבין: **עמותת "אגודת בית הכנסת בגבעת המבתר ירושלים"**
ע.ר. 580223998
(להלן: "**המשתמש**") **מצד שני**

הואיל: והעירייה הינה בעלת הזכויות ו/או זכאית להיות בעלת הזכויות בחלק ממגרש 163 לפי תכנית מספר 1424 (להלן: "**התכנית**"), הידוע גם כחלקה 163 בגוש 30657 המצויה ברחוב מפרץ שלמה 10 שכונת גבעת המבתר, ירושלים ושל המבנה המצוי עליה (להלן: "**המקרקעין**")

והואיל: ועל פי התכנית החלה במקרקעין ייעוד המקרקעין הינו למבני ציבור.

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

והואיל: והמשתמש מעוניין להשתמש במבנה, כמסומן בתשריט המצ"ב כ**נספח ב'** (להלן: "**המבנה**" **ו/או** "**הנכס**") לצורך הפעלת בית כנסת וניהולו (להלן: "**המטרה**").

והואיל: וועדת ההקצאות המקצועית בישיבתה מיום 16.8.2022 המליצה ליתן למשתמש רשות שימוש במבנה לצורך קיום המטרה כאמור.

והואיל: והוועדה המייעצת להקצאות בישיבתה מיום 29.8.2022 המליצה לאשר את המלצת ועדת ההקצאות המקצועית וליתן למשתמש רשות שימוש במבנה כאמור.

והואיל: ומועצת העירייה בישיבתה מיום 31.8.2022 החליטה לאשר את המלצת הוועדה המייעצת להקצאות וליתן למשתמש רשות שימוש במבנה כאמור.

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

חתימת המשתמש

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

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

והואיל: ותוקף רשות השימוש וחוזה זה כפוף לאישור שר הפנים לפי סעיף 188 לפקודת העיריות.

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

לפיכך הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. **מ ב ו א**

המבוא לחוזה זה מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

2. **רשות השימוש ומטרתה**

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

ב. מטרת רשות השימוש היא אך ורק לצורך הפעלת בית כנסת ולא לשום מטרה אחרת שהיא, וכן שלא לעשיית רווחים, או כל מטרה אחרת שהיא, אלא אם תקבל הסכמת העירייה בכתב ומראש ובכפוף לקבלת אישור מועצת העירייה ושר הפנים.

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

ד. המשתמש מתחייב שלא לקיים בנכס כל פעילות אסורה עפ"י הדין.

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

ו. למען הסר ספק-

1. 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 במבנה פירושה הסכמת בעל

חתימת המשתמש

זכויות במקרקעין בלבד והסכמה זו לא תתפרש כהסכמתה של רשות מוסמכת כלשהי, לרבות רשויות התכנון.

2. רשות שימוש בחוזה זה כמשמעותה בסעיף 31 לחוק השכירות והשאילה התשל"א-1971.

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

3. תקופת רשות השימוש

א. תקופת רשות השימוש תהא ל-10 שנים, שתחילתה ביום 1.9.2022 וסיומה ביום 31.8.2032 (להלן: "**תקופת רשות השימוש**").

ב. למרות האמור בס"ק א' לעיל תהא העירייה רשאית לבטל את רשות השימוש בכל שלב במהלך התקופה במקרה של הפרת תנאי ההקצאה ו/או תנאי הסכם רשות השימוש ו/או מכל סיבה אחרת. במקרה כזה יחולו הוראות סעיף 4 להלן.

4. החזרת המבנה בתום תקופת רשות השימוש

א. עם תום תקופת רשות השימוש האמורה בסעיף 3 לעיל, או עם הפסקת רשות השימוש מכול סיבה שהיא, יפנה המשתמש את המבנה ויחזירו לעירייה כשהוא פנוי מכול אדם וחפץ למעט כל דבר השייך לעירייה ולמעט הבנוי והמחובר למבנה דרך קבע ובמצב שקיבלו מהעירייה, למעט בלאי סביר.

ב. לא פינה המשתמש את המבנה כאמור לעיל יחולו הוראות סעיף 12 ב'-ה' להלן.

5. דמי שימוש

דמי השימוש יהיו על פי התעריף שבתוקף ביום התשלום שישולמו מראש לכל תקופת רשות השימוש בסך של 7/193 ₪, הכוללים הפרשי הצמדה לפי המדד הידוע ביום החתימה על חוזה זה.

6. תשלומי מיסים, אגרות, היטלים וכו'

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

חתימת המשתמש

ב. אם המשתמש לא ישלם תשלום כלשהו במועד, תהא העירייה רשאית, לפי שיקול דעתה בלבד, לשלם את התשלומים, ההיטלים, המיסים, הארנונות והאגרות כאמור לעיל על חשבון המשתמש ולגבותם מהמשתמש.

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

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

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

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

7. השימוש בנכס

א. המשתמש מתחייב להשתמש במבנה אך ורק למטרת רשות השימוש המפורטת במבוא לחוזה זה ובסעיף 2 לעיל ובהתאם להוראות חוזה זה. המשתמש לא יהיה רשאי להשתמש במבנה או בחלק ממנו למטרה אחרת.

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

ג. 1. המשתמש לא יהא רשאי לבנות ו/או להוסיף מבנה ו/או להגדיל את המבנה ו/או לשנותו (להלן: "**תוספת בנייה**") אלא אם קיבל הסכמת העירייה בכתב ומראש, בתנאים שקבעה העירייה, ובתנאי שתוספת הבנייה תהיה לאותה המטרה המפורטת בסעיף 2 ותואמת לתכנית בניין עיר התקפה לגבי אותו אזור באותה שעה וכול תקנה על פיה. בכול מקרה התוספת תהיה בבעלות העירייה. כמו כן לא יהא רשאי המשתמש להרוס חלק כלשהו מהמבנה או לבצע שינוי כלשהו במבנה, לרבות התקנת מזגנים וכיו"ב, או לבצע שינוי במתקן ממתקני המבנה או במערכת ממערכותיו, ללא הסכמת מנהלת אגף הנכסים בעירייה מראש ובכתב. ככול שמדובר במבנה לשימור, נדרשת גם הסכמת מהנדס העיר לביצוע כל שינוי או תוספת כאמור לעיל.
בנה המשתמש תוספת במבנה ללא הסכמת העירייה ולא סילק את התוספת ו/או החזיר את המצב לקדמותו בתוך 7 ימים מיום שנדרש לכך בכתב על ידי העירייה, תהא רשאית העירייה אך לא חייבת לבצע פעולות אלו ולחייב את המשתמש בהוצאות הכרוכות בכך וזאת מבלי לגרוע מזכויותיה לכל סעד אחר העומד לזכותה עפ"י הסכם זה או עפ"י דין.

חתימת המשתמש

2. למען הסר ספק- אם ישקיע המשתמש השקעות כלשהן במבנה או בתוספת בנייה, הם יהיו על חשבון המשתמש בלבד ועל אחריותו ולא יחשבו כתשלום דמי מפתח מלאים או חלקיים בגין המבנה ו/או התוספת. למשתמש לא תהיה כל טענה בעניין זה כלפי העירייה.

ד. המשתמש מתחייב לבצע את כל העבודות ולמלא אחר כל הפקודות, ההוראות והדרישות המוצאות על פי דין על ידי הממשלה, הרשויות המקומיות, ועדות מקומיות ומחוזיות לתכנון ולבנייה או כל רשות מוסמכת אחרת, בקשר עם שיפוץ המבנה, החזקת המבנה, השימוש בו, תיקונו וכול הכרוך בו, לרבות אלה החלות על העירייה, והמשתמש מקבל על עצמו בלבד את האחריות המלאה עבור כל התוצאות של אי מילוי כל חוק פקודה, חוק עזר, הוראה או דרישה כאמור.

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

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

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

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

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

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

יא. במסגרת ביקורה בנכס כאמור לעיל, תהא רשאית העירייה לעניין בספרי החשבונות של המשתמש.

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

יג. המשתמש מתחייב 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.

חתימת המשתמש

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

8. העברת זכויות

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

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

9. שמירת זכויות

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

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

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

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

ד. להבטחת זכויות העירייה עפ"י חוזה זה, תפקיד המשתמש בידי העירייה ייפוי כוח נוטריוני בלתי חוזר בנוסח המצורף כ**נספח ב'** שיסמיך את העירייה לעשות כל פעולה שהוסמכה לעשותה עפ"י חוזה זה.

חתימת המשתמש

10. אחריות המשתמש

א. ביטוח

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

2. **ביטוחים בתקופת עבודות התאמה ו/או השיפוץ במבנה ו/או במרכז ו/או במקרקעין- ככל ויבוצעו עבודות כאמור ובהתאם לקבל היתר מראש מהעירייה.**
טרם ביצוע עבודות התאמה וכתנאי לביצוען, ללא צורך בכל דרישה מצד העירייה, מתחייב המשתמש להמציא לידי העירייה לא יאוחר מהמועד הקבוע לתחילת ביצוע העבודות במבנה ו/או במקרקעין, את טופס האישור על קיום ביטוחי עבודות התאמה, **נספח א'1**, המהווה חלק בלתי נפרד מהסכם זה (להלן: "טופס האישור על קיום ביטוחי עבודות התאמה"), כשהוא חתום על ידי מבטח מורשה בישראל מטעם המשתמש ו/או הקבלן מטעמו.
על אף האמור לעיל, ככול ויבוצעו עבודות בניה, הרחבה, שיפור, שיפוץ וכדי של המבנה ו/או המקרקעין שלא יעלו על 200,000 ₪ אזי ניתן יהיה לכלול את העבודות בסכומים כאמור במסגרת אישור הביטוח המפורט להלן ב"אישור עריכת ביטוחי המשתמש" ובלבד כי יומצא אישור הביטוח ותיכלל הרחבה בפוליסת צד ג כאמור "הביטוח כולל כיסוי לאחריות בקשר לעבודות בניה, הרחבה, שיפור, שיפוץ וכדי של המבנה ו/או המרכז ו/או המקרקעין והכיסוי לא יפחת מנוסח פוליסת "ביטי" הנהוגה בחברה כלל במועד עריכת הביטוח והעבודות".

<u>ביטוחים שוטפים בתקופת הרשות/ההרשאה:</u>

3. ללא צורך בכל דרישה מצד העירייה, מתחייב המשתמש להמציא לידי העירייה לא יאוחר מיום החתימה על ההסכם ו/או תחילת השימוש במבנה ו/או במקרקעין ו/או ממועד קבלת המבנה ו/או המקרקעין כבר רשות לצורך ביצוע עבודות ו/או ממועד הכנסת חפצים כלשהם, המוקדם מבין המועדים – את טופס האישור על עריכת ביטוחי המשתמש, **נספח א'2** המהווה חלק בלתי נפרד מהסכם זה (להלן: "**טופס האישור על עריכת ביטוחי המשתמש**"), כשהוא חתום על ידי המבטח מטעמו המורשה בישראל. המשתמש ישוב וימציא, מידי תום תקופת ביטוח, במשך כל זמן שהותו במבנה ו/או במקרקעין ו/או משך חלותו של הסכם זה ו/או תקופת הארכה ו/או הוצאת הרכוש ו/או הציוד מהנ"ל (ככול ותהיה) – לפי המאוחר, את טופס האישור על קיום ביטוחי המשתמש כשהוא חתום על ידי מבטח מורשה בישראל מטעם המורשה, וזאת ללא צורך בקבלת דרישה כלשהי מהעירייה.

חתימת המשתמש

4. המשתמש לבדו אחראי כלפי העירייה לאבדן, נזק או קלקול לרכוש ו/או ציוד מכל סוג ותאור הנמצא או שהובא על ידו ו/או על ידי מי מטעמו ו/או שבאחריותו ו/או המשמש לצורך מטרת השימוש ו/או הפעילות ו/או לכל אובדן תוצאתי בקשר עם ההתקשרות. המשתמש רשאי שלא לערוך ביטוח לרכוש ו/או לציוד המפורט לעיל ו/או כנדרש באישור הביטוח במלואו ו/או בחלקו, אולם יובהר כי בכל מקרה המשתמש פוטר, בשמו ובשם הבאים מטעמו, את העירייה ואת הבאים מטעם העירייה מאחריות לכל אובדן או נזק לרכוש או ציוד כלשהו כאמור ו/או לכל אובדן תוצאתי בקשר עם ההתקשרות.

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

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

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

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

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

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

חתימת המשתמש

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

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

13. להלן טבלה להגדרת גבולות אחריות נדרשים להשלמה בגוף אישור זה בביטוח אחריות כלפי צד ג':

פעילות	**גבול אחריות**
בית כנסת	₪ 1,000,000
גן ילדים, מעון, צהרון, תנועת נוער	₪ 4,000,000
השכרת כיתות (עמותות חברתיות) ו/או למטרות חברתיות	₪ 1,000,000
השכרת כיתות למטרות מסחריות	₪ 4,000,000
בית ספר, ישיבה, אולפנה, מדרשה	₪ 8,000,000
חוגים הכוללים רמת סיכון גבוהה יותר	₪ 1,000,000

14. המשתמש מתחייב לכלול בביטוחיו את הסעיפים הבאים:

1) בכל הפוליסות הנזכרות מתחייב המשתמש לכלול את הסעיפים הבאים:

2) שם "המבוטח" בפוליסות הינו – המשתמש ו/או העירייה;

3) "העירייה" לעניין הכיסוי הביטוחי: לרבות עובדיה ו/או חברות בת ו/או עובדים של הנ"ל.

4) ביטוח אחריות כלפי צד שלישי מכסה את אחריות העירייה ועובדיה בגין ו/או בקשר עם מעשה או מחדל של המשתמש ומי מטעמו בקשר עם ההתקשרות.

5) ביטוח חבות מעבידים מורחב לשפות את העירייה היה ותוטל עליה אחריות כמעבידה לנזקים בגין תאונת עבודה ו/או מחלות מקצוע שיגרמו לעובדי המשתמש בקשר עם ההתקשרות.

6) סכום השתתפות עצמית בפוליסות, בגין מקרה ביטוח אחד או סדרה של מקרי ביטוח הנובעים מסיבה מקורית אחת לא יעלה על סך 50,000 ₪.

7) ביטול זכות השיבוב ו/או התחלוף כלפי העירייה ו/או עובדיה, למעט כלפי מי שגרם לנזק בזדון.

8) הביטוחים לא יהיו ניתנים לביטול ו/או לשנוי תנאיהם לרעה, אלא לאחר שתימסר לעירייה הודעה בכתב, ע"י המשתמש ו/או חברת הביטוח מטעמו, במכתב רשום, 60 יום לפחות לפני מועד הביטול ו/או השינוי המבוקש.

9) חריג רשלנות רבתי ככל וקיים בפוליסות מבוטל.

10) לגבי העירייה הפוליסות הן "ביטוח ראשוני", המזכה אותה במלוא השיפוי המגיע לפי תנאיו, ללא זכות השתתפות בביטוחיה מבלי שתהיה לחברת הביטוח של המשתמש זכות תביעה ממבטחי העירייה להשתתף בנטל החיוב כאמור

חתימת המשתמש

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

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

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

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

ב. אחריות לנזקים

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

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

11. הפרת החוזה

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

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

חתימת המשתמש

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

ד. תקבע על ידי העירייה באותה דרישה, לא מלא המשתמש אחר דרישה זו תוך התקופה האמורה.

ה. בנוסף לאמור לעיל ומבלי לגרוע מהוראות סעיף 3 ב' לעיל ומזכותה הכללית של העירייה עפ"י הדין ו/או בגין הפרת החוזה מצד המשתמש, תהא העירייה זכאית לבטל את החוזה ואת ההקצאה במקרים הבאים:

(1) נעשה במבנה שימוש שלא עפ"י מטרות ההקצאה כאמור בסעיף 2 לעיל.

(2) היקף האוכלוסייה הנהנית מהפעילות המתבצעת במבנה ע"י המשתמש ירד באופן משמעותי מהצפי שעל פיו הוחלט להקצות את המבנה למשתמש.

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

(4) הפעילות מתבצעת במבנה אינה מהווה עוד חלק מצרכי השכונה/ האזור/העיר, בהתאם לשימוש שעל פיו הוקצה הנכס מלכתחילה.

(5) הפעילות המתבצעת במבנה כרוכה בקבלת רישיון מגוף שלטוני ואותו רישיון בוטל ו/או נשלל.

(6) למשתמש אין אישור ניהול תקין בעל תוקף.

(7) המבנה שהוקצה דרוש לעירייה לצורך אחר. במקרה זה תינתן למשתמש הודעה של 90 יום מראש.

(8) לא מולאו תנאי החוק והנחיות המחלקה לאיכות הסביבה בעירייה בנוגע לביצוע בדיקות אסבסט במבנה או בנוגע להסרתו.

(9) נעשה שימוש בנכס או בנייה ללא היתר כדין.

(10) המשתמש לא הנגיש את המבנה בהתאם להוראות החוק והתקנות.

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

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

חתימת המשתמש

12. תוצאות ביטול החוזה

במקרה של ביטול החוזה על ידי העירייה כאמור לעיל יחולו ההוראות כדלקמן:

א. המשתמש יהא חייב לפנות את המבנה ולמסרו לידי העירייה כשהוא פנוי מכול אדם וחפץ, חופשי מכול שעבוד או זכות צד שלישי כלשהו תוך שלושים יום מתאריך קבלת הדרישה לכך מהעירייה.

ב. העירייה תהיה רשאית להשתמש במבנה כראות עיניה ולפי שיקול דעתה המוחלט ולמשתמש לא תהא כל דרישה ו/או טענה ו/או תביעה מכול סוג שהוא כלפי העירייה לתשלום כלשהו בקשר לתוספת בנייה במבנה, החזקתו, השימוש בו והחזרת החזקה בו לעירייה.

ג. לא קיים המשתמש התחייבותו האמורה בס"ק א' לעיל, תהא העירייה רשאית להיכנס למבנה, לתפוס את החזקה בו וכן לנקוט בכול הפעולות למימוש זכויותיה והמשתמש יישא בכול ההוצאות שייגרמו לעירייה בשל שימוש העירייה בזכותה זו.

ד. לא פינה המשתמש את המבנה במועד ובתנאים הקבועים בחוזה זה ונדרשה העירייה לנקוט כנגדו בהליכים משפטיים לביצוע הפינוי, ישפה המשתמש את העירייה בגין כל הוצאה שתיגרם לה כתוצאה מאי פינוי כאמור.

ה. מבלי לגרוע מהוראות סעיף זה וסעיף 11 לעיל, העירייה תהא רשאית לגבות מהמשתמש דמי שימוש ראויים בגין השימוש בנכס שלא בהתאם למטרת רשות השימוש ותנאיה על פי חוזה זה (לרבות שימושים אחרים ועבירות בנייה) וזאת בהתאם לחוות-דעת שמאי מטעם העירייה.

13. פרוק התאגיד

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

14. ויתורים

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

15. מקום שיפוט

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

חתימת המשתמש

16. תנאי לתוקף החוזה

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

17. כתובות והודעות

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

העירייה : עיריית ירושלים, באמצעות מנהלת אגף נכסי העירייה

קריית העירייה, כיכר ספרא 1, קומה 5 ירושלים 9414109

המשתמש: אגודת בית הכנסת בגבעת המבתר ירושלים (ע"ר)

כתובת: מגדל אלמה 10 ירושלים

לראיה באו הצדדים על החתום:

אגודת בית הכנסת
בגבעת המבתר
ירושלים

_____	_____	_____	_____	_____
גזבר העירייה		ראש העירייה	המשתמש	תאריך

_____

עיריית ירושלים

אני החי"מ רמי בביאן עו"ד מאשר בזה כי ה"ה

יוסף וולמן _____ ת.ז. 055065891

ו- שלמה בביאן _____ ת.ז. 069441384

אשר חתמו בפניי על חוזה זה ביום 6.2.23 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.

רמי בביאן עו"ד (מ"ר 15209)
מדבר סיני 8 ירושלים
טל. 02-5818466 פקס. 02-5328033

אישור השר _____

תאריך _____

_____
חתימת המשתמש

מספר סידורי 2023/80
טופס מס' 2

אימות חתימתו של אדם בשם תאגיד או בשם אדם אחר

אני החתום מטה רמי בביאן נוטריון בעל רישיון מספר 2105209 מאשר כי ביום 27.6.23 ניצבו לפני במשרדי שבמען רחוב מדבר סיני 84 ירושלים מר דוד רופמן ומר עופר בביאן

☒ המוכרים לי באופן אישי

☐ שזהותו/ה הוכחה לי על פי תעודת זהות / דרכון ..... (שם המדינה) / תעודה ציבורית ..... מספר ..... שהונפק/ה ביום .....

ושוכנעתי כי הניצב/ת בפני הבין/ה הבנה מלאה את משמעות הפעולה וחתם/ה מרצונו/ה החופשי על המסמך המצורף והמסומן באות / מספר א'.

☒ בשם התאגיד - **אגודת בית הכנסת בגבעת המבתר ירושלים ע"ר 580223998.**

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

☐ בשם הזולת ..... ת.ז. .....
בכתובת .....

אני מאשר שהוגש לי מסמך אישור בדבר מורשי חתימה שהוצא על ידי ביום 9.12.20 כראיה בכתב, להנחת דעתי, לשם הוכחת רשותו/ה לחתום כאמור.

לראיה אני מאמת את חתימתם של דוד רופמן ועופר בביאן בשם התאגיד הנ"ל בחתימת ידי ובחותמי, היום 27.6.23.

שכר נוטריון 208 שקלים חדשים.

חתימה

חותם הנוטריון

14/5390-11

נספח ב' - ייפוי כוח בלתי חוזר

אנו הח"מ, עמותת " **אגודת בית הכנסת בגבעת המבתר ירושלים** " **(ע"ר)** 580223998, 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 163 בגוש 30657 המצויה ברחוב מפרץ שלמה 10, שכונת גבעת המבתר, 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' 5390). כל הפעולות המנויות לעיל אפשר שיעשו בתמורה או שלא בתמורה.

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

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

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

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

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

חתימת העמותה

אני הח"מ רמי בביאן עו"ד מאשר בזה כי ה"ה:

גיל רופא ת.ז. 050658791

אלי בן דוד ת.ז. 069441384

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

עו"ד

רמי בביאן, עו"ד (מ"ר 35209)
מדבר סיני 84 ירושלים
טל. 02-5818466 פקס. 02-5328033

חתימת המשתמש

אגף היועץ המשפטי
מחלקת ייעוץ וחקיקה

כ"א אדר ב, תשפ"ב

24 מרץ, 2022

חוות דעת משפטית לעניין חוזה חכירה (נכס 7968 משתמש 241)

1. עיריית ירושלים העירייה הינה בעלת הזכויות בחלקה 33 גוש 29935, אשר כתובתה בפינת רח' ליכטנשטיין ואביגור, שכונת חומת שמואל, ירושלים (להלן: "**המקרקעין**").

2. מועצת העירייה בישיבתה מיום 20.1.2011 החליטה על הקצאת חלק מהמקרקעין לעמותת "**שערי החומה - ירושלים**" (להלן: "**החוכרת הנוספת**") לצורך הקמת מבנה אשר ישמש כבית כנסת וניהולו (להלן: "**המבנה**").

3. ביום 08.03.2017 המליצה ועדת ההקצאות המקצועית על הקצאת גג המבנה לעמותת "**נתיבות ישראל נוסח יהדות מרוקו - ירושלים**" (להלן: "**העמותה**") לצורך הקמת והפעלת בית כנסת. תקופת החכירה הינה ל-25 שנים שתחל ביום השלמת הבניה למפרע למועד החלטת המועצה בעניין ובכפוף להשלמת הבניה, עם אפשרות הארכה לשתי תקופות נוספות שלא תעלנה על 10 שנים כל אחת. תוקף ההקצאה לשלוש שנים. תנאי להקצאה הינו כי העמותה מתחייבת לשפות את החוכרת הנוספת באופן יחסי בגין השימוש המשותף שייעשה בקומת המרתף של המבנה ובניית בית הכנסת על גג המבנה. ככל שיתגלעו מחלוקות באשר לסכום השיפוי הרי שהן יוכרעו על ידי מנהל האגף למבני ציבור ומנהל מנהלת מבני דת.

4. ביום 19.04.2017 המליצה הוועדה המייעצת להקצאות לאשר את המלצת ועדת ההקצאות המקצועית כאמור.

5. ביום 24.04.2017 אישרה מועצת העירייה את המלצת הוועדה המייעצת להקצאות כאמור לעיל.

6. לאור האמור, אין מניעה משפטית לאישור ההסכם בכפוף לתנאי ההקצאה שפורטו בסעיף 3 לעיל ובהחלטת המועצה, לואישורו של שר הפנים לפי סעיף 188 לפקודת העיריות.

בכבוד רב,

אלעד גונן, עו"ד

ראש צוות נכסים – ייעוץ וחקיקה

מינהל היועץ המשפטי לעירייה

כיכר ספרא 8, ת.ד. 775, ירושלים 9100701, טלפון 02-6298482/6298185
Safra Square 8, P.O.B. 775, Jerusalem 9100701, Tel. 02-6298482/6298185
yhakika@jerusalem.muni.il

שוזה לחיות בירושלים
מרכז לים בעירות

חוזה חכירה

שנערך ונחתם בירושלים ביום _____ בחודש _____ בשנת _____

נכס 7968

משתמש 241

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

לבין: **עמותת: "נתיבות ישראל נוסח יהדות מרוקו - ירושלים"**
ע.ר. 580487809
(להלן: "**החוכרת**") **מצד שני**

הואיל: והעירייה הינה בעלת הזכויות בחלקה 33 גוש 29935, אשר כתובתה בפינת רח' ליכטנשטיין ואביגור, שכונת חומת שמואל, ירושלים (להלן: "**המקרקעין**").

והואיל: ועל פי התכנית ייעוד המקרקעין הינו למבנה ציבור.

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

והואיל: ומועצת העירייה בישיבתה מיום 20.1.2011 החליטה על הקצאת חלק מהמקרקעין לעמותת "**שערי החומה - ירושלים**" (להלן: "**החוכרת הנוספת**") לצורך הקמת מבנה אשר ישמש כבית כנסת וניהולו (להלן: "**המבנה**").

והואיל: והעירייה פרסמה את גג המבנה שבנתה החוכרת הנוספת להקצאה (להלן: "**גג המבנה**").

והואיל: וברצון החוכרת לחכור מהעירייה את גג המבנה וברצון העירייה להחכיר לחוכרת את גג המבנה, והכל בהתאם להוראות חוזה ותנאיו כדלהלן.

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

נתיבות ישראל
נוסח יהדות מרוקו-ירושלים עיר

והואיל: ומועצת העירייה בישיבתה מיום 24.4.2017 החליטה על הקצאת גג המבנה לחוכרת לצורך הקמת מבנה נוסף (להלן: "**המבנה הנוסף**") לצורך ניהולו של בית כנסת (להלן: "**מטרת החכירה**").

והואיל: והחוכרת מתחייבת לשפות את העמותה הנוספת באופן יחסי בגין השימוש המשותף שייעשה בקומת המרתף של המבנה ובניית בית הכנסת על גג המבנה. ככל שיתגלעו מחלוקות באשר לסכום השיפוי הרי שהן יוכרעו על ידי מנהל האגף למבני ציבור ומנהל מנהלת מבני דת.

והואיל: ומובהר כי כל שימוש שיעשה במקרקעין בניגוד למטרות ההקצאה יהווה עילה לביטול הסכם זה וההקצאה.

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

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

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

<u>לפיכך הותנה, הוצהר והוסכם בין הצדדים כדלקמן:</u>

1. **<u>מבוא:</u>**

המבוא לחוזה זה מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

2. **<u>הגדרות:</u>**

"**המקרקעין**"- חלקה 33 בגוש 29935 אשר כתובתה בפינת רח' ליכטנשטיין ואביגור, שכונת חומת שמואל, ירושלים.

"**הנכס**"- המקרקעין לרבות כל בנייה שתיבנה עליהם בעתיד על ידי החוכרת או עבורה, כמסומן בתשריט המצורף **כנספח א'** לחוזה זה ובכפוף להיתר בנייה (להלן: "**התשריט**").

"**המנהל**"- מנהלת אגף נכסי העירייה או מי שהוסמך לכך על ידה ובכל מקום בחוזה בו מסורות לעירייה סמכויות, יראו סמכויות אלה, אם לא נקבע אחרת,

נתיבות ישראל

כנתונות גם למנהל, ובכלל זה הסמכות לבטל את ההקצאה ו/או את חוזה החכירה.

3. **<u>החכירה ומטרתה:</u>**

(א) העירייה מתחייבת בזה להחכיר לחוכרת, והחוכרת מתחייבת לחכור מהעירייה את הנכס והכול בהתאם לתנאי חוזה זה והוראותיו. החכירה תחול על המקרקעין לרבות כל בנייה שתיבנה עליהם בעתיד על ידי החוכרת או עבורה, כמסומן בתשריט (להלן: "**הנכס**").

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

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

(ד) החוכרת מתחייבת שלא לקיים במקרקעין כל פעילות אסורה עפ"י הדין.

(ה) החוכרת מתחייבת להוסיף כתובת רשומה בירושלים ברשם העמותות.

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

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

(ח) החוכרת מתחייבת לשפות את העמותה הנוספת באופן יחסי בגין השימוש המשותף שייעשה בקומת המרתף של המבנה ובניית בית הכנסת על גג המבנה. ככל שיתגלעו מחלוקות באשר לסכום השיפוי הרי שהן יוכרעו על ידי מנהל האגף למבני ציבור ומנהל מנהלת מבני דת.

נתיבות ישראל

4. **<u>ההקצאה, תקופתה וביטולה:</u>**

(א) תוקף ההקצאה הוא לשלוש שנים מיום 25.4.2017, על החוכרת לממש את ההקצאה ולהשלים את הקמת הנכס עד ליום 24.4.2020 (להלן: "**תקופת מימוש ההקצאה**"), במידה והיא לא תמומש בפרק זמן זה, ההקצאה תבוטל.

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

(ג) בקשת החוכרת בדבר הארכת תקופת ההקצאה תידון בפני הגורמים המוסמכים בעיריית ירושלים. הוחלט לקבל את הבקשה, יוארך תוקף ההקצאה לתקופה של עד שנתיים נוספות והודעה על כך תשלח לחוכרת. נדחתה הבקשה, תודיע העירייה לחוכרת על ביטול ההקצאה ויחולו הוראות סעיף 16 להלן.

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

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

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

(ז) מובהר כי אין בהקצאה זו כדי להשליך על כל הליך משפטי שמתנהל ו/או יתנהל בגין השימוש שעושה החוכרת במבנים אחרים כלשהם, לרבות בחניית בית מגורים, או על ביצועו של כל צו שניתן ואו יינתן ביחס למבנים אחרים כלשהם, לרבות חניית בית מגורים ו/או באשר לשימוש בהם.

(ח) מודגש כי האחריות המלאה לגבי שימוש כלשהו של החוכרת במבנים אחרים כלשהם, לרבות בחניית בית מגורים, חלה אך ורק על החוכרת, על כל המשתמע מכך, לרבות ובעיקר בנוגע לענייני ביטוח.

נתיבות ישראל
עסקאות מקרקעין-ירושלים בע"מ

5. **<u>תקופת החכירה:</u>**

(א) בכפוף לאמור בסעיפים קטנים (ד) ו- (ה) להלן, תקופת החכירה הינה ל- 25 שנה שתחילתה ביום 25.4.2017 וסיומה ביום 24.4.2042 (להלן: "**תקופת החכירה**").

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

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

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

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

6. **<u>הארכת תקופת החכירה:</u>**

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

7. **<u>החזרת הנכס בתום תקופת החכירה:</u>**

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

נתניהו ישראל

דמי חכירה:

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

הבניה:

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

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

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

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

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

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

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

(ח) החוכרת מתחייבת לסיים את בניית המבנה לא יאוחר מיום 24.4.2020 במידה ולא תעשה כן, ובשים לב להוראות סעיף 4 תבוטל ההקצאה, החוזה יגיע לקיצו ויחולו הוראות סעיף 16 להלן בשינויים המחויבים. המקרקעין יוחזרו לידי העירייה כשהם

נתניבות ישראל

פנויים מכל אדם וחפץ, חופשי מכול שעבוד, חוב או זכות של צד ג' כלשהוא, תוך שלושים יום מתאריך קבלת הדרישה לכך מהעירייה, ולחוכרת לא תהא כל דרישה ו/או טענה ו/או תביעה מכול סוג שהוא כלפי העירייה לתשלום כלשהו בקשר להקמת הנכס ו/או פיתוח המקרקעין והחזרת החזקה בהם לעירייה.

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

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

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

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

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

10. **<u>השימוש בנכסים והחזקתם:</u>**

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

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

נתיבות ישראל

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

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

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

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

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

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

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

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

מדינת ישראל
עסקאות מקרקעין-ירושלים

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

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

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

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

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

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

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

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

11. **<u>מיסים ותשלומים:</u>**

(א) החוכרת מתחייבת לשלם את כל התשלומים, ההיטלים, המסים, האגרות ותשלומי חובה וארנונה וכל תשלום מס מכל מין וסוג שהוא החלים או שיחולו על הנכס או בקשר אליו בגין תקופת החוזה ובכלל זה מיסי ממשלה והיטלי הרשות המקומית, בין אם אלו

נתיבות ישראל

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

(ג) מוסכם ומוצהר בזאת במפורש כי במידה שהחכירה חלה על חלק מהמקרקעין תהא העירייה רשאית מבלי לפגוע בהוראות סעיף קטן (ד) להלן, לעשות כל פעולה ו/או שימוש שהם ביתרת המקרקעין או בקשר אליה ללא צורך בקבלת הסכמה מאת החוכרת וחתימתה על חוזה זה מהווה הסכמה לפעולה או שימוש כאמור במידה שתידרש על ידי צד שלישי כלשהו, ובלבד שאין בפעולה או בשימוש האמורים כדי להפריע, לדעת העירייה, במידה בלתי סבירה לשימוש החוכרת בנכס.

(ד) למען הסר ספק מוצהר ומוסכם בזאת במפורש כי העירייה תהיה רשאית לבנות בעצמה או ע"י אחרים מטעמה מעל לנכס ו/או בצמוד אליו ו/או בסמוך אליו כל תוספת בניה לפי שיקול דעתה בכפוף לתכנית בניין עיר החלה במקום, ולנהוג בתוספת הבניה, מנהג בעלים, הכול בתנאי שתוספת הבנייה תשמש למטרה שאינה נוגדת את תקנות החוכרת.

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

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

14. **<u>אחריות החוכרת:</u>**

(א) **<u>ביטוח נכס:</u>**

1. מבלי לגרוע מאחריות החוכרת על פי חוזה זה ו/או על פי כל דין, מתחייבת החוכרת לערוך ולקיים ביטוחים מתאימים להבטחת אחריותה על פי שיקול דעתה הבלעדי של העירייה ובלבד שלא יפחתו מגבולות האחריות והתנאים כאמור והמפורט בטופסי האישור על קיום ביטוחים וכאמור להלן:
2. ביטוחים בתקופת עבודות הקמה ו/או התאמה ו/או השיפוץ במבנה ו/או בנכס- ככל ויבוצעו עבודות כאמור ובהתאם לקבל היתר מראש מהעירייה: טרם ביצוע עבודות התאמה וכתנאי לביצוען, ללא צורך בכל דרישה מצד העירייה, מתחייבת החוכרת להמציא לידי העירייה לא יאוחר מהמועד הקבוע לתחילת ביצוע העבודות במבנה ו/או בנכס, את טופס האישור על קיום ביטוחי עבודות התאמה, נספח ב'1 , המהווה חלק בלתי נפרד מהסכם זה (להלן: "**טופס האישור על קיום ביטוחי עבודות התאמה**"), כשהוא חתום על ידי מבטח מורשה בישראל מטעם החוכרת ו/או הקבלן מטעמה.

נתיבות ישראל

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

ביטוחים שוטפים בתקופת רשות השימוש:

3. ללא צורך בכל דרישה מצד העירייה, מתחייבת החוכרת להמציא לידי העירייה לא יאוחר מיום החתימה על ההסכם ו/או תחילת השימוש במבנה ו/או בנכס ו/או ממועד קבלת המבנה ו/או הנכס כבר רשות לצורך ביצוע עבודות ו/או ממועד הכנסת חפצים כלשהם, המוקדם מבין המועדים – את טופס האישור על עריכת ביטוחי החוכרת המצורף כנספח ב'2 המהווה חלק בלתי נפרד מחוזה זה (להלן: "**טופס האישור על עריכת ביטוחי החוכרת**"), כשהוא חתום על ידי המבטח מטעמו המורשה בישראל. החוכרת תשוב ותמציא, מידי תום תקופת ביטוח, במשך כל זמן שהותה במבנה ו/או בנכס ו/או משך חלותו של החוזה זה ו/או תקופת הארכה ו/או הוצאת הרכוש ו/או הציוד מהנ"ל (ככול ותהיה) – לפי המאוחר, את טופס האישור על קיום ביטוחי החוכרת כשהוא חתום על ידי מבטח מורשה בישראל מטעם המורשה, וזאת ללא צורך בקבלת דרישה כלשהי מהעירייה.

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

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

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

7. החוכרת לבדה תהיה אחראית לנזקים אשר היו מבוטחים אילולא מעשה או מחדל של החוכרת ו/או הפועלים מטעמה, לרבות קבלנים מבצעי עבודות, קבלני משנה ועובדיהם, אשר יגרמו להפחתה מלאה או חלקית של תגמולי

הגבות ישראל
נוסח לחברת מרכז-ירושלים ע"ר

הביטוח אשר היו משולמים בגין אותם נזקים. מובהר, כי החוכרת תהיה אחראית לנזקים בלתי מבוטחים, לרבות נזקים שהם מתחת לסכום ההשתתפות העצמית הקבועה בפוליסות. החוכרת פוטרת את העירייה ו/או הפועלים מטעמה מאחריות לכל נזק ו/או אובדן כאמור למעט אם גרמו לנזק בזדון.

8. החוכרת 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.
9. החוכרת לבדה אחראית על תשלום דמי הביטוחים הנ"ל וכן תישא בדמי ההשתתפויות העצמיות הקבועות בפוליסות הביטוח.
10. הפרה החוכרת את הוראות הפוליסות באופן המפקיע את זכויות העירייה, תהיה החוכרת אחראית לנזקים באופן מלא ובלעדי מבלי שתהיה לה טענה כלשהי כלפי העירייה על כל נזק כספי ו/או אחר שיגרם לה עקב זאת.
11. על החוכרת לשאת בתשלומים המוטלים עליה כמעבידה לפי חוק הביטוח הלאומי ו/או כל חוק אחר הדן בביטוח עובדים על ידי מעבידים.
12. המצאת טופס אישור על קיום ביטוחים תקין כאמור - מהווה תנאי יסודי בהסכם זה.

(ב) **<u>אחריות לנזקים:</u>**

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

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

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

נתיבות ישראל

15. **<u>הפרת החוזה וביטולו:</u>**

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

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

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

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

1. שימוש בנכס שלא עפ"י מטרות ההקצאה.

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

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

4. הגוף לו הוקצו המקרקעין התפרק או הופסקה פעילותו.

5. הנכס דרוש לעירייה לצורך אחר. במקרה זה תינתן לחוכרת הודעה של 90 יום מראש.

6. החוכרת לא השלימה את הבנייה עד ליום 24.4.2020 ולא קיבלה ארכה.

7. החוכרת לא הנגישה את המבנה בהתאם להוראות החוק והתקנות.

נתיבות ישראל

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

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

16. **<u>תוצאות ביטול החוזה:</u>**

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

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

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

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

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

17. **<u>רישום החכירה:</u>**

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

נתניבות ישראל

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

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

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

18. **<u>פרוק התאגיד:</u>**

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

19. **<u>ויתורים:</u>**

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

20. **<u>מקום שיפוט:</u>**

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

21. **<u>תנאי לתוקף החוזה:</u>**

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

22. **<u>כתובות והודעות:</u>**

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

מרטין סטרי, עו"ד
ראש צוות בכיר לנכסים
אגף נכסים וחקיקה
מ.ר. 58202

3.7.23

מנהלת נכסי העירייה, עו"ד רישה קלין נסקי

30/4/2023

נתיבות ישראל

עיריית ירושלים

מוטי סטב, עו"ד
ראש צוות בכיר לנכסים
אגף הנעזר והתקשרות
מ.ר. 58202

3.7.23

העירייה: **עיריית ירושלים**
הממונה על נכסי העירייה
קריית העירייה, כיכר ספרא 1, ירושלים.

החוכרת: **עמותת: "נתיבות ישראל נוסח יהדות מרוקו - ירושלים"**
כתובת: _____

<u>ולראיה באו הצדדים על החתום:</u>

נתיבות ישראל
החוכרת
נוסח יהדות מרוקו-ירושלים ע"ר

_____ _____
ראש העירייה גזבר העירייה

ריטה לדרן-נסקס, עו"ד
מנהלת נכסי העירייה, עיריית ירושלים

עיריית ירושלים
30/4/2023

אני החי"מ חועי אלקלעי, עו"ד עו"ד מאשר בזה כי ה"ה:

מאיר אשלג ת.ז. 06755878

נתיבות ישראל
נוסח יהדות מרוקו-ירושלים ע"ר

ר' סעדיה אלבן דנאן ת.ז. 025354895

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.

חועי אלקלעי, עו"ד
רשיון מס' 74952
עו"ד

אישור השר _____

תאריך _____

נספח ב' – נספח הביטוח

1.

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

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

2) <u>ביטוחי קבע</u> - טרם קבלת המבנה ו/או המקרקעין מתחייבת החוכרת לערוך את הביטוחים הבאים :

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

2.2. ביטוח אחריות כלפי צד שלישי.

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

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

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

3. בכל הביטוחים יכללו התנאים הבאים :

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

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

3.3. בביטוחי החבות ייכלל סעיף אחריות צולבת.

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

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

נתניות ישראל

חתימת המשתמש

3.6. חריג רשלנות רבתי לא יחול בפוליסות.

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

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

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

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

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

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

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

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

נתיבות ישראל

עסק יחידות מרוכז-נתיבות בע"מ

חתימת המשתמש

נספח ג' - ייפוי כוח בלתי חוזר

אנו הח"מ, נתיבות ישראל עופת והדוה מרכז-צרוף ע"ר ע"ר 580487809 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 כחלק מחלקה/ות 33 בגוש/ים 29935 (להלן - "הנכס").

לחתום בשמנו ובמקומנו על כל מסמך ובין היתר על כל אישור קבלה, שטרי עסקות, רישום חכירה, ביטול רישום חכירה, מפות תשריטים וכל מסמך אחר הדרוש לשם ביצוע הפעולות הבאות, כולן או מקצתן; איחוד וחלוקת הנכס, רישום בית משותף על הנכס, ביטול רישום בית משותף על הנכס, תיקון או ביטול של תקנון בית משותף או צו בית משותף שעל הנכס בנוגע לכל עניין הנזכר בהם, לרבות רישום או תיקון הצמדות, כגון גג הבית, חצר הבית או כל חלק אחר ברכוש המשותף של הבית, רישום תכירה בנכס או ביטולה או תיקונה, או צמצומה, או הרחבתה, ביטול או רישום הערת אזהרה כלשהי וכן לעשות כל פעולה שהעירייה הוסמכה לעשותה בחוזה בגינו ניתן ייפוי כוח זה (חוזה נכס מס' 7968) כל הפעולות המנויות לעיל אפשר שיעשו בתמורה או שלא בתמורה.

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

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

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

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

נתיבות ישראל

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

נתיבות ישראל
[illegible]

אני החי"מ, [illegible], עו"ד, מאשר כי [illegible]
נושא ת.ז. 026765878 ו [illegible] נושא ת.ז. 025354893

חתמו בפני על ייפוי כוח זה.

10.9.19

[illegible], עו"ד
רשיון מס' 74952

עיריית ירושלים

גזברות - מחלקת נכסים

נספח ד' לחוזה החכירה

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

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

<u>דוגמא</u>:

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

דהיינו: תקופת החכירה תהיה 16 שנים ו9- חודשים. יצוין כי גם תקופת החכירה המוארכת וגם תקופת החכירה המוארכת הנוסחת יפחתו באופן יחסי.

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

הממונה על נכסי העירייה

נתיבות ישראל
נוסח יהדות מרוקו-ירושלים עיר

נספח ב' – נספח הביטוח

1.

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

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

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

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

2.2. ביטוח אחריות כלפי צד שלישי.

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

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

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

3. בכל הביטוחים יכללו התנאים הבאים :

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

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

3.3. בביטוחי החבות ייכלל סעיף אחריות צולבת.

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

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

נתיבות ישראל

חתימת המשתמש

3.6. חריג רשלנות רבתי לא יחול בפוליסות.

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

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

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

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

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

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

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

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

נתיבות ישראל

עיריית נתיבות מרחב יהודה עלב

חתימת המשתמש

נספח ב'1- אישור לביצוע עבודות הקמה, התאמה, הרחבה, שיפוצים וכו'

(יש לבחור בנוסח המתאים בהתאם לעלויות)

אישור לביצוע עבודות הקמה, התאמה, הרחבה, שיפוצים וכו' –עד 1,000,000 ₪

לכבוד

עיריית ירושלים
(להלן - "נותנת ההרשאה" ו/או "העירייה")

א.ג.נ.,

הנדון: **אישור על קיום ביטוחים של _____(להלן: "חוכרת" ו/או "הקבלן מטעמה" שניהם ביחד יקראו: "הקבלן") בגין עבודות הקמה, הרחבה ו/או התאמה ו/או שיפוצים ו/או תחזוקה ו/או עבודות שונות בנכס בשטח של _____ מ"ר, הכולל חצר בשטח של _____ מ"ר, המצוי על מקרקעין הידועים בלשכת רישום המקרקעין כגוש _____ חלקה _____, תת-חלקה_____ בכתובת_____(להלן: "הנכס" ו/או "המבנה" ו/או "המקרקעין")**
בהיקף של _____ ש"ח (להלן: "העבודות")

אנו הח"מ _____חברה לביטוח בע"מ מצהירים ומאשרים בזאת כדלהלן:

1. אנו ערכנו לבקשת הקבלן פוליסות לביטוח בקשר עם ביצוע העבודות כמפורט להלן:

א. **ביטוח עבודות קבלניות בגין העבודות בערך כולל של _____ ₪ (פוליסה מספר _____) כלהלן:**

פרק א' - ביטוח רכוש, בכפוף להשתתפות עצמית בסך _____ ש"ח *(לא יותר מ 60,000 ₪) הכולל גם כיסוי לרעידת אדמה ונזקי טבע בכפוף להשתתפות עצמית כמקובל לגבי סיכונים אלה*, והרחבות כיסוי על בסיס נזק ראשון שאינו כפוף לתת ביטוח עבור:

הרחבת הכיסוי	גבול אחריות/פירוט ההרחבה
(1) רכוש סמוך	בסכום השווה ל- 10% מסכום ביטוח העבודות, אך לא פחות מסך 200,000 ₪.
(2) רכוש שעליו עובדים	בסכום השווה ל- 10% מסכום ביטוח העבודות, אך לא פחות מסך 200,000 ₪.
(3) פינוי הריסות	בסכום השווה ל- 10% מסכום ביטוח העבודות, אך לא פחות מסך 150,000 ₪.

נתיבות ישראל
נוסח יהדות מרוקו-ירושלים ע"ר

(4) נזק ישיר כתוצאה מתכנון לקוי, עבודה לקויה וחומרים לקויים	בסכום השווה ל- 10% מסכום ביטוח העבודות, אך לא פחות מסך 200,000 ₪.

פרק ב' - ביטוח אחריות חוקית כלפי הציבור ("ביטוח צד שלישי") על פי דין המכסה אחריות בגין מעשה או מחדל של הקבלן ו/או של העובדים הנשלחים על ידו לרבות קבלני משנה ועובדיהם וכל הפועל בשמו ומטעמו של הקבלן, כתוצאה מהעבודות ו/או בקשר עם העבודות, בגבול אחריות בסך 2,000,000 ₪ לתובע, למקרה ביטוח אחד ולתקופת הביטוח ובכפוף להשתתפות עצמית שלא תעלה על סך 40,000 ₪ לכל מקרה ביטוח. הביטוח מורחב לכסות גם:

הרחבת הכיסוי	גבול אחריות/פירוט ההרחבה
אחריות לנזקים לרכוש נותנת ההרשאה אשר הקבלן פועל בו, לרכוש סמוך, ולכל רכוש אחר של נותנת ההרשאה	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'.
אחריות בגין נזקי גוף הנגרמים במישרין או בעקיפין על ידי שימוש בציוד מכני הנדסי שאין חובה חוקית לבטחו	מלוא גבול האחריות ולא יותר מ- 2,000,000 ₪ לכל מקרה ביטוח
תביעות תחלוף של המוסד לביטוח לאומי	במלוא (100%) גבול האחריות
אחריות בגין נזק לכבלים, צינורות ומתקנים תת-קרקעיים, ונזקים עקיפים כתוצאה מכך	עד 25% מגבול האחריות הכולל בפוליסה. לגבי נזקים עקיפים - 400,000 ₪

פרק ג' - ביטוח חבות מעבידים בגין כל העובדים המועסקים ע"י הקבלן בבצוע העבודות, לרבות קבלני משנה ועובדיהם בגבולות אחריות בסך 20,000,000 ₪ לתובע ובסך 20,000,000 ₪ למקרה ולתקופת הביטוח.

הביטוח מורחב לכסות את אחריות נותנת ההרשאה היה ותיחשב כמעביד של מי מהמועסקים על ידי הקבלן וזאת לעניין תאונות עבודה ו/או מחלות מקצוע. הביטוח כפוף להשתתפות עצמית שלא תעלה על סך 20,000 ₪ לתאונת עבודה ולמחלת מקצוע.

2. הפוליסה תהיה בהיקף כיסוי שלא יפחת מתנאי הכיסוי על פי פוליסות "ביט" התקפות במועד התחלת הביטוח ובכפוף לשינויים להרחבות ולתוספות המפורטים באישור זה. חריג רשלנות רבתי לא יחול בפוליסות ככול וקיים הפוליסה לביטוח עבודות קבלניות מורחבת לכלול כיסוי לתקופת תחזוקה מורחבת בת 12 חודשים ממועד מסירת העבודות.

נתיבות ישראל

3. ביטוח העבודות הקבלניות יערך לתקופה מתאריך _____עד _____(שני התאריכים נכללים) (___ חודשים) וכן לתקופת התחזוקה המורחבת בת 12 חודשים.

4. הננו מאשרים כי על פי דרישת הקבלן ו/או נותנת ההרשאה שתועבר אלינו בכתב מפעם לפעם יוארכו הביטוחים לתקופות נוספות כפי שיצוין בדרישה. ידוע לנו כי הקבלן נושא בעלויות הביטוח הנוספות הנובעות מהארכות אלה.

5. בפוליסות הביטוח של הקבלן ייכלל סעיף ויתור על תחלוף כנגד נותנת ההרשאה, חברות בנות, וחברות מסונפות של נותנת ההרשאה, עובדי נותנת ההרשאה. ויתור על תחלוף לא יחול לטובת מי שגרם לנזק בכוונת זדון.

6. אנו מאשרים כי בכל הביטוחים הנזכרים:

(א) "המבוטח" בפוליסה יהיה בר הרשות ו/או הקבלן ו/או נותנת ההרשאה ו/או קבלנים מבצעי עבודות ו/או קבלני משנה ועובדים של הנ"ל.
"נותנת ההרשאה" לעניין אישור זה- עיריית ירושלים ו/או חברות בנות ו/או תאגידים עירוניים ו/או עובדיהם ומנהלים של הנ"ל.

(ב) הביטוח יכלול סעיף אחריות צולבת

(ג) נכלל תנאי הקובע כי הפוליסות אינן ניתנות לביטול ולא לשינוי לרעה במהלך תקופת הביטוח ותקופות ההארכה, למעט במקרה של אי תשלום דמי הביטוח על ידי הקבלן. במקרה כזה תמסר לקבלן ולנותנת ההרשאה הודעת ביטול בכתב לפחות 60 יום מראש. אולם תשלום לפני שהביטול יכנס לתוקף על ידי הקבלן ו/או על ידי נותנת ההרשאה יבטל את תוקף הודעת הביטול.

(ד) תגמולי ביטוח בגין נזקים לרכוש נותנת ההרשאה ישולמו לנותנת ההרשאה או למי שנותנת ההרשאה תורה בכתב לשלם.

(ה) הביטוחים ימשיכו להיות בתוקף מלא עד השלמת מסירת העבודות המבוטחות על כל חלקיהן או תום תקופת הביטוח, המוקדם מביניהן. אולם אם יחל שימוש בעבודות או בחלק מהן, יחול כיסוי מלא לגבי אותו חלק בו החל השימוש בהתאם לתקופת התחזוקה המורחבת.

7. הקבלן לבדו אחראי לתשלום הפרמיות עבור הביטוחים ולתשלום סכומי ההשתתפות העצמית במקרה נזק.

8. הננו מאשרים כי הביטוחים המפורטים באישור זה קודמים לכל ביטוח שנערך על ידי נותנת ההרשאה, וכל סעיף (אם יש כזה) המפקיע או מקטין או מגביל בדרך כלשהי את אחריותנו כאשר קיים ביטוח אחר לא יופעל כלפי נותנת ההרשאה, ולגבי נותנת ההרשאה הביטוח על פי הפוליסות הנ"ל הוא "ביטוח ראשוני" המזכה את נותנת ההרשאה במלוא השיפוי המגיע לפי תנאיו מבלי שתהיה לנו זכות השתתפות בביטוחי נותנת ההרשאה, ומבלי שתהיה לנו זכות לדרוש ממבטחי נותנת ההרשאה לשאת בנטל החיוב על פי סעיף 59 לחוק חוזה הביטוח התשמ"א – 1981, וכן אנו מוותרים על טענה של "ביטוח כפל" כלפי נותנת ההרשאה וכלפי מבטחיה. אנו מאשרים כי יש לראות באמור בסעיף זה כנאמר גם כלפי מבטחי נותנת ההרשאה.

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

נתיבות ישראל
נופת יהודה פרוקו-ירושלים ע"ר

10. ידוע לנו כי כתב זה מתקבל על ידכם כאישור לקיום תנאי הביטוח בהם מחויב הקבלן בקשר עם ביצוע העבודות ולפיכך לא יחולו בו או בפוליסות שינויים לרעה ללא הודעתכם מראש ובכתב.

_____ _____ _____

תאריך המבטח | שם החותם | חתימה וחותמת

פרטי סוכן הביטוח: שם_____ טלפון: _____פקס:
_____

נתיבות ישראל
נשמח יהודה פרוקו-ירושלים עיר

אגף היועץ המשפטי
מחלקת ייעוץ וחקיקה

חי חשון, תשפ"א
26 אוקטובר, 2020

<u>חוות דעת משפטית לעניין הסכם חכירה (נכס 6673 משתמש 52)</u>

1. עיריית ירושלים הינה בעלת הזכויות ו/או הזכאית להיות בעלת הזכויות בחלקה 56 בגוש 30649 ובחלק מחלקה 112 בגוש 30644 (אשר בעבר היו ידועות כחלק מחלקה 22 בגוש 30647 וחלק מחלקה 58 בגוש 30644) אשר כתובתן ברחוב הרב ש"י זווין 3, שכונת נוה יעקב, ירושלים (להלן: "**המקרקעין**").

2. מועצת העירייה בישיבתה מיום 24.11.2005 אישרה הקצאת חלק מהמקרקעין לעמותת "פרחי נוה" (להלן: "**החוכרת**") לצורך הקמתו וניהולו של בית כנסת (להלן: "**מטרת החכירה**") וביום 29.1.2006 נחתם בין הצדדים חוזה חכירה (להלן: "**חוזה החכירה המקורי**") על פיו הוחכרו חלק מהמקרקעין לתקופה שתחילתה ביום 24.11.2005 וסיומה ביום 23.11.2030, עם אפשרות להארכתה לתקופה של 10 שנים נוספות (להלן: "**תקופת החכירה המקורית**").

3. החוכרת בנתה במקרקעין מבנה בית כנסת (להלן: "**המבנה**").

4. ביום 15.1.2018 המליצה ועדת ההקצאות המקצועית להקצות לחוכרת את גג המבנה לצורך הרחבת המבנה (להלן: "**הרחבת המבנה**") לשם מטרת החכירה כאמור. תקופת החכירה תחל מיום השלמת הבניה (ככל שתושלם) למפרע למועד החלטת המועצה בעניין ותחפוף לתקופת החכירה המקורית. תוקף ההקצאה הינו לשלוש שנים ובמידה והיא לא תמומש בפרק זמן זה, היא תבוטל.

5. ביום 20.2.2020 המליצה הוועדה המייעצת להקצאות לאשר את המלצת ועדת ההקצאות המקצועית כאמור.

6. ביום 22.2.2018 אישרה מועצת העירייה את המלצת הוועדה המייעצת להקצאות כאמור.

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

בכבוד רב,

יהל דותן, עו"ד
עוזרת ליועץ המשפטי לעירייה
צוות נכסים – ייעוץ וחקיקה

Safra Square 8, P.O.B. 775, Jerusalem

אגף היועץ המשפטי
מחלקת ייעוץ וחקיקה

ח' חשון, תשפ"א
26 אוקטובר, 2020

<u>חוות דעת משפטית לעניין הסכם חכירה (נכס 6673 משתמש 52)</u>

1. עיריית ירושלים הינה בעלת הזכויות ו/או הזכאית להיות בעלת הזכויות בחלקה 56 בגוש 30649 ובחלק מחלקה 112 בגוש 30644 (אשר בעבר היו ידועות כחלק מחלקה 22 בגוש 30647 וחלק מחלקה 58 בגוש 30644) אשר כתובתן ברחוב הרב ש"י זווין 3, שכונת נוה יעקב, ירושלים (להלן: "**המקרקעין**").

2. מועצת העירייה בישיבתה מיום 24.11.2005 אישרה הקצאת חלק מהמקרקעין לעמותת "פרחי נוה" (להלן: "**החוכרת**") לצורך הקמתו וניהולו של בית כנסת (להלן: "**מטרת החכירה**") וביום 29.1.2006 נחתם בין הצדדים חוזה חכירה (להלן: "**חוזה החכירה המקורי**") על פיו הוחכרו חלק מהמקרקעין לתקופה שתחילתה ביום 24.11.2005 וסיומה ביום 23.11.2030, עם אפשרות להארכתה לתקופה של 10 שנים נוספות (להלן: "**תקופת החכירה המקורית**").

3. החוכרת בנתה במקרקעין מבנה בית כנסת (להלן: "**המבנה**").

4. ביום 15.1.2018 המליצה ועדת ההקצאות המקצועית להקצות לחוכרת את גג המבנה לצורך הרחבת המבנה (להלן: "**הרחבת המבנה**") לשם מטרת החכירה כאמור. תקופת החכירה תחל מיום השלמת הבניה (ככל שתושלם) למפרע למועד החלטת המועצה בעניין ותחפוף לתקופת החכירה המקורית. תוקף ההקצאה הינו לשלוש שנים ובמידה והיא לא תמומש בפרק זמן זה, היא תבוטל.

5. ביום 20.2.2020 המליצה הוועדה המייעצת להקצאות לאשר את המלצת ועדת ההקצאות המקצועית כאמור.

6. ביום 22.2.2018 אישרה מועצת העירייה את המלצת הוועדה המייעצת להקצאות כאמור.

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

בכבוד רב,

יהל דותן, עו"ד
עוזרת ליועץ המשפטי לעירייה
צוות נכסים – ייעוץ וחקיקה

כיכר ספרא 8; ת.ד 775, ירושלים 9100707, טלפון 02-6298682/6298185
Safra Square 8, P.O.B. 775, Jerusalem 9100707, Tel. 02-6298682/6298185
yhakika@jerusalem.muni.il

תוספת לחוזה חכירה

שנערך ונחתם בירושלים ביום _____ בחודש _____ בשנת _____

נכס 6673

משתמש 52

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

לבין: **עמותת "פרחי נוה"**
ע.ר. 580319200
(להלן: "**החוכרת**") **מצד שני**

הואיל: והעירייה הינה בעלת הזכויות ו/או הזכאית להיות בעלת הזכויות בחלקה 56 בגוש 30649 ובחלק מחלקה 112 בגוש 30644 (אשר בעבר היו ידועות כחלק מחלקה 22 בגוש 30647 וחלק מחלקה 58 בגוש 30644) אשר כתובתן ברחוב הרב שי"י זווין 3, שכונת נוה יעקב, ירושלים (להלן: "**המקרקעין**").

והואיל: ועל פי התכנית החלה במקרקעין, ייעוד המקרקעין הינו למבנה ציבור.

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

והואיל: ומועצת העירייה בישיבתה מיום 24.11.2005 אישרה הקצאת חלק מהמקרקעין לחוכרת לצורך הקמתו וניהולו של בית כנסת וביום 29.1.2006 נחתם בין הצדדים חוזה חכירה (להלן: "**חוזה החכירה המקורי**") על פיו הוחכרו חלק מהמקרקעין לתקופה שתחילתה ביום 24.11.2005 וסיומה ביום 23.11.2030, עם אפשרות להארכתה לתקופה של 10 שנים נוספות (להלן: "**תקופת החכירה המקורית**").

והואיל: והחוכרת בנתה במקרקעין מבנה בית כנסת (להלן: "**המבנה**").

והואיל: ומועצת העירייה בישיבתה מיום 22.2.2018 החליטה על הקצאת גג המבנה לחוכרת לצורך הרחבת המבנה (להלן: "**הרחבת המבנה**") לשם ניהול בית כנסת בשטח ההרחבה (להלן: "**מטרת החכירה**").

והואיל: ותכנון הרחבת המבנה יתואם עם האגף למבני ציבור ומנהלת מבני דת ויאושר על ידם.

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

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

והואיל: ומובהר כי כל שימוש שיעשה במקרקעין בניגוד למטרות ההקצאה יהווה עילה לביטול הסכם זה וההקצאה.

והואיל: והחוכרת מצהירה כי אין מניעה שבדין לחתימתה על תוספת זו לחוזה החכירה המקורי לרבות לעניין הוראות סעיף 122א' לפקודת העיריות (נוסח חדש).

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

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

והואיל: וברצון החוכרת לחכור מהעירייה את גג המבנה וברצון העירייה להחכיר לחוכרת את גג המבנה והכל בהתאם להוראות תוספת זו לחוזה החכירה המקורי ותנאיה כדלהלן.

והואיל: וברצון הצדדים להחיל הוראות תוספת זו לחוזה החכירה המקורי על המבנה ועל הרחבת המבנה.

<u>לפיכך הותנה, הוצהר והוסכם בין הצדדים כדלקמן:</u>

1. **<u>מבוא:</u>**

(א) המבוא לתוספת זו לחוזה החכירה המקורי מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

(ב) במקרה של סתירה בין האמור בהוראות חוזה החכירה המקורי לבין האמור בתוספת זו לחוזה החכירה המקורי, יגבר האמור בתוספת זו לחוזה החכירה המקורי.

2. **<u>הגדרות:</u>**

"המקרקעין"- חלקה 56 בגוש 30649 וחלק מחלקה 112 בגוש 30644 (אשר בעבר היו ידועות כחלק מחלקה 22 בגוש 30647 וחלק מחלקה 58 בגוש 30644) אשר כתובתן ברחוב הרב ש"י זווין 3, שכונת נוה יעקב, ירושלים.

"הנכס"- חלק מהמקרקעין, לרבות המבנה, גג המבנה והרחבת המבנה אשר תבנה על גג המבנה על ידי החוכרת, כמסומן בתשריט המצורף **כנספח א'** לתוספת זו לחוזה החכירה המקורי ובכפוף להיתר הבנייה.

"המנהל"- מנהלת אגף נכסי העירייה או מי שהוסמך לכך על ידה ובכל מקום בתוספת זו לחוזה המקורי בו מסורות לעירייה סמכויות, יראו סמכויות אלה, אם לא נקבע אחרת, כנתונות גם למנהל, ובכלל זה הסמכות לבטל את ההקצאה ו/או את חוזה החכירה המקורי ותוספת זו לחוזה החכירה המקורי.

3. **<u>החכירה ומטרתה:</u>**

(א) העירייה מתחייבת בזה להחכיר לחוכרת, והחוכרת מתחייבת לחכור מהעירייה את הנכס והכול בהתאם לתנאי תוספת זו לחוזה המקורי והוראותיה. החכירה תחול על חלק מהמקרקעין, לרבות המבנה, גג המבנה והרחבת המבנה אשר תבנה על גג המבנה על ידי החוכרת (להלן: **"הנכס"**).

(ב) מטרת החכירה היא אך ורק לצורך הקמה והפעלה של בית כנסת, בהתאם למטרה כמפורט במבוא לתוספת זו לחוזה החכירה המקורי, ולא לשם עשיית רווחים או כל מטרה אחרת שהיא, אלא אם תקבל הסכמת העירייה בכתב ומראש ובכפוף לקבלת אישור מועצת העירייה ושר הפנים.

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

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

(ה) למען הסר ספק, מוצהר ומוסכם בזאת על ידי הצדדים כי חוק הגנת הדייר (נוסח משולב), תשל"ב-1972 או כל חוק שיחליפו והתקנות על פיהם לא יחולו על תוספת זו לחוזה החכירה המקורי, למעט ההוראות הקובעות את אי תחולת החוק והתקנות על פיו, ומוסכם גם כי

הסכמתה של העירייה להחכרת הנכס והמקרקעין פירושה הסכמת בעל זכויות במקרקעין בלבד והסכמה זו לא תתפרש כהסכמתה של רשות מוסמכת כלשהי, לרבות רשויות התכנון.

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

4. **<u>ההקצאה, תקופתה וביטולה:</u>**

(א) תוקף ההקצאה הוא לשלוש שנים מיום 23.2.2018, על החוכרת לממש את ההקצאה ולהשלים את הרחבת המבנה עד ליום 22.2.2021 (להלן: "**תקופת מימוש ההקצאה**"), במידה והיא לא תמומש בפרק זמן זה, ההקצאה תבוטל.

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

(ג) בקשת החוכרת בדבר הארכת תקופת ההקצאה תידון בפני הגורמים המוסמכים בעיריית ירושלים. הוחלט לקבל את הבקשה, יוארך תוקף ההקצאה לתקופה של עד שנתיים נוספות והודעה על כך תשלח לחוכרת. נדחתה הבקשה, תודיע העירייה לחוכרת על ביטול ההקצאה ויחולו הוראות סעיף 16 להלן.

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

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

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

5. **<u>תקופת החכירה:</u>**

(א) בכפוף לאמור בסעיפים קטנים (ד) ו- (ה) להלן, תקופת החכירה תחילתה ביום 23.2.2018 וסיומה ביום 23.11.2030 (להלן: "**תקופת החכירה**").

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

(ג) למרות האמור בסעיף קטן (א) לעיל, עד להשלמת הרחבת המבנה וקבלת תעודת גמר כדין (להלן: "**מועד השלמת הבנייה**") לא יהיה בתוספת זו לחוזה החכירה המקורי אלא מתן הרשאה לחוכרת לעלות על המקרקעין ולהקים את הרחבת המבנה בהתאם להוראות תוספת זו לחוזה החכירה המקורי. החכירה תחל במועד השלמת הבניה למפרע למועד הנקוב בסעיף קטן (א) לעיל.

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

6. **<u>הארכת תקופת החכירה:</u>**

ככל שהחוכרת תחליט לממש את זכויותיה לפי סעיף 5 (ב) יהיה עליה להגיש בקשה לעירייה להארכת תקופת החכירה, עד 12 חודשים טרם לסיומה. אישור הבקשה על ידי העירייה יהיה נתון לשיקול דעתה הבלעדי ובהתאם לתנאים שיהיו נהוגים אותה עת בעירייה לגבי חוזים מסוג זה, לרבות לעניין דמי החכירה.

7. **<u>החזרת הנכס בתום תקופת החכירה:</u>**

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

8. **<u>דמי חכירה:</u>**

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

9. **<u>הבניה:</u>**

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

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

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

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

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

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

(ז) החוכרת מתחייבת לסיים את הרחבת המבנה לא יאוחר מיום 22.2.2021 במידה ולא תעשה כן, ובשים לב להוראות סעיף 4 תבוטל ההקצאה, תוספת זו לחוזה החכירה המקורי תגיע לקיצה ויחולו הוראות סעיף 16 להלן בשינויים המחויבים. המקרקעין יוחזרו לידי העירייה כשהם פנויים מכל אדם וחפץ, חופשי מכול שעבוד, חוב או זכות של צד ג' כלשהוא, תוך שלושים יום מתאריך קבלת הדרישה לכך מהעירייה, ולחוכרת לא תהא כל דרישה ו/או טענה ו/או תביעה מכול סוג שהוא כלפי העירייה לתשלום כלשהו בקשר להקמת הנכס ו/או פיתוח המקרקעין והחזרת החזקה בהם לעירייה.

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

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

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

(יא) הוראות תוספת זו לחוזה החכירה המקורי ככל שהן נוגעות לבנייה יחולו גם על תוספות בנייה בשינויים המחויבים.

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

(יג) תכנון הרחבת המבנה יתואם עם האגף למבני ציבור ומנהלת מבני דת ויאושר על ידם.

(יד) מימוש ההקצאה כפוף לאישור גורמי התכנון והרישוי כמקובל ובהתאם לדרישות אגפי העירייה.

10. **<u>השימוש בנכס והחזקתו:</u>**

(א) החוכרת מתחייבת להשתמש במקרקעין ובנכס אך ורק למטרת רשות השימוש המפורטת במבוא לתוספת זו לחוזה החכירה המקורי ובסעיף 3 לעיל ובהתאם להוראות תוספת זו לחוזה החכירה המקורי. החוכרת לא תהא רשאית להשתמש במקרקעין ו/או בנכס לכל מטרה אחרת שהיא.

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

כל שטח אחר בנכס לאירועים ולשמחות ו/או הכנסת שירותי קייטרינג או מזון פרט להגשת כיבוד קל בלבד שאינו דורש הכנה ו/או בישול ו/או חימום במקום.

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

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

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

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

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

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

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

והחוכרת מקבלת על עצמה בלבד את האחריות המלאה עבור כל התוצאות של אי מילוי כל חוק, פקודה, חוק עזר, הוראה או דרישה כאמור.

(ט) העירייה תהא רשאית, באמצעות פקידיה, מורשיה וכל אדם אחר שהורשה לכך מטעמה, להיכנס לנכס בכל זמן סביר כדי לוודא את קיומן של הוראות תוספת זו לחוזה החכירה המקורי על ידי החוכרת וכן תהא העירייה רשאית לעיין בספרי החשבונות של החוכרת.

(י) העירייה תהא רשאית להניח בנכס ולהעביר דרך הנכס, בתוכו, או מעליו, בין בעצמה ובין על ידי פקידיה, פועליה ומורשיה ובין על ידי אחרים באמצעות מוסד או חברה אחרת כלשהי, או להרשות לגוף או לרשות אחרת להניח ולהעביר דרך הנכס צינורות מים, צינורות ביוב ו/או תיעול ו/או ניקוז ו/או צינורות גז, לקבוע עמודים לחשמל תאורה או לטלפון ולהעביר חוטי חשמל או טלפון וכן לבצע כל פעולת פיתוח אחרת, הכול לפי התכניות המאושרות על ידי הרשויות המוסמכות. החוכרת מתחייבת לאפשר לעירייה להשתמש בזכותה זו ולא להפריע את הכניסה לנכס של נציגי העירייה או מי מטעמה למטרת הוצאתן לפועל של כל העבודות האמורות כדרוש ולשם החזקה תקינה וביצוע התיקונים בקווים שיונחו מתחתיו או מעליו כפי שיהא הצורך מדי פעם ופעם.
במקרה של מימוש זכותה לפי סעיף זה, מתחייבת העירייה כי הדבר יעשה, עד כמה שהדבר אפשרי, מבלי לפגוע בפעילות החוכרת בנכס, וכי בתום העבודות תחזיר מצב הנכס לקדמותו ולא תפגע מטרת רשות השימוש.

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

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

(יג) העירייה תהיה רשאית באמצעות פקידיה, מורשיה וכל אדם אחר שהורשה לכך מטעמה, להיכנס לנכס בכל זמן על מנת לוודא את קיומן של הוראות תוספת זו לחוזה החכירה המקורי על ידי החוכרת.

(יד) החוכרת מתחייבת לבצע אחת לשנה סקר בטיחות בנכס ע"י יועץ בטיחות מקצועי.

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

11. <u>מיסים ותשלומים:</u>

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

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

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

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

(ה) מס ערך מוסף, במידה שחל על תוספת זו לחוזה החכירה המקורי, יחול על החוכרת וישולם על ידה.

(ו) מס מכירה, במידה שחל על תוספת זו לחוזה החכירה המקורי, יחול על החוכרת וישולם על ידה.

12. <u>העברת זכויות:</u>

(א) תוספת זו לחוזה החכירה המקורי הינו אישי עם החוכרת בלבד וזכות החכירה המוקנית בו היא לחוכרת בלבד וחל איסור על החוכרת להעביר, למשכן, לשעבד להחכיר כל זכות מהזכויות הניתנות לה בתוספת זו לחוזה החכירה המקורי במלואה או בחלקה ו/או

להרשות לזולתה שימוש בנכס, והכל בין באופן קבוע ובין באופן זמני, אלא אם קיבלה הסכמת העירייה בכתב ומראש ובכפיפות לתנאים שהתנתה העירייה למתן הסכמה ולתשלום דמי הסכמה באם יידרשו ע"י העירייה, ובכפוף לקבלת אישור מועצת העירייה ושר הפנים.

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

(ג) ככל שבנכס יונצח אדם כזה או אחר, הרי שהחוכרת ו/או מי מטעמה תהיה מנועה מלטעון טענה בדבר קיומו של הקדש.

13. <u>שמירת זכויות:</u>

(א) מוצהר ומוסכם בזאת במפורש, כי אין בתוספת זו לחוזה החכירה המקורי כדי להקנות למשתמשת כל זכות אשר לא הוענקה לה במפורש בתוספת זו לחוזה החכירה המקורי, ולפיכך החוכרת מוותרת על כל זכות שעשויה להיות לה כמשתמשת, על פי דין או על פי חוזה, במידה שלא נזכרה במפורש בתוספת זו לחוזה החכירה המקורי.

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

(ג) מוסכם ומוצהר בזאת במפורש כי במידה 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 החוכרת וחתימתה על תוספת זו לחוזה החכירה המקורי מהווה הסכמה לפעולה או שימוש כאמור במידה שתידרש על ידי צד שלישי כלשהו, ובלבד שאין בפעולה או בשימוש האמורים כדי להפריע, לדעת העירייה, במידה בלתי סבירה לשימוש החוכרת בנכס.

(ד) למען הסר ספק מוצהר ומוסכם בזאת במפורש כי העירייה תהיה רשאית לבנות בעצמה או ע"י אחרים מטעמה מעל לנכס ו/או בצמוד אליו ו/או בסמוך אליו כל תוספת בניה לפי שיקול דעתה בכפוף לתכנית בניין עיר החלה במקום, ולנהוג בתוספת הבניה, מנהג בעלים, הכול בתנאי שתוספת הבנייה תשמש למטרה שאינה נוגדת את תקנות החוכרת.

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

(ו) להבטחת זכויות העירייה עפ"י תוספת זו לחוזה החכירה המקורי, תפקיד החוכרת בידי העירייה ייפוי כוח נוטריוני בלתי חוזר בנוסח המצורף **כנספח ג'** שיסמיך את העירייה לעשות כל פעולה שהוסמכה לעשותה עפ"י תוספת זו לחוזה החכירה המקורי.

14. <u>אחריות החוכרת:</u>

(א) **<u>ביטוח נכס:</u>**

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

(ב) <u>אחריות לנזקים:</u>

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

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

15. <u>הפרת חוזה החכירה המקורי ו/או תוספת זו לחוזה החכירה המקורי וביטולם:</u>

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

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

(ג) הפרה החוכרת את חוזה החכירה המקורי ו/או תוספת זו לחוזה החכירה המקורי הפרה שאינה יסודית רשאית העירייה מבלי לפגוע בזכותה לכל תרופה ו/או סעד עפ"י כל דין לבטל את חוזה החכירה המקורי ו/או תוספת זו לחוזה התכירה המקורי 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 החוכרת אחר דרישה זו תוך התקופה האמורה.

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

1. שימוש בנכס שלא עפ"י מטרות ההקצאה.
2. היקף האוכלוסייה הנהנית מהפעילות המתנהלת בנכס ירד באופן משמעותי מהצפי שעל פיו הוחלט להקצות את המקרקעין לשימוש זה.
3. הפעילות המתבצעת בנכס כרוכה בקבלת רישיון מגוף שלטוני ואותו רישיון בוטל ו/או נשלל.
4. הגוף לו הוקצו המקרקעין התפרק או הופסקה פעילותו.
5. הנכס דרוש לעירייה לצורך אחר. במקרה זה תינתן למשתמשת הודעה של 90 יום מראש.
6. החוכרת לא השלימה את בניית הרחבת המבנה עד ליום 22.2.2021 ולא קיבלה ארכה.
7. ככל שנמצא כי לא מתקיים מניין מתפללים בימות השבוע או בליל שבת וביום שבת, יוחזרו המקרקעין והנכס לעירייה וחוזה החכירה המקורי ו/או תוספת זו לחוזה החכירה המקורי יבוטלו.
8. החוכרת לא הנגישה את הנכס בהתאם להוראות החוק והתקנות.
9. כל מקרה אחר של הפרת חוזה החכירה המקורי ו/או תוספת זו לחוזה התכירה המקורי ו/או פגם בהליך ההקצאה אשר עפ"י הדין מקנים עילת ביטול.

(ה) בנוסף לזכות העירייה לבטל את חוזה החכירה המקורי ו/או תוספת זו לחוזה החכירה המקורי כאמור לעיל, ומבלי לפגוע בזכות מזכויותיה האחרות, רשאית העירייה לתבוע מאת החוכרת את ההוצאות, הנזקים וההפסדים שנגרמו לה עקב ההפרה.

16. **<u>תוצאות ביטול חוזה החכירה המקורי ו/או תוספת זו לחוזה החכירה המקורי:</u>**

בוטל חוזה החכירה המקורי ו/או תוספת זו לחוזה החכירה המקורי ע"י העירייה כאמור בסעיף 15 לעיל, יפעלו הצדדים כדלקמן:

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

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

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

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

17. **<u>רישום החכירה:</u>**

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

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

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

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

18. **<u>פרוק התאגיד:</u>**

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

19. **<u>ויתורים:</u>**

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

20. **<u>מקום שיפוט:</u>**

מוסכם על ידי הצדדים כי לבתי המשפט בירושלים תהא סמכות ייחודית לדון בכל תובענה אשר תתגלע בין הצדדים בכל הכרוך בחוזה החכירה המקורי ו/או תוספת זו לחוזה החכירה המקורי או הנובע מהם.

21. **<u>תנאי לתוקף החוזה:</u>**

חוזה החכירה המקורי ותוספת זו לחוזה החכירה המקורי טעונים אישור מועצת העירייה ושר הפנים או בא כוחו.

עיריית ירושלים

גזברות - מחלקת נכסים

נספח ד' לחוזה החכירה

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

1. סך ההוצאה הצפויה לפיתוח,
   לתשתית ולבניה במגרש - A
2. סכום השתתפות כספי ציבור - B
   בפיתוח, תשתית ובניה במגרש
3. יחסיות ההשתתפות לעומת ההוצאה - (B/A) = C
4. תקופת חכירה מופחתת - D= (12X C) - 12

<u>דוגמא</u>:

1.	ההוצאה הצפויה	= A	3,000,000 ש"ח
2.	ההשתתפות	= B	1,000,000 ש"ח
3.	יחסיות החכירה	= C	1 / 3 = 0.33
4.	תקופת החכירה	= D	12-(12 X0.33) = 12 -3.96 = 8.04

דהיינו: תקופת החכירה תהיה 8 שנים. יצוין כי גם תקופת החכירה המוארכת תפחת באופן יחסי.
ההשתתפות הכספית תינתן רק לאחר חתימת חוזה /נספח חדש לתוספת לחוזה החכירה המקורי.

מנהלת אגף נכסי העירייה

22. **כתובות והודעות:**

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

העירייה: **עיריית ירושלים**

מנהלת אגף נכסי העירייה

קריית העירייה, כיכר ספרא 1, ירושלים.

החוכרת: **עמותת "פרחי נוה"**

כתובת: _____

ולראיה באו הצדדים על החתום:

_____ _____ _____

ראש העירייה גזבר העירייה החוכרת

_____

עיריית ירושלים

פרחי נוה (ע"ר)

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.

ניסנקרן דניאל, עו"ד
מס' רשיון 15894
עו"ד, ת.ד. 60 ירושלים

אישור השר _____

תאריך _____

נספח א' תשריט

נספח ב' – נספח הביטוח

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

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

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

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

2.2. ביטוח אחריות כלפי צד שלישי.

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

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

2. המשתמש לבדו אחראי כלפי העירייה לאבדן, נזק או קלקול לרכוש ו/או ציוד מכל סוג ותאור הנמצא או שהובא על ידו ו/או על ידי מי מטעמו ו/או שבאחריותו ו/או המשמש לצורך מטרת רשות השימוש ו/או לכל אובדן תוצאתי בקשר עם ההתקשרות. המשתמש רשאי שלא לערוך ביטוח לרכוש ו/או לציוד המפורט לעיל במלואו ו/או בחלקו, אולם יובהר כי בכל מקרה המשתמש פוטר, בשמו ובשם הבאים מטעמו, את העירייה ואת הבאים מטעם העירייה מאחריות לכל אובדן או נזק לרכוש או ציוד כלשהו כאמור ו/או לכל אובדן תוצאתי בקשר עם ההתקשרות.

3. בכל הביטוחים יכללו התנאים הבאים :

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

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

3.3. בביטוחי החבות ייכלל סעיף אחריות צולבת.

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

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

3.6. חריג רשלנות רבתי לא יחול בפוליסות.

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

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

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

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

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

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

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

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

נספח ג' - ייפוי כוח בלתי חוזר

אנו הח"מ, _____ ע"ר _____ ירושלים

מייפים בזאת את כוחה של עיריית ירושלים ואת ב"כ, יועצה המשפטי ועורכי הדין שהוסמכו ע"י מועצת עיריית ירושלים לפעול בשמה, ו/או כל אדם אחר המורשה מטעם עיריית ירושלים, לעשות בשמנו ובמקומנו את הפעולות דלקמן, כולן או מקצתן, לגבי הנכס הידוע כחלקה 56 בגוש 30649 וחלק מחלקה 112 בגוש 30644 (אשר בעבר היו ידועות כחלק מחלקה 22 בגוש 30647 וחלק מחלקה 58 בגוש 30644) אשר כתובתן ברחוב הרב ש"י זווין 3, שכונת נוה יעקב, ירושלים. (להלן - **"הנכס"**).

לחתום בשמנו ובמקומנו על כל מסמך ובין היתר על כל אישור קבלה, שטרי עסקות, רישום זכויות/הערות, צמצום/תיקון/ביטול זכויות/הערות, מפות תשריטים וכל מסמך אחר הדרוש לשם ביצוע הפעולות הבאות, כולן או מקצתן ; איחוד וחלוקת הנכס, רישום בית משותף על הנכס, ביטול רישום בית משותף על הנכס, תיקון או ביטול של תקנון בית משותף או צו בית משותף שעל הנכס בנוגע לכל עניין הנזכר בהם, לרבות רישום או תיקון הצמדות, כגון גג הבית, חצר הבית או כל חלק אחר ברכוש המשותף של הבית, ביטול או רישום הערת אזהרה כלשהי וכן לעשות כל פעולה שהעירייה הוסמכה לעשותה בחוזה בגינו ניתן ייפוי כוח זה (חוזה נכס מס' 6673). כל הפעולות המנויות לעיל אפשר שיעשו בתמורה או שלא בתמורה.

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

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

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

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

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

_____
חתימת העמותה

פרחי נוה (ע"ר)

אני החתים _____ עו"ד מאשר בזה כי ה"ה:

_____ ת.ז. _____

_____ ת.ז. _____

אשר חתמו בפניי על ייפוי כוח זה 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.

ניסגקרן דניאל, עו"ד
מ.ר. רשיון 15894
עו"ד ירושלים

כ"ד טבת, תשע"ח
11 ינואר, 2018

<u>חוות דעת משפטית לעניין חוזה חכירה (נכס 7210, משתמש 37)</u>

1. עיריית ירושלים הינה בעלת הזכויות בחלקה 59 בגוש 30649 ובחלק מחלקות 15,131,132,133,134,135,171 בגוש 30586, שברחוב הרב ש"י זווין 40, שכונת נווה יעקב, ירושלים (להלן: "**המקרקעין**").

2. ביום 11.9.17 המליצה ועדת ההקצאות המקצועית על הקצאת גג מבנה גני הילדים העתיד להיבנות במקרקעין (להלן: "**מבנה גני הילדים**") לעמותת "**מוסדות "נווה שרה" להפצת תורה ויראת שמים וקרן צדקה וחסד**" (להלן: "**העמותה**") לצורך הקמת בית כנסת (להלן: "**המבנה**") וניהולו (להלן: "**מטרת החכירה**"). המבנה ומבנה גני הילדים עתידים להיבנות בהינף אחד, והעמותה תבנה את מבנה גני הילדים ברמת מעטפת ככל שתידרש לכך על ידי העירייה והכל בהתאם ובכפוף להנחיות מנהל האגף למבני ציבור.

3. תקופת החכירה הינה ל-25 שנים למפרע מיום השלמת הבנייה ובכפוף להשלמתה, עם אפשרות הארכה לשתי תקופות נוספות שלא תעלנה על 10 שנים כל אחת. תוקף ההקצאה לשלוש שנים.

4. ביום 25.9.17 המליצה ועדת ההקצאות המייעצת להקצות לעמותה את גג מבנה גני הילדים, כאמור.

5. ביום 27.9.17 אישרה מועצת העירייה את המלצת ועדת ההקצאות המייעצת כאמור.

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

בכבוד רב,

יהל דותן, עו"ד
עוזרת ליועץ המשפטי לעירייה
צוות נכסים – ייעוץ וחקיקה

חוזה חכירה

שנערך ונחתם בירושלים ביום 12 **בחודש** 12 **בשנת** 2018
נכס 7210

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

לבין: **עמותת: "מוסדות "נווה שרה" להפצת תורה ויראת שמים וקרן צדקה וחסד"**
ע.ר. 580318855
(להלן: "**החוכרת**") **מצד שני**

והואיל: והעירייה הינה בעלת הזכויות בחלקה 59 בגוש 30649 ובחלק מחלקות 15,131,132,133,134,135,171 בגוש 30586, שברחוב הרב ש"י זווין 40, שכונת נווה יעקב, ירושלים (להלן: "**המקרקעין**").

והואיל: ועל פי התכנית ייעוד המקרקעין הינו למבני ציבור.

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

והואיל: ומועצת העירייה בישיבתה מיום 27.9.17 החליטה על הקצאת גג מבנה גני הילדים העתיד להיבנות במקרקעין (להלן: "**מבנה גני הילדים**") לחוכרת לצורך הקמת בית כנסת (להלן: "**המבנה**") וניהולו (להלן: "**מטרת החכירה**") בתנאים כפי שיפורט להלן.

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

והואיל: והמבנה ומבנה גני הילדים עתידים להיבנות בהינף אחד, והחוכרת תבנה את מבנה גני הילדים ברמת מעטפת ככל שתידרש לכך על ידי העירייה והכל בהתאם ובכפוף להנחיות מנהל האגף למבני ציבור.

והואיל: ותכנון ובניית המבנה יתואמו עם האגף למבני ציבור, מנח"י ומנהלת מבני דת ויאושרו על ידם.

מוסדות "נווה שרה" ...
להפצת תורה ויראת שמים
וקרן צדקה וחסד (ע"ר)

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

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

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

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

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

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

<u>לפיכך הותנה, הוצהר והוסכם בין הצדדים כדלקמן:</u>

1. **<u>מבוא:</u>**

המבוא לחוזה זה מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

2. **<u>הגדרות:</u>**

"המקרקעין"- חלקה 59 בגוש 30649 ובחלק מחלקות 15,131,132,133,134,135,171 בגוש 30586, שברחוב הרב ש"י זווין 40, שכונת נווה יעקב, ירושלים, כמסומן בתשריט המצורף **כנספח א'** לחוזה זה.

"הנכס"- גג מבנה גני הילדים והמבנה שעתיד להיבנות עליו.

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

3. **<u>החכירה ומטרתה:</u>**

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

מוסדות "נווה שרה"
להפצת תורה ויראת שמים
וקרן צדקה וחסד ע"ר

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

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

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

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

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

4. **<u>ההקצאה, תקופתה וביטולה:</u>**

(א) תוקף ההקצאה הוא לשלוש שנים מיום 28.9.17, על החוכרת לממש את ההקצאה ולהשלים את הקמת המבנה עד ליום 27.9.20 (להלן: "**תקופת מימוש ההקצאה**"), במידה והיא לא תמומש בפרק זמן זה, ההקצאה תבוטל.

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

(ג) בקשת החוכרת בדבר הארכת תקופת ההקצאה תידון בפני הגורמים המוסמכים בעיריית ירושלים. הוחלט לקבל את הבקשה, יוארך תוקף ההקצאה לתקופה של עד שנתיים נוספות והודעה על כך תשלח לחוכרת. נדחתה הבקשה, תודיע העירייה לחוכרת על ביטול ההקצאה ויחולו הוראות סעיף 16 להלן.

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

מושדות "נווה שרה"
להפצת תורה ויראת שמים
וקרן צדקה וחסד (ע"ר)

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

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

5. **<u>תקופת החכירה:</u>**

(א) בכפוף לאמור בסעיפים קטנים (ד) ו- (ה) להלן, תקופת החכירה הינה ל- 25 שנה שתחילתה ביום 28.9.17 וסיומה ביום 27.9.2042 (להלן: "**תקופת החכירה**").

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

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

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

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

6 **<u>הארכת תקופת החכירה:</u>**

ככל שהחוכרת תחליט לממש את זכויותיה לפי סעיפים 5 (ב) ו/או 5 (ג), יהיה עליה להגיש בקשה לעירייה להארכת תקופת החכירה או תקופת החכירה המוארכת, עד 12 חודשים טרם לסיום אותה תקופה. אישור הבקשה על ידי העירייה יהיה נתון לשיקול דעתה הבלעדי

מוסדות "נווה שרה"
להפצת תורה ויראת שמים
וקרן צדקה וחסד (ע"ר)

ובהתאם לתנאים שיהיו נהוגים אותה עת בעירייה לגבי חוזים מסוג זה, לרבות לעניין דמי החכירה.

7. **<u>החזרת הנכס בתום תקופת החכירה:</u>**

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

8. **<u>דמי חכירה:</u>**

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

9. **<u>הבניה:</u>**

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

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

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

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

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

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

מוסדות "נווה שרה"
להפצת תורה ויראת שמים
וקרן צדקה וחסד (ע"ר)

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

(ח) החוכרת מתחייבת לסיים את בניית המבנה לא יאוחר מיום 27.9.20 במידה ולא תעשה כן, ובשים לב להוראות סעיף 4 תבוטל ההקצאה, החוזה יגיע לקיצו ויחולו הוראות סעיף 16 להלן בשינויים המחויבים. המקרקעין יוחזרו לידי העירייה כשהם פנויים מכל אדם וחפץ, חופשי מכול שעבוד, חוב או זכות של צד ג' כלשהוא, תוך שלושים יום מתאריך קבלת הדרישה לכך מהעירייה, ולחוכרת לא תהא כל דרישה ו/או טענה ו/או תביעה מכול סוג שהוא כלפי העירייה לתשלום כלשהו בקשר להקמת המבנה ו/או פיתוח המקרקעין והחזרת החזקה בהם לעירייה.

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

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

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

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

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

מוסדות "נווה שרה"
להפצת תורה ויראת שמיים
וקרן צדקה וחסד (ע"ר)

(יד) המבנה ומבנה גני הילדים מתוכננים להיבנות בהינף אחד. החוכרת תבנה את מבנה גני הילדים ברמת מעטפת ככל שתידרש לכך על ידי העירייה והכל בהתאם ובכפוף להנחיות מנהל האגף למבני ציבור.

10. **<u>השימוש בנכסים והחזקתם:</u>**

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

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

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

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

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

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

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

(ז) החוכרת מתחייבת לשמור על ניקיון הנכס וסביבתו הקרובה, להשתמש בהם באופן זהיר והוגן ולהחזיקם במצב תקין וכן היא מתחייבת לתקן מיד, על חשבונה, כל נזק או

מוסדות "נווה שרה"
מרכז תורה ויראת שמיים
הרב צדקה וחסד (ע"ר)

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

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

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

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

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

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

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

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

מוסדות "נווה שרה"
להפצת תורה ויראת שמים
יהרן צדקה וחסד (ע"ר)

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

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

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

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

11. **<u>מיסים ותשלומים:</u>**

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

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

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

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

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

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

12. **<u>העברת זכויות:</u>**

מוסדות "נווה שרה"
הפצת תורה ויראת שמים
הדרן צדקה וחסד (ע"ר)

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

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

13 **<u>שמירת זכויות:</u>**

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

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

(ג) מוסכם ומוצהר בזאת במפורש כי במידה שהחכירה חלה על חלק מהמקרקעין תהא העירייה רשאית מבלי לפגוע בהוראות סעיף קטן (ד) להלן, לעשות כל פעולה ו/או שימוש שהם ביתרת המקרקעין או בקשר אליה ללא צורך בקבלת הסכמה מאת החוכרת וחתימתה על חוזה זה מהווה הסכמה לפעולה או שימוש כאמור במידה שתידרש על ידי צד שלישי כלשהו, ובלבד שאין בפעולה או בשימוש האמורים כדי להפריע, לדעת העירייה, במידה בלתי סבירה לשימוש החוכרת בנכס.

(ד) למען הסר ספק מוצהר ומוסכם בזאת במפורש כי העירייה תהיה רשאית לבנות בעצמה או ע"י אחרים מטעמה מעל לנכס ו/או בצמוד אליו ו/או בסמוך אליו כל תוספת בניה לפי שיקול דעתה בכפוף לתכנית בניין עיר החלה במקום, ולנהוג בתוספת הבניה, מנהג בעלים, הכול בתנאי שתוספת הבנייה תשמש למטרה שאינה נוגדת את תקנות החוכרת.

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

מוסדות "נווה שרה"
להפצת תורה ויראת שמים
וקרן צדקה וחסד (ע"ר)

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

14. **<u>אחריות החוכרת:</u>**

(א) **<u>ביטוח נכס:</u>**

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

(ב) **<u>אחריות לנזקים:</u>**

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

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

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

15. **<u>הפרת החוזה וביטולו:</u>**

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

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

(ג) הפרה החוכרת את החוזה הפרה שאינה יסודית רשאית העירייה מבלי לפגוע בזכותה לכל תרופה ו/או סעד עפ"י כל דין לבטל את החוזה אם לאחר שתישלח לחוכרת דרישה

מושדות "נווה שרה"
להפצת תורה ויראת שמים
וקרן צדקה וחסד (ע"ר)

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

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

1. שימוש בנכס שלא עפ"י מטרות ההקצאה.

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

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

4. הגוף לו הוקצו המקרקעין התפרק או הופסקה פעילותו.

5. הנכס דרוש לעירייה לצורך אחר. במקרה זה תינתן לחוכרת הודעה של 90 יום מראש.

6. החוכרת לא השלימה את בניית המבנה עד ליום 27.9.20 ולא קיבלה ארכה.

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

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

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

16. **<u>תוצאות ביטול החוזה:</u>**

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

(א) העירייה תבטל את זכות החכירה שנרשמה לטובת החוכרת בלשכת רישום המקרקעין לפי סעיף 17 להלן והחוכרת תהיה חייבת להופיע בלשכת רשום המקרקעין בכל עת שתוזמן לשם כך ולחתום על כל המסמכים והשטרות הדרושים לשם ביטול זה וכן לשלם את כל ההוצאות, האגרות והמיסים בגין כך, ובכל מקרה חתימתה על חוזה זה

מו"ת "נוה שרה"
ההכנסה תורה ויראת שמים
והון צדקה וחסד (ע"ר)

מהווה הסכמה מצידה לביטול רישום החכירה בלשכת רישום המקרקעין, ובלבד שהעירייה הודיעה לחוכרת על כוונתה זו לפחות 60 יום מראש.

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

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

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

17. **<u>רישום החכירה:</u>**

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

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

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

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

מוסדות "נווה שרה"
ע"ש תורה ויראת שמים
וצדקה וחסד (ע"ר)

18. **<u>פרוק התאגיד:</u>**

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

19. **<u>ויתורים:</u>**

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

20. **<u>מקום שיפוט:</u>**

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

21. **<u>תנאי לתוקף החוזה:</u>**

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

22. **<u>כתובות והודעות:</u>**

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

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

החוכרת: **"מוסדות "נווה שרה" להפצת תורה ויראת שמים וקרן צדקה וחסד"**

כתובת: _____

<u>ולראיה באו הצדדים על החתום:</u>

מוסדות "נווה שרה"
להפצת תורה ויראת שמים
וקרן צדקה וחסד (ע"ר)
החוכרת

_____ _____
ראש העירייה גזבר העירייה

ריטה לדין'נסקי, עו"ד
מנהלת נכסי העירייה עיריית ירושלים
עיריית ירושלים
15/11/22

אני החי"מ יאיר רביבו עו"ד מאשר בזה כי ה"ה:

רחמים נעים מיא ת.ז. 052626238

יצחק כהן ת.ז. 055546062

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.

יאיר רביבו, עו"ד
Yair Reviwo, Adv
מע"ד 70351

אישור השר _____

תאריך _____

עיריית ירושלים

גזברות - מחלקת נכסים

<u>נספח ד' לחוזה החכירה</u>

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

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

<u>דוגמא</u>:

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

דהיינו: תקופת החכירה תהיה 16 שנים ו9- חודשים. יצוין כי גם תקופת החכירה המוארכת וגם תקופת החכירה המוארכת הנוספת יפחתו באופן יחסי.

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

מנהלת אגף נכסי העירייה

נספח א' תשריט

נספח ב' – נספח הביטוח

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

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

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

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

3. בנוסף, על החוכרת לערוך את הביטוחים הבאים:

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

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

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

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

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

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

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

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

7. על החוכרת לקיים את כל תנאי ביטוחי החוכרת, להאריך את פוליסות הביטוח שעל החוכרת לערוך לפי הסכם זה, מדי פעם בפעם לפי הצורך, כך שתהיינה תקפות במשך כל תקופת

ההתקשרות, ובמהלך כל תקופת החכירה ו/או התיקונים והאחזקה על פי אחריות החוכרת הקבועה בהסכם זה, ולמשך כל תקופה בה עשויה לחול אחריות על החוכרת על פי הוראות הסכם זה או על פי כל דין .

8. מוסכם בזה במפורש כי אין בעריכת ביטוחי החוכרת, בהמצאתם או בשינויים כדי להוות אישור בדבר התאמתם ואין בהם כדי להטיל אחריות כלשהי על העירייה או לצמצם את אחריות החוכרת על-פי הסכם זה או על פי כל דין. במקרה של אי התאמה בין האמור באישורי הביטוח או בהעתקי ביטוחי החוכרת לבין האמור בהסכם זה, על החוכרת לגרום לשינוי הביטוחים האמורים על מנת להתאימם להוראות הסכם זה.

9. ככל שלדעת החוכרת קיים צורך להרחיב את היקף ביטוח העבודות הקבלניות ו/או היקף ביטוחי החוכרת או לערוך ביטוחים נוספים או משלימים, על החוכרת לערוך הביטוח הנוסף או המשלים כאמור, על חשבון החוכרת. בכל ביטוח רכוש נוסף או משלים שייערך, ייכלל וויתור על תחלוף כלפי העירייה ומי מטעם העירייה, למעט כלפי אדם שגרם לנזק בזדון.

10. על החוכרת לגרום לכך כי הוראות פרק הביטוח לעיל יובאו לידיעת מנהלי, עובדי וקבלני המשנה של החוכרת.

11. במידה ויועסקו על ידי החוכרת קבלני משנה בקשר עם ההתקשרות נשוא הסכם זה, על החוכרת לוודא כתנאי לתחילת העסקתם כי הינם אוחזים בביטוחים נאותים ביחס לפעילותם. למען הסר ספק, האחריות הבלעדית לקיום או היעדר כיסוי ביטוחי נאות לקבלני משנה מוטלת על החוכרת.

12. על החוכרת והבאים מטעם החוכרת לנקוט בכל אמצעי הבטיחות והזהירות הנדרשים לשם מניעת פגיעה, אבדן או נזק לגופו או לרכושו של כל אדם או גוף בקשר עם ביצוע העבודות, ובמיוחד לקיים סדרי עבודה לעבודות בחום. בנוסף ומבלי לגרוע מהאמור בכל מקום בסעיף זה לעיל, על החוכרת למלא אחר כל דרישות והוראות החוק לביטוח לאומי וחוק ביטוח בריאות ממלכתי וכל הצווים, תקנות וכדומה, שהותקנו לפי החוקים לעיל ובעיקר אך מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, באופן שכל עובדי ושליחי החוכרת יהיו בכל עת ובמשך כל תקופת ביצוע העבודות זכאים לכל הזכויות שעל פי החוקים לעיל.

13. החוכרת פוטרת במפורש את העירייה ואת כל הבאים מטעם העירייה, המפקח מכל אחריות לאבדן או לנזק אשר עלול להיגרם לרכוש המובא על ידי החוכרת או מטעם או עבור החוכרת (לרבות כלי רכב כלים ומנופים) לאתר העבודות ובמסגרת ביצוע העבודות, וכן לנזק אשר לחוכרת הזכות לשיפוי בגינו על פי ביטוח רכוש והאובדן התוצאתי הנערכים על ידי החוכרת, או שלחוכרת הייתה הזכות לשיפוי בגינם אלמלא ההשתתפות העצמית הנקובה בביטוח, ולחוכרת לא תהא כל טענה או דרישה כלפי מי מהאמורים לעיל בגין נזק כאמור, אולם הפטור מאחריות לא יחול לטובת אדם שגרם לנזק בזדון.

מובהר בזאת כי לחוכרת הזכות שלא לערוך את הביטוחים המפורטים בסעיפים 3-2 לאישור עריכת ביטוח העבודות, וכן את הביטוח המפורט בסעיף 4 לאישור עריכת ביטוחי החוכרת, במלואם או בחלקם, אך הפטור המפורט בסעיף זה יחול כאילו נערך הביטוח בגינו במלואו.

14. למען הסר ספק מוסכם בזאת במפורש כי תשלום או אי תשלום תגמולי ביטוח על ידי המבטח לא ישחרר את החוכרת מן האחריות המוטלת על החוכרת על פי הסכם זה או על פי כל דין, לרבות במקרה שהביטוח אינו מכסה את העילה לתביעה או במקרה שתגמולי הביטוח אינם מספיקים לכסוי הפגיעה או הנזק שנגרם, נתבע, נפסק או כל מקרה אחר. לחוכרת לא תהא שום טענה או תביעה כלפי העירייה והבאים מטעם העירייה לגבי גובה תגמולי הביטוח (ככל שיהיו).

15. מובהר בזאת כי בכל מקרה בו יתקבלו דמי ביטוח בגין קימום כל חלק של הפרויקט וכל מה שעליו, יהיו דמי הביטוח כאמור מיועדים אך ורק לצורכי קימום ושיקום אותו נזק שבגינו שולמו.

16. במידה שלא נערכו או קוימו ביטוחי החוכרת במועדם, בחלקם או במלואם, יחולו ההוראות הבאות:

16.1. לעירייה תהא הזכות, לאחר שניתנה לחוכרת התראה של 15 (חמישה עשר) ימים, להתקשר בביטוח עבודות קבלניות תחת החוכרת, או לשלם דמי ביטוח, לרבות דמים, ריבית והפרשי הצמדה, לפי חוזי הביטוח.

16.2. כל הוצאות העירייה על פי האמור פסקה 16.1 לעיל יחולו על החוכרת.

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

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

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

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

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

<u>נספח ב'1 - אישור עריכת ביטוח עבודות החוכרת</u>

<u>תקופת ההקמה</u>

תאריך _____

לכבוד

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

א.ג.נ.,

<u>הנדון: _____ ("החוכרת")</u>

הרינו לאשר כי ערכנו הביטוחים המפורטים, בין היתר בקשר לביצוע עבודות הקמת והפעלת בית כנסת במקרקעין הידועים כחלקה 59 בגוש 30649 וכחלק מחלקות 15,131,132,133,134,135,171 בגוש 30586, שברחוב הרב ש"י זווין 40, שכונת נווה יעקב, ירושלים. לרבות כל עבודה בקשר עם הסכם ביניכם לבין החוכרת ("**העבודות**"):

1. <u>פוליסה מס' _____ לתקופה מיום _____ עד ליום _____</u>

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

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

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

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

א. פרק א' - נזק לרכוש

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

סכום הביטוח לא יפחת מעלות ההקמה מחדש של העבודות.

שווי העבודות: _____ ₪

הביטוח כולל את הכיסויים הבאים:

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

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

ב. פרק ב' - אחריות כלפי צד שלישי

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

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

הפרק כאמור מורחב לכסות:

1) תביעות תחלוף של המוסד לביטוח לאומי.

2) נזקי גוף הנובעים משימוש בציוד מכני הנדסי שהינו כלי רכב מנועי ושאין חובה לבטחו בביטוח חובה.

3) חבות בשל נזק הנגרם עקב רעידות והחלשת משען בגבול אחריות בסך 100,000 ₪ לאירוע.

4) חבות בשל נזק עקיף הנגרם עקב פגיעה בכבלים, צינורות ומתקנים תת-קרקעיים עד לסך 100,000 ₪ לאירוע.

ג. פרק (3) - אחריות מעבידים

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

ד. כללי לביטוח עבודות קבלניות

1) אנו מוותרים על זכות התחלוף כלפי העירייה והבאים מטעם העירייה ו/או המפקח ובלבד שוויתור כאמור לא יחול כלפי אדם שגרם לנזק בזדון.

2) ביטוח העבודות הקבלניות כאמור אינו ניתן לביטול אלא מחמת אי תשלום פרמיה, ובכל מקרה בכפוף לכך שניתן לכם הודעה על כך מראש, בכתב ובדואר רשום של 60 יום לפחות מראש.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ביטוח חבות המוצר לכיסוי אחריות החוכרת על פי דין בגין נזק או אובדן שייגרמו בקשר עם או עקב מוצר המיוצר, מטופל, משווק, מסופק על ידי החוכרת או הבאים מטעם החוכרת (**"המוצרים"**), בגבול אחריות בסך 4,000,000 ₪ למקרה ולתקופת הביטוח. הביטוח יורחב לשפות את העירייה בגין אחריותו ל"מוצרים", בכפוף לסעיף בדבר אחריות צולבת, על פיו יראו הביטוח כאילו נערך בנפרד לכל יחיד מיחידי המבוטח.

הביטוח כולל תקופת גילוי של 12 חודשים לאחר תום תוקף הביטוח, בתנאי כי לא נערך על ידי החוכרת ביטוח חלופי המעניק כיסוי מקביל לעל מהאמור באישור זה. ביטוח כאמור יכלול תאריך למפרע שאינו לפני _____.

כללי

1) הביטוחים המפורטים לעיל (למעט ביטוח עבודות קבלניות) לא יבוטלו ולא יצומצמו במשך תקופת הביטוח מבלי שניתנה לכם הודעה על כך בדואר רשום, 30 יום מראש.

2) אי קיום בתום לב מוטלות על המבוטח לא תפגע בזכויות העירייה לקבלת שיפוי.

3) על החוכרת האחריות הבלעדית לשאת בתשלום הפרמיה וההשתתפות העצמית בביטוחים המפורטים לעיל.

4) הביטוחים לעיל ראשוניים וקודמים לכל ביטוח אחר שנערך על ידי העירייה, ולא תהיה לנו כל טענת שיתוף בביטוחים הנערכים על ידי המפורטים לעיל.

5) נוסח הפוליסות היגו בהתאם לנוסח הידוע כביט _____, בכפוף לשינויים הנקובים לעיל

בכפוף לתנאי הפוליסה המקורית וסייגיה עד כמה שלא שונו במפורש ע"י אישור זה, ובלבד שאין בשינוי האמור כדי לגרוע מתנאי הפוליסות המקוריות.

בכבוד רב,

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

נספח ב'2

אישור ביטוחי החוכרת

תקופת השימוש

תאריך .....

לכבוד

עיריית ירושלים ו/או גופים עירוניים

ככר ספרא 1, ירושלים

(להלן ביחד ולחוד: "**העירייה**")

א.ג.נ,

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

בין היתר בכל הקשור לשכירות ושימוש בנכס העירייה הידוע כחלקה 59 בגוש 30649 וכחלק מחלקות 15,131,132,133,134,135,171 בגוש 30586, שברחוב הרב ש"י זווין 40, שכונת נווה יעקב, ירושלים (להלן: "**הנכס**") לרבות לעניין ביצוע עבודות הקמה והתאמה מכל סוג לשם השימוש בנכס.

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

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

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

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

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

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

ביטוח אחריות מעבידים המבטח את חבות החוכרת עפ"י פקודת הניקין [נוסח חדש] ו/או חוק האחריות למוצרים פגומים, התשנ"ם - 1980, כלפי עובדיה בגין פגיעה גופנית ו/או מחלה מקצועית העלולה להיגרם למי מהם תוך כדי ועקב עבודתם בנכס ובסביבתו, בגבול אחריות של 5,000,000 $ לתובע, לאירוע ובמצטבר על-פי הפוליסה. הביטוח אינו כולל כל הגבלה בדבר עבודות בגובה ובעומק,

שעות עבודה, פתיונות ורעלים וכן בדבר העסקת נוער. הביטוח מורחב לשפות את העירייה היה ונטען, לעניין קרות תאונת עבודה ו/או מחלה מקצועית כלשהי, כי היא נושאת בחובות מעביד כלשהן כלפי מי מעובדי החוכרת.

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

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

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

<u>תנאים כלליים:</u>

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

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

בכבוד רב,

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

<u>נספח ג' - ייפוי כוח בלתי חוזר</u>

אנו החי"מ, _____ ע"ר 580318252 ירושלים

מועדות "נווה שרה"
להפצת תורה ויראת שמיים
וקרי צדקה וחסד (ע"ר)

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 59 בגוש 30649 וכחלק מחלקות 15,131,132,133,134,135,171 בגוש 30586, שברחוב הרב ש"י זווין 40, שכונת נווה יעקב, ירושלים (להלן - "הנכס").

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

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

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

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

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

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

מושדות "נווה שרה"
להפצת תורה ויראת שמים
וקרן צדקה וחסד (ע"ר)

אני החי"מ, יאיר רביבו, עו"ד, מאשר כי הגב' [illegible] נושא ת.ז. 057361328 ו הגב' [illegible] נושא ת.ז. 055467062
חתמו בפני על ייפוי כוח זה.

יאיר רביבו, עו"ד
Yair Revivo, Adv
מ.ר. 70351

ד' אלול, תשפ"ג
21 אוגוסט, 2023

<u>חוות דעת משפטית לעניין הסכם רשות שימוש בנכס עירוני (נכס 5812 משתמש 41)</u>

1. העירייה הינה בעלת הזכויות ו/או זכאית להיות בעלת הזכויות בחלק ממגרש 28 לפי תכנית מספר 3136 שבחלק מחלקה 42 בגוש 30727, המצויה ברחוב מינץ 46, שכונת רמות, ירושלים ושל המבנה המצוי עליה (להלן: **"המבנה"**).

2. ביום 18.1.2022 המליצה ועדת ההקצאות המקצועית ליתן לעמותת **"מרכז ליובאוויטש ליוצאי רוסיה" (ע"ר)** (להלן: **"העמותה"**) רשות שימוש במבנה לצורך הפעלת בית כנסת לתקופה של 10 שנים. יחד עם זאת, מובהר כי העירייה תהא רשאית לבטל את רשות השימוש בכל שלב במהלך התקופה במקרה של הפרת תנאי ההקצאה ו/או תנאי הסכם רשות השימוש ו/או מכל סיבה אחרת.

3. ביום 27.6.2022 המליצה הוועדה המייעצת להקצאות לאשר את המלצת ועדת ההקצאות המקצועית כאמור.

4. ביום 30.6.2022 אישרה מועצת העירייה את המלצת הוועדה המייעצת להקצאות כאמור.

5. הסכם רשות השימוש מסדיר את תקופת רשות השימוש שתחילתה ביום 30.6.2022 וסיומה ביום 29.6.2032.

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

בכבוד רב,

רחל ברנשטיין, עו"ד
עוזר ראשי ליועמ"ש – צוות נכסים

1/5812-41

חוזה רשות שימוש בנכס עירוני

שנערך ונחתם בירושלים ביום ___ **בחודש** ___ **בשנת** ___

נכס: 5812

משתמש: 41

בין: **עיריית ירושלים**
קריית העירייה, כיכר ספרא 1
(להלן: **"העירייה"**)

מצד אחד

לבין: **עמותת "מרכז ליובאוויטש ליוצאי רוסיה"**
ע.ר. 580223998
(להלן: **"המשתמש"**) **מצד שני**

והואיל: והעירייה הינה בעלת הזכויות ו/או זכאית להיות בעלת הזכויות בחלק ממגרש 28 לפי תכנית מספר 3136 (להלן: **"התכנית"**), הידוע גם כחלק מחלקה 42 בגוש 30727 המצויה ברחוב מינץ 46 שכונת רמות, ירושלים (להלן: **"המקרקעין"**) ושל המבנה המצוי עליה (להלן: **"המבנה" ו/או "הנכס"**).

והואיל: ועל פי התכנית החלה במקרקעין ייעוד המקרקעין הינו למבני ציבור.

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

והואיל: והמשתמש מעוניין להשתמש במבנה, לצורך הפעלת בית כנסת וניהולו (להלן: **"המטרה"**).

והואיל: וועדת ההקצאות המקצועית בישיבתה מיום 18.1.2022 המליצה ליתן למשתמש רשות שימוש במבנה לצורך קיום המטרה כאמור.

והואיל: והוועדה המייעצת להקצאות בישיבתה מיום 27.6.2022 המליצה לאשר את המלצת ועדת ההקצאות המקצועית וליתן למשתמש רשות שימוש במבנה כאמור.

והואיל: ומועצת העירייה בישיבתה מיום 30.6.2022 החליטה לאשר את המלצת הוועדה המייעצת להקצאות וליתן למשתמש רשות שימוש במבנה כאמור.

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

מרכז ליובאוויטש ליוצאי רוסיה ע.ר.
ט.ס. עמותה 580223998
רח' מינץ 46 ירושלים

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

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

והואיל: ותוקף רשות השימוש וחוזה זה כפוף לאישור שר הפנים לפי סעיף 188 לפקודת העיריות.

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

לפיכך הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. מבוא

המבוא לחוזה זה מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

2. רשות השימוש ומטרתה

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

ב. מטרת רשות השימוש היא אך ורק לצורך הפעלת בית כנסת ולא לשום מטרה אחרת שהיא, וכן שלא לעשיית רווחים, או כל מטרה אחרת שהיא, אלא אם תקבל הסכמת העירייה בכתב ומראש ובכפוף לקבלת אישור מועצת העירייה ושר הפנים.

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

ד. המשתמש מתחייב שלא לקיים בנכס כל פעילות אסורה עפ"י הדין.

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

ו. למען הסר ספק-

1. 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 במבנה פירושה הסכמת בעל זכויות במקרקעין בלבד והסכמה זו לא תתפרש כהסכמתה של רשות מוסמכת כלשהי, לרבות רשויות התכנון.

עו"ד ליובאוויטש לויצאי רוסיה ע.ר.
ט.ס. עמותה 580223998
רח' מינץ 46 ירושלים

2. רשות שימוש בחוזה זה כמשמעותה בסעיף 31 לחוק השכירות והשאילה התשל"א-1971.
3. ידוע למשתמש והוא מסכים לכך כי המבנה נמסר לשימושו במצבו כפי שהוא וכי העירייה לא תהיה חייבת לבצע כל עבודת תיקון, שיפוץ וכיו"ב אף בגין בלאי סביר בין לפני תחילת תקופת השימוש ובין במהלכה. כל עבודה כאמור לרבות זיפות, תיקון נזילות וכו' יבוצעו על ידי המשתמש בלבד ועל חשבונו ואחריותו.

3. תקופת רשות השימוש

א. תקופת רשות השימוש תהא ל-10 שנים, שתחילתה ביום 30.6.2022 וסיומה ביום 29.6.2032 (להלן: "**תקופת רשות השימוש**").

ב. למרות האמור בס"ק א' לעיל תהא העירייה רשאית לבטל את רשות השימוש בכל שלב במהלך התקופה במקרה של הפרת תנאי ההקצאה ו/או תנאי הסכם רשות השימוש ו/או מכל סיבה אחרת. במקרה כזה יחולו הוראות סעיף 4 להלן.

4. החזרת המבנה בתום תקופת רשות השימוש

א. עם תום תקופת רשות השימוש האמורה בסעיף 3 לעיל, או עם הפסקת רשות השימוש מכול סיבה שהיא, יפנה המשתמש את המבנה ויחזירו לעירייה כשהוא פנוי מכול אדם וחפץ למעט כל דבר השייך לעירייה ולמעט הבנוי והמחובר למבנה דרך קבע ובמצב שקיבלו מהעירייה, למעט בלאי סביר.

ב. לא פינה המשתמש את המבנה כאמור לעיל יחולו הוראות סעיף 12 ב'-ה' להלן.

5. דמי שימוש

דמי השימוש יהיו על פי התעריף שבתוקף ביום התשלום שישולמו מראש לכל תקופת רשות השימוש בסך של 7193 ₪, בתוספת מע"מ, הכוללים הפרשי הצמדה לפי המדד הידוע ביום החתימה על חוזה זה.

6. תשלומי מיסים, אגרות, היטלים וכו'

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

ב. אם המשתמש לא ישלם תשלום כלשהו במועד, תהא העירייה רשאית, לפי שיקול דעתה בלבד, לשלם את התשלומים, ההיטלים, המיסים, הארנונות והאגרות כאמור לעיל על חשבון המשתמש ולגבותם מהמשתמש.

מרכז ליובאוויטש ליוצאי רוסיה ע.ר.
מס. עמותה 580223998
רח' מינץ 46 ירושלים

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

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

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

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

7. השימוש בנכס

א. המשתמש מתחייב להשתמש במבנה אך ורק למטרת רשות השימוש המפורטת במבוא לחוזה זה וכסעיף 2 לעיל ובהתאם להוראות חוזה זה. המשתמש לא יהיה רשאי להשתמש במבנה או בחלק ממנו למטרה אחרת.

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

ג. 1. המשתמש לא יהא רשאי לבנות ו/או להוסיף מבנה ו/או להגדיל את המבנה ו/או לשנותו (להלן: "**תוספת בנייה**") אלא אם קיבל הסכמת העירייה בכתב ומראש, בתנאים שקבעה העירייה, ובתנאי שתוספת הבנייה תוזיה לאותה המטרה המפורטת בסעיף 2 ותואמת לתכנית בניין עיר התקפה לגבי אותו אזור באותה שעה וכול תקנה על פיה. בכול מקרה התוספת תהיה בבעלות העירייה. כמו כן לא יהא רשאי המשתמש להרוס חלק כלשהו מהמבנה או לבצע שינוי כלשהו במבנה, לרבות התקנת מזגנים וכיו"ב, או לבצע שינוי במתקן ממתקני המבנה או במערכת ממערכותיו, ללא הסכמת מנהלת אגף הנכסים בעירייה מראש ובכתב. ככול שמדובר במבנה לשימור, נדרשת גם הסכמת מהנדס העיר לביצוע כל שינוי או תוספת כאמור לעיל.
בנה המשתמש תוספת במבנה ללא הסכמת העירייה ולא סילק את התוספת ו/או החזיר את המצב לקדמותו בתוך 7 ימים מיום שנדרש לכך בכתב על ידי העירייה, תהא רשאית העירייה אך לא חייבת לבצע פעולות אלו ולחייב את המשתמש בהוצאות הכרוכות בכך וזאת מבלי לגרוע מזכויותיה לכל סעד אחר העומד לזכותה עפ"י הסכם זה או עפ"י דין.
2. למען הסר ספק- אם ישקיע המשתמש השקעות כלשהן במבנה או בתוספת בנייה, הם יהיו על חשבון המשתמש בלבד ועל אחריותו ולא יחשבו כתשלום דמי מפתח מלאים או חלקיים בגין המבנה ו/או התוספת. למשתמש לא תהיה כל טענה בעניין זה כלפי העירייה.

מרכז ליובאוויטש ליוצאי רוסיה ע.ר.
מס. עמותה 580223998
רח' מינץ 46 ירושלים

ד. המשתמש מתחייב לבצע את כל העבודות ולמלא אחר כל הפקודות, ההוראות והדרישות המוצאות על פי דין על ידי הממשלה, הרשויות המקומיות, ועדות מקומיות ומחוזיות לתכנון ולבנייה או כל רשות מוסמכת אחרת, בקשר עם שיפוץ המבנה, החזקת המבנה, השימוש בו, תיקונו וכול הכרוך בו, לרבות אלה החלות על העירייה, והמשתמש מקבל על עצמו בלבד את האחריות המלאה עבור כל התוצאות של אי מילוי כל חוק פקודה, חוק עזר, הוראה או דרישה כאמור.

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

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

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

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

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

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

יא. במסגרת ביקורה בנכס כאמור לעיל, תהא רשאית העירייה לעניין בספרי החשבונות של המשתמש.

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

יג. המשתמש מתחייב 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.

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

זרכז ליובאוויטש לוצאי דוסגה ע.ר.
מס. עמותה 580223998
רח' מינץ 46 ירושלים

8. העברת זכויות

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

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

9. שמירת זכויות

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

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

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

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

ד. להבטחת זכויות העירייה עפ"י חוזה זה, תפקיד המשתמש בידי העירייה ייפוי כוח נוטריוני בלתי חוזר בנוסח המצורף כ**נספח ב'** שיסמיך את העירייה לעשות כל פעולה שהוסמכה לעשותה עפ"י חוזה זה.

מרכז ליובאוויטש עמותה רוסיה ע.ר.
מס. עמותה 580228998
רח' מינץ 46 ירושלים

10. אחריות המשתמש

א. ביטוח

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

2. **ביטוחים בתקופת עבודות התאמה ו/או השיפוץ במבנה ו/או במרכז ו/או במקרקעין- ככל ויבוצעו עבודות כאמור ובהתאם לקבל היתר מראש מהעירייה.**
טרם ביצוע עבודות התאמה וכתנאי לביצוען, ללא צורך בכל דרישה מצד העירייה, מתחייב המשתמש להמציא לידי העירייה לא יאוחר מהמועד הקבוע לתחילת ביצוע העבודות במבנה ו/או במקרקעין, את טופס האישור על קיום ביטוחי עבודות התאמה, **נספח א'1**, המהווה חלק בלתי נפרד מהסכם זה (להלן: "טופס האישור על קיום ביטוחי עבודות התאמה"), כשהוא חתום על ידי מבטח מורשה בישראל מטעם המשתמש ו/או הקבלן מטעמו.
על אף האמור לעיל, ככול ויבוצעו עבודות בניה, הרחבה, שיפור, שיפוץ וכדי של המבנה ו/או המקרקעין שלא יעלו על 200,000 ₪ אזי ניתן יהיה לכלול את העבודות בסכומים כאמור במסגרת אישור הביטוח המפורט להלן ב"אישור עריכת ביטוחי המשתמש" ובלבד כי יומצא אישור הביטוח ותיכלל הרחבה בפוליסת צד ג כאמור "הביטוח כולל כיסוי לאחריות בקשר לעבודות בניה, הרחבה, שיפור, שיפוץ וכדי של המבנה ו/או המרכז ו/או המקרקעין והכיסוי לא יפחת מנוסח פוליסת "ביטי" הנהוגה בחברה כלל במועד עריכת הביטוח והעבודות".

<u>ביטוחים שוטפים בתקופת הרשות/ההרשאה:</u>

3. ללא צורך בכל דרישה מצד העירייה, מתחייב המשתמש להמציא לידי העירייה לא יאוחר מיום החתימה על ההסכם ו/או תחילת השימוש במבנה ו/או במקרקעין ו/או ממועד קבלת המבנה ו/או המקרקעין כבר רשות לצורך ביצוע עבודות ו/או ממועד הכנסת חפצים כלשהם, המוקדם מבין המועדים – את טופס האישור על עריכת ביטוחי המשתמש, **נספח א'2** המהווה חלק בלתי נפרד מהסכם זה (להלן: "**טופס האישור על עריכת ביטוחי המשתמש**"), כשהוא חתום על ידי המבטח מטעמו המורשה בישראל. המשתמש ישוב וימציא, מידי תום תקופת ביטוח, במשך כל זמן שהותו במבנה ו/או במקרקעין ו/או משך חלותו של הסכם זה ו/או תקופת הארכה ו/או הוצאת הרכוש ו/או הציוד מהנ"ל (ככול ותהיה) – לפי המאוחר, את טופס האישור על קיום ביטוחי המשתמש כשהוא חתום על ידי מבטח מורשה בישראל מטעם המורשה, וזאת ללא צורך בקבלת דרישה כלשהי מהעירייה.

ברכה ליובאוויטש ליוצאי דוסיה ע.ר.
מס. עמותה 580223098
רח' מינץ 46 ירושלים

4. המשתמש לבדו אחראי כלפי העירייה לאבדן, נזק או קלקול לרכוש ו/או ציוד מכל סוג ותאור הנמצא או שהובא על ידו ו/או על ידי מי מטעמו ו/או שבאחריותו ו/או המשמש לצורך מטרת השימוש ו/או הפעילות ו/או לכל אובדן תוצאתי בקשר עם ההתקשרות. המשתמש רשאי שלא לערוך ביטוח לרכוש ו/או לציוד המפורט לעיל ו/או כנדרש באישור הביטוח במלואו ו/או בחלקו, אולם יובהר כי בכל מקרה המשתמש פוטר, בשמו ובשם הבאים מטעמו, את העירייה ואת הבאים מטעם העירייה מאחריות לכל אובדן או נזק לרכוש או ציוד כלשהו כאמור ו/או לכל אובדן תוצאתי בקשר עם ההתקשרות.

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

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

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

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

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

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

מרכז ליובאוויטש לנוער דוסיה ע.ר.
מס. עמותה 580223998
רח' מינץ 46 ירושלים

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

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

13. להלן טבלה להגדרת גבולות אחריות נדרשים להשלמה בגוף אישור זה בביטוח אחריות כלפי צד ג':

פעילות	גבול אחריות
בית כנסת	₪ 1,000,000
גן ילדים, מעון, צהרון, תנועת נוער	₪ 4,000,000
השכרת כיתות (עמותות חברתיות) ו/או למטרות חברתיות	₪ 1,000,000
השכרת כיתות למטרות מסחריות	₪ 4,000,000
בית ספר, ישיבה, אולפנה, מדרשה	₪ 8,000,000
חוגים הכוללים רמת סיכון גבוהה יותר	₪ 1,000,000

14. המשתמש מתחייב לכלול בביטוחיו את הסעיפים הבאים:

1) בכל הפוליסות הנזכרות מתחייב המשתמש לכלול את הסעיפים הבאים:

2) שם "המבוטח" בפוליסות הינו – המשתמש ו/או העירייה:

3) "העירייה" לעניין הכיסוי הביטוחי: לרבות עובדיה ו/או חברות בת ו/או עובדים של הנייל.

4) ביטוח אחריות כלפי צד שלישי מכסה את אחריות העירייה ועובדיה בגין ו/או בקשר עם מעשה או מחדל של המשתמש ומי מטעמו בקשר עם ההתקשרות.

5) ביטוח חבות מעבידים מורחב לשפות את העירייה היה ותוטל עליה אחריות כמעבידה לנזקים בגין תאונת עבודה ו/או מחלות מקצוע שיגרמו לעובדי המשתמש בקשר עם ההתקשרות.

6) סכום השתתפות עצמית בפוליסות, בגין מקרה ביטוח אחד או סדרה של מקרי ביטוח הנובעים מסיבה מקורית אחת לא יעלה על סך 50,000 ₪ .

7) ביטול זכות השיבוב ו/או התחלוף כלפי העירייה ו/או עובדיה, למעט כלפי מי שגרם לנזק בזדון.

8) הביטוחים לא יהיו ניתנים לביטול ו/או לשנוי תנאיהם לרעה, אלא לאחר שתימסר לעירייה הודעה בכתב, ע"י המשתמש ו/או חברת הביטוח מטעמו, במכתב רשום, 60 יום לפחות לפני מועד הביטול ו/או השינוי המבוקש.

9) חריג רשלנות רבתי ככל וקיים בפוליסות מבוטל.

10) לגבי העירייה הפוליסות הן "ביטוח ראשוני", המזכה אותה במלוא השיפוי המגיע לפי תנאיו, ללא זכות השתתפות בביטוחיה מבלי שתהיה לחברת הביטוח של המשתמש זכות תביעה ממבטחי העירייה להשתתף בנטל החיוב כאמור

עו"ד ליובאוויטש ליוצאי דוקיה ע.ר.
ש.ס. עמיקה 580423998
רח' מינץ 46 ירושלים

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

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

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

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

ב. אחריות לנזקים

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

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

11. הפרת החוזה

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

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

ארכי ליובאוויטש לוצאי רוסיה ע.ר
מס. עמותה 580223998
רח' מינץ 46 ירושלים

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

ד. תקבע על ידי העירייה באותה דרישה, לא מלא המשתמש אחר דרישה זו תוך התקופה האמורה.

ה. בנוסף לאמור לעיל ומבלי לגרוע מהוראות סעיף 3 בי לעיל ומזכותה הכללית של העירייה עפ"י הדין ו/או בגין הפרת החוזה מצד המשתמש, תהא העירייה זכאית לבטל את החוזה ואת ההקצאה במקרים הבאים:

(1) נעשה במבנה שימוש שלא עפ"י מטרות ההקצאה כאמור בסעיף 2 לעיל.

(2) היקף האוכלוסייה הנהנית מהפעילות המתבצעת במבנה ע"י המשתמש ירד באופן משמעותי מהצפי שעל פיו הוחלט להקצות את המבנה למשתמש.

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

(4) הפעילות מתבצעת במבנה אינה מהווה עוד חלק מצרכי השכונה/ האזור/העיר, בהתאם לשימוש שעל פיו הוקצה הנכס מלכתחילה.

(5) הפעילות המתבצעת במבנה כרוכה בקבלת רישיון מגוף שלטוני ואותו רישיון בוטל ו/או נשלל.

(6) למשתמש אין אישור ניהול תקין בעל תוקף.

(7) המבנה שהוקצה דרוש לעירייה לצורך אחר. במקרה זה תינתן למשתמש הודעה של 90 יום מראש.

(8) לא מולאו תנאי החוק והנחיות המחלקה לאיכות הסביבה בעירייה בנוגע לביצוע בדיקות אסבסט במבנה או בנוגע להסרתו.

(9) נעשה שימוש בנכס או בנייה ללא היתר כדין.

(10) המשתמש לא הנגיש את המבנה בהתאם להוראות החוק והתקנות.

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

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

12. תוצאות ביטול החוזה

במקרה של ביטול החוזה על ידי העירייה כאמור לעיל יחולו ההוראות כדלקמן:

עו"ד ליובאוויטש ליוצאי רוסיה ע.ר.
ס.ס. עמותה 580223998
רח' מינץ 46 ירושלים

א. המשתמש יהא חייב לפנות את המבנה ולמסרו לידי העירייה כשהוא פנוי מכול אדם וחפץ, חופשי מכול שעבוד או זכות צד שלישי כלשהו תוך שלושים יום מתאריך קבלת הדרישה לכך מהעירייה.

ב. העירייה תהיה רשאית להשתמש במבנה כראות עיניה ולפי שיקול דעתה המוחלט ולמשתמש לא תהא כל דרישה ו/או טענה ו/או תביעה מכול סוג שהוא כלפי העירייה לתשלום כלשהו בקשר לתוספת בנייה במבנה, החזקתו, השימוש בו והחזרת החזקה בו לעירייה.

ג. לא קיים המשתמש התחייבותו האמורה בס"ק א' לעיל, תהא העירייה רשאית להיכנס למבנה, לתפוס את החזקה בו וכן לנקוט בכול הפעולות למימוש זכויותיה והמשתמש יישא בכול ההוצאות שייגרמו לעירייה בשל שימוש העירייה בזכותה זו.

ד. לא פינה המשתמש את המבנה במועד ובתנאים הקבועים בחוזה זה ונדרשה העירייה לנקוט כנגדו בהליכים משפטיים לביצוע הפינוי, ישפה המשתמש את העירייה בגין כל הוצאה שתיגרם לה כתוצאה מאי פינוי כאמור.

ה. מבלי לגרוע מהוראות סעיף זה וסעיף 11 לעיל, העירייה תהא רשאית לגבות מהמשתמש דמי שימוש ראויים בגין השימוש בנכס שלא בהתאם למטרת רשות השימוש ותנאיה על פי חוזה זה (לרבות שימושים אחרים ועבירות בנייה) וזאת בהתאם לחוות-דעת שמאי מטעם העירייה.

13. פרוק התאגיד

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

14. ויתורים

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

15. מקום שיפוט

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

16. תנאי לתוקף החוזה

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

ליובאוויטש מנצאי רוסיה ע.ר.
ס.ס. עמותה 580223998
רח' מינץ 46 ירושלים

17. כתובות והודעות

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

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

המשתמש: עמותת מרכז ליובאוויטש ליוצאי רוסיה (ע"ר)
כתובת: _____

לראיה באו הצדדים על החתום:

מרכז ליובאוויטש ליוצאי רוסיה ע"ר
ח.פ. עמותה 580123998
רח' מינץ 46 ירושלים

גזבר העירייה	ראש העירייה	המשתמש	תאריך

ריטה לוינגנסקי, עו"ד
מנהלת נכסי העירייה, עיריית ירושלים

עיריית ירושלים
30/7/2023

אני החתום מטה _____ עו"ד מאשר בזה כי ה"ה

_____ ת.ז. _____

_____ ת.ז. _____

אשר חתמו בפניי על תוזה זה ביום 23.01.2023 הינם מנהלי המשתמש ורשאים על פי תזכירו ו/או תקנותיו ו/או על פי דין לחתום בשם המשתמש וכי חתימתם בצירוף חותמת המשתמש מחייבת את המשתמש לכול דבר ועניין.

_____
עו"ד

אישור השר _____

תאריך _____

י"ח תמוז, תשע"ח
1 יולי, 2018

<u>חוות דעת משפטית לעניין חוזה חכירה (נכס 9564 משתמש 1)</u>

1. העירייה הינה בעלת הזכויות במגרש יב לפי תב"ע 3080, הידוע גם כחלק מחלקה 60 בגוש 30757, אשר מצוי ברחוב אליהו חכים, בשכונת ארנונה, ירושלים (להלן: "**המקרקעין**").

2. ביום 6.3.18 המליצה ועדת ההקצאות המקצועית על הקצאת חלק מהמקרקעין לעמותת "בית הכנסת "חיבת ירושלים", ירושלים", ירושלים" (להלן: "**העמותה**") לשם הקמת בית כנסת וניהולו.

3. ביום 20.3.18 אישרה הוועדה המייעצת להקצאות את המלצת ועדת ההקצאות המקצועית כאמור לעיל.

4. ביום 22.3.18 אישרה מועצת העירייה את המלצת הוועדה המייעצת להקצאות כאמור לעיל.

5. לאור האמור, אין מניעה משפטית לאישור ההסכם.

בכבוד רב,

יחל דותן, עו"ד
עוזרת ליועץ המשפטי לעירייה
צוות נכסים – ייעוץ וחקיקה

חוזה חכירה

שנערך ונחתם בירושלים ביום 21 **בחודש** 11 **בשנת** 2021

נכס 9564

משתמש 1

בין: **עיריית ירושלים**
מכיכר ספרא 1, ירושלים
(להלן: **"העירייה"**) **<u>מצד אחד</u>**

לבין: **עמותת: "בית הכנסת "חיבת ירושלים", ירושלים"**
ע.ר. 580564953
(להלן: **"החוכרת"**) **<u>מצד שני</u>**

הואיל: והעירייה הינה בעלת הזכויות במגרש יב לפי תב"ע 3080, הידוע גם כחלק מחלקה 60 בגוש 30757, אשר מצוי ברחוב אליהו חכים, בשכונת ארנונה, ירושלים (להלן: **"המקרקעין"**).

והואיל: ועל פי התכנית ייעוד המקרקעין הינו למבנה ציבור.

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

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

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

והואיל: והחוכרת מצהירה כי היא עומדת ותעמוד בתנאים המיוחדים ובתבחינים 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: ממימוש ההקצאה כפוף לאישור גורמי התכנון והרישוי כמקובל ובהתאם לדרישות אגפי העירייה.

בית הכנסת
"חיבת ירושלים",
ירושלים (ע"ר)

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

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

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

<u>לפיכך הותנה, הוצהר והוסכם בין הצדדים כדלקמן:</u>

1. **<u>מבוא:</u>**

המבוא לחוזה זה מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

2. **<u>הגדרות:</u>**

"המקרקעין"- מגרש יב לפי תב"ע 3080, הידוע גם כחלק מחלקה 60 בגוש 30757, אשר מצוי ברחוב אליהו חכים, בשכונת ארנונה, ירושלים, כמסומן בתשריט המצורף **כנספח א'** לחוזה זה ובכפוף להיתר הבנייה.

"הנכס"- המקרקעין לרבות המבנה אשר יבנה עליהם בעתיד.

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

3. **<u>החכירה ומטרתה:</u>**

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

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

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

בית הכנסת
"אהבת ירושלים",
ירושלים (עיר)

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

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

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

4. **<u>ההקצאה, תקופתה וביטולה:</u>**

(א) תוקף ההקצאה הוא לשלוש שנים מיום 23.3.18, על החוכרת לממש את ההקצאה ולהשלים את הקמת המבנה עד ליום 22.3.21 (להלן: "**תקופת מימוש ההקצאה**"), במידה והיא לא תמומש בפרק זמן זה, ההקצאה תבוטל.

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

(ג) בקשת החוכרת בדבר הארכת תקופת ההקצאה תידון בפני הגורמים המוסמכים בעיריית ירושלים. הוחלט לקבל את הבקשה, יוארך תוקף ההקצאה לתקופה של עד שנתיים נוספות והודעה על כך תשלח לחוכרת. נדחתה הבקשה, תודיע העירייה לחוכרת על ביטול ההקצאה ויחולו הוראות סעיף 16 להלן.

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

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

בית הכנסת "יחיבת ירושלים", ירושלים (ע"ר)

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

5. **<u>תקופת החכירה:</u>**

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

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

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

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

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

6. **<u>הארכת תקופת החכירה:</u>**

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

7. **<u>החזרת הנכס בתום תקופת החכירה:</u>**

עם תום תקופת החכירה האמורה בסעיף 5 (א) לעיל או עם תום תקופת החכירה המוארכת ו/או הנוספת כאמור בסעיף 6 לעיל ו/או עם הפסקת החכירה כדין ו/או עפ"י

בית חכמת
"חיבת ירושלים"
ירושלים (ע"ר)

הוראות חוזה זה, תפנה החוכרת את הנכס ותשיבו לעירייה כשהוא פנוי מכל אדם וחפץ, בהתאם לאמור בסעיף 16 להלן בשינויים המחויבים.

8. **<u>דמי חכירה:</u>**

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

9. **<u>הבניה:</u>**

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

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

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

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

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

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

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

בית הכנסת "יחיבת ירושלים", ירושלים (עיר)

(ח) החוכרת מתחייבת לסיים את בניית המבנה לא יאוחר מיום 22.3.21 במידה ולא תעשה כן, ובשים לב להוראות סעיף 4 תבוטל ההקצאה, החוזה יגיע לקיצו ויחולו הוראות סעיף 16 להלן בשינויים המחויבים. המקרקעין יוחזרו לידי העירייה כשהם פנויים מכל אדם וחפץ, חופשי מכול שעבוד, חוב או זכות של צד ג' כלשהוא, תוך שלושים יום מתאריך קבלת הדרישה לכך מהעירייה, ולחוכרת לא תהא כל דרישה ו/או טענה ו/או תביעה מכול סוג שהוא כלפי העירייה לתשלום כלשהו בקשר להקמת המבנה ו/או פיתוח המקרקעין והחזרת החזקה בהם לעירייה.

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

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

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

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

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

10. **<u>השימוש בנכסים והחזקתם:</u>**

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

בית חכמת
"חיבת ירושלים",
ירושלים (עיר)

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

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

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

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

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

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

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

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

בית הכנסת "אהבת ירושלים" ירושלים (ע"ר)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

בית הכנסת "יחיבת ירושלים" ירושלים (ע"ר)

11. **<u>מיסים ותשלומים:</u>**

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

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

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

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

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

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

12. **<u>העברת זכויות:</u>**

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

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

בית חכנסת
"חיבת ירושלים"
ירושלים (ע"ר)

13. **<u>שמירת זכויות:</u>**

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

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

(ג) מוסכם ומוצהר בזאת במפורש כי במידה שהחכירה חלה על חלק מהמקרקעין תהא העירייה רשאית מבלי לפגוע בהוראות סעיף קטן (ד) להלן, לעשות כל פעולה ו/או שימוש שהם ביתרת המקרקעין או בקשר אליה ללא צורך בקבלת הסכמה מאת החוכרת וחתימתה על חוזה זה מהווה הסכמה לפעולה או שימוש כאמור במידה שתידרש על ידי צד שלישי כלשהו, ובלבד שאין בפעולה או בשימוש האמורים כדי להפריע, לדעת העירייה, במידה בלתי סבירה לשימוש החוכרת בנכס.

(ד) למען הסר ספק מוצהר ומוסכם בזאת במפורש כי העירייה תהיה רשאית לבנות בעצמה או ע"י אחרים מטעמה מעל לנכס ו/או בצמוד אליו ו/או בסמוך אליו כל תוספת בניה לפי שיקול דעתה בכפוף לתכנית בניין עיר החלה במקום, ולנהוג בתוספת הבניה, מנהג בעלים, הכול בתנאי שתוספת הבנייה תשמש למטרה שאינה נוגדת את תקנות החוכרת.

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

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

14. **<u>אחריות החוכרת:</u>**

(א) **<u>ביטוח נכס:</u>**

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

(ב) **<u>אחריות לנזקים:</u>**

(1) החוכרת בלבד תהיה אחראית במשך כל תקופת החכירה כלפי העירייה וכן כלפי כל צד שלישי לכל עבירה בנכס ו/או לנזקים שיגרמו לנכס ו/או לצד שלישי כלשהו כולל העירייה ו/או עובדיה ו/או מורשיה ו/או לרכושם, ובפרט בקשר או כתוצאה

בית הכנסת "חיבת ירושלים" ירושלים (ע"ר)

מבנייה על ידי החוכרת או מאופן החזקת הנכס והשימוש בו או בקשר לכל עבודה ו/או פעילות שתיעשה בו.

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

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

15. **<u>הפרת החוזה וביטולו:</u>**

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

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

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

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

1. שימוש בנכס שלא עפ"י מטרות ההקצאה.

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

בית הכנסת "שחיבת ירושלים", ירושלים (ע"ר)

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

4. הגוף לו הוקצו המקרקעין התפרק או הופסקה פעילותו.

5. הנכס דרוש לעירייה לצורך אחר. במקרה זה תינתן לחוכרת הודעה של 90 יום מראש.

6. החוכרת לא השלימה את בניית המבנה עד ליום 22.3.21 ולא קיבלה ארכה.

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

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

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

16. **<u>תוצאות ביטול החוזה:</u>**

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

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

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

בית הכנסת "יחיבת ירושלים" ירושלים (עיר)

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

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

17. **<u>רישום החכירה:</u>**

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

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

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

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

18. **<u>פרוק התאגיד:</u>**

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

19. **<u>ויתורים:</u>**

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.

בית הכנסת "אהבת ירושלים" ירושלים (ע"ר)

20. **<u>מקום שיפוט:</u>**
מוסכם על ידי הצדדים כי לבתי המשפט בירושלים תהא סמכות ייחודית לדון בכל תובענה אשר תתגלע בין הצדדים בכל הכרוך בחוזה זה או הנובע ממנו.

21. **<u>תנאי לתוקף החוזה:</u>**
חוזה זה טעון אישור מועצת העירייה ושר הפנים או בא כוח.

22. **<u>כתובות והודעות:</u>**
כל כתב שיישלח לאחד הצדדים בדואר רשום לפי הכתובת כדלקמן ייחשב כנמסר לתעודתו 48 שעות אחרי שנמסר במשרד הדואר.

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

החוכרת: " בית הכנסת "חיבת ירושלים", ירושלים "
כתובת:_____

<u>ולראיה באו הצדדים על החתום:</u>

_____	_____	_____
ראש העירייה	גזבר העירייה	החוכרת
		בית הכנסת "חיבת ירושלים", ירושלים (עיר)
		מוטי סטי, עו"ד ראש צוות בכיר לנכסים אגף מינהל וחקיקה מ.ר. 58208
		16.5.23

ריטה לדין נסקי, עו"ד
מנהלת נכסי העירייה ומנהלת אגף נכסים
עיריית ירושלים
30/4/2023

אני הח"מ אורן פרץ עו"ד מאשר בזה כי ה"ה:

[illegible] ת.ז. [illegible]

[illegible] ת.ז. [illegible]

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.

אורן פרץ, עו"ד
Oren Peretz, Adv.

עו"ד

אישור השר _____

תאריך _____

בית הכנסת "יחיבת ירושלים", ירושלים (עיר)

נספח א' תשריט

בית הכנסת
"חמדת ירושלים"
ירושלים (עיר)

<u>נספח ב' – נספח הביטוח</u>

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

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

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

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

3. בנוסף, על החוכרת לערוך את הביטוחים הבאים:

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

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

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

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

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

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

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

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

בית הכנסת "חובת ירושלים" ירושלים (ע"ר)

7. על החוכרת לקיים את כל תנאי ביטוחי החוכרת, להאריך את פוליסות הביטוח שעל החוכרת לערוך לפי הסכם זה, מדי פעם בפעם לפי הצורך, כך שתהיינה תקפות במשך כל תקופת ההתקשרות, ובמהלך כל תקופת החכירה ו/או התיקונים והאחזקה על פי אחריות החוכרת הקבועה בהסכם זה, ולמשך כל תקופה בה עשויה לחול אחריות על החוכרת על פי הוראות הסכם זה או על פי כל דין .

8. מוסכם בזה במפורש כי אין בעריכת ביטוחי החוכרת, בהמצאתם או בשינויים כדי להוות אישור בדבר התאמתם ואין בהם כדי להטיל אחריות כלשהי על העירייה או לצמצם את אחריות החוכרת על-פי הסכם זה או על פי כל דין. במקרה של אי התאמה בין האמור באישורי הביטוח או בהעתקי ביטוחי החוכרת לבין האמור בהסכם זה, על החוכרת לגרום לשינוי הביטוחים האמורים על מנת להתאימם להוראות הסכם זה.

9. ככל שלדעת החוכרת קיים צורך להרחיב את היקף ביטוח העבודות הקבלניות ו/או היקף ביטוחי החוכרת או לערוך ביטוחים נוספים או משלימים, על החוכרת לערוך הביטוח הנוסף או המשלים כאמור, על חשבון החוכרת. בכל ביטוח רכוש נוסף או משלים שייערך, ייכלל וויתור על תחלוף כלפי העירייה ומי מטעם העירייה, למעט כלפי אדם שגרם לנזק בזדון.

10. על החוכרת לגרום לכך כי הוראות פרק הביטוח לעיל יובאו לידיעת מנהלי, עובדי וקבלני המשנה של החוכרת.

11. במידה ויועסקו על ידי החוכרת קבלני משנה בקשר עם ההתקשרות נשוא הסכם זה, על החוכרת לוודא כתנאי לתחילת העסקתם כי הינם אוחזים בביטוחים נאותים ביחס לפעילותם. למען הסר ספק, האחריות הבלעדית לקיום או היעדר כיסוי ביטוחי נאות לקבלני משנה מוטלת על החוכרת.

12. על החוכרת והבאים מטעם החוכרת לנקוט בכל אמצעי הבטיחות והזהירות הנדרשים לשם מניעת פגיעה, אבדן או נזק לגופו או לרכושו של כל אדם או גוף בקשר עם ביצוע העבודות, ובמיוחד לקיים סדרי עבודה לעבודות בחום. בנוסף ומבלי לגרוע מהאמור בכל מקום בסעיף זה לעיל, על החוכרת למלא אחר כל דרישות והוראות החוק לביטוח לאומי וחוק ביטוח בריאות ממלכתי וכל הצווים, תקנות וכדומה, שהותקנו לפי החוקים לעיל ובעיקר אך מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, באופן שכל עובדי ושליחי החוכרת יהיו בכל עת ובמשך כל תקופת ביצוע העבודות זכאים לכל הזכויות שעל פי החוקים לעיל.

13. החוכרת פוטרת במפורש את העירייה ואת כל הבאים מטעם העירייה, המפקח מכל אחריות לאבדן או לנזק אשר עלול להיגרם לרכוש המובא על ידי החוכרת או מטעם או עבור החוכרת (לרבות כלי רכב כלים ומנופים) לאתר העבודות ובמסגרת ביצוע העבודות, וכן לנזק אשר לחוכרת הזכות לשיפוי בגינו על פי ביטוח רכוש והאובדן התוצאתי הנערכים על ידי החוכרת, או שלחוכרת הייתה הזכות לשיפוי בגינם אלמלא ההשתתפות העצמית הנקובה בביטוח, ולחוכרת לא תהא כל טענה או דרישה כלפי מי מהאמורים לעיל בגין נזק כאמור, אולם הפטור מאחריות לא יחול לטובת אדם שגרם לנזק בזדון.

מובהר בזאת כי לחוכרת הזכות שלא לערוך את הביטוחים המפורטים בסעיפים 3-2 לאישור עריכת ביטוח העבודות, וכן את הביטוח המפורט בסעיף 4 לאישור עריכת ביטוחי החוכרת, במלואם או בחלקם, אך הפטור המפורט בסעיף זה יחול כאילו נערך הביטוח בגינו במלואו.

14. למען הסר ספק מוסכם בזאת במפורש כי תשלום או אי תשלום תגמולי ביטוח על ידי המבטח לא ישחרר את החוכרת מן האחריות המוטלת על החוכרת על פי הסכם זה או על פי כל דין, לרבות במקרה שהביטוח אינו מכסה את העילה לתביעה או במקרה שתגמולי הביטוח אינם מספיקים לכסוי הפגיעה או הנזק שנגרם, נתבע, נפסק או כל מקרה אחר. לחוכרת לא תהא שום טענה או תביעה כלפי העירייה והבאים מטעם העירייה לגבי גובה תגמולי הביטוח (ככל שיהיו).

15. מובהר בזאת כי בכל מקרה בו יתקבלו דמי ביטוח בגין קימום כל חלק של הפרויקט וכל מה שעליו, יהיו דמי הביטוח כאמור מיועדים אך ורק לצורכי קימום ושיקום אותו נזק שבגינו שולמו.

16. במידה שלא נערכו או קוימו ביטוחי החוכרת במועדם, בחלקם או במלואם, יחולו ההוראות הבאות:

16.1. לעירייה תהא הזכות, לאחר שניתנה לחוכרת התראה של 15 (חמישה עשר) ימים, להתקשר בביטוח עבודות קבלניות תחת החוכרת, או לשלם דמי ביטוח, לרבות דמים, ריבית והפרשי הצמדה, לפי חוזי הביטוח.

16.2. כל הוצאות העירייה על פי האמור פסקה 16.1 לעיל יחולו על החוכרת.

בית הכנסת "יחיבת ירושלים", ירושלים (עיר)

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

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

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

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

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

בית הבנסת
"שחיבת ירושלים"
ירושלים (ע"ר)

נספח ב'1 - אישור עריכת ביטוח עבודות החוכרת

תקופת ההקמה

תאריך _____

לכבוד

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

א.ג.נ.,

בית חכנסת
"חיבת ירושלים",
ירושלים (ע"ר)

הנדון: _____ ("**החוכרת**")

הרינו לאשר כי ערכנו הביטוחים המפורטים, בין היתר בקשר לביצוע עבודות הקמת והפעלת בית כנסת במקרקעין הידועים כמגרש יב לפי תב"ע 3080, הידוע גם כחלק מחלקה 60 בגוש 30757, אשר מצוי ברחוב אליהו חכים, בשכונת ארנונה, ירושלים. לרבות כל עבודה בקשר עם הסכם ביניכם לבין החוכרת ("**העבודות**"):

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

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

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

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

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

א. פרק א' - נזק לרכוש

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

סכום הביטוח לא יפחת מעלות ההקמה מחדש של העבודות.

שווי העבודות: _____ ₪

הביטוח כולל את הכיסויים הבאים:

1) רכוש בהעברה - בסכום של 10% משווי העבודות, מינימום 50,000 ₪.

2) הוצאות תכנון ופיקוח במקרה נזק בסכום של משווי העבודות, מינימום 50,000 ₪.

3) ציוד, מתקנים ומבני עזר שאינם חלק מהפרויקט הסופי בסכום של 70,000 ₪.

4) נזק ישיר של תכנון, חומרים ועבודה לקויים בסכום של 100,000 ₪.

5) פינוי הריסות בסכום של 250,000 ₪.

6) נזק לרכוש עליו עובדים ולרכוש סמוך השייך ליחיד מיחידי המבוטח בסכום של 1,000,000

בית חכנסת "חיבת ירושלים" ירושלים (ע"ר)

7) הוצאות מיוחדות בסכום של 100,000 ₪.

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

ב. פרק ב' - אחריות כלפי צד שלישי

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

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

הפרק כאמור מורחב לכסות:

1) תביעות תחלוף של המוסד לביטוח לאומי.

2) נזקי גוף הנובעים משימוש בציוד מכני הנדסי שהינו כלי רכב מנועי ושאין חובה לבטחו בביטוח חובה.

3) חבות בשל נזק הנגרם עקב רעידות והחלשת משען בגבול אחריות בסך 100,000 ₪ לאירוע.

4) חבות בשל נזק עקיף הנגרם עקב פגיעה בכבלים, צינורות ומתקנים תת-קרקעיים עד לסך 100,000 ₪ לאירוע.

ג. פרק (3) - אחריות מעבידים

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

ד. כללי לביטוח עבודות קבלניות

1) אנו מוותרים על זכות התחלוף כלפי העירייה והבאים מטעם העירייה ו/או המפקח ובלבד שוויתור כאמור לא יחול כלפי אדם שגרם לנזק בזדון.

2) ביטוח העבודות הקבלניות כאמור אינו ניתן לביטול אלא מחמת אי תשלום פרמיה, ובכל מקרה בכפוף לכך שניתן לכם הודעה על כך מראש, בכתב ובדואר רשום של 60 יום לפחות מראש.

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

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

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

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

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

ביטוח אחריות מקצועית לכיסוי חבות החוכרת על פי דין בשל תביעה או דרישה שתוגש לראשונה במשך תקופת הביטוח בשל מעשה או מחדל מקצועי של החוכרת או של מי מהבאים מטעם

בית חכנסת
"חיבת ירושלים"
ירושלים (ע"ר)

החוכרת, בקשר עם העבודות, בגבול אחריות בסך 4,000,000 ₪ למקרה ולתקופת הביטוח. הביטוח לא כולל הגבלה בדבר אי-יושר עובדים, אבדן השימוש ועיכוב (עקב מקרה ביטוח).

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

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

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

ביטוח חבות המוצר לכיסוי אחריות החוכרת על פי דין בגין נזק או אובדן שייגרמו בקשר עם או עקב מוצר המיוצר, מטופל, משווק, מסופק על ידי החוכרת או הבאים מטעם החוכרת (**"המוצרים"**), בגבול אחריות בסך 4,000,000 ₪ למקרה ולתקופת הביטוח. הביטוח יורחב לשפות את העירייה בגין אחריותו ל"מוצרים", בכפוף לסעיף בדבר אחריות צולבת, על פיו יראו הביטוח כאילו נערך בנפרד לכל יחיד מיחידי המבוטח.

הביטוח כולל תקופת גילוי של 12 חודשים לאחר תום תוקף הביטוח, בתנאי כי לא נערך על ידי החוכרת ביטוח חלופי המעניק כיסוי מקביל לעל מהאמור באישור זה. ביטוח כאמור יכלול תאריך למפרע שאינו לפני _____.

כללי

1) הביטוחים המפורטים לעיל (למעט ביטוח עבודות קבלניות) לא יבוטלו ולא יצומצמו במשך תקופת הביטוח מבלי שניתנה לכם הודעה על כך בדואר רשום, 30 יום מראש.

2) אי קיום בתום לב מוטלות על המבוטח לא תפגע בזכויות העירייה לקבלת שיפוי.

3) על החוכרת האחריות הבלעדית לשאת בתשלום הפרמיה וההשתתפות העצמית בביטוחים המפורטים לעיל.

4) הביטוחים לעיל ראשוניים וקודמים לכל ביטוח אחר שנערך על ידי העירייה, ולא תהיה לנו כל טענת שיתוף בביטוחים הנערכים על ידי המפורטים לעיל.

5) נוסח הפוליסות הינו בהתאם לנוסח הידוע כביט _____, בכפוף לשינויים הנקובים לעיל

בכפוף לתנאי הפוליסה המקורית וסייגיה עד כמה שלא שונו במפורש ע"י אישור זה, ובלבד שאין בשינוי האמור כדי לגרוע מתנאי הפוליסות המקוריות.

בכבוד רב,

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

בית הכנסת "חיבת ירושלים", ירושלים (ע"ר)

נספח ב'2

אישור ביטוחי החוכרת

תקופת השימוש

תאריך .....

לכבוד

עיריית ירושלים ו/או גופים עירוניים

ככר ספרא 1, ירושלים

(להלן ביחד ולחוד: "**העירייה**")

א.ג.נ,

הנדון: אישור עריכת ביטוחים ע"ש **בית הכנסת "חיבת ירושלים", ירושלים (ע"ר)** (להלן: "**החוכרת**")

בין היתר בכל הקשור לשכירות ושימוש בנכס העירייה הידוע כמגרש יב לפי תב"ע 3080, הידוע גם כחלק מחלקה 60 בגוש 30757, אשר מצוי ברחוב אליהו חכים, בשכונת ארנונה, ירושלים (להלן: "**הנכס**") לרבות לעניין ביצוע עבודות הקמה והתאמה מכל סוג לשם השימוש בנכס.

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

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

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

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

ביטוח אחריות כלפי צד שלישי המבטח את חבות החוכרת על-פי דין בגין פגיעה גופנית או נזק לרכוש העלול להיגרם לגופו ו/או לרכושו של אדם או גוף כלשהו בנכס ובסביבתו, בגבול אחריות כמפורט להלן. הביטוח אינו כפוף לכל הגבלה בדבר חבות הנובעת מ - אש, התפוצצות, בהלה, מכשירי הרמה, נפילה ,פריקה וטעינה, מתקנים סניטריים פגומים, הרעלה, כל דבר מזיק במאכל או משקה, שביתה והשבתה, חבות בגין וכלפי קבלנים קבלני משנה (מכל דרגה) ועובדיהם, בעלי חיים, וכן תביעות תחלוף מצד המוסד לביטוח לאומי. הביטוח מורחב לשפות את העירייה בגין אחריות שעלולה להיות מוטלת עליה עקב מעשה ו/או מחדל של החוכרת ו/או של מי מהבאים מטעמה, וזאת

בית הכנסת
"חיבת ירושלים",
ירושלים (ע"ר)

בכפוף לסעיף אחריות צולבת לפיו נחשב הביטוח כאילו נערך בנפרד עבור כל אחד מיחידי המבוטח. גבול האחריות בסך של: **4,000,000 ₪** לאירוע ובמצטבר על-פי הפוליסה.

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

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

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

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

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

<u>תנאים כלליים:</u>

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

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

בכבוד רב,

(חתימת המבטח)	(חותמת המבטח)	(שם החותם)	(תפקיד החותם)

בית הכנסת
"חיבת ירושלים"
ירושלים (ע"ר)

נספח ג' - ייפוי כוח בלתי חוזר

בית הכנסת
"חיבת ירושלים",
ירושלים (ע"ר)

אנו הח"מ, _____ ע"ר 580564953 ירושלים

מייפים בזאת את כוחה של עיריית ירושלים ואת ב"כ, יועצה המשפטי ועורכי הדין שהוסמכו ע"י מועצת עיריית ירושלים לפעול בשמה, ו/או כל אדם אחר המורשה מטעם עיריית ירושלים, לעשות בשמנו ובמקומנו את הפעולות דלקמן, כולן או מקצתן, לגבי הנכס הידוע כמגרש יב לפי תב"ע 3080, הידוע גם כחלק מחלקה 60 בגוש 30757, אשר מצוי ברחוב אליהו חכים, בשכונת ארנונה, ירושלים (להלן - "הנכס").

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

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

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

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

בית הכנסת
"חיבת ירושלים",
ירושלים (ע"ר)

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

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

בית הכנסת
"חיבת ירושלים",
ירושלים (ע"ר)

אני הח"מ, אורן פרץ, עו"ד. מאשר כי עידן לימור
נושא ת.ז. 012727954 ו אלמוג בוזגלו נושא ת.ז.
024399758 חתמו בפני על ייפוי כוח זה.

21/11/24

Oren Peretz, Adv.

בית הכנסת
"חיבת ירושלים",
ירושלים (ע"ר)

עיריית ירושלים

גזברות - מחלקת נכסים

<u>נספח ד' לחוזה החכירה</u>

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

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

<u>דוגמא</u>:

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

דהיינו: תקופת החכירה תהיה 16 שנים ו9- חודשים. יצוין כי גם תקופת החכירה המוארכת וגם תקופת החכירה המוארכת הנוספת יפחתו באופן יחסי.

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

מנהלת אגף נכסי העירייה

בית הכנסת
"חיבת ירושלים",
ירושלים (ע"ר)

י"ב אב, תש"פ
2 אוגוסט, 2020

<u>חוות דעת משפטית לעניין הסכם רשות שימוש בנכס עירוני (נכס 9851 משתמש 1)</u>

1. עיריית ירושלים חוכרת את מגרש 19 לפי תכנית מספר 6576, הידוע כחלקה 6 בגוש 31267, אשר מצוי ברחוב יעקב אלעזר, שכונת רמות, ירושלים (להלן: "**המקרקעין**"), בהתאם להסכם חכירה (להלן: "**הסכם החכירה**") שנחתם בין העירייה לבין רשות מקרקעי ישראל (להלן: "**רמ"י**").

2. ביום 19.5.2020 המליצה ועדת ההקצאות המקצועית להקצות לעמותת "**אחדות ישראל ברמות (ע"ר)**" (להלן: "**העמותה**") חלק מהמקרקעין לצורך הקמת בית כנסת וניהולו. רשות השימוש תהא למשך תקופה של 25 שנים שתחלנה ביום השלמת הבניה (ככל שתושלם) למפרע למועד החלטת המועצה בעניין, עם אפשרות להארכה בשתי תקופות נוספות שלא תעלנה על 10 שנים כל אחת. תוקף ההקצאה הינו לשלוש שנים ובמידה והיא לא תמומש בפרק זמן זה, היא תבוטל.

3. ביום 22.6.2020 המליצה הוועדה המייעצת להקצאות לאשר את המלצת ועדת ההקצאות המקצועית כאמור.

4. ביום 25.6.2020 אישרה מועצת העירייה את המלצת הוועדה המייעצת להקצאות כאמור.

5. מובהר בחוזה רשות השימוש כי רשות השימוש והחוזה כפופים להוראות הסכם החכירה ולתוקפו. בוטל הסכם החכירה מכל סיבה שהיא ו/או פג תוקפו ולא הוארך, תפנה העמותה את הנכס בהתאם לדרישת העירייה ולא תהיה לעמותה כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כנגד העירייה בעניין זה.

6. בהתאם להנחיית היועמ"ש לעירייה, אגף הנכסים נדרש ליידע את רמ"י בדבר מתן רשות השימוש, במשלות ההסכם לרמ"י.

7. בשים לב לאמור, אין מניעה משפטית לאישור ההסכם בכפוף לקיום התנאים שנקבעו בהחלטת המועצה לעיל ולאישורו של שר הפנים לפי סעיף 188 לפקודת העיריות.

בכבוד רב,

יהל דותן, עו"ד
עוזרת ליועץ המשפטי לעירייה
צוות נכסים – ייעוץ וחקיקה

כיכר ספרא ת.ד. 8 ירושלים 9108001, מרכז מחלקות/עיריית ירושלים-02
Safra Square P.O.B. 8 Jerusalem 9108001 Tel: 02-6296402/6296403
yhakika@jerusalem.muni.il

חוזה רשות שימוש

שנערך ונחתם בירושלים ביום 7 **בחודש** ינואר **בשנת** 2021

נכס 9851

משתמש 1

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

לבין: **עמותת "אחדות ישראל ברמות (ע"ר)"**
ע.ר. 580682664
(להלן: "**המשתמשת**") **מצד שני**

הואיל: והעירייה חוכרת את מגרש 19 לפי תכנית מספר 6576 (להלן: "**התכנית**"), הידוע כחלקה 6 בגוש 31267, אשר מצוי ברחוב יעקב אלעזר, שכונת רמות, ירושלים (להלן: "**המקרקעין**"), בהתאם להסכם חכירה (להלן: "**הסכם החכירה**") שנחתם בין העירייה לבין רשות מקרקעי ישראל (להלן: "**רמ"י**").

והואיל: ועל פי התכנית ייעוד המקרקעין הינו למבנה ציבור.

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

והואיל: ומועצת העירייה בישיבתה מיום 25.6.2020 החליטה על הקצאת חלק מהמקרקעין למשתמשת לצורך הקמת בית כנסת (להלן: "**המבנה**") וניהולו (להלן: "**מטרת רשות השימוש**").

והואיל: ותוקף ההקצאה וחוזה זה כפופים להוראות הסכם החכירה ולתוקפו.

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

אחדות ישראל ברמות
580682664 ע"ר

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

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

והואיל: ומיקום המבנה במקרקעין ייקבע על ידי האגף למבני ציבור ומנהלת מבני דת והתכנון יתואם ויאושר על ידם.

והואיל: וידוע למשתמשת כי הצבת מבנים ניידים (להלן: **"מנ"דים"**) בשטח המקרקעין על ידה כפופה לקבלת אישור מטעם העירייה במסגרת הליך הקצאה בהתאם לנוהל הקצאת קרקעות ומבנים ללא תמורה או בתמורה סמלית של משרד הפנים וכן להצבתם בהתאם להיתר בנייה ולאחר קבלת כל האישורים הנדרשים לכך.

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

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.

<u>לפיכך הותנה, הוצהר והוסכם בין הצדדים כדלקמן:</u>

1. **<u>מבוא:</u>**

המבוא לחוזה זה מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

2. **<u>הגדרות:</u>**

"המקרקעין"- מגרש 19 לפי תכנית מספר 6576, הידוע כחלקה 6 בגוש 31267, אשר מצוי ברחוב יעקב אלעזר, שכונת רמות, ירושלים.

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

אחדות ישראל ברקות
580682664 ע"ר מס'

"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. **<u>רשות השימוש ומטרתה:</u>**

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

(ב) רשות השימוש וחוזה זה כפופים להוראות הסכם החכירה ולתוקפו. בוטל הסכם החכירה מכל סיבה שהיא ו/או פג תוקפו ולא הוארך, תפנה המשתמשת את הנכס בהתאם לדרישת העירייה ולא תהיה למשתמשת כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כנגד העירייה בעניין זה.

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

(ד) מובהר כי הצבת מנ"דים בשטח המקרקעין על ידי המשתמשת כפופה לקבלת אישור מטעם העירייה במסגרת הליך הקצאה בהתאם לנוהל הקצאת קרקעות ומבנים ללא תמורה או בתמורה סמלית של משרד הפנים וכן להצבתם בהתאם להיתר בנייה ולאחר קבלת כל האישורים הנדרשים לכך.

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

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

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

אחזקות ישראל ברסות
ע.מ. חפ' 580682664

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

4. **<u>ההקצאה, תקופתה וביטולה:</u>**

(א) תוקף ההקצאה הוא לשלוש שנים מיום 26.6.2020, על המשתמשת לממש את ההקצאה ולהשלים את הקמת המבנה עד ליום 25.6.2023 (להלן: "**תקופת מימוש ההקצאה**"), במידה והיא לא תמומש בפרק זמן זה, ההקצאה תבוטל.

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

(ג) בקשת המשתמשת בדבר הארכת תקופת ההקצאה תידון בפני הגורמים המוסמכים בעיריית ירושלים. הוחלט לקבל את הבקשה, יוארך תוקף ההקצאה לתקופה של עד שנתיים נוספות והודעה על כך תשלח למשתמשת. נדחתה הבקשה, תודיע העירייה למשתמשת על ביטול ההקצאה ויחולו הוראות סעיף 16 להלן.

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

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

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

5. **<u>תקופת רשות השימוש:</u>**

(א) בכפוף לאמור בסעיפים קטנים (ד) ו- (ה) להלן, תקופת רשות השימוש הינה ל- 25 שנה שתחילתה ביום 26.6.2020 וסיומה ביום 25.6.2045 (להלן: "**תקופת רשות השימוש**").

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

אחדות ישראל בירושלים
ע"ר מס' 580683664

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

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

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

6. **<u>הארכת תקופת רשות השימוש:</u>**

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

7. **<u>החזרת הנכס בתום תקופת רשות השימוש:</u>**

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

8. **<u>דמי רשות שימוש:</u>**

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

אחדות ישראל ברמות
ע"ר מס' 580682564

9. **<u>הבניה:</u>**

(א) המשתמשת מתחייבת בזה להגיש תוך 6 חודשים מיום חתימת חוזה זה את תכניות הבנייה לאישורה של הוועדה המקומית לתכנון ולבניה או כל רשות מוסמכת אחרת, שהיתר ממנה דרוש לשם הבנייה. התכנון יתואם ויאושר עם האגף למבני ציבור ומנח"ח. יובהר כי ההקצאה והחוזה כפופים לאישור גורמי התכנון והרישוי בהתאם לדרישות אגפי העירייה.

(ב) המשתמשת מתחייבת להשתמש בנכס בהתאם למטרת רשות השימוש כאמור.

(ג) יתרת המקרקעין תישאר בידי העירייה לצרכים עירוניים, בהתאם לשיקול דעתה.

(ד) על המשתמשת לגדר את המקרקעין בהתאם לדרישות הפיקוח על הבנייה.

(ה) היה והמקרקעין ו/או כל חלק מהמקרקעין שהוקצה למשתמשת גובלים במקרקעין ו/או חלק מהמקרקעין שבשימוש העירייה ו/או מי מטעמה ו/או שהוקצו ו/או עתידים להיות מוקצים ע"י העירייה לגוף אחר כלשהו, המשתמשת מתחייבת כי לא יתוכננו על ידה חלונות ו/או פתחים בקירות משותפים ו/או שעשויים להיות משותפים עם המבנים הקיימים ו/או אלו שעשויים להבנות בעתיד על המקרקעין או על כל חלק מהמקרקעין הגובלים במקרקעין שהוקצו למשתמשת.

(ו) כל תכנית כאמור בסעיף קטן (א) לעיל, לא תוגש על ידי המשתמשת לאישורן של הוועדות והרשויות המוסמכות, אלא אם כן קיבלה המשתמשת תחילה, ורק לאחר שקיבלה, את אישור העירייה לכך בכתב ובתנאי שתכנית זו תהא בהתאמה לתכניות בנין ערים תקפות אותה שעה וכל תקנה על פיהן.

(ז) העירייה רשאית, לפי שיקול דעתה, ומשיקולים סבירים ועניינים הקשורים למקרקעין, למקרקעין ולסביבתם, לאשר כל תכנית שתוצע על ידי המשתמשת או לא לתן אישורה זה ו/או להתנות מתן אישורה בתנאים הנראים לה, לדרוש שינויה של התכנית, כולה או מקצתה, ועל המשתמשת לקיים את התנאים ולבצע את השינויים הנדרשים ממנה על ידי העירייה כתנאי מוקדם למתן האישור על ידי העירייה.

(ח) המשתמשת מתחייבת לסיים את בניית המבנה לא יאוחר מיום 25.6.2023 במידה ולא תעשה כן, ובשים לב להוראות סעיף 4 תבוטל ההקצאה, החוזה יגיע לקיצו ויחולו הוראות סעיף 16 להלן בשינויים המחויבים. המקרקעין יוחזרו לידי העירייה כשהם פנויים מכל אדם וחפץ, חופשי מכול שעבוד, חוב או זכות של צד ג' כלשהוא, תוך שלושים יום מתאריך קבלת הדרישה לכך מהעירייה, ולמשתמשת לא תהא כל דרישה ו/או טענה ו/או תביעה מכול סוג שהוא כלפי העירייה לתשלום כלשהו בקשר להקמת המבנה ו/או פיתוח המקרקעין והחזרת החזקה בהם לעירייה.

אחדות ישראל בקהילה
ע"ר מס' 580682664

(ט) כל ההוצאות הכרוכות בתכנון, בהוצאת היתר בניה ורישיונות עפ"י כל דין, וכן הוצאות הבניה לרבות תשלום לקבלנים, קבלני משנה, יועצים, בעלי מקצוע וכו' וכל התשלומים, האגרות וההיטלים שיחולו עפ"י כל דין, יחולו על המשתמשת בלבד וישולמו על ידה והעירייה לא תידרש ולא תבצע כל תשלום בכסף או שווה כסף במישרין או בעקיפין בקשר עם הבנייה.

(י) המשתמשת מתחייבת כלפי העירייה, כי מיד לאחר חתימת החוזה ו/או סיום הבנייה, תציג שלט על חשבונה בנכס או בצמוד או בסמוך אליו, בצורה ובאופן שתקבע העירייה, בתיאום עם המשתמשת, ואשר יציין בצורה ברורה כי הנכס הוקצה, הוקם או ניתן על ידי העירייה או בעזרתה (הכול לפי העניין). המשתמשת מתחייבת לשמור על השלט במצב טוב, תקין וקריא ולחדשו על חשבונה. המשתמשת מתחייבת כי אם לא תעשה כן, תאפשר לעירייה או למי מטעמה להציג שלט על חשבון המשתמשת כאמור.

(יא) המשתמשת לא תהיה רשאית להקים את הנכס שהקמתו במקרקעין תאושר בהתאם להוראות סעיף זה (להלן: "**המבנה**") ו/או להוסיף למבנה ו/או למבנים ו/או למתקנים ו/או להגדיל את הנכס ו/או המבנים ו/או המתקנים שהקימה (להלן: "**תוספת הבניה**"), אלא בהסכמת העירייה ובתנאים שתקבע.

(יב) הוראות חוזה זה ככל שהן נוגעות לבנייה יחולו גם על תוספות בנייה בשינויים המחויבים.

(יג) למען הסר ספק, מובהר בזאת כי הוראות סעיף 14 יחולו בשינויים המחויבים גם על שלב הבניה.

(יד) מובהר ומודגש כי מיקום בית הכנסת במקרקעין ייקבע על ידי האגף למבני ציבור ומנהלת מבני דת והתכנון יתואם ויאושר על ידם.

10. **<u>השימוש בנכס והחזקתו:</u>**

(א) המשתמשת מתחייבת להשתמש במקרקעין ובנכס אך ורק למטרת רשות השימוש המפורטת במבוא לחוזה זה ובסעיף 3 לעיל ובהתאם להוראות חוזה זה. המשתמשת לא תהא רשאית להשתמש במקרקעין ו/או בנכס לכל מטרה אחרת שהיא.

(ב) המשתמשת מתחייבת לבצע את כל עבודות הפיתוח ועבודות התקנות וחיבורי חשמל ואינסטלציה החלות עפ"י דין על הבעלים ו/או המחזיק בנכס, עפ"י דרישת כל רשות מוסמכת ו/או העירייה תוך התקופה הנקובה בדרישה זו.

(ג) במידה והרשות המוסמכת ו/או העירייה יבצעו בעצמן את עבודות הפיתוח, מתחייבת המשתמשת לשלם לכל רשות מוסמכת ו/או לעירייה, לפי דרישתן, את סכום ההוצאות אשר לפי חשבונן וקביעתן מגיע להן מהמשתמשת בגין הנכס ובקשר אליו, עבור ביצוע עבודות הפיתוח הנ"ל או איזה מהן.

אחריות ישראל ברמות
580682664

עבודות פיתוח בסעיף זה כגון:
סלילה והרחבה של כבישים ומדרכות, אבני שפה, קירות מגן, גינון, הנחת רשתות חשמל ועמודי טרנספורמציה, טלפון, גז, מים, ביוב ותיעול – כל הפעולות התברואתיות והסניטאריות הבאות לשמור על האוכלוסין נוחיותם ורווחתם, נטיעות ושאר מפעלי השבחה.

(ד) העירייה באמצעות מהנדס העיר ואגף תושי"ה תתכנן כביש גישה למקרקעין. המשתמשת מתחייבת לשאת בעלות סלילת הכביש למקרקעין וכן בעלות אחזקת הכביש באופן יחסי בהתאם לשטח המוקצה כפי שתקבע העירייה.

(ה) המשתמשת מתחייבת להנגיש את הנכס ואת השרות הניתן בו בהתאם להוראות החוק והתקנות.

(ו) המשתמשת מתחייבת לשמור על ניקיון הנכס וסביבתו הקרובה, להשתמש בהם באופן זהיר והוגן ולהחזיקם במצב תקין וכן היא מתחייבת לתקן מיד, על חשבונה, כל נזק או קלקול שייגרם לנכס ולסביבתו וכן לפצות את העירייה עבור כל נזק או קלקול כזה שלא תוקן.

(ז) המשתמשת מתחייבת כי הבנייה, השימוש והפעילות בנכס יתבצעו בהתאם לכל החוקים, התקנות, הפקודות, ההוראות והדרישות המוצאות עפ"י דין ע"י הממשלה, הרשויות המקומיות, ועדות מקומיות ומחוזיות לתכנון ולבניה או כל רשות מוסמכת אחרת, בקשר עם החזקת הנכס, השימוש בו, תיקונו וכל הכרוך בו, לרבות אלה החלות על הבעלים, והמשתמשת מקבלת על עצמה בלבד את האחריות המלאה עבור כל התוצאות של אי מילוי כל חוק, פקודה, חוק עזר, הוראה או דרישה כאמור.

(ח) העירייה תהא רשאית, באמצעות פקידיה, מורשיה וכל אדם אחר שהורשה לכך מטעמה, להיכנס לנכס בכל זמן סביר כדי לוודא את קיומן של הוראות חוזה זה על ידי המשתמשת וכן תהא העירייה רשאית לעיין בספרי החשבונות של המשתמשת.

(ט) העירייה תהא רשאית להניח בנכס ולהעביר דרך הנכס, בתוכו, או מעליו, בין בעצמה ובין על ידי פקידיה, פועליה ומורשיה ובין על ידי אחרים באמצעות מוסד או חברה אחרת כלשהי, או להרשות לגוף או לרשות אחרת להניח ולהעביר דרך הנכס צינורות מים, צינורות ביוב ו/או תיעול ו/או ניקוז ו/או צינורות גז, לקבוע עמודים לחשמל תאורה או לטלפון ולהעביר חוטי חשמל או טלפון וכן לבצע כל פעולת פיתוח אחרת, הכול לפי התכניות המאושרות על ידי הרשויות המוסמכות. המשתמשת מתחייבת לאפשר לעירייה להשתמש בזכותה זו ולא להפריע את הכניסה לנכס של נציגי העירייה או מי מטעמה למטרת הוצאתן לפועל של כל העבודות האמורות כדרוש ולשם החזקה תקינה וביצוע התיקונים בקווים שיונחו מתחתיו או מעליו כפי שיהא הצורך מדי פעם ופעם.

אחדות ישראל בע"מ
ע"ר מס' 580682664

במקרה של מימוש זכותה לפי סעיף זה, מתחייבת העירייה כי הדבר יעשה, עד כמה שהדבר אפשרי, מבלי לפגוע בפעילות המשתמשת בנכס, וכי בתום העבודות תחזיר מצב הנכס לקדמותו ולא תפגע מטרת רשות השימוש.

(י) המשתמשת מתחייבת ליתן הסכמתה לשימוש העירייה בנכס בתקופת רשות השימוש בשעות אשר אין מתקיימות בו פעילות ע"י המשתמשת ובתנאי כי שימוש זה יתואם בין הצדדים מראש לגבי שעות השימוש המדויקות ומהות השימוש באופן ששימוש זה לא ינגוד את תקנות המשתמשת ולא יפגע בפעילות המשתמשת בנכס.

(יא) אין באמור לעיל כדי לגרוע מחובת המשתמשת לקיים כל חובה המוטלת עליה על פי כל דין בקשר לבניה ו/או לשימוש בנכס ולפעילות שמתבצעת בו.

(יב) העירייה תהיה רשאית באמצעות פקידיה, מורשיה וכל אדם אחר שהורשה לכך מטעמה, להיכנס לנכס בכל זמן על מנת לוודא את קיומן של הוראות חוזה זה על ידי המשתמשת.

(יג) המשתמשת מתחייבת לבצע אחת לשנה סקר בטיחות במבנה ע"י יועץ בטיחות מקצועי.

(יד) המשתמשת מתחייבת להמציא לעירייה דו"ח בדבר היעדר מפגעים במבנה אחת לשנה. כן מתחייב המשתמש לפעול לתיקון מפגעים הדורשים תיקון בהתאם לדו"ח ולהנחיית יועץ הבטיחות, ככל שישנם.

11. **<u>מיסים ותשלומים:</u>**

(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.

אחדות ישראל ברמות
ע"ר מס' 580682654

(ד) במקרה של פיגור בפירעון תשלום כלשהו, שהמשתמשת חייבת בו לפי חוזה זה, יהא כל סכום שייגבה מהמשתמשת על חשבון הפיגור האמור נזקף לפי הסדר הבא: הוצאות גביה, ריבית והיתרה על חשבון הקרן.

(ה) מס ערך מוסף, במידה שחל על חוזה זה, יחול על המשתמשת וישולם על ידה.

(ו) מס מכירה, במידה שחל על חוזה זה, יחול על המשתמשת וישולם על ידה.

12. **<u>העברת זכויות:</u>**

(א) חוזה זה הינו אישי עם המשתמשת בלבד וזכות רשות השימוש המוקנית בו היא למשתמשת בלבד וחל איסור על המשתמשת להעביר, למשכן, לשעבד להחכיר כל זכות מהזכויות הניתנות לה בחוזה זה במלואה או בחלקה ו/או להרשות לזולתה שימוש בנכס, והכל בין באופן קבוע ובין באופן זמני, אלא אם קיבלה הסכמת העירייה בכתב ומראש ובכפיפות לתנאים שהתנתה העירייה למתן הסכמה ולתשלום דמי הסכמה באם יידרשו ע"י העירייה, ובכפוף לקבלת אישור מועצת העירייה ושר הפנים.

(ב) אין באמור בסעיף זה כדי לגרוע מזכותה של המשתמשת להתקשר בהסכמים עם קבלני משנה לשם מתן שירותים להם תזדקק לצורך השימוש בנכס בהתאם למטרת רשות השימוש של הנכס, וזאת ללא צורך באישור העירייה, ובלבד שהאחריות למתן אותם שירותים תחול על המשתמשת ותבוצע בפיקוחה ו/או באחריותה.

(ג) ככל שבמבנה שייבנה על ידי המשתמשת יונצח אדם כזה או אחר, הרי שהמשתמשת ו/או מי מטעמה תהיה מנועה מלטעון טענה בדבר קיומו של הקדש.

13. **<u>שמירת זכויות:</u>**

(א) מוצהר ומוסכם בזאת במפורש, כי אין בחוזה זה כדי להקנות למשתמשת כל זכות אשר לא הוענקה לה במפורש בחוזה זה, ולפיכך המשתמשת מוותרת על כל זכות שעשויה להיות לה כמשתמשת, על פי דין או על פי חוזה, במידה שלא נזכרה במפורש בחוזה זה.

(ב) מבלי לפגוע בכלליות האמור בסעיף קטן (א) לעיל מוצהר ומוסכם במפורש כי המשתמשת לא תהיה זכאית ליזום, ללא קבלת הסכמת העירייה בכתב ומראש, כל שינוי לתכנית מתאר או לתכנית מפורטת החלה על המקרקעין או על חלק ממנו.

(ג) מוסכם ומוצהר בזאת במפורש כי במידה שרשות השימוש חלה על חלק מהמקרקעין תהא העירייה רשאית מבלי לפגוע בהוראות סעיף קטן (ד) להלן, לעשות כל פעולה ו/או שימוש שהם ביתרת המקרקעין או בקשר אליה ללא צורך בקבלת הסכמה מאת המשתמשת וחתימתה על חוזה זה מהווה הסכמה לפעולה או שימוש כאמור במידה שתידרש על ידי צד שלישי כלשהו, ובלבד שאין בפעולה או בשימוש האמורים כדי להפריע, לדעת העירייה, במידה בלתי סבירה לשימוש המשתמשת בנכס.

אחידות רשות ברמות
590682644

(ד) למען הסר ספק מוצהר ומוסכם בזאת במפורש כי העירייה תהיה רשאית לבנות בעצמה או ע"י אחרים מטעמה מעל לנכס ו/או בצמוד אליו ו/או בסמוך אליו כל תוספת בניה לפי שיקול דעתה בכפוף לתכנית בניין עיר החלה במקום, ולנהוג בתוספת הבניה, מנהג בעלים, הכול בתנאי שתוספת הבנייה תשמש למטרה שאינה נוגדת את תקנות המשתמשת.

(ה) הזכויות בגין תוספת הבניה ירשמו על שם העירייה בדרך שהעירייה תראה לנכון, לרבות בדרך של רישום בית משותף בהתאם לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969.

(ו) להבטחת זכויות העירייה עפ"י חוזה זה, תפקיד המשתמשת בידי העירייה ייפוי כוח נוטריוני בלתי חוזר בנוסח המצורף כ**נספח ג'** שיסמיך את העירייה לעשות כל פעולה שהוסמכה לעשותה עפ"י חוזה זה.

14. **<u>אחריות המשתמשת:</u>**

(א) **<u>ביטוח נכס:</u>**

הוראות הביטוח שיחולו על המשתמשת הינן בהתאם להוראות נספח הביטוח המצורף להסכם זה **כנספח ב'** ומהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

(ב) **<u>אחריות לנזקים:</u>**

(1) המשתמשת בלבד תהיה אחראית במשך כל תקופת רשות השימוש כלפי העירייה וכן כלפי כל צד שלישי לכל עבירה בנכס ו/או לנזקים שיגרמו לנכס ו/או לצד שלישי כלשהו כולל העירייה ו/או עובדיה ו/או מורשיה ו/או לרכושם, ובפרט בקשר או כתוצאה מבנייה על ידי המשתמשת או מאופן החזקת הנכס והשימוש בו או בקשר לכל עבודה ו/או פעילות שתיעשה בו. למען הסר ספק, מובהר כי העירייה לא תהא אחראית לכל עבירה ו/או נזק כלשהם אשר ייגרמו בנכס או בקשר עם הנכס, במישרין או בעקיפין.

(2) המשתמשת מתחייבת לגרום לסילוקה של כל דרישה או תביעה לתשלום פיצויים הנוגעת לנזקים כאמור בסעיף קטן (1) לעיל, במידה שתופנה כנגד העירייה. כן מתחייבת המשתמשת לשפות את העירייה עבור כל סכום שהעירייה תחויב בו עקב כל תביעה שתוגש נגדה בקשר או כתוצאה מהנ"ל והמשתמשת תשלם סכום זה לעירייה בצירוף הוצאות משפט, שכ"ט עו"ד, ריבית והצמדה תוך 14 יום מיום קבלת דרישת העירייה לכך. בכל מקרה כאמור תודיע העירייה על כך למשתמשת ותאפשר לה להגן על האינטרסים שלה בפני כל תביעה ו/או דרישה כאמור.

(3) המשתמשת מתחייבת להמציא לעירייה מידי שנת כספים דיווחים כספיים ואחרים בקשר לשימוש בנכס במועדים ובמתכונת שתקבע ע"י העירייה.

אחדות ישראל נרמות
580682664 ע"ר מס'

15. **<u>הפרת החוזה וביטולו:</u>**

(א) הפרת הוראות סעיפים 3, 4, 7, 9 עד 12, 14 לחוזה כולן או חלקן תהווה הפרה יסודית כמשמעותה בחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), תשל"א-1970.

(ב) הפרה המשתמשת חוזה זה הפרה יסודית או הפסיקה את השימוש בנכס לתקופה העולה על 6 חודשים, או ששינתה מטרותיה באופן שאינו תואם חוזה זה, רשאית העירייה, מבלי לפגוע בזכותה לכל תרופה ו/או סעד עפ"י דין, לבטל לאלתר את החוזה לגבי הנכס או כל חלק ממנו, לפי שיקול דעתה.

(ג) הפרה המשתמשת את החוזה הפרה שאינה יסודית רשאית העירייה מבלי לפגוע בזכותה לכל תרופה ו/או סעד עפ"י כל דין לבטל את החוזה אם לאחר שתישלח למשתמשת דרישה לתקן את ההפרה או את אי הקיום ולמלא אחר ההוראות המפורטות בדרישה תוך התקופה אשר תקבע ע"י העירייה, לא תמלא המשתמשת אחר דרישה זו תוך התקופה האמורה.

(ד) בנוסף לאמור לעיל ומבלי לגרוע מזכותה הכללית של העירייה עפ"י הדין ו/או בגין הפרת החוזה מצד המשתמשת, תהא העירייה זכאית לבטל את החוזה ואת ההקצאה במקרים הבאים:

1. שימוש בנכס שלא עפ"י מטרות ההקצאה.
2. היקף האוכלוסייה הנהנית מהפעילות המתנהלת בנכס ירד באופן משמעותי מהצפי שעל פיו הוחלט להקצות את המקרקעין לשימוש זה.
3. הפעילות המתבצעת בנכס כרוכה בקבלת רישיון מגוף שלטוני ואותו רישיון בוטל ו/או נשלל.
4. הגוף לו הוקצו המקרקעין התפרק או הופסקה פעילותו.
5. הנכס דרוש לעירייה לצורך אחר. במקרה זה תינתן למשתמשת הודעה של 90 יום מראש.
6. המשתמשת לא השלימה את בניית המבנה עד ליום 25.6.2023 ולא קיבלה ארכה.
7. המשתמשת לא הנגישה את הנכס בהתאם להוראות החוק והתקנות.
8. כל מקרה אחר של הפרת החוזה ו/או פגם בהליך ההקצאה אשר עפ"י הדין מקנים עילת ביטול.

(ה) בנוסף לזכות העירייה לבטל את החוזה כאמור לעיל, ומבלי לפגוע בזכות מזכויותיה האחרות, רשאית העירייה לתבוע מאת המשתמשת את ההוצאות, הנזקים וההפסדים שנגרמו לה עקב ההפרה.

אחדות ישראל ברמות
580682664 ע"ר חס

16. **<u>תוצאות ביטול החוזה:</u>**

בוטל החוזה ע"י העירייה כאמור בסעיף 15 לעיל, יפעלו הצדדים כדלקמן:

(א) המשתמשת תהא חייבת לפנות את הנכס ולמסרו לידי העירייה כשהוא פנוי מכל אדם וחפץ, למעט הבנוי והמחובר אל הנכס דרך קבע, כשהנכס חופשי מכל שעבוד, חוב או זכות של צד ג' כלשהו, תוך 30 יום ממועד קבלת הדרישה לכך מהעירייה. העירייה תהיה רשאית להשתמש בנכס בעצמה או באמצעות צד ג' כראות עיניה ולפי שיקול דעתה המוחלט ולמשתמשת לא תהא כל דרישה ו/או טענה ו/או תביעה מכל סוג שהוא כלפי העירייה לתשלום מכל סוג שהוא בקשר להקמת המבנה, החזקתו, השימוש בו והחזרת החזקה בו לעירייה.

(ב) לא קיימה המשתמשת התחייבותה האמורה בסעיף קטן (ב) לעיל תהיה העירייה רשאית להיכנס לנכס, לתפוס את החזקה בו וכן לנקוט בכל הפעולות עפ"י כל דין למימוש זכויותיה והמשתמשת תישא בכל ההוצאות שייגרמו לעירייה בשל שימוש העירייה בזכותה זו.

(ג) אין באמור לעיל כדי לגרוע מזכותו של כל צד לנקוט בכל הליך משפטי כפי שייראה לו בנסיבות העניין.

17. **<u>פרוק התאגיד:</u>**

במקרה שהמשתמשת תחדל להיות תאגיד עפ"י חוק או רשות ציבורית הפועלת במסגרת רשויות המדינה, תפקע רשות השימוש והחזקה בנכס וזכות השימוש בו וכל זכות אחרת הקיימת למשתמשת בנכס יחזרו לידי העירייה לאלתר ויחולו הוראות סעיף 16 לעיל בשינויים המחויבים.

18. **<u>ויתורים:</u>**

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.

19. **<u>מקום שיפוט:</u>**

מוסכם על ידי הצדדים כי לבתי המשפט בירושלים תהא סמכות ייחודית לדון בכל תובענה אשר תתגלע בין הצדדים בכל הכרוך בחוזה זה או הנובע ממנו.

20. **<u>תנאי לתוקף החוזה:</u>**

חוזה זה טעון אישור מועצת העירייה ושר הפנים או בא כוח.

אחדות ישראל ברכות
ע"ר מס' 580682664

21. **<u>כתובות והודעות:</u>**

כל כתב שיישלח לאחד הצדדים בדואר רשום לפי הכתובת כדלקמן ייחשב כנמסר לתעודתו 48 שעות אחרי שנמסר במשרד הדואר.

העירייה: **עיריית ירושלים**

מנהלת אגף נכסי העירייה

קריית העירייה, כיכר ספרא 1, ירושלים.

המשתמשת: **עמותת "אחדות ישראל ברמות (ע"ר)"**

כתובת:_____

<u>ולראיה באו הצדדים על החתום:</u>

אחדות ישראל ברמות
580682664 ע"ר מס'

_____ _____

המשתמשת

_____ _____

ראש העירייה גזבר העירייה

_____

עיריית ירושלים

אני החי"מ _____ עו"ד מאשר בזה כי ה"ה:

_____ ת.ז. _____

_____ ת.ז. _____

הינם מנהלי המשתמשת ורשאים על פי תזכירה ו/או תקנותיה ו/או על פי דין לחתום בשם המשתמשת וכי חתימתם בצירוף חותמת המשתמשת מחייבת את המשתמשת לכול דבר ועניין.

_____

עו"ד
מ.ר. 53508

אישור השר _____

תאריך _____

אחדות ישראל ברמות
580682664 ע"ר מס'

נספח א' - תשריט

נספח ב' – נספח הביטוח

1.

א. להבטחת אחריותו של המשתמש על פי תנאי הסכם זה יערוך המשתמש ויחזיק בידיו במשך כל תקופת רשות השימוש ביטוחים על פי שיקול דעתו הבלעדי ושלא יפחתו מהביטוחים הבאים:

1) <u>ביטוח עבודות קבלניות</u> - טרם ביצוע עבודות שיפורים ו/או שיפוצים במבנה ו/או במקרקעין מתחייב המשתמש לערוך ביטוח עבודות קבלניות במתכונת "כל הסיכונים" מפני אבדן, נזק או אחריות הקשורים או הנובעים מביצוע העבודות הכולל פרק ביטוח רכוש, צד ג' ומעבידים.

2) <u>ביטוחי קבע</u> - טרם קבלת המבנה ו/או המקרקעין מתחייב המשתמש לערוך את הביטוחים הבאים:

2.1. ביטוח אש מורחב, על בסיס ערך כינון, של המבנה צמודותיהם, הציוד, המתקנים, המקרקעין ותכולתם.

2.2. ביטוח אחריות כלפי צד שלישי.

2.3. ביטוח חבות מעבידים בגין כל העובדים והמועסקים על ידו בקשר עם מטרת רשות השימוש במבנה ובמקרקעין ובסביבתם, לרבות קבלני משנה ועובדיהם.

ב. גבולות ותחומי האחריות יקבעו לפי שיקול דעתו הבלעדי של המשתמש ובלבד שישקפו את היקף הפעילות ואופי הסיכונים.

2. המשתמש לבדו אחראי כלפי העירייה לאבדן, נזק או קלקול לרכוש ו/או ציוד מכל סוג ותאור הנמצא או שהובא על ידו ו/או על ידי מי מטעמו ו/או שבאחריותו ו/או המשמש לצורך מטרת רשות השימוש ו/או לכל אובדן תוצאתי בקשר עם ההתקשרות. המשתמש רשאי שלא לערוך ביטוח לרכוש ו/או לציוד המפורט לעיל במלואו ו/או בחלקו, אולם יובהר כי בכל מקרה המשתמש פוטר, בשמו ובשם הבאים מטעמו, את העירייה ואת הבאים מטעם העירייה מאחריות לכל אובדן או נזק לרכוש או ציוד כלשהו כאמור ו/או לכל אובדן תוצאתי בקשר עם ההתקשרות.

3. **בכל הביטוחים** יכללו התנאים הבאים:

3.1. העירייה תיכלל כמבוטח נוסף, וייכלל סעיף המחייב את חברת הביטוח להודיע לעירייה 60 יום לפני מועד ביטול הביטוח או אי חידושו.

3.2. "העירייה" לעניין סעיפי הביטוח הינה: העירייה ו/או חברות בנות ו/או עמותות קשורות ו/או תאגידים עירוניים ו/או וועדות מקומיות ועובדים ומנהלים של הנ"ל.

3.3. בביטוחי החבות ייכלל סעיף אחריות צולבת.

3.4. פוליסות הביטוח של המשתמש יכללו סעיף ויתור על תחלוף כנגד העירייה וכל גוף אחר שאין להפעיל נגדו זכות שבוב.

אחדות ישראל ברמות
580682664 ע"ר מס'

3.5. הכיסוי בפוליסות לא יפחת מהיקף הכיסוי על פי פוליסות "ביטי" של קבוצת כלל ביטוח התקפות במועד התחלת הביטוח והביטוחים יערכו בחברת ביטוח המורשית בישראל.

3.6. חריג רשלנות רבתי לא יחול בפוליסות.

3.7. כל סעיף בפוליסות (אם יש כזה) המפקיע או מקטין או מגביל בדרך כלשהי את אחריות מבטח המשתמש כאשר קיים ביטוח אחר לא יופעל כלפי העירייה ו/או מי מטעמה, ולגבי העירייה הפוליסות הנ"ל הוא "ביטוח ראשוני", המזכה אותה במלוא השיפוי המגיע לפי תנאיו, ללא זכות השתתפות בביטוחיה מבלי שתהיה למבטחי המשתמש זכות תביעה ממבטחי העירייה להשתתף בנטל החיוב כאמור בסעיף 59 לחוק חוזה הביטוח תשמ"א – 1981, ולמען הסר ספק מבטחי המשתמש מוותרים על טענה של ביטוח כפל כלפי הנ"ל.

4. העירייה תהא רשאית לדרוש מהמשתמש בכל עת במהלך כל תקופת ההסכם שיציג בפניה את פוליסות הביטוח ו/או אישורי ביטוח בהתאם לנוסחים שיקבעו ע"י העירייה.

5. המשתמש ידאג להאריך במועד את פוליסות הביטוח כאמור לעיל, כך שתהיינה בידיו פוליסות ביטוח תקפות למשך כל תקופת ההסכם לפי העניין ואו כל תקופת הארכה ו/או כל עוד ישנה אחריות כלפיו על פי דין.

6. עריכת הביטוחים ו/או תיקונם והמצאת פוליסות הביטוח ו/או האישורים על קיום ביטוחים לעירייה לא יהוו אישור כלשהו מהעירייה על התאמת הביטוחים ולא יטילו עליה אחריות כלשהו בקשר לכך ו/או לא יהא בכך כדי לצמצם את אחריותו של המשתמש על-פי הסכם זה או על-פי כל דין.

7. המשתמש לבדו אחראי על תשלום דמי הביטוחים הנ"ל וכן יישא בדמי ההשתתפויות העצמיות הקבועות בפוליסות הביטוח.

8. מובהר בזאת כי אין בחובתו של המשתמש לקיום הביטוחים כאמור בכדי להתנות על האמור בסעיף חוזה זה ו/או בהוראות אחריות והשיפוי בחוזה זה ו/או על פי דין באשר לאחריותו בגין כל נזק, ואין בעשיית הביטוחים ו/או בבדיקתם ו/או באי בדיקתם ע"י העירייה בכדי לפטור את המשתמש מכל אחריות מכח כל דין הסכם או מנהג.

9. כמו כן, אין בתשלום כלשהו מחברת הביטוח בכדי לשחרר את המשתמש מאחריותו כאמור. המשתמש יהא חייב בפיצוי בגין כל נזק ופגם שאינו מכוסה ע"י הפוליסות ו/או מתחת להשתתפויות העצמיות בפוליסות ובכלל זה יהא חייב בפיצוי לגבי נזקים בעבורם לא פיצתה חברת הבטוח את העירייה.

10. מובהר בזאת כי במקרים בהם שיעור הנזק שנגרם בפועל גבוה מסכום הפיצוי אותו שילמה חברת הבטוח, יהיה חייב המשתמש להשלים את יתרת הסכום ביחס למלוא שיעור הנזק בפועל.

אחרות ישראל בע"מ

נספח ג' - ייפוי כוח בלתי חוזר

אנו הח"מ, _____ ע"ר _____ ירושלים

מייפים בזאת את כוחה של עיריית ירושלים ואת ב"כ, יועצה המשפטי ועורכי הדין שהוסמכו ע"י מועצת עיריית ירושלים לפעול בשמה, ו/או כל אדם אחר המורשה מטעם עיריית ירושלים, לעשות בשמנו ובמקומנו את הפעולות דלקמן, כולן או מקצתן, לגבי הנכס הידוע כ מגרש 19 לפי תכנית מספר 6576, הידוע כחלקה 6 בגוש 31267, אשר מצוי ברחוב יעקב אלעזר, שכונת רמות, 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' 9851). כל הפעולות המנויות לעיל אפשר שיעשו בתמורה או שלא בתמורה.

להופיע בשמנו ובמקומנו בפני כל אדם, גוף משפטי, מוסד ממשלתי או עירוני או כל רשות מוסמכת, ולחתום לשם כך על כל מסמך הדרוש לשם ביצוע הפעולות האמורות לעיל, וכן קבלת אישורים ו/או היתרים וכיוצא באלה.

לשלם בשמנו ובמקומנו כל הוצאות, מסים היטלים ואגרות לשם ביצוע הפעולות האמורות לעיל.

"הנכס" המוזכר ברישא לייפוי כוח זה משמעותו כל חלקת/ות האדמה ו/או קטע/ים ממנה/מהן שבגוש/ים המפורטים ברישא לייפוי כוח זה ו/או כל חלקת אדמה אחרת לרבות חלק ממנה שתיווצר עקב פיצול כל חלקת/ות האדמה שבגוש/ים הנ"ל למספר חלקות חדשות, או לכל צירוף של חלקות אדמה או לצירוף של חלקי אדמה, לרבות כל הבנוי והמחובר אליהם ו/או שייבנה ויחובר אליהם.

מיופה כוחנו יהיה רשאי להעביר סמכויותיו לפי ייפוי כוח זה לאחר או לאחרים לפי שיקול דעתו הבלעדי.

ייפוי כוח זה יהיה בלתי חוזר ויחייב אף את יורשינו אחרינו הואיל וזכויות צד שלישי, דהיינו עיריית ירושלים, תלויות בו.

_____

חתימת העמותה

אני החי"מ _____ עו"ד מאשר בזה כי ה"ה:

_____ ת.ז. _____

_____ ת.ז. _____

הינם מנהלי העמותה ורשאים על פי תזכירה ו/או תקנותיה ו/או על פי דין לחתום בשם העמותה וכי חתימתם בצירוף חותמת העמותה מחייבת את העמותה לכול דבר ועניין.

_____

עו"ד

עיריית ירושלים
גזברות - מחלקת נכסים
נספח ד' לחוזה רשות השימוש

להלן הנוסחה לקיצור תקופת רשות השימוש ותקופת רשות השימוש המוארכת במקרה של השתתפות ציבורית בבנייה:

1. סך ההוצאה הצפויה לפיתוח, לתשתית ולבניה במגרש - A
2. סכום השתתפות כספי ציבור בפיתוח, תשתית ובניה במגרש - B
3. יחסיות ההשתתפות לעומת ההוצאה - (B/A) = C
4. תקופת רשות שימוש מופחתת - 25 - (25X C) =D

<u>דוגמא</u>:

1. ההוצאה הצפויה A = 3,000,000 ש"ח
2. ההשתתפות B = 1,000,000ש"ח
3. יחסיות רשות השימוש C = 1 / 3 = 0.33
4. תקופת רשות השימוש D= 25-(25 X 0.33) = 25 -8.25 = 16.75

דהיינו: תקופת רשות השימוש תהיה 16 שנים ו9- חודשים. יצוין כי גם תקופת רשות השימוש המוארכת וגם תקופת רשות השימוש המוארכת הנוספת יפחתו באופן יחסי.

ההשתתפות הכספית תינתן רק לאחר חתימת חוזה /נספח לחוזה רשות שימוש חדש.

מנהלת אגף נכסי העירייה

אחדות ישראל ברמות
עו"ד מס' 59068266

1/3578-11

חוזה רשות שימוש בנכס עירוני

שנערך ונחתם בירושלים ביום_____ בחודש_____ בשנת_____

נכס: 3578

משתמש: 11

בין: **עיריית ירושלים**
קריית העירייה, כיכר ספרא 1
(להלן: "**העירייה**")

מצד אחד

לבין: **עמותת "מרכז בית יעקב בארץ ישראל"**
ע.ר. 580026805
(להלן: "**המשתמש**")

מצד שני

הואיל: והעירייה הינה בעלת הזכויות ו/או הזכאית להירשם כבעלת הזכויות במגרש 3 לפי תכנית מספר 0912 (להלן: "**התכנית**"), הידוע גם כחלקה 4 וחלק מחלקה 3 בגוש 30912 (להלן: "**המקרקעין**") ושל המבנה אשר מצוי עליו, אשר כתובתו ברחוב מלכי ישראל 57, בשכונת מקור ברוך, ירושלים (להלן: "**המבנה**" ו/או "**הנכס**").

והואיל: ועל פי התכנית החלה במקרקעין ייעוד המקרקעין הינו לבניין ציבורי.

והואיל: והמשתמש מודע לכך שככל והמקרקעין אינם רשומים ע"ש עיריית ירושלים, אין באישור שר הפנים או מי שהסמיכו, כל ראיה לרישום עתידי כאמור.

והואיל: והמשתמש מחזיק בחלק מן הנכס בהתאם לחוזה רשות שימוש שנחתם ביום 7.6.1994 ושתוקפו מיום 27.8.1997 וסיומו ב 26.8.2022 עם אופציה לחידוש רשות השימוש לתקופה נוספת של 25 שנים (להלן: "**החוזה העיקרי**"). החוזה העיקרי אושר על ידי שר הפנים ביום 20.9.1995.

והואיל: והמשתמש מחזיק בחלק נוסף מן הנכס - 8 כיתות בקומה ב', וזאת בהתאם לתוספת לחוזה רשות שימוש שנחתם בחודש מרץ 1999 ושבה נקבע כי החוזה העיקרי יעמוד בתוקפו ותנאיו יחולו גם על רשות השימוש ב-8 הכיתות הנוספות.

_____
חתימת המשתמש

מרכז בית יעקב בארץ ישראל
ע.ר. 580026805

והואיל: והמשתמש מעוניין להמשיך להשתמש במבנה, לצורך הפעלה וניהול בית ספר תיכון לבנות כיתות ט'-י"ב (להלן: **"המטרה"**).

והואיל: וועדת ההקצאות המקצועית בישיבתה מיום 7.6.2023 המליצה לאשר למשתמש להאריך את תוקף ההקצאה לתקופה נוספת של 24 שנים ו-11 חודשים לצורך קיום המטרה כאמור.

והואיל: והוועדה המייעצת להקצאות בישיבתה מיום 20.6.2023 המליצה לאשר את המלצת ועדת ההקצאות המקצועית וליתן למשתמש רשות שימוש במבנה כאמור.

והואיל: ומועצת העירייה בישיבתה מיום 22.6.2023 החליטה לאשר את המלצת הוועדה המייעצת להקצאות וליתן למשתמש רשות שימוש במבנה כאמור.

והואיל: והמשתמש מצהיר כי הוא עומד ויעמוד בתנאים המיוחדים ובתבחינים הכללים שקבעה העירייה בקשר להקצאות קרקע.

והואיל: ומובהר כי כל שימוש שיעשה במבנה בניגוד למטרות ההקצאה יהווה עילה לביטול הסכם זה וההקצאה.

והואיל: והמשתמש מצהיר כי אין מניעה שבדין לחתימתו על חוזה זה לרבות לעניין הוראות סעיף 122א' לפקודת העיריות (נוסח חדש).

והואיל: ותוקף רשות השימוש וחוזה זה כפוף לאישור שר הפנים לפי סעיף 188 לפקודת העיריות.

והואיל: וברצון המשתמש לקבל מן העירייה רשות שימוש במבנה וברצון העירייה ליתן למשתמש רשות שימוש במבנה, הכול בהתאם להוראות חוזה זה ותנאיו להלן:

לפיכך הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. מבוא

המבוא לחוזה זה מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

2. רשות השימוש ומטרתה

א. העירייה מתחייבת בזה ליתן למשתמש רשות שימוש במבנה והמשתמש מתחייב לקבל מן העירייה רשות שימוש במבנה, בהתאם לחוזה זה והוראותיו.

חתימת המשתמש

מרכז בית יעקב בארץ ישראל
ע.ר. 580026805

ב. מטרת רשות השימוש היא אך ורק לצורך הפעלת בית ספר תיכון לבנות טי- יי"ב ולא לשום מטרה אחרת שהיא, וכן שלא לעשיית רווחים, או כל מטרה אחרת שהיא, אלא אם תקבל הסכמת העירייה בכתב ומראש ובכפוף לקבלת אישור מועצת העירייה ושר הפנים.

ג. למען הסר ספק, מובהר כי לא תיעשה במבנה כל פעילות פוליטית מפלגתית ו/או עסקית ו/או מסחרית למטרות רווח.

ד. המשתמש מתחייב שלא לקיים בנכס כל פעילות אסורה עפ"י הדין.

ה. המשתמש מתחייב שלא לשעבד ו/או למשכן את הנכס ו/או להעבירו לתפעול ו/או לשימוש של גוף אחר.

ו. למען הסר ספק-

1. 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 המקובעות את אי תחולת החוק והתקנות על פיו, ומוסכם גם כי הסכמתה של העירייה ליתן רשות שימוש במבנה פירושה הסכמת בעל זכויות במקרקעין בלבד והסכמה זו לא תתפרש כהסכמתה של רשות מוסמכת כלשהי, לרבות רשויות התכנון.
2. רשות שימוש בחוזה זה כמשמעותה בסעיף 31 לחוק השכירות והשאילה התשל"א-1971.
3. ידוע למשתמש והוא מסכים לכך כי המבנה יימסר לשימושו במצבו כפי שהוא וכי העירייה לא תהיה חייבת לבצע כל עבודת תיקון, שיפוץ וכיו"ב אף בגין בלאי סביר במהלך תקופת רשות השימוש. כל עבודה כאמור לרבות זיפות, תיקון נזילות וכו' יבוצעו על ידי המשתמש בלבד ועל חשבונו ואחריותו.

3. תקופת רשות השימוש

א. תקופת רשות השימוש תהא ל-24 שנים ו- 11 חודשים, שתחילתה ביום 27.8.22 וסיומה ביום 26.7.47 (להלן: "**תקופת רשות השימוש**").

ב. למרות האמור בס"ק א' לעיל תהא העירייה רשאית לבטל את רשות השימוש בכל שלב במהלך התקופה במקרה של הפרת תנאי ההקצאה ו/או תנאי הסכם רשות השימוש ו/או מכל סיבה אחרת. במקרה כזה יחולו הוראות סעיף 4 להלן.

חתימת המשתמש

מרכז בית יעקב בארץ ישראל
ע.ר. 580026805

4. החזרת המבנה בתום תקופת רשות השימוש

א. עם תום תקופת רשות השימוש האמורה בסעיף 3 לעיל, או עם הפסקת רשות השימוש מכול סיבה שהיא, יפנה המשתמש את המבנה ויחזירו לעירייה כשהוא פנוי מכול אדם וחפץ למעט כל דבר השייך לעירייה ולמעט הבנוי והמחובר למבנה דרך קבע ובמצב שקיבלו מהעירייה, למעט בלאי סביר.

ב. לא פינה המשתמש את המבנה כאמור לעיל יחולו הוראות סעיף 12 ב'-ח' להלן.

5. דמי שימוש

דמי השימוש יהיו על פי התעריף שבתוקף ביום התשלום שישולמו מראש לכל תקופת רשות השימוש בסך של 3193 ₪, הכוללים הפרשי הצמדה לפי המדד הידוע ביום החתימה על חוזה זה.

6. תשלומי מיסים, אגרות, היטלים וכו'

א. המשתמש מתחייב לשלם את כל התשלומים, ההיטלים, המסים, האגרות ותשלומי חובה וארנונה וכל תשלום מס מכל מין וסוג שהוא החלים או שיחולו על הנכס או בקשר אליו בגין תקופת החוזה ובכלל זה מיסי ממשלה והיטלי הרשות המקומית, בין אם אלו מוטלים על המחזיק, החוכר, הבעלים או אחרת, וזאת במידה והמשתמש אינו פטור על פי כל דין מהתשלומים האמורים.

ב. אם המשתמש לא ישלם תשלום כלשהו במועד, תהא העירייה רשאית, לפי שיקול דעתה בלבד, לשלם את התשלומים, ההיטלים, המיסים, הארנונות והאגרות כאמור לעיל על חשבון המשתמש ולגבותם מהמשתמש.

ג. כל סכום המגיע לעירייה מאת המשתמש לפי חוזה זה, יישא ריבית והצמדה חוקית מתאריך חובת הפירעון ועד לסילוקו המלא וזאת מבלי לפגוע בזכויות האחרות של העירייה בקשר להפרת החוזה באי תשלום החוב.

ד. במקרה של פיגור בפירעון תשלום כלשהו, שהמשתמש חייב בו לפי חוזה זה, יחא כל סכום שייגבה מהמשתמש על חשבון הפיגור האמור נזקף לפי הסדר הבא: הוצאות גבייה, ריבית והיתרה על חשבון הקרן.

ה. מס ערך מוסף, במידה שחל על חוזה זה, יחול על המשתמש וישולם על ידו.

ו. מס מכירה, במידה שחל על חוזה זה, יחול על המשתמשת וישולם על ידה.

חתימת המשתמש

580026805

7. השימוש בנכס

א. המשתמש מתחייב להשתמש במבנה אך ורק למטרת רשות השימוש המפורטת במבוא לחוזה זה ובסעיף 2 לעיל ובהתאם להוראות חוזה זה. המשתמש לא יהיה רשאי להשתמש במבנה או בחלק ממנו למטרה אחרת.

ב. 1. המשתמש לא יהא רשאי לבנות ו/או להוסיף מבנה ו/או להגדיל את המבנה ו/או לשנותו (להלן: "**תוספת בנייה**") אלא אם קיבל הסכמת העירייה בכתב ומראש, בתנאים שקבעה העירייה, ובתנאי שתוספת הבנייה תהיה לאותה המטרה המפורטת בסעיף 2 ותואמת לתכנית בניין עיר התקפה לגבי אותו אזור באותה שעה וכול תקנה על פיה. בכול מקרה תוספת תהיה בבעלות העירייה. כמו כן לא יהא רשאי המשתמש להרוס חלק כלשהו מהמבנה או לבצע שינוי כלשהו במבנה, לרבות התקנת מזגנים וכיו"ב, או לבצע שינוי במתקן ממתקני המבנה או במערכת ממערכותיו, ללא הסכמת מנהלת אגף הנכסים בעירייה מראש ובכתב. ככול שמדובר במבנה לשימור, נדרשת גם הסכמת מהנדס העיר לביצוע כל שינוי או תוספת כאמור לעיל.
בנה המשתמש תוספת במבנה ללא הסכמת העירייה ולא סילק את התוספת ו/או החזיר את המצב לקדמותו בתוך 7 ימים מיום שנדרש לכך בכתב על ידי העירייה, תהא רשאית העירייה אך לא חייבת לבצע פעולות אלו ולחייב את המשתמש בהוצאות הכרוכות בכך וזאת מבלי לגרוע מזכויותיה לכל סעד אחר העומד לזכותה עפ"י הסכם זה או עפ"י דין.
2. למען הסר ספק- אם ישקיע המשתמש השקעות כלשהן במבנה או בתוספת בניה, הם יהיו על חשבון המשתמש בלבד ועל אחריותו ולא יחשבו כתשלום דמי מפתח מלאים או חלקיים בגין המבנה ו/או התוספת. למשתמש לא תהיה כל טענה בעניין זה כלפי העירייה.

ג. העירייה תהא רשאית להניח בנכס ולהעביר דרך הנכס, בתוכו, או מעליו, בין בעצמה ובין על ידי פקידיה, פועליה ומורשיה ובין על ידי אחרים באמצעות מוסד או חברה אחרת כלשהי, או להרשות לגוף או לרשות אחרת להניח ולהעביר דרך הנכס צינורות מים, צינורות ביוב ו/או תיעול ו/או ניקוז ו/או צינורות גז, לקבוע עמודים לחשמל תאורה או לטלפון ולהעביר חוטי חשמל או טלפון וכן לבצע כל פעולת פיתוח אחרת, הכול לפי התכניות המאושרות על ידי הרשויות המוסמכות. החוכרת מתחייבת לאפשר לעירייה להשתמש בזכותה זו ולא להפריע את הכניסה לנכס של נציגי העירייה או מי מטעמה למטרת הוצאתן לפועל של כל העבודות האמורות כדרוש ולשם החזקה תקינה וביצוע התיקונים בקווים שיונחו מתחתיו או מעליו כפי שיהא הצורך מדי פעם ופעם. במקרה של מימוש זכותה לפי סעיף זה, מתחייבת העירייה כי תדבר יעשה, עד כמה שהדבר אפשרי, מבלי לפגוע בפעילות החוכרת בנכס, וכי בתום העבודות תחזיר מצב הנכס לקדמותו ולא תפגע מטרת החכירה.

חתימת המשתמש

מרכז בית יעקב בארץ ישראל
ע.ר. 580026805

ד. המשתמש מתחייב לבצע את כל העבודות ולמלא אחר כל הפקודות, ההוראות והדרישות המוצאות על פי דין על ידי הממשלה, הרשויות המקומיות, ועדות מקומיות ומחוזיות לתכנון ולבנייה או כל רשות מוסמכת אחרת, בקשר עם שיפוץ המבנה, החזקת המבנה, השימוש בו, תיקונו וכול הכרוך בו, לרבות אלה החלות על העירייה, והמשתמש מקבל על עצמו בלבד את האחריות המלאה עבור כל התוצאות של אי מילוי כל חוק פקודה, חוק עזר, הוראה או דרישה כאמור.

ה. המשתמש מתחייב להנגיש את המבנה ואת השרות הניתן בו בהתאם להוראות החוק והתקנות.

ו. המשתמש מתחייב לשמור על ניקיון המבנה וסביבתו, להשתמש בו באופן זהיר והוגן ולהחזיקו במצב תקין, וכן הנו מתחייב לתקן מיד על חשבונו כל נזק או קלקול שייגרם למבנה וכן לפצות את העירייה עבור כל נזק או קלקול כזה שלא תיקן.

ז. המשתמש מתחייב להשתמש במבנה באופן שלא תופרע מנוחת השכנים ובאופן שלא ייגרם מטרד כלשהו.

ח. המשתמש לא יהא רשאי להציב כל שלט במבנה או בסמוך אליו, אלא באישור העירייה ותוך מילוי הוראות כל דין בדבר הצבת שלטים ותשלום כל אגרה או תשלום, במידה שחל, בגין הצבת שלט כאמור.

ט. המשתמש מתחייב להמציא לעירייה מידי שנת כספים דיווחים כספיים ואחרים בקשר לשימוש בנכס במועדים ובמתכונת שתקבע ע"י העירייה.

י. העירייה תהיה רשאית באמצעות פקידיה, מורשיה וכל אדם אחר שהורשה לכך מטעמה, להיכנס למבנה בכל זמן על מנת לוודא את קיומן של הוראות חוזה זה על ידי המשתמש.

יא. במסגרת ביקורה בנכס כאמור לעיל, תהא רשאית העירייה לעיין בספרי החשבונות של המשתמש.

יב. המשתמש מתחייב לבצע אחת לשנה סקר בטיחות במבנה ע"י יועץ בטיחות מקצועי.

יג. המשתמש מתחייב להמציא לעירייה דו"ח בדבר תיעדר מפגעים במבנה אחת לשנה. כן מתחייב המשתמש לפעול לתיקון מפגעים הדורשים תיקון בהתאם לדו"ח ולהנחיית יועץ הבטיחות, ככל שישנם.

יד. המשתמש מתחייב ליתן הסכמתו לשימוש העירייה במבנה בתקופת רשות השימוש בשעות אשר אין מתקיימות בהן פעילות ע"י המשתמש.

חתימת המשתמש

יעקב בארץ ישראל
ע"ר 589025805

8. העברת זכויות

א. חוזה זה הינו אישי עם המשתמש בלבד ורשות השימוש המוקנית בו היא למשתמש בלבד ולמטרה המפורטת בסעיף 2 לעיל. אסור למשתמש להעביר, למשכן, להחכיר, לשעבד כל זכות מהזכויות הניתנות לו בחוזה זה במלואה או בחלקה או לחרשות לזולתו שימוש במבנה והכול בין באופן קבוע ובין באופן זמני בין בתמורה ובין שלא בתמורה, אלא אם קיבל הסכמת העירייה בכתב ומראש, ובכפיפות לתנאים שהתנתה העירייה למתן הסכמה ולתשלום דמי הסכמה באם ידרשו על ידי העירייה ובכפוף לקבלת אישור מועצת העירייה ושר הפנים.

9. שמירת זכויות

א. המשתמש מוותר לעירייה על כל זכות שלא הוקנתה לו בחוזה זה וממחה לעירייה כל זכות שיש לו או עשויה להיות לו כמשתמש, על פי או על פי חוזה, ואשר לא ניתנה לו במפורש בחוזה זה.

ב. למען הסר ספק מוסכם ומוצהר בזאת במפורש כי מבלי לפגוע בהוראות סעיף קטן ג' להלן העירייה תהא רשאית לעשות כל פעולה ו/או שימוש שהם במקרקעין למעט המבנה או בקשר אליו ללא צורך בקבלת הסכמה מאת המשתמש, וחתימתו על הסכם זה מהווה הסכמה לפעולה או שימוש כאמור מקום שזו תידרש על ידי אדם ו/או גוף כלשהו.

ג. 1. מוצהר ומוסכם בזאת במפורש כי העירייה תהיה רשאית לבנות בעצמה או ע"י אחרים מטעמה מעל המבנה ו/או בצמוד אליו ו/או בסמוך אליו כל תוספת בנייה לפי שיקול דעתה בכפוף לתכנית בניין עיר החלה במקום, ולנהוג בתוספת הבנייה מנהג בעלים.

2. הזכויות בגין תוספת הבנייה ירשמו על שם העירייה בדרך שתבחר העירייה, לרבות בדרך של רישום בית משותף בהתאם לחוק המקרקעין תשכ"ט- 1969 (להלן: **"חוק המקרקעין"**) בהתאם לשיקול דעת העירייה.

ד. להבטחת זכויות העירייה עפ"י חוזה זה, ונפקיד המשתמשת בידי העירייה ייפוי כוח נוטריוני בלתי חוזר בנוסח המצורף כ**נספח ב'** שיסמיך את העירייה לעשות כל פעולה שהוסמכה לעשותה עפ"י חוזה זה.

חתימת המשתמש

מרכז בית יעקב בארץ ישראל
ע"ר 580036895

10. אחריות המשתמש

(א) **<u>ביטוח נכס:</u>**

הוראות הביטוח שיחולו על המשתמש הינן בהתאם להוראות נספח הביטוח המצורף להסכם זה **נספח א'** ומהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

(ב) **<u>אחריות לנזקים</u>**

1. המשתמש בלבד יהיה אחראי במשך כל תקופת רשות השימוש לעבירה כלשהי שתעשה במבנה ו/או בסביבתו, או לנזק כלשהו שייגרם למבנה או לצד שלישי כלשהו כולל העירייה ו/או עובדיה ו/או מורשיה ו/או לרכושם, בקשר או כתוצאה מבנייה על ידי המשתמש או מאופן החזקת המבנה וסביבתו והשימוש בהם או בקשר לכול עבודה ו/או פעילות שתעשה בהם. למען הסר ספק, מובהר כי העירייה לא תהא אחראית לכל עבירה ו/או נזק כלשהם אשר ייגרמו בנכס או בקשר עם הנכס, במישרין או בעקיפין.
2. המשתמש מתחייב לגרום לסילוקה של כל דרישה או תביעה לתשלום פיצוי בקשר עם נזק כאמור בס"ק (1) לעיל, במידה שתופנה כנגד העירייה. כן מתחייב המשתמש לשפות את העירייה עבור כל סכום שהעירייה תחויב בו עקב כל תביעה שתוגש נגדה בקשר או כתוצאה מהנ"ל והמשתמש ישלם סכום זה לעירייה בצרוף הוצאות משפט, שכ"ט עו"ד ריבית והצמדה תוך 14 יום מיום קבלת דרישת העירייה לכך. בכול מקרה כאמור תודיע העירייה על כך למשתמש ותאפשר לו להגן על האינטרסים שלו בפני כל תביעה ו/או דרישה כאמור.

11. הפרת החוזה

א. הפרת הוראות סעיפים 2, 7, 8, 10 לחוזה כולן או חלקן תהווה הפרה יסודית כמשמעותה בחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה תשל"א- 1970).

ב. הפר המשתמש חוזה זה הפרה יסודית או הפסיק השימוש במבנה לתקופה העולה על שישה חודשים או ששינה מטרותיו באופן שאינו תואם חוזה זה, רשאית העירייה מבלי לפגוע בזכותה לכול תרופה ו/או סעד על פי כל דין, לבטל לאלתר את החוזה לגבי המבנה או כל חלק ממנו לפי שיקול דעתה.

ג. הפר המשתמש את החוזה הפרה שאינה יסודית רשאית העירייה מבלי לפגוע בזכותה לכול תרופה ו/או סעד עפ"י כל דין, לבטל את החוזה, אם לאחר שתישלח למשתמש דרישה לתקן את ההפרה או את אי הקיום ולמלא אחר הוראות מפורטות בדרישה תוך התקופה אשר

ד. תקבע על ידי העירייה באותה דרישה, לא מלא המשתמש אחר דרישה זו תוך התקופה האמורה.

חתימת המשתמש

מרכז בית יעקב בארץ ישראל
ע.ר. 580026805

ה. בנוסף לאמור לעיל ומבלי לגרוע מהוראות סעיף 3 ב' לעיל ומזכותה הכללית של העירייה עפ"י הדין ו/או בגין הפרת החוזה מצד המשתמש, תהא העירייה זכאית לבטל את החוזה ואת ההקצאה במקרים הבאים:

(1) נעשה במבנה שימוש שלא עפ"י מטרות ההקצאה כאמור בסעיף 2 לעיל.

(2) היקף האוכלוסייה הנהנית מהפעילות המתבצעת במבנה ע"י המשתמש ירד באופן משמעותי מהצפי שעל פיו הוחלט להקצות את המבנה למשתמש.

(3) הפעילות מתבצעת במבנה אינה מהווה עוד חלק מצרכי השכונה/ האזור/העיר, בהתאם לשימוש שעל פיו הוקצה הנכס מלכתחילה.

(4) הפעילות המתבצעת במבנה כרוכה בקבלת רישיון מגוף שלטוני ואותו רישיון בוטל ו/או נשלל.

(5) למשתמש אין אישור ניהול תקין בעל תוקף.

(6) המבנה שהוקצה דרוש לעירייה לצורך אחר. במקרה זה תינתן למשתמש הודעה של 90 יום מראש.

(7) לא מולאו תנאי החוק והנחיות המחלקה לאיכות הסביבה בעירייה בנוגע לביצוע בדיקות אסבסט במבנה או בנוגע להסרתו.

(8) נעשה שימוש בנכס או בנייה ללא היתר כדין.

(9) המשתמש לא הנגיש את המבנה בהתאם להוראות החוק והתקנות.

(10) כל מקרה אחר של הפרת ההסכם על ידי המשתמש ו/או כל פגם בהליך ההקצאה, אשר על פי הדין מקנים עילת ביטול.

ו. בנוסף לזכות העירייה לבטל את החוזה כאמור לעיל, ומבלי לפגוע בזכות מזכויותיה האחרות, רשאית העירייה לתבוע מאת המשתמש את ההוצאות, הנזקים והתפסדים שנגרמו לה עקב ההפרה.

12. תוצאות ביטול החוזה

במקרה של ביטול החוזה על ידי העירייה כאמור לעיל יחולו ההוראות כדלקמן:

א. המשתמש יהא חייב לפנות את המבנה ולמסרו לידי העירייה כשהוא פנוי מכול אדם וחפץ, חופשי מכול שעבוד או זכות צד שלישי כלשהו תוך שלושים יום מתאריך קבלת הדרישה לכך מהעירייה.

ב. העירייה תהיה רשאית להשתמש במבנה כראות עיניה ולפי שיקול דעתה המוחלט ולמשתמש לא תהא כל דרישה ו/או טענה ו/או תביעה מכול סוג שהוא כלפי העירייה לתשלום כלשהו בקשר לתוספת בנייה במבנה, החזקתו, השימוש בו והחזרת החזקה בו לעירייה.

חתימת המשתמש

מרכז בית יעקב בארץ ישראל
ע.ר. 580026805

ג. לא קיים המשתמש התחייבותו האמורה בס"ק א' לעיל, תהא העירייה רשאית להיכנס למבנה, לתפוס את החזקה בו וכן לנקוט בכול הפעולות למימוש זכויותיה והמשתמש יישא בכול ההוצאות שייגרמו לעירייה בשל שימוש העירייה בזכותה זו.

ד. לא פינה המשתמש את המבנה במועד ובתנאים הקבועים בחוזה זה ונדרשה העירייה לנקוט כנגדו בהליכים משפטיים לביצוע הפינוי, ישפה המשתמש את העירייה בגין כל הוצאה שתיגרם לה כתוצאה מאי פינוי כאמור.

ה. מבלי לגרוע מהוראות סעיף זה וסעיף 11 לעיל, העירייה תהא רשאית לגבות מהמשתמש דמי שימוש ראויים בגין השימוש בנכס שלא בהתאם למטרת רשות השימוש ותנאיה על פי חוזה זה (לרבות שימושים אחרים ועבירות בנייה) וזאת בהתאם לחוות-דעת שמאי מטעם העירייה.

13. פרוק התאגיד

במקרה של מינוי מפרק לתאגיד שהמשתמש מואגד בו (להלן: **"התאגיד"**) או פרוק התאגיד מרצון או שלא מרצון או חדלותו או הפסקת פעילותו מכול נימוק או סיבה שהיא תפקע רשות השימוש והחזקה במבנה וזכות חשימוש בהם תחזור לידי העירייה, לאלתר, ויחולו הוראות סעיף 12 לעיל בשנויים במחויבים.

14. ויתורים

שום ויתור, הנחה, הימנעות מפעולה במועדה או ארכה מצד העירייה, לא ייחשבו כוויתור על זכויותיה ולא ישמשו כמניעה לתביעת פינוי או תביעה אחרת על ידה, אלא אם כן ויתרה העירייה על זכויותיה במפורש ובכתב על ידי מי שמוסמך לשנות מתנאי הסכם זה.

15. מקום שיפוט

מוסכם על ידי הצדדים, כי לבתי המשפט בירושלים, לפי העניין, תהא סמכות ייחודית לדון בכול תובענה אשר תתגלע בין הצדדים בכול הכרוך בחוזה זה או הנובע ממנו.

16. תנאי לתוקף החוזה

חוזה זה טעון אישור מועצת העירייה ושר הפנים או בא כוחו.

חתימת המשתמש

מרכז בית יעקב בארץ ישראל
ע.ר. 580026805

17. כתובות והודעות

כל כתב שיישלח לאחד הצדדים בדואר רשום לפי הכתובת כדלקמן ייחשב כנמסר לתעודתו 48 שעות אחרי שנמסר במשרד הדואר.

העירייה: עיריית ירושלים, באמצעות מנהלת אגף נכסי העירייה
קריית העירייה, כיכר ספרא 1, קומה 5 ירושלים 9414109

המשתמש: עמותת "מרכז בית יעקב בארץ ישראל"
כתובת: _____

לראיה באו הצדדים על החתום:

_____	_____	_____	_____
גזבר העירייה	ראש העירייה	המשתמש	תאריך

מרכז בית יעקב בארץ ישראל
ע.ר. 580026805

ר"יטה לדין נסקי, עו"ד
מנהלת נכסי העירייה, עיריית ירושלים

עיריית ירושלים
17/12/23

אני החתימ _____ עו"ד מאשר בזה כי ה"ה:

_____ ת.ז. _____ ו- _____ ת.ז. _____

אשר חתמו בפני על חוזה זה ביום _____ לאחר שהבהרתי להם את המשמעויות הנובעות מכך, והינם 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 לכל דבר ועניין.

אורן ששון, עו"ד
מ.ר. 20949
מרכז בית יעקב בארץ ישראל
ע.ר. 580026805

אישור השר _____

תאריך _____

_____
חתימת המשתמש

מרכז בית יעקב בארץ ישראל
ע.ר. 580026805

נספח א' – נספח הביטוח

1. א. להבטחת אחריותו של המשתמש על פי תנאי הסכם זה יערוך המשתמש ויחזיק בידיו במשך כל תקופת רשות השימוש ביטוחים על פי שיקול דעתו הבלעדי ושלא יפחתו מהביטוחים הבאים :

1) <u>ביטוח עבודות קבלניות</u> - טרם ביצוע עבודות שיפורים ו/או שיפוצים במבנה ו/או במקרקעין מתחייב המשתמש לערוך ביטוח עבודות קבלניות במתכונת "כל הסיכונים" מפני אבדן, נזק או אחריות הקשורים או הנובעים מביצוע העבודות הכולל פרק ביטוח רכוש, צד ג' ומעבידים.

2) <u>ביטוחי קבע</u> - טרם קבלת המבנה ו/או המקרקעין מתחייב המשתמש לערוך את הביטוחים הבאים :

2.1. ביטוח אש מורחב, על בסיס ערך כינון, של המבנה וצמודותיו, הציוד, המתקנים, המקרקעין ותכולתם.

2.2. ביטוח אחריות כלפי צד שלישי.

2.3. ביטוח חבות מעבידים בגין כל העובדים והמועסקים על ידו בקשר עם מטרת רשות השימוש במבנה ובמקרקעין ובסביבתם, לרבות קבלני משנה ועובדיהם.

ב. גבולות ותחומי האחריות יקבעו לפי שיקול דעתו הבלעדי של המשתמש ובלבד שישקפו את חיקף הפעילות ואופי הסיכונים.

2. המשתמש לבדו אחראי כלפי העירייה לאבדן, נזק או קלקול לרכוש ו/או ציוד מכל סוג ותאור הנמצא או שהובא על ידו ו/או על ידי מי מטעמו ו/או שבאחריותו ו/או המשמש לצורך מטרת רשות השימוש ו/או לכל אובדן תוצאתי בקשר עם ההתקשרות. המשתמש רשאי שלא לערוך ביטוח לרכוש ו/או לציוד המפורט לעיל במלואו ו/או בחלקו, אולם יובהר כי בכל מקרה המשתמש פוטר, בשמו ובשם הבאים מטעמו, את העירייה ואת הבאים מטעם העירייה מאחריות לכל אובדן או נזק לרכוש או ציוד כלשהו כאמור ו/או לכל אובדן תוצאתי בקשר עם ההתקשרות.

3. בכל הביטוחים יכללו התנאים הבאים :

3.1. העירייה תיכלל כמבוטח נוסף, וייכלל סעיף המחייב את חברת הביטוח להודיע לעירייה 60 יום לפני מועד ביטול הביטוח או אי חידושו.

3.2. "העירייה" לעניין סעיפי הביטוח הינה : העירייה ו/או חברות בנות ו/או עמותות קשורות ו/או תאגידים עירוניים ו/או וועדות מקומיות ועובדים ומנהלים של הנ"ל.

3.3. בביטוחי החבות ייכלל סעיף אחריות צולבת.

3.4. פוליסות הביטוח של המשתמש יכללו סעיף ויתור על תחלוף כנגד העירייה וכל גוף אחר שאין להפעיל נגדו זכות שבוב.

_____
חתימת המשתמש

מרכז מיה יעקב בארץ ישראל
ע.ר. 580026805

3.5. הכיסוי בפוליסות לא יפחת מהיקף הכיסוי על פי פוליסות מגדל ביט 2018 והביטוחים יערכו בחברת ביטוח המורשית בישראל.

3.6. חריג רשלנות רבתי לא יחול בפוליסות, אולם אין בביטול החריג לגרוע מזכויות המבטח וחובות המבוטח עפ"י דין .

3.7. כל טעיף בפוליסות (אם יש כזה) המפקיע או מקטין או מגביל בדרך כלשהי את אחריות מבטח המשתמש כאשר קיים ביטוח אחר לא יופעל כלפי העירייה ו/או מי מטעמה, ולגבי העירייה הפוליסות הנ"ל הוא "ביטוח ראשוני", המזכה אותה במלוא השיפוי המגיע לפי תנאיו, ללא זכות השתתפות בביטוחיה מבלי שתהיה למבטחי המשתמש זכות תביעה ממבטחי העירייה להשתתף בנטל התיוב כאמור בסעיף 59 לחוק חוזה הביטוח תשמ"א – 1981, ולמען הסר ספק מבטחי המשתמש מוותרים על טענה של ביטוח כפל כלפי הנ"ל.

4. העירייה תהא רשאית לדרוש מהמשתמש בכל עת במהלך כל תקופת ההסכם שיציג בפניה את פוליסות הביטוח ו/או אישורי ביטוח בהתאם לנוסחים שיקבעו ע"י העירייה.

5. המשתמש ידאג להאריך במועד את פוליסות הביטוח כאמור לעיל, כך שתהיינה בידיו פוליסות ביטוח תקפות למשך כל תקופת ההסכם לפי העניין ואו כל תקופת הארכה ו/או כל עוד ישנה אחריות כלפיו על פי דין.

6. עריכת הביטוחים ו/או תיקונם והמצאת פוליסות הביטוח ו/או האישורים על קיום ביטוחים לעירייה לא יהוו אישור כלשהו מהעירייה על התאמת הביטוחים ולא יטילו עליה אחריות כלשהו בקשר לכך ו/או לא יהא בכך כדי לצמצם את אחריותו של המשתמש על-פי הסכם זה או על-פי כל דין.

7. המשתמש לבדו אחראי על תשלום דמי הביטוחים הנ"ל וכן יישא בדמי ההשתתפויות העצמיות הקבועות בפוליסות הביטוח.

8. מובהר בזאת כי אין בחובתו של המשתמש לקיום הביטוחים כאמור בכדי להתנות על האמור בסעיף חוזה זה ו/או בהוראות אחריות והשיפוי בחוזה זה ו/או על פי דין באשר לאחריותו בגין כל נזק, ואין בעשיית הביטוחים ו/או בבדיקתם ו/או באי בדיקתם ע"י העירייה בכדי לפטור את המשתמש מכל אחריות מכח כל דין הסכם או מנהג.

9. כמו כן, אין בתשלום כלשהו מחברת הביטוח בכדי לשחרר את המשתמש מאחריותו כאמור. המשתמש יהא חייב בפיצוי בגין כל נזק ופגם שאינו מכוסה ע"י הפוליסות ו/או מתחת להשתתפויות העצמיות בפוליסות ובכלל זה יהא חייב בפיצוי לגבי נזקים בעבורם לא פיצתה חברת הבטוח את העירייה.

10. מובהר בזאת כי במקרים בהם שיעור הנזק שנגרם בפועל גבוה מסכום הפיצוי אותו שילמה חברת הבטוח, יהיה חייב המשתמש להשלים את יתרת הסכום ביחס למלוא שיעור הנזק בפועל.

חותמת המשתמש

מרכז בית יעקב בארץ ישראל
ע.ר. 580025805

מספר סידורי 9/2023
טופס מס' 2

אימות חתימתו של אדם בשם תאגיד או בשם אדם אחר

אני החתום מטה אורן ששון נוטריון בעל רישיון מספר 222808 מאשר כי ביום 5.12.23 ניצבו לפני במשרדי עמותת מרכז בית יעקב שבמען מודיעין 14 ירושלים מר ישעיהו ליברמן ת.ז. 206664 ומר גבריאל ניימן ת.ז. 053626321.

☒ המוכר/ת לי באופן אישי

☐ שזהותו/ה הוכחה לי על פי תעודת זהות / דרכון ..... (שם המדינה) / תעודה ציבורית ..... מספר ..... שהונפק/ה ביום .....

ושוכנעתי כי הניצבים בפני הבינו הבנה מלאה את משמעות הפעולה וחתמו מרצונם החופשי על המסמך המצורף והמסומן באות א'.

☒ בשם התאגיד עמותת מרכז בית יעקב ע"ר 580026805 מרחוב מודיעין 14, ירושלים.

אני מאשר שהוגש לי המסמך פרוטוקול ועד הנהלה מיום 6.11.23 כראיה בכתב, להנחת דעתי, לשם הוכחת רשותו/ה לחתום כאמור.

לראיה אני מאמת את חתימתם של מר ישעיהו ליברמן ומר גבריאל ניימן בחתימת ידי ובחותמי, היום 5.12.23

שכ"ט נוטריון: 372 ₪.

נוטריון
אורן ששון
חותם הנוטריון
OREN SASSON
NOTAIRE
NOTARY

חתימה

נספח ב' - ייפוי כוח בלתי חוזר

אנו הח"מ, עמותת "**מרכז בית יעקב בארץ ישראל (ע"ר)**", ע"ר 580026805, 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 4 וחלקה 3 בגוש 30912 המצויה ברחוב מלכי ישראל 57, שכונת מקור ברוך ירושלים (להלן - "**הנכס**").

לחתום בשמנו ובמקומנו על כל מסמך ובין היתר על כל אישור קבלה, שטרי עסקות, רישום זכויות/הערות, צמצום/תיקון/ביטול זכויות/הערות, מפות תשריטים וכל מסמך אחר הדרוש לשם ביצוע הפעולות הבאות, כולן או מקצתן ; איחוד וחלוקת הנכס, רישום בית משותף על הנכס, ביטול רישום בית משותף על הנכס, תיקון או ביטול של תקנון בית משותף או צו בית משותף שעל הנכס בנוגע לכל עניין הנזכר בהם, לרבות רישום או תיקון הצמדות, כגון גג הבית, תצר הבית או כל חלק אחר ברכוש המשותף של הבית, ביטול או רישום הערת אזהרה כלשהי וכן לעשות כל פעולה שהעירייה הוסמכה לעשותה בחוזה בגינו ניתן ייפוי כוח זה (חוזה נכס מס' 3578). כל הפעולות המנויות לעיל אפשר שיעשו בתמורה או שלא בתמורה.

להופיע בשמנו ובמקומנו בפני כל אדם, גוף משפטי, מוסד ממשלתי או עירוני או כל רשות מוסמכת, ולחתום לשם כך על כל מסמך הדרוש לשם ביצוע הפעולות האמורות לעיל, וכן קבלת אישורים ו/או היתרים וכיוצא באלה.

לשלם בשמנו ובמקומנו כל הוצאות, מסים היטלים ואגרות לשם ביצוע הפעולות האמורות לעיל.

"הנכס" המוזכר ברישא לייפוי כוח זה משמעותו כל חלקת/ות האדמה ו/או קטע/ים ממנה/מהן שבגוש/ים המפורטים ברישא לייפוי כוח זה ו/או כל חלקת אדמה אחרת לרבות חלק ממנה שתיווצר עקב פיצול כל חלקת/ות האדמה שבגוש/ים הנ"ל למספר חלקות חדשות, או לכל צירוף של חלקות אדמה או לצירוף של חלקי אדמה, לרבות כל הבנוי והמחובר אליהם ו/או שייבנה ויחובר אליהם.

מיופה כוחנו יהיה רשאי להעביר סמכויותיו לפי ייפוי כוח זה לאחר או לאחרים לפי שיקול דעתו הבלעדי.

ייפוי כוח זה יהיה בלתי חוזר ויחייב אף את יורשינו אחרינו הואיל וזכויות צד שלישי, דהיינו עיריית ירושלים, תלויות בו.

עמותת מרכז בית יעקב בארץ ישראל (ע"ר)

חתימות העמותה

אני הח"מ _____ עו"ד מאשר בזה כי היום _____ הופיעו בפני _____ ת.ז. _____ ו _____ ת.ז. _____ המוכרים לי אישית ולאחר שהזהרתים כי עליהם לומר את האמת וכי יהיו צפויים לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשו כן, חתמו בפני על ייפוי כוח זה.

חתימת המשתמש

חתימת עו"ד

מספר סידורי 9/2023
טופס מס' 2

אימות חתימתו של אדם בשם תאגיד או בשם אדם אחר

אני החתום מטה אורן ששון נוטריון בעל רישיון מספר 222808 מאשר כי ביום 5.12.23 ניצבו לפני במשרדי עמותת מרכז בית יעקב שבמען מודיעין 14 ירושלים מר ישעיהו ליברמן ת.ז. 206664 ומר גבריאל ניימן ת.ז. 053626321.

☒ המוכר/ת לי באופן אישי

☐ שזהותו/ה הוכחה לי על פי תעודת זהות / דרכון ..... (שם המדינה) / תעודה ציבורית ..... מספר ..... שהונפק/ה ביום .....

ושוכנעתי כי הניצבים בפני הבינו הבנה מלאה את משמעות הפעולה וחתמו מרצונם החופשי על המסמך המצורף והמסומן באות א'.

☒ בשם התאגיד עמותת מרכז בית יעקב ע"ר 580026805 מרחוב מודיעין 14, ירושלים.

אני מאשר שהוגש לי המסמך פרוטוקול ועד הנהלה מיום 6.11.23 כראיה בכתב, להנחת דעתי, לשם הוכחת רשותו/ה לחתום כאמור.

לראיה אני מאמת את חתימתם של מר ישעיהו ליברמן ומר גבריאל ניימן בחתימת ידי ובחותמי, היום 5.12.23

שכ"ט נוטריון: 372 ₪.

נוטריון
אורן ששון
חותם הנוטריון
OREN SASSUN
NOTAIRE
NOTARY

חתימה

14/3578-11

נספח ב' - ייפוי כוח בלתי חוזר

אנו הח"מ, עמותת "**מרכז בית יעקב בארץ ישראל (ע"ר)**", ע"ר 580026805, 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 4 וחלקה 3 בגוש 30912 המצויה ברחוב מלכי ישראל 57, שכונת מקור ברוך 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 הנוגע 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' 3578). כל הפעולות המנויות לעיל אפשר שיעשו בתמורה או שלא בתמורה.

להופיע בשמנו ובמקומנו בפני כל אדם, גוף משפטי, מוסד ממשלתי או עירוני או כל רשות מוסמכת, ולחתום לשם כך על כל מסמך הדרוש לשם ביצוע הפעולות האמורות לעיל, וכן קבלת אישורים ו/או היתרים וכיוצא באלה.

לשלם בשמנו ובמקומנו כל הוצאות, מסים היטלים ואגרות לשם ביצוע הפעולות האמורות לעיל.

"הנכס" המוזכר ברישא לייפוי כוח זה משמעותו כל חלקות/ות האדמה ו/או קטע/ים ממנה/מהן שבגוש/ים המפורטים ברישא לייפוי כוח זה ו/או כל חלקת אדמה אחרת לרבות חלק ממנה שתיווצר עקב פיצול כל חלקות/ות האדמה שבגוש/ים הנ"ל למספר חלקות חדשות, או לכל צירוף של חלקות אדמה או לצירוף של חלקי אדמה, לרבות כל הבנוי והמחובר אליהם ו/או שייבנה ויחובר אליהם.

מיופה כוחנו יהיה רשאי להעביר סמכויותיו לפי ייפוי כוח זה לאחר או לאחרים לפי שיקול דעתו הבלעדי.

ייפוי כוח זה יהיה בלתי חוזר ויחייב אף את יורשינו אחרינו הנאיל וזכויות צד שלישי, דהיינו עיריית ירושלים, תלויות בו.

_____
חתימת [illegible] בית יעקב בארץ ישראל
580[illegible]

אני הח"מ [illegible] עו"ד מאשר בזה כי ה"ה :

[illegible] ת.ז. 20666[illegible]

[illegible] ת.ז. 0536265[illegible]

הינם מנהלי העמותה ורשאים על פי תזכירה ו/או תקנותיה ו/או על פי דין לחתום בשם העמותה וכי חתימתם בצירוף חותמת העמותה מחייבת את העמותה לכול דבר ועניין.

_____
עו"ד

_____
חתימת המשתמש

י"ח שבט, תשפ"ד
28 ינואר, 2024

<u>חוות דעת משפטית לעניין הסכם רשות שימוש בנכס עירוני (נכס 3578 משתמש 11)</u>

1. העירייה הינה בעלת הזכויות ו/או זכאית להיות בעלת הזכויות במגרש 3 לפי תכנית מספר 0912 הידוע גם כחלקה 4 וחלק מחלקה 3 בגוש 30912 ושל המבנה המצוי עליה, אשר כתובתו ברחוב מלכי ישראל 57, בשכונת מקור ברוך, ירושלים (להלן: "**המבנה**").

2. מועצת העירייה אישרה ביום 27.4.1987 לעמותה בניית קומה נוספת על גג המבנה וכן רשות שימוש בקומה נוספת למשך 10 שנים ונחתם הסכם (להלן: "**ההסכם הראשון**").

3. ביום 26.9.1993 אישרה מועצת העירייה הקמת קומה נוספת במבנה והארכת ההסכם בתקופה נוספת של 25 שנה שתחילתה במועד סיום ההסכם הראשון, דהיינו מיום 27.8.1997. חוזה רשות שימוש נחתם ביום 7.6.1994 (להלן: "**החוזה העיקרי**"). החוזה העיקרי אושר על ידי שר הפנים ביום 20.9.1995.

4. ביום 14.3.1999 אישרה מועצת העירייה לעמותה רשות שימוש ב 8 כיתות בקומה ב' בנכס, ונחתמה תוספת לחוזה העיקרי שבה נקבע כי החוזה העיקרי יעמוד בתוקפו ותנאיו יחולו גם על רשות השימוש ב – 8 הכיתות הנוספות.

5. בהתאם למידע שנמסר מאגף הנכסים העמותה פנתה לעירייה וביקשה לחדש את תקופת רשות השימוש ב - 25 שנים נוספות בהתאם לסעיף 4 בחוזה העיקרי. בהתאם הובאה, ללא פרסום, בקשת העמותה כאמור, לדיון ואישור בפני וועדת ההקצאות העירונית.

6. ביום 7.6.2023 המליצה ועדת ההקצאות המקצועית להאריך לעמותת "**מרכז בית יעקב בארץ ישראל (ע"ר)**" (להלן: "**העמותה**") רשות שימוש במבנה לצורך הפעלת בית ספר תיכון לבנות ט' – י"ב לתקופה של 24 שנים ו- 11 חודשים. יחד עם זאת, מובהר כי העירייה תהא רשאית לבטל את רשות השימוש בכל שלב במהלך התקופה במקרה של הפרת תנאי ההקצאה ו/או תנאי הסכם רשות השימוש ו/או מכל סיבה אחרת.

7. ביום 20.6.2023 המליצה הוועדה המייעצת להקצאות לאשר את המלצת ועדת ההקצאות המקצועית כאמור.

8. ביום 22.6.2023 אישרה מועצת העירייה את המלצת הוועדה המייעצת להקצאות כאמור.

9. הסכם רשות השימוש המצ"ב מסדיר את תקופת רשות השימוש שתחילתה ביום 27.8.2022 וסיומה ביום 26.7.2047.

10. 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,

אלי מלכה, עו"ד
היועץ המשפטי לעיריית ירושלים

אי אב, תשפ"ג
19 יולי, 2023

<u>חוות דעת משפטית לעניין הסכם רשות שימוש בנכס עירוני (נכס 4902 משתמש 23)</u>

1. עיריית ירושלים הינה בעלת הזכויות ו/או זכאית להיות בעלת הזכויות במגרש 862 על פי תב"ע 3336, הידוע גם כחלקה 18 בגוש 30666 וכן כחלקה 5 בגוש 30662 המצוי ברחוב סיירת גולני 5, שכונת פסגת זאב, ירושלים (להלן: "**המקרקעין**") ושל מבנה גני הילדים הבנוי עליהם (להלן: "**מבנה גני הילדים**").

2. ביום 19.8.2021 המליצה ועדת ההקצאות המקצועית להקצות לעמותת "**חניכי הישיבות פסגת זאב (ע"ר)**" (להלן: "**העמותה**") חלק מגג מבנה גני הילדים לצורך הקמת בית כנסת וניהולו (להלן: "**הנכס**"), תהא למשך תקופה של 24 שנים ו- 11 חודשים, שתחלנה ביום השלמת הבניה (ככל שתושלם) למפרע למועד החלטת המועצה בעניין ובכפוף להשלמת הבניה, ובכפוף לתנאים כפי שיפורט להלן:

א. תוקף ההקצאה הינו לשלוש שנים ובמידה והיא לא תמומש בפרק זמן זה, היא תבוטל.

ב. מיקום בית הכנסת במגרש (על אחד מגגות גני הילדים הקיימים) יקבע על ידי מנהל האגף למבני ציבור בהתייעצות עם מנהל מינהלת מבני דת וראש מנח"י.

ג. התכנון יתואם עם האגף למבני ציבור, מינהלת מבני דת ומנח"י ויאושר על ידם.

ד. העמותה תידרש לאתר ולממן מקום חלופי שישמש את גן הילדים בעת הקמת בית הכנסת, אשר יעמוד בכל דרישות הבטיחות והבטחון הקיימות לגבי פעילות במבנה חינוכי, והכל בתיאום ובאישור מחלקת גני הילדים והבטיחות במנח"י.

ה. הבניה על הגג תבוצע בתיאום מלא עם מחלקת גני ילדים ובטיחות במנח"י ורק לאחר ובכפוף לביצוע בדיקה קונסטרוקטיבית כי תאשר כי ניתן לבנות על הגג, תוך פירוט כמה קומות יכול הגג לשאת.

ו. מימוש ההקצאה כפוף לאישור גורמי התכנון והרישוי כמקובל ובהתאם לדרישות אגפי העירייה

3. ביום 24.8.2021 המליצה הוועדה המייעצת להקצאות לאשר את המלצת ועדת ההקצאות המקצועית כאמור.

4. ביום 26.8.2021 אישרה מועצת העירייה את המלצת הוועדה המייעצת להקצאות כאמור.

5. הסכם רשות השימוש המצ"ב מסדיר את תקופת רשות השימוש שאושרה על ידי המועצה כאמור.

6. לאור האמור, אין מניעה משפטית לאישור ההסכם בכפוף לקיום התנאים שנקבעו בהחלטת המועצה ובכפוף לאישורו של שר הפנים לפי סעיף 188 לפקודת העיריות.

בכבוד רב,

רחל ברנשטיין, עו"ד
עוזרת בכירה ליועץ המשפטי, צוות נכסים

חוזה רשות שימוש

שנערך ונחתם בירושלים ביום 27 **בחודש** ינואר **בשנת** 2022

נכס 4902

משתמש 23

בין: **עיריית ירושלים**
מכיכר ספרא 1, ירושלים
(להלן: "**העירייה**") **מצד אחד**

לבין: **עמותת: "חניכי הישיבות פסגת זאב (ע"ר)"**
ע.ר. 580665404
(להלן: "**המשתמשת**") **מצד שני**

הואיל: והעירייה הינה בעלת הזכויות ו/או הזכאית להירשם כבעלת הזכויות במגרש 862 לפי תכנית מספר 3336 (להלן: "**התכנית**"), במקרקעין הידועים כגוש: 30666 חלקה: 18 וכגוש: 30662 חלקה: 5, ואשר מצוי ברחוב סיירת גולני 5, בשכונת פסגת זאב, ירושלים (להלן: "**המקרקעין**") ושל מבנה גני הילדים הבנוי עליהם (להלן: "**מבנה גני הילדים**").

והואיל: ועל פי התכנית ייעוד המקרקעין הינו למבני ציבור.

והואיל: והמשתמשת מודעת לכך שככל והמקרקעין אינם רשומים ע"ש עיריית ירושלים, אין באישור שר הפנים או מי שהסמיכו כל ראיה לרישום עתידי כאמור.

והואיל: ומועצת העירייה בישיבתה מיום 26.8.2021 החליטה על הקצאת חלק מגג מבנה גני הילדים למשתמשת לצורך הקמת בית כנסת (להלן: "**המבנה**") וניהולו (להלן: "**מטרת רשות השימוש**").

והואיל: וברצון המשתמשת לקבל רשות שימוש מהעירייה בחלק מגג מבנה גני הילדים לצורך הקמת המבנה וברצון העירייה ליתן למשתמשת רשות שימוש בחלק מגג מבנה גני הילדים לצורך כאמור, והכל בהתאם להוראות חוזה ותנאיו כדלהלן.

והואיל: והפרוגרמה שתוגש על ידי העמותה תיבחן על ידי מנהל האגף למבני ציבור ומנהל מנהלת מבני דת, והיקף הפרוגראמה ושטח המבנה שעתיד להיבנות יקבעו על ידם בהתאם לצרכים הקיימים והכללים הנהוגים.

והואיל: ותכנון המבנה יתואם עם האגף מנהל האגף למבני ציבור, ומנהלת מינהלת מבני דת ומנח"י ויאושר על ידם.

חתימת המשתמשת

חניכי הישיבות ע.ר. 580665404 פסגת זאב

והואיל: ומיקום המבנה על גג גני הילדים, ייקבע על ידי מנהל האגף למבני ציבור בהתייעצות עם מנהל מינהלת מבני דת וראש מנח"י וזאת בשים לב לתנאים הפיזיים, התכנוניים ולצרכי העירייה.

והואיל: ומימוש ההקצאה כפוף לאישור גורמי התכנון והרישוי כמקובל ובהתאם לדרישות אגפי העירייה.

והואיל: ותכנון ובניית המבנה יבוצעו בהתאם להוראות נספח הבינוי באשר לבנייה מעל נכס עירוני המצורף כ - **נספח ה'** לחוזה זה, ובדרך שלא תופרע פעילות גני הילדים, בליווי פיקוח הנדסי מתאים ותוך שמירה על כל כללי הבטיחות הקיימים והכל בהתאם להנחיית מנהל האגף למבני ציבור, מנהל חינוך ירושלים (מנח"י) ומנהל מינהלת מבני דת.

והואיל: ביצוע הבנייה יהא כפוף לאיתור מקום חלופי לגני הילדים למשך תקופת הבנייה על ידי המשתמשת ועל חשבונה אשר יעמוד בכל דרישות הבטחון הבטיחות הקיימות לגבי מוסד חינוכי והכל בתיאום ובאישור מחלקת גני ילדים והבטיחות במנח"י ולשביעות רצון העירייה ובאישורה.

והואיל: והמשתמשת מצהירה כי היא עומדת ותעמוד בתנאים המיוחדים ובתבחינים הכלליים שקבעה העירייה בקשר להקצאות קרקע.

והואיל: ומובהר כי כל שימוש שיעשה בנכס (כהגדרתו להלן בהסכם זה) ו/או במבנה בניגוד למטרות ההקצאה יהווה עילה לביטול הסכם זה וההקצאה.

והואיל: ותוקף ההסכם כפוף להוכחת יכולת כלכלית של המשתמשת, להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה.

והואיל: והמשתמשת מצהירה כי אין מניעה שבדין לחתימתה על חוזה זה לרבות לעניין הוראות סעיף 122א' לפקודת העיריות (נוסח חדש).

והואיל: וידוע למשתמשת כי הסכם זה כפוף לאישור מועצת העירייה ושר הפנים לפי סעיף 188 לפקודת העיריות.

<u>לפיכך הותנה, הוצהר והוסכם בין הצדדים כדלקמן:</u>

1. **<u>מבוא:</u>**

המבוא לחוזה זה מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

חתימת המשתמשת

תיכוני הישיבות פסגת זאב ע.ר. 580665404

2. **<u>הגדרות:</u>**

"המקרקעין"- מגרש 862 לפי תכנית מספר 3336, הידוע גם כגוש: 30666 חלקה: 18 וכגוש: 30662 חלקה: 5, ואשר מצוי ברחוב סיירת גולני 5, בשכונת פסגת זאב, ירושלים.

"הנכס"- חלק מגג מבנה גני הילדים והמבנה העתיד להיבנות עליו על ידי המשתמשת, כמסומן בתשריט המצורף **כנספח א'** לחוזה זה ובכפוף להיתר הבנייה.

"המנהלת"- מנהלת אגף נכסי העירייה או מי שהוסמך לכך על ידה ובכל מקום בחוזה בו מסורות לעירייה סמכויות, יראו סמכויות אלה, אם לא נקבע אחרת, כנתונות גם למנהלת, ובכלל זה הסמכות לבטל את ההקצאה ו/או את חוזה רשות השימוש.

3. **<u>רשות השימוש ומטרתה:</u>**

(א) העירייה מתחייבת בזה ליתן למשתמשת, והמשתמשת מתחייבת לקבל מהעירייה רשות שימוש בחלק מגג מבנה גני הילדים והכול בהתאם לתנאי חוזה זה והוראותיו. רשות השימוש תחול על חלק מגג מבנה גני הילדים ועל המבנה העתיד להיבנות עליו על ידי המשתמשת (להלן: **"הנכס"**).

(ב) מטרת רשות השימוש היא אך ורק לצורך הקמת בית כנסת וניהולו בהתאם למטרה כמפורט במבוא לחוזה זה, ולא לשם עשיית רווחים או כל מטרה אחרת שהיא, אלא אם תתקבל הסכמת העירייה בכתב ומראש ובכפוף לקבלת אישור מועצת העירייה ושר הפנים.

(ג) למען הסר ספק, מובהר כי לא תיעשה כל פעילות פוליטית מפלגתית ו/או עסקית ו/או מסחרית ו/או כל פעילות שהיא למטרות רווח.

(ד) המשתמשת מתחייבת שלא לקיים בנכס כל פעילות אסורה עפ"י הדין.

(ה) למען הסר ספק, מוצהר ומוסכם בזאת על ידי הצדדים כי חוק הגנת הדייר (נוסח משולב), תשל"ב-1972 או כל חוק שיחליפו והתקנות על פיהם **<u>לא יחולו</u>** 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.

חתימת המשתמשת

ועדי הישובות פסגת זאב ע"ר 580665404

(ו) המשתמשת מתחייבת שלא לשעבד ו/או למשכן את הנכס ו/או להעבירו לתפעול ו/או לשימוש של גוף אחר.

4. **<u>ההקצאה, תקופתה וביטולה:</u>**

(א) תוקף ההקצאה הוא לשלוש שנים מיום 27.8.2021. על המשתמשת לממש את ההקצאה ולהשלים את הקמת המבנה עד ליום 26.8.2024 (להלן: "**תקופת מימוש ההקצאה**"). במידה וההקצאה כאמור לא תמומש בפרק זמן זה, ההקצאה תבוטל.

(ב) במידה וכעבור פרק זמן של שנתיים ותשעה חודשים מיום אישור ההקצאה על ידי מועצת העירייה המשתמשת טרם השלימה את בניית המבנה וברצונה להאריך את תוקף מימוש ההקצאה, עליה לפנות אל העירייה לפחות שלושה חודשים לפני תום תקופת ההקצאה בבקשה מתאימה.

(ג) בקשת המשתמשת בדבר הארכת תקופת מימוש ההקצאה תידון בפני הגורמים המוסמכים בעיריית ירושלים. הוחלט לקבל את הבקשה, תוארך תקופת מימוש ההקצאה לתקופה של עד שנתיים נוספות והודעה על כך תשלח למשתמשת. נדחתה הבקשה, תודיע העירייה למשתמשת על ביטול ההקצאה ויחולו הוראות סעיף 15 להלן.

(ד) לא השלימה המשתמשת את הבנייה כאמור בסעיף קטן (א) לעיל ו/או לא הגישה בקשה להארכת תקופת מימוש ההקצאה כאמור בסעיף קטן (ב) לעיל, תתבטל ההקצאה מאליה ללא צורך במתן כל הודעה על כך למשתמשת ויחולו הוראות סעיף 15 להלן.

(ה) הוארכה תקופת מימוש ההקצאה לתקופה נוספת כאמור בסעיף קטן (ג) לעיל, על המשתמשת להשלים את הבנייה תוך פרק הזמן שהוקצב לה בהחלטת הארכת תקופת מימוש ההקצאה. לא תעשה כן, תתבטל ההקצאה מאליה ללא צורך במתן כל הודעה על כך למשתמשת ויחולו הוראות סעיף 15 להלן.

(ו) עם ביטול ההקצאה בהתאם להוראות סעיף זה, לא תהא למשתמשת כל דרישה ו/או טענה ו/או תביעה מכל סוג שהוא כלפי העירייה לתשלום כלשהוא בקשר להקמת המבנה ו/או פיתוח המקרקעין והחזרת החזקה לעירייה.

5. **<u>תקופת רשות השימוש:</u>**

(א) בכפוף לאמור בסעיפים קטנים (ב) ו- (ג) להלן, תקופת רשות השימוש בנכס הינה ל- 24 שנים ו-11 חודשים, כאשר תחילתה ביום 27.8.2021 וסיומה ביום 26.7.2046 (להלן: "**תקופת רשות השימוש**").

חתימת המשתמשת

חוכי הישיבות ע.ר. 580665404 פסגת זאב

(ב) למרות האמור בסעיף קטן (א) לעיל, עד להשלמת המבנה וקבלת תעודת גמר כדין (להלן: "**מועד השלמת הבנייה**") לא יהיה בחוזה זה אלא מתן הרשאה למשתמשת לעלות על המקרקעין ולהקים את המבנה בהתאם להוראות חוזה זה. רשות השימוש תחל במועד השלמת הבניה למפרע למועד הנקוב בסעיף קטן (א) לעיל.

(ג) למרות האמור לעיל, במידה ועיריית ירושלים ו/או מדינת ישראל ו/או גוף ציבורי יעבירו למשתמשת כספים או מימון בכל צורה שהיא לצורך הקמת המבנה (להלן: "**מימון העירייה**"), יתקצרו תקופת רשות השימוש ו/או תקופת רשות השימוש המוארכת ו/או תקופת רשות השימוש המוארכת הנוספת כאחד בשיעור דומה ליחס שבין מימון העירייה לסה"כ ההשקעה בהקמת המבנה לפי העניין, זאת בהתאם ל**נספח ד'** לחוזה זה.

6. **<u>החזרת הנכס בתום תקופת רשות השימוש:</u>**

עם תום תקופת רשות השימוש האמורה בסעיף 5 (א) לעיל ו/או עם הפסקת רשות השימוש כדין ו/או עפ"י הוראות חוזה זה, תפנה המשתמשת את הנכס ותשיבו לעירייה כשהוא פנוי מכל אדם וחפץ, בהתאם לאמור בסעיף 15 להלן בשינויים המחויבים.

7. **<u>דמי רשות שימוש:</u>**

דמי רשות השימוש בסך של 7,193 ₪ (במילים: שבעת אלפים מאה תשעים ושלושה שקלים) ~~פחות~~ מע"מ כחוק, למשך כל תקופת רשות השימוש וישולמו מראש לכל התקופה.

8. **<u>הבניה:</u>**

(א) המשתמשת מתחייבת בזה להגיש תוך 6 חודשים מיום חתימת חוזה זה את תכניות הבנייה לאישורה של הוועדה המקומית לתכנון ולבניה או כל רשות מוסמכת אחרת, שהיתר ממנה דרוש לשם הבנייה. התכנון יתואם ויאושר עם האגף למבני ציבור ומנהלת מבני דת. יובהר כי ההקצאה והחוזה כפופים לאישור גורמי התכנון והרישוי בהתאם לדרישות אגפי העירייה.

(ב) **הבניה על הגג תבוצע בתיאום מלא עם מחלקת גני ילדים ובטיחות במנח"י ורק לאחר ובכפוף לביצוע בדיקה קונסטרוקטיבית שתאשר כי ניתן לבנות על הגג, תוך פירוט כמה קומות יכול הגג לשאת.**

(ג) המשתמשת מתחייבת להשתמש בנכס בהתאם למטרת רשות השימוש כאמור.

(ד) יתרת המקרקעין תישאר בידי העירייה לצרכים עירוניים, בהתאם לשיקול דעתה.

(ה) על המשתמשת לגדר את המקרקעין בהתאם לדרישות הפיקוח על הבנייה.

חתימת המשתמשת

רשמה לדין ושקבע עו"ד פרקליטות עיריית ירושלים

תיכי הישיבות ע.ר. 580665404 פסגת זאב

(ו) היה והמקרקעין ו/או כל חלק מהמקרקעין שהוקצה למשתמשת גובלים במקרקעין ו/או חלק מהמקרקעין שבשימוש העירייה ו/או מי מטעמה ו/או שהוקצו ו/או עתידים להיות מוקצים ע"י העירייה לגוף אחר כלשהו, המשתמשת מתחייבת כי לא יתוכננו על ידה חלונות ו/או פתחים בקירות משותפים ו/או שעשויים להיות משותפים עם המבנים הקיימים ו/או אלו שעשויים להבנות בעתיד על המקרקעין או על כל חלק מהמקרקעין הגובלים במקרקעין שהוקצו למשתמשת.

(ז) כל תכנית כאמור בסעיף קטן (א) לעיל, לא תוגש על ידי המשתמשת לאישורן של הוועדות והרשויות המוסמכות, אלא אם כן קיבלה המשתמשת תחילה, ורק לאחר שקיבלה, את אישור העירייה לכך בכתב ובתנאי שתכנית זו תהא בהתאמה לתכניות בנין ערים תקפות אותה שעה וכל תקנה על פיהן.

(ח) העירייה רשאית, לפי שיקול דעתה, ומשיקולים סבירים ועניינים הקשורים למקרקעין, למקרקעין ולסביבתם, לאשר כל תכנית שתוצע על ידי המשתמשת או לא לתן אישורה זה ו/או להתנות מתן אישורה בתנאים הנראים לה, לדרוש שינויה של התכנית, כולה או מקצתה, ועל המשתמשת לקיים את התנאים ולבצע את השינויים הנדרשים ממנה על ידי העירייה כתנאי מוקדם למתן האישור על ידי העירייה.

(ט) המשתמשת מתחייבת לסיים את בניית המבנה לא יאוחר מיום 26.08.2024 במידה ולא תעשה כן, ובשים לב להוראות סעיף 4 תבוטל ההקצאה, החוזה יגיע לקיצו ויחולו הוראות סעיף 15 להלן בשינויים המחויבים. המקרקעין יוחזרו לידי העירייה כשהם פנויים מכל אדם וחפץ, חופשי מכול שעבוד, חוב או זכות של צד ג' כלשהוא, תוך שלושים יום מתאריך קבלת הדרישה לכך מהעירייה, ולמשתמשת לא תהא כל דרישה ו/או טענה ו/או תביעה מכול סוג שהוא כלפי העירייה לתשלום כלשהו בקשר להקמת המבנה ו/או פיתוח המקרקעין והחזרת החזקה בהם לעירייה.

(י) כל ההוצאות הכרוכות בתכנון, בהוצאת היתר בניה ורישיונות עפ"י כל דין, וכן הוצאות הבניה לרבות תשלום לקבלנים, קבלני משנה, יועצים, בעלי מקצוע וכו' וכל התשלומים, האגרות וההיטלים שיחולו עפ"י כל דין, יחולו על המשתמשת בלבד וישולמו על ידה והעירייה לא תידרש ולא תבצע כל תשלום בכסף או שווה כסף במישרין או בעקיפין בקשר עם הבנייה.

(יא) המשתמשת מתחייבת כלפי העירייה, כי מיד לאחר חתימת החוזה ו/או סיום הבנייה, תציג שלט על חשבונה בנכס או בצמוד או בסמוך אליו, בצורה ובאופן שתקבע העירייה, בתיאום עם המשתמשת, ואשר יציין בצורה ברורה כי הנכס הוקצה, הוקם או ניתן על ידי העירייה או בעזרתה (הכול לפי העניין). המשתמשת מתחייבת לשמור על השלט במצב טוב, תקין וקריא ולחדשו על חשבונה. המשתמשת מתחייבת כי אם לא תעשה כן, תאפשר לעירייה או למי מטעמה להציג שלט על חשבון המשתמשת כאמור.

חתימת המשתמשת

תיכי הישיבות ע.ר. 580665404 פסוט זאב

(יב) המשתמשת לא תהיה רשאית להקים את הנכס שהקמתו במקרקעין תאושר בהתאם להוראות סעיף זה (להלן: "**המבנה**") ו/או להוסיף למבנה ו/או למבנים ו/או למתקנים ו/או להגדיל את הנכס ו/או המבנים ו/או המתקנים שהקימה (להלן: "**תוספת הבניה**"), אלא בהסכמת העירייה ובתנאים שתקבע.

(יג) הוראות חוזה זה ככל שהן נוגעות לבנייה יחולו גם על תוספות בנייה בשינויים המחויבים.

(יד) למען הסר ספק, מובהר בזאת כי הוראות סעיף 13 יחולו בשינויים המחויבים גם על שלב הבניה.

(טו) תכנון ובניית המבנה יבוצעו בהתאם להוראות נספח הבינוי באשר לבנייה מעל נכס עירוני המצורף כ**נספח ה'** לחוזה זה, ובדרך שלא תופרע פעילות גני הילדים, בליווי פיקוח הנדסי מתאים ותוך שמירה על כל כללי הבטיחות הקיימים והכל בהתאם להנחיית מנהל האגף למבני ציבור, מנח"י, מנהלת מבני דת ומנהל קהילה.

(טז) יובהר, כי ביצוע הבנייה יהא כפוף לאיתור מקום חלופי לגני הילדים למשך תקופת הבנייה על ידי המשתמשת ועל חשבונה אשר יעמוד בכל דרישות הבטיחות והבטחון הקיימות לגבי פעילות במבנה חינוכי והכל בתיאום ובאישור מחלקת גני הילדים והבטיחות במנח"י ולשביעות רצון העירייה ובאישורה.

(א) תכנון המבנה יתואם עם האגף למבני ציבור, מנח"י ומנהלת מבני דת ויאושר על ידם, לרבות בכל הנוגע למיקום המבנה על גג מבנה גני הילדים.

9. **<u>השימוש בנכסים והחזקתם:</u>**

(א) המשתמשת מתחייבת להשתמש במקרקעין ובנכס אך ורק למטרת רשות השימוש המפורטת במבוא לחוזה זה ובסעיף 3 לעיל ובהתאם להוראות חוזה זה. המשתמשת לא תהא רשאית להשתמש במקרקעין ו/או בנכס לכל מטרה אחרת שהיא.

(ב) מובהר כי בשטח בית הכנסת המתוכנן תותר הקמת חדר להתכנסות לאחר התפילה לצורך קידוש בלבד (לדוגמא לאחר ברית/ בר מצווה/ שבת חתן) אך לא תותר השכרת החדר או כל שטח אחר במבנה לאירועים ולשמחות ו/או הכנסת שירותי קייטרינג או מזון פרט להגשת כיבוד קל בלבד שאינו דורש הכנה ו/או בישול ו/או חימום במקום.

(ג) המשתמשת מתחייבת לבצע את כל עבודות הפיתוח ועבודות התקנות וחיבורי חשמל ואינסטלציה החלות עפ"י דין על הבעלים ו/או המחזיק בנכס, עפ"י דרישת כל רשות מוסמכת ו/או העירייה תוך התקופה הנקובה בדרישה זו.

חתימת המשתמשת

תניכי הישיבות ע.ר. 580665404 פסגת זאב

(ד) במידה והרשות המוסמכת ו/או העירייה יבצעו בעצמן את עבודות הפיתוח, מתחייבת המשתמשת לשלם לכל רשות מוסמכת ו/או לעירייה, לפי דרישתן, את סכום ההוצאות אשר לפי חשבונן וקביעתן מגיע להן מהמשתמשת בגין הנכס ובקשר אליו, עבור ביצוע עבודות הפיתוח הנ"ל או איזה מהן.
עבודות פיתוח בסעיף זה כגון:
סלילה והרחבה של כבישים ומדרכות, אבני שפה, קירות מגן, גינון, הנחת רשתות חשמל ועמודי טרנספורמציה, טלפון, גז, מים, ביוב ותיעול – כל הפעולות התברואתיות והסניטאריות הבאות לשמור על האוכלוסין נוחיותם ורווחתם, נטיעות ושאר מפעלי השבחה.

(ה) העירייה באמצעות מהנדס העיר ואגף תושיי"ה תתכנן כביש גישה למקרקעין. המשתמשת מתחייבת לשאת בעלות סלילת הכביש למקרקעין וכן בעלות אחזקת הכביש באופן יחסי בהתאם לשטח המוקצה כפי שתקבע העירייה.

(ו) המשתמשת מתחייבת להנגיש את הנכס ואת השרות הניתן בו בהתאם להוראות החוק והתקנות.

(ז) המשתמשת מתחייבת לשמור על ניקיון הנכס וסביבתו הקרובה, להשתמש בהם באופן זהיר והוגן ולהחזיקם במצב תקין וכן היא מתחייבת לתקן מיד, על חשבונה, כל נזק או קלקול שייגרם לנכס ולסביבתו וכן לפצות את העירייה עבור כל נזק או קלקול כזה שלא תוקן.

(ח) המשתמשת מתחייבת כי הבנייה, השימוש והפעילות בנכס יתבצעו בהתאם לכל החוקים, התקנות, הפקודות, ההוראות והדרישות המוצאות עפ"י דין ע"י הממשלה, הרשויות המקומיות, ועדות מקומיות ומחוזיות לתכנון ולבניה או כל רשות מוסמכת אחרת, בקשר עם החזקת הנכס, השימוש בו, תיקונו וכל הכרוך בו, לרבות אלה החלות על הבעלים, והמשתמשת מקבלת על עצמה בלבד את האחריות המלאה עבור כל התוצאות של אי מילוי כל חוק, פקודה, חוק עזר, הוראה או דרישה כאמור.

(ט) העירייה תהא רשאית, באמצעות פקידיה, מורשיה וכל אדם אחר שהורשה לכך מטעמה, להיכנס לנכס בכל זמן סביר כדי לוודא את קיומן של הוראות חוזה זה על ידי המשתמשת וכן תהא העירייה רשאית לעיין בספרי החשבונות של המשתמשת.

(י) העירייה תהא רשאית להניח בנכס ולהעביר דרך הנכס, בתוכו, או מעליו, בין בעצמה ובין על ידי פקידיה, פועליה ומורשיה ובין על ידי אחרים באמצעות מוסד או חברה אחרת כלשהי, או להרשות לגוף או לרשות אחרת להניח ולהעביר דרך הנכס צינורות מים, צינורות ביוב ו/או תיעול ו/או ניקוז ו/או צינורות גז, לקבוע עמודים לחשמל

חתימת המשתמשת

חניכי הישיבות ע.ר. 580665404 פסגת זאב

תאורה או לטלפון ולהעביר חוטי חשמל או טלפון וכן לבצע כל פעולת פיתוח אחרת, הכול לפי התכניות המאושרות על ידי הרשויות המוסמכות. המשתמשת מתחייבת לאפשר לעירייה להשתמש בזכותה זו ולא להפריע את הכניסה לנכס של נציגי העירייה או מי מטעמה למטרת הוצאתן לפועל של כל העבודות האמורות כדרוש ולשם החזקה תקינה וביצוע התיקונים בקווים שיונחו מתחתיו או מעליו כפי שיהא הצורך מדי פעם ופעם.

במקרה של מימוש זכותה לפי סעיף זה, מתחייבת העירייה כי הדבר יעשה, עד כמה שהדבר אפשרי, מבלי לפגוע בפעילות המשתמשת בנכס, וכי בתום העבודות תחזיר מצב הנכס לקדמותו ולא תפגע מטרת רשות השימוש.

(יא) המשתמשת מתחייבת ליתן הסכמתה לשימוש העירייה בנכס בתקופת רשות השימוש בשעות אשר אין מתקיימות בו פעילות ע"י המשתמשת ובתנאי כי שימוש זה יתואם בין הצדדים מראש לגבי שעות השימוש המדויקות ומהות השימוש באופן ששימוש זה לא ינגוד את תקנות המשתמשת ולא יפגע בפעילות המשתמשת בנכס.

(יב) אין באמור לעיל כדי לגרוע מחובת המשתמשת לקיים כל חובה המוטלת עליה על פי כל דין בקשר לבניה ו/או לשימוש בנכס ולפעילות שמתבצעת בו.

(יג) העירייה תהיה רשאית באמצעות פקידיה, מורשיה וכל אדם אחר שהורשה לכך מטעמה, להיכנס לנכס בכל זמן על מנת לוודא את קיומן של הוראות חוזה זה על ידי המשתמשת.

(יד) המשתמשת מתחייבת לבצע אחת לשנה סקר בטיחות במבנה ע"י יועץ בטיחות מקצועי.

(טו) המשתמשת מתחייבת להמציא לעירייה דו"ח בדבר היעדר מפגעים במבנה אחת לשנה. כן מתחייבת המשתמשת לפעול לתיקון מפגעים הדורשים תיקון בהתאם לדו"ח ולהנחיית יועץ הבטיחות, ככל שישנם.

10. **<u>מיסים ותשלומים:</u>**

(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

חתימת המשתמשת

חניכי הישיבות ע.ר. 580665404 פסגת זאב

לעיל על חשבון המשתמשת ולגבותם מהמשתמשת, ובלבד שהעבירה תחילה את דרישות התשלום האמורות למשתמשת ואפשרה לה לשלמן תוך פרק זמן סביר.

(ג) כל סכום המגיע לעירייה מאת המשתמשת לפי חוזה זה, יישא ריבית והצמדה חוקית מתאריך חובת הפירעון ועד לסילוקו המלא וזאת מבלי לפגוע בזכויות האחרות של העירייה בקשר להפרת החוזה על ידי אי תשלום החוב.

(ד) במקרה של פיגור בפירעון תשלום כלשהו, שהמשתמשת חייבת בו לפי חוזה זה, יהא כל סכום שייגבה מהמשתמשת על חשבון הפיגור האמור נזקף לפי הסדר הבא : הוצאות גביה, ריבית והיתרה על חשבון הקרן.

(ה) מס ערך מוסף, במידה שחל על חוזה זה, יחול על המשתמשת וישולם על ידה.

(ו) מס מכירה, במידה שחל על חוזה זה, יחול על המשתמשת וישולם על ידה.

11. **<u>העברת זכויות:</u>**

(א) חוזה זה הינו אישי עם המשתמשת בלבד וזכות רשות השימוש המוקנית בו היא למשתמשת בלבד וחל איסור על המשתמשת להעביר, למשכן, לשעבד להחכיר כל זכות מהזכויות הניתנות לה בחוזה זה במלואה או בחלקה ו/או להרשות לזולתה שימוש בנכס, והכל בין באופן קבוע ובין באופן זמני, אלא אם קיבלה הסכמת העירייה בכתב ומראש ובכפיפות לתנאים שהתנתה העירייה למתן הסכמה ולתשלום דמי הסכמה באם יידרשו ע"י העירייה, ובכפוף לקבלת אישור מועצת העירייה ושר הפנים.

(ב) אין באמור בסעיף זה כדי לגרוע מזכותה של המשתמשת להתקשר בהסכמים עם קבלני משנה לשם מתן שירותים להם תזדקק לצורך השימוש בנכס בהתאם למטרת רשות השימוש של הנכס, וזאת ללא צורך באישור העירייה, ובלבד שהאחריות למתן אותם שירותים תחול על המשתמשת ותבוצע בפיקוחה ו/או באחריותה.

(ג) ככל שבמבנה שייבנה על ידי המשתמשת יונצח אדם כזה או אחר, הרי שהמשתמשת ו/או מי מטעמה תהיה מנועה מלטעון טענה בדבר קיומו של הקדש.

12. **<u>שמירת זכויות:</u>**

(א) מוצהר ומוסכם בזאת במפורש, כי אין בחוזה זה כדי להקנות למשתמשת כל זכות אשר לא הוענקה לה במפורש בחוזה זה, ולפיכך המשתמשת מוותרת על כל זכות שעשויה להיות לה כמשתמשת, על פי דין או על פי חוזה, במידה שלא נזכרה במפורש בחוזה זה.

חתימת המשתמשת

חתימת הישובית
ע.ר. 580665404

(ב) מבלי לפגוע בכלליות האמור בסעיף קטן (א) לעיל מוצהר ומוסכם במפורש כי המשתמשת לא תהיה זכאית ליזום, ללא קבלת הסכמת העירייה בכתב ומראש, כל שינוי לתכנית מתאר או לתכנית מפורטת החלה על המקרקעין או על חלק ממנו.

(ג) מוסכם ומוצהר בזאת במפורש כי במידה שרשות השימוש חלה על חלק מהמקרקעין תהא העירייה רשאית מבלי לפגוע בהוראות סעיף קטן (ד) להלן, לעשות כל פעולה ו/או שימוש שהם ביתרת המקרקעין או בקשר אליה ללא צורך בקבלת הסכמה מאת המשתמשת וחתימתה על חוזה זה מהווה הסכמה לפעולה או שימוש כאמור במידה שתידרש על ידי צד שלישי כלשהו, ובלבד שאין בפעולה או בשימוש האמורים כדי להפריע, לדעת העירייה, במידה בלתי סבירה לשימוש המשתמשת בנכס.

(ד) למען הסר ספק מוצהר ומוסכם בזאת במפורש כי העירייה תהיה רשאית לבנות בעצמה או ע"י אחרים מטעמה מעל לנכס ו/או בצמוד אליו ו/או בסמוך אליו כל תוספת בניה לפי שיקול דעתה בכפוף לתכנית בניין עיר החלה במקום, ולנהוג בתוספת הבניה, מנהג בעלים, הכול בתנאי שתוספת הבנייה תשמש למטרה שאינה נוגדת את תקנות המשתמשת.

(ה) הזכויות בגין תוספת הבנייה ירשמו על שם העירייה בדרך שהעירייה תראה לנכון, לרבות בדרך של רישום בית משותף בהתאם לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969, בהתאם לשיקול דעת העירייה.

(ו) להבטחת זכויות העירייה עפ"י חוזה זה, תפקיד המשתמשת בידי העירייה ייפוי כוח נוטריוני בלתי חוזר בנוסח המצורף כ**נספח ג'** שיסמיך את העירייה לעשות כל פעולה שהוסמכה לעשותה עפ"י חוזה זה.

13. **<u>אחריות המשתמשת:</u>**

(א) **<u>ביטוח נכס:</u>**

הוראות הביטוח שיחולו על המשתמשת הינן בהתאם להוראות נספח הביטוח המצורף להסכם זה **כנספח ב'** ומהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

(ב) **<u>אחריות לנזקים:</u>**

(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

חתימת המשתמשת

חניכי הישיבות
ע.ר. 580665404
פסגת זאב

אחראית לכל עבירה ו/או נזק כלשהם אשר ייגרמו בנכס או בקשר עם הנכס, במישרין או בעקיפין.

(2) המשתמשת מתחייבת לגרום לסילוקה של כל דרישה או תביעה לתשלום פיצויים הנוגעת לנזקים כאמור בסעיף קטן (1) לעיל, במידה שתופנה כנגד העירייה. כן מתחייבת המשתמשת לשפות את העירייה עבור כל סכום שהעירייה תחויב בו עקב כל תביעה שתוגש נגדה בקשר או כתוצאה מהנ"ל והמשתמשת תשלם סכום זה לעירייה בצירוף הוצאות משפט, שכ"ט עו"ד, ריבית והצמדה תוך 14 יום מיום קבלת דרישת העירייה לכך. בכל מקרה כאמור תודיע העירייה על כך למשתמשת ותאפשר לה להגן על האינטרסים שלה בפני כל תביעה ו/או דרישה כאמור.

(3) המשתמשת מתחייבת להמציא לעירייה מידי שנת כספים דיווחים כספיים ואחרים בקשר לשימוש בנכס במועדים ובמתכונת שתקבע ע"י העירייה.

14. **<u>הפרת החוזה וביטולו:</u>**

(א) הפרת הוראות סעיפים 3, 4, 6, 8 עד 11, 13 לחוזה כולן או חלקן תהווה הפרה יסודית כמשמעותה בחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), תשל"א-1970.

(ב) הפרה המשתמשת חוזה זה הפרה יסודית או הפסיקה את השימוש בנכס לתקופה העולה על 6 חודשים, או ששינתה מטרותיה באופן שאינו תואם חוזה זה, רשאית העירייה, מבלי לפגוע בזכותה לכל תרופה ו/או סעד עפ"י דין, לבטל לאלתר את החוזה לגבי הנכס או כל חלק ממנו, לפי שיקול דעתה.

(ג) הפרה המשתמשת את החוזה הפרה שאינה יסודית רשאית העירייה מבלי לפגוע בזכותה לכל תרופה ו/או סעד עפ"י כל דין לבטל את החוזה אם לאחר שתישלח למשתמשת דרישה לתקן את ההפרה או את אי הקיום ולמלא אחר ההוראות המפורטות בדרישה תוך התקופה אשר תקבע ע"י העירייה, לא תמלא המשתמשת אחר דרישה זו תוך התקופה האמורה.

(ד) בנוסף לאמור לעיל ומבלי לגרוע מזכותה הכללית של העירייה עפ"י הדין ו/או בגין הפרת החוזה מצד המשתמשת, תהא העירייה זכאית לבטל את החוזה ואת ההקצאה במקרים הבאים:

1. שימוש בנכס שלא עפ"י מטרות ההקצאה.

2. היקף האוכלוסייה הנהנית מהפעילות המתנהלת בנכס ירד באופן משמעותי מהצפי שעל פיו הוחלט להקצות את המקרקעין לשימוש זה.

מנכי הישובות
ע.ר.
580685404
פסגת זאב

חתימת המשתמשת

3. ככל שנמצא כי לא מתקיים מניין מתפללים בימות השבוע או בליל שבת וביום שבת בנכס, יוחזר הנכס לעירייה והחוזה יבוטל.

4. הפעילות המתבצעת בנכס כרוכה בקבלת רישיון מגוף שלטוני ואותו רישיון בוטל ו/או נשלל.

5. הגוף לו הוקצו המקרקעין התפרק או הופסקה פעילותו.

6. הנכס דרוש לעירייה לצורך אחר. במקרה זה תינתן למשתמשת הודעה של 90 יום מראש.

7. המשתמשת לא השלימה את בניית המבנה עד ליום 26.08.2024 ולא קיבלה ארכה.

8. המשתמשת לא הנגישה את הנכס בהתאם להוראות החוק והתקנות.

9. ככל שנמצא כי לא מתקיים מניין מתפללים בימות השבוע או בליל שבת וביום שבת, יוחזרו המקרקעין והנכס לעירייה והחוזה יבוטל.

10. כל מקרה אחר של הפרת החוזה ו/או פגם בהליך ההקצאה אשר עפ"י הדין מקנים עילת ביטול.

(ה) בנוסף לזכות העירייה לבטל את החוזה כאמור לעיל, ומבלי לפגוע בזכות מזכויותיה האחרות, רשאית העירייה לתבוע מאת המשתמשת את ההוצאות, הנזקים וההפסדים שנגרמו לה עקב ההפרה.

15. **<u>תוצאות ביטול החוזה:</u>**

בוטל החוזה ע"י העירייה כאמור בסעיף 15 לעיל, יפעלו הצדדים כדלקמן:

(א) המשתמשת תהא חייבת לפנות את הנכס ולמסרו לידי העירייה כשהוא פנוי מכל אדם וחפץ, למעט הבנוי והמחובר אל הנכס דרך קבע, כשהנכס חופשי מכל שעבוד, חוב או זכות של צד ג' כלשהו, תוך 30 יום ממועד קבלת הדרישה לכך מהעירייה. העירייה תהיה רשאית להשתמש בנכס בעצמה או באמצעות צד ג' כראות עיניה ולפי שיקול דעתה המוחלט ולמשתמשת לא תהא כל דרישה ו/או טענה ו/או תביעה מכל סוג שהוא כלפי העירייה לתשלום מכל סוג שהוא בקשר להקמת המבנה, החזקתו, השימוש בו והחזרת החזקה בו לעירייה.

חתימת המשתמשת



(ב) לא קיימה המשתמשת התחייבותה האמורה בסעיף קטן (א) לעיל תהיה העירייה רשאית להיכנס לנכס, לתפוס את החזקה בו וכן לנקוט בכל הפעולות עפ"י כל דין למימוש זכויותיה והמשתמשת תישא בכל ההוצאות שייגרמו לעירייה בשל שימוש העירייה בזכותה זו.

(ג) אין באמור לעיל כדי לגרוע מזכותו של כל צד לנקוט בכל הליך משפטי כפי שייראה לו בנסיבות העניין.

(ד) מבלי לגרוע מהוראות סעיף זה וסעיף 14 לעיל, העירייה תהא רשאית לגבות מהמשתמשת דמי שימוש ראויים בגין השימוש בנכס שלא בהתאם למטרת רשות השימוש ותנאיה על פי חוזה זה (לרבות שימושים אחרים ועבירות בנייה) וזאת בהתאם לחוות-דעת שמאי מטעם העירייה.

16. **<u>פרוק התאגיד:</u>**
במקרה שהמשתמשת תחדל להיות תאגיד עפ"י חוק או רשות ציבורית הפועלת במסגרת רשויות המדינה, תפקע רשות השימוש והחזקה בנכס וזכות השימוש בו וכל זכות אחרת הקיימת למשתמשת בנכס יחזרו לידי העירייה לאלתר ויחולו הוראות סעיף 15 לעיל בשינויים המחויבים.

17. **<u>ויתורים:</u>**
שום ויתור, הנחה, הימנעות מפעולה במועדה או ארכה מצד העירייה לא ייחשבו כוויתור על זכויותיה ולא ישמשו כמניעה לתביעת פינוי או תביעה אחרת על ידה, אלא אם כן ויתרה העירייה על זכויותיה במפורש ובכתב על ידי מי שמוסמך לשנות מתנאי הסכם זה.

18. **<u>מקום שיפוט:</u>**
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. **<u>תנאי לתוקף החוזה:</u>**
חוזה זה טעון אישור מועצת העירייה ושר הפנים או בא כוחו.

חתימת המשתמשת

תיכי הישיבות ע.ר. 580665404 פסגת זאב

20. **כתובות והודעות:**

כל כתב שיישלח לאחד הצדדים בדואר רשום לפי הכתובת כדלקמן ייחשב כנמסר לתעודתו 48 שעות אחרי שנמסר במשרד הדואר.

העירייה: **עיריית ירושלים**

באמצעות מנהלת אגף נכסי העירייה

קריית העירייה, כיכר ספרא 1, קומה 5 ירושלים 9414109

המשתמשת: עמותת חניכי הישיבות פסגת זאב (ע"ר)

כתובת: הגיבורים 4/7 ירושלים

ולראיה באו הצדדים על החתום:

עמנואל זליגמן
גזבר העירייה
ראש המינהל הכספי

ראש העירייה

גזבר העירייה

חניכי הישיבות ע.ר. 580665404 פסגת זאב

המשתמשת

רינת לימון נסקי, עו"ד
מנהלת אגף נכסי עיריית ירושלים
7/3/22

אני הח"מ אלכסנדר חיים טלוז עו"ד מאשר בזה כי ה"ה:

משה בחר ת.ז. 058[illegible]

שמעון פישר ת.ז. 203837952

אשר חתמו בפניי על חוזה זה ביום 6/11/22 לאחר שהבהרתי להם את המשמעויות הנובעות מכך, הינם מנהלי המשתמשת ורשאים על פי תזכירו ו/או תקנותיו ו/או על פי דין לחתום בשם המשתמשת וכי חתימתם בצירוף חותמת המשתמשת מחייבת את המשתמשת לכול דבר ועניין.

אלכסנדר חיים טלוז
עו"ד 46526
רח' הירושלמית 23/ג
ירושלים
עו"ד

אישור השר _____

תאריך _____

חתימת המשתמשת

חניכי הישיבות ע.ר. 580665404 פסגת זאב

נספח א' תשריט



חתימת המשתמשת

נספח ב' – נספח הביטוח

1.

א. להבטחת אחריותה של המשתמשת על פי תנאי הסכם זה תערוך המשתמשת ותחזיק בידה במשך כל תקופת החכירה ביטוחים על פי שיקול דעתו הבלעדי ושלא יפחתו מהביטוחים הבאים :

1) ביטוח עבודות קבלניות - טרם ביצוע עבודות שיפורים ו/או שיפוצים במבנה ו/או במקרקעין מתחייבת המשתמשת לערוך ביטוח עבודות קבלניות במתכונת "כל הסיכונים" מפני אבדן, נזק או אחריות הקשורים או הנובעים מביצוע העבודות הכולל פרק ביטוח רכוש, צד ג' ומעבידים.

2) ביטוחי קבע - טרם קבלת המבנה ו/או המקרקעין מתחייבת המשתמשת לערוך את הביטוחים הבאים :

2.1. ביטוח אש מורחב, על בסיס ערך כינון, של המבנה צמודותיהם, הציוד, המתקנים, המקרקעין ותכולתם.

2.2. ביטוח אחריות כלפי צד שלישי.

2.3. ביטוח חבות מעבידים בגין כל העובדים והמועסקים על ידה בקשר עם מטרת החכירה במבנה ובמקרקעין ובסביבתם, לרבות קבלני משנה ועובדיהם.

ב. גבולות ותחומי האחריות יקבעו לפי שיקול דעתו הבלעדי של המשתמשת ובלבד שישקפו את היקף הפעילות ואופי הסיכונים.

2. המשתמשת לבדה אחראית כלפי העירייה לאבדן, נזק או קלקול לרכוש ו/או ציוד מכל סוג ותאור הנמצא או שהובא על ידה ו/או על ידי מי מטעמה ו/או שבאחריותה ו/או המשמש לצורך מטרת החכירה ו/או לכל אובדן תוצאתי בקשר עם ההתקשרות. המשתמשת רשאית שלא לערוך ביטוח לרכוש ו/או לציוד המפורט לעיל במלואו ו/או בחלקו, אולם יובהר כי בכל מקרה המשתמשת פוטרת, בשמה ובשם הבאים מטעמה, את העירייה ואת הבאים מטעם העירייה מאחריות לכל אובדן או נזק לרכוש או ציוד כלשהו כאמור ו/או לכל אובדן תוצאתי בקשר עם ההתקשרות.

3. בכל הביטוחים יכללו התנאים הבאים :

3.1. העירייה תיכלל כמבוטח נוסף, וייכלל סעיף המחייב את חברת הביטוח להודיע לעירייה 60 יום לפני מועד ביטול הביטוח או אי חידושו.

3.2. "העירייה" לעניין סעיפי הביטוח הינה : העירייה ו/או חברות בנות ו/או עמותות קשורות ו/או תאגידים עירוניים ו/או וועדות מקומיות ועובדים ומנהלים של הנ"ל.

3.3. בביטוחי החבות ייכלל סעיף אחריות צולבת.

3.4. פוליסות הביטוח של המשתמשת יכללו סעיף ויתור על תחלוף כנגד העירייה וכל גוף אחר שאין להפעיל נגדו זכות שבוב.

חתימת המשתמשת

מנכ"י הישיבות ע.ר. 580665404 פסגת זאב

3.5. הכיסוי בפוליסות לא יפחת מהיקף הכיסוי על פי פוליסות "ביטי" של קבוצת כלל ביטוח התקפות במועד התחלת הביטוח והביטוחים יערכו בחברת ביטוח המורשית בישראל.

3.6. חריג רשלנות רבתי לא יחול בפוליסות.

3.7. כל סעיף בפוליסות (אם יש כזה) המפקיע או מקטין או מגביל בדרך כלשהי את אחריות מבטח המשתמשת כאשר קיים ביטוח אחר לא יופעל כלפי העירייה ו/או מי מטעמה, ולגבי העירייה הפוליסות הנ"ל הוא "ביטוח ראשוני", המזכה אותה במלוא השיפוי המגיע לפי תנאיו, ללא זכות השתתפות בביטוחיה מבלי שתהיה למבטחי המשתמשת זכות תביעה ממבטחי העירייה להשתתף בנטל החיוב כאמור בסעיף 59 לחוק חוזה הביטוח תשמ"א – 1981, ולמען הסר ספק מבטחי המשתמשת מוותרים על טענה של ביטוח כפל כלפי הנ"ל.

4. העירייה תהא רשאית לדרוש מהמשתמשת בכל עת במהלך כל תקופת ההסכם שתציג בפניה את פוליסות הביטוח ו/או אישורי ביטוח בהתאם לנוסחים שיקבעו ע"י העירייה.

5. המשתמשת תדאג להאריך במועד את פוליסות הביטוח כאמור לעיל, כך שתהיינה בידיה פוליסות ביטוח תקפות למשך כל תקופת ההסכם לפי העניין ו/או כל תקופת הארכה ו/או כל עוד ישנה אחריות כלפיה על פי דין.

6. עריכת הביטוחים ו/או תיקונם והמצאת פוליסות הביטוח ו/או האישורים על קיום ביטוחים לעירייה לא יהוו אישור כלשהו מהעירייה על התאמת הביטוחים ולא יטילו עליה אחריות כלשהו בקשר לכך ו/או לא יהא בכך כדי לצמצם את אחריותה של המשתמשת על-פי הסכם זה או על-פי כל דין.

7. המשתמשת לבדה אחראית על תשלום דמי הביטוחים הנ"ל וכן תישא בדמי ההשתתפויות העצמיות הקבועות בפוליסות הביטוח.

8. מובהר בזאת כי אין בחובתה של המשתמשת לקיום הביטוחים כאמור בכדי להתנות על האמור בסעיף חוזה זה ו/או בהוראות אחריות והשיפוי בחוזה זה ו/או על פי דין באשר לאחריותו בגין כל נזק, ואין בעשיית הביטוחים ו/או בבדיקתם ו/או באי בדיקתם ע"י העירייה בכדי לפטור את המשתמשת מכל אחריות מכח כל דין הסכם או מנהג.

9. כמו כן, אין בתשלום כלשהו מחברת הביטוח בכדי לשחרר את המשתמשת מאחריותה כאמור. המשתמשת תהא חייבת בפיצוי בגין כל נזק ופגם שאינו מכוסה ע"י הפוליסות ו/או מתחת להשתתפויות העצמיות בפוליסות ובכלל זה תהא חייבת בפיצוי לגבי נזקים בעבורם לא פיצתה חברת הבטוח את העירייה.

10. מובהר בזאת כי במקרים בהם שיעור הנזק שנגרם בפועל גבוה מסכום הפיצוי אותו שילמה חברת הבטוח, תהיה חייבת המשתמשת להשלים את יתרת הסכום ביחס למלוא שיעור הנזק בפועל.

חתימת המשתמשת

תניכי הישיבות ע.ר. 580665404 פסגת זאב

נספח ג' - ייפוי כוח בלתי חוזר

אנו החי"מ, עמותת: "**חניכי הישיבות (ע"ר)**", **ע.ר. 580665404**, ירושלים

מייפים בזאת את כוחה של עיריית ירושלים ואת ב"כ, יועצה המשפטי ועורכי הדין שהוסמכו ע"י מועצת עיריית ירושלים לפעול בשמה, ו/או כל אדם אחר המורשה מטעם עיריית ירושלים, לעשות בשמנו ובמקומנו את הפעולות דלקמן, כולן או מקצתן, לגבי הנכס הידוע כגוש: 30666 חלקה: 18 וכגוש: 30662 חלקה: 5 המצוי ברחוב סיירת גולני 5, שכונת ספגת זאב, ירושלים (להלן: "**הנכס**").

לחתום בשמנו ובמקומנו על כל מסמך ובין היתר על כל אישור קבלה, שטרי עסקות, רישום זכויות/הערות, צמצום/תיקון/ביטול זכויות/הערות, מפות תשריטים וכל מסמך אחר הדרוש לשם ביצוע הפעולות הבאות, כולן או מקצתן; איחוד וחלוקת הנכס, רישום בית משותף על הנכס, ביטול רישום בית משותף על הנכס, תיקון או ביטול של תקנון בית משותף או צו בית משותף שעל הנכס בנוגע לכל עניין הנזכר בהם, לרבות רישום או תיקון הצמדות, כגון גג הבית, חצר הבית או כל חלק אחר ברכוש המשותף של הבית, ביטול או רישום הערת אזהרה כלשהי וכן לעשות כל פעולה שהעירייה הוסמכה לעשותה בחוזה בגינו ניתן ייפוי כוח זה (חוזה נכס מס' 4902). כל הפעולות המנויות לעיל אפשר שיעשו בתמורה או שלא בתמורה.

להופיע בשמנו ובמקומנו בפני כל אדם, גוף משפטי, מוסד ממשלתי או עירוני או כל רשות מוסמכת, ולחתום לשם כך על כל מסמך הדרוש לשם ביצוע הפעולות האמורות לעיל, וכן קבלת אישורים ו/או היתרים וכיוצא באלה.

לשלם בשמנו ובמקומנו כל הוצאות, מסים היטלים ואגרות לשם ביצוע הפעולות האמורות לעיל.

"הנכס" המוזכר ברישא לייפוי כוח זה משמעותו כל חלקת/ות האדמה ו/או קטע/ים ממנה/מהן שבגוש/ים המפורטים ברישא לייפוי כוח זה ו/או כל חלקת אדמה אחרת לרבות חלק ממנה שתיווצר עקב פיצול כל חלקת/ות האדמה שבגוש/ים הנ"ל למספר חלקות חדשות, או לכל צירוף של חלקות אדמה או לצירוף של חלקי אדמה, לרבות כל הבנוי והמחובר אליהם ו/או שייבנה ויחובר אליהם.

מיופה כוחנו יהיה רשאי להעביר סמכויותיו לפי ייפוי כוח זה לאחר או לאחרים לפי שיקול דעתו הבלעדי.

יפוי כוח זה יהיה בלתי חוזר ויחייב אף את יורשינו אחרינו הואיל וזכויות צד שלישי, דהיינו עיריית ירושלים, תלויות בנ

חניכי הישיבות ע"ר 580665404 פסגת זאב

חתימת העמותה

אני החי"מ _____ עו"ד מאשר בזה כי ה"ה:

_____ ת.ז. _____

_____ ת.ז. _____

הינם מנהלי העמותה ורשאים על פי תזכירה ו/או תקנותיה ו/או על פי דין לחתום בשם העמותה וכי חתימתם בצירוף חותמת העמותה מחייבת את העמותה לכול דבר ועניין.

עו"ד אבישג חיון טוב

מ"ר: _____

עו"ד

הסיירת הירושלמית 23/7,
ירושלים

_____

חתימת המשתמשת

עיריית ירושלים

גזברות - מחלקת נכסים

<u>נספח ד' לחוזה רשות השימוש</u>

להלן הנוסחה לקיצור תקופת רשות השימוש ותקופת רשות השימוש המוארכת במקרה של השתתפות ציבורית בבנייה:

1. סך ההוצאה הצפויה לפיתוח,
   לתשתית ולבניה במגרש - A
2. סכום השתתפות כספי ציבור - B
   בפיתוח, תשתית ובניה במגרש
3. יחסיות ההשתתפות לעומת ההוצאה - C = (B/A)
4. תקופת רשות שימוש מופחתת - D= (25X C) - 25

<u>דוגמא</u>:

1. ההוצאה הצפויה A = 3,000,000 ש"ח
2. ההשתתפות B = 1,000,000ש"ח
3. יחסיות רשות השימוש C = 1 / 3 = 0.33
4. תקופת רשות השימוש D = 25-(25 X 0.33) = 25 -8.25 = 16.75

דהיינו: תקופת רשות השימוש תהיה 16 שנים ו9- חודשים. יצוין כי גם תקופת רשות השימוש המוארכת וגם תקופת רשות השימוש המוארכת הנוספת יפחתו באופן יחסי.

ההשתתפות הכספית תינתן רק לאחר חתימת חוזה /נספח לחוזה רשות שימוש חדש.

מנהלת אגף נכסי העירייה

חתימת המשתמשת

נספח ה' לחוזה רשות השימוש

חתימת המשתמשת



עיריית ירושלים
האגף למבני ציבור
بلدية اورشليم القدس
قسم مباني الجمهور
ירושלים

<u>הדרישות/ המגבלות בבינוי מעל נכס עירוני :</u>

1. <u>דרישות בטיחות משתמשים/שמירת שימוש קיים (נדרשו ע"י מנח"י, מנח"ח,רווחה,נכסים)</u>

- איסור שהיית תלמידים ומשתמשים אחרים מתחת אתר בנייה ובסביבתו.
- הסדרת מקום פעילות אלטרנטיבי לשימוש במבנה הקיים עד להשלמת הקמת התוספת ע"פ דרישת אגפי החינוך ואגפים אחרים.
  (הערה :עמידה על דרישה זו מייתרת למעשה חלק גדול מהדרישות)
- מניעת ו/או הגבלת השימוש במבנה קיים בשל הצורך בבדיקות פיזיות מוקדמות ו/או חיזוק המבנה הקיים במהלך הבנייה.
- הסדרים לחלוקת השימוש והאחריות בתשתיות משותפות (כגון מעברים משותפים,ביוב,חנייה,הארכת יסודות) במהלך הבנייה ובסיומה.
- דרישת משרד החינוך למיגון חצרות גני ילדים מתחת לכל פתח, רמפה ומהלך מדרגות במערכת גגוני בטיחות קבועה למניעת נפילת חפצים וחלקי בנין מהתוספת אל חצר גן הילדים גם לאחר סיום הבנייה.
- דרישה לקשירת האבן במבנה הקיים ובתוספת הבנייה ע"מ להבטיח מניעת נשירה.
- תיאום וטיפול במפגעי בטיחות הנובעים מתהליך הבנייה .
- תיאום וטיפול במפגעי בטיחות העלולים להיווצר לאחר השלמת הבנייה.
- בדיקת התאמת השימוש המוצע בתוספת לשימוש הקיים בנכס העירוני.
- מפגעי רעש אבק ופסולת בזמן הבנייה.
- שעות פעילות מותרות לעבודות הקמת התוספת.
- הגדרה והתחייבות למשך הבנייה בהינף אחד ובזמן קצוב.
- פגיעה באיטום גג המבנה הקיים וחדירת מים בחדשי החורף.
- חסימת מעברים ופתחי חירום במהלך העבודות.
- הגדרת שטחי התארגנות וגישה לבניית התוספת.

כיכר ספרא 1, ירושלים מיקוד 91007
טלפון: 02-6296678 פקס: 02-6297047

תניכי הישיבות ע.ר. 580665404 פסגת זאב

חתימת המשתמשת

עיריית ירושלים
האגף למבני ציבור
بلدية اورشليم القدس
قسم مباني الجمهور
ירושלים

- החזרת המצב לקדמותו.

2. <u>דרישות תיכנוניות והנדסיות (אגף מבני ציבור,רישוי ופיקוח)</u>

- בדיקות מוקדמות לקביעת עמידות המבנה הקיים והתאמתו להקמת התוספת כולל בדיקות העמסה, בדיקות בטונים במעבדה ובדיקות אלמנטים בשטח.
- דרישות תמ"א 38 ותקן 413 לחיזוק המבנה והתוספת לעומסי רעידת אדמה.
- שמירת חזות ארכיטקטונית של המבנה המקורי והתוספת.
- מניעת בינוי על גבי מבנה מקורי מפלקל.
- קבלת אחריות הנדסית מלאה של מתכנן שלד התוספת על כל המבנה השלם.
- מינוי מהנדס / מפקח מטעם העירייה שיאשר את התאמת המבנה הקיים לתוספת העומסים המוצעת , יבדוק ויאשר את תוכניות העבודה המפורטות ויפקח על התאמת הביצוע.
- ביצוע ע"י קבלן רשום בפיקוח מפקח צמוד.
- הגדרת נפח תוספת הבנייה לרבות תיאום ארכיטקטוני והגבלת בליטת התוספת מעבר לקונטור המבנה הקיים.
- פגיעה בתיפקוד המבנה הקיים מבחינת שטחי חצר, חסימת תאורה טיבעית, חסימת מעברים פתחי חירום ועוד - לאחר השלמת התוספת.

3 . <u>דרישות כלליות</u>

- תיאום סיווג פועלים מורשים עם דרישות הבטחון עפ"י צרכי המוסד הפעיל במבנה הקיים.
- אחריות לטיפול בנזק שנגרם למבנה הקיים או למערכות בתום העבודות ו/או במהלכן.
- אחריות לחריגות בנייה שפוגעות בתפקוד המבנה הנוקורי.
- נזקים ופגיעה בצד ג' במהלך הבנייה או לאחריה.

27
כיכר ספרא 1, ירושלים מיקוד 91007
טלפון: 02-6296678 פקס: 02-6297047

חתימת המשתמש

י"ח תמוז, תשע"ח
1 יולי, 2018

<u>חוות דעת משפטית לעניין חוזה חכירה (נכס 9621 משתמש 1)</u>

1. עיריית ירושלים הינה בעלת זכויות במקרקעין הידועים כמגרש 19 לפי תב"ע 6513א, הידוע גם כחלקה 37 בגוש 30643, אשר מצוי ברחוב הרב אברהם רביץ, בשכונת נווה יעקב, ירושלים (להלן: "**המקרקעין**").

2. ביום 6.3.18 המליצה ועדת ההקצאות המקצועית על הקצאת גג גני הילדים/מעון העתיד להיבנות במקרקעין לעמותת "בית הכנסת המרכזי "רמת אברהם" רחוב הרב רביץ ירושלים" (להלן: "**העמותה**") לשם הקמת בית כנסת וניהולו.

3. ביום 20.3.18 אישרה הוועדה המייעצת להקצאות את המלצת ועדת ההקצאות המקצועית כאמור לעיל.

4. ביום 22.3.18 אישרה מועצת העירייה את המלצת הוועדה המייעצת להקצאות כאמור לעיל.

5. לאור האמור, אין מניעה משפטית לאישור ההסכם.

בכבוד רב,

יהל דותן, עו"ד
עוזרת ליועץ המשפטי לעירייה
צוות נכסים – ייעוץ ותקיקה

חוזה חכירה

שנערך ונחתם בירושלים ביום _____ בחודש _____ בשנת _____

נכס 9621

משתמש 1

בין: **עיריית ירושלים**
מכיכר ספרא 1, ירושלים
(להלן: "**העירייה**") **<u>מצד אחד</u>**

לבין: **עמותת: "בית הכנסת המרכזי "רמת אברהם" רחוב הרב רביץ ירושלים (ע"ר)"**
ע.ר. 580608602
(להלן: "**החוכרת**") **<u>מצד שני</u>**

הואיל: והעירייה הינה בעלת הזכויות ו/או הזכאית להיות בעלת הזכויות במגרש 19 לפי תב"ע 6513א (להלן: "**התכנית**"), הידוע כחלקה 37 בגוש 30643, המצוי ברחוב הרב אברהם רביץ, שכונת נווה יעקב, ירושלים (להלן: "**המקרקעין**") ושל המבנה גני הילדים/המעון העתיד להיבנות עליו (להלן: "**המבנה העירוני**").

והואיל: ועל פי התכנית ייעוד המקרקעין הינו למבני ציבור.

והואיל: והחוכרת מודעת לכך שככל והמקרקעין אינם רשומים ע"ש עיריית ירושלים, אין באישור שר הפנים או מי שהסמיכו, כל ראיה לרישום עתידי כאמור.

והואיל: ומועצת העירייה בישיבתה מיום 22.3.2018 החליטה על הקצאת חלק מגג המבנה העירוני לחוכרת לצורך הקמת בית כנסת (להלן: "**המבנה**") וניהולו (להלן: "**מטרת החכירה**"), בכפוף לתנאים כפי שיפורטו להלן.

והואיל: וברצון החוכרת לחכור מהעירייה חלק מגג המבנה העירוני לצורך הקמת המבנה וברצון העירייה להחכיר לחוכרת חלק מגג המבנה העירוני לצורך כאמור, והכל בהתאם להוראות חוזה ותנאיו כדלהלן.

והואיל: ותכנון ובניית המבנה יבוצעו בהתאם להנחיית מנהל האגף למבני ציבור, מנהלת מבני דת ומנח"י או מנהל קהילה (לפי הפונקציה העירונית שתיבנה במקרקעין) ויאושרו על ידם.

והואיל: והחוכרת תבנה את המבנה העירוני ברמת מעטפת. התכנון והבנייה יבוצעו בהתאם להנחיית מנהל האגף למבני ציבור, מנהלת מבני דת ומנח"י או מנהל קהילה (לפי הפונקציה העירונית שתיבנה במקרקעין) ויאושרו על ידם.

והואיל: וככל ובניית המבנה העירוני תושלם והמבנה העירוני יאוכלס טרם השלמת בניית המבנה, תכנון ובניית המבנה יבוצעו בהתאם להוראות נספח הבינוי באשר לבנייה מעל נכס עירוני המצורף כ**נספח ה'** לחוזה זה, ובדרך שלא תופרע הפעילות במבנה העירוני, בליווי פיקוח הנדסי מתאים ותוך שמירה על כל כללי הבטיחות הקיימים והכל בהתאם להנחיית מנהל האגף למבני ציבור, מנהלת מבני דת ומנח"י או מנהל קהילה (לפי הפונקציה העירונית שתיבנה במקרקעין).

והואיל: ומימוש ההקצאה כפוף לאישור גורמי התכנון והרישוי כמקובל ובהתאם לדרישות אגפי העירייה.

והואיל: והחוכרת מצהירה כי היא עומדת ותעמוד בתנאים המיוחדים ובתבחינים הכללים שקבעה העירייה בקשר להקצאות קרקע.

והואיל: ומובהר כי כל שימוש שיעשה בנכס ו/או במבנה בניגוד למטרות ההקצאה יהווה עילה לביטול הסכם זה וההקצאה.

והואיל: ותוקף ההסכם כפוף להוכחת יכולת כלכלית של החוכרת, להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה.

והואיל: והחוכרת מצהירה כי אין מניעה שבדין לחתימתה על חוזה זה לרבות לעניין הוראות סעיף 122א' לפקודת העיריות (נוסח חדש).

והואיל: וידוע לחוכרת כי הסכם זה כפוף לאישור מועצת העירייה ושר הפנים לפי סעיף 188 לפקודת העיריות.

<u>לפיכך הותנה, הוצהר והוסכם בין הצדדים כדלקמן:</u>

1. **<u>מבוא:</u>**

המבוא לחוזה זה מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

2. **<u>הגדרות:</u>**

"המקרקעין"- מגרש 19 לפי תב"ע 6513א, הידוע כחלקה 37 בגוש 30643, המצוי ברחוב הרב אברהם רביץ, שכונת נווה יעקב, ירושלים.

(ב) במידה וכעבור פרק זמן של שנתיים ותשעה חודשים מיום אישור ההקצאה על ידי מועצת העירייה החוכרת טרם השלימה את בניית המבנה וברצונה להאריך את תוקף ההקצאה, עליה לפנות אל העירייה לפחות שלושה חודשים לפני תום תקופת ההקצאה בבקשה מתאימה.

(ג) בקשת החוכרת בדבר הארכת תקופת ההקצאה תידון בפני הגורמים המוסמכים בעיריית ירושלים. הוחלט לקבל את הבקשה, יוארך תוקף ההקצאה לתקופה של עד שנתיים נוספות והודעה על כך תשלח לחוכרת. נדחתה הבקשה, תודיע העירייה לחוכרת על ביטול ההקצאה ויחולו הוראות סעיף 16 להלן.

(ד) לא השלימה החוכרת את הבנייה כאמור בסעיף קטן (א) לעיל ו/או לא הגישה בקשה להארכת תוקף ההקצאה כאמור בסעיף קטן (ב) לעיל, תתבטל ההקצאה מאליה ללא צורך במתן כל הודעה על כך לחוכרת ויחולו הוראות סעיף 16 להלן.

(ה) הוארך תוקף ההקצאה לתקופה נוספת כאמור בסעיף קטן (ג) לעיל, על החוכרת להשלים את הבנייה תוך פרק הזמן שהוקצב לה בהחלטת הארכת תוקף ההקצאה. לא תעשה כן, תתבטל ההקצאה מאליה ללא צורך במתן כל הודעה על כך לחוכרת ויחולו הוראות סעיף 16 להלן.

(ו) עם ביטול ההקצאה בהתאם להוראות סעיף זה, לא תהא לחוכרת כל דרישה ו/או טענה ו/או תביעה מכל סוג שהוא כלפי העירייה לתשלום כלשהוא בקשר להקמת המבנה ו/או פיתוח המקרקעין והחזרת החזקה בו לעירייה.

5. **<u>תקופת החכירה:</u>**

(א) בכפוף לאמור בסעיפים קטנים (ד) ו- (ה) להלן, תקופת החכירה הינה ל- 25 שנה שתחילתה ביום 23.3.2018 וסיומה ביום 22.3.2043 (להלן: "**תקופת החכירה**").

(ב) עם תום תקופת החכירה, תהא לחוכרת זכות לפנות לעירייה בבקשה להאריך את תקופת החכירה ב- 10 שנים (להלן: "**תקופת החכירה המוארכת**") והכל בתנאים כאמור בסעיף 6 להלן.

(ג) בתום תקופת החכירה מוארכת, תהא לחוכרת זכות לפנות לעירייה בבקשה להאריך את תקופת החכירה המוארכת ב- 10 שנים נוספות (להלן: "**תקופת החכירה המוארכת הנוספת**") והכל בתנאים כאמור בסעיף 6 להלן.

(ד) למרות האמור בסעיף קטן (א) לעיל, עד להשלמת המבנה וקבלת תעודת גמר כדין (להלן: "**מועד השלמת הבנייה**") לא יהיה בחוזה זה אלא מתן הרשאה לחוכרת לעלות

על המקרקעין ולהקים את המבנה בהתאם להוראות חוזה זה. החכירה תחל במועד השלמת הבניה למפרע למועד הנקוב בסעיף קטן (א) לעיל.

(ה) למרות האמור לעיל, במידה ועיריית ירושלים ו/או מדינת ישראל ו/או גוף ציבורי יעבירו לחוכרת כספים או מימון בכל צורה שהיא לצורך הקמת המבנה (להלן: "**מימון העירייה**"), יתקצרו תקופת החכירה ותקופת הארכת החכירה כאחד בשיעור דומה ליחס שבין מימון העירייה לסה"כ ההשקעה בהקמת המבנה לפי העניין, זאת בהתאם ל**נספח ד'** לחוזה זה.

6 **<u>הארכת תקופת החכירה:</u>**

ככל שהחוכרת תחליט לממש את זכויותיה לפי סעיפים 5 (ב) ו/או 5 (ג), יהיה עליה להגיש בקשה לעירייה להארכת תקופת החכירה או תקופת החכירה המוארכת, עד 12 חודשים טרם לסיום אותה תקופה. אישור הבקשה על ידי העירייה יהיה נתון לשיקול דעתה הבלעדי ובהתאם לתנאים שיהיו נהוגים אותה עת בעירייה לגבי חוזים מסוג זה, לרבות לעניין דמי החכירה.

7. **<u>החזרת הנכס בתום תקופת החכירה:</u>**

עם תום תקופת החכירה האמורה בסעיף 5 (א) לעיל או עם תום תקופת החכירה המוארכת ו/או הנוספת כאמור בסעיף 6 לעיל ו/או עם הפסקת החכירה כדין ו/או עפ"י הוראות חוזה זה, תפנה החוכרת את הנכס ותשיבו לעירייה כשהוא פנוי מכל אדם וחפץ, בהתאם לאמור בסעיף 16 להלן בשינויים המחויבים.

8. **<u>דמי חכירה:</u>**

דמי החכירה בסך של 7,193 ₪ (במילים: שבעת אלפים מאה תשעים ושלושה שקלים) ~~בתוספת~~ מע"מ כחוק, למשך כל תקופת החכירה וישולמו מראש לכל התקופה.

9. **<u>הבניה:</u>**

(א) החוכרת מתחייבת בזה להגיש תוך 6 חודשים מיום חתימת חוזה זה את תכניות הבנייה לאישורה של הוועדה המקומית לתכנון ולבניה או כל רשות מוסמכת אחרת, שהיתר ממנה דרוש לשם הבנייה. התכנון יתואם ויאושר עם האגף למבני ציבור ומנהלת מבני דת. יובהר כי ההקצאה והחוזה כפופים לאישור גורמי התכנון והרישוי בהתאם לדרישות אגפי העירייה.

(ב) החוכרת מתחייבת להשתמש בנכס בהתאם למטרת החכירה כאמור.

(ג) יתרת המקרקעין תישאר בידי העירייה לצרכים עירוניים, בהתאם לשיקול דעתה.

(ד) על החוכרת לגדר את המקרקעין בהתאם לדרישות הפיקוח על הבנייה.

(ה) היה והמקרקעין ו/או כל חלק מהמקרקעין שהוקצה לחוכרת גובלים במקרקעין ו/או חלק מהמקרקעין שבשימוש העירייה ו/או מי מטעמה ו/או שהוקצו ו/או עתידים להיות מוקצים ע"י העירייה לגוף אחר כלשהו, החוכרת מתחייבת כי לא יתוכננו על ידה חלונות ו/או פתחים בקירות משותפים ו/או שעשויים להיות משותפים עם המבנים הקיימים ו/או אלו שעשויים להבנות בעתיד על המקרקעין או על כל חלק מהמקרקעין הגובלים במקרקעין שהוקצו לחוכרת.

(ו) כל תכנית כאמור בסעיף קטן (א) לעיל, לא תוגש על ידי החוכרת לאישורן של הוועדות והרשויות המוסמכות, אלא אם כן קיבלה החוכרת תחילה, ורק לאחר שקיבלה, את אישור העירייה לכך בכתב ובתנאי שתכנית זו תהא בהתאמה לתכניות בנין ערים תקפות אותה שעה וכל תקנה על פיהן.

(ז) העירייה רשאית, לפי שיקול דעתה, ומשיקולים סבירים ועניינים הקשורים למקרקעין, למקרקעין ולסביבתם, לאשר כל תכנית שתוצע על ידי החוכרת או לא לתן אישורה זה ו/או להתנות מתן אישורה בתנאים הנראים לה, לדרוש שינויה של התכנית, כולה או מקצתה, ועל החוכרת לקיים את התנאים ולבצע את השינויים הנדרשים ממנה על ידי העירייה כתנאי מוקדם למתן האישור על ידי העירייה.

(ח) החוכרת מתחייבת לסיים את בניית המבנה לא יאוחר מיום 22.3.2021 במידה ולא תעשה כן, ובשים לב להוראות סעיף 4 תבוטל ההקצאה, החוזה יגיע לקיצו ויחולו הוראות סעיף 16 להלן בשינויים המחויבים. המקרקעין יוחזרו לידי העירייה כשהם פנויים מכל אדם וחפץ, חופשי מכול שעבוד, חוב או זכות של צד ג' כלשהוא, תוך שלושים יום מתאריך קבלת הדרישה לכך מהעירייה, ולחוכרת לא תהא כל דרישה ו/או טענה ו/או תביעה מכול סוג שהוא כלפי העירייה לתשלום כלשהו בקשר להקמת המבנה ו/או פיתוח המקרקעין והחזרת החזקה בהם לעירייה.

(ט) כל ההוצאות הכרוכות בתכנון, בהוצאת היתר בניה ורישיונות עפ"י כל דין, וכן הוצאות הבניה לרבות תשלום לקבלנים, קבלני משנה, יועצים, בעלי מקצוע וכו' וכל התשלומים, האגרות וההיטלים שיחולו עפ"י כל דין, יחולו על החוכרת בלבד וישולמו על ידה והעירייה לא תידרש ולא תבצע כל תשלום בכסף או שווה כסף במישרין או בעקיפין בקשר עם הבנייה.

(י) החוכרת מתחייבת כלפי העירייה, כי מיד לאחר חתימת החוזה ו/או סיום הבנייה, תציג שלט על חשבונה בנכס או בצמוד או בסמוך אליו, בצורה ובאופן שתקבע העירייה, בתיאום עם החוכרת, ואשר יציין בצורה ברורה כי הנכס הוקצה, הוקם או ניתן על ידי העירייה או בעזרתה (הכול לפי העניין). החוכרת מתחייבת לשמור על השלט במצב טוב,

תקין וקריא ולחדשו על חשבונה. החוכרת מתחייבת כי אם לא תעשה כן, תאפשר לעירייה או למי מטעמה להציג שלט על חשבון החוכרת כאמור.

(יא) החוכרת לא תהיה רשאית להקים את המבנה שהקמתו במקרקעין תאושר בהתאם להוראות סעיף זה (להלן: "**המבנה**") ו/או להוסיף למבנה ו/או למבנים ו/או למתקנים ו/או להגדיל את הנכס ו/או המבנים ו/או המתקנים שהקימה (להלן: "**תוספת הבניה**"), אלא בהסכמת העירייה ובתנאים שתקבע.

(יב) הוראות חוזה זה ככל שהן נוגעות לבנייה יחולו גם על תוספות בנייה בשינויים המחויבים.

(יג) למען הסר ספק, מובהר בזאת כי הוראות סעיף 14 יחולו בשינויים המחויבים גם על שלב הבניה.

(יד) ותכנון ובניית המבנה יבוצעו בהתאם להנחיית מנהל האגף למבני ציבור, מנהלת מבני דת ומנח"י או מנהל קהילה (לפי הפונקציה העירונית שתיבנה במקרקעין) ויאושרו על ידם.

(טו) החוכרת תבנה את המבנה העירוני ברמת מעטפת. התכנון והבנייה יבוצעו בהתאם להנחיית מנהל האגף למבני ציבור, מנהלת מבני דת ומנח"י או מנהל קהילה (לפי הפונקציה העירונית שתיבנה במקרקעין) ויאושרו על ידם.

(טז) ככל ובניית המבנה העירוני תושלם והמבנה העירוני יאוכלס טרם השלמת בניית המבנה, תכנון ובניית המבנה יבוצעו בהתאם להוראות נספח הבינוי באשר לבנייה מעל נכס עירוני המצורף כ**נספח ה'** לחוזה זה, ובדרך שלא תופרע הפעילות במבנה העירוני, בליווי פיקוח הנדסי מתאים ותוך שמירה על כל כללי הבטיחות הקיימים והכל בהתאם להנחיית מנהל האגף למבני ציבור, מנהלת מבני דת ומנח"י או מנהל קהילה (לפי הפונקציה העירונית שתיבנה במקרקעין).

10. **<u>השימוש בנכס והחזקתו:</u>**

(א) החוכרת מתחייבת להשתמש במקרקעין ובנכס אך ורק למטרת החכירה המפורטת במבוא לחוזה זה ובסעיף 3 לעיל ובהתאם להוראות חוזה זה. החוכרת לא תהא רשאית להשתמש במקרקעין ו/או בנכס לכל מטרה אחרת שהיא.

(ב) מובהר כי בשטח בית הכנסת המתוכנן תותר הקמת חדר להתכנסות לאחר התפילה לצורך קידוש בלבד (לדוגמא לאחר ברית/ בר מצווה/ שבת חתן) אך לא תותר השכרת החדר או כל שטח אחר במבנה לאירועים ולשמחות ו/או הכנסת שירותי קייטרינג או מזון פרט להגשת כיבוד קל בלבד שאינו דורש הכנה ו/או בישול ו/או חימום במקום.

(ג) החוכרת מתחייבת לבצע את כל עבודות הפיתוח ועבודות התקנות וחיבורי חשמל ואינסטלציה החלות עפ"י דין על הבעלים ו/או המחזיק בנכס, עפ"י דרישת כל רשות מוסמכת ו/או העירייה תוך התקופה הנקובה בדרישה זו.

(ד) במידה והרשות המוסמכת ו/או העירייה יבצעו בעצמן את עבודות הפיתוח, מתחייבת החוכרת לשלם לכל רשות מוסמכת ו/או לעירייה, לפי דרישתן, את סכום ההוצאות אשר לפי חשבונן וקביעתן מגיע להן מהחוכרת בגין הנכס ובקשר אליו, עבור ביצוע עבודות הפיתוח הנ"ל או איזה מהן.
עבודות פיתוח בסעיף זה כגון:
סלילה והרחבה של כבישים ומדרכות, אבני שפה, קירות מגן, גינון, הנחת רשתות חשמל ועמודי טרנספורמציה, טלפון, גז, מים, ביוב ותיעול – כל הפעולות התברואתיות והסניטאריות הבאות לשמור על האוכלוסין נוחיותם ורווחתם, נטיעות ושאר מפעלי השבחה.

(ה) העירייה באמצעות מהנדס העיר ואגף תושי"ה תתכנן כביש גישה למקרקעין. החוכרת מתחייבת לשאת בעלות סלילת הכביש למקרקעין וכן בעלות אחזקת הכביש באופן יחסי בהתאם לשטח המוקצה כפי שתקבע העירייה.

(ו) החוכרת מתחייבת להנגיש את הנכס ואת השרות הניתן בו בהתאם להוראות החוק והתקנות.

(ז) החוכרת מתחייבת לשמור על ניקיון הנכס וסביבתו הקרובה, להשתמש בהם באופן זהיר והוגן ולהחזיקם במצב תקין וכן היא מתחייבת לתקן מיד, על חשבונה, כל נזק או קלקול שייגרם לנכס ולסביבתו וכן לפצות את העירייה עבור כל נזק או קלקול כזה שלא תוקן.

(ח) החוכרת מתחייבת כי הבנייה, השימוש והפעילות בנכס יתבצעו בהתאם לכל החוקים, התקנות, הפקודות, ההוראות והדרישות המוצאות עפ"י דין ע"י הממשלה, הרשויות המקומיות, ועדות מקומיות ומחוזיות לתכנון ולבניה או כל רשות מוסמכת אחרת, בקשר עם החזקת הנכס, השימוש בו, תיקונו וכל הכרוך בו, לרבות אלה החלות על הבעלים, והחוכרת מקבלת על עצמה בלבד את האחריות המלאה עבור כל התוצאות של אי מילוי כל חוק, פקודה, חוק עזר, הוראה או דרישה כאמור.

(ט) העירייה תהא רשאית, באמצעות פקידיה, מורשיה וכל אדם אחר שהורשה לכך מטעמה, להיכנס לנכס בכל זמן סביר כדי לוודא את קיומן של הוראות חוזה זה על ידי החוכרת וכן תהא העירייה רשאית לעיין בספרי החשבונות של החוכרת.

(י) העירייה תהא רשאית להניח בנכס ולהעביר דרך הנכס, בתוכו, או מעליו, בין בעצמה ובין על ידי פקידיה, פועליה ומורשיה ובין על ידי אחרים באמצעות מוסד או חברה אחרת כלשהי, או להרשות לגוף או לרשות אחרת להניח ולהעביר דרך הנכס צינורות מים, צינורות ביוב ו/או תיעול ו/או ניקוז ו/או צינורות גז, לקבוע עמודים לחשמל תאורה או לטלפון ולהעביר חוטי חשמל או טלפון וכן לבצע כל פעולת פיתוח אחרת, הכול לפי התכניות המאושרות על ידי הרשויות המוסמכות. החוכרת מתחייבת לאפשר לעירייה להשתמש בזכותה זו ולא להפריע את הכניסה לנכס של נציגי העירייה או מי מטעמה למטרת הוצאתן לפועל של כל העבודות האמורות כדרוש ולשם החזקה תקינה וביצוע התיקונים בקווים שיונחו מתחתיו או מעליו כפי שיהא הצורך מדי פעם ופעם. במקרה של מימוש זכותה לפי סעיף זה, מתחייבת העירייה כי הדבר יעשה, עד כמה שהדבר אפשרי, מבלי לפגוע בפעילות החוכרת בנכס, וכי בתום העבודות תחזיר מצב הנכס לקדמותו ולא תפגע מטרת החכירה.

(יא) החוכרת מתחייבת ליתן הסכמתה לשימוש העירייה בנכס בתקופת החכירה בשעות אשר אין מתקיימות בו פעילות ע"י החוכרת ובתנאי כי שימוש זה יתואם בין הצדדים מראש לגבי שעות השימוש המדויקות ומהות השימוש באופן ששימוש זה לא ינגוד את תקנות החוכרת ולא יפגע בפעילות החוכרת בנכס.

(יב) אין באמור לעיל כדי לגרוע מחובת החוכרת לקיים כל חובה המוטלת עליה על פי כל דין בקשר לבניה ו/או לשימוש בנכס ולפעילות שמתבצעת בו.

(יג) העירייה תהיה רשאית באמצעות פקידיה, מורשיה וכל אדם אחר שהורשה לכך מטעמה, להיכנס לנכס בכל זמן על מנת לוודא את קיומן של הוראות חוזה זה על ידי החוכרת.

(יד) החוכרת מתחייבת לפעול בהתאם להנחיות העירייה לאלתר ולא יאוחר מ-14 ימים מיום מתן ההנחיות.

(טו) החוכרת מתחייבת לבצע אחת לשנה סקר בטיחות במבנה ע"י יועץ בטיחות מקצועי.

(טז) החוכרת מתחייבת להמציא לעירייה דו"ח בדבר היעדר מפגעים במבנה אחת לשנה. כן מתחייב המשתמש לפעול לתיקון מפגעים הדורשים תיקון בהתאם לדו"ח ולהנחיית יועץ הבטיחות, ככל שישנם.

11. **<u>מיסים ותשלומים:</u>**

(א) החוכרת מתחייבת לשלם את כל התשלומים, ההיטלים, המסים, האגרות ותשלומי חובה וארנונה וכל תשלום מס מכל מין וסוג שהוא החלים או שיחולו על הנכס או בקשר אליו בגין תקופת החוזה ובכלל זה מיסי ממשלה והיטלי הרשות המקומית, בין אם אלו

מוטלים על המחזיק, החוכר, הבעלים או אחרת, וזאת במידה והחוכרת אינה פטורה על פי כל דין מהתשלומים האמורים.

(ב) לא שילמה החוכרת תשלום מהתשלומים הנ"ל, תהא העירייה רשאית, לפי שיקול דעתה בלבד, לשלם את התשלומים, ההיטלים, המיסים הארנונות והאגרות כאמור לעיל על חשבון החוכרת ולגבותם מהחוכרת, ובלבד שהעבירה תחילה את דרישות התשלום האמורות לחוכרת ואפשרה לה לשלמן תוך פרק זמן סביר.

(ג) כל סכום המגיע לעירייה מאת החוכרת לפי חוזה זה, יישא ריבית והצמדה חוקית מתאריך חובת הפירעון ועד לסילוקו המלא וזאת מבלי לפגוע בזכויות האחרות של העירייה בקשר להפרת החוזה על ידי אי תשלום החוב.

(ד) במקרה של פיגור בפירעון תשלום כלשהו, שהחוכרת חייבת בו לפי חוזה זה, יהא כל סכום שייגבה מהחוכרת על חשבון הפיגור האמור נזקף לפי הסדר הבא: הוצאות גביה, ריבית והיתרה על חשבון הקרן.

(ה) מס ערך מוסף, במידה שחל על חוזה זה, יחול על החוכרת וישולם על ידה.

(ו) מס מכירה, במידה שחל על חוזה זה, יחול על החוכרת וישולם על ידה.

12. **<u>העברת זכויות:</u>**

(א) חוזה זה הינו אישי עם החוכרת בלבד וזכות החכירה המוקנית בו היא לחוכרת בלבד וחל איסור על החוכרת להעביר, למשכן, לשעבד להחכיר כל זכות מהזכויות הניתנות לה בחוזה זה במלואה או בחלקה ו/או להרשות לזולתה שימוש בנכס, והכל בין באופן קבוע ובין באופן זמני, אלא אם קיבלה הסכמת העירייה בכתב ומראש ובכפיפות לתנאים שהתנתה העירייה למתן הסכמה ולתשלום דמי הסכמה באם יידרשו ע"י העירייה, ובכפוף לקבלת אישור מועצת העירייה ושר הפנים.

(ב) אין באמור בסעיף זה כדי לגרוע מזכותה של החוכרת להתקשר בהסכמים עם קבלני משנה לשם מתן שירותים להם תזדקק לצורך השימוש בנכס בהתאם למטרת החכירה של הנכס, וזאת ללא צורך באישור העירייה, ובלבד שהאחריות למתן אותם שירותים תחול על החוכרת ותבוצע בפיקוחה ו/או באחריותה.

(ג) ככל שבמבנה שייבנה על ידי החוכרת יונצח אדם כזה או אחר, הרי שהחוכרת ו/או מי מטעמה תהיה מנועה מלטעון טענה בדבר קיומו של הקדש.

13. **<u>שמירת זכויות:</u>**

(א) מוצהר ומוסכם בזאת במפורש, כי אין בחוזה זה כדי להקנות לחוכרת כל זכות אשר לא הוענקה לה במפורש בחוזה זה, ולפיכך החוכרת מוותרת על כל זכות שעשויה להיות לה כחוכרת, על פי דין או על פי חוזה, במידה שלא נזכרה במפורש בחוזה זה.

(ב) מבלי לפגוע בכלליות האמור בסעיף קטן (א) לעיל מוצהר ומוסכם במפורש כי החוכרת לא תהיה זכאית ליזום, ללא קבלת הסכמת העירייה בכתב ומראש, כל שינוי לתכנית מתאר או לתכנית מפורטת החלה על המקרקעין או על חלק ממנו.

(ג) מוסכם ומוצהר בזאת במפורש כי במידה שהחכירה חלה על חלק מהמקרקעין תהא העירייה רשאית מבלי לפגוע בהוראות סעיף קטן (ד) להלן, לעשות כל פעולה ו/או שימוש שהם ביתרת המקרקעין או בקשר אליה ללא צורך בקבלת הסכמה מאת החוכרת וחתימתה על חוזה זה מהווה הסכמה לפעולה או שימוש כאמור במידה שתידרש על ידי צד שלישי כלשהו, ובלבד שאין בפעולה או בשימוש האמורים כדי להפריע, לדעת העירייה, במידה בלתי סבירה לשימוש החוכרת בנכס.

(ד) למען הסר ספק מוצהר ומוסכם בזאת במפורש כי העירייה תהיה רשאית לבנות בעצמה או ע"י אחרים מטעמה מעל לנכס ו/או בצמוד אליו ו/או בסמוך אליו כל תוספת בניה לפי שיקול דעתה בכפוף לתכנית בניין עיר החלה במקום, ולנהוג בתוספת הבניה, מנהג בעלים, הכול בתנאי שתוספת הבנייה תשמש למטרה שאינה נוגדת את תקנות החוכרת.

(ה) הזכויות בגין תוספת הבניה ירשמו על שם העירייה בדרך שהעירייה תראה לנכון, לרבות בדרך של רישום בית משותף בהתאם לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969.

(ו) להבטחת זכויות העירייה עפ"י חוזה זה, תפקיד החוכרת בידי העירייה ייפוי כוח נוטריוני בלתי חוזר בנוסח המצורף כ**נספח ג'** שיסמיך את העירייה לעשות כל פעולה שהוסמכה לעשותה עפ"י חוזה זה.

14. **<u>אחריות החוכרת:</u>**

(א) **<u>ביטוח נכס:</u>**

הוראות הביטוח שיחולו על החוכר הינן בהתאם להוראות נספח הביטוח המצורף להסכם זה **כנספח ב'** ומהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

(ב) **<u>אחריות לנזקים:</u>**

(1) החוכרת בלבד תהיה אחראית במשך כל תקופת החכירה כלפי העירייה וכן כלפי כל צד שלישי לכל עבירה בנכס ו/או לנזקים שיגרמו לנכס ו/או לצד שלישי כלשהו כולל העירייה ו/או עובדיה ו/או מורשיה ו/או לרכושם, ובפרט בקשר או כתוצאה מבנייה על ידי החוכרת או מאופן החזקת הנכס והשימוש בו או בקשר לכל עבודה

ו/או פעילות שתיעשה בו. . 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) החוכרת מתחייבת לגרום לסילוקה של כל דרישה או תביעה לתשלום פיצויים הנוגעת לנזקים כאמור בסעיף קטן (1) לעיל, במידה שתופנה כנגד העירייה. כן מתחייבת החוכרת לשפות את העירייה עבור כל סכום שהעירייה תחויב בו עקב כל תביעה שתוגש נגדה בקשר או כתוצאה מהנ"ל והחוכרת תשלם סכום זה לעירייה בצירוף הוצאות משפט, שכ"ט עו"ד, ריבית והצמדה תוך 14 יום מיום קבלת דרישת העירייה לכך. בכל מקרה כאמור תודיע העירייה על כך לחוכרת ותאפשר לה להגן על האינטרסים שלה בפני כל תביעה ו/או דרישה כאמור.

(3) החוכרת מתחייבת להמציא לעירייה מידי שנת כספים דיווחים כספיים ואחרים בקשר לשימוש בנכס במועדים ובמתכונת שתקבע ע"י העירייה.

15. **<u>הפרת החוזה וביטולו:</u>**

(א) הפרת הוראות סעיפים 3, 4, 7, 9 עד 12, 14 לחוזה כולן או חלקן תהווה הפרה יסודית כמשמעותה בחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), תשל"א-1970.

(ב) הפרה החוכרת חוזה זה הפרה יסודית או הפסיקה את השימוש בנכס לתקופה העולה על 6 חודשים, או ששינתה מטרותיה באופן שאינו תואם חוזה זה, רשאית העירייה, מבלי לפגוע בזכותה לכל תרופה ו/או סעד עפ"י דין, לבטל לאלתר את החוזה לגבי הנכס או כל חלק ממנו, לפי שיקול דעתה.

(ג) הפרה החוכרת את החוזה הפרה שאינה יסודית רשאית העירייה מבלי לפגוע בזכותה לכל תרופה ו/או סעד עפ"י כל דין לבטל את החוזה אם לאחר שתישלח לחוכרת דרישה לתקן את ההפרה או את אי הקיום ולמלא אחר ההוראות המפורטות בדרישה תוך התקופה אשר תקבע ע"י העירייה, לא תמלא החוכרת אחר דרישה זו תוך התקופה האמורה.

(ד) בנוסף לאמור לעיל ומבלי לגרוע מזכותה הכללית של העירייה עפ"י הדין ו/או בגין הפרת החוזה מצד החוכרת, תהא העירייה זכאית לבטל את החוזה ואת ההקצאה במקרים הבאים:

1. שימוש בנכס שלא עפ"י מטרות ההקצאה.
2. היקף האוכלוסייה הנהנית מהפעילות המתנהלת בנכס ירד באופן משמעותי מהצפי שעל פיו הוחלט להקצות את המקרקעין לשימוש זה.
3. הפעילות המתבצעת בנכס כרוכה בקבלת רישיון מגוף שלטוני ואותו רישיון בוטל ו/או נשלל.

4. הגוף לו הוקצו המקרקעין התפרק או הופסקה פעילותו.
5. הנכס דרוש לעירייה לצורך אחר. במקרה זה תינתן לחוכרת הודעה של 90 יום מראש.
6. החוכרת לא השלימה את בניית המבנה עד ליום 22.3.2021 ולא קיבלה ארכה.
7. ככל שנמצא כי לא מתקיים מניין מתפללים בימות השבוע או בליל שבת וביום שבת, יוחזרו המקרקעין והנכס לעירייה והחוזה יבוטל.
8. החוכרת לא הנגישה את הנכס בהתאם להוראות החוק והתקנות.
9. כל מקרה אחר של הפרת החוזה ו/או פגם בהליך ההקצאה אשר עפ"י הדין מקנים עילת ביטול.

(ה) בנוסף לזכות העירייה לבטל את החוזה כאמור לעיל, ומבלי לפגוע בזכות מזכויותיה האחרות, רשאית העירייה לתבוע מאת החוכרת את ההוצאות, הנזקים וההפסדים שנגרמו לה עקב ההפרה.

16. **<u>תוצאות ביטול החוזה:</u>**

בוטל החוזה ע"י העירייה כאמור בסעיף 15 לעיל, יפעלו הצדדים כדלקמן:

(א) העירייה תבטל את זכות החכירה שנרשמה לטובת החוכרת בלשכת רישום המקרקעין לפי סעיף 17 להלן והחוכרת תהיה חייבת להופיע בלשכת רשום המקרקעין בכל עת שתוזמן לשם כך ולחתום על כל המסמכים והשטרות הדרושים לשם ביטול זה וכן לשלם את כל ההוצאות, האגרות והמיסים בגין כך, ובכל מקרה חתימתה על חוזה זה מהווה הסכמה מצידה לביטול רישום החכירה בלשכת רישום המקרקעין, ובלבד שהעירייה הודיעה לחוכרת על כוונתה זו לפחות 60 יום מראש.

(ב) החוכרת תהא חייבת לפנות את הנכס ולמסרו לידי העירייה כשהוא פנוי מכל אדם וחפץ, למעט הבנוי והמחובר אל הנכס דרך קבע, כשהנכס חופשי מכל שעבוד, חוב או זכות של צד ג' כלשהו, תוך 30 יום ממועד קבלת הדרישה לכך מהעירייה. העירייה תהיה רשאית להשתמש בנכס בעצמה או באמצעות צד ג' כראות עיניה ולפי שיקול דעתה המוחלט ולחוכרת לא תהא כל דרישה ו/או טענה ו/או תביעה מכל סוג שהוא כלפי העירייה לתשלום מכל סוג שהוא בקשר להקמת המבנה, החזקתו, השימוש בו והחזרת החזקה בו לעירייה.

(ג) לא קיימה החוכרת התחייבותה האמורה בסעיף קטן (ב) לעיל תהיה העירייה רשאית להיכנס לנכס, לתפוס את החזקה בו וכן לנקוט בכל הפעולות עפ"י כל דין למימוש זכויותיה והחוכרת תישא בכל ההוצאות שייגרמו לעירייה בשל שימוש העירייה בזכותה זו.

(ד) אין באמור לעיל כדי לגרוע מזכותו של כל צד לנקוט בכל הליך משפטי כפי שייראה לו בנסיבות העניין.

17. **<u>רישום החכירה:</u>**

(א) החוכרת מתחייבת לרשום את החכירה בלשכת רישום המקרקעין תוך 6 חודשים מיום שהדבר יתאפשר מבחינת הדין. העירייה תסייע לחוכרת לרשום את החכירה במידה ולא תהיה מניעה חוקית לכך.

(ב) החוכרת תכין את התיקים הדרושים לשם רישום החכירה אך אם לא תעשה כן תוך המועד האמור תהא העירייה רשאית, לפי בחירתה, להכין בעצמה את התיקים כאמור ולחייב את החוכרת בשכר טרחת עו"ד בגין כך.

(ג) כל ההוצאות הכרוכות בפתיחת תיק ואשר יחולו על הקרקע והכנתו והכנת הניירות והמפות הדרושים וכן כל ההוצאות האחרות בגין רישום הקרקע או חידוש רישום, חלוקה, הפרדה, פרצלציה, ובגין מדידות ומפות חלוקה לצורכי רישום וכל הכרוך בכך, אגרות רישום שטר חכירה המשתלמות בלשכת רישום המקרקעין וכן הוצאות ביטול שטרי חכירה, הביטחונות והמסמכים הקשורים בחתימתו וביצועו, יחולו על החוכרת וישולמו על ידה מיד לפי דרישת העירייה.

(ד) החוכרת מתחייבת להופיע בלשכת רישום המקרקעין ו/או לפני עו"ד בכל עת שהדבר יידרש על ידי העירייה ולחתום על כל המסמכים הדרושים לשם רישום החכירה.

18. **<u>פרוק התאגיד:</u>**

במקרה שהחוכרת תחדל להיות תאגיד עפ"י חוק או רשות ציבורית הפועלת במסגרת רשויות המדינה, תפקע החכירה והחזקה בנכס וזכות השימוש בו וכל זכות אחרת הקיימת לחוכרת בנכס יחזרו לידי העירייה לאלתר ויחולו הוראות סעיף 16 לעיל בשינויים המחויבים.

19. **<u>ויתורים:</u>**

שום ויתור, הנחה, הימנעות מפעולה במועדה או ארכה מצד העירייה לא ייחשבו כוויתור על זכויותיה ולא ישמשו כמניעה לתביעת פינוי או תביעה אחרת על ידה, אלא אם כן ויתרה העירייה על זכויותיה במפורש ובכתב על ידי מי שמוסמך לשנות מתנאי הסכם זה.

20. **<u>מקום שיפוט:</u>**

מוסכם על ידי הצדדים כי לבתי המשפט בירושלים תהא סמכות ייחודית לדון בכל תובענה אשר תתגלע בין הצדדים בכל הכרוך בחוזה זה או הנובע ממנו.

21. **<u>תנאי לתוקף החוזה:</u>**

חוזה זה טעון אישור מועצת העירייה ושר הפנים או בא כוחו.

22. **<u>כתובות והודעות:</u>**

כל כתב שיישלח לאחד הצדדים בדואר רשום לפי הכתובת כדלקמן ייחשב כנמסר לתעודתו 48 שעות אחרי שנמסר במשרד הדואר.

העירייה: **עיריית ירושלים**

מנהלת אגף נכסי העירייה

קריית העירייה, כיכר ספרא 1, ירושלים.

החוכרת: **"בית הכנסת המרכזי "רמת אברהם" רחוב הרב רביץ ירושלים (ע"ר)"**

כתובת: _____

<u>ולראיה באו הצדדים על החתום:</u>

_____ _____ _____

ראש העירייה גזבר העירייה

רחמה לייזי נסקין, עו"ד
מנהלת נכסי העירייה, עיריית ירושלים

עיריית ירושלים

23/2/21

מאשר נוסח חוזה
אלעד גונן, עו"ד
ראש צוות נכסים - יעוץ ומחקר
מ.ר. 51426
ומוריך:
מינהל היועץ המשפטי לעיריית ירושלים

אני הח"מ קוך הון עו"ד עו"ד מאשר בזה כי ה"ה:

_____ ת.ז. _____

_____ ת.ז. _____

אשר חתמו בפניי על חוזה זה הינם מנהלי החוכרת ורשאים על פי תזכירה ו/או תקנותיה ו/או על פי דין לחתום בשם החוכרת וכי חתימתם בציגוף חותמת החוכרת מחייבת את החוכרת לכול דבר ועניין.

דוד בונשפט, עו"ד
מ.ר. 84905

_____

עו"ד

אישור השר _____

תאריך _____

נספח א' תשריט

<u>נספח ב' – נספח הביטוח</u>

1.

א. להבטחת אחריותו של המשתמש על פי תנאי הסכם זה יערוך המשתמש ויחזיק בידיו במשך כל תקופת רשות השימוש ביטוחים על פי שיקול דעתו הבלעדי ושלא יפחתו מהביטוחים הבאים :

1) <u>ביטוח עבודות קבלניות</u> - טרם ביצוע עבודות שיפורים ו/או שיפוצים במבנה ו/או במקרקעין מתחייב המשתמש לערוך ביטוח עבודות קבלניות במתכונת "כל הסיכונים" מפני אבדן, נזק או אחריות הקשורים או הנובעים מביצוע העבודות הכולל פרק ביטוח רכוש, צד ג' ומעבידים.

2) <u>ביטוחי קבע</u> - טרם קבלת המבנה ו/או המקרקעין מתחייב המשתמש לערוך את הביטוחים הבאים :

2.1. ביטוח אש מורחב, על בסיס ערך כינון, של המבנה צמודותיהם, הציוד, המתקנים, המקרקעין ותכולתם.

2.2. ביטוח אחריות כלפי צד שלישי.

2.3. ביטוח חבות מעבידים בגין כל העובדים והמועסקים על ידו בקשר עם מטרת רשות השימוש במבנה ובמקרקעין ובסביבתם, לרבות קבלני משנה ועובדיהם.

ב. גבולות ותחומי האחריות יקבעו לפי שיקול דעתו הבלעדי של המשתמש ובלבד שישקפו את היקף הפעילות ואופי הסיכונים.

2. המשתמש לבדו אחראי כלפי העירייה לאבדן, נזק או קלקול לרכוש ו/או ציוד מכל סוג ותאור הנמצא או שהובא על ידו ו/או על ידי מי מטעמו ו/או שבאחריותו ו/או המשמש לצורך מטרת רשות השימוש ו/או לכל אובדן תוצאתי בקשר עם ההתקשרות. המשתמש רשאי שלא לערוך ביטוח לרכוש ו/או לציוד המפורט לעיל במלואו ו/או בחלקו, אולם יובהר כי בכל מקרה המשתמש פוטר, בשמו ובשם הבאים מטעמו, את העירייה ואת הבאים מטעם העירייה מאחריות לכל אובדן או נזק לרכוש או ציוד כלשהו כאמור ו/או לכל אובדן תוצאתי בקשר עם ההתקשרות.

3. בכל הביטוחים יכללו התנאים הבאים :

3.1. העירייה תיכלל כמבוטח נוסף, וייכלל סעיף המחייב את חברת הביטוח להודיע לעירייה 60 יום לפני מועד ביטול הביטוח או אי חידושו.

3.2. "העירייה" לעניין סעיפי הביטוח הינה : העירייה ו/או חברות בנות ו/או עמותות קשורות ו/או תאגידים עירוניים ו/או וועדות מקומיות ועובדים ומנהלים של הנ"ל.

3.3. בביטוחי החבות ייכלל סעיף אחריות צולבת.

3.4. פוליסות הביטוח של המשתמש יכללו סעיף ויתור על תחלוף כנגד העירייה וכל גוף אחר שאין להפעיל נגדו זכות שבוב.

3.5. הכיסוי בפוליסות לא יפחת מהיקף הכיסוי על פי פוליסות "ביט" של קבוצת כלל ביטוח התקפות במועד התחלת הביטוח והביטוחים יערכו בחברת ביטוח המורשית בישראל.

3.6. חריג רשלנות רבתי לא יחול בפוליסות.

3.7. כל סעיף בפוליסות (אם יש כזה) המפקיע או מקטין או מגביל בדרך כלשהי את אחריות מבטח המשתמש כאשר קיים ביטוח אחר לא יופעל כלפי העירייה ו/או מי מטעמה, ולגבי העירייה הפוליסות הנ"ל הוא "ביטוח ראשוני", המזכה אותה במלוא השיפוי המגיע לפי תנאיו, ללא זכות השתתפות בביטוחיה מבלי שתהיה למבטחי המשתמש זכות תביעה ממבטחי העירייה להשתתף בנטל החיוב כאמור בסעיף 59 לחוק חוזה הביטוח תשמ"א – 1981, ולמען הסר ספק מבטחי המשתמש מוותרים על טענה של ביטוח כפל כלפי הנ"ל.

4. העירייה תהא רשאית לדרוש מהמשתמש בכל עת במהלך כל תקופת ההסכם שיציג בפניה את פוליסות הביטוח ו/או אישורי ביטוח בהתאם לנוסחים שיקבעו ע"י העירייה.

5. המשתמש ידאג להאריך במועד את פוליסות הביטוח כאמור לעיל, כך שתהיינה בידיו פוליסות ביטוח תקפות למשך כל תקופת ההסכם לפי העניין ואו כל תקופת הארכה ו/או כל עוד ישנה אחריות כלפיו על פי דין.

6. עריכת הביטוחים ו/או תיקונם והמצאת פוליסות הביטוח ו/או האישורים על קיום ביטוחים לעירייה לא יהוו אישור כלשהו מהעירייה על התאמת הביטוחים ולא יטילו עליה אחריות כלשהו בקשר לכך ו/או לא יהא בכך כדי לצמצם את אחריותו של המשתמש על-פי הסכם זה או על-פי כל דין.

7. המשתמש לבדו אחראי על תשלום דמי הביטוחים הנ"ל וכן יישא בדמי ההשתתפויות העצמיות הקבועות בפוליסות הביטוח.

8. מובהר בזאת כי אין בחובתו של המשתמש לקיום הביטוחים כאמור בכדי להתנות על האמור בסעיף חוזה זה ו/או בהוראות אחריות והשיפוי בחוזה זה ו/או על פי דין באשר לאחריותו בגין כל נזק, ואין בעשיית הביטוחים ו/או בבדיקתם ו/או באי בדיקתם ע"י העירייה בכדי לפטור את המשתמש מכל אחריות מכח כל דין הסכם או מנהג.

9. כמו כן, אין בתשלום כלשהו מחברת הביטוח בכדי לשחרר את המשתמש מאחריותו כאמור. המשתמש יהא חייב בפיצוי בגין כל נזק ופגם שאינו מכוסה ע"י הפוליסות ו/או מתחת להשתתפויות העצמיות בפוליסות ובכלל זה יהא חייב בפיצוי לגבי נזקים בעבורם לא פיצתה חברת הבטוח את העירייה.

10. מובהר בזאת כי במקרים בהם שיעור הנזק שנגרם בפועל גבוה מסכום הפיצוי אותו שילמה חברת הבטוח, יהיה חייב המשתמש להשלים את יתרת הסכום ביחס למלוא שיעור הנזק בפועל.

נספח ג' - ייפוי כוח בלתי חוזר

אנו הח"מ, _____ ע"ר

בית הכנסת המרכזי "רמת אברהם"
רחוב הרב רביץ ירושלים
ע"ר 580608602

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 כ מגרש 19 לפי תב"ע 6513א, הידוע כחלקה 37 בגוש 30643, המצוי ברחוב הרב אברהם רביץ, שכונת נווה יעקב, ירושלים (להלן - "**הנכס**").

לחתום בשמנו ובמקומנו על כל מסמך ובין היתר על כל אישור קבלה, שטרי עסקות, רישום זכויות/הערות, צמצום/תיקון/ביטול זכויות/הערות, מפות תשריטים וכל מסמך אחר הדרוש לשם ביצוע הפעולות הבאות, כולן או מקצתן ; איחוד וחלוקת הנכס, רישום בית משותף על הנכס, ביטול רישום בית משותף על הנכס, תיקון או ביטול של תקנון בית משותף או צו בית משותף שעל הנכס בנוגע לכל עניין הנזכר בהם, לרבות רישום או תיקון הצמדות, כגון גג הבית, 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' 9621). כל הפעולות המנויות לעיל אפשר שיעשו בתמורה או שלא בתמורה.

להופיע בשמנו ובמקומנו בפני כל אדם, גוף משפטי, מוסד ממשלתי או עירוני או כל רשות מוסמכת, ולחתום לשם כך על כל מסמך הדרוש לשם ביצוע הפעולות האמורות לעיל, וכן קבלת אישורים ו/או היתרים וכיוצא באלה.

לשלם בשמנו ובמקומנו כל הוצאות, מסים היטלים ואגרות לשם ביצוע הפעולות האמורות לעיל.

"הנכס" המוזכר ברישא לייפוי כוח זה משמעותו כל חלקת/ות האדמה ו/או קטע/ים ממנה/מהן שבגוש/ים המפורטים ברישא לייפוי כוח זה ו/או כל חלקת אדמה אחרת לרבות חלק ממנה שתיווצר עקב פיצול כל חלקת/ות האדמה שבגוש/ים הנ"ל למספר חלקות חדשות, או לכל צירוף של חלקות אדמה או לצירוף של חלקי אדמה, לרבות כל הבנוי והמחובר אליהם ו/או שייבנה ויחובר אליהם.

מיופה כוחנו יהיה רשאי להעביר סמכויותיו לפי ייפוי כוח זה לאחר או לאחרים לפי שיקול דעתו הבלעדי.

יפוי כוח זה יהיה בלתי חוזר ויחייב אף את יורשינו אחרינו הואיל וזכויות צד שלישי, דהיינו עיריית ירושלים, תלויות בו.

בית הכנסת המרכזי "רמת אברהם"
רחוב הרב רביץ ירושלים
ע"ר 580608602

אני החי"מ _____ עו"ד מאשר בזה כי ה"ה:

_____ ת.ז. _____

_____ ת.ז. _____

אשר חתמו בפניי על ייפוי כוח זה 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.

_____
דוד בונשפט, עו"ד
ת.ז. 84405
עו"ד

עיריית ירושלים

גזברות - מחלקת נכסים

<u>נספח ד' לחוזה רשות השימוש</u>

להלן הנוסחה לקיצור תקופת רשות השימוש ותקופת רשות השימוש המוארכת במקרה של השתתפות ציבורית בבנייה:

1. סך ההוצאה הצפויה לפיתוח,
   לתשתית ולבניה במגרש - A
2. סכום השתתפות כספי ציבור - B
   בפיתוח, תשתית ובניה במגרש
3. יחסיות ההשתתפות לעומת ההוצאה - (B/A) = C
4. תקופת רשות שימוש מופחתת - 25 - (25X C) =D

<u>דוגמא</u>:

1. ההוצאה הצפויה A = 3,000,000 ש"ח
2. ההשתתפות B = 1,000,000ש"ח
3. יחסיות רשות השימוש C = 1 / 3 = 0.33
4. תקופת רשות השימוש 25-(25 X 0.33) = 25 -8.25 = 16.75= D

דהיינו: תקופת רשות השימוש תהיה 16 שנים ו9- חודשים. יצוין כי גם תקופת רשות השימוש המוארכת וגם תקופת רשות השימוש המוארכת הנוספת יפחתו באופן יחסי.

ההשתתפות הכספית תינתן רק לאחר חתימת חוזה /נספח לחוזה רשות שימוש חדש.

מנהלת אגף נכסי העירייה

נספח ה' לחוזה רשות השימוש

עיריית ירושלים
האגף למבני ציבור
بلدية اورشليم القدس
قسم مباني الجمهور
ירושלים

הדרישות/ המגבלות בבינוי מעל נכס עירוני :

1. <u>דרישות בטיחות משתמשים/שמירת שימוש קיים (נדרשו ע"י מנח"י, מנח"ח,רווחה,נכסים)</u>

- איסור שהיית תלמידים ומשתמשים אחרים מתחת אתר בנייה ובסביבתו.
- הסדרת מקום פעילות אלטרנטיבי לשימוש במבנה הקיים עד להשלמת הקמת התוספת ע"פ דרישת אגפי החינוך ואגפים אחרים.
  (הערה :עמידה על דרישה זו מייתרת למעשה חלק גדול מהדרישות)
- מניעת ו/או הגבלת השימוש במבנה קיים בשל הצורך בבדיקות פיזיות מוקדמות ו/או חיזוק המבנה הקיים במהלך הבנייה.
- הסדרים לחלוקת השימוש והאחריות בתשתיות משותפות (כגון מעברים משותפים,ביוב,חנייה,הארכת יסודות) במהלך הבנייה ובסיומה.
- דרישת משרד החינוך למיגון חצרות גני ילדים מתחת לכל פתח, רמפה ומהלך מדרגות במערכת גגוני בטיחות קבועה למניעת נפילת חפצים וחלקי בנין מהתוספת אל חצר גן הילדים גם לאחר סיום הבנייה.
- דרישה לקשירת האבן במבנה הקיים ובתוספת הבנייה ע"מ להבטיח מניעת נשירה.
- תיאום וטיפול במפגעי בטיחות הנובעים מתהליך הבנייה .
- תיאום וטיפול במפגעי בטיחות העלולים להיווצר לאחר השלמת הבנייה.
- בדיקת התאמת השימוש המוצע בתוספת לשימוש הקיים בנכס העירוני.
- מפגעי רעש אבק ופסולת בזמן הבנייה.
- שעות פעילות מותרות לעבודות הקמת התוספת.
- הגדרה והתחייבות למשך הבנייה בהינף אחד ובזמן קצוב.
- פגיעה באיטום גג המבנה הקיים וחדירת מים בחדשי החורף.
- חסימת מעברים ופתחי חירום במהלך העבודות.
- הגדרת שטחי התארגנות וגישה לבניית התוספת.

כיכר ספרא 1, ירושלים מיקוד 91007
טלפון: 02-6296678 פקס: 02-6297047

עיריית ירושלים
האגף למבני ציבור
بلدية اورشليم القدس
قسم مباني الجمهور
ירושלים

- החזרת המצב לקדמותו.

2. <u>דרישות תיכנוניות והנדסיות (אגף מבני ציבור,רישוי ופיקוח)</u>

- בדיקות מוקדמות לקביעת עמידות המבנה הקיים והתאמתו להקמת התוספת כולל בדיקות העמסה, בדיקות בטונים במעבדה ובדיקות אלמנטים בשטח.
- דרישות תמ"א 38 ותקן 413 לחיזוק המבנה והתוספת לעומסי רעידת אדמה.
- שמירת חזות ארכיטקטונית של המבנה המקורי והתוספת.
- מניעת בינוי על גבי מבנה מקורי מפלקל.
- קבלת אחריות הנדסית מלאה של מתכנן שלד התוספת על כל המבנה השלם.
- מינוי מהנדס / מפקח מטעם העירייה שיאשר את התאמת המבנה הקיים לתוספת העומסים המוצעת , יבדוק ויאשר את תוכניות העבודה המפורטות ויפקח על התאמת הביצוע.
- ביצוע ע"י קבלן רשום בפיקוח מפקח צמוד.
- הגדרת נפח תוספת הבנייה לרבות תיאום ארכיטקטוני והגבלת בליטת התוספת מעבר לקונטור המבנה הקיים.
- פגיעה בתיפקוד המבנה הקיים מבחינת שטחי חצר, חסימת תאורה טיבעית, חסימת מעברים פתחי חירום ועוד - לאחר השלמת התוספת.

3 . <u>דרישות כלליות</u>

- תיאום סיווג פועלים מורשים עם דרישות הבטחון עפ"י צרכי המוסד הפעיל במבנה הקיים.
- אחריות לטיפול בנזק שנגרם למבנה הקיים או למערכות בתום העבודות ו/או במהלכן.
- אחריות לחריגות בנייה שפוגעות בתפקוד המבנה המקורי.
- נזקים ופגיעה בצד ג' במהלך הבנייה או לאחריה.

כיכר ספרא 1, ירושלים מיקוד 91007
טלפון: 02-6296678 פקס: 02-6297047

אגף היועץ המשפטי
מחלקת ייעוץ וחקיקה

שווה לחיות בירושלים

א' חשון, תשפ"א
19 אוקטובר, 2020

<u>חוות דעת משפטית לעניין הסכם רשות שימוש בנכס עירוני (נכס 4466 משתמש 19)</u>

1. עיריית ירושלים חוכרת את חלקה 67 בגוש 30100, המצויה ברחוב ארץ חפץ 4, שכונת שמואל הנביא, ירושלים (להלן: "**המקרקעין**") בהתאם להסכם חכירה (להלן: "**הסכם החכירה**") שנחתם בין העירייה לבין רשות מקרקעי ישראל (להלן: "**רמ"י**"). על המקרקעין בנוי מבנה גני ילדים (להלן: "**מבנה גני הילדים**").

2. ביום 30.06.2019 המליצה ועדת ההקצאות המקצועית להקצות לעמותת "**קהילת בני הישיבות שמואל הנביא (ע"ר)**" (להלן: "**העמותה**") את גג מבנה גני הילדים לצורך הקמת בית כנסת והפעלתו (להלן: "**המבנה**"), והכל בכפוף לתנאים שלהלן:

   א. הקמת המבנה תבוצע בהתאם להוראות התב"ע והוראות הבטיחות ואחרות של משרד החינוך ומנח"י באשר לבנייה מעל מוסד חינוכי קיים, בליווי פיקוח הנדסי מתאים (שיהיה מקובל על מנח"ח) ותוך שמירה על כל כללי הבטיחות הקיימים. למען הסר ספק מובהר כי מימוש ההקצאה יהא כפוף לכך שניתן יהיה לבצע את הבניה מבלי שתידרש העברת גני הילדים למקום חלופי, ולחילופין בהסדרת מקום חלופי להפעלת גני הילדים על-ידי העמותה.

   ב. אכלוס המבנה יהא כפוף לפינוי העמותה מהמבנה המצוי במינהל הקהילתי.

   ג. ההקצאה כפופה להסכם החכירה בין העירייה לבי רמ"י, להוראותיו ולתוקפו. למען הסר ספק מובהר כי ככל שיבוטל הסכם זה והעמותה תידרש לפנות את המקרקעין נשוא ההקצאת, לא תהיה לה כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כנגד העירייה בעניין זה.

   רשות השימוש תהא למשך תקופה של 25 שנים שתחלנה ביום השלמת הבניה (ככל שתושלם) למפרע למועד החלטת המועצה בעניין, עם אפשרות להארכה בשתי תקופות נוספות שלא תעלנה על 10 שנים כל אחת. תוקף ההקצאה הינו לשלוש שנים ובמידה והיא לא תמומש בפרק זמן זה, היא תבוטל.

3. ביום 24.09.2019 המליצה הוועדה המייעצת להקצאות לאשר את המלצת ועדת ההקצאות המקצועית כאמור.

כיכר צרפת 8 ת.ד. 775 ירושלים 9100702 טלפון 02-6298402/6298185
Safra Square 8 P.O.B. 775, Jerusalem 9100702, Tel. 02-6298402/6298185
yhakika@jerusalem.muni.il

4. ביום 26.09.2019 אישרה מועצת העירייה את המלצת הוועדה המייעצת להקצאות כאמור.

5. הסכם רשות השימוש המצ"ב מסדיר את תקופת רשות השימוש שאושרה על ידי המועצה כאמור.

6. לאור האמור, אין מניעה משפטית לאישור ההסכם בכפוף לקיום התנאים שנקבעו בהחלטת המועצה ובכפוף לאישורו של שר הפנים לפי סעיף 188 לפקודת העיריות.

בכבוד רב,

יהל דותן, עו"ד
עוזרת ליועץ המשפטי לעירייה
צוות נכסים – ייעוץ וחקיקה

ירבד סגרא 6, ת.ד. 775, ירושלים 9100701, מרכזן 02-6298402/6298185
Safra Square 6, P.O.B 775, Jerusalem 9100701, Tel. 02-6298402/6298185
yhakika@jerusalem.muni.il

חוזה רשות שימוש

שנערך ונחתם בירושלים ביום _____ בחודש _____ בשנת _____

נכס 4466

משתמש 19

בין: **עיריית ירושלים**
מכיכר ספרא 1, ירושלים
(להלן: "**העירייה**") **מצד אחד**

לבין: **עמותת: "קהילת בני הישיבות שמואל הנביא (ע"ר)"**
ע.ר. 580576254
(להלן: "**המשתמשת**") **מצד שני**

הואיל: והעירייה חוכרת את חלקה 67 בגוש 30100, המצויה ברחוב ארץ חפץ 4, שכונת שמואל הנביא, ירושלים (להלן: "**המקרקעין**") בהתאם להסכם חכירה (להלן: "**הסכם החכירה**") שנחתם בין העירייה לבין רשות מקרקעי ישראל (להלן: "**רמ"י**").

והואיל: ועל פי התכנית החלה במקרקעין ייעוד המקרקעין הינו למבנה ציבור.

והואיל: והמשתמשת מודעת לכך שככל והמקרקעין אינם רשומים ע"ש עיריית ירושלים, אין באישור שר הפנים או מי שהסמיכו, כל ראיה לרישום עתידי כאמור.

והואיל: ועל המקרקעין בנוי מבנה גני ילדים (להלן: "**מבנה גני הילדים**").

והואיל: ומועצת העירייה בישיבתה מיום 26.09.2019 החליטה על הקצאת גג מבנה גני הילדים למשתמשת לצורך הקמת בית כנסת (להלן: "**המבנה**") וניהולו (להלן: "**מטרת רשות השימוש**").

והואיל: וברצון המשתמשת לקבל רשות שימוש מהעירייה בגג מבנה גני הילדים לצורך הקמת המבנה וברצון העירייה ליתן למשתמשת רשות שימוש בגג מבנה גני הילדים לצורך כאמור, והכל בהתאם להוראות חוזה ותנאיו כדלהלן.

והואיל: ותוקף ההקצאה וחוזה זה כפופים להוראות הסכם החכירה ולתוקפו.

והואיל: ותכנון ובניית המבנה יבוצעו בהתאם להוראות התכנית החלה במקרקעין והוראות נספח הבינוי באשר לבנייה מעל נכס עירוני המצורף כ**נספח ה'** לחוזה זה, ובדרך שלא תופרע פעילות גני הילדים, בליווי פיקוח הנדסי מתאים (שיהיה מקובל על מנח"ח) ותוך שמירה על כל כללי הבטיחות הקיימים והכל בהתאם להנחיית מנהל האגף למבני ציבור, מנהלת מבני דת ומנח"ח ואישורם.

קהילת בני הישיבות
שמואל הנביא (ע"ר)
580576254

והואיל: ומימוש ההקצאה כפוף לכך שניתן יהיה לבצע את הבנייה מבלי שתידרש העברת גני הילדים למקום חלופי ולחילופין בהסדרת מקום חלופי להפעלת גני הילדים למשך תקופת הבנייה, על ידי המשתמשת ועל חשבונה והכל לשביעות רצון העירייה ובאישורה.

והואיל: ואכלוס המבנה כפוף לפינוי המשתמשת מהמבנה המצוי במנהל הקהילתי.

והואיל: ומימוש ההקצאה כפוף לאישור גורמי התכנון והרישוי כמקובל ובהתאם לדרישות אגפי העירייה.

והואיל: ותוקף ההסכם כפוף להוכחת יכולת כלכלית של המשתמשת, להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה.

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: 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.

<u>לפיכך הותנה, הוצהר והוסכם בין הצדדים כדלקמן:</u>

1. **<u>מבוא:</u>**

המבוא לחוזה זה מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

2. **<u>הגדרות:</u>**

"המקרקעין"- חלקה 67 בגוש 30100, אשר מצויה ברחוב ארץ חפץ 4, שכונת שמואל הנביא, ירושלים.

"הנכס"- גג מבנה גני הילדים והמבנה העתיד להיבנות עליו על ידי המשתמשת, כמסומן בתשריט המצורף **כנספח א'** לחוזה זה ובכפוף להיתר הבנייה.

"המנהלת"- מנהלת אגף נכסי העירייה או מי שהוסמך לכך על ידה ובכל מקום בחוזה בו מסורות לעירייה סמכויות, יראו סמכויות אלה, אם לא נקבע אחרת, כנתונות גם למנהלת, ובכלל זה הסמכות לבטל את ההקצאה ו/או את חוזה רשות השימוש.

ית בני הישיבות
ל הנביא (ע"ר)
580576

3. **<u>רשות השימוש ומטרתה:</u>**

(א) העירייה מתחייבת בזה ליתן למשתמשת, והמשתמשת מתחייבת לקבל מהעירייה רשות שימוש בחלק מהמקרקעין והכול בהתאם לתנאי חוזה זה והוראותיו. רשות השימוש תחול על גג מבנה גני הילדים ועל המבנה העתיד להיבנות עליו על ידי המשתמשת (להלן: "**הנכס**").

(ב) מטרת רשות השימוש היא אך ורק לצורך הקמת בית כנסת והפעלתו בהתאם למטרה כמפורט במבוא לחוזה זה, ולא לשם עשיית רווחים או כל מטרה אחרת שהיא, אלא אם תקבל הסכמת העירייה בכתב ומראש ובכפוף לקבלת אישור מועצת העירייה ושר הפנים.

(ג) תוקף ההקצאה וחוזה זה כפופים להסכם החכירה בין העירייה לבין רמ"י, להוראותיו ולתוקפו. למען הסר ספק מובהר כי ככל ולא הוארך הסכם החכירה ו/או בוטל הסכם החכירה מכל סיבה שהיא ו/או פג תוקפו, תפנה המשתמש את הנכס בהתאם לדרישת העירייה ולא תהיה לה כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כנגד העירייה בעניין זה.

(ד) מובהר ומודגש כי אכלוס המבנה כפוף לפינוי המשתמשת מהמבנה המצוי במנהל הקהילתי.

(ה) למען הסר ספק, מובהר כי לא תיעשה כל פעילות פוליטית מפלגתית ו/או עסקית ו/או מסחרית ו/או כל פעילות שהיא למטרות רווח.

(ו) המשתמשת מתחייבת שלא לקיים בנכס כל פעילות אסורה עפ"י הדין.

(ז) למען הסר ספק, מוצהר ומוסכם בזאת על ידי הצדדים כי חוק הגנת הדייר (נוסח משולב), תשל"ב-1972 או כל חוק שיחליפו והתקנות על פיהם לא יחולו על חוזה זה, למעט ההוראות הקובעות את אי תחולת החוק והתקנות על פיו, ומוסכם גם כי הסכמתה של העירייה ליתן רשות שימוש בנכס פירושה הסכמת בעל זכויות במקרקעין בלבד והסכמה זו לא תתפרש כהסכמתה של רשות מוסמכת כלשהי, לרבות רשויות התכנון.

(ח) המשתמשת מתחייבת שלא לשעבד ו/או למשכן את הנכס ו/או להעבירו לתפעול ו/או לשימוש של גוף אחר.

קהילת בני חשמונאי
שמואל הנביא (ערד)
580576254

4. **<u>ההקצאה, תקופתה וביטולה:</u>**

(א) תוקף ההקצאה הוא לשלוש שנים מיום 27.09.2019, על המשתמשת לממש את ההקצאה ולהשלים את הקמת המבנה עד ליום 26.09.2022 (להלן: "**תקופת מימוש ההקצאה**"), במידה והיא לא תמומש בפרק זמן זה, ההקצאה תבוטל.

(ב) במידה וכעבור פרק זמן של שנתיים ותשעה חודשים מיום אישור ההקצאה על ידי מועצת העירייה המשתמשת טרם השלימה את בניית המבנה וברצונה להאריך את תוקף ההקצאה, עליה לפנות אל העירייה לפחות שלושה חודשים לפני תום תקופת ההקצאה בבקשה מתאימה.

(ג) בקשת המשתמשת בדבר הארכת תקופת ההקצאה תידון בפני הגורמים המוסמכים בעיריית ירושלים. הוחלט לקבל את הבקשה, יוארך תוקף ההקצאה לתקופה של עד שנתיים נוספות והודעה על כך תשלח למשתמשת. נדחתה הבקשה, תודיע העירייה למשתמשת על ביטול ההקצאה ויחולו הוראות סעיף 16 להלן.

(ד) לא השלימה המשתמשת את הבנייה כאמור בסעיף קטן (א) לעיל ו/או לא הגישה בקשה להארכת תוקף ההקצאה כאמור בסעיף קטן (ב) לעיל, תתבטל ההקצאה מאליה ללא צורך במתן כל הודעה על כך למשתמשת ויחולו הוראות סעיף 16 להלן.

(ה) הוארך תוקף ההקצאה לתקופה נוספת כאמור בסעיף קטן (ג) לעיל, על המשתמשת להשלים את הבנייה תוך פרק הזמן שהוקצב לה בהחלטת הארכת תוקף ההקצאה. לא תעשה כן, תתבטל ההקצאה מאליה ללא צורך במתן כל הודעה על כך למשתמשת ויחולו הוראות סעיף 16 להלן.

(ו) עם ביטול ההקצאה בהתאם להוראות סעיף זה, לא תהא למשתמשת כל דרישה ו/או טענה ו/או תביעה מכל סוג שהוא כלפי העירייה לתשלום כלשהוא בקשר להקמת המבנה ו/או פיתוח המקרקעין והחזרת החזקה בו לעירייה.

5. **<u>תקופת רשות השימוש:</u>**

(א) בכפוף לאמור בסעיפים קטנים (ד) ו- (ה) להלן, תקופת רשות השימוש הינה ל- 25 שנה שתחילתה ביום 27.09.2019 וסיומה ביום 26.09.2044 (להלן: "**תקופת רשות השימוש**").

(ב) עם תום תקופת רשות השימוש, תהא למשתמשת זכות לפנות לעירייה בבקשה להאריך את תקופת רשות השימוש ב- 10 שנים (להלן: "**תקופת רשות השימוש המוארכת**") והכל בתנאים כאמור בסעיף 6 להלן ובכפוף לזכויות העירייה במקרקעין והארכת חוזה החכירה.

קהילת בני חשיבות
שמואל הנביא (ע"ר)
580576254

(ג) בתום תקופת רשות השימוש מוארכת, תהא למשתמשת זכות לפנות לעירייה בבקשה להאריך את תקופת רשות השימוש המוארכת ב- 10 שנים נוספות (להלן: "**תקופת רשות השימוש המוארכת הנוספת**") והכל בתנאים כאמור בסעיף 6 להלן ובכפוף לזכויות העירייה במקרקעין והארכת חוזה החכירה.

(ד) למרות האמור בסעיף קטן (א) לעיל, עד להשלמת המבנה וקבלת תעודת גמר כדין (להלן: "**מועד השלמת הבנייה**") לא יהיה בחוזה זה אלא מתן הרשאה למשתמשת לעלות על המקרקעין ולהקים את המבנה בהתאם להוראות חוזה זה. רשות השימוש תחל במועד השלמת הבניה למפרע למועד הנקוב בסעיף קטן (א) לעיל.

(ה) למרות האמור לעיל, במידה ועיריית ירושלים ו/או מדינת ישראל ו/או גוף ציבורי יעבירו למשתמשת כספים או מימון בכל צורה שהיא לצורך הקמת המבנה (להלן: "**מימון העירייה**"), יתקצרו תקופת רשות השימוש ו/או תקופת רשות השימוש המוארכת ו/או תקופת רשות השימוש המוארכת הנוספת כאחד בשיעור דומה ליחס שבין מימון העירייה לסה"כ ההשקעה בהקמת המבנה לפי העניין, זאת בהתאם ל**נספח ד'** לחוזה זה.

6. **<u>הארכת תקופת רשות השימוש:</u>**

ככל שהמשתמשת תחליט לממש את זכויותיה לפי סעיפים 5 (ב) ו/או 5 (ג), יהיה עליה להגיש בקשה לעירייה להארכת תקופת רשות השימוש או תקופת רשות השימוש המוארכת, עד 12 חודשים טרם לסיום אותה תקופה. אישור הבקשה על ידי העירייה יהיה נתון לשיקול דעתה הבלעדי ובהתאם לתנאים שיהיו נהוגים אותה עת בעירייה לגבי חוזים מסוג זה, לרבות לעניין דמי רשות השימוש. למען הסר ספק מובהר, כי אישור תקופת רשות השימוש המוארכת הנוספת כפופה להארכת הסכם החכירה בין העירייה לבין רמ"י.

7. **<u>החזרת הנכס בתום תקופת רשות השימוש:</u>**

עם תום תקופת רשות השימוש האמורה בסעיף 5 (א) לעיל או עם תום תקופת רשות השימוש המוארכת ו/או הנוספת כאמור בסעיף 6 לעיל ו/או עם הפסקת רשות השימוש כדין ו/או עפ"י הוראות חוזה זה, תפנה המשתמשת את הנכס ותשיבו לעירייה כשהוא פנוי מכל אדם וחפץ, בהתאם לאמור בסעיף 16 להלן בשינויים המחויבים.

8. **<u>דמי רשות שימוש:</u>**

דמי רשות השימוש בסך של 7,193 ₪ (במילים: שבעת אלפים מאה תשעים ושלושה שקלים) בתוספת מע"מ כחוק, למשך כל תקופת רשות השימוש וישולמו מראש לכל התקופה.

קהילת בני חשמונאים
שמואל הנביא (ע"ר)
580576254

9. **<u>הבניה:</u>**

(א) המשתמשת מתחייבת בזה להגיש תוך 6 חודשים מיום חתימת חוזה זה את תכניות הבנייה לאישורה של הוועדה המקומית לתכנון ולבניה או כל רשות מוסמכת אחרת, שהיתר ממנה דרוש לשם הבנייה. התכנון יתואם ויאושר עם האגף למבני ציבור ומנהלת מבני דת. יובהר כי ההקצאה והחוזה כפופים לאישור גורמי התכנון והרישוי בהתאם לדרישות אגפי העירייה.

(ב) המשתמשת מתחייבת להשתמש בנכס בהתאם למטרת רשות השימוש כאמור.

(ג) יתרת המקרקעין תישאר בידי העירייה לצרכים עירוניים, בהתאם לשיקול דעתה.

(ד) על המשתמשת לגדר את המקרקעין בהתאם לדרישות הפיקוח על הבנייה.

(ה) היה והמקרקעין ו/או כל חלק מהמקרקעין שהוקצה למשתמשת גובלים במקרקעין ו/או חלק מהמקרקעין שבשימוש העירייה ו/או מי מטעמה ו/או שהוקצו ו/או עתידים להיות מוקצים ע"י העירייה לגוף אחר כלשהו, המשתמשת מתחייבת כי לא יתוכננו על ידה חלונות ו/או פתחים בקירות משותפים ו/או שעשויים להיות משותפים עם המבנים הקיימים ו/או אלו שעשויים להבנות בעתיד על המקרקעין או על כל חלק מהמקרקעין הגובלים במקרקעין שהוקצו למשתמשת.

(ו) כל תכנית כאמור בסעיף קטן (א) לעיל, לא תוגש על ידי המשתמשת לאישורן של הוועדות והרשויות המוסמכות, אלא אם כן קיבלה המשתמשת תחילה, ורק לאחר שקיבלה, את אישור העירייה לכך בכתב ובתנאי שתכנית זו תהא בהתאמה לתכניות בנין ערים תקפות אותה שעה וכל תקנה על פיהן.

(ז) העירייה רשאית, לפי שיקול דעתה, ומשיקולים סבירים ועניינים הקשורים למקרקעין, למקרקעין ולסביבתם, לאשר כל תכנית שתוצע על ידי המשתמשת או לא לתן אישורה זה ו/או להתנות מתן אישורה בתנאים הנראים לה, לדרוש שינויה של התכנית, כולה או מקצתה, ועל המשתמשת לקיים את התנאים ולבצע את השינויים הנדרשים ממנה על ידי העירייה כתנאי מוקדם למתן האישור על ידי העירייה.

(ח) המשתמשת מתחייבת לסיים את בניית המבנה לא יאוחר מיום 26.09.2022 במידה ולא תעשה כן, ובשים לב להוראות סעיף 4 תבוטל ההקצאה, החוזה יגיע לקיצו ויחולו הוראות סעיף 16 להלן בשינויים המחויבים. המקרקעין יוחזרו לידי העירייה כשהם פנויים מכל אדם וחפץ, חופשי מכול שעבוד, חוב או זכות של צד ג' כלשהוא, תוך שלושים יום מתאריך קבלת הדרישה לכך מהעירייה, ולמשתמשת לא תהא כל דרישה

קהילת בני חישיבות
שמואל הנביא (ע"ר)
580576254

ו/או טענה ו/או תביעה מכול סוג שהוא כלפי העירייה לתשלום כלשהו בקשר להקמת המבנה ו/או פיתוח המקרקעין והחזרת החזקה בהם לעירייה.

(ט) כל ההוצאות הכרוכות בתכנון, בהוצאת היתר בניה ורישיונות עפ"י כל דין, וכן הוצאות הבניה לרבות תשלום לקבלנים, קבלני משנה, יועצים, בעלי מקצוע וכו' וכל התשלומים, האגרות וההיטלים שיחולו עפ"י כל דין, יחולו על המשתמשת בלבד וישולמו על ידה והעירייה לא תידרש ולא תבצע כל תשלום בכסף או שווה כסף במישרין או בעקיפין בקשר עם הבנייה.

(י) המשתמשת מתחייבת כלפי העירייה, כי מיד לאחר חתימת החוזה ו/או סיום הבנייה, תציג שלט על חשבונה בנכס או בצמוד או בסמוך אליו, בצורה ובאופן שתקבע העירייה, בתיאום עם המשתמשת, ואשר יציין בצורה ברורה כי הנכס הוקצה, הוקם או ניתן על ידי העירייה או בעזרתה (הכול לפי העניין). המשתמשת מתחייבת לשמור על השלט במצב טוב, תקין וקריא ולחדשו על חשבונה. המשתמשת מתחייבת כי אם לא תעשה כן, תאפשר לעירייה או למי מטעמה להציג שלט על חשבון המשתמשת כאמור.

(יא) המשתמשת לא תהיה רשאית להקים את הנכס שהקמתו במקרקעין תאושר בהתאם להוראות סעיף זה (להלן: "**המבנה**") ו/או להוסיף למבנה ו/או למבנים ו/או למתקנים ו/או להגדיל את הנכס ו/או המבנים ו/או המתקנים שהקימה (להלן: "**תוספת הבניה**"), אלא בהסכמת העירייה ובתנאים שתקבע.

(יב) הוראות חוזה זה ככל שהן נוגעות לבנייה יחולו גם על תוספות בניה בשינויים המחויבים.

(יג) למען הסר ספק, מובהר בזאת כי הוראות סעיף 14 יחולו בשינויים המחויבים גם על שלב הבניה.

(יד) ותכנון ובניית המבנה יבוצעו בהתאם להוראות התכנית החלה במקרקעין והוראות נספח הבינוי באשר לבנייה מעל נכס עירוני המצורף כ**נספח ה'** לחוזה זה, ובדרך שלא תופרע פעילות גני הילדים, בליווי פיקוח הנדסי מתאים (שיהיה מקובל על מנח"ח) ותוך שמירה על כל כללי הבטיחות הקיימים והכל בהתאם להנחיית מנהל האגף למבני ציבור, מנהלת מבני דת ומנח"ח ואישורם.

(טו) מימוש ההקצאה כפוף לכך שניתן יהיה לבצע את הבנייה מבלי שתידרש העברת גני הילדים למקום חלופי ולחילופין בהסדרת מקום חלופי להפעלת גני הילדים למשך תקופת הבנייה, על ידי המשתמשת ועל חשבונה והכל לשביעות רצון העירייה ובאישורה.

קהילת בני ישראל
שמואל הנביא (ע"ר)
580576254

(טז) אכלוס המבנה כפוף לפינוי המשתמשת מהמבנה המצוי במנהל הקהילתי.

10. **<u>השימוש בנכסים והחזקתם:</u>**

(א) המשתמשת מתחייבת להשתמש במקרקעין ובנכס אך ורק למטרת רשות השימוש המפורטת במבוא לחוזה זה ובסעיף 3 לעיל ובהתאם להוראות חוזה זה. המשתמשת לא תהא רשאית להשתמש במקרקעין ו/או בנכס לכל מטרה אחרת שהיא.

(ב) מובהר כי בשטח בית הכנסת המתוכנן תותר הקמת חדר להתכנסות לאחר התפילה לצורך קידוש בלבד (לדוגמא לאחר ברית/ בר מצווה/ שבת חתן) אך לא תותר השכרת החדר או כל שטח אחר במבנה לאירועים ולשמחות ו/או הכנסת שירותי קייטרינג או מזון פרט להגשת כיבוד קל בלבד שאינו דורש הכנה ו/או בישול ו/או חימום במקום.

(ג) המשתמשת מתחייבת לבצע את כל עבודות הפיתוח ועבודות התקנות וחיבורי חשמל ואינסטלציה החלות עפ"י דין על הבעלים ו/או המחזיק בנכס, עפ"י דרישת כל רשות מוסמכת ו/או העירייה תוך התקופה הנקובה בדרישה זו.

(ד) במידה והרשות המוסמכת ו/או העירייה יבצעו בעצמן את עבודות הפיתוח, מתחייבת המשתמשת לשלם לכל רשות מוסמכת ו/או לעירייה, לפי דרישתן, את סכום ההוצאות אשר לפי חשבונן וקביעתן מגיע להן מהמשתמשת בגין הנכס ובקשר אליו, עבור ביצוע עבודות הפיתוח הנ"ל או איזה מהן. עבודות פיתוח בסעיף זה כגון: סלילה והרחבה של כבישים ומדרכות, אבני שפה, קירות מגן, גינון, הנחת רשתות חשמל ועמודי טרנספורמציה, טלפון, גז, מים, ביוב ותיעול – כל הפעולות התברואתיות והסניטאריות הבאות לשמור על האוכלוסין נוחיותם ורווחתם, נטיעות ושאר מפעלי השבחה.

(ה) העירייה באמצעות מהנדס העיר ואגף תושי"ה תתכנן כביש גישה למקרקעין. המשתמשת מתחייבת לשאת בעלות סלילת הכביש למקרקעין וכן בעלות אחזקת הכביש באופן יחסי בהתאם לשטח המוקצה כפי שתקבע העירייה.

(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,

קהילת בני חישיבות
שמואל הנביא (ע"ר)
580576254

הרשויות המקומיות, ועדות מקומיות ומחוזיות לתכנון ולבניה או כל רשות מוסמכת אחרת, בקשר עם החזקת הנכס, השימוש בו, תיקונו וכל הכרוך בו, לרבות אלה החלות על הבעלים, והמשתמשת מקבלת על עצמה בלבד את האחריות המלאה עבור כל התוצאות של אי מילוי כל חוק, פקודה, חוק עזר, הוראה או דרישה כאמור.

(ט) העירייה תהא רשאית, באמצעות פקידיה, מורשיה וכל אדם אחר שהורשה לכך מטעמה, להיכנס לנכס בכל זמן סביר כדי לוודא את קיומן של הוראות חוזה זה על ידי המשתמשת וכן תהא העירייה רשאית לעיין בספרי החשבונות של המשתמשת.

(י) העירייה תהא רשאית להניח בנכס ולהעביר דרך הנכס, בתוכו, או מעליו, בין בעצמה ובין על ידי פקידיה, פועליה ומורשיה ובין על ידי אחרים באמצעות מוסד או חברה אחרת כלשהי, או להרשות לגוף או לרשות אחרת להניח ולהעביר דרך הנכס צינורות מים, צינורות ביוב ו/או תיעול ו/או ניקוז ו/או צינורות גז, לקבוע עמודים לחשמל תאורה או לטלפון ולהעביר חוטי חשמל או טלפון וכן לבצע כל פעולת פיתוח אחרת, הכול לפי התכניות המאושרות על ידי הרשויות המוסמכות. המשתמשת מתחייבת לאפשר לעירייה להשתמש בזכותה זו ולא להפריע את הכניסה לנכס של נציגי העירייה או מי מטעמה למטרת הוצאתן לפועל של כל העבודות האמורות כדרוש ולשם החזקה תקינה וביצוע התיקונים בקווים שיונחו מתחתיו או מעליו כפי שיהא הצורך מדי פעם ופעם. במקרה של מימוש זכותה לפי סעיף זה, מתחייבת העירייה כי הדבר יעשה, עד כמה שהדבר אפשרי, מבלי לפגוע בפעילות המשתמשת בנכס, וכי בתום העבודות תחזיר מצב הנכס לקדמותו ולא תפגע מטרת רשות השימוש.

(יא) המשתמשת מתחייבת ליתן הסכמתה לשימוש העירייה בנכס בתקופת רשות השימוש בשעות אשר אין מתקיימות בו פעילות ע"י המשתמשת ובתנאי כי שימוש זה יתואם בין הצדדים מראש לגבי שעות השימוש המדויקות ומהות השימוש באופן ששימוש זה לא ינגוד את תקנות המשתמשת ולא יפגע בפעילות המשתמשת בנכס.

(יב) אין באמור לעיל כדי לגרוע מחובת המשתמשת לקיים כל חובה המוטלת עליה על פי כל דין בקשר לבניה ו/או לשימוש בנכס ולפעילות שמתבצעת בו.

(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.

קהילת בני חשמונאים
שמואל הנביא (ע"ר)
580576254

(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.

11. **<u>מיסים ותשלומים:</u>**

(א) המשתמשת מתחייבת לשלם את כל התשלומים, ההיטלים, המסים, האגרות ותשלומי חובה וארנונה וכל תשלום מס מכל מין וסוג שהוא החלים או שיחולו על הנכס או בקשר אליו בגין תקופת החוזה ובכלל זה מיסי ממשלה והיטלי הרשות המקומית, בין אם אלו מוטלים על המחזיק, החוכר, הבעלים או אחרת, וזאת במידה והמשתמשת אינה פטורה על פי כל דין מהתשלומים האמורים.

(ב) לא שילמה המשתמשת תשלום מהתשלומים הנ"ל, תהא העירייה רשאית, לפי שיקול דעתה בלבד, לשלם את התשלומים, ההיטלים, המיסים הארנונות והאגרות כאמור לעיל על חשבון המשתמשת ולגבותם מהמשתמשת, ובלבד שהעבירה תחילה את דרישות התשלום האמורות למשתמשת ואפשרה לה לשלמן תוך פרק זמן סביר.

(ג) כל סכום המגיע לעירייה מאת המשתמשת לפי חוזה זה, יישא ריבית והצמדה חוקית מתאריך חובת הפירעון ועד לסילוקו המלא וזאת מבלי לפגוע בזכויות האחרות של העירייה בקשר להפרת החוזה על ידי אי תשלום החוב.

(ד) במקרה של פיגור בפירעון תשלום כלשהו, שהמשתמשת חייבת בו לפי חוזה זה, יהא כל סכום שייגבה מהמשתמשת על חשבון הפיגור האמור נזקף לפי הסדר הבא: הוצאות גביה, ריבית והיתרה על חשבון הקרן.

(ה) מס ערך מוסף, במידה שחל על חוזה זה, יחול על המשתמשת וישולם על ידה.

(ו) מס מכירה, במידה שחל על חוזה זה, יחול על המשתמשת וישולם על ידה.

12. **<u>העברת זכויות:</u>**

(א) חוזה זה הינו אישי עם המשתמשת בלבד וזכות רשות השימוש המוקנית בו היא למשתמשת בלבד וחל איסור על המשתמשת להעביר, למשכן, לשעבד להחכיר כל זכות מהזכויות הניתנות לה בחוזה זה במלואה או בחלקה ו/או להרשות לזולתה שימוש בנכס, והכל בין באופן קבוע ובין באופן זמני, אלא אם קיבלה הסכמת העירייה בכתב ומראש ובכפיפות לתנאים שהתנתה העירייה למתן הסכמה ולתשלום דמי הסכמה באם יידרשו ע"י העירייה, ובכפוף לקבלת אישור מועצת העירייה ושר הפנים.

קהילת בני הישיבות
שמואל הנביא (ע"ר)
580576254

(ב) אין באמור בסעיף זה כדי לגרוע מזכותה של המשתמשת להתקשר בהסכמים עם קבלני משנה לשם מתן שירותים להם תזדקק לצורך השימוש בנכס בהתאם למטרת רשות השימוש של הנכס, וזאת ללא צורך באישור העירייה, ובלבד שהאחריות למתן אותם שירותים תחול על המשתמשת ותבוצע בפיקוחה ו/או באחריותה.

(ג) ככל שבמבנה שייבנה על ידי המשתמשת יונצח אדם כזה או אחר, הרי שהמשתמשת ו/או מי מטעמה תהיה מנועה מלטעון טענה בדבר קיומו של הקדש.

13. **<u>שמירת זכויות:</u>**

(א) מוצהר ומוסכם בזאת במפורש, כי אין בחוזה זה כדי להקנות למשתמשת כל זכות אשר לא הוענקה לה במפורש בחוזה זה, ולפיכך המשתמשת מוותרת על כל זכות שעשויה להיות לה כמשתמשת, על פי דין או על פי חוזה, במידה שלא נזכרה במפורש בחוזה זה.

(ב) מבלי לפגוע בכלליות האמור בסעיף קטן (א) לעיל מוצהר ומוסכם במפורש כי המשתמשת לא תהיה זכאית ליזום, ללא קבלת הסכמת העירייה בכתב ומראש, כל שינוי לתכנית מתאר או לתכנית מפורטת החלה על המקרקעין או על חלק ממנו.

(ג) מוסכם ומוצהר בזאת במפורש כי במידה שרשות השימוש חלה על חלק מהמקרקעין תהא העירייה רשאית מבלי לפגוע בהוראות סעיף קטן (ד) להלן, לעשות כל פעולה ו/או שימוש שהם ביתרת המקרקעין או בקשר אליה ללא צורך בקבלת הסכמה מאת המשתמשת וחתימתה על חוזה זה מהווה הסכמה לפעולה או שימוש כאמור במידה שתידרש על ידי צד שלישי כלשהו, ובלבד שאין בפעולה או בשימוש האמורים כדי להפריע, לדעת העירייה, במידה בלתי סבירה לשימוש המשתמשת בנכס.

(ד) למען הסר ספק מוצהר ומוסכם בזאת במפורש כי העירייה תהיה רשאית לבנות בעצמה או ע"י אחרים מטעמה מעל לנכס ו/או בצמוד אליו ו/או בסמוך אליו כל תוספת בניה לפי שיקול דעתה בכפוף לתכנית בניין עיר החלה במקום, ולנהוג בתוספת הבניה, מנהג בעלים, הכול בתנאי שתוספת הבנייה תשמש למטרה שאינה נוגדת את תקנות המשתמשת.

(ה) הזכויות בגין תוספת הבניה ירשמו על שם העירייה בדרך שהעירייה תראה לנכון, לרבות בדרך של רישום בית משותף בהתאם לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969.

(ו) להבטחת זכויות העירייה עפ"י חוזה זה, תפקיד המשתמשת בידי העירייה ייפוי כוח נוטריוני בלתי חוזר בנוסח המצורף **כנספח ג'** שיסמיך את העירייה לעשות כל פעולה שהוסמכה לעשותה עפ"י חוזה זה.

קהילת בני הישיבות
שמואל הנביא (ע"ר)
580576254

14. **<u>אחריות המשתמשת:</u>**

(א) **<u>ביטוח נכס:</u>**

הוראות הביטוח שיחולו על המשתמשת הינן בהתאם להוראות נספח הביטוח המצורף להסכם זה **כנספח ב'** ומהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

(ב) **<u>אחריות לנזקים:</u>**

(1) המשתמשת בלבד תהיה אחראית במשך כל תקופת רשות השימוש כלפי העירייה וכן כלפי כל צד שלישי לכל עבירה בנכס ו/או לנזקים שיגרמו לנכס ו/או לצד שלישי כלשהו כולל העירייה ו/או עובדיה ו/או מורשיה ו/או לרכושם, ובפרט בקשר או כתוצאה מבנייה על ידי המשתמשת או מאופן החזקת הנכס והשימוש בו או בקשר לכל עבודה ו/או פעילות שתיעשה בו. למען הסר ספק, מובהר כי העירייה לא תהא אחראית לכל עבירה ו/או נזק כלשהם אשר ייגרמו בנכס או בקשר עם הנכס, במישרין או בעקיפין.

(2) המשתמשת מתחייבת לגרום לסילוקה של כל דרישה או תביעה לתשלום פיצויים הנוגעת לנזקים כאמור בסעיף קטן (1) לעיל, במידה שתופנה כנגד העירייה. כן מתחייבת המשתמשת לשפות את העירייה עבור כל סכום שהעירייה תחויב בו עקב כל תביעה שתוגש נגדה בקשר או כתוצאה מהנ"ל והמשתמשת תשלם סכום זה לעירייה בצירוף הוצאות משפט, שכ"ט עו"ד, ריבית והצמדה תוך 14 יום מיום קבלת דרישת העירייה לכך. בכל מקרה כאמור תודיע העירייה על כך למשתמשת ותאפשר לה להגן על האינטרסים שלה בפני כל תביעה ו/או דרישה כאמור.

(3) המשתמשת מתחייבת להמציא לעירייה מידי שנת כספים דיווחים כספיים ואחרים בקשר לשימוש בנכס במועדים ובמתכונת שתקבע ע"י העירייה.

15. **<u>הפרת החוזה וביטולו:</u>**

(א) הפרת הוראות סעיפים 3, 4, 7, 9 עד 12, 14 לחוזה כולן או חלקן תהווה הפרה יסודית כמשמעותה בחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), תשל"א-1970.

(ב) הפרה המשתמשת חוזה זה הפרה יסודית או הפסיקה את השימוש בנכס לתקופה העולה על 6 חודשים, או ששינתה מטרותיה באופן שאינו תואם חוזה זה, רשאית העירייה, מבלי לפגוע בזכותה לכל תרופה ו/או סעד עפ"י דין, לבטל לאלתר את החוזה לגבי הנכס או כל חלק ממנו, לפי שיקול דעתה.

(ג) הפרה המשתמשת את החוזה הפרה שאינה יסודית רשאית העירייה מבלי לפגוע בזכותה לכל תרופה ו/או סעד עפ"י כל דין לבטל את החוזה אם לאחר שתישלח

חילת בני חישיבות
ואל חנביא (ע"ז)
580576254

למשתמשת דרישה לתקן את ההפרה או את אי הקיום ולמלא אחר ההוראות המפורטות בדרישה תוך התקופה אשר תקבע ע"י העירייה, לא תמלא המשתמשת אחר דרישה זו תוך התקופה האמורה.

(ד) בנוסף לאמור לעיל ומבלי לגרוע מזכותה הכללית של העירייה עפ"י הדין ו/או בגין הפרת החוזה מצד המשתמשת, תהא העירייה זכאית לבטל את החוזה ואת ההקצאה במקרים הבאים:

1. שימוש בנכס שלא עפ"י מטרות ההקצאה.

2. היקף האוכלוסייה הנהנית מהפעילות המתנהלת בנכס ירד באופן משמעותי מהצפי שעל פיו הוחלט להקצות את המקרקעין לשימוש זה.

3. הפעילות המתבצעת בנכס כרוכה בקבלת רישיון מגוף שלטוני ואותו רישיון בוטל ו/או נשלל.

4. הגוף לו הוקצו המקרקעין התפרק או הופסקה פעילותו.

5. הנכס דרוש לעירייה לצורך אחר. במקרה זה תינתן למשתמשת הודעה של 90 יום מראש.

6. המשתמשת לא השלימה את בניית המבנה עד ליום 26.09.2022 ולא קיבלה ארכה.

7. המשתמשת לא הנגישה את הנכס בהתאם להוראות החוק והתקנות.

8. ככל שנמצא כי לא מתקיים מניין מתפללים בימות השבוע או בליל שבת וביום שבת, יוחזרו המקרקעין והנכס לעירייה והחוזה יבוטל.

9. כל מקרה אחר של הפרת החוזה ו/או פגם בהליך ההקצאה אשר עפ"י הדין מקנים עילת ביטול.

(ה) בנוסף לזכות העירייה לבטל את החוזה כאמור לעיל, ומבלי לפגוע בזכות מזכויותיה האחרות, רשאית העירייה לתבוע מאת המשתמשת את ההוצאות, הנזקים וההפסדים שנגרמו לה עקב ההפרה.

קהילת בני וישיבות
שמואל הנביא
057626254

16. **<u>תוצאות ביטול החוזה:</u>**

בוטל החוזה ע"י העירייה כאמור בסעיף 15 לעיל, יפעלו הצדדים כדלקמן:

(א) המשתמשת תהא חייבת לפנות את הנכס ולמסרו לידי העירייה כשהוא פנוי מכל אדם וחפץ, למעט הבנוי והמחובר אל הנכס דרך קבע, כשהנכס חופשי מכל שעבוד, חוב או זכות של צד ג' כלשהו, תוך 30 יום ממועד קבלת הדרישה לכך מהעירייה. העירייה תהיה רשאית להשתמש בנכס בעצמה או באמצעות צד ג' כראות עיניה ולפי שיקול דעתה המוחלט ולמשתמשת לא תהא כל דרישה ו/או טענה ו/או תביעה מכל סוג שהוא כלפי העירייה לתשלום מכל סוג שהוא בקשר להקמת המבנה, החזקתו, השימוש בו והחזרת החזקה בו לעירייה.

(ב) לא קיימה המשתמשת התחייבותה האמורה בסעיף קטן (ב) לעיל תהיה העירייה רשאית להיכנס לנכס, לתפוס את החזקה בו וכן לנקוט בכל הפעולות עפ"י כל דין למימוש זכויותיה והמשתמשת תישא בכל ההוצאות שייגרמו לעירייה בשל שימוש העירייה בזכותה זו.

(ג) אין באמור לעיל כדי לגרוע מזכותו של כל צד לנקוט בכל הליך משפטי כפי שייראה לו בנסיבות העניין.

17. **<u>פרוק התאגיד:</u>**

במקרה שהמשתמשת תחדל להיות תאגיד עפ"י חוק או רשות ציבורית הפועלת במסגרת רשויות המדינה, תפקע רשות השימוש והחזקה בנכס וזכות השימוש בו וכל זכות אחרת הקיימת למשתמשת בנכס יחזרו לידי העירייה לאלתר ויחולו הוראות סעיף 16 לעיל בשינויים המחויבים.

18. **<u>ויתורים:</u>**

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.

19. **<u>מקום שיפוט:</u>**

מוסכם על ידי הצדדים כי לבתי המשפט בירושלים תהא סמכות ייחודית לדון בכל תובענה אשר תתגלע בין הצדדים בכל הכרוך בחוזה זה או הנובע ממנו.

20. **<u>תנאי לתוקף החוזה:</u>**

חוזה זה טעון אישור מועצת העירייה ושר הפנים או בא כוחו.

קהילת בני תשובות
שמואל הנביא (ע"ר)
580576254

21. **<u>כתובות והודעות:</u>**

כל כתב שיישלח לאחד הצדדים בדואר רשום לפי הכתובת כדלקמן ייחשב כנמסר לתעודתו 48 שעות אחרי שנמסר במשרד הדואר.

העירייה: **עיריית ירושלים**
מנהלת אגף נכסי העירייה
קריית העירייה, כיכר ספרא 1, ירושלים.

המשתמשת: **"קהילת בני הישיבות שמואל הנביא (ע"ר)"**

כתובת: _____

<u>ולראיה באו הצדדים על החתום:</u>

_____ המשתמשת
קהילת בני הישיבות
שמואל הנביא (ע"ר)
580576254

_____ ראש העירייה

_____ גזבר העירייה

_____ עיריית ירושלים

אני החי"מ _____ עו"ד מאשר בזה כי ה"ה:

_____ ת.ז. _____

_____ ת.ז. _____

אשר חתמו בפניי על חוזה זה הינם מנהלי המשתמשת ורשאים על פי תזכירה ו/או תקנותיה ו/או על פי דין לחתום בשם המשתמשת וכי חתימתם בצירוף חותמת המשתמשת מחייבת את המשתמשת לכול דבר ועניין.

מורן ברנד, עו"ד
55100
ת.ז. 5338 ירושלים 9105202

_____ עו"ד

אישור השר _____

תאריך _____

נספח א' תשריט

נספח ב' – נספח הביטוח

1.

א. להבטחת אחריותו של המשתמש על פי תנאי הסכם זה יערוך המשתמש ויחזיק בידיו במשך כל תקופת רשות השימוש ביטוחים על פי שיקול דעתו הבלעדי ושלא יפחתו מהביטוחים הבאים :

1) ביטוח עבודות קבלניות - טרם ביצוע עבודות שיפורים ו/או שיפוצים במבנה ו/או במקרקעין מתחייב המשתמש לערוך ביטוח עבודות קבלניות במתכונת "כל הסיכונים" מפני אבדן, נזק או אחריות הקשורים או הנובעים מביצוע העבודות הכולל פרק ביטוח רכוש, צד ג' ומעבידים.

2) ביטוחי קבע - טרם קבלת המבנה ו/או המקרקעין מתחייב המשתמש לערוך את הביטוחים הבאים :

2.1. ביטוח אש מורחב, על בסיס ערך כינון, של המבנה צמודותיהם, הציוד, המתקנים, המקרקעין ותכולתם.

2.2. ביטוח אחריות כלפי צד שלישי.

2.3. ביטוח חבות מעבידים בגין כל העובדים והמועסקים על ידו בקשר עם מטרת רשות השימוש במבנה ובמקרקעין ;בסביבתם, לרבות קבלני משנה ועובדיהם.

ב. גבולות ותחומי האחריות יקבעו לפי שיקול דעתו הבלעדי של המשתמש ובלבד שישקפו את היקף הפעילות ואופי הסיכונים.

2. המשתמש לבדו אחראי כלפי העירייה לאבדן, נזק או קלקול לרכוש ו/או ציוד מכל סוג ותאור הנמצא או שהובא על ידו ו/או על ידי מי מטעמו ו/או שבאחריותו ו/או המשמש לצורך מטרת רשות השימוש ו/או לכל אובדן תוצאתי בקשר עם ההתקשרות. המשתמש רשאי שלא לערוך ביטוח לרכוש ו/או לציוד המפורט לעיל במלואו ו/או בחלקו, אולם יובהר כי בכל מקרה המשתמש פוטר, בשמו ובשם הבאים מטעמו, את העירייה ואת הבאים מטעם העירייה מאחריות לכל אובדן או נזק לרכוש או ציוד כלשהו כאמור ו/או לכל אובדן תוצאתי בקשר עם ההתקשרות.

3. בכל הביטוחים יכללו התנאים הבאים :

3.1. העירייה תיכלל כמבוטח נוסף, וייכלל סעיף המחייב את חברת הביטוח להודיע לעירייה 60 יום לפני מועד ביטול הביטוח או אי חידושו.

3.2. "העירייה" לעניין סעיפי הביטוח הינה : העירייה ו/או חברות בנות ו/או עמותות קשורות ו/או תאגידים עירוניים ו/או וועדות מקומיות ועובדים ומנהלים של הנ"ל.

3.3. בביטוחי החבות ייכלל סעיף אחריות צולבת.

3.4. פוליסות הביטוח של המשתמש יכללו סעיף ויתור על תחלוף כנגד העירייה וכל גוף אחר שאין להפעיל נגדו זכות שבוב.

קהילת בני חישיבות
שמואל הנביא (ע"ר)
580576254

3.5. הכיסוי בפוליסות לא יפחת מהיקף הכיסוי על פי פוליסות "ביט" של קבוצת כלל ביטוח התקפות במועד התחלת הביטוח והביטוחים יערכו בחברת ביטוח המורשית בישראל.

3.6. חריג רשלנות רבתי לא יחול בפוליסות.

3.7. כל סעיף בפוליסות (אם יש כזה) המפקיע או מקטין או מגביל בדרך כלשהי את אחריות מבטח המשתמש כאשר קיים ביטוח אחר לא יופעל כלפי העירייה ו/או מי מטעמה, ולגבי העירייה הפוליסות הנ"ל הוא "ביטוח ראשוני", המזכה אותה במלוא השיפוי המגיע לפי תנאיו, ללא זכות השתתפות בביטוחיה מבלי שתהיה למבטחי המשתמש זכות תביעה ממבטחי העירייה להשתתף בנטל התיוב כאמור בסעיף 59 לחוק חוזה הביטוח תשמ"א – 1981, ולמען הסר ספק מבטחי המשתמש מוותרים על טענה של ביטוח כפל כלפי הנ"ל.

4. העירייה תהא רשאית לדרוש מהמשתמש בכל עת במהלך כל תקופת ההסכם שיציג בפניה את פוליסות הביטוח ו/או אישורי ביטוח בהתאם לנוסחים שיקבעו ע"י העירייה.

5. המשתמש ידאג להאריך במועד את פוליסות הביטוח כאמור לעיל, כך שתהיינה בידיו פוליסות ביטוח תקפות למשך כל תקופת ההסכם לפי העניין ואו כל תקופת הארכה ו/או כל עוד ישנה אחריות כלפיו על פי דין.

6. עריכת הביטוחים ו/או תיקונם והמצאת פוליסות הביטוח ו/או האישורים על קיום ביטוחים לעירייה לא יהוו אישור כלשהו מהעירייה על התאמת הביטוחים ולא יטילו עליה אחריות כלשהו בקשר לכך ו/או לא יהא בכך כדי לצמצם את אחריותו של המשתמש על-פי הסכם זה או על-פי כל דין.

7. המשתמש לבדו אחראי על תשלום דמי הביטוחים הנ"ל וכן יישא בדמי ההשתתפויות העצמיות הקבועות בפוליסות הביטוח.

8. מובהר בזאת כי אין בחובתו של המשתמש לקיום הביטוחים כאמור בכדי להתנות על האמור בסעיף חוזה זה ו/או בהוראות אחריות והשיפוי בחוזה זה ו/או על פי דין באשר לאחריותו בגין כל נזק, ואין בעשיית הביטוחים ו/או בבדיקתם ו/או באי בדיקתם ע"י העירייה בכדי לפטור את המשתמש מכל אחריות מכח כל דין הסכם או מנהג.

9. כמו כן, אין בתשלום כלשהו מחברת הביטוח בכדי לשחרר את המשתמש מאחריותו כאמור. המשתמש יהא חייב בפיצוי בגין כל נזק ופגם שאינו מכוסה ע"י הפוליסות ו/או מתחת להשתתפויות העצמיות בפוליסות ובכלל זה יהא חייב בפיצוי לגבי נזקים בעבורם לא פיצתה חברת הבטוח את העירייה.

10. מובהר בזאת כי במקרים בהם שיעור הנזק שנגרם בפועל גבוה מסכום הפיצוי אותו שילמה חברת הבטוח, יהיה חייב המשתמש להשלים את יתרת הסכום ביחס למלוא שיעור הנזק בפועל.

חילה בני הישלבות
שמואל הנביא (ע"ד)
580576254

עיריית ירושלים

גזברות - מחלקת נכסים

נספח ד' לתוזה רשות השימוש

להלן הנוסחה לקיצור תקופת רשות השימוש ותקופת רשות השימוש המוארכת במקרה של השתתפות ציבורית בבנייה:

1.	סך ההוצאה הצפויה לפיתוח,		
	לתשתית ולבניה במגרש	-	A
2.	סכום השתתפות כספי ציבור	-	B
	בפיתוח, תשתית ובניה במגרש		
3.	יחסיות ההשתתפות לעומת ההוצאה	-	C = (B/A)
4.	תקופת רשות שימוש מופחתת	-	D= 25 - (25X C)

<u>דוגמא</u>:

1.	ההוצאה הצפויה	A =	3,000,000 ש"ח
2.	ההשתתפות	B =	1,000,000ש"ח
3.	יחסיות רשות השימוש	C =	1 / 3 = 0.33
4.	תקופת רשות השימוש	D =	25-(25 X 0.33) = 25 -8.25 = 16.75

דהיינו: תקופת רשות השימוש תהיה 16 שנים ו9- חודשים. יצוין כי גם תקופת רשות השימוש המוארכת וגם תקופת רשות השימוש המוארכת הנוספת יפחתו באופן יחסי.

ההשתתפות הכספית תינתן רק לאחר חתימת חוזה /נספח לחוזה רשות שימוש חדש.

מנהלת אגף נכסי העירייה

נספח ה' לחוזה רשות השימוש

עיריית ירושלים
אגף רישוי עסקים
بلدية اورشليم القدس
قسم رخص الجمهور

הדרישות/ המגבלות בבינוי מעל נכס עירוני :

1. <u>דרישות בטיחות משתמשים/שמירת שיבוש קיים (נדרשו ע"י מנת"י, מנת"ח,רווחה,נכסים)</u>

- איסור שהיית תלמידים ומשתמשים אחרים מתחת אתר בנייה ובסביבתו.
- הסדרת מקום פעילות אלטרנטיבי לשימוש במבנה הקיים עד להשלמת הקמת התוספת ע"פ דרישת אגפי החינוך ואגפים אחרים.
  (הערה :עמידה על דרישה זו מייתרת למעשה חלק גדול מהדרישות)
- מניעת ו/או הגבלת השימוש במבנה קיים בשל הצורך בבדיקות פיזיות מוקדמות ו/או חיזוק המבנה הקיים במהלך הבנייה.
- הסדרים לחלוקת השימוש והאחריות בתשתיות משותפות (כגון מעברים משותפים,ביוב,חנייה,הארכת יסודות) במהלך הבנייה ובסיומה.
- דרישת משרד החינוך למיגון חצרות גני ילדים מתחת לכל פתח, רמפה ומהלך מדרגות בסערכת גגוני בטיחות קבועה למניעת נפילת חפצים ותלקי בנין מהתוספת אל חצר גן הילדים גם לאחר סיום הבנייה.
- דרישה לקשירת האבן במבנה הקיים ובתוספת הבנייה ע"מ להבטיח מניעת נשירה.
- תיאום וטיפול במפגעי בטיחות הנובעים מתהליך הבנייה .
- תיאום וטיפול במפגעי בטיחות העלולים להיווצר לאחר השלמת הבנייה.
- בדיקת התאמת השימוש המוצע בתוספת לשימוש הקיים בנכס העירוני.
- מפגעי רעש אבק ופסולת בזמן הבנייה.
- שעות פעילות מותרות לעבודות הקמת התוספת.
- הגדרה והתחייבות למשך הבנייה בהיקף אחד ובזמן קצוב.
- פגיעה באיטום גג המבנה הקיים וחדירת מים בחדשי החורף.
- חסימת מעברים ופתחי חירום במהלך העבודות.
- הגדרת שטחי התארגנות וגישה לבניית התוספת.

[illegible]

עיריית ירושלים
מאגף רישוי בניה
بلدية اورشليم القدس
قسم منح التصاريح

- החזרת המצב לקדמותו.

2. <u>דרישות תיכנוניות והנדסיות (אגף מבני ציבור,רישוי ופיקוח)</u>

- בדיקות מוקדמות לקביעת עמידות המבנה הקיים והתאמתו להקמת התוספת כולל בדיקות העמסה, בדיקות בטונים במעבדה ובדיקות אלמנטים בשטח.
- דרישות תמ"א 38 ותקן 413 לחיזוק המבנה והתוספת לעומסי רעידת אדמה.
- שמירת חזות ארכיטקטונית של המבנה המקורי והתוספת.
- מניעת בינוי על גבי מבנה מקורי מפלקל.
- קבלת אחריות הנדסית מלאה של מתכנן שלד התוספת על כל המבנה השלם.
- מינוי מהנדס / מפקח מטעם העירייה שיאשר את התאמת המבנה הקיים לתוספת העומסים המוצעת , יבדוק ויאשר את תוכניות העבודה המפורטות ויפקח על התאמת הביצוע.
- ביצוע ע"י קבלן רשום בפיקוח מפקח צמוד.
- הגדרת נפח תוספת הבנייה לרבות תיאום ארכיטקטוני והגבלת בליטת התוספת מעבר לקונטור המבנה הקיים.
- כניעה בתיפקוד המבנה הקיים מבחינת שטחי חצר, חסימת תאורה טיבעית, חסימת מעברים פתחי חירום ועוד - לאחר השלמת התוספת.

3. <u>דרישות כלליות</u>

- תיאום סיווג פועלים מורשים עם דרישות הבטחון עפ"י צרכי המוסד הפעיל במבנה הקיים.
- אחריות לטיפול בנזק שנגרם למבנה הקיים או למערכות בתום העבודות ו/או במהלכן.
- אחריות לחריגות בנייה שפוגעות בתפקוד המבנה המקורי.
- נזקים וכניעה בצד ג' במהלך הבנייה או לאחריה.

כ"ב אדר ב, תשפ"ד
1 אפריל, 2024

<u>חוות דעת משפטית לעניין הסכם רשות שימוש בנכס עירוני (נכס 4334 משתמש 29)</u>

1. העירייה חוכרת של המקרקעין הידועים כמגרש 913 לפי תרש"צ מספר 5/04/05 שבחלקה 138 בגוש 30102 אשר מצויה ברחוב ארץ חפץ 46 בשכונת שמואל הנביא, ירושלים, ושעליה בנויים גני ילדים (להלן: "**המקרקעין**" ו-"**מבנה גני הילדים**").

2. ביום 14.6.2022 המליצה ועדת ההקצאות המקצועית להקצות לעמותת "**המרכז לישיבות וכוללים שע"י אור החיים" (ע"ר)** (להלן: "**העמותה**") את גג מבנה הקבע של גני הילדים כפי <u>שמסומן בתשריט המצורף להסכם רשות השימוש כנספח א'</u> לצורך הקמת בית כנסת, וניהולו (להלן: "**המבנה**") וזאת לתקופה כמפורט להלן ובכפוף לתנאים שיפורטו להלן:

א. רשות השימוש כפופה לחתימת העמותה על כתב התחייבות ושיפוי לשביעות רצון העירייה שבו יובהר כי העמותה מודעת לכך שבתוכנית עתידית לפינוי בינוי ייהרס בית הכנסת ולא תהיה לעמותה כל טענה, דרישה או תביעה כלפי העירייה בקשר עם האמור. נוסח כתב ההתחייבות החתום על ידי העמותה מצ"ב.
ב. תוקף רשות השימוש וחוזה זה כפופים להוראות הסכם החכירה שנחתם בין העירייה לבין רמ"י ולתוקפו לרבות מימוש תקופת האופציה.
ג. ותכנון ובניית המבנה יתואם עם מנהל האגף למבני ציבור מנהל האגף למבני דת בהתייעצות עם מנהל האגף לחינוך חרדי ויאושר על ידם.
ד. ומימוש ההקצאה כפוף לאישור גורמי התכנון והרישוי כמקובל ובהתאם לדרישות אגפי העירייה.
ה. רשות השימוש במבנה תהא לתקופה של 24 שנים ו-11 חודשים שתחל במועד השלמת הבניה (ככל שתושלם), ובכפוף להשלמת הבניה, למפרע למועד החלטת המועצה.
ו. תוקף ההקצאה הינו לשלוש שנים ובמידה וההקצאה לא תמומש בפרק זמן זה היא תבוטל.

3. העירייה תהא רשאית לבטל את רשות השימוש בכל שלב במהלך התקופה במקרה של הפרת תנאי ההקצאה ו/או תנאי הסכם רשות השימוש ו/או מכל סיבה אחרת.

4. במסגרת חוזה רשות השימוש הובהר כי העמותה תהיה רשאית לבנות את המבנה בבניה קלה או רגילה בכפוף לאישור מוסדות התכנון המוסמכים, אולם ידוע לעמותה שבמקום מקודמת תב"ע לפינוי בינוי במתחם והיא מתחייבת לפנות את הנכס ולהשיבו לחזקת העירייה במועד שיקבע על ידי העירייה (להלן: "המועד הקובע") ולא יהיו כל טענות ו/או תביעות ו/או דרישות כלפי העירייה בקשר עם דרישתה לפינוי הנכס במועד הקובע ו/או בגין הריסת המבנה ו/או בגין השקעות ככל שבוצעו על ידה במבנה. העמותה, בכובעה כמשתמשת בנכס, התחייבה שלא תמנע ו/או תפריע ו/או תתנגד לתוכנית שתוגש בקשר עם המקרקעין ו/או המבנה ו/או הנכס ו/או עם בקשר עם הוספת שטחי בנייה.

5. ביום 29.8.2022 המליצה הוועדה המייעצת להקצאות לאשר את המלצת ועדת ההקצאות המקצועית.

6. ביום 31.8.2022 אישרה מועצת העירייה את המלצת הוועדה המייעצת להקצאות.

7. הסכם רשות השימוש המצ"ב מסדיר את תקופת רשות השימוש שאושרה על ידי המועצה כאמור.

8. 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,

מינהל היועץ המשפטי לעירייה | אגף ייעוץ וחקיקה
כיכר ספרא 8, ת.ד. 775, ירושלים 9100707. טלפון: 02-6298482 / 02-6297587. פקס: 02-6297125
אתר אינטרנט: Website: www.jerusalem.muni.il
Safra square 8, P.O.B. 775, Jerusalem 9100707, Tel 02-6297587 \ 02-6298482, Fax: 02-6297125

1/4334-29

חוזה רשות שימוש

שנערך ונחתם בירושלים ביום _____ בחודש _____ בשנת _____

נכס 4334

משתמש 29

בין: **עיריית ירושלים**
מכיכר ספרא 1, ירושלים
(להלן: "**העירייה**") **מצד אחד**

לבין: **עמותת: "המרכז לישיבות וכוללים שע"י אור החיים (ע"ר)"**
ע.ר. 580225985
(להלן: "**המשתמשת**") **מצד שני**

הואיל: והעירייה הינה בעלת זכויות החכירה במגרש 913 לפי תרש"צ 5/04/05 (להלן: "**התכנית**"), הידוע גם כחלקה 138 בגוש 30102, ואשר מצוי ברחוב ארץ חפץ 46, בשכונת שמואל הנביא, ירושלים (להלן: "**המקרקעין**") ושל מבנה גני הילדים הבנוי עליו (להלן: "**מבנה גני הילדים**"). זאת בהתאם להסכם חכירה (להלן: "**הסכם החכירה**") שנחתם בין העירייה לבין רשות מקרקעי ישראל (להלן: "**רמ"י**").

והואיל: ועל פי התכנית ייעוד המקרקעין הינו למבני ציבור.

והואיל: והמשתמשת מודעת לכך שככל והמקרקעין אינם רשומים ע"ש עיריית ירושלים, אין באישור שר הפנים או מי שהסמיכו, כל ראיה לרישום עתידי כאמור.

והואיל: ומועצת העירייה בישיבתה מיום 31.08.2022 החליטה על הקצאת גג מבנה הקבע של גני הילדים למשתמשת לצורך הקמת בית כנסת (להלן: "**המבנה**") וניהולו (להלן: "**מטרת רשות השימוש**") בכפוף לחתימת המשתמשת על כתב התחייבות ושיפוי לשביעות רצון העירייה שבו יובהר כי המשתמשת מודעת לכך שבתוכנית עתידית לפינוי בינוי ייהרס בית הכנסת ולא תהיה למשתמשת כל טענה, דרישה או תביעה כלפי העירייה בקשר עם האמור.

והואיל: ותוקף רשות השימוש וחוזה זה כפופים להוראות הסכם החכירה שנחתם בין העירייה לבין רמ"י ולתוקפו לרבות מימוש תקופת האופציה.

והואיל: וברצון המשתמשת לקבל רשות שימוש מהעירייה בגג מבנה הקבע של גני הילדים לצורך הקמת המבנה וברצון העירייה ליתן למשתמשת רשות שימוש בגג מבנה הקבע של גני הילדים לצורך כאמור, והכל בהתאם להוראות חוזה ותנאיו כדלהלן.

חתימת המשתמשת

ישיבות וכוללים • שע"י אור-החיים • עמותה
רחי עזרא 1
ירושלים

והואיל: ותכנון ובניית המבנה יתואם עם מנהל האגף למבני ציבור מנהל האגף למבני דת בהתייעצות עם מנהל האגף לחינוך חרדי ויאושר על ידם.

והואיל: ומימוש ההקצאה כפוף לאישור גורמי התכנון והרישוי כמקובל ובהתאם לדרישות אגפי העירייה.

והואיל: ותכנון ובניית המבנה יבוצעו בהתאם להוראות נספח הבינוי באשר לבנייה מעל נכס עירוני המצורף כ**נספח ה'** לחוזה זה, ובדרך שלא תופרע פעילות גני הילדים, בליווי פיקוח הנדסי מתאים ולרבות אישור כי מבנה הקבע של גני הילדים יכולים, קונסטרוקטיבית לשאת את הבניה המוצעת, ותוך שמירה על כל כללי הבטיחות הקיימים והכל בהתאם להנחיית מנהל האגף למבני ציבור, מנח"י, מנהל האגף למבני דת.

והואיל: וככל שהמשתמשת לא תוכל לעמוד בתנאים לעיל, ביצוע הבנייה יהא כפוף לאיתור מקום חלופי לגני הילדים למשך תקופת הבנייה על ידי המשתמשת ועל חשבונה והכל לשביעות רצון העירייה ובאישורה.

והואיל: והמשתמשת מצהירה כי היא עומדת ותעמוד בתנאים המיוחדים ובתבחינים הכללים שקבעה העירייה בקשר להקצאות קרקע.

והואיל: ומובהר כי כל שימוש שיעשה בנכס ו/או במבנה בניגוד למטרות ההקצאה יהווה עילה לביטול הסכם זה וההקצאה.

והואיל: ותוקף ההסכם כפוף להוכחת יכולת כלכלית של המשתמשת, להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה.

והואיל: 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.

<u>לפיכך הותנה, הוצהר והוסכם בין הצדדים כדלקמן:</u>

1. **<u>מבוא:</u>**

המבוא לחוזה זה מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

חתימת המשתמשת

רח' עזרא 1
ירושלים

2. **<u>הגדרות:</u>**

"המקרקעין"- מגרש 913 לפי תכנית מספר 5/04/05, הידוע גם כחלקה 138 בגוש 30102, ואשר מצוי ברחוב ארץ חפץ 46, בשכונת שמואל הנביא, ירושלים.

"הנכס"- מבנה הקבע של גני הילדים והמבנה העתיד להיבנות עליו על ידי המשתמשת, כמסומן בתשריט המצורף **כנספח א'** לחוזה זה ובכפוף להיתר הבנייה.

"המנהלת"- מנהלת אגף נכסי העירייה או מי שהוסמך לכך על ידה ובכל מקום בחוזה בו מסורות לעירייה סמכויות, יראו סמכויות אלה, אם לא נקבע אחרת, כנתונות גם למנהלת, ובכלל זה הסמכות לבטל את ההקצאה ו/או את חוזה רשות השימוש.

3. **<u>רשות השימוש ומטרתה:</u>**

(א) העירייה מתחייבת בזה ליתן למשתמשת, והמשתמשת מתחייבת לקבל מהעירייה רשות שימוש בגג מבנה הקבע של גני הילדים והכול בהתאם לתנאי חוזה זה והוראותיו. רשות השימוש תחול על גג מבנה הקבע של גני הילדים ועל המבנה העתיד להיבנות עליו על ידי המשתמשת (להלן: **"הנכס"**).

(ב) מטרת רשות השימוש היא אך ורק לצורך הקמת בית כנסת וניהולו בהתאם למטרה כמפורט במבוא לחוזה זה, ולא לשם עשיית רווחים או כל מטרה אחרת שהיא, אלא אם תקבל הסכמת העירייה בכתב ומראש ובכפוף לקבלת אישור מועצת העירייה ושר הפנים.

(ג) המשתמשת תהיה רשאית לבנות בבניה קלה או רגילה בכפוף לאישור מוסדות התכנון המוסמכים, אולם המשתמשת מצהירה בזה כי ידוע לה שבמקום מקודמת תב"ע לפינוי בינוי במתחם (להלן: **"התב"ע"**), והמשתמשת מתחייבת ומסכימה בזה לפנות את הנכס ולהשיבו לחזקת העירייה במועד שיקבע על ידי העירייה (להלן: **"המועד הקובע"**). למשתמשת לא יהיו כל טענות ו/או תביעות ו/או דרישות כלפי העירייה בקשר עם דרישתה לפינוי הנכס במועד הקובע כאמור ו/או בגין הריסת המבנה ו/או בגין השקעות ככל שבוצעו על ידה במבנה. מבלי לגרוע מהאמור המשתמשת, בכובעה כמשתמשת בנכס, מתחייבת שלא תמנע ו/או תפריע ו/או תתנגד לתכנית שתוגש בקשר עם המקרקעין ו/או המבנה ו/או הנכס ו/או עם בקשר עם הוספת שטחי בנייה. רשות השימוש כפופה לחתימת המשתמשת על כתב התחייבות ושיפוי לשביעות רצון העירייה בקשר עם האמור.

(ד) למען הסר ספק, מובהר כי לא תיעשה כל פעילות פוליטית מפלגתית ו/או עסקית ו/או מסחרית ו/או כל פעילות שהיא למטרות רווח.

חתימת המשתמשת

(ה) המשתמשת מתחייבת שלא לקיים בנכס כל פעילות אסורה עפ"י הדין.

(ו) למען הסר ספק, מוצהר ומוסכם בזאת על ידי הצדדים כי חוק הגנת הדייר (נוסח משולב), תשל"ב-1972 או כל חוק שיחליפו והתקנות על פיהם לא יחולו על חוזה זה, למעט ההוראות הקובעות את אי תחולת החוק והתקנות על פיו, ומוסכם גם כי הסכמתה של העירייה ליתן רשות שימוש בנכס פירושה הסכמת בעל זכויות במקרקעין בלבד והסכמה זו לא תתפרש כהסכמתה של רשות מוסמכת כלשהי, לרבות רשויות התכנון.

(ז) המשתמשת מתחייבת שלא לשעבד ו/או למשכן את הנכס ו/או להעבירו לתפעול ו/או לשימוש של גוף אחר.

4. **<u>ההקצאה, תקופתה וביטולה:</u>**

(א) תוקף ההקצאה הוא לשלוש שנים מיום 1.09.2022, על המשתמשת לממש את ההקצאה ולהשלים את הקמת המבנה עד ליום 31.08.2025 (להלן: "**תקופת מימוש ההקצאה**"), במידה והיא לא תמומש בפרק זמן זה, ההקצאה תבוטל.

(ב) במידה וכעבור פרק זמן של שנתיים ותשעה חודשים מיום אישור ההקצאה על ידי מועצת העירייה המשתמשת טרם השלימה את בניית המבנה וברצונה להאריך את תוקף ההקצאה, עליה לפנות אל העירייה לפחות שלושה חודשים לפני תום תקופת ההקצאה בבקשה מתאימה.

(ג) בקשת המשתמשת בדבר הארכת תקופת ההקצאה תידון בפני הגורמים המוסמכים בעיריית ירושלים. הוחלט לקבל את הבקשה, יוארך תוקף ההקצאה לתקופה של עד שנתיים נוספות והודעה על כך תשלח למשתמשת. נדחתה הבקשה, תודיע העירייה למשתמשת על ביטול ההקצאה ויחולו הוראות סעיף 15 להלן.

(ד) לא השלימה המשתמשת את הבנייה כאמור בסעיף קטן (א) לעיל ו/או לא הגישה בקשה להארכת תוקף ההקצאה כאמור בסעיף קטן (ב) לעיל, תתבטל ההקצאה מאליה ללא צורך במתן כל הודעה על כך למשתמשת ויחולו הוראות סעיף 15 להלן.

(ה) הוארך תוקף ההקצאה לתקופה נוספת כאמור בסעיף קטן (ג) לעיל, על המשתמשת להשלים את הבנייה תוך פרק הזמן שהוקצב לה בהחלטת הארכת תוקף ההקצאה. לא תעשה כן, תתבטל ההקצאה מאליה ללא צורך במתן כל הודעה על כך למשתמשת ויחולו הוראות סעיף 15 להלן.

חתימת המשתמשת

(ו) עם ביטול ההקצאה בהתאם להוראות סעיף זה, לא תהא למשתמשת כל דרישה ו/או טענה ו/או תביעה מכל סוג שהוא כלפי העירייה לתשלום כלשהוא בקשר להקמת המבנה ו/או פיתוח המקרקעין והחזרת החזקה בו לעירייה.

5. **<u>תקופת רשות השימוש:</u>**

(א) בכפוף לאמור בסעיפים קטנים (ב) ו- (ג) להלן, תקופת רשות השימוש הינה ל- 24 שנים ו- 11 שתחילתה ביום 1.09.2022 וסיומה ביום 31.07.2047 (להלן: "**תקופת רשות השימוש**").

(ב) למרות האמור בסעיף קטן (א) לעיל, עד להשלמת המבנה וקבלת תעודת גמר כדין (להלן: "**מועד השלמת הבנייה**") לא יהיה בחוזה זה אלא מתן הרשאה למשתמשת לעלות על המקרקעין ולהקים את המבנה בהתאם להוראות חוזה זה. רשות השימוש תחל במועד השלמת הבניה למפרע למועד הנקוב בסעיף קטן (א) לעיל.

(ג) למרות האמור לעיל, במידה ועיריית ירושלים ו/או מדינת ישראל ו/או גוף ציבורי יעבירו למשתמשת כספים או מימון בכל צורה שהיא לצורך הקמת המבנה (להלן: "**מימון העירייה**"), יתקצרו תקופת רשות השימוש ו/או תקופת רשות השימוש המוארכת ו/או תקופת רשות השימוש המוארכת הנוספת כאחד בשיעור דומה ליחס שבין מימון העירייה לסה"כ ההשקעה בהקמת המבנה לפי העניין, זאת בהתאם ל**נספח ד'** לחוזה זה.

6. **<u>החזרת הנכס בתום תקופת רשות השימוש:</u>**

עם תום תקופת רשות השימוש האמורה בסעיף 5 (א) לעיל ו/או עם הפסקת רשות השימוש כדין ו/או עפ"י הוראות חוזה זה, תפנה המשתמשת את הנכס ותשיבו לעירייה כשהוא פנוי מכל אדם וחפץ, בהתאם לאמור בסעיף 15 להלן בשינויים המחויבים.

7. **<u>דמי רשות שימוש:</u>**

דמי רשות השימוש בסך של 7,193 ₪ (במילים: שבעת אלפים מאה תשעים ושלושה שקלים), למשך כל תקופת רשות השימוש וישולמו מראש לכל התקופה.

8. **<u>הבניה:</u>**

(א) המשתמשת מתחייבת בזה להגיש תוך 6 חודשים מיום חתימת חוזה זה את תכניות הבנייה לאישורה של הוועדה המקומית לתכנון ולבניה או כל רשות מוסמכת אחרת, שהיתר ממנה דרוש לשם הבנייה. התכנון יתואם ויאושר עם האגף למבני ציבור ומנהלת האגף למבני דת. יובהר כי ההקצאה והחוזה כפופים לאישור גורמי התכנון והרישוי בהתאם לדרישות אגפי העירייה.

(ב) המשתמשת מתחייבת להשתמש בנכס בהתאם למטרת רשות השימוש כאמור.

חתימת המשתמשת

(ג) יתרת המקרקעין תישאר בידי העירייה לצרכים עירוניים, בהתאם לשיקול דעתה.

(ד) על המשתמשת לגדר את המקרקעין בהתאם לדרישות הפיקוח על הבנייה.

(ה) היה והמקרקעין ו/או כל חלק מהמקרקעין שהוקצה למשתמשת גובלים במקרקעין ו/או חלק מהמקרקעין שבשימוש העירייה ו/או מי מטעמה ו/או שהוקצו ו/או עתידים להיות מוקצים ע"י העירייה לגוף אחר כלשהו, המשתמשת מתחייבת כי לא יתוכננו על ידה חלונות ו/או פתחים בקירות משותפים ו/או שעשויים להיות משותפים עם המבנים הקיימים ו/או אלו שעשויים להבנות בעתיד על המקרקעין או על כל חלק מהמקרקעין הגובלים במקרקעין שהוקצו למשתמשת.

(ו) כל תכנית כאמור בסעיף קטן (א) לעיל, לא תוגש על ידי המשתמשת לאישורן של הוועדות והרשויות המוסמכות, אלא אם כן קיבלה המשתמשת תחילה, ורק לאחר שקיבלה, את אישור העירייה לכך בכתב ובתנאי שתכנית זו תהא בהתאמה לתכניות בנין ערים תקפות אותה שעה וכל תקנה על פיהן.

(ז) העירייה רשאית, לפי שיקול דעתה, ומשיקולים סבירים ועניינים הקשורים למקרקעין, למקרקעין ולסביבתם, לאשר כל תכנית שתוצע על ידי המשתמשת או לא לתן אישורה זה ו/או להתנות מתן אישורה בתנאים הנראים לה, לדרוש שינויה של התכנית, כולה או מקצתה, ועל המשתמשת לקיים את התנאים ולבצע את השינויים הנדרשים ממנה על ידי העירייה כתנאי מוקדם למתן האישור על ידי העירייה.

(ח) המשתמשת מתחייבת לסיים את בניית המבנה לא יאוחר מיום 31.08.2025 במידה ולא תעשה כן, ובשים לב להוראות סעיף 4 תבוטל ההקצאה, החוזה יגיע לקיצו ויחולו הוראות סעיף 15 להלן בשינויים המחויבים. המקרקעין יוחזרו לידי העירייה כשהם פנויים מכל אדם וחפץ, חופשי מכול שעבוד, חוב או זכות של צד ג' כלשהוא, תוך שלושים יום מתאריך קבלת הדרישה לכך מהעירייה, ולמשתמשת לא תהא כל דרישה ו/או טענה ו/או תביעה מכול סוג שהוא כלפי העירייה לתשלום כלשהו בקשר להקמת המבנה ו/או פיתוח המקרקעין והחזרת החזקה בהם לעירייה.

(ט) כל ההוצאות הכרוכות בתכנון, בהוצאת היתר בניה ורישיונות עפ"י כל דין, וכן הוצאות הבניה לרבות תשלום לקבלנים, קבלני משנה, יועצים, בעלי מקצוע וכו' וכל התשלומים, האגרות וההיטלים שיחולו עפ"י כל דין, יחולו על המשתמשת בלבד וישולמו על ידה והעירייה לא תידרש ולא תבצע כל תשלום בכסף או שווה כסף במישרין או בעקיפין בקשר עם הבנייה.

חתימת המשתמשת

רחי עזרא 1 ירושלים

(ו) המשתמשת מתחייבת כלפי העירייה, כי מיד לאחר תתימת החוזה ו/או סיום הבנייה, תציג שלט על חשבונה בנכס או בצמוד או בסמוך אליו, בצורה ובאופן שתקבע העירייה, בתיאום עם המשתמשת, ואשר יציין בצורה ברורה כי הנכס הוקצה, הוקם או ניתן על ידי העירייה או בעזרתה (הכול לפי העניין). המשתמשת מתחייבת לשמור על השלט במצב טוב, תקין וקריא ולחדשו על חשבונה. המשתמשת מתחייבת כי אם לא תעשה כן, תאפשר לעירייה או למי מטעמה להציג שלט על חשבון המשתמשת כאמור.

(יא) המשתמשת לא תהיה רשאית להקים את הנכס שהקמתו במקרקעין תאושר בהתאם להוראות סעיף זה (להלן: "**המבנה**") ו/או להוסיף למבנה ו/או למבנים ו/או למתקנים ו/או להגדיל את הנכס ו/או המבנים ו/או המתקנים שהקימה (להלן: "**תוספת הבניה**"), אלא בהסכמת העירייה ובתנאים שתקבע.

(יב) הוראות חוזה זה ככל שהן נוגעות לבנייה יחולו גם על תוספות בנייה בשינויים המחויבים.

(יג) למען הסר ספק, מובהר בזאת כי הוראות סעיף 14 יחולו בשינויים המחויבים גם על שלב הבניה.

(יד) תכנון ובניית המבנה יבוצעו בהתאם להוראות נספח הבינוי באשר לבנייה מעל נכס עירוני המצורף כ**נספח ה'** לחוזה זה, ובדרך שלא תופרע פעילות גני הילדים, בליווי פיקוח הנדסי מתאים ולרבות אישור כי מבנה הקבע של גני הילדים יכולים, קונסטרוקטיבית לשאת את הבניה המוצעת, ותוך שמירה על כל כללי הבטיחות הקיימים והכל בהתאם להנחיית מנהל האגף למבני ציבור, מנח"י, מנהל האגף למבני דת.

(טו) יובהר, כי ככל שהמשתמשת לא תוכל לעמוד בתנאי ס"ק יד לעיל, ביצוע הבנייה יהא כפוף לאיתור מקום חלופי לגני הילדים למשך תקופת הבנייה על ידי המשתמשת ועל חשבונה והכל לשביעות רצון העירייה ובאישורה.

(טז) תכנון המבנה יתואם עם האגף למבני ציבור ומנהל האגף למבני דת בהתייעצות עם מנהל מינהל חינוך ויאושר על ידם.

9. **<u>השימוש בנכסים והחזקתם:</u>**

(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.

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.

(ג) המשתמשת מתחייבת לבצע את כל עבודות הפיתוח ועבודות התקנות וחיבורי חשמל ואינסטלציה החלות עפ"י דין על הבעלים ו/או המחזיק בנכס, עפ"י דרישת כל רשות מוסמכת ו/או העירייה תוך התקופה הנקובה בדרישה זו.

(ד) במידה והרשות המוסמכת ו/או העירייה יבצעו בעצמן את עבודות הפיתוח, מתחייבת המשתמשת לשלם לכל רשות מוסמכת ו/או לעירייה, לפי דרישתן, את סכום ההוצאות אשר לפי חשבונן וקביעתן מגיע להן מהמשתמשת בגין הנכס ובקשר אליו, עבור ביצוע עבודות הפיתוח הנ"ל או איזה מהן.
עבודות פיתוח בסעיף זה כגון:
סלילה והרחבה של כבישים ומדרכות, אבני שפה, קירות מגן, גינון, הנחת רשתות חשמל ועמודי טרנספורמציה, טלפון, גז, מים, ביוב ותיעול – כל הפעולות התברואתיות והסניטאריות הבאות לשמור על האוכלוסין נוחיותם ורווחתם, נטיעות ושאר מפעלי השבחה.

(ה) העירייה באמצעות מהנדס העיר ואגף תושי"ה תתכנן כביש גישה למקרקעין. המשתמשת מתחייבת לשאת בעלות סלילת הכביש למקרקעין וכן בעלות אחזקת הכביש באופן יחסי בהתאם לשטח המוקצה כפי שתקבע העירייה.

(ו) המשתמשת מתחייבת להנגיש את הנכס ואת השרות הניתן בו בהתאם להוראות החוק והתקנות.

(ז) המשתמשת מתחייבת לשמור על ניקיון הנכס וסביבתו הקרובה, להשתמש בהם באופן זהיר והוגן ולהחזיקם במצב תקין וכן היא מתחייבת לתקן מיד, על חשבונה, כל נזק או קלקול שייגרם לנכס ולסביבתו וכן לפצות את העירייה עבור כל נזק או קלקול כזה שלא תוקן.

(ח) המשתמשת מתחייבת כי הבנייה, השימוש והפעילות בנכס יתבצעו בהתאם לכל החוקים, התקנות, הפקודות, ההוראות והדרישות המוצאות עפ"י דין ע"י הממשלה, הרשויות המקומיות, ועדות מקומיות ומחוזיות לתכנון ולבניה או כל רשות מוסמכת אחרת, בקשר עם החזקת הנכס, השימוש בו, תיקונו וכל הכרוך בו, לרבות אלה החלות על הבעלים, והמשתמשת מקבלת על עצמה בלבד את האחריות המלאה עבור כל התוצאות של אי מילוי כל חוק, פקודה, חוק עזר, הוראה או דרישה כאמור.

חתימת המשתמשת

(ט) העירייה תהא רשאית, באמצעות פקידיה, מורשיה וכל אדם אחר שהורשה לכך מטעמה, להיכנס לנכס בכל זמן סביר כדי לוודא את קיומן של הוראות חוזה זה על ידי המשתמשת וכן תהא העירייה רשאית לעיין בספרי החשבונות של המשתמשת.

(י) העירייה תהא רשאית להניח בנכס ולהעביר דרך הנכס, בתוכו, או מעליו, בין בעצמה ובין על ידי פקידיה, פועליה ומורשיה ובין על ידי אחרים באמצעות מוסד או חברה אחרת כלשהי, או להרשות לגוף או לרשות אחרת להניח ולהעביר דרך הנכס צינורות מים, צינורות ביוב ו/או תיעול ו/או ניקוז ו/או צינורות גז, לקבוע עמודים לחשמל תאורה או לטלפון ולהעביר חוטי חשמל או טלפון וכן לבצע כל פעולת פיתוח אחרת, הכול לפי התכניות המאושרות על ידי הרשויות המוסמכות. המשתמשת מתחייבת לאפשר לעירייה להשתמש בזכותה זו ולא להפריע את הכניסה לנכס של נציגי העירייה או מי מטעמה למטרת הוצאתן לפועל של כל העבודות האמורות כדרוש ולשם החזקה תקינה וביצוע התיקונים בקווים שיונחו מתחתיו או מעליו כפי שיהא הצורך מדי פעם ופעם.

במקרה של מימוש זכותה לפי סעיף זה, מתחייבת העירייה כי הדבר יעשה, עד כמה שהדבר אפשרי, מבלי לפגוע בפעילות המשתמשת בנכס, וכי בתום העבודות תחזיר מצב הנכס לקדמותו ולא תפגע מטרת רשות השימוש.

(יא) המשתמשת מתחייבת ליתן הסכמתה לשימוש העירייה בנכס בתקופת רשות השימוש בשעות אשר אין מתקיימות בו פעילות ע"י המשתמשת ובתנאי כי שימוש זה יתואם בין הצדדים מראש לגבי שעות השימוש המדויקות ומהות השימוש באופן ששימוש זה לא ינגוד את תקנות המשתמשת ולא יפגע בפעילות המשתמשת בנכס.

(יב) אין באמור לעיל כדי לגרוע מחובת המשתמשת לקיים כל חובה המוטלת עליה על פי כל דין בקשר לבניה ו/או לשימוש בנכס ולפעילות שמתבצעת בו.

(יג) העירייה תהיה רשאית באמצעות פקידיה, מורשיה וכל אדם אחר שהורשה לכך מטעמה, להיכנס לנכס בכל זמן על מנת לוודא את קיומן של הוראות חוזה זה על ידי המשתמשת.

(יד) המשתמשת מתחייבת לבצע אחת לשנה סקר בטיחות במבנה ע"י יועץ בטיחות מקצועי.

(טו) המשתמשת מתחייבת להמציא לעירייה דו"ח בדבר היעדר מפגעים במבנה אחת לשנה. כן מתחייבת המשתמשת לפעול לתיקון מפגעים הדורשים תיקון בהתאם לדו"ח ולהנחיית יועץ הבטיחות, ככל שישנם.

ת.ש

רח' עזה 6 ירושלים

10. **<u>מיסים ותשלומים:</u>**

(א) המשתמשת מתחייבת לשלם את כל התשלומים, ההיטלים, המסים, האגרות ותשלומי חובה וארנונה וכל תשלום מס מכל מין וסוג שהוא החלים או שיחולו על הנכס או בקשר אליו בגין תקופת החוזה ובכלל זה מיסי ממשלה והיטלי הרשות המקומית, בין אם אלו מוטלים על המחזיק, החוכר, הבעלים או אחרת, וזאת במידה והמשתמשת אינה פטורה על פי כל דין מהתשלומים האמורים.

(ב) לא שילמה המשתמשת תשלום מהתשלומים הנ"ל, תהא העירייה רשאית, לפי שיקול דעתה בלבד, לשלם את התשלומים, ההיטלים, המיסים הארנונות והאגרות כאמור לעיל על חשבון המשתמשת ולגבותם מהמשתמשת, ובלבד שהעבירה תחילה את דרישות התשלום האמורות למשתמשת ואפשרה לה לשלמן תוך פרק זמן סביר.

(ג) כל סכום המגיע לעירייה מאת המשתמשת לפי חוזה זה, יישא ריבית והצמדה חוקית מתאריך חובת הפירעון ועד לסילוקו המלא וזאת מבלי לפגוע בזכויות האחרות של העירייה בקשר להפרת החוזה על ידי אי תשלום החוב.

(ד) במקרה של פיגור בפירעון תשלום כלשהו, שהמשתמשת חייבת בו לפי חוזה זה, יהא כל סכום שייגבה מהמשתמשת על חשבון הפיגור האמור נזקף לפי הסדר הבא: הוצאות גביה, ריבית והיתרה על חשבון הקרן.

(ה) מס ערך מוסף, במידה שחל על חוזה זה, יחול על המשתמשת וישולם על ידה.

(ו) מס מכירה, במידה שחל על חוזה זה, יחול על המשתמשת וישולם על ידה.

11. **<u>העברת זכויות:</u>**

(א) חוזה זה הינו אישי עם המשתמשת בלבד וזכות רשות השימוש המוקנית בו היא למשתמשת בלבד וחל איסור על המשתמשת להעביר, למשכן, לשעבד להחכיר כל זכות מהזכויות הניתנות לה בחוזה זה במלואה או בחלקה ו/או להרשות לזולתה שימוש בנכס, והכל בין באופן קבוע ובין באופן זמני, אלא אם קיבלה הסכמת העירייה בכתב ומראש ובכפיפות לתנאים שהתנתה העירייה למתן הסכמה ולתשלום דמי הסכמה באם יידרשו ע"י העירייה, ובכפוף לקבלת אישור מועצת העירייה ושר הפנים.

(ב) אין באמור בסעיף זה כדי לגרוע מזכותה של המשתמשת להתקשר בהסכמים עם קבלני משנה לשם מתן שירותים להם תזדקק לצורך השימוש בנכס בהתאם למטרת רשות השימוש של הנכס, וזאת ללא צורך באישור העירייה, ובלבד שהאחריות למתן אותם שירותים תחול על המשתמשת ותבוצע בפיקוחה ו/או באחריותה.

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.

12. **<u>שמירת זכויות:</u>**

(א) מוצהר ומוסכם בזאת במפורש, כי אין בחוזה זה כדי להקנות למשתמשת כל זכות אשר לא הוענקה לה במפורש בחוזה זה, ולפיכך המשתמשת מוותרת על כל זכות שעשויה להיות לה כמשתמשת, על פי דין או על פי חוזה, במידה שלא נזכרה במפורש בחוזה זה.

(ב) מבלי לפגוע בכלליות האמור בסעיף קטן (א) לעיל מוצהר ומוסכם במפורש כי המשתמשת לא תהיה זכאית ליזום, ללא קבלת הסכמת העירייה בכתב ומראש, כל שינוי לתכנית מתאר או לתכנית מפורטת החלה על המקרקעין או על חלק ממנו.

(ג) מוסכם ומוצהר בזאת במפורש כי במידה שרשות השימוש חלה על חלק מהמקרקעין תהא העירייה רשאית מבלי לפגוע בהוראות סעיף קטן (ד) להלן, לעשות כל פעולה ו/או שימוש שהם ביתרת המקרקעין או בקשר אליה ללא צורך בקבלת הסכמה מאת המשתמשת וחתימתה על חוזה זה מהווה הסכמה לפעולה או שימוש כאמור במידה שתידרש על ידי צד שלישי כלשהו, ובלבד שאין בפעולה או בשימוש האמורים כדי להפריע, לדעת העירייה, במידה בלתי סבירה לשימוש המשתמשת בנכס.

(ד) למען הסר ספק מוצהר ומוסכם בזאת במפורש כי העירייה תהיה רשאית לבנות בעצמה או ע"י אחרים מטעמה מעל לנכס ו/או בצמוד אליו ו/או בסמוך אליו כל תוספת בניה לפי שיקול דעתה בכפוף לתכנית בניין עיר החלה במקום, ולנהוג בתוספת הבניה, מנהג בעלים, הכול בתנאי שתוספת הבנייה תשמש למטרה שאינה נוגדת את תקנות המשתמשת.

(ה) הזכויות בגין תוספת הבניה ירשמו על שם העירייה בדרך שהעירייה תראה לנכון, לרבות בדרך של רישום בית משותף בהתאם לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969.

(ו) להבטחת זכויות העירייה עפ"י חוזה זה, תפקיד המשתמשת בידי העירייה ייפוי כוח נוטריוני בלתי חוזר בנוסח המצורף כ**נספח ג'** שיסמיך את העירייה לעשות כל פעולה שהוסמכה לעשותה עפ"י חוזה זה.

13. **<u>אחריות המשתמשת:</u>**

(א) **<u>ביטוח נכס:</u>**

הוראות הביטוח שיחולו על המשתמשת הינן בהתאם להוראות נספח הביטוח המצורף להסכם זה **כנספח ב'** ומהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

חתימת המשתמשת

רח' עזרא 1 ירושלים

(ב) **<u>אחריות לנזקים:</u>**

(1) המשתמשת בלבד תהיה אחראית במשך כל תקופת רשות השימוש כלפי העירייה וכן כלפי כל צד שלישי לכל עבירה בנכס ו/או לנזקים שיגרמו לנכס ו/או לצד שלישי כלשהו כולל העירייה ו/או עובדיה ו/או מורשיה ו/או לרכושם, ובפרט בקשר או כתוצאה מבנייה על ידי המשתמשת או מאופן החזקת הנכס והשימוש בו או בקשר לכל עבודה ו/או פעילות שתיעשה בו. למען הסר ספק, מובהר כי העירייה לא תהא אחראית לכל עבירה ו/או נזק כלשהם אשר ייגרמו בנכס או בקשר עם הנכס, במישרין או בעקיפין.

(2) המשתמשת מתחייבת לגרום לסילוקה של כל דרישה או תביעה לתשלום פיצויים הנוגעת לנזקים כאמור בסעיף קטן (1) לעיל, במידה שתופנה כנגד העירייה. כן מתחייבת המשתמשת לשפות את העירייה עבור כל סכום שהעירייה תחויב בו עקב כל תביעה שתוגש נגדה בקשר או כתוצאה מהנ"ל והמשתמשת תשלם סכום זה לעירייה בצירוף הוצאות משפט, שכ"ט עו"ד, ריבית והצמדה תוך 14 יום מיום קבלת דרישת העירייה לכך. בכל מקרה כאמור תודיע העירייה על כך למשתמשת ותאפשר לה להגן על האינטרסים שלה בפני כל תביעה ו/או דרישה כאמור.

(3) המשתמשת מתחייבת להמציא לעירייה מידי שנת כספים דיווחים כספיים ואחרים בקשר לשימוש בנכס במועדים ובמתכונת שתקבע ע"י העירייה.

14. **<u>הפרת החוזה וביטולו:</u>**

(א) הפרת הוראות סעיפים 3, 4, 7, 9 עד 12, 14 לחוזה כולן או חלקן תהווה הפרה יסודית כמשמעותה בחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), תשל"א-1970.

(ב) הפרה המשתמשת חוזה זה הפרה יסודית או הפסיקה את השימוש בנכס לתקופה העולה על 6 חודשים, או ששינתה מטרותיה באופן שאינו תואם חוזה זה, רשאית העירייה, מבלי לפגוע בזכותה לכל תרופה ו/או סעד עפ"י דין, לבטל לאלתר את החוזה לגבי הנכס או כל חלק ממנו, לפי שיקול דעתה.

(ג) הפרה המשתמשת את החוזה הפרה שאינה יסודית רשאית העירייה מבלי לפגוע בזכותה לכל תרופה ו/או סעד עפ"י כל דין לבטל את החוזה אם לאחר שתישלח למשתמשת דרישה לתקן את ההפרה או את אי הקיום ולמלא אחר ההוראות 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:

רח' עזה 6 ירושלים

1. שימוש בנכס שלא עפ"י מטרות ההקצאה.

2. היקף האוכלוסייה הנהנית מהפעילות המתנהלת בנכס ירד באופן משמעותי מהצפי שעל פיו הוחלט להקצות את המקרקעין לשימוש זה.

3. ככל שנמצא כי לא מתקיים מניין מתפללים בימות השבוע או בליל שבת וביום שבת בנכס, יוחזר הנכס לעירייה והחוזה יבוטל.

4. הפעילות המתבצעת בנכס כרוכה בקבלת רישיון מגוף שלטוני ואותו רישיון בוטל ו/או נשלל.

5. הגוף לו הוקצו המקרקעין התפרק או הופסקה פעילותו.

6. הנכס דרוש לעירייה לצורך אחר. במקרה זה תינתן למשתמשת הודעה של 90 יום מראש.

7. המשתמשת לא השלימה את בניית המבנה עד ליום 31.08.2025 ולא קיבלה ארכה.

8. המשתמשת לא הנגישה את הנכס בהתאם להוראות החוק והתקנות.

9. ככל שנמצא כי לא מתקיים מניין מתפללים בימות השבוע או בליל שבת וביום שבת, יוחזרו המקרקעין והנכס לעירייה והחוזה יבוטל.

10. כל מקרה אחר של הפרת החוזה ו/או פגם בהליך ההקצאה אשר עפ"י הדין מקנים עילת ביטול.

(ה) בנוסף לזכות העירייה לבטל את החוזה כאמור לעיל, ומבלי לפגוע בזכות מזכויותיה האחרות, רשאית העירייה לתבוע מאת המשתמשת את ההוצאות, הנזקים וההפסדים שנגרמו לה עקב ההפרה.

15. **<u>תוצאות ביטול החוזה:</u>**

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

חתימת המשתמשת

זכות של צד ג' כלשהו, תוך 30 יום ממועד קבלת הדרישה לכך מהעירייה. העירייה תהיה רשאית להשתמש בנכס בעצמה או באמצעות צד ג' כראות עיניה ולפי שיקול דעתה המוחלט ולמשתמשת לא תהא כל דרישה ו/או טענה ו/או תביעה מכל סוג שהוא כלפי העירייה לתשלום מכל סוג שהוא בקשר להקמת המבנה, החזקתו, השימוש בו והחזרת החזקה בו לעירייה.

(ב) לא קיימה המשתמשת התחייבותה האמורה בסעיף קטן (א) לעיל תהיה העירייה רשאית להיכנס לנכס, לתפוס את החזקה בו וכן לנקוט בכל הפעולות עפ"י כל דין למימוש זכויותיה והמשתמשת תישא בכל ההוצאות שייגרמו לעירייה בשל שימוש העירייה בזכותה זו.

(ג) אין באמור לעיל כדי לגרוע מזכותו של כל צד לנקוט בכל הליך משפטי כפי שייראה לו בנסיבות העניין.

(ד) מבלי לגרוע מהוראות סעיף זה וסעיף 14 לעיל, העירייה תהא רשאית לגבות מהמשתמשת דמי שימוש ראויים בגין השימוש בנכס שלא בהתאם למטרת רשות השימוש ותנאיה על פי חוזה זה (לרבות שימושים אחרים ועבירות בנייה) וזאת בהתאם לחוות-דעת שמאי מטעם העירייה.

16. **<u>פרוק התאגיד:</u>**

במקרה שהמשתמשת תחדל להיות תאגיד עפ"י חוק או רשות ציבורית הפועלת במסגרת רשויות המדינה, תפקע רשות השימוש והחזקה בנכס וזכות השימוש בו וכל זכות אחרת הקיימת למשתמשת בנכס יחזרו לידי העירייה לאלתר ויחולו הוראות סעיף 15 לעיל בשינויים המחויבים.

17. **<u>ויתורים:</u>**

שום ויתור, הנחה, הימנעות מפעולה במועדה או ארכה מצד העירייה לא ייחשבו כוויתור על זכויותיה ולא ישמשו כמניעה לתביעת פינוי או תביעה אחרת על ידה, אלא אם כן ויתרה העירייה על זכויותיה במפורש ובכתב על ידי מי שמוסמך לשנות מתנאי הסכם זה.

18. **<u>מקום שיפוט:</u>**

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. **<u>תנאי לתוקף החוזה:</u>**

חוזה זה טעון אישור מועצת העירייה ושר הפנים או בא כוחו.

חתימת המשתמשת

רחי עזרא 1
ירושלים

15/4334-29

20. **כתובות והודעות:**

כל כתב שיישלח לאחד הצדדים בדואר רשום לפי הכתובת כדלקמן ייחשב כנמסר לתעודתו 48 שעות אחרי שנמסר במשרד הדואר.

העירייה: **עיריית ירושלים**
מנהלת אגף נכסי העירייה
קריית העירייה, כיכר ספרא 1, קומה 5 ירושלים 9414109
המשתמשת: " המרכז לישיבות וכוללים שע"י אור החיים (ע"ר)"
כתובת: _____

ולראיה באו הצדדים על החתום:

_____ _____ _____
ראש העירייה גזבר העירייה המשתמשת

_____
עיריית ירושלים

אני החי"מ _____ עו"ד מאשר בזה כי ה"ה

_____ ת.ז. _____

_____ ת.ז. _____

אשר חתמו בפניי על חוזה זה ביום 31.5.23 לאחר שהבהרתי להם את המשמעויות הנובעות מכך, הינם מנהלי המשתמש ורשאים על פי תזכירו ו/או תקנותיו ו/או על פי דין לחתום בשם המשתמש וכי חתימתם בצירוף חותמת המשתמש מחייבת את המשתמש לכול דבר ועניין.

_____
עו"ד

נסים פנירי
עורך-דין ונוטריון
מס' רישיון 4961
משמר הגבול 6/3 ירושלים
טל. 02-5814106

אישור השר _____

תאריך _____

_____ ש.ח.
חתימת המשתמשת

רחי עזרא 1
ירושלים

16/4334-29

נספח א' תשריט



חתימת המשתמשת

נספח ב' – נספח הביטוח

1.

א. להבטחת אחריותה של המשתמשת על פי תנאי הסכם זה תערוך המשתמשת ותחזיק בידה במשך כל תקופת החכירה ביטוחים על פי שיקול דעתו הבלעדי ושלא יפחתו מהביטוחים הבאים :

1) ביטוח עבודות קבלניות - טרם ביצוע עבודות שיפורים ו/או שיפוצים במבנה ו/או במקרקעין מתחייבת המשתמשת לערוך ביטוח עבודות קבלניות במתכונת "כל הסיכונים" מפני אבדן, נזק או אחריות הקשורים או הנובעים מביצוע העבודות הכולל פרק ביטוח רכוש, צד ג' ומעבידים.

2) ביטוחי קבע - טרם קבלת המבנה ו/או המקרקעין מתחייבת המשתמשת לערוך את הביטוחים הבאים :

2.1. ביטוח אש מורחב, על בסיס ערך כינון, של המבנה צמודותיהם, הציוד, המתקנים, המקרקעין ותכולתם.

2.2. ביטוח אחריות כלפי צד שלישי.

2.3. ביטוח חבות מעבידים בגין כל העובדים והמועסקים על ידה בקשר עם מטרת החכירה במבנה ובמקרקעין ובסביבתם, לרבות קבלני משנה ועובדיהם.

ב. גבולות ותחומי האחריות יקבעו לפי שיקול דעתו הבלעדי של המשתמשת ובלבד שישקפו את היקף הפעילות ואופי הסיכונים.

2. המשתמשת לבדה אחראית כלפי העירייה לאבדן, נזק או קלקול לרכוש ו/או ציוד מכל סוג ותאור הנמצא או שהובא על ידה ו/או על ידי מי מטעמה ו/או שבאחריותה ו/או המשמש לצורך מטרת החכירה ו/או לכל אובדן תוצאתי בקשר עם ההתקשרות. המשתמשת רשאית שלא לערוך ביטוח לרכוש ו/או לציוד המפורט לעיל במלואו ו/או בחלקו, אולם יובהר כי בכל מקרה המשתמשת פוטרת, בשמה ובשם הבאים מטעמה, את העירייה ואת הבאים מטעם העירייה מאחריות לכל אובדן או נזק לרכוש או ציוד כלשהו כאמור ו/או לכל אובדן תוצאתי בקשר עם ההתקשרות.

3. בכל הביטוחים יכללו התנאים הבאים :

3.1. העירייה תיכלל כמבוטח נוסף, וייכלל סעיף המחייב את חברת הביטוח להודיע לעירייה 60 יום לפני מועד ביטול הביטוח או אי חידושו.

3.2. "העירייה" לעניין סעיפי הביטוח הינה : העירייה ו/או חברות בנות ו/או עמותות קשורות ו/או תאגידים עירוניים ו/או וועדות מקומיות ועובדים ומנהלים של הנ"ל.

3.3. בביטוחי החבות ייכלל סעיף אחריות צולבת.

חתימת המשתמשת

רחי עזרא 1
ירושלים

3.4. פוליסות הביטוח של המשתמשת יכללו סעיף ויתור על תחלוף כנגד העירייה וכל גוף אחר שאין להפעיל נגדו זכות שבוב.

3.5. הכיסוי בפוליסות לא יפחת מהיקף הכיסוי על פי פוליסות "ביטי" של קבוצת כלל ביטוח התקפות במועד התחלת הביטוח והביטוחים יערכו בחברת ביטוח המורשית בישראל.

3.6. חריג רשלנות רבתי לא יחול בפוליסות.

3.7. כל סעיף בפוליסות (אם יש כזה) המפקיע או מקטין או מגביל בדרך כלשהי את אחריות מבטח המשתמשת כאשר קיים ביטוח אחר לא יופעל כלפי העירייה ו/או מי מטעמה, ולגבי העירייה הפוליסות הנ"ל הוא "ביטוח ראשוני", המזכה אותה במלוא השיפוי המגיע לפי תנאיו, ללא זכות השתתפות בביטוחיה מבלי שתהיה למבטחי המשתמשת זכות תביעה ממבטחי העירייה להשתתף בנטל החיוב כאמור בסעיף 59 לחוק חוזה הביטוח תשמ"א – 1981, ולמען הסר ספק מבטחי המשתמשת מוותרים על טענה של ביטוח כפל כלפי הנ"ל.

4. העירייה תהא רשאית לדרוש מהמשתמשת בכל עת במהלך כל תקופת ההסכם שתציג בפניה את פוליסות הביטוח ו/או אישורי ביטוח בהתאם לנוסחים שיקבעו ע"י העירייה.

5. המשתמשת תדאג להאריך במועד את פוליסות הביטוח כאמור לעיל, כך שתהיינה בידיה פוליסות ביטוח תקפות למשך כל תקופת ההסכם לפי העניין ו/או כל תקופת הארכה ו/או כל עוד ישנה אחריות כלפיה על פי דין.

6. עריכת הביטוחים ו/או תיקונם והמצאת פוליסות הביטוח ו/או האישורים על קיום ביטוחים לעירייה לא יהוו אישור כלשהו מהעירייה על התאמת הביטוחים ולא יטילו עליה אחריות כלשהו בקשר לכך ו/או לא יהא בכך כדי לצמצם את אחריותה של המשתמשת על-פי הסכם זה או על-פי כל דין.

7. המשתמשת לבדה אחראית על תשלום דמי הביטוחים הנ"ל וכן תישא בדמי ההשתתפויות העצמיות הקבועות בפוליסות הביטוח.

8. מובהר בזאת כי אין בחובתה של המשתמשת לקיום הביטוחים כאמור בכדי להתנות על האמור בסעיף חוזה זה ו/או בהוראות אחריות והשיפוי בחוזה זה ו/או על פי דין באשר לאחריותו בגין כל נזק, ואין בעשיית הביטוחים ו/או בבדיקתם ו/או באי בדיקתם ע"י העירייה בכדי לפטור את המשתמשת מכל אחריות מכח כל דין הסכם או מנהג.

9. כמו כן, אין בתשלום כלשהו מחברת הביטוח בכדי לשחרר את המשתמשת מאחריותה כאמור. המשתמשת תהא חייבת בפיצוי בגין כל נזק ופגם שאינו מכוסה ע"י הפוליסות ו/או מתחת להשתתפויות העצמיות בפוליסות ובכלל זה תהא חייבת בפיצוי לגבי נזקים בעבורם לא פיצתה חברת הבטוח את העירייה.

10. מובהר בזאת כי במקרים בהם שיעור הנזק שנגרם בפועל גבוה מסכום הפיצוי אותו שילמה חברת הבטוח, תהיה חייבת המשתמשת להשלים את יתרת הסכום ביחס למלוא שיעור הנזק בפועל.

חתימת המשתמשת

20/4334-29

עיריית ירושלים

גזברות - מחלקת נכסים

נספח ד' לחוזה רשות השימוש

להלן הנוסחה לקיצור תקופת רשות השימוש ותקופת רשות השימוש המוארכת במקרה של השתתפות ציבורית בבנייה:

1. סך ההוצאה הצפויה לפיתוח,
   לתשתית ולבניה במגרש - A
2. סכום השתתפות כספי ציבור - B
   בפיתוח, תשתית ובניה במגרש
3. יחסיות ההשתתפות לעומת ההוצאה - C = (B/A)
4. תקופת רשות שימוש מופחתת - D= 25 - (25X C)

<u>דוגמא</u>:

1. ההוצאה הצפויה A = 3,000,000 ש"ח
2. ההשתתפות B = 1,000,000ש"ח
3. יחסיות רשות השימוש C = 1 / 3 = 0.33
4. תקופת רשות השימוש D = 25-(25 X 0.33) = 25 -8.25 = 16.75

דהיינו: תקופת רשות השימוש תהיה 16 שנים ו9- חודשים. יצוין כי גם תקופת רשות השימוש המוארכת וגם תקופת רשות השימוש המוארכת הנוספת יפחתו באופן יחסי.

ההשתתפות הכספית תינתן רק לאחר חתימת חוזה /נספח לחוזה רשות שימוש חדש.

מנהלת אגף נכסי העירייה

חתימת המשתמשת

רחי עזרא 1
ירושלים

21/4334-29

נספח ה' לחוזה רשות השימוש

עיריית ירושלים
האגף למבני ציבור
بلدية اورشليم القدس
قسم مباني الجمهور

ירושלים

הדרישות/ המגבלות בבינוי מעל נכס עירוני:

1. דרישות בטיחות משתמשים/שמירת שימוש קיים (נדרשו ע"י מנח"י, מנח"ח,רווחה,נכסים)

- איסור שהיית תלמידים ומשתמשים אחרים מתחת אתר בנייה וסביבתו.
- הסדרת מקום פעילות אלטרנטיבי לשימוש במבנה הקיים עד להשלמת הקמת התוספת ע"פ דרישת אגפי החינוך ואגפים אחרים.
  (הערה :עמידה על דרישה זו מייתרת למעשה חלק גדול מהדרישות)
- מניעת ו/או הגבלת השימוש במבנה קיים בשל הצורך בבדיקות פיזיות מוקדמות ו/או חיזוק המבנה הקיים במהלך הבנייה.
- הסדרים לחלוקת השימוש והאחריות בתשתיות משותפות (כגון מעברים משותפים,ביוב,חנייה,הארכת יסודות) במהלך הבנייה ובסיומה.
- דרישת משרד החינוך למיגון חצרות גני ילדים מתחת לכל פתח, רמפה ומהלך מדרגות במערכת גגוני בטיחות קבועה למניעת נפילת חפצים וחלקי בנין מהתוספת אל חצר גן הילדים גם לאחר סיום הבנייה.
- דרישה לקשירת האבן במבנה הקיים ובתוספת הבנייה ע"מ להבטיח מניעת נשירה.
- תיאום וטיפול במפגעי בטיחות הנובעים מתהליך הבנייה .
- תיאום וטיפול במפגעי בטיחות העלולים להיווצר לאחר השלמת הבנייה.
- בדיקת התאמת השימוש המוצע בתוספת לשימוש הקיים בנכס העירוני.
- מפגעי רעש אבק ופסולת בזמן הבנייה.
- שעות פעילות מותרות לעבודות הקמת התוספת.
- הגדרה והתחייבות למשך הבנייה בהינף אחד ובזמן קצוב.
- פגיעה באיטום גג המבנה הקיים וחדירת מים בחדשי החורף.
- חסימת מעברים ופתחי חירום במהלך העבודות.
- הגדרת שטחי התארגנות וגישה לבניית התוספת.

כיכר ספרא 1, ירושלים מיקוד 91007
טלפון: 02-6296678 פקס: 02-6297047

חתימת המשתמשת

רח' עזרא 1
ירושלים

עיריית ירושלים
האגף למבני ציבור
بلدية اورشليم القدس
قسم مباني الجمهور
ירושלים

- החזרת המצב לקדמותו.

2. <u>דרישות תיכנוניות והנדסיות (אגף מבני ציבור,רישוי ופיקוח)</u>

- בדיקות מוקדמות לקביעת עמידות המבנה הקיים והתאמתו להקמת התוספת כולל בדיקות העמסה, בדיקות בטונים במעבדה ובדיקות אלמנטים בשטח.
- דרישות תמ"א 38 ותקן 413 לחיזוק המבנה והתוספת לעומסי רעידת אדמה.
- שמירת חזות ארכיטקטונית של המבנה המקורי והתוספת.
- מניעת בינוי על גבי מבנה מקורי מפלקל.
- קבלת אחריות הנדסית מלאה של מתכנן שלד התוספת על כל המבנה השלם.
- מינוי מהנדס / מפקח מטעם העירייה שיאשר את התאמת המבנה הקיים לתוספת העומסים המוצעת , יבדוק ויאשר את תוכניות העבודה המפורטות ויפקח על התאמת הביצוע.
- ביצוע ע"י קבלן רשום בפיקוח מפקח צמוד.
- הגדרת נפח תוספת הבנייה לרבות תיאום ארכיטקטוני והגבלת בליטת התוספת מעבר לקונטור המבנה הקיים.
- פגיעה בתיפקוד המבנה הקיים מבחינת שטחי חצר, חסימת תאורה טיבעית, חסימת מעברים פתחי חירום ועוד - לאחר השלמת התוספת.

3. <u>דרישות כלליות</u>

- תיאום סיווג פועלים מורשים עם דרישות הבטחון עפ"י צרכי המוסד הפעיל במבנה הקיים.
- אחריות לטיפול בנזק שנגרם למבנה הקיים או למערכות בתום העבודות ו/או במהלכן.
- אחריות לחריגות בנייה שפוגעות בתפקוד המבנה המקורי.
- נזקים ופגיעה בצד ג' במהלך הבנייה או לאחריה.

27
כיכר ספרא 1, ירושלים מיקוד 91007
טלפון: 02-6296678 פקס: 02-6297047

חתימת המשתמשת

רח' עזרא 1
ירושלים

חי טבת, תשפ"ד
20 דצמבר, 2023

<u>חוות דעת משפטית לתוספת להסכם חכירה מיום 17.2.2011 (נכס 7637 משתמש 21)</u>

1. העירייה הינה בעלת הזכויות ו/או זכאית להיות בעלת הזכויות במגרש 1 לפי תב"ע 12594 (להלן: "**התכנית**"), הידוע כחלקה 130 בגוש 30236 (להלן: "**המקרקעין**") ושל המבנה הנמצא בשלבי בנייה המצוי עליהן אשר כתובתו ברחוב פתח תקווה 18, שכונת רוממה, ירושלים (להלן: "**המבנה**").

2. מועצת העירייה בישיבתה מיום 6.7.2006 אישרה להקצות לעמותת "**והודעת לבניך – משכן שלמה ירושלים (ע"ר)**" (להלן: "**העמותה**") את המקרקעין לשם הקמתו וניהולו של בית ספר על יסודי לבנים (להלן: "**מטרת רשות השימוש המקורית**"), ובישיבתה מיום 28.8.2008 אישררה את ההחלטה להקצות את המקרקעין לעמותה בהתאם לחוות דעת משפטית, וביום 29.3.2012 אישררה ברוב קולות את הסכם החכירה (להלן: "**ההקצאה**").

3. והעמותה חתמה על הסכם חכירה ביום 17.2.2011, שאושר על ידי שר הפנים ביום 27.12.16 (להלן: "**ההסכם המקורי**").

4. העמותה טרם השלימה את בניית מבנה בית הספר על יסודי לבנים במקרקעין.

5. ביום 23.12.2020 העירייה החלה בהליך שימוע לעמותה בשל כך שטרם השלימה את בניית הנכס. במסגרת השימוע הוחלט, בין היתר, כי העמותה תגיש בקשה להארכת תקופת ההקצאה והרחבת שימושים, שתידון כמקובל על ידי הגורמים המוסמכים.

6. ביום 14.6.2022 המליצה ועדת ההקצאות המקצועית ליתן לעמותה רשות שימוש במקרקעין בהתאם למפורט בתשריט שצורף לתוספת להסכם החכירה כנספח א', וכן הארכת תוקף ההקצאה בשנתיים נוספות והרחבת השימושים לצורך הפעלת פנימייה עבור המוסד החינוכי (להלן: "**מטרת רשות השימוש**").

7. ביום 29.8.2022 המליצה הוועדה המייעצת להקצאות לאשר את המלצת ועדת ההקצאות המקצועית כאמור.

<u>תוספת להסכם חכירה מיום 17.2.2011</u>

שנערך ונחתם בירושלים ביום _____ לחודש _____ 2023

נכס: 7637

משתמש: 21

בין: **עיריית ירושלים**
קריית העירייה, כיכר ספרא 1
(להלן: "**העירייה**")

מצד אחד

לבין: **עמותת "והודעת לבניך – משכן שלמה ירושלים"**
ע.ר. 580203313
(להלן: "**העמותה**") **מצד שני**

הואיל: והעירייה הינה בעלת הזכויות ו/או זכאית להיות בעלת הזכויות במגרש 1 לפי תב"ע 12594 (להלן: "**התכנית**"), הידוע כחלקה 130 בגוש 30236 (להלן: "**המקרקעין**") ושל המבנה הנמצא בשלבי בנייה המצוי עליהן אשר כתובתו ברחוב פתח תקווה 18, שכונת רוממה, ירושלים (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 ראיה לרישום עתידי כאמור.

והואיל: ומועצת העירייה בישיבתה מיום 6.7.2006 אישרה להקצות המקרקעין לעמותה לשם הקמתו וניהולו של בית ספר על יסודי לבנים (להלן: "**מטרת רשות השימוש המקורית**"), ובישיבתה מיום 28.8.2008 אישררה את ההחלטה להקצות את המקרקעין לעמותה בהתאם לחוות דעת משפטית, וביום 29.3.2012 אישררה ברוב קולות את הסכם החכירה (להלן: "**ההקצאה**").

והואיל: והעמותה חתמה על הסכם חכירה ביום 17.2.2011, שאושר על ידי שר הפנים ביום 27.12.16 (להלן: "**ההסכם המקורי**").

והואיל: והעמותה טרם השלימה את בניית מבנה בית הספר על יסודי לבנים במקרקעין (להלן: "**המוסד החינוכי**").

והואיל: וביום 23.12.2020 העירייה החלה בהליך שימוע לעמותה בשל כך שטרם השלימה את בניית הנכס. במסגרת השימוע הוחלט, בין היתר, כי העמותה תגיש בקשה להארכת תקופת ההקצאה והרחבת שימושים, שתידון כמקובל על ידי הגורמים המוסמכים.

והואיל: והעמותה מעוניינת לקבל מאת העירייה רשות שימוש במקרקעין בהתאם למפורט בתשריט המצורף לחוזה זה כ**נספח א'** ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו (להלן: "**הנכס**"), ועל כן הגישה בקשה להארכת תוקף ההקצאה וכן הרחבת שימוש לצורך הפעלת פנימייה עבור המוסד החינוכי (להלן: "**מטרת רשות השימוש**").

והואיל: ומועצת העירייה בישיבתה מיום 31.8.2022 אישרה הארכת תוקף ההקצאה בשנתיים נוספות והרחבת שימושים להפעלת פנימייה במוסד.

והואיל: מובהר בזאת כי הרחבת השימוש למטרת פנימייה כפופה לקבלת אישור מנח"ח כי הפנימייה מהווה החלק אינטגרלי ובלתי נפרד מפעילות המוסד החינוכי.

והואיל: והעמותה מצהירה כי היא עומדת ותעמוד בתנאים המיוחדים ובתבחינים הכללים שקבעה העירייה בקשר להקצאות קרקע.

והואיל: ומימוש ההקצאה כפוף לאישור גורמי התכנון והרישוי כמקובל ובהתאם לדרישות אגפי העירייה.

והואיל: ומובהר כי כל שימוש שיעשה בנכס ו/או במבנה בניגוד למטרות ההקצאה יהווה עילה לביטול הסכם זה וההקצאה.

והואיל: ותוקף ההסכם כפוף להוכחת יכולת כלכלית של המשתמשת, להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה.

והואיל: והעמותה מצהירה כי אין מניעה שבדין לחתימתה על חוזה זה לרבות לעניין הוראות סעיף 122א' לפקודת העיריות (נוסח חדש).

והואיל: וידוע לעמותה כי תוספת זו כפופה לאישור מועצת העירייה ושר הפנים לפי סעיף 188 לפקודת העיריות.

<u>לפיכך הותנה, הוצהר והוסכם בין הצדדים כדלקמן:</u>

1. המבוא לחוזה זה מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.
2. לכל המונחים והביטויים המופיעים בתוספת זו תהיה אותה המשמעות המוקנית להם בהסכם המקורי, אלא אם נקבע מפורשות אחרת בתוספת זו.
3. תנאי הרשאת השימוש הקבועים בהסכם המקורי על נספחיו ימשיכו לחול על התקשרות הצדדים על פי תוספת זו, למעט השינויים המפורטים בתוספת זו, ובכל מקרה של סתירה בין האמור בהוראות ההסכם המקורי לבין הוראות תוספת זו, יגברו הוראות תוספת זו.

י"ד אייר, תשפ"ד
22 מאי, 2024

<u>חוות דעת משפטית לעניין הסכם רשות שימוש בנכס עירוני (נכס 9561 משתמש 6)</u>

1. עיריית ירושלים הינה בעלת הזכויות ו/או הזכאית להירשם כבעלת הזכויות במגרש 90 לפי תכנית מספר 7928 שבחלקה 189 בגוש 31304 אשר מצויה ברחוב יהושע יעקב, בשכונת פסגת זאב ירושלים, ושל המבנים הבנויים עליה (להלן: "**המקרקעין**") וכן של מבנה מעון היום העתיד להיבנות עליהם (להלן: "**מבנה מעון היום**").

2. ביום 19.01.2023 המליצה ועדת ההקצאות המקצועית להקצות לעמותת " **עזרת רשב"י לזכות עזרא הסופר ורשב"י זיע"א ירושלים** " **(ע"ר)** (להלן: "**העמותה**") חלק מגג מבנה מעון היום לצורך הקמת בית כנסת וניהולו (להלן: "**המבנה**") וזאת לתקופה כמפורט להלן ובכפוף לתנאים שיפורטו להלן:

   א. תכנון ובניית המבנה על גג מבנה מעון היום המצוי בשלבי סיום תכנון תתבצע בהינף אחד,

   ב. תכנון ובינוי המבנה יתואם עם מנהל האגף למבני ציבור, מנהל האגף למבני דת ומנח"י ויאושר על ידם.

   ג. מימוש ההקצאה כפוף לאישור גורמי התכנון והרישוי כמקובל ובהתאם לדרישות אגפי העירייה.

   ד. רשות השימוש במבנה תהא לתקופה של 24 שנים ו-11 חודשים שתחל במועד השלמת הבניה (ככל שתושלם), ובכפוף להשלמת הבניה, למפרע למועד החלטת המועצה.

   ה. תוקף ההקצאה הינו לשלוש שנים ובמידה וההקצאה לא תמומש בפרק זמן זה היא תבוטל.

3. העירייה תהא רשאית לבטל את רשות השימוש בכל שלב במהלך התקופה במקרה של הפרת תנאי ההקצאה ו/או תנאי הסכם רשות השימוש ו/או מכל סיבה אחרת.

4. ביום 16.2.2023 המליצה הוועדה המייעצת להקצאות לאשר את המלצת ועדת ההקצאות המקצועית.

5. ביום 22.2.2023 אישרה מועצת העירייה את המלצת הוועדה המייעצת להקצאות.

6. הסכם רשות השימוש המצ"ב מסדיר את תקופת רשות השימוש שאושרה על ידי המועצה כאמור.

7. בהינתן עלות בינוי בסך 7,300,000 ₪ והסכם תרומה בסך 2,920,000 ₪ 40% מעלות הבינוי, אושרה הוכחת יכולת כלכלית על ידי ראש צוות נבסים.

8. בהסתמך על האמור, אין מניעה משפטית לאישור ההסכם בכפוף לקיום התנאים שנקבעו בהחלטת המועצה ובכפוף לאישורו של שר הפנים לפי סעיף 188 לפקודת העיריות.

בכבוד רב,

רחל ברנשטיין, עו"ד

עוזר ראשי ליועץ המשפטי

חוזה רשות שימוש

שנערך ונחתם בירושלים ביום _____ בחודש _____ בשנת _____

נכס 9561

משתמש 6

בין: **עיריית ירושלים**
מכיכר ספרא 1, ירושלים
(להלן: "**העירייה**") **מצד אחד**

לבין: **עמותת: "עזרת רשב"י לזכות עזרא הסופר ורשב"י זיע"א ירושלים (ע"ר)"**
ע.ר. 580684264
(להלן: "**המשתמשת**") **מצד שני**

הואיל: והעירייה הינה בעלת הזכויות ו/או הזכאית להירשם כבעלת הזכויות במגרש 90 לפי תכנית מספר 7928 (להלן: "**התכנית**"), שבחלקה 189 בגוש 31304 אשר מצויה ברחוב יהושע יעקב, בשכונת פסגת זאב ירושלים, ושל המבנים הבנויים עליה (להלן: "**המקרקעין**") וכן של מבנה מעון היום העתיד להיבנות עליהם (להלן: "**מבנה מעון היום**").

והואיל: ועל פי התכנית ייעוד המקרקעין הינו למבני ציבור.

והואיל: והמשתמשת מודעת לכך שככל והמקרקעין אינם רשומים ע"ש עיריית ירושלים, אין באישור שר הפנים או מי שהסמיכו כל ראיה לרישום עתידי כאמור.

והואיל: ומועצת העירייה בישיבתה מיום 22.2.2023 החליטה על הקצאת חלק מגג מבנה מעון היום למשתמשת לצורך הקמת בית כנסת (להלן: "**המבנה**") וניהולו (להלן: "**מטרת רשות השימוש**").

והואיל: וברצון המשתמשת לקבל רשות שימוש מהעירייה בחלק מגג מבנה מעון היום לצורך הקמת המבנה וברצון העירייה ליתן למשתמשת רשות שימוש בחלק מגג מבנה מעון היום לצורך כאמור, והכל בהתאם להוראות חוזה ותנאיו כדלהלן.

והואיל: ותכנון ובינוי המבנה יתואם עם מנהל האגף למבני ציבור, מנהל האגף למבני דת ומנח"י ויאושר על ידם.

עזרת רשב"י
ע"ר 580684264
ירושלים
לזכות עזרא הסופר ורשב"י זיע"א

חתימת המשתמשת

והואיל: ומימוש ההקצאה כפוף לאישור גורמי התכנון והרישוי כמקובל ובהתאם לדרישות אגפי העירייה.

והואיל: ותכנון ובניית המבנה על גג מבנה מעון היום המצוי בשלבי סיום תכנון תתבצע בהינף אחד, ובהתאם להוראות נספח הבינוי באשר לבנייה מעל נכס עירוני המצורף כ **נספח ה'** לחוזה זה, ובדרך שלא תופרע פעילות מעון היום, בליווי פיקוח הנדסי מתאים ותוך שמירה על כל כללי הבטיחות הקיימים והכל בהתאם להנחיית מנהל האגף למבני ציבור, מנהל חינוך ירושלים (מנח"י) ומנהל האגף למבני דת.

והואיל: וככל שהמשתמשת לא תוכל לעמוד בתנאים לעיל, ביצוע הבנייה יהא כפוף לאיתור מקום חלופי למעון היום למשך תקופת הבנייה על ידי המשתמשת ועל חשבונה אשר יעמוד בכל דרישות הבטחון הבטיחות הקיימות לגבי מוסד חינוכי והכל בתיאום ובאישור מחלקת הבטיחות במנח"י ולשביעות רצון העירייה ובאישורה.

והואיל: והמשתמשת מצהירה כי היא עומדת ותעמוד בתנאים המיוחדים ובתבחינים הכלליים שקבעה העירייה בקשר להקצאות קרקע.

והואיל: ומובהר כי כל שימוש שיעשה בנכס (כהגדרתו להלן בהסכם זה) ו/או במבנה בניגוד למטרות ההקצאה יהווה עילה לביטול הסכם זה וההקצאה.

והואיל: ותוקף ההסכם כפוף להוכחת יכולת כלכלית של המשתמשת, להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה.

והואיל: והמשתמשת מצהירה כי אין מניעה שבדין לחתימתה על חוזה זה לרבות לעניין הוראות סעיף 122א' לפקודת העיריות (נוסח חדש).

והואיל: וידוע למשתמשת כי הסכם זה כפוף לאישור מועצת העירייה ושר הפנים לפי סעיף 188 לפקודת העיריות.

<u>לפיכך הותנה, הוצהר והוסכם בין הצדדים כדלקמן:</u>

1. **<u>מבוא:</u>**

המבוא לחוזה זה מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

2. **<u>הגדרות:</u>**

"המקרקעין"- מגרש 90 לפי תכנית מספר 7928, הידוע גם כגוש: 31304 חלקה: 189, ואשר מצוי ברחוב יהושע יעקב, בשכונת פסגת זאב, ירושלים.

עזרת רשב"י
ע"ר 580684264
ירושלים
לזכות עזרא הסופר ורשב"י זי"א

חתימת המשתמשת

"הנכס"- חלק מגג מבנה מעון היום והמבנה העתיד להיבנות עליו על ידי המשתמשת, כמסומן בתשריט המצורף **כנספח א'** לחוזה זה ובכפוף להיתר הבנייה.

"המנהלת"- מנהלת אגף נכסי העירייה או מי שהוסמך לכך על ידה ובכל מקום בחוזה בו מסורות לעירייה סמכויות, יראו סמכויות אלה, אם לא נקבע אחרת, כנתונות גם למנהלת, ובכלל זה הסמכות לבטל את ההקצאה ו/או את חוזה רשות השימוש.

3. **<u>רשות השימוש ומטרתה:</u>**

(א) העירייה מתחייבת בזה ליתן למשתמשת, והמשתמשת מתחייבת לקבל מהעירייה רשות שימוש בחלק מגג מבנה מעון היום והכול בהתאם לתנאי חוזה זה והוראותיו. רשות השימוש תחול על חלק מגג מבנה מעון היום ועל המבנה העתיד להיבנות עליו על ידי המשתמשת (להלן: **"הנכס"**).

(ב) מטרת רשות השימוש היא אך ורק לצורך הקמת בית כנסת וניהולו בהתאם למטרה כמפורט במבוא לחוזה זה, ולא לשם עשיית רווחים או כל מטרה אחרת שהיא, אלא אם תתקבל הסכמת העירייה בכתב ומראש ובכפוף לקבלת אישור מועצת העירייה ושר הפנים.

(ג) למען הסר ספק, מובהר כי לא תיעשה כל פעילות פוליטית מפלגתית ו/או עסקית ו/או מסחרית ו/או כל פעילות שהיא למטרות רווח.

(ד) המשתמשת מתחייבת שלא לקיים בנכס כל פעילות אסורה עפ"י הדין.

(ה) למען הסר ספק, מוצהר ומוסכם בזאת על ידי הצדדים כי חוק הגנת הדייר (נוסח משולב), תשל"ב-1972 או כל חוק שיחליפו והתקנות על פיהם **<u>לא יחולו</u>** 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.

עזרת רשב"י
ע"ר 580684264
ירושלים
לזכות עזרא הסופר ורשב"י זיע"א

חתימת המשתמשת

4. **<u>ההקצאה, תקופתה וביטולה:</u>**

(א) תוקף ההקצאה הוא לשלוש שנים מיום 23.2.2023. על המשתמשת לממש את ההקצאה ולהשלים את הקמת המבנה עד ליום 22.2.2026 (להלן: "**תקופת מימוש ההקצאה**"). במידה וההקצאה כאמור לא תמומש בפרק זמן זה, ההקצאה תבוטל.

(ב) במידה וכעבור פרק זמן של שנתיים ותשעה חודשים מיום אישור ההקצאה על ידי מועצת העירייה המשתמשת טרם השלימה את בניית המבנה וברצונה להאריך את תוקף מימוש ההקצאה, עליה לפנות אל העירייה לפחות שלושה חודשים לפני תום תקופת ההקצאה בבקשה מתאימה.

(ג) בקשת המשתמשת בדבר הארכת תקופת מימוש ההקצאה תידון בפני הגורמים המוסמכים בעיריית ירושלים. הוחלט לקבל את הבקשה, תוארך תקופת מימוש ההקצאה לתקופה של עד שנתיים נוספות והודעה על כך תשלח למשתמשת. נדחתה הבקשה, תודיע העירייה למשתמשת על ביטול ההקצאה ויחולו הוראות סעיף 15 להלן.

(ד) לא השלימה המשתמשת את הבנייה כאמור בסעיף קטן (א) לעיל ו/או לא הגישה בקשה להארכת תקופת מימוש ההקצאה כאמור בסעיף קטן (ב) לעיל, תתבטל ההקצאה מאליה ללא צורך במתן כל הודעה על כך למשתמשת ויחולו הוראות סעיף 15 להלן.

(ה) הוארכה תקופת מימוש ההקצאה לתקופה נוספת כאמור בסעיף קטן (ג) לעיל, על המשתמשת להשלים את הבנייה תוך פרק הזמן שהוקצב לה בהחלטת הארכת תקופת מימוש ההקצאה. לא תעשה כן, תתבטל ההקצאה מאליה ללא צורך במתן כל הודעה על כך למשתמשת ויחולו הוראות סעיף 15 להלן.

(ו) עם ביטול ההקצאה בהתאם להוראות סעיף זה, לא תהא למשתמשת כל דרישה ו/או טענה ו/או תביעה מכל סוג שהוא כלפי העירייה לתשלום כלשהוא בקשר להקמת המבנה ו/או פיתוח המקרקעין והחזרת החזקה לעירייה.

5. **<u>תקופת רשות השימוש:</u>**

(א) בכפוף לאמור בסעיפים קטנים (ב) ו- (ג) להלן, תקופת רשות השימוש בנכס הינה ל- 24 שנים ו-11 חודשים, כאשר תחילתה ביום 23.2.2023 וסיומה ביום 22.1.2048 (להלן: "**תקופת רשות השימוש**").

עזרת רש"י
ע"ר 580684264
ירושלים
הוכות עזרא הסופר ורשב"י ירו"א

חתימת המשתמשת

(ב) למרות האמור בסעיף קטן (א) לעיל, עד להשלמת המבנה וקבלת תעודת גמר כדין (להלן: "**מועד השלמת הבנייה**") לא יהיה בחוזה זה אלא מתן הרשאה למשתמשת לעלות על המקרקעין ולהקים את המבנה בהתאם להוראות חוזה זה. רשות השימוש תחל במועד השלמת הבניה למפרע למועד הנקוב בסעיף קטן (א) לעיל.

(ג) למרות האמור לעיל, במידה ועיריית ירושלים ו/או מדינת ישראל ו/או גוף ציבורי יעבירו למשתמשת כספים או מימון בכל צורה שהיא לצורך הקמת המבנה (להלן: "**מימון העירייה**"), יתקצרו תקופת רשות השימוש ו/או תקופת רשות השימוש המוארכת ו/או תקופת רשות השימוש המוארכת הנוספת כאחד בשיעור דומה ליחס שבין מימון העירייה לסה"כ ההשקעה בהקמת המבנה לפי העניין, זאת בהתאם ל**נספח ד'** לחוזה זה.

6. **<u>החזרת הנכס בתום תקופת רשות השימוש:</u>**

עם תום תקופת רשות השימוש האמורה בסעיף 5 (א) לעיל ו/או עם הפסקת רשות השימוש כדין ו/או עפ"י הוראות חוזה זה, תפנה המשתמשת את הנכס ותשיבו לעירייה כשהוא פנוי מכל אדם וחפץ, בהתאם לאמור בסעיף 15 להלן בשינויים המחויבים.

7. **<u>דמי רשות שימוש:</u>**

דמי רשות השימוש בסך של 7,193 ₪ (במילים: שבעת אלפים מאה תשעים ושלושה שקלים), למשך כל תקופת רשות השימוש וישולמו מראש לכל התקופה.

8. **<u>הבניה:</u>**

(א) המשתמשת מתחייבת בזה להגיש תוך 6 חודשים מיום חתימת חוזה זה את תכניות הבנייה לאישורה של הוועדה המקומית לתכנון ולבניה או כל רשות מוסמכת אחרת, שהיתר ממנה דרוש לשם הבנייה. התכנון יתואם ויאושר עם האגף למבני ציבור האגף למבני דת. יובהר כי ההקצאה והחוזה כפופים לאישור גורמי התכנון והרישוי בהתאם לדרישות אגפי העירייה.

(ב) המשתמשת מתחייבת להשתמש בנכס בהתאם למטרת רשות השימוש כאמור.

(ג) יתרת המקרקעין תישאר בידי העירייה לצרכים עירוניים, בהתאם לשיקול דעתה.

(ד) על המשתמשת לגדר את המקרקעין בהתאם לדרישות הפיקוח על הבנייה.

(ה) היה והמקרקעין ו/או כל חלק מהמקרקעין שהוקצה למשתמשת גובלים במקרקעין ו/או חלק מהמקרקעין שבשימוש העירייה ו/או מי מטעמה ו/או שהוקצו ו/או עתידים

עו"ד רות טבי
ע"ר 58068426
ירושלים
לשכת עורכי הדין ורשות ניירות ערך

חתימת המשתמשת

להיות מוקצים ע"י העירייה לגוף אחר כלשהו, המשתמשת מתחייבת כי לא יתוכננו על ידה חלונות ו/או פתחים בקירות משותפים ו/או שעשויים להיות משותפים עם המבנים הקיימים ו/או אלו שעשויים להבנות בעתיד על המקרקעין או על כל חלק מהמקרקעין הגובלים במקרקעין שהוקצו למשתמשת.

(ו) כל תכנית כאמור בסעיף קטן (א) לעיל, לא תוגש על ידי המשתמשת לאישורן של הוועדות והרשויות המוסמכות, אלא אם כן קיבלה המשתמשת תחילה, ורק לאחר שקיבלה, את אישור העירייה לכך בכתב ובתנאי שתכנית זו תהא בהתאמה לתכניות בנין ערים תקפות אותה שעה וכל תקנה על פיהן.

(ז) העירייה רשאית, לפי שיקול דעתה, ומשיקולים סבירים ועניינים הקשורים למקרקעין, למקרקעין ולסביבתם, לאשר כל תכנית שתוצע על ידי המשתמשת או לא לתן אישורה זה ו/או להתנות מתן אישורה בתנאים הנראים לה, לדרוש שינויה של התכנית, כולה או מקצתה, ועל המשתמשת לקיים את התנאים ולבצע את השינויים הנדרשים ממנה על ידי העירייה כתנאי מוקדם למתן האישור על ידי העירייה.

(ח) המשתמשת מתחייבת לסיים את בניית המבנה לא יאוחר מיום 22.02.2026 במידה ולא תעשה כן, ובשים לב להוראות סעיף 4 תבוטל ההקצאה, החוזה יגיע לקיצו ויחולו הוראות סעיף 15 להלן בשינויים המחויבים. המקרקעין יוחזרו לידי העירייה כשהם פנויים מכל אדם וחפץ, חופשי מכול שעבוד, חוב או זכות של צד ג' כלשהוא, תוך שלושים יום מתאריך קבלת הדרישה לכך מהעירייה, ולמשתמשת לא תהא כל דרישה ו/או טענה ו/או תביעה מכול סוג שהוא כלפי העירייה לתשלום כלשהו בקשר להקמת המבנה ו/או פיתוח המקרקעין והחזרת החזקה בהם לעירייה.

(ט) כל ההוצאות הכרוכות בתכנון, בהוצאת היתר בניה ורישיונות עפ"י כל דין, וכן הוצאות הבניה לרבות תשלום לקבלנים, קבלני משנה, יועצים, בעלי מקצוע וכו' וכל התשלומים, האגרות וההיטלים שיחולו עפ"י כל דין, יחולו על המשתמשת בלבד וישולמו על ידה והעירייה לא תידרש ולא תבצע כל תשלום בכסף או שווה כסף במישרין או בעקיפין בקשר עם הבנייה.

(י) המשתמשת מתחייבת כלפי העירייה, כי מיד לאחר חתימת החוזה ו/או סיום הבנייה, תציג שלט על חשבונה בנכס או בצמוד או בסמוך אליו, בצורה ובאופן שתקבע העירייה, בתיאום עם המשתמשת, ואשר יציין בצורה ברורה כי הנכס הוקצה, הוקם או ניתן על ידי העירייה או בעזרתה (הכול לפי העניין). המשתמשת מתחייבת לשמור על השלט במצב טוב, תקין וקריא ולחדשו על חשבונה. המשתמשת מתחייבת כי אם לא תעשה כן, תאפשר לעירייה או למי מטעמה להציג שלט על חשבון המשתמשת כאמור.

עזרת רשב"י
ע"ר 580684264
ירושלים
לזכות עזרא הסופר ורשב"י זי"ע

חתימת המשתמשת

(יא) המשתמשת לא תהיה רשאית להקים את הנכס שהקמתו במקרקעין תאושר בהתאם להוראות סעיף זה (להלן: "**המבנה**") ו/או להוסיף למבנה ו/או למבנים ו/או למתקנים ו/או להגדיל את הנכס ו/או המבנים ו/או המתקנים שהקימה (להלן: "**תוספת הבניה**"), אלא בהסכמת העירייה ובתנאים שתקבע.

(יב) הוראות חוזה זה ככל שהן נוגעות לבנייה יחולו גם על תוספות בנייה בשינויים המחויבים.

(יג) למען הסר ספק, מובהר בזאת כי הוראות סעיף 13 יחולו בשינויים המחויבים גם על שלב הבניה.

(יד) תכנון ובניית המבנה על גג מבנה מעון היום המצוי בשלבי סיום תכנון תתבצע בהינף אחד, ובהתאם להוראות נספח הבינוי באשר לבנייה מעל נכס עירוני המצורף כ**נספח ה'** לחוזה זה, ובדרך שלא תופרע פעילות מעון היום, בליווי פיקוח הנדסי מתאים ותוך שמירה על כל כללי הבטיחות הקיימים והכל בהתאם להנחיית מנהל האגף למבני ציבור, מנהל האגף למבני דת ומנח"י.

(טו) וככל שהמשתמשת לא תוכל לעמוד בתנאים לעיל, ביצוע הבנייה יהא כפוף לאיתור מקום חלופי מעון היום למשך תקופת הבנייה על ידי המשתמשת ועל חשבונה אשר יעמוד בכל דרישות הבטיחות והבטחון הקיימות לגבי פעילות במבנה חינוכי והכל בתיאום ובאישור מחלקת הבטיחות במנח"י ולשביעות רצון העירייה ובאישורה.

(טז) תכנון ובינוי המבנה יתואם עם האגף למבני ציבור, מנח"י ומנהל האגף למבני דת ויאושר על ידם.

9. **<u>השימוש בנכסים והחזקתם:</u>**

(א) המשתמשת מתחייבת להשתמש במקרקעין ובנכס אך ורק למטרת רשות השימוש המפורטת במבוא לחוזה זה ובסעיף 3 לעיל ובהתאם להוראות חוזה זה. המשתמשת לא תהא רשאית להשתמש במקרקעין ו/או בנכס לכל מטרה אחרת שהיא.

(ב) מובהר כי בשטח בית הכנסת המתוכנן תותר הקמת חדר להתכנסות לאחר התפילה לצורך קידוש בלבד (לדוגמא לאחר ברית/ בר מצווה/ שבת חתן) אך לא תותר השכרת החדר או כל שטח אחר במבנה לאירועים ולשמחות ו/או הכנסת שירותי קייטרינג או מזון פרט להגשת כיבוד קל בלבד שאינו דורש הכנה ו/או בישול ו/או חימום במקום.

(ג) המשתמשת מתחייבת לבצע את כל עבודות הפיתוח ועבודות התקנות וחיבורי חשמל ואינסטלציה החלות עפ"י דין על הבעלים ו/או המחזיק בנכס, עפ"י דרישת כל רשות מוסמכת ו/או העירייה תוך התקופה הנקובה בדרישה זו.

עזרת רשב"י
ע"ר 580684264
ירושלים
לזכות עזרא הסופר ורשב"י זיע"א

חתימת המשתמשת

(ד) במידה והרשות המוסמכת ו/או העירייה יבצעו בעצמן את עבודות הפיתוח, מתחייבת המשתמשת לשלם לכל רשות מוסמכת ו/או לעירייה, לפי דרישתן, את סכום ההוצאות אשר לפי חשבונן וקביעתן מגיע להן מהמשתמשת בגין הנכס ובקשר אליו, עבור ביצוע עבודות הפיתוח הנ"ל או איזה מהן.
עבודות פיתוח בסעיף זה כגון:
סלילה והרחבה של כבישים ומדרכות, אבני שפה, קירות מגן, גינון, הנחת רשתות חשמל ועמודי טרנספורמציה, טלפון, גז, מים, ביוב ותיעול – כל הפעולות התברואתיות והסניטאריות הבאות לשמור על האוכלוסין נוחיותם ורווחתם, נטיעות ושאר מפעלי השבחה.

(ה) ככל שהעירייה באמצעות מהנדס העיר ואגף תושי"ה תתכנן כביש גישה למקרקעין. המשתמשת מתחייבת לשאת בעלות סלילת הכביש למקרקעין וכן בעלות אחזקת הכביש באופן יחסי בהתאם לשטח המוקצה כפי שתקבע העירייה.

(ו) המשתמשת מתחייבת להנגיש את הנכס ואת השרות הניתן בו בהתאם להוראות החוק והתקנות.

(ז) המשתמשת מתחייבת לשמור על ניקיון הנכס וסביבתו הקרובה, להשתמש בהם באופן זהיר והוגן ולהחזיקם במצב תקין וכן היא מתחייבת לתקן מיד, על חשבונה, כל נזק או קלקול שייגרם לנכס ולסביבתו וכן לפצות את העירייה עבור כל נזק או קלקול כזה שלא תוקן.

(ח) המשתמשת מתחייבת כי הבנייה, השימוש והפעילות בנכס יתבצעו בהתאם לכל החוקים, התקנות, הפקודות, ההוראות והדרישות המוצאות עפ"י דין ע"י הממשלה, הרשויות המקומיות, ועדות מקומיות ומחוזיות לתכנון ולבניה או כל רשות מוסמכת אחרת, בקשר עם החזקת הנכס, השימוש בו, תיקונו וכל הכרוך בו, לרבות אלה החלות על הבעלים, והמשתמשת מקבלת על עצמה בלבד את האחריות המלאה עבור כל התוצאות של אי מילוי כל חוק, פקודה, חוק עזר, הוראה או דרישה כאמור.

(ט) העירייה תהא רשאית, באמצעות פקידיה, מורשיה וכל אדם אחר שהורשה לכך מטעמה, להיכנס לנכס בכל זמן סביר כדי לוודא את קיומן של הוראות חוזה זה על ידי המשתמשת וכן תהא העירייה רשאית לעיין בספרי החשבונות של המשתמשת.

(י) העירייה תהא רשאית להניח בנכס ולהעביר דרך הנכס, בתוכו, או מעליו, בין בעצמה ובין על ידי פקידיה, פועליה ומורשיה ובין על ידי אחרים באמצעות מוסד או חברה אחרת כלשהי, או להרשות לגוף או לרשות אחרת להניח ולהעביר דרך הנכס צינורות מים, צינורות ביוב ו/או תיעול ו/או ניקוז ו/או צינורות גז, לקבוע עמודים לחשמל



חתימת המשתמשת

תאורה או לטלפון ולהעביר חוטי חשמל או טלפון וכן לבצע כל פעולת פיתוח אחרת, הכול לפי התכניות המאושרות על ידי הרשויות המוסמכות. המשתמשת מתחייבת לאפשר לעירייה להשתמש בזכותה זו ולא להפריע את הכניסה לנכס של נציגי העירייה או מי מטעמה למטרת הוצאתן לפועל של כל העבודות האמורות כדרוש ולשם החזקה תקינה וביצוע התיקונים בקווים שיונחו מתחתיו או מעליו כפי שיהא הצורך מדי פעם ופעם.

במקרה של מימוש זכותה לפי סעיף זה, מתחייבת העירייה כי הדבר יעשה, עד כמה שהדבר אפשרי, מבלי לפגוע בפעילות המשתמשת בנכס, וכי בתום העבודות תחזיר מצב הנכס לקדמותו ולא תפגע מטרת רשות השימוש.

(יא) המשתמשת מתחייבת ליתן הסכמתה לשימוש העירייה בנכס בתקופת רשות השימוש בשעות אשר אין מתקיימות בו פעילות ע"י המשתמשת ובתנאי כי שימוש זה יתואם בין הצדדים מראש לגבי שעות השימוש המדויקות ומהות השימוש באופן ששימוש זה לא ינגוד את תקנות המשתמשת ולא יפגע בפעילות המשתמשת בנכס.

(יב) אין באמור לעיל כדי לגרוע מחובת המשתמשת לקיים כל חובה המוטלת עליה על פי כל דין בקשר לבניה ו/או לשימוש בנכס ולפעילות שמתבצעת בו.

(יג) העירייה תהיה רשאית באמצעות פקידיה, מורשיה וכל אדם אחר שהורשה לכך מטעמה, להיכנס לנכס בכל זמן על מנת לוודא את קיומן של הוראות חוזה זה על ידי המשתמשת.

(יד) המשתמשת מתחייבת לבצע אחת לשנה סקר בטיחות במבנה ע"י יועץ בטיחות מקצועי.

(טו) המשתמשת מתחייבת להמציא לעירייה דו"ח בדבר היעדר מפגעים במבנה אחת לשנה. כן מתחייבת המשתמשת לפעול לתיקון מפגעים הדורשים תיקון בהתאם לדו"ח ולהנחיית יועץ הבטיחות, ככל שישנם.

10. **<u>מיסים ותשלומים:</u>**

(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 ותשלום מהתשלומים הנ"ל, תהא העירייה רשאית, לפי שיקול דעתה בלבד, לשלם את התשלומים, ההיטלים, המיסים, הארנונות והאגרות כאמור

עו"ד רחל דשבי
ע"ר 580684264
ירושלים
לזכות עזרא הסופר ורשבי ושות'

חתימת המשתמשת

לעיל על חשבון המשתמשת ולגבותם מהמשתמשת, ובלבד שהעבירה תחילה את דרישות התשלום האמורות למשתמשת ואפשרה לה לשלמן תוך פרק זמן סביר.

(ג) כל סכום המגיע לעירייה מאת המשתמשת לפי חוזה זה, יישא ריבית והצמדה חוקית מתאריך חובת הפירעון ועד לסילוקו המלא וזאת מבלי לפגוע בזכויות האחרות של העירייה בקשר להפרת החוזה על ידי אי תשלום החוב.

(ד) במקרה של פיגור בפירעון תשלום כלשהו, שהמשתמשת חייבת בו לפי חוזה זה, יהא כל סכום שייגבה מהמשתמשת על חשבון הפיגור האמור נזקף לפי הסדר הבא: הוצאות גביה, ריבית והיתרה על חשבון הקרן.

(ה) מס ערך מוסף, במידה שחל על חוזה זה, יחול על המשתמשת וישולם על ידה.

(ו) מס מכירה, במידה שחל על חוזה זה, יחול על המשתמשת וישולם על ידה.

11. **<u>העברת זכויות:</u>**

(א) חוזה זה הינו אישי עם המשתמשת בלבד וזכות רשות השימוש המוקנית בו היא למשתמשת בלבד וחל איסור על המשתמשת להעביר, למשכן, לשעבד להחכיר כל זכות מהזכויות הניתנות לה בחוזה זה במלואה או בחלקה ו/או להרשות לזולתה שימוש בנכס, והכל בין באופן קבוע ובין באופן זמני, אלא אם קיבלה הסכמת העירייה בכתב ומראש ובכפיפות לתנאים שהתנתה העירייה למתן הסכמה ולתשלום דמי הסכמה באם יידרשו ע"י העירייה, ובכפוף לקבלת אישור מועצת העירייה ושר הפנים.

(ב) אין באמור בסעיף זה כדי לגרוע מזכותה של המשתמשת להתקשר בהסכמים עם קבלני משנה לשם מתן שירותים להם תזדקק לצורך השימוש בנכס בהתאם למטרת רשות השימוש של הנכס, וזאת ללא צורך באישור העירייה, ובלבד שהאחריות למתן אותם שירותים תחול על המשתמשת ותבוצע בפיקוחה ו/או באחריותה.

(ג) ככל שבמבנה שייבנה על ידי המשתמשת יונצח אדם כזה או אחר, הרי שהמשתמשת ו/או מי מטעמה תהיה מנועה מלטעון טענה בדבר קיומו של הקדש.

עזרת רשב"י
ע"ר 580684264
ירושלים
לוכות קורא הסופר ורשב"י זיע"א

חתימת המשתמשת

12. **<u>שמירת זכויות:</u>**

(א) מוצהר ומוסכם בזאת במפורש, כי אין בחוזה זה כדי להקנות למשתמשת כל זכות אשר לא הוענקה לה במפורש בחוזה זה, ולפיכך המשתמשת מוותרת על כל זכות שעשויה להיות לה כמשתמשת, על פי דין או על פי חוזה, במידה שלא נזכרה במפורש בחוזה זה.

(ב) מבלי לפגוע בכלליות האמור בסעיף קטן (א) לעיל מוצהר ומוסכם במפורש כי המשתמשת לא תהיה זכאית ליזום, ללא קבלת הסכמת העירייה בכתב ומראש, כל שינוי לתכנית מתאר או לתכנית מפורטת החלה על המקרקעין או על חלק ממנו.

(ג) מוסכם ומוצהר בזאת במפורש כי במידה שרשות השימוש חלה על חלק מהמקרקעין תהא העירייה רשאית מבלי לפגוע בהוראות סעיף קטן (ד) להלן, לעשות כל פעולה ו/או שימוש שהם ביתרת המקרקעין או בקשר אליה ללא צורך בקבלת הסכמה מאת המשתמשת וחתימתה על חוזה זה מהווה הסכמה לפעולה או שימוש כאמור במידה שתידרש על ידי צד שלישי כלשהו, ובלבד שאין בפעולה או בשימוש האמורים כדי להפריע, לדעת העירייה, במידה בלתי סבירה לשימוש המשתמשת בנכס.

(ד) למען הסר ספק מוצהר ומוסכם בזאת במפורש כי העירייה תהיה רשאית לבנות בעצמה או ע"י אחרים מטעמה מעל לנכס ו/או בצמוד אליו ו/או בסמוך אליו כל תוספת בניה לפי שיקול דעתה בכפוף לתכנית בניין עיר החלה במקום, ולנהוג בתוספת הבניה, מנהג בעלים, הכול בתנאי שתוספת הבנייה תשמש למטרה שאינה נוגדת את תקנות המשתמשת.

(ה) הזכויות בגין תוספת הבניה ירשמו על שם העירייה בדרך שהעירייה תראה לנכון, לרבות בדרך של רישום בית משותף בהתאם לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969, בהתאם לשיקול דעת העירייה.

(ו) להבטחת זכויות העירייה עפ"י חוזה זה, תפקיד המשתמשת בידי העירייה ייפוי כוח נוטריוני בלתי חוזר בנוסח המצורף כ**נספח ג'** שיסמיך את העירייה לעשות כל פעולה שהוסמכה לעשותה עפ"י חוזה זה.

13. **<u>אחריות המשתמשת:</u>**

(א) **<u>ביטוח נכס:</u>**

הוראות הביטוח שיחולו על המשתמשת הינן בהתאם להוראות נספח הביטוח המצורף להסכם זה **כנספח ב'** ומהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

עזרת רשב"י
ע"ר 580684264
ירושלים
לזכות עזרא הסופר ורשב"י זיע"א

חתימת המשתמשת

(ב) **<u>אחריות לנזקים:</u>**

(1) המשתמשת בלבד תהיה אחראית במשך כל תקופת רשות השימוש כלפי העירייה וכן כלפי כל צד שלישי לכל עבירה בנכס ו/או לנזקים שיגרמו לנכס ו/או לצד שלישי כלשהו כולל העירייה ו/או עובדיה ו/או מורשיה ו/או לרכושם, ובפרט בקשר או כתוצאה מבנייה על ידי המשתמשת או מאופן החזקת הנכס והשימוש בו או בקשר לכל עבודה ו/או פעילות שתיעשה בו. למען הסר ספק, מובהר כי העירייה לא תהא אחראית לכל עבירה ו/או נזק כלשהם אשר ייגרמו בנכס או בקשר עם הנכס, במישרין או בעקיפין.

(2) המשתמשת מתחייבת לגרום לסילוקה של כל דרישה או תביעה לתשלום פיצויים הנוגעת לנזקים כאמור בסעיף קטן (1) לעיל, במידה שתופנה כנגד העירייה. כן מתחייבת המשתמשת לשפות את העירייה עבור כל סכום שהעירייה תחויב בו עקב כל תביעה שתוגש נגדה בקשר או כתוצאה מהנ"ל והמשתמשת תשלם סכום זה לעירייה בצירוף הוצאות משפט, שכ"ט עו"ד, ריבית והצמדה תוך 14 יום מיום קבלת דרישת העירייה לכך. בכל מקרה כאמור תודיע העירייה על כך למשתמשת ותאפשר לה להגן על האינטרסים שלה בפני כל תביעה ו/או דרישה כאמור.

(3) המשתמשת מתחייבת להמציא לעירייה מידי שנת כספים דיווחים כספיים ואחרים בקשר לשימוש בנכס במועדים ובמתכונת שתקבע ע"י העירייה.

14. **<u>הפרת החוזה וביטולו:</u>**

(א) הפרת הוראות סעיפים 3, 4, 6, 8 עד 11, 13 לחוזה כולן או חלקן תהווה הפרה יסודית כמשמעותה בחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), תשל"א-1970.

(ב) הפרה המשתמשת חוזה זה הפרה יסודית או הפסיקה את השימוש בנכס לתקופה העולה על 6 חודשים, או ששינתה מטרותיה באופן שאינו תואם חוזה זה, רשאית העירייה, מבלי לפגוע בזכותה לכל תרופה ו/או סעד עפ"י דין, לבטל לאלתר את החוזה לגבי הנכס או כל חלק ממנו, לפי שיקול דעתה.

(ג) הפרה המשתמשת את החוזה הפרה שאינה יסודית רשאית העירייה מבלי לפגוע בזכותה לכל תרופה ו/או סעד עפ"י כל דין לבטל את החוזה אם לאחר שתישלח למשתמשת דרישה לתקן את ההפרה או את אי הקיום ולמלא אחר ההוראות המפורטות בדרישה תוך התקופה אשר תקבע ע"י העירייה, לא תמלא המשתמשת אחר דרישה זו תוך התקופה האמורה.

(ד) בנוסף לאמור לעיל ומבלי לגרוע מזכותה הכללית של העירייה עפ"י הדין ו/או בגין הפרת החוזה מצד המשתמשת, תהא העירייה זכאית לבטל את החוזה ואת ההקצאה במקרים הבאים:

1. שימוש בנכס שלא עפ"י מטרות ההקצאה.

עו"ד 580684264
ירושלים

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 בנכס, יוחזר הנכס לעירייה והחוזה יבוטל.

4. הפעילות המתבצעת בנכס כרוכה בקבלת רישיון מגוף שלטוני ואותו רישיון בוטל ו/או נשלל.

5. הגוף לו הוקצו המקרקעין התפרק או הופסקה פעילותו.

6. הנכס דרוש לעירייה לצורך אחר. במקרה זה תינתן למשתמשת הודעה של 90 יום מראש.

7. המשתמשת לא השלימה את בניית המבנה עד ליום 22.02.2026 ולא קיבלה ארכה.

8. המשתמשת לא הנגישה את הנכס בהתאם להוראות החוק והתקנות.

9. ככל שנמצא כי לא מתקיים מניין מתפללים בימות השבוע או בליל שבת וביום שבת, יוחזרו המקרקעין והנכס לעירייה והחוזה יבוטל.

10. כל מקרה אחר של הפרת החוזה ו/או פגם בהליך ההקצאה אשר עפ"י הדין מקנים עילת ביטול.

(ה) בנוסף לזכות העירייה לבטל את החוזה כאמור לעיל, ומבלי לפגוע בזכות מזכויותיה האחרות, רשאית העירייה לתבוע מאת המשתמשת את ההוצאות, הנזקים וההפסדים שנגרמו לה עקב ההפרה.

15. **<u>תוצאות ביטול החוזה:</u>**

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 הדרישה לכך מהעירייה. העירייה

עו"ד שבי
ע"ר 580684264
ירושלים
לזכות עו"ד הסופר ורשם"י זיע"א

חתימת המשתמשת

תהיה רשאית להשתמש בנכס בעצמה או באמצעות צד ג' כראות עיניה ולפי שיקול דעתה המוחלט ולמשתמשת לא תהא כל דרישה ו/או טענה ו/או תביעה מכל סוג שהוא כלפי העירייה לתשלום מכל סוג שהוא בקשר להקמת המבנה, החזקתו, השימוש בו והחזרת החזקה בו לעירייה.

(ב) לא קיימה המשתמשת התחייבותה האמורה בסעיף קטן (א) לעיל תהיה העירייה רשאית להיכנס לנכס, לתפוס את החזקה בו וכן לנקוט בכל הפעולות עפ"י כל דין למימוש זכויותיה והמשתמשת תישא בכל ההוצאות שייגרמו לעירייה בשל שימוש העירייה בזכותה זו.

(ג) אין באמור לעיל כדי לגרוע מזכותו של כל צד לנקוט בכל הליך משפטי כפי שייראה לו בנסיבות העניין.

(ד) מבלי לגרוע מהוראות סעיף זה וסעיף 14 לעיל, העירייה תהא רשאית לגבות מהמשתמשת דמי שימוש ראויים בגין השימוש בנכס שלא בהתאם למטרת רשות השימוש ותנאיה על פי חוזה זה (לרבות שימושים אחרים ועבירות בנייה) וזאת בהתאם לחוות-דעת שמאי מטעם העירייה.

16. **<u>פרוק התאגיד:</u>**

במקרה שהמשתמשת תחדל להיות תאגיד עפ"י חוק או רשות ציבורית הפועלת במסגרת רשויות המדינה, תפקע רשות השימוש והחזקה בנכס וזכות השימוש בו וכל זכות אחרת הקיימת למשתמשת בנכס יחזרו לידי העירייה לאלתר ויחולו הוראות סעיף 15 לעיל בשינויים המחויבים.

17. **<u>ויתורים:</u>**

שום ויתור, הנחה, הימנעות מפעולה במועדה או ארכה מצד העירייה לא ייחשבו כוויתור על זכויותיה ולא ישמשו כמניעה לתביעת פינוי או תביעה אחרת על ידה, אלא אם כן ויתרה העירייה על זכויותיה במפורש ובכתב על ידי מי שמוסמך לשנות מתנאי הסכם זה.

18. **<u>מקום שיפוט:</u>**

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. **<u>תנאי לתוקף החוזה:</u>**

חוזה זה טעון אישור מועצת העירייה ושר הפנים או בא כוחו.

עזרת ר"ש בע"מ
ע"ר 580684264
ירושלים
לזכות עזרא הסופר ורש"י ז"ל

חתימת המשתמשת

20. **<u>כתובות והודעות:</u>**

כל כתב שיישלח לאחד הצדדים בדואר רשום לפי הכתובת כדלקמן ייחשב כנמסר לתעודתו 48 שעות אחרי שנמסר במשרד הדואר.

העירייה: **עיריית ירושלים**

באמצעות מנהלת אגף נכסי העירייה

קריית העירייה, כיכר ספרא 1, קומה 5 ירושלים 9414109

המשתמשת: **"עזרת רשב"י לזכות עזרא הסופר ורשב"י זיע"א ירושלים"** (ע"ר)

כתובת: _____

<u>ולראיה באו הצדדים על החתום:</u>

עזרת רשב"י
ע"ר 580684264
ירושלים
לזכות עזרא הסופר ורשב"י זיע"א

_____ _____ _____

ראש העירייה גזבר העירייה המשתמשת

_____

מנהלת אגף הנכסים

אני הח"מ [illegible] עו"ד מאשר בזה כי ה"ה:

[illegible] ת.ז. 026619983

[illegible] ת.ז. 038758090

אשר חתמו בפניי על חוזה זה ביום 5/6/2023 לאחר שהבהרתי להם את המשמעויות הנובעות מכך, הינם מנהלי המשתמשת ורשאים על פי תזכירו ו/או תקנותיו ו/או על פי דין לחתום בשם המשתמשת וכי חתימתם בצירוף חותמת המשתמשת מחייבת את המשתמשת לכול דבר ועניין.

עוריאל עקובוביץ, עו"ד
מ.ר. 37607
אגודת ספורט הפועל 2, ירושלים
טל: 02-6789111
פקס: 02-6782888

אישור השר _____

תאריך _____

עזרת רשב"י
ע"ר 580684264
ירושלים
לזכות עזרא הסופר ורשב"י זיע"א

חותמת המשתמשת

מספר סידורי תשפ״ג/151
טופס מס׳ 2

אימות חתימתו של אדם בשם תאגיד או בשם אדם אחר

אני החתום מטה עזריאל יעקובוביץ נוטריון בעל רישיון מספר 220223 מאשר כי ביום 5/6/2023 ניצבו לפני במשרדי שבמען דרך אגודת ספורט הפועל 2 ירושלים

1. מר נתנאל יצחק דיעי שזהותו הוכחה לי על פי תעודת זהות ישראלית מספר 026619973 שניתנה מאת משרד הפנים בירושלים ביום 11/2/2002.

2. מר מנחם יששכר סעדון שזהותו הוכחה לי על פי תעודת זהות ישראלית מספר 038758090 שניתנה מאת משרד הפנים בירושלים ביום 20/1/2005.

ושוכנעתי כי הניצבים בפני הבינו הבנה מלאה את משמעות הפעולה וחתמו מרצונם החופשי על המסמך המצורף והמסומן באות א׳ בשם עמותת עזרת רשב״י לזכות עזרא הסופר ורשב״י זיע״א – ירושלים (ע״ר) שמספרה 580684264.

אני מאשר שהוגשו לי המסמים, תעודת רישום עמותה, פרוטוקול אסיפה כללית של העמותה מיום 30/5/2023 ואישור עו״ד החברה כראיה בכתב, להנחת דעתי, לשם הוכחת רשותם לחתום כאמור.

לראיה אני מאמת את חתימותיהם של נתנאל יצחק דיעי ושל מר מנחם יששכר סעדון בשם עמותת עזרת רשב״י לזכות עזרא הסופר ורשב״י זיע״א – ירושלים (ע״ר) בחתימת ידי ובחותמי, היום 5/6/2023

שכר נוטריון בסך 536 שקלים חדשים

עזריאל יעקובוביץ AZRIEL JACOBOWITZ

חותם הנוטריון

חתימה

19/9561-6

נספח ג' - ייפוי כוח בלתי חוזר

אנו הח"מ, עמותת: " **עזרת רשב"י לזכות עזרא הסופר ורשב"י זיע"א ירושלים" ע.ר.** 580684264

מייפים בזאת את כוחה של עיריית ירושלים ואת ב"כ, יועצה המשפטי ועורכי הדין שהוסמכו ע"י מועצת עיריית ירושלים לפעול בשמה, ו/או כל אדם אחר המורשה מטעם עיריית ירושלים, לעשות בשמנו ובמקומנו את הפעולות דלקמן, כולן או מקצתן, לגבי הנכס הידוע כגוש: 31304 חלקה: 189 המצוי ברחוב יהושע יעקב, שכונת פסגת זאב, ירושלים (להלן: "**הנכס**").

לחתום בשמנו ובמקומנו על כל מסמך ובין היתר על כל אישור קבלה, שטרי עסקות, רישום זכויות/הערות, צמצום/תיקון/ביטול זכויות/הערות, מפות תשריטים וכל מסמך אחר הדרוש לשם ביצוע הפעולות הבאות, כולן או מקצתן; איחוד וחלוקת הנכס, רישום בית משותף על הנכס, ביטול רישום בית משותף על הנכס, תיקון או ביטול של תקנון בית משותף או צו בית משותף שעל הנכס בנוגע לכל עניין הנזכר בהם, לרבות רישום או תיקון הצמדות, כגון גג הבית, חצר הבית או כל חלק אחר ברכוש המשותף של הבית, ביטול או רישום הערת אזהרה כלשהי וכן לעשות כל פעולה שהעירייה הוסמכה לעשותה בחוזה בגינו ניתן ייפוי כוח זה (חוזה נכס מס' 9561). כל הפעולות המנויות לעיל אפשר שיעשו בתמורה או שלא בתמורה.

להופיע בשמנו ובמקומנו בפני כל אדם, גוף משפטי, מוסד ממשלתי או עירוני או כל רשות מוסמכת, ולחתום לשם כך על כל מסמך הדרוש לשם ביצוע הפעולות האמורות לעיל, וכן קבלת אישורים ו/או היתרים וכיוצא באלה.

לשלם בשמנו ובמקומנו כל הוצאות, מסים היטלים ואגרות לשם ביצוע הפעולות האמורות לעיל.

"הנכס" המוזכר ברישא לייפוי כוח זה משמעותו כל חלקת/ות האדמה ו/או קטע/ים ממנה/מהן שבגוש/ים המפורטים ברישא לייפוי כוח זה ו/או כל חלקת אדמה אחרת לרבות חלק ממנה שתיווצר עקב פיצול כל חלקת/ות האדמה שבגוש/ים הנ"ל למספר חלקות חדשות, או לכל צירוף של חלקות אדמה או לצירוף של חלקי אדמה, לרבות כל הבנוי והמחובר אליהם ו/או שייבנה ויחובר אליהם.

מיופה כוחנו יהיה רשאי להעביר סמכויותיו לפי ייפוי כוח זה לאחר או לאחרים לפי שיקול דעתו הבלעדי.

יפוי כוח זה יהיה בלתי חוזר ויחייב אף את יורשינו, הואיל וזכויות צד שלישי, דהיינו עיריית ירושלים, תלויות בו.

לזכות עזרא הסופר ורשב"י זיע"א ירושלים

חתימת העמותה

אני הח"מ _____ עו"ד מאשר בזה כי ה"ה:

_____ ת.ז. _____

_____ ת.ז. _____

הינם מנהלי העמותה ורשאים על פי תזכירה ו/או תקנותיה ו/או על פי דין לחתום בשם העמותה וכי חתימתם בצירוף חותמת העמותה מחייבת את העמותה לכול דבר ועניין.

_____

עו"ד

_____

חתימת המשתמשת

מספר סידורי תשפ"ג/151
טופס מס' 2

אימות חתימתו של אדם בשם תאגיד או בשם אדם אחר

אני החתום מטה עזריאל יעקובוביץ נוטריון בעל רישיון מספר 220223 מאשר כי ביום 5/6/2023 ניצבו לפני במשרדי שבמען דרך אגודת ספורט הפועל 2 ירושלים

1. מר נתנאל יצחק דיעי שזהותו הוכחה לי על פי תעודת זהות ישראלית מספר 026619973 שניתנה מאת משרד הפנים בירושלים ביום 11/2/2002.

2. מר מנחם יששכר סעדון שזהותו הוכחה לי על פי תעודת זהות ישראלית מספר 038758090 שניתנה מאת משרד הפנים בירושלים ביום 20/1/2005.

ושוכנעתי כי הניצבים בפני הבינו הבנה מלאה את משמעות הפעולה וחתמו מרצונם החופשי על המסמך המצורף והמסומן באות א' בשם עמותת עזרת רשב"י לזכות עזרא הסופר ורשב"י זיע"א – ירושלים (ע"ר) שמספרה 580684264.

אני מאשר שהוגשו לי המסמים, תעודת רישום עמותה, פרוטוקול אסיפה כללית של העמותה מיום 30/5/2023 ואישור עו"ד החברה כראיה בכתב, להנחת דעתי, לשם הוכחת רשותם לחתום כאמור.

לראיה אני מאמת את חתימותיהם של נתנאל יצחק דיעי ושל מר מנחם יששכר סעדון בשם עמותת עזרת רשב"י לזכות עזרא הסופר ורשב"י זיע"א – ירושלים (ע"ר) בחתימת ידי ובחותמי, היום 5/6/2023

שכר נוטריון בסך 536 שקלים חדשים

עזריאל יעקובוביץ AZRIEL JAKOBOWITZ

חותם הנוטריון

חתימה

19/9561-6

נספח ג' - ייפוי כוח בלתי חוזר

אנו הח"מ, עמותת: **"עזרת רשב"י לזכות עזרא הסופר ורשב"י זיע"א ירושלים" ע.ר.** 580684264

מייפים בזאת את כוחה של עיריית ירושלים ואת ב"כ, יועצה המשפטי ועורכי הדין שהוסמכו ע"י מועצת עיריית ירושלים לפעול בשמה, ו/או כל אדם אחר המורשה מטעם עיריית ירושלים, לעשות בשמנו ובמקומנו את הפעולות דלקמן, כולן או מקצתן, לגבי הנכס הידוע כגוש: 31304 חלקה: 189 המצוי ברחוב יהושע יעקב, שכונת פסגת זאב, ירושלים (להלן: **"הנכס"**).

לחתום בשמנו ובמקומנו על כל מסמך ובין היתר על כל אישור קבלה, שטרי עסקות, רישום זכויות/הערות, צמצום/תיקון/ביטול זכויות/הערות, מפות תשריטים וכל מסמך אחר הדרוש לשם ביצוע הפעולות הבאות, כולן או מקצתן; איחוד וחלוקת הנכס, רישום בית משותף על הנכס, ביטול רישום בית משותף על הנכס, תיקון או ביטול של תקנון בית משותף או צו בית משותף שעל הנכס בנוגע לכל עניין הנזכר בהם, לרבות רישום או תיקון הצמדות, כגון גג הבית, חצר הבית או כל חלק אחר ברכוש המשותף של הבית, ביטול או רישום הערת אזהרה כלשהי וכן לעשות כל פעולה שהעירייה הוסמכה לעשותה בחוזה בגינו ניתן ייפוי כוח זה (חוזה נכס מס' 9561). כל הפעולות המנויות לעיל אפשר שיעשו בתמורה או שלא בתמורה.

להופיע בשמנו ובמקומנו בפני כל אדם, גוף משפטי, מוסד ממשלתי או עירוני או כל רשות מוסמכת, ולחתום לשם כך על כל מסמך הדרוש לשם ביצוע הפעולות האמורות לעיל, וכן קבלת אישורים ו/או היתרים וכיוצא באלה.

לשלם בשמנו ובמקומנו כל הוצאות, מסים היטלים ואגרות לשם ביצוע הפעולות האמורות לעיל.

"הנכס" המוזכר ברישא לייפוי כוח זה משמעותו כל חלקת/ות האדמה ו/או קטע/ים ממנה/מהן שבגוש/ים המפורטים ברישא לייפוי כוח זה ו/או כל חלקת אדמה אחרת לרבות חלק ממנה שתיווצר עקב פיצול כל חלקת/ות האדמה שבגוש/ים הנ"ל למספר חלקות חדשות, או לכל צירוף של חלקות אדמה או לצירוף של חלקי אדמה, לרבות כל הבנוי והמחובר אליהם ו/או שייבנה ויחובר אליהם.

מיופה כוחנו יהיה רשאי להעביר סמכויותיו לפי ייפוי כוח זה לאחר או לאחרים לפי שיקול דעתו הבלעדי.

ייפוי כוח זה יהיה בלתי חוזר ויחייב אף את יורשינו, הבאים מכוחנו הנאיל וזכויות צד שלישי, דהיינו עיריית ירושלים, תלויות בו.

580684264 ע"ר
ירושלים
לזכות עזרא הסופר ורשב"י זיע"א ירושלים

חתימת העמותה

אני הח"מ _____ עו"ד מאשר בזה כי ה"ה:

_____ ת.ז. _____

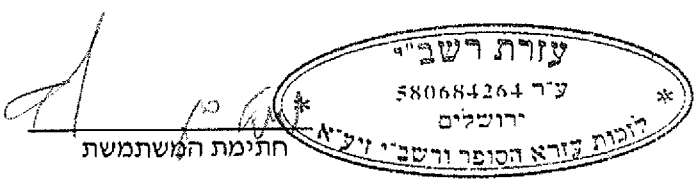
_____ ת.ז. _____

הינם מנהלי העמותה ורשאים על פי תזכירה ו/או תקנותיה ו/או על פי דין לחתום בשם העמותה וכי חתימתם בצירוף חותמת העמותה מחייבת את העמותה לכול דבר ועניין.

_____
עו"ד

_____
חתימת המשתמשת

נספח א' תשריט



חתימת המשתמשת

נספח ב' – נספח הביטוח

1.

א. להבטחת אחריותה של המשתמשת על פי תנאי הסכם זה תערוך המשתמשת ותחזיק בידה במשך כל תקופת החכירה ביטוחים על פי שיקול דעתו הבלעדי ושלא יפחתו מהביטוחים הבאים :

1) ביטוח עבודות קבלניות - טרם ביצוע עבודות שיפורים ו/או שיפוצים במבנה ו/או במקרקעין מתחייבת המשתמשת לערוך ביטוח עבודות קבלניות במתכונת "כל הסיכונים" מפני אבדן, נזק או אחריות הקשורים או הנובעים מביצוע העבודות הכולל פרק ביטוח רכוש, צד ג' ומעבידים.

2) ביטוחי קבע - טרם קבלת המבנה ו/או המקרקעין מתחייבת המשתמשת לערוך את הביטוחים הבאים :

2.1. ביטוח אש מורחב, על בסיס ערך כינון, של המבנה צמודותיהם, הציוד, המתקנים, המקרקעין ותכולתם.

2.2. ביטוח אחריות כלפי צד שלישי.

2.3. ביטוח חבות מעבידים בגין כל העובדים והמועסקים על ידה בקשר עם מטרת החכירה במבנה ובמקרקעין ובסביבתם, לרבות קבלני משנה ועובדיהם.

ב. גבולות ותחומי האחריות יקבעו לפי שיקול דעתו הבלעדי של המשתמשת ובלבד שישקפו את היקף הפעילות ואופי הסיכונים.

2. המשתמשת לבדה אחראית כלפי העירייה לאבדן, נזק או קלקול לרכוש ו/או ציוד מכל סוג ותאור הנמצא או שהובא על ידה ו/או על ידי מי מטעמה ו/או שבאחריותה ו/או המשמש לצורך מטרת החכירה ו/או לכל אובדן תוצאתי בקשר עם ההתקשרות. המשתמשת רשאית שלא לערוך ביטוח לרכוש ו/או לציוד המפורט לעיל במלואו ו/או בחלקו, אולם יובהר כי בכל מקרה המשתמשת פוטרת, בשמה ובשם הבאים מטעמה, את העירייה ואת הבאים מטעם העירייה מאחריות לכל אובדן או נזק לרכוש או ציוד כלשהו כאמור ו/או לכל אובדן תוצאתי בקשר עם ההתקשרות.

3. בכל הביטוחים יכללו התנאים הבאים :

3.1. העירייה תיכלל כמבוטח נוסף, וייכלל סעיף המחייב את חברת הביטוח להודיע לעירייה 60 יום לפני מועד ביטול הביטוח או אי חידושו.

3.2. "העירייה" לעניין סעיפי הביטוח הינה : העירייה ו/או חברות בנות ו/או עמותות קשורות ו/או תאגידים עירוניים ו/או וועדות מקומיות ועובדים ומנהלים של הנ"ל.

3.3. בביטוחי החבות ייכלל סעיף אחריות צולבת.

3.4. פוליסות הביטוח של המשתמשת יכללו סעיף ויתור על תחלוף כנגד העירייה וכל גוף אחר שאין להפעיל נגדו זכות שבוב.

עזרת רשב"י
ע"ר 580684264
ירושלים
לזכות קרא הטפר ורשבי זיל

חתימת המשתמשת

3.5. הכיסוי בפוליסות לא יפחת מהיקף הכיסוי על פי פוליסות "ביטי" של קבוצת כלל ביטוח התקפות במועד התחלת הביטוח והביטוחים יערכו בחברת ביטוח המורשית בישראל.

3.6. חריג רשלנות רבתי לא יחול בפוליסות.

3.7. כל סעיף בפוליסות (אם יש כזה) המפקיע או מקטין או מגביל בדרך כלשהי את אחריות מבטח המשתמשת כאשר קיים ביטוח אחר לא יופעל כלפי העירייה ו/או מי מטעמה, ולגבי העירייה הפוליסות הנ"ל הוא "ביטוח ראשוני", המזכה אותה במלוא השיפוי המגיע לפי תנאיו, ללא זכות השתתפות בביטוחיה מבלי שתהיה למבטחי המשתמשת זכות תביעה ממבטחי העירייה להשתתף בנטל החיוב כאמור בסעיף 59 לחוק חוזה הביטוח תשמ"א – 1981, ולמען הסר ספק מבטחי המשתמשת מוותרים על טענה של ביטוח כפל כלפי הנ"ל.

4. העירייה תהא רשאית לדרוש מהמשתמשת בכל עת במהלך כל תקופת ההסכם שתציג בפניה את פוליסות הביטוח ו/או אישורי ביטוח בהתאם לנוסחים שיקבעו ע"י העירייה.

5. המשתמשת תדאג להאריך במועד את פוליסות הביטוח כאמור לעיל, כך שתהיינה בידיה פוליסות ביטוח תקפות למשך כל תקופת ההסכם לפי העניין ו/או כל תקופת הארכה ו/או כל עוד ישנה אחריות כלפיה על פי דין.

6. עריכת הביטוחים ו/או תיקונם והמצאת פוליסות הביטוח ו/או האישורים על קיום ביטוחים לעירייה לא יהוו אישור כלשהו מהעירייה על התאמת הביטוחים ולא יטילו עליה אחריות כלשהו בקשר לכך ו/או לא יהא בכך כדי לצמצם את אחריותה של המשתמשת על-פי הסכם זה או על-פי כל דין.

7. המשתמשת לבדה אחראית על תשלום דמי הביטוחים הנ"ל וכן תישא בדמי ההשתתפויות העצמיות הקבועות בפוליסות הביטוח.

8. מובהר בזאת כי אין בחובתה של המשתמשת לקיום הביטוחים כאמור בכדי להתנות על האמור בסעיף חוזה זה ו/או בהוראות אחריות והשיפוי בחוזה זה ו/או על פי דין באשר לאחריותו בגין כל נזק, ואין בעשיית הביטוחים ו/או בבדיקתם ו/או באי בדיקתם ע"י העירייה בכדי לפטור את המשתמשת מכל אחריות מכח כל דין הסכם או מנהג.

9. כמו כן, אין בתשלום כלשהו מחברת הביטוח בכדי לשחרר את המשתמשת מאחריותה כאמור. המשתמשת תהא חייבת בפיצוי בגין כל נזק ופגם שאינו מכוסה ע"י הפוליסות ו/או מתחת להשתתפויות העצמיות בפוליסות ובכלל זה תהא חייבת בפיצוי לגבי נזקים בעבורם לא פיצתה חברת הבטוח את העירייה.

10. מובהר בזאת כי במקרים בהם שיעור הנזק שנגרם בפועל גבוה מסכום הפיצוי אותו שילמה חברת הבטוח, תהיה חייבת המשתמשת להשלים את יתרת הסכום ביחס למלוא שיעור הנזק בפועל.

עזרת רשב"י
ע"ר 580684264
ירושלים
לזכות עזרא הסופר ורשב"י זיע"א

חתימת המשתמשת

עיריית ירושלים

גזברות - מחלקת נכסים

נספח ד' לחוזה רשות השימוש

להלן הנוסחה לקיצור תקופת רשות השימוש ותקופת רשות השימוש המוארכת במקרה של השתתפות ציבורית בבנייה:

1.	סך ההוצאה הצפויה לפיתוח,		
	לתשתית ולבניה במגרש	-	A
2.	סכום השתתפות כספי ציבור	-	B
	בפיתוח, תשתית ובניה במגרש		
3.	יחסיות ההשתתפות לעומת ההוצאה	-	C = (B/A)
4.	תקופת רשות שימוש מופחתת	-	D= 25 - (25X C)

<u>דוגמא</u>:

1.	ההוצאה הצפויה	A =	3,000,000 ש"ח
2.	ההשתתפות	B =	1,000,000ש"ח
3.	יחסיות רשות השימוש	C =	1 / 3 = 0.33
4.	תקופת רשות השימוש	D =	25-(25 X 0.33) = 25 -8.25 = 16.75

דהיינו: תקופת רשות השימוש תהיה 16 שנים ו9- חודשים. יצוין כי גם תקופת רשות השימוש המוארכת וגם תקופת רשות השימוש המוארכת הנוספת יפחתו באופן יחסי.

ההשתתפות הכספית תינתן רק לאחר חתימת חוזה /נספח לחוזה רשות שימוש חדש.

מנהלת אגף נכסי העירייה

עזרת ר"שב"י
ע"ר 580684264
ירושלים
לזכות עזרא הסופר ורשב"י זי"ע

חתימת המשתמשת

נספח ה' לחוזה רשות השימוש

עיריית ירושלים
האגף למבני ציבור
بلدية اورشليم القدس
قسم مباني الجمهور
ירושלים

הדרישות/ המגבלות בבינוי מעל נכס עירוני:

1. דרישות בטיחות משתמשים/שמירת שימוש קיים (נדרשו ע"י מנח"י, מנח"ח,רווחה,נכסים)

- איסור שהיית תלמידים ומשתמשים אחרים מתחת אתר בנייה ובסביבתו.
- הסדרת מקום פעילות אלטרנטיבי לשימוש במבנה הקיים עד להשלמת הקמת התוספת ע"פ דרישת אגפי החינוך ואגפים אחרים.
  (הערה :עמידה על דרישה זו מייתרת למעשה חלק גדול מהדרישות)
- מניעת ו/או הגבלת השימוש במבנה קיים בשל הצורך בבדיקות פיזיות מוקדמות ו/או חיזוק המבנה הקיים במהלך הבנייה.
- הסדרים לחלוקת השימוש והאחריות בתשתיות משותפות (כגון מעברים משותפים,ביוב,חנייה,הארכת יסודות) במהלך הבנייה ובסיומה.
- דרישת משרד החינוך למיגון חצרות גני ילדים מתחת לכל פתח, רמפה ומהלך מדרגות במערכת גנוני בטיחות קבועה למניעת נפילת חפצים וחלקי בנין מהתוספת אל חצר גן הילדים גם לאחר סיום הבנייה.
- דרישה לקשירת האבן במבנה הקיים ובתוספת הבנייה ע"מ להבטיח מניעת נשירה.
- תיאום וטיפול במפגעי בטיחות הנובעים מתהליך הבנייה .
- תיאום וטיפול במפגעי בטיחות העלולים להיווצר לאחר השלמת הבנייה.
- בדיקת התאמת השימוש המוצע בתוספת לשימוש הקיים בנכס העירוני.
- מפגעי רעש אבק ופסולת בזמן הבנייה.
- שעות פעילות מותרות לעבודות הקמת התוספת.
- הגדרה והתחייבות למשך הבנייה בהיקף אחד ובזמן קצוב.
- פגיעה באיטום גג המבנה הקיים וחדירת מים בחדשי החורף.
- חסימת מעברים ופתחי חירום במהלך העבודות.
- הגדרת שטחי התארגנות וגישה לבניית התוספת.

כיכר ספרא 1, ירושלים מיקוד 91007
טלפון: 02-6296678 פקס: 02-6297047

עזרת רשב"י
ע"ר 580684264
ירושלים

חתימת המשתמשת

עיריית ירושלים
האגף למבני ציבור
بلدية اورشليم القدس
قسم مباني الجمهور
ירושלים

- החזרת המצב לקדמותו.

2. <u>דרישות תיכנוניות והנדסיות (אגף מבני ציבור,רישוי ופיקוח)</u>

- בדיקות מוקדמות לקביעת עמידות המבנה הקיים והתאמתו להקמת התוספת כולל בדיקות העמסה, בדיקות בטונים במעבדה ובדיקות אלמנטים בשטח.
- דרישות תמ"א 38 ותקן 413 לחיזוק המבנה והתוספת לעומסי רעידת אדמה.
- שמירת חזות ארכיטקטונית של המבנה המקורי והתוספת.
- מניעת בינוי על גבי מבנה מקורי מפלקל.
- קבלת אחריות הנדסית מלאה של מתכנן שלד התוספת על כל המבנה השלם.
- מינוי מהנדס / מפקח מטעם העירייה שיאשר את התאמת המבנה הקיים לתוספת העומסים המוצעת , יבדוק ויאשר את תוכניות העבודה המפורטות ויפקח על התאמת הביצוע.
- ביצוע ע"י קבלן רשום בפיקוח מפקח צמוד.
- הגדרת נפח תוספת הבנייה לרבות תיאום ארכיטקטוני והגבלת בליטת התוספת מעבר לקונטור המבנה הקיים.
- פגיעה בתיפקוד המבנה הקיים מבחינת שטחי חצר, חסימת תאורה טיבעית, חסימת מעברים פתחי חירום ועוד - לאחר השלמת התוספת.

3. <u>דרישות כלליות</u>

- תיאום סיווג פועלים מורשים עם דרישות הבטחון עפ"י צרכי המוסד הפעיל במבנה הקיים.
- אחריות לטיפול בנזק שנגרם למבנה הקיים או למערכות בתום העבודות ו/או במהלכן.
- אחריות לחריגות בנייה שפוגעות בתפקוד המבנה המקורי.
- נזקים ופגיעה בצד ג' במהלך הבנייה או לאחריה.

כיכר ספרא 1, ירושלים מיקוד 91007
טלפון: 02-6296678 פקס: 02-6297047

עזרת רשב"י
ע"ר 580684264
ירושלים
הזמנת הגרא הסופר ורשב"י זי"א

חתימת המשתמשת

חוזה רשות שימוש בנכס עירוני

שנערך ונחתם בירושלים ביום 5 **בחודש** יולי **בשנת** 2023

נכס: 3775

משתמש: 21

בין: **עיריית ירושלים**
קריית העירייה, כיכר ספרא 1
(להלן: "**העירייה**")

מצד אחד

לבין: **עמותת "ועד תושבי קריית אתרי ירושלים"**
ע.ר. 580062396
(להלן: "**המשתמש**") **מצד שני**

הואיל: והעירייה הינה בעלת הזכויות ו/או זכאית להיות בעלת הזכויות במגרש 1 לפי תכנית מספר 2841ב (להלן: "**התכנית**"), הידוע גם כחלק מחלקה 93 בגוש 30236 המצויה ברחוב הרב זלמן סורוצקין 24 שכונת הקריות החסידיות, ירושלים (להלן: "**המקרקעין**") ושל המבנה המצוי עליה (להלן: "**המבנה**" **ו/או** "**הנכס**").

והואיל: ועל פי התכנית החלה במקרקעין ייעוד המקרקעין הינו למבני ציבור.

והואיל: והמשתמש מודע לכך שככל והמקרקעין אינם רשומים ע"ש עיריית ירושלים, אין באישור שר הפנים או מי שהסמיכו, כל ראיה לרישום עתידי כאמור.

והואיל: והמשתמש מעוניין להשתמש במבנה, לצורך הפעלת בית כנסת וניהולו (להלן: "**המטרה**").

והואיל: וועדת ההקצאות המקצועית בישיבתה מיום 19.1.2023 המליצה ליתן למשתמש רשות שימוש במבנה לצורך קיום המטרה כאמור.

והואיל: והוועדה המייעצת להקצאות בישיבתה מיום 16.2.2023 המליצה לאשר את המלצת ועדת ההקצאות המקצועית וליתן למשתמש רשות שימוש במבנה כאמור.

והואיל: ומועצת העירייה בישיבתה מיום 22.2.2023 החליטה לאשר את המלצת הוועדה המייעצת להקצאות וליתן למשתמש רשות שימוש במבנה כאמור.

והואיל: ורשות השימוש והשימוש בנכס כפופים לאישור ראש התביעה העירונית ולהנחיותיו.

_____
חתימת המשתמש

והואיל: והמשתמש מצהיר כי הוא עומד ויעמוד בתנאים המיוחדים ובתבחינים הכללים שקבעה העירייה בקשר להקצאות קרקע.

והואיל: ומובהר כי כל שימוש שיעשה במבנה בניגוד למטרות ההקצאה יהווה עילה לביטול הסכם זה וההקצאה.

והואיל: והמשתמש מצהיר כי אין מניעה שבדין לחתימתו על חוזה זה לרבות לעניין הוראות סעיף 122א' לפקודת העיריות (נוסח חדש).

והואיל: ותוקף רשות השימוש וחוזה זה כפוף לאישור שר הפנים לפי סעיף 188 לפקודת העיריות.

והואיל: וברצון המשתמש לקבל מן העירייה רשות שימוש במבנה וברצון העירייה ליתן למשתמש רשות שימוש במבנה, הכול בהתאם להוראות חוזה זה ותנאיו להלן:

לפיכך הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. מ ב ו א

המבוא לחוזה זה מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

2. רשות השימוש ומטרתה

א. העירייה מתחייבת בזה ליתן למשתמש רשות שימוש במבנה והמשתמש מתחייב לקבל מן העירייה רשות שימוש במבנה, בהתאם לחוזה זה והוראותיו.

ב. רשות השימוש והשימוש בנכס כפופים לאישור ראש התביעה העירונית ולהנחיותיו.

ג. מטרת רשות השימוש היא אך ורק לצורך הפעלת בית כנסת ולא לשום מטרה אחרת שהיא, וכן שלא לעשיית רווחים, או כל מטרה אחרת שהיא, אלא אם תקבל הסכמת העירייה בכתב ומראש ובכפוף לקבלת אישור מועצת העירייה ושר הפנים.

ד. למען הסר ספק, מובהר כי לא תיעשה במבנה כל פעילות פוליטית מפלגתית ו/או עסקית ו/או מסחרית למטרות רווח.

ה. המשתמש מתחייב שלא לקיים בנכס כל פעילות אסורה עפ"י הדין.

ו. המשתמש מתחייב שלא לשעבד ו/או למשכן את הנכס ו/או להעבירו לתפעול ו/או לשימוש של גוף אחר.

חתימת המשתמש

6. תשלומי מיסים, אגרות, היטלים וכו'

א. המשתמש מתחייב לשלם את כל התשלומים, ההיטלים, המסים, האגרות ותשלומי חובה וארנונה וכל תשלום מס מכל מין וסוג שהוא החלים או שיחולו על הנכס או בקשר אליו בגין תקופת החוזה ובכלל זה מיסי ממשלה והיטלי הרשות המקומית, בין אם אלו מוטלים על המחזיק, החוכר, הבעלים או אחרת, וזאת במידה והמשתמש אינו פטור על פי כל דין מהתשלומים האמורים.

ב. אם המשתמש לא ישלם תשלום כלשהו במועד, תהא העירייה רשאית, לפי שיקול דעתה בלבד, לשלם את התשלומים, ההיטלים, המיסים, הארנונות והאגרות כאמור לעיל על חשבון המשתמש ולגבותם מהמשתמש.

ג. כל סכום המגיע לעירייה מאת המשתמש לפי חוזה זה, יישא ריבית והצמדה חוקית מתאריך חובת הפירעון ועד לסילוקו המלא וזאת מבלי לפגוע בזכויות האחרות של העירייה בקשר להפרת החוזה באי תשלום החוב.

ד. במקרה של פיגור בפירעון תשלום כלשהו, שהמשתמש חייב בו לפי חוזה זה, יהא כל סכום שייגבה מהמשתמש על חשבון הפיגור האמור נזקף לפי הסדר הבא: הוצאות גבייה, ריבית והיתרה על חשבון הקרן.

ה. מס ערך מוסף, במידה שחל על חוזה זה, יחול על המשתמש וישולם על ידו.

ו. מס מכירה, במידה שחל על חוזה זה, יחול על המשתמשת וישולם על ידה.

7. השימוש בנכס

א. המשתמש מתחייב להשתמש במבנה אך ורק למטרת רשות השימוש המפורטת במבוא לחוזה זה ובסעיף 2 לעיל ובהתאם להוראות חוזה זה. המשתמש לא יהיה רשאי להשתמש במבנה או בחלק ממנו למטרה אחרת.

ב. מובהר כי בשטח בית הכנסת יותר שימוש בחדר להתכנסות לאחר התפילה לצורך קידוש בלבד (לדוגמא לאחר ברית/ בר מצווה/ שבת חתן) אך לא תותר השכרת החדר או כל שטח אחר במבנה לאירועים ולשמחות ו/או הכנסת שירותי קייטרינג או מזון פרט להגשת כיבוד קל בלבד שאינו דורש הכנה ו/או בישול ו/או חימום במקום.

ג. 1. המשתמש לא יהא רשאי לבנות ו/או להוסיף מבנה ו/או להגדיל את המבנה ו/או לשנותו (להלן: "**תוספת בנייה**") אלא אם קיבל הסכמת העירייה בכתב ומראש, בתנאים שקבעה העירייה, ובתנאי שתוספת הבנייה תהיה לאותה המטרה המפורטת בסעיף 2 ותואמת לתכנית בניין עיר התקפה לגבי אותו אזור באותה שעה וכולתקנה על פיה. בכול מקרה התוספת תהיה בבעלות העירייה. כמו כן לא יהא רשאי המשתמש להרוס חלק כלשהו מהמבנה או לבצע שינוי כלשהו במבנה, לרבות התקנת מזגנים וכיו"ב, או לבצע

חתימת המשתמש

שינוי במתקן ממתקני המבנה או במערכת ממערכותיו, ללא הסכמת מנהלת אגף הנכסים בעירייה מראש ובכתב. ככול שמדובר במבנה לשימור, נדרשת גם הסכמת מהנדס העיר לביצוע כל שינוי או תוספת כאמור לעיל.
בנה המשתמש תוספת במבנה ללא הסכמת העירייה ולא סילק את התוספת ו/או החזיר את המצב לקדמותו בתוך 7 ימים מיום שנדרש לכך בכתב על ידי העירייה, תהא רשאית העירייה אך לא חייבת לבצע פעולות אלו ולחייב את המשתמש בהוצאות הכרוכות בכך וזאת מבלי לגרוע מזכויותיה לכל סעד אחר העומד לזכותה עפ"י הסכם זה או עפ"י דין.
2. למען הסר ספק- אם ישקיע המשתמש השקעות כלשהן במבנה או בתוספת בנייה, הם יהיו על חשבון המשתמש בלבד ועל אחריותו ולא יחשבו כתשלום דמי מפתח מלאים או חלקיים בגין המבנה ו/או התוספת. למשתמש לא תהיה כל טענה בעניין זה כלפי העירייה.

ד. המשתמש מתחייב לבצע את כל העבודות ולמלא אחר כל הפקודות, ההוראות והדרישות המוצאות על פי דין על ידי הממשלה, הרשויות המקומיות, ועדות מקומיות ומחוזיות לתכנון ולבנייה או כל רשות מוסמכת אחרת, בקשר עם שיפוץ המבנה, החזקת המבנה, השימוש בו, תיקונו וכול הכרוך בו, לרבות אלה החלות על העירייה, והמשתמש מקבל על עצמו בלבד את האחריות המלאה עבור כל התוצאות של אי מילוי כל חוק פקודה, חוק עזר, הוראה או דרישה כאמור.

ה. המשתמש מתחייב להנגיש את המבנה ואת השרות הניתן בו בהתאם להוראות החוק והתקנות.

ו. המשתמש מתחייב לשמור על ניקיון המבנה וסביבתו, להשתמש בו באופן זהיר והוגן ולהחזיקו במצב תקין, וכן הנו מתחייב לתקן מיד על חשבונו כל נזק או קלקול שייגרם למבנה וכן לפצות את העירייה עבור כל נזק או קלקול כזה שלא תיקן.

ז. המשתמש מתחייב להשתמש במבנה באופן שלא תופרע מנוחת השכנים ובאופן שלא ייגרם מטרד כלשהו.

ח. המשתמש לא יהא רשאי להציב כל שלט במבנה או בסמוך אליו, אלא באישור העירייה ותוך מילוי הוראות כל דין בדבר הצבת שלטים ותשלום כל אגרה או תשלום, במידה שחל, בגין הצבת שלט כאמור.

ט. המשתמש מתחייב להמציא לעירייה מידי שנת כספים דיווחים כספיים ואחרים בקשר לשימוש בנכס במועדים ובמתכונת שתקבע ע"י העירייה.

י. העירייה תהיה רשאית באמצעות פקידיה, מורשיה וכל אדם אחר שהורשה לכך מטעמה, להיכנס למבנה בכל זמן על מנת לוודא את קיומן של הוראות חוזה זה על ידי המשתמש.

יא. במסגרת ביקורה בנכס כאמור לעיל, תהא רשאית העירייה לעניין בספרי החשבונות של המשתמש.

חתימת המשתמש

יב. המשתמש מתחייב לבצע אחת לשנה סקר בטיחות במבנה ע"י יועץ בטיחות מקצועי.

יג. המשתמש מתחייב 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.

יד. המשתמש מתחייב ליתן הסכמתו לשימוש העירייה במבנה בתקופת רשות השימוש בשעות אשר אין מתקיימת בהן פעילות ע"י המשתמש.

8. העברת זכויות

א. חוזה זה הינו אישי עם המשתמש בלבד ורשות השימוש המוקנית בו היא למשתמש בלבד ולמטרה המפורטת בסעיף 2 לעיל. אסור למשתמש להעביר, למשכן, להחכיר, לשעבד כל זכות מהזכויות הניתנות לו בחוזה זה במלואה או בחלקה או להרשות לזולתו שימוש במבנה והכול בין באופן קבוע ובין באופן זמני בין בתמורה ובין שלא בתמורה, אלא אם קיבל הסכמת העירייה בכתב ומראש, ובכפיפות לתנאים שהתנתה העירייה למתן הסכמה ולתשלום דמי הסכמה באם ידרשו על ידי העירייה ובכפוף לקבלת אישור מועצת העירייה ושר הפנים.

ב. ככל שבמבנה יונצח אדם כזה או אחר, הרי שהמשתמש ו/או מי מטעמו יהיה מנוע מלטעון טענה בדבר קיומו של הקדש.

9. שמירת זכויות

א. המשתמש מוותר לעירייה על כל זכות שלא הוקנתה לו בחוזה זה וממחה לעירייה כל זכות שיש לו או עשויה להיות לו כמשתמש, על פי או על פי חוזה, ואשר לא ניתנה לו במפורש בחוזה זה.

ב. למען הסר ספק מוסכם ומוצהר בזאת במפורש כי מבלי לפגוע בהוראות סעיף קטן ג' להלן העירייה תהא רשאית לעשות כל פעולה ו/או שימוש שהם במקרקעין למעט המבנה או בקשר אליו ללא צורך בקבלת הסכמה מאת המשתמש, וחתימתו על הסכם זה מהווה הסכמה לפעולה או שימוש כאמור מקום שזו תידרש על ידי אדם ו/או גוף כלשהו.

ג. 1. מוצהר ומוסכם בזאת במפורש כי העירייה תהיה רשאית לבנות בעצמה או ע"י אחרים מטעמה מעל המבנה ו/או בצמוד אליו ו/או בסמוך אליו כל תוספת בנייה לפי שיקול דעתה בכפוף לתכנית בניין עיר החלה במקום, ולנהוג בתוספת הבנייה מנהג בעלים.

חתימת המשתמש

2. הזכויות בגין תוספת הבנייה ירשמו על שם העירייה בדרך שתבחר העירייה, לרבות בדרך של רישום בית משותף בהתאם לחוק המקרקעין תשכ"ט- 1969 (להלן: "**חוק המקרקעין**") בהתאם לשיקול דעת העירייה.

ד. להבטחת זכויות העירייה עפ"י חוזה זה, תפקיד המשתמשת בידי העירייה ייפוי כוח נוטריוני בלתי חוזר בנוסח המצורף כ**נספח ג'** שיסמיך את העירייה לעשות כל פעולה שהוסמכה לעשותה עפ"י חוזה זה.

10. אחריות המשתמש

א. ביטוח נכס

הוראות הביטוח שיחולו על המשתמשת הינן בהתאם להוראות נספח הביטוח המצורף להסכם זה **כנספח ב'** ומהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

ב. אחריות לנזקים

1. המשתמש בלבד יהיה אחראי במשך כל תקופת רשות השימוש לעבירה כלשהי שתעשה במבנה ו/או בסביבתו, או לנזק כלשהו שייגרם למבנה או לצד שלישי כלשהו כולל העירייה ו/או עובדיה ו/או מורשיה ו/או לרכושם, בקשר או כתוצאה מבנייה על ידי המשתמש או מאופן החזקת המבנה וסביבתו והשימוש בהם או בקשר לכול עבודה ו/או פעילות שתעשה בהם. למען הסר ספק, מובהר כי העירייה לא תהא אחראית לכל עבירה ו/או נזק כלשהם אשר ייגרמו בנכס או בקשר עם הנכס, במישרין או בעקיפין.

2. המשתמש מתחייב לגרום לסילוקה של כל דרישה או תביעה לתשלום פיצוי בקשר עם נזק כאמור בס"ק (1) לעיל, במידה שתופנה כנגד העירייה. כן מתחייב המשתמש לשפות את העירייה עבור כל סכום שהעירייה תחויב בו עקב כל תביעה שתוגש נגדה בקשר או כתוצאה מהנ"ל והמשתמש ישלם סכום זה לעירייה בצרוף הוצאות משפט, שכ"ט עו"ד ריבית והצמדה תוך 14 יום מיום קבלת דרישת העירייה לכך. בכול מקרה כאמור תודיע העירייה על כך למשתמש ותאפשר לו להגן על האינטרסים שלו בפני כל תביעה ו/או דרישה כאמור.

11. הפרת החוזה

א. הפרת הוראות סעיפים 2, 7, 8, 10 לחוזה כולן או חלקן תהווה הפרה יסודית כמשמעותה בחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה תשל"א- 1970).

ב. הפר המשתמש חוזה זה הפרה יסודית או הפסיק השימוש במבנה לתקופה העולה על שישה חודשים או ששינה מטרותיו באופן שאינו תואם חוזה זה, רשאית העירייה מבלי לפגוע בזכותה לכול תרופה ו/או סעד על פי כל דין, לבטל לאלתר את החוזה לגבי המבנה או כל חלק ממנו לפי שיקול דעתה.

חתימת המשתמש

ג. הפר המשתמש את החוזה הפרה שאינה יסודית רשאית העירייה מבלי לפגוע בזכותה לכול תרופה ו/או סעד עפ"י כל דין, לבטל את החוזה, אם לאחר שתישלח למשתמש דרישה לתקן את ההפרה או את אי הקיום ולמלא אחר הוראות מפורטות בדרישה תוך התקופה אשר

ד. תקבע על ידי העירייה באותה דרישה, לא מלא המשתמש אחר דרישה זו תוך התקופה האמורה.

ה. בנוסף לאמור לעיל ומבלי לגרוע מהוראות סעיף 3 ב' לעיל ומזכותה הכללית של העירייה עפ"י הדין ו/או בגין הפרת החוזה מצד המשתמש, תהא העירייה זכאית לבטל את החוזה ואת ההקצאה במקרים הבאים:

(1) נעשה במבנה שימוש שלא עפ"י מטרות ההקצאה כאמור בסעיף 2 לעיל.

(2) היקף האוכלוסייה הנהנית מהפעילות המתבצעת במבנה ע"י המשתמש ירד באופן משמעותי מהצפי שעל פיו הוחלט להקצות את המבנה למשתמש.

(3) ככל שנמצא כי לא מתקיים מניין מתפללים בימות השבוע או בליל שבת וביום שבת בנכס, יוחזר הנכס לעירייה והחוזה יבוטל.

(4) הפעילות מתבצעת במבנה אינה מהווה עוד חלק מצרכי השכונה/ האזור/העיר, בהתאם לשימוש שעל פיו הוקצה הנכס מלכתחילה.

(5) הפעילות המתבצעת במבנה כרוכה בקבלת רישיון מגוף שלטוני ואותו רישיון בוטל ו/או נשלל.

(6) למשתמש אין אישור ניהול תקין בעל תוקף.

(7) המבנה שהוקצה דרוש לעירייה לצורך אחר. במקרה זה תינתן למשתמש הודעה של 90 יום מראש.

(8) לא מולאו תנאי החוק והנחיות המחלקה לאיכות הסביבה בעירייה בנוגע לביצוע בדיקות אסבסט במבנה או בנוגע להסרתו.

(9) נעשה שימוש בנכס או בנייה ללא היתר כדין.

(10) המשתמש לא הנגיש את המבנה בהתאם להוראות החוק והתקנות.

(11) כל מקרה אחר של הפרת ההסכם על ידי המשתמש ו/או כל פגם בהליך ההקצאה, אשר על פי הדין מקנים עילת ביטול.

ו. בנוסף לזכות העירייה לבטל את החוזה כאמור לעיל, ומבלי לפגוע בזכות מזכויותיה האחרות, רשאית העירייה לתבוע מאת המשתמש את ההוצאות, הנזקים וההפסדים שנגרמו לה עקב ההפרה.

12. תוצאות ביטול החוזה

במקרה של ביטול החוזה על ידי העירייה כאמור לעיל יחולו ההוראות כדלקמן:

_____

חתימת המשתמש

א. המשתמש יהא חייב לפנות את המבנה ולמסרו לידי העירייה כשהוא פנוי מכול אדם וחפץ, חופשי מכול שעבוד או זכות צד שלישי כלשהו תוך שלושים יום מתאריך קבלת הדרישה לכך מהעירייה.

ב. העירייה תהיה רשאית להשתמש במבנה כראות עיניה ולפי שיקול דעתה המוחלט ולמשתמש לא תהא כל דרישה ו/או טענה ו/או תביעה מכול סוג שהוא כלפי העירייה לתשלום כלשהו בקשר לתוספת בנייה במבנה, החזקתו, השימוש בו והחזרת החזקה בו לעירייה.

ג. לא קיים המשתמש התחייבותו האמורה בס"ק א' לעיל, תהא העירייה רשאית להיכנס למבנה, לתפוס את החזקה בו וכן לנקוט בכול הפעולות למימוש זכויותיה והמשתמש יישא בכול ההוצאות שייגרמו לעירייה בשל שימוש העירייה בזכותה זו.

ד. לא פינה המשתמש את המבנה במועד ובתנאים הקבועים בחוזה זה ונדרשה העירייה לנקוט כנגדו בהליכים משפטיים לביצוע הפינוי, ישפה המשתמש את העירייה בגין כל הוצאה שתיגרם לה כתוצאה מאי פינוי כאמור.

ה. מבלי לגרוע מהוראות סעיף זה וסעיף 11 לעיל, העירייה תהא רשאית לגבות מהמשתמש דמי שימוש ראויים בגין השימוש בנכס שלא בהתאם למטרת רשות השימוש ותנאיה על פי חוזה זה (לרבות שימושים אחרים ועבירות בנייה) וזאת בהתאם לחוות-דעת שמאי מטעם העירייה.

13. פרוק התאגיד

במקרה של מינוי מפרק לתאגיד שהמשתמש מואגד בו (להלן: "**התאגיד**") או פרוק התאגיד מרצון או שלא מרצון או חדלותו או הפסקת פעילותו מכול נימוק או סיבה שהיא תפקע רשות השימוש והחזקה במבנה וזכות השימוש בהם תחזור לידי העירייה, לאלתר, ויחולו הוראות סעיף 12 לעיל בשנויים במחויבים.

14. ויתורים

שום ויתור, הנחה, הימנעות מפעולה במועדה או ארכה מצד העירייה, לא ייחשבו כוויתור על זכויותיה ולא ישמשו כמניעה לתביעת פינוי או תביעה אחרת על ידה, אלא אם כן ויתרה העירייה על זכויותיה במפורש ובכתב על ידי מי שמוסמך לשנות מתנאי הסכם זה.

15. מקום שיפוט

מוסכם על ידי הצדדים, כי לבתי המשפט בירושלים, לפי העניין, תהא סמכות ייחודית לדון בכול תובענה אשר תתגלע בין הצדדים בכול הכרוך בחוזה זה או הנובע ממנו.

16. תנאי לתוקף החוזה

חוזה זה טעון אישור מועצת העירייה ושר הפנים או בא כוחו.

חתימת המשתמש

17. כתובות והודעות

כל כתב שיישלח לאחד הצדדים בדואר רשום לפי הכתובת כדלקמן ייחשב כנמסר לתעודתו 48 שעות אחרי שנמסר במשרד הדואר.

העירייה: עיריית ירושלים, באמצעות מנהלת אגף נכסי העירייה
קריית העירייה, כיכר ספרא 1, קומה 5 ירושלים 9414109

המשתמש: עמותת ועד תושבי קריית אתרי ירושלים
כתובת: [illegible]

לראיה באו הצדדים על החתום:

גזבר העירייה	ראש העירייה	המשתמש	תאריך
			5.6.23

ועד תושבי קרית אתרי (ע"ר)
עמותה מס' 58-006-239-6

עיריית ירושלים

אני החיים [illegible] עו"ד מאשר בזה כי הי"ה:

[illegible] ת.ז. 025541517

[illegible] ת.ז. 069752765

אשר חתמו בפניי על חוזה זה ביום 5 יונ 2023 הינם מנהלי המשתמש ורשאים על פי תזכירו ו/או תקנותיו ו/או על פי דין לחתום בשם המשתמש וכי חתימתם בצירוף חותמת המשתמש מחייבת את המשתמש לכול דבר ועניין.

עו"ד

אישור השר

תאריך

חתימת המשתמש

נספח ב' – נספח הביטוח

1.

א. להבטחת אחריותו של המשתמש על פי תנאי הסכם זה יערוך המשתמש ויחזיק בידיו במשך כל תקופת רשות השימוש ביטוחים על פי שיקול דעתו הבלעדי ושלא יפחתו מהביטוחים הבאים :

1) ביטוח עבודות קבלניות - טרם ביצוע עבודות שיפורים ו/או שיפוצים במבנה ו/או במקרקעין מתחייב המשתמש לערוך ביטוח עבודות קבלניות במתכונת "כל הסיכונים" מפני אבדן, נזק או אחריות הקשורים או הנובעים מביצוע העבודות הכולל פרק ביטוח רכוש, צד ג' ומעבידים.

2) ביטוחי קבע - טרם קבלת המבנה ו/או המקרקעין מתחייב המשתמש לערוך את הביטוחים הבאים :

2.1. ביטוח אש מורחב, על בסיס ערך כינון, של המבנה צמודותיהם, הציוד, המתקנים, המקרקעין ותכולתם.

2.2. ביטוח אחריות כלפי צד שלישי.

2.3. ביטוח חבות מעבידים בגין כל העובדים והמועסקים על ידו בקשר עם מטרת רשות השימוש במבנה ובמקרקעין ובסביבתם, לרבות קבלני משנה ועובדיהם.

ב. גבולות ותחומי האחריות יקבעו לפי שיקול דעתו הבלעדי של המשתמש ובלבד שישקפו את היקף הפעילות ואופי הסיכונים.

2. המשתמש לבדו אחראי כלפי העירייה לאבדן, נזק או קלקול לרכוש ו/או ציוד מכל סוג ותאור הנמצא או שהובא על ידו ו/או על ידי מי מטעמו ו/או שבאחריותו ו/או המשמש לצורך מטרת רשות השימוש ו/או לכל אובדן תוצאתי בקשר עם ההתקשרות. המשתמש רשאי שלא לערוך ביטוח לרכוש ו/או לציוד המפורט לעיל במלואו ו/או בחלקו, אולם יובהר כי בכל מקרה המשתמש פוטר, בשמו ובשם הבאים מטעמו, את העירייה ואת הבאים מטעם העירייה מאחריות לכל אובדן או נזק לרכוש או ציוד כלשהו כאמור ו/או לכל אובדן תוצאתי בקשר עם ההתקשרות.

3. בכל הביטוחים יכללו התנאים הבאים :

3.1. העירייה תיכלל כמבוטח נוסף, וייכלל סעיף המחייב את חברת הביטוח להודיע לעירייה 60 יום לפני מועד ביטול הביטוח או אי חידושו.

3.2. "העירייה" לעניין סעיפי הביטוח הינה : העירייה ו/או חברות בנות ו/או עמותות קשורות ו/או תאגידים עירוניים ו/או וועדות מקומיות ועובדים ומנהלים של הנ"ל.

3.3. בביטוחי החבות ייכלל סעיף אחריות צולבת.

3.4. פוליסות הביטוח של המשתמש יכללו סעיף ויתור על תחלוף כנגד העירייה וכל גוף אחר שאין להפעיל נגדו זכות שבוב.

חתימת המשתמש

3.5. הכיסוי בפוליסות לא יפחת מהיקף הכיסוי על פי פוליסות "ביטי" של קבוצת כלל ביטוח התקפות במועד התחלת הביטוח והביטוחים יערכו בחברת ביטוח המורשית בישראל.

3.6. חריג רשלנות רבתי לא יחול בפוליסות.

3.7. כל סעיף בפוליסות (אם יש כזה) המפקיע או מקטין או מגביל בדרך כלשהי את אחריות מבטח המשתמש כאשר קיים ביטוח אחר לא יופעל כלפי העירייה ו/או מי מטעמה, ולגבי העירייה הפוליסות הנ"ל הוא "ביטוח ראשוני", המזכה אותה במלוא השיפוי המגיע לפי תנאיו, ללא זכות השתתפות בביטוחיה מבלי שתהיה למבטחי המשתמש זכות תביעה ממבטחי העירייה להשתתף בנטל החיוב כאמור בסעיף 59 לחוק חוזה הביטוח תשמ"א – 1981, ולמען הסר ספק מבטחי המשתמש מוותרים על טענה של ביטוח כפל כלפי הנ"ל.

4. העירייה תהא רשאית לדרוש מהמשתמש בכל עת במהלך כל תקופת ההסכם שיציג בפניה את פוליסות הביטוח ו/או אישורי ביטוח בהתאם לנוסחים שיקבעו ע"י העירייה.

5. המשתמש ידאג להאריך במועד את פוליסות הביטוח כאמור לעיל, כך שתהיינה בידיו פוליסות ביטוח תקפות למשך כל תקופת ההסכם לפי העניין ואו כל תקופת הארכה ו/או כל עוד ישנה אחריות כלפיו על פי דין.

6. עריכת הביטוחים ו/או תיקונם והמצאת פוליסות הביטוח ו/או האישורים על קיום ביטוחים לעירייה לא יהוו אישור כלשהו מהעירייה על התאמת הביטוחים ולא יטילו עליה אחריות כלשהו בקשר לכך ו/או לא יהא בכך כדי לצמצם את אחריותו של המשתמש על-פי הסכם זה או על-פי כל דין.

7. המשתמש לבדו אחראי על תשלום דמי הביטוחים הנ"ל וכן יישא בדמי ההשתתפויות העצמיות הקבועות בפוליסות הביטוח.

8. מובהר בזאת כי אין בחובתו של המשתמש לקיום הביטוחים כאמור בכדי להתנות על האמור בסעיף חוזה זה ו/או בהוראות אחריות והשיפוי בחוזה זה ו/או על פי דין באשר לאחריותו בגין כל נזק, ואין בעשיית הביטוחים ו/או בבדיקתם ו/או באי בדיקתם ע"י העירייה בכדי לפטור את המשתמש מכל אחריות מכח כל דין הסכם או מנהג.

9. כמו כן, אין בתשלום כלשהו מחברת הביטוח בכדי לשחרר את המשתמש מאחריותו כאמור. המשתמש יהא חייב בפיצוי בגין כל נזק ופגם שאינו מכוסה ע"י הפוליסות ו/או מתחת להשתתפויות העצמיות בפוליסות ובכלל זה יהא חייב בפיצוי לגבי נזקים בעבורם לא פיצתה חברת הבטוח את העירייה.

10. מובהר בזאת כי במקרים בהם שיעור הנזק שנגרם בפועל גבוה מסכום הפיצוי אותו שילמה חברת הבטוח, יהיה חייב המשתמש להשלים את יתרת הסכום ביחס למלוא שיעור הנזק בפועל.

חתימת המשתמש

נספח ג' - ייפוי כוח בלתי חוזר

אנו הח"מ, עמותת " **ועד תושבי קריית אתרי ירושלים (ע"ר)**", 580062396, 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 93 בגוש 30236 המצויה ברחוב זלמן סורוצקין 24 שכונת הקריות החסידיות, ירושלים (להלן - "**הנכס**").

לחתום בשמנו ובמקומנו על כל מסמך ובין היתר על כל אישור קבלה, שטרי עסקות, רישום זכויות/הערות, צמצום/תיקון/ביטול זכויות/הערות, מפות תשריטים וכל מסמך אחר הדרוש לשם ביצוע הפעולות הבאות, כולן או מקצתן ; איחוד וחלוקת הנכס, רישום בית משותף על הנכס, ביטול רישום בית משותף על הנכס, תיקון או ביטול של תקנון בית משותף או צו בית משותף שעל הנכס בנוגע לכל עניין הנזכר בהם, לרבות רישום או תיקון הצמדות, כגון גג הבית, חצר הבית או כל חלק אחר ברכוש המשותף של הבית, ביטול או רישום הערת אזהרה כלשהי וכן לעשות כל פעולה שהעירייה הוסמכה לעשותה בחוזה בגינו ניתן ייפוי כוח זה (חוזה נכס מס' 3775). כל הפעולות המנויות לעיל אפשר שיעשו בתמורה או שלא בתמורה.

להופיע בשמנו ובמקומנו בפני כל אדם, גוף משפטי, מוסד ממשלתי או עירוני או כל רשות מוסמכת, ולחתום לשם כך על כל מסמך הדרוש לשם ביצוע הפעולות האמורות לעיל, וכן קבלת אישורים ו/או היתרים וכיוצא באלה.

לשלם בשמנו ובמקומנו כל הוצאות, מסים היטלים ואגרות לשם ביצוע הפעולות האמורות לעיל.

"הנכס" המוזכר ברישא לייפוי כוח זה משמעותו כל חלקת/ות האדמה ו/או קטע/ים ממנה/מהן שבגוש/ים המפורטים ברישא לייפוי כוח זה ו/או כל חלקת אדמה אחרת לרבות חלק ממנה שתיווצר עקב פיצול כל חלקת/ות האדמה שבגוש/ים הנ"ל למספר חלקות חדשות, או לכל צירוף של חלקות אדמה או לצירוף של חלקי אדמה, לרבות כל הבנוי והמחובר אליהם ו/או שייבנה ויחובר אליהם.

מיופה כוחנו יהיה רשאי להעביר סמכויותיו לפי ייפוי כוח זה לאחר או לאחרים לפי שיקול דעתו הבלעדי.

יפוי כוח זה יהיה בלתי חוזר ויחייב אף את יורשינו אחרינו הואיל וזכויות צד שלישי, דהיינו עיריית ירושלים, תלויות בו.

_____
חתימת העמותה

אני הח"מ _____ עו"ד מאשר בזה כי ה"ה:

_____ ת.ז. _____

_____ ת.ז. _____

הינם מנהלי העמותה ורשאים על פי תזכירה ו/או תקנותיה ו/או על פי דין לחתום בשם העמותה וכי חתימתם בצירוף חותמת העמותה מחייבת את העמותה לכול דבר ועניין.

_____
עו"ד

_____
חתימת המשתמש

מספר סידורי 7/23
טופס מס' 2

אימות חתימתו של אדם בשם תאגיד או בשם אדם אחר

אני החתום מטה צבי בלאו נוטריון בעל רישיון מספר 215297 מאשר כי ביום 5 יוני 2023 ניצבו לפני במשרדי בכתובת שמואל הנגיד 28 ירושלים:

1. מר אלעזר זילברמן ת.ז. 025541517 שזהותו הוכחה לי על פי רישיון נהיגה שהונפק ביום 28 אוקטובר 2018.
2. מר יעקב מאיר ראם ת.ז. 069952265 שזהותו הוכחה לי על פי תעודת זהות שהונפקה ביום 24 יולי 2002.

ושוכנעתי כי הניצבים בפני הבינו הבנה מלאה את משמעות הפעולה וחתמו מרצונו החופשי על המסמך המצורף והמסומן באות: א'

☒ בשם התאגיד: ועד תושבי קרית אתרי (ע"ר) עמותה מספר 580062396 מכתובת סורוצקין 14 ירושלים.

אני מאשר שהנ"ל מורשי החתימה מטעם העמותה וכי חתימתם מחייבת את העמותה בכל דבר ועניין.

לראיה אני מאמת את חתימתם של מר אלעזר זילברמן ומר יעקב מאיר ראם הנ"ל בחתימת ידי ובחותמי, היום 5 יוני 2023.

שכר נוטריון 290 שקלים חדשים.

נוטריון NOTAIRE צבי בלאו ZVI BLAU חותם הנוטריון

חתימה

13/3775-21

נוטריון NOTAIRE NOTARY צבי בלאו ZVI BLAU

נספח ג' - ייפוי כוח בלתי חוזר

אנו הח"מ, עמותת " **ועד תושבי קריית אתרי ירושלים (ע"ר)**", 580062396, 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 93 בגוש 30236 המצויה ברחוב זלמן סורוצקין 24 שכונת הקריות החסידיות, ירושלים (להלן - "**הנכס**").

לחתום בשמנו ובמקומנו על כל מסמך ובין היתר על כל אישור קבלה, שטרי עסקות, רישום זכויות/הערות, צמצום/תיקון/ביטול זכויות/הערות, מפות תשריטים וכל מסמך אחר הדרוש לשם ביצוע הפעולות הבאות, כולן או מקצתן ; איחוד וחלוקת הנכס, רישום בית משותף על הנכס, ביטול רישום בית משותף על הנכס, תיקון או ביטול של תקנון בית משותף או צו בית משותף שעל הנכס בנוגע לכל עניין הנזכר בהם, לרבות רישום או תיקון הצמדות, כגון גג הבית, חצר הבית או כל חלק אחר ברכוש המשותף של הבית, ביטול או רישום הערת אזהרה כלשהי וכן לעשות כל פעולה שהעירייה הוסמכה לעשותה בחוזה בגינו ניתן ייפוי כוח זה (חוזה נכס מס' 3775). כל הפעולות המנויות לעיל אפשר שיעשו בתמורה או שלא בתמורה.

להופיע בשמנו ובמקומנו בפני כל אדם, גוף משפטי, מוסד ממשלתי או עירוני או כל רשות מוסמכת, ולחתום לשם כך על כל מסמך הדרוש לשם ביצוע הפעולות האמורות לעיל, וכן קבלת אישורים ו/או היתרים וכיוצא באלה.

לשלם בשמנו ובמקומנו כל הוצאות, מסים היטלים ואגרות לשם ביצוע הפעולות האמורות לעיל.

"הנכס" המוזכר ברישא לייפוי כוח זה משמעותו כל חלקת/ות האדמה ו/או קטע/ים ממנה/מהן שבגוש/ים המפורטים ברישא לייפוי כוח זה ו/או כל חלקת אדמה אחרת לרבות חלק ממנה שתיווצר עקב פיצול כל חלקת/ות האדמה שבגוש/ים הנ"ל למספר חלקות חדשות, או לכל צירוף של חלקות אדמה או לצירוף של חלקי אדמה, לרבות כל הבנוי והמחובר אליהם ו/או שייבנה ויחובר אליהם.

מיופה כוחנו יהיה רשאי להעביר סמכויותיו לפי ייפוי כוח זה לאחר או לאחרים לפי שיקול דעתו הבלעדי.

יפוי כוח זה יהיה בלתי חוזר ויחייב אף את יורשינו אחרינו הואיל וזכויות צד שלישי, דהיינו עיריית ירושלים, תלויות בו.

ועד תושבי קריית אתרי (ע"ר)
580062396
חתימת העמותה

אני הח"מ _____ מאשר בזה כי ה"ה:

_____ ת.ז. 025541517

_____ ת.ז. 060952265

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.

_____

_____
חתימת המשתמש

כ"ו טבת, תשפ"ד
7 ינואר, 2024

<u>חוות דעת משפטית לעניין הסכם רשות שימוש בנכס עירוני (נכס 3775 משתמש 52)</u>

1. עיריית ירושלים הינה בעלת הזכויות ו/או זכאית להיות בעלת הזכויות במגרש 1 לפי תכנית מספר 2841ב הידוע גם כחלק מחלקה 93 בגוש 30236, המצוי ברחוב הרב זלמן סורוצקין 24 שכונת הקריות החסידיות, ירושלים (להלן: "**המקרקעין**").

2. ביום 19.1.2023 המליצה ועדת ההקצאות המקצועית להקצות לעמותת " **ועד תושבי קריית אתרי ירושלים (ע"ר)**" (להלן: "**העמותה**") חלק מן המקרקעין לצורך הקמת מבנה בית כנסת (מבנה בית כנסת אחד או שניים בהתאם לתלופות הבינוי שאושרו בוועדה וכפי שפורט בהסכם (להלן: "**המבנה**"). בכפוף לתנאים כפי שיפורט להלן:

א. הבינוי יעשה בהתאם לפרוגרמה שהוגשה על ידי העמותה בשטח של כ- 1,000 מ"ר על פי זכויות הבניה הקיימות, והשתלבות עם הבניין הקיים.

ב. הבינוי יבוצע בשתי חלופות:

i. בהינף אחד לאחר הוכחת יכולת משמעותית מצד העמותה כי ביכולתה להשלים את הבניה כולה

ii. ככל שלא תומצא הוכחת יכולת מספקת הבינוי יתבצע בשני שלבים כאשר הפעימה הראשונה תכלול הוצאת היתר ובינוי של בית כנסת אחד עד לשלב של מתן טופס אכלוס והפעימה השנייה תתבצע לאחר השלמת הבינוי וקבלת טופס אכלוס של בית הכנסת הראשון באמצעות בקשת היתר לבינוי בית כנסת נוסף שהעמותה תגיש, ללא צורך בהליך הקצאה נוסף, וזאת ככל שהבקשה תוגש בתוך 3 שנים ממועד קבלת ההקצאה.

ג. התכנון יתואם עם מנהל האגף למבני דת ויאושר על ידו.

ד. מימוש ההקצאה כפוף לאישור גורמי התכנון והרישוי כמקובל ובהתאם לדרישות אגפי העירייה.

3. בהוראות ההסכם נקבע כי ככל שלא תומצא הוכחת יכולת מספקת מאת המשתמשת לבינוי שני בתי הכנסת בהינף אחד, היתר הבניה שיוגש יהיה בשלב ראשון לבינוי של בית כנסת <u>אחד בלבד</u>. וכי המשתמשת תהיה רשאית להגיש <u>בתוך 3 שנים</u> ממועד תחילת תוקפו של החוזה בקשה להיתר בניה עבור השטח הנוסף/ זכויות הבניה הנותרות לצורך בינוי בית הכנסת השני, כפי שאושר באופן מותנה על ידי וועדת ההקצאות, בכפוף לכך שיינתן אישור בכתב מאת מנהלת אגף נכסי העירייה בתיאום עם מנהל האגף למבני דת כי התקבל אישור אכלוס עבור בית הכנסת הראשון ובכפוף להצגת יכולת כלכלית מספקת לבינוי בית הכנסת השני על ידי המשתמשת.

4. כן נקבע בהוראות ההסכם כי היה וניתן אישור בכתב להגשת בקשה להיתר עבור מבנה בית הכנסת השני, על המשתמשת להשלים את בינויו ולקבל עבורו אישור אכלוס בתוך שנתיים ממועד מתן האישור בכתב, ותקופת רשות השימוש בבית הכנסת השני תסתיים במועד תום תקופת השימוש בבית הכנסת הראשון וכקבוע בסעיף 5 (א) לחוזה זה. היה ולא ניתן אישור בכתב להגשת בקשה להיתר עבור יתרת שטח הקרקע/ זכויות הבניה הנוספות שאושרו באופן מותנה כאמור, יתרת השטח תחזור לחזקת העירייה וממילא הזכויות יישארו במלואן בידי העירייה ללא צורך במתן כל הודעה על כך למשתמשת ולמשתמשת לא תהיה כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה בקשר עם האמור.

5. המשתמשת התחייבה לסיים את בניית מבנה בית הכנסת הראשון לא יאוחר מיום 22.2.26 וכן ככל שניתן אישור בכתב כאמור, לסיים את בניית מבנה בית הכנסת השני בתוך שנתיים ממועד מתן האישור בכתב ובכל מקרה לא יאוחר מיום 22.2.28.

6. רשות השימוש תהא למשך תקופה של 24 שנים ו- 11 חודשים שיחלו ביום השלמת הבניית המבנה (ככל שתושלם) למפרע למועד החלטת המועצה בעניין ובכפוף להשלמת הבניה. תוקף ההקצאה הינו לשלוש שנים ובמידה והיא לא תמומש בפרק זמן זה, היא תבוטל.

7. ביום 16.2.2023 המליצה הוועדה המייעצת להקצאות לאשר את המלצת ועדת ההקצאות המקצועית כאמור.

8. ביום 22.2.2023 אישרה מועצת העירייה את המלצת הוועדה המייעצת להקצאות כאמור.

9. הסכם רשות השימוש המצ"ב מסדיר את תקופת רשות השימוש שאושרה על יד המועצה כאמור.

10. הוכחת יכולת שהוגשה על ידי העמותה אושרה על ידי צוות נכסים במינהל היועץ המשפטי.

11. לאור האמור, אין מניעה משפטית לאישור ההסכם בכפוף לקיום התנאים שנקבעו בהחלטת המועצה ובכפוף לאישורו של שר הפנים לפי סעיף 188 לפקודת העיריות.

בכבוד רב,

מוטי סטיק-עו"ד
ראש צוות בכיר – נכסים

מינהל היועץ המשפטי לעירייה | אגף ייעוץ וחקיקה
ניכר ספרא 8, ת.ד. 775, ירושלים 9100707, טלפון: 02-6298482 / 02-6297587, פקס: 02-6297125
אתר אינטרנט: Website: www.jerusalem.muni.il
Safra square 8, P.O.B. 775, Jerusalem 9100707, Tel 02-6297587 \ 02-6298482, Fax 02-6297125

כ"ו טבת, תשפ"ד
7 ינואר, 2024

<u>חוות דעת משפטית לעניין הסכם חכירה בנכס עירוני (נכס 7493 משתמש 12)</u>

1. עיריית ירושלים הינה בעלת הזכויות במקרקעין הידועים כמגרש 2 לפי תב"ע 3813ב' הידוע גם כחלקה 184 בגוש 30079, אשר כתובתם ברח' יעקבזון, שכונת גבעת קומונה, ירושלים (להלן: "**המקרקעין**")

2. ובהתאם למידע שהוצג בוועדת ההקצאות, ועדת האיתורים הראשית בישיבתה מיום 9.6.96 החליטה על הקצאת חלק מהמקרקעין לעמותת "מוסדות ביאלא חלק יהושע" (להלן: "**העמותה**") לצורך הקמת בית הכנסת, ועל הקצאת חלקו הנותר (להלן: "**המקרקעין הנותר**") לעמותת "חיי משה" (להלן: "**העמותה הנוספת**"), תוך שנקבע בהחלטה כי ככל שיאושר לעמותה הנוספת שטח חלופי, תבוטל ההקצאה לעמותה הנוספת במקרקעין הנותר וזה יועבר לעמותה (להלן: "**החלטת וועדת האיתורים**").

3. מועצת העירייה בישיבה מיום 23.7.2000 אישרה החכרת חלק מהמקרקעין להקמת בית כנסת לעמותה, בהתאם לאישור וועדת האיתורים הנ"ל ובתנאים שנקבעו בה ופורטו בדברי ההסבר. ובהתאם לכך נחתם ביום 26.9.2000 חוזה חכירה בין העירייה למועצה חדתית לתקופה של 25 שנה מיום חתימת ההסכם, עם אופציה להארכה ב-25 שנים נוספות (להלן: "**חוזה החכירה**"). בהתאם לדרישת משרד הפנים החלטת מועצת העירייה הנ"ל אושרה על ידי מועצת העירייה ברוב חבריה ביום 3.4.2001. לא אותר אישור שר הפנים לחוזה החכירה.

4. העמותה הנוספת קיבלה הקצאה בשטח חלופי. והעמותה ביקשה מהעירייה לפעול בהתאם להחלטת וועדת האיתורים ולהקצות לה את המקרקעין הנותר לצורך הרחבת בית הכנסת שבנתה העמותה, על ידי בניית מבנה נוסף (להלן: "**המבנה**") בחלק מן המקרקעין (להלן: "**המטרה**").

5. בתאריך 4.12.15 בוצע פרסום מיוחד להתנגדויות, ומועצת העירייה בישיבתה מיום 25.2.16 החליטה להיעתר לבקשת העמותה להקצות לה את המקרקעין הנותר כמסומן בתשריט המצורף לחוזה ומסומן אי (להלן: "**הנכס**"), זאת בכפוף לתנאים שנקבעו ובכלל זה בכפוף להפרשת שטח <u>מבונה</u> שלא יפחת מ-450 מ"ר בתוספת חצרות לטובת העירייה לשימושים לטובת צרכים עירוניים שלא יפגעו בפעילות שעושה החוכרת במקרקעין, בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי של העירייה.

6. מועצת העירייה בישיבתה מיום 31.12.2020 אישרה את המלצת הוועדה המייעצת להקצאות מיום 27.12.2020 לשנות מתנאי ההקצאה כפי שנקבעו בהחלטת המועצה מיום 25.2.16, ולקבוע כי ההקצאה תהא כפופה לכך שהעמותה תפריש חלק מן הנכס לטובת העירייה למטרת הקמת מבנה שיוקם על ידי העירייה ועל חשבונה, ושגודלו לא יפחת מ 450 מ"ר בתוספת חצרות (להלן: "**ההפרשה**"). יצוין כי בהתאם להחלטת וועדת ההקצאות המקצועית מיום 4.11.2020 נקבע כי ככל שמנהל האגף למבני ציבור לא יגיע למתווה תכנוני מתאים למימוש ההחלטה, יובא העניין לדיון נוסף בפני וועדת ההקצאות.

7. ביום 1.3.22 המליצה ועדת ההקצאות המקצועית להקצות את הנכס לעמותה למטרת החכירה **לתקופה שתחל במועד אישור החלטתה זו על ידי מועצת העירייה** בכפוף לתנאים שנקבעו בהחלטותיה מיום 25.2.16 ומיום 31.12.2020 וכפי שיפורט להלן:

א. החוכרת מתחייבת להפריש לטובת העירייה שטח בנכס לצורך הקמת מבנה על ידי העירייה ועל חשבונה, שגודלו לא יפחת מ 450 מ"ר בתוספת חצרות לשימושים לטובת צרכים עירוניים שלא יפגעו בפעילות שעושה החוכרת במקרקעין, בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי של העירייה. התכנון, השטח הסופי שיופרש לעירייה, ומיקומו יקבעו בהתאם לאישורו והכרעתו של מנהל האגף למבני ציבור שהוסמך ע"י הוועדה לקובעם, והחוכרת מתחייבת לפעול בהתאם להחלטתו. קיום התחייבות החוכרת כאמור מהווה תנאי לתוקף ההקצאה וחוזה זה.

ב. תקופת החכירה הינה ל 24 שנים ו-11 חודשים וכן אופציה לפנות לעירייה בבקשה להארכה בשתי תקופות נוספות שלא תעלנה על 10 שנים כל אחת. תקופת החכירה תחל ביום השלמת הבניה (ככל שתושלם) למפרע למועד החלטת המועצה בעניין ובכפוף להשלמת הבניה.

ג. התכנון יתואם ויאושר עם האגף למבני ציבור ומנהלת מבני דת.

ד. מימוש ההקצאה כפוף לאישור גורמי התכנון והרישוי כמקובל ובהתאם לדרישות אגפי העירייה.

ה. תוקף ההקצאה הינו לשלוש שנים ממועד אישור החלטת וועדת ההקצאות המקצועית מיום 27.6.22 במועצת העירייה, ובמידה והיא לא תמומש בפרק זמן זה, היא תבוטל.

ו. מובהר כי העירייה תהא רשאית לבטל את רשות השימוש בכל שלב במהלך התקופה במקרה של הפרת תנאי ההקצאה ו/או תנאי הסכם רשות השימוש ו/או מכל סיבה אחרת המפורטת בהסכם.

2. ביום 27.6.22 אישרה הוועדה המייעצת להקצאות את המלצת ועדת ההקצאות המקצועית כאמור לעיל.

3. ביום 30.6.22 אישרה מועצת העירייה את המלצת הוועדה המייעצת להקצאות כאמור לעיל.

4. הסכם החכירה המצ"ב מסדיר את תקופת רשות השימוש שאושרה על ידי המועצה כאמור.

5. לאור האמור, אין מניעה משפטית לאישור ההסכם בכפוף לקיום התנאים שנקבעו בהחלטת המועצה ובכפוף לאישורו של שר הפנים לפי סעיף 188 לפקודת העיריות.

בכבוד רב,

מוטי סטי, עו"ד
ראש צוות בכיר, נכסים

חוזה חכירה

16. 11. 2022

שנערך ונחתם בירושלים ביום _____ בחודש _____ בשנת _____

נכס 7493

בין: **עיריית ירושלים**
מכיכר ספרא 1, ירושלים
(להלן: "**העירייה**") **מצד אחד**

לבין: **עמותת: מוסדות ביאלא "חלקת יהושוע"**
ע.ר. 580036275
(להלן: "**החוכרת**") **מצד שני**

והואיל: והעירייה הינה בעלת הזכויות במגרש 2 לפי תב"ע 3813ב' הידוע גם כחלקה 184 בגוש 30079, אשר כתובתו ברח' יעקבזון, שכונת גבעת קומונה, ירושלים (להלן: "**המקרקעין**").

והואיל: ועל פי התכנית ייעוד המקרקעין הינו למבנה ציבור.

והואיל: והחוכרת מודעת לכך שככל והנכס אינו רשום ע"ש עיריית ירושלים, אין באישור שר הפנים או מי שהסמיכו, כל ראיה לרישום עתידי כאמור.

והואיל: וועדת האיתורים הראשית בישיבתה מיום 9.6.96 החליטה על הקצאת חלק מהמקרקעין לחוכרת לצורך הקמת בית הכנסת ועל הקצאת חלקו הנותר (להלן: "**המקרקעין הנותר**") לעמותת "חיי משה" (להלן: "**העמותה הנוספת**"), תוך שנקבע בהחלטה כי ככל ויאושר לעמותה הנוספת שטח חלופי, תבוטל ההקצאה לעמותה הנוספת במקרקעין הנותר וזה יועבר לחוכרת (להלן: "**החלטת וועדת האיתורים**").

והואיל: והעמותה הנוספת קיבלה הקצאה בשטח חלופי.

והואיל: והחוכרת ביקשה מהעירייה לפעול בהתאם להחלטת וועדת האיתורים ולהקצות לה את המקרקעין הנותר לצורך הרחבת בית הכנסת שבנתה החוכרת על ידי בניית מבנה נוסף (להלן: "**המבנה**") בחלק מן המקרקעין שהוקצה לה (להלן: "**המטרה**").

והואיל: ומועצת העירייה בישיבתה מיום 25.2.16 החליטה להיעתר לבקשת החוכרת להקצות לה את המקרקעין המסומן בתשריט המצורף לחוזה זה ומסומן אי (להלן: "**הנכס**"), זאת בכפוף להפרשת שטח שלא יפחת מ-450 מ"ר בתוספת חצרות לטובת העירייה לשימושים

מוסדות ביאלא
חלקת יהושע ע"ר

לטובת צרכים עירוניים שלא יפגעו בפעילות שעושה החוכרת במקרקעין, בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי של העירייה.

והואיל: ומועצת העירייה בישיבתה מיום 31.12.2020 אישרה את המלצת הוועדה המייעצת להקצאות מיום 27.12.2020 לשנות מתנאי ההקצאה כפי שנקבעו בהחלטת המועצה מיום 25.2.16, ולקבוע כי ההקצאה תהא כפופה לכך שהעמותה תפריש חלק מן הנכס לטובת העירייה למטרת הקמת מבנה שיוקם על ידי העירייה ועל חשבונה, ושגודלו לא יפחת מ 450 מ"ר בתוספת חצרות (להלן: "**ההפרשה**").

והואיל: ומועצת העירייה בישיבה **30.6.22** אישרה כי הקצאת הנכס לחוכרת למטרת החכירה ובתנאים שנקבעו בהחלטותיה מיום 25.2.16 ומיום 31.12.2020, תהיה לתקופה שתחל במועד החלטתה הנוכחית.

והואיל: וברצון החוכרת לחכור מהעירייה את הנכס לצורך המטרה וברצון העירייה להחכיר לחוכרת את הנכס לצורך המטרה, והכל בהתאם להוראות חוזה ותנאיו כדלהלן.

והואיל: והחוכרת מצהירה כי היא עומדת ותעמוד בתנאים המיוחדים ובתבחינים הכללים שקבעה העירייה בקשר להקצאות קרקע.

והואיל: ומובהר כי כל שימוש שיעשה במקרקעין ו/או בנכס בניגוד למטרות ההקצאה יהווה עילה לביטול הסכם זה וההקצאה.

והואיל: והתכנון יתואם ויאושר עם האגף למבני ציבור ומנהלת מבני דת וממימוש ההקצאה כפוף לאישור גורמי התכנון והרישוי כמקובל ובהתאם לדרישות אגפי העירייה.

והואיל: והחוכרת מתחייבת להפריש לטובת העירייה שטח בנכס לצורך הקמת מבנה על ידי העירייה ועל חשבונה, שגודלו לא יפחת מ 450 מ"ר בתוספת חצרות לשימושים לטובת צרכים עירוניים שלא יפגעו בפעילות שעושה החוכרת במקרקעין, בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי של העירייה. התכנון, השטח הסופי שיופרש לעירייה, ומיקומו יקבעו בהתאם לאישורו והכרעתו של מנהל האגף למבני ציבור שהוסמך ע"י הוועדה לקובעם, והחוכרת מתחייבת לפעול בהתאם להחלטתו. קיום התחייבות החוכרת כאמור מהווה תנאי לתוקף ההקצאה וחוזה זה.

והואיל: ותוקף ההסכם כפוף להוכחת יכולת כלכלית של החוכרת, להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה.

והואיל: והחוכרת מצהירה כי אין מניעה שבדין לחתימתה על חוזה זה לרבות לעניין הוראות סעיף 122א' לפקודת העיריות (נוסח חדש).

והואיל וידוע לחוכרת כי הסכם זה כפוף לאישור מועצת העירייה ושר הפנים לפי סעיף 188 לפקודת העיריות.

<u>לפיכך הותנה, הוצהר והוסכם בין הצדדים כדלקמן:</u>

1. **<u>מבוא:</u>**

המבוא לחוזה זה מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

2. **<u>הגדרות:</u>**

"המקרקעין"- מגרש 2 לפי תב"ע 3813ב' הידוע גם כחלקה 184 בגוש 30079, אשר כתובתו ברח' יעקבזון, שכונת גבעת קומונה, ירושלים.

"הנכס"- חלק מהמקרקעין לרבות כל הבנוי עליהם ו/או כל בנייה שתיבנה עליהם בעתיד, כמסומן בתשריט המצורף **כנספח א'** לחוזה זה ובכפוף להיתר הבנייה.

"המנהלת"- מנהלת אגף נכסי העירייה או מי שהוסמך לכך על ידה ובכל מקום בחוזה בו מסורות לעירייה סמכויות, יראו סמכויות אלה, אם לא נקבע אחרת, כנתונות גם למנהלת, ובכלל זה הסמכות לבטל את ההקצאה ו/או את חוזה החכירה.

3. **<u>החכירה ומטרתה:</u>**

(א) העירייה מתחייבת בזה להחכיר לחוכרת, והחוכרת מתחייבת לחכור מהעירייה את הנכס והכול בהתאם לתנאי חוזה זה והוראותיו. החכירה תחול על המקרקעין ועל המבנה העתיד להיבנות עליו (להלן: **"המוחכר"**).

(ב) מטרת החכירה היא אך ורק לצורך הקמת בית כנסת וניהולו בהתאם למטרה כמפורט במבוא לחוזה זה, ולא לשם עשיית רווחים או כל מטרה אחרת שהיא, אלא אם תקבל הסכמת העירייה בכתב ומראש ובכפוף לקבלת אישור מועצת העירייה ושר הפנים.

(ג) למען הסר ספק, מובהר כי לא תיעשה כל פעילות פוליטית מפלגתית ו/או עסקית ו/או מסחרית ו/או כל פעילות שהיא למטרות רווח.

(ד) החוכרת מתחייבת שלא לקיים בנכס כל פעילות אסורה עפ"י הדין.

(ה) למען הסר ספק, מוצהר ומוסכם בזאת על ידי הצדדים כי חוק הגנת הדייר (נוסח משולב), תשל"ב-1972 או כל חוק שיחליפו והתקנות על פיהם לא יחולו על חוזה זה, למעט ההוראות הקובעות את אי תחולת החוק והתקנות על פיו, ומוסכם גם כי

מוסדות ביאלא

הסכמתה של העירייה להחכרת הנכס פירושה הסכמת בעל זכויות במקרקעין בלבד והסכמה זו לא תתפרש כהסכמתה של רשות מוסמכת כלשהי, לרבות רשויות התכנון.

(ו) החוכרת מתחייבת שלא לשעבד ו/או למשכן את המוחכר ו/או להעבירו לתפעול ו/או לשימוש של גוף אחר.

4. **<u>ההקצאה, תקופתה וביטולה:</u>**

(א) תוקף ההקצאה הוא לשלוש שנים מיום 1.7.2022, על החוכרת לממש את ההקצאה ולהשלים את הקמת המבנה עד ליום 30.6.2025 (להלן: "**תקופת מימוש ההקצאה**"), במידה והיא לא תמומש בפרק זמן זה, ההקצאה תבוטל.

(ב) במידה וכעבור פרק זמן של שנתיים ותשעה חודשים מיום אישור ההקצאה על ידי מועצת העירייה החוכרת טרם השלימה את בניית המבנה וברצונה להאריך את תוקף ההקצאה, עליה לפנות אל העירייה לפחות שלושה חודשים לפני תום תקופת ההקצאה בבקשה מתאימה.

(ג) בקשת החוכרת בדבר הארכת תקופת ההקצאה תידון בפני הגורמים המוסמכים בעיריית ירושלים. הוחלט לקבל את הבקשה, יוארך תוקף ההקצאה לתקופה של עד שנתיים נוספות והודעה על כך תשלח לחוכרת. נדחתה הבקשה, תודיע העירייה לחוכרת על ביטול ההקצאה ויחולו הוראות סעיף 16 להלן.

(ד) לא השלימה החוכרת את הבנייה כאמור בסעיף קטן (א) לעיל ו/או לא הגישה בקשה להארכת תוקף ההקצאה כאמור בסעיף קטן (ב) לעיל, תתבטל ההקצאה מאליה ללא צורך במתן כל הודעה על כך לחוכרת ויחולו הוראות סעיף 16 להלן.

(ה) הוארך תוקף ההקצאה לתקופה נוספת כאמור בסעיף קטן (ג) לעיל, על החוכרת להשלים את הבנייה תוך פרק הזמן שהוקצב לה בהחלטת הארכת תוקף ההקצאה. לא תעשה כן, תתבטל ההקצאה מאליה ללא צורך במתן כל הודעה על כך לחוכרת ויחולו הוראות סעיף 16 להלן.

(ו) עם ביטול ההקצאה בהתאם להוראות סעיף זה, לא תהא לחוכרת כל דרישה ו/או טענה ו/או תביעה מכל סוג שהוא כלפי העירייה לתשלום כלשהוא בקשר להקמת המבנה ו/או פיתוח המקרקעין והחזרת החזקה בו לעירייה.

5. **<u>תקופת החכירה:</u>**

(א) בכפוף לאמור בסעיפים קטנים (ד) ו- (ה) להלן, תקופת החכירה הינה ל- 25 שנה שתחילתה ביום 1.7.2022 וסיומה ביום 30.6.2047 (להלן: "**תקופת החכירה**").

מוקדוות ביאלא

(ב) עם תום תקופת החכירה, תהא לחוכרת זכות לפנות לעירייה בבקשה להאריך את תקופת החכירה ב- 10 שנים (להלן: "**תקופת החכירה המוארכת**") והכל בתנאים כאמור בסעיף 6 להלן.

(ג) בתום תקופת החכירה מוארכת, תהא לחוכרת זכות לפנות לעירייה בבקשה להאריך את תקופת החכירה המוארכת ב- 10 שנים נוספות (להלן: "**תקופת החכירה המוארכת הנוספת**") והכל בתנאים כאמור בסעיף 6 להלן.

(ד) למרות האמור בסעיף קטן (א) לעיל, עד להשלמת המבנה וקבלת תעודת גמר כדין (להלן: "**מועד השלמת הבנייה**") לא יהיה בחוזה זה אלא מתן הרשאה לחוכרת לעלות על המקרקעין ולהקים את המבנה בהתאם להוראות חוזה זה. החכירה תחל במועד השלמת הבניה למפרע למועד הנקוב בסעיף קטן (א) לעיל.

(ה) למרות האמור לעיל, במידה ועיריית ירושלים ו/או מדינת ישראל ו/או גוף ציבורי יעבירו לחוכרת כספים או מימון בכל צורה שהיא לצורך הקמת המבנה (להלן: "**מימון העירייה**"), יתקצרו תקופת החכירה ותקופת הארכת החכירה כאחד בשיעור דומה ליחס שבין מימון העירייה לסה"כ ההשקעה בהקמת המבנה לפי העניין, זאת בהתאם ל**נספח ד'** לחוזה זה.

6. **<u>הארכת תקופת החכירה:</u>**

ככל שהחוכרת תחליט לממש את זכויותיה לפי סעיפים 5 (ב) ו/או 5 (ג), יהיה עליה להגיש בקשה לעירייה להארכת תקופת החכירה או תקופת החכירה המוארכת, עד 12 חודשים טרם לסיום אותה תקופה. אישור הבקשה על ידי העירייה יהיה נתון לשיקול דעתה הבלעדי ובהתאם לתנאים שיהיו נהוגים אותה עת בעירייה לגבי חוזים מסוג זה, לרבות לעניין דמי החכירה.

7. **<u>החזרת הנכס בתום תקופת החכירה:</u>**

עם תום תקופת החכירה האמורה בסעיף 5 (א) לעיל או עם תום תקופת החכירה המוארכת ו/או הנוספת כאמור בסעיף 6 לעיל ו/או עם הפסקת החכירה כדין ו/או עפ"י הוראות חוזה זה, תפנה החוכרת את הנכס ותשיבו לעירייה כשהוא פנוי מכל אדם וחפץ, בהתאם לאמור בסעיף 16 להלן בשינויים המחויבים.

8 **<u>דמי חכירה:</u>**

דמי החכירה בסך של 7,193 ₪ (במילים: שבעת אלפים מאה תשעים ושלושה שקלים) בתוספת מע"מ כחוק, למשך כל תקופת החכירה וישולמו מראש לכל התקופה.

מוסדות ביאלא
אופקה יחושע ע"ר

9. **<u>הבניה:</u>**

(א) החוכרת מתחייבת בזה להגיש תוך 6 חודשים מיום חתימת חוזה זה את תכניות הבנייה לאישורה של הוועדה המקומית לתכנון ולבניה או כל רשות מוסמכת אחרת, שהיתר ממנה דרוש לשם הבנייה. התכנון יתואם ויאושר עם האגף למבני ציבור ומנהלת מבני דת. יובהר כי ההקצאה והחוזה כפופים לאישור גורמי התכנון והרישוי בהתאם לדרישות אגפי העירייה.

(ב) החוכרת מתחייבת להשתמש בנכס בהתאם למטרת החכירה כאמור.

(ג) יתרת המקרקעין תישאר בידי העירייה לצרכים עירוניים, בהתאם לשיקול דעתה.

(ד) החוכרת מתחייבת להפריש לטובת העירייה שטח בנכס לצורך הקמת מבנה על ידי העירייה ועל חשבונה, שגודלו לא יפחת מ 450 מ״ר בתוספת חצרות לשימושים לטובת צרכים עירוניים שלא יפגעו בפעילות שעושה החוכרת במקרקעין, בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי של העירייה. התכנון, השטח הסופי שיופרש לעירייה, ומיקומו יקבעו בהתאם לאישורו והכרעתו של מנהל האגף למבני ציבור שהוסמך ע״י הוועדה לקובעם, והחוכרת מתחייבת לפעול בהתאם להחלטתו. קיום התחייבות החוכרת כאמור מהווה תנאי לתוקף ההקצאה וחוזה זה.

(ה) על החוכרת לגדר את המקרקעין בהתאם לדרישות הפיקוח על הבנייה.

(ו) היה והמקרקעין ו/או כל חלק מהמקרקעין שהוקצה לחוכרת גובלים במקרקעין ו/או חלק מהמקרקעין שבשימוש העירייה ו/או מי מטעמה ו/או שהוקצו ו/או עתידים להיות מוקצים ע״י העירייה לגוף אחר כלשהו, החוכרת מתחייבת כי לא יתוכננו על ידה חלונות ו/או פתחים בקירות משותפים ו/או שעשויים להיות משותפים עם המבנים הקיימים ו/או אלו שעשויים להבנות בעתיד על המקרקעין או על כל חלק מהמקרקעין הגובלים במקרקעין שהוקצו לחוכרת.

(ז) כל תכנית כאמור בסעיף קטן (א) לעיל, לא תוגש על ידי החוכרת לאישורן של הוועדות והרשויות המוסמכות, אלא אם כן קיבלה החוכרת תחילה, ורק לאחר שקיבלה, את אישור העירייה לכך בכתב ובתנאי שתכנית זו תהא בהתאמה לתכניות בנין ערים תקפות אותה שעה וכל תקנה על פיהן.

(ח) העירייה רשאית, לפי שיקול דעתה, ומשיקולים סביבתיים ועניינים הקשורים למקרקעין, למקרקעין ולסביבתם, לאשר כל תכנית שתוצע על ידי החוכרת או לא לתת אישורה זה ו/או להתנות מתן אישורה בתנאים הנראים לה, לדרוש שינויה של התכנית,

מוקדות ביאלא

כולה או מקצתה, ועל החוכרת לקיים את התנאים ולבצע את השינויים הנדרשים ממנה על ידי העירייה כתנאי מוקדם למתן האישור על ידי העירייה.

(ט) החוכרת מתחייבת לסיים את בניית המבנה לא יאוחר מיום 30.6.2025 במידה ולא תעשה כן, ובשים לב להוראות סעיף 4 תבוטל ההקצאה, החוזה יגיע לקיצו ויחולו הוראות סעיף 16 להלן בשינויים המחויבים. המקרקעין יוחזרו לידי העירייה כשהם פנויים מכל אדם וחפץ, חופשי מכול שעבוד, חוב או זכות של צד ג' כלשהוא, תוך שלושים יום מתאריך קבלת הדרישה לכך מהעירייה, ולחוכרת לא תהא כל דרישה ו/או טענה ו/או תביעה מכול סוג שהוא כלפי העירייה לתשלום כלשהו בקשר להקמת המבנה ו/או פיתוח המקרקעין והחזרת החזקה בהם לעירייה.

(י) כל ההוצאות הכרוכות בתכנון, בהוצאת היתר בניה ורישיונות עפ"י כל דין, וכן הוצאות הבניה לרבות תשלום לקבלנים, קבלני משנה, יועצים, בעלי מקצוע וכו' וכל התשלומים, האגרות וההיטלים שיחולו עפ"י כל דין, יחולו על החוכרת בלבד וישולמו על ידה והעירייה לא תידרש ולא תבצע כל תשלום בכסף או שווה כסף במישרין או בעקיפין בקשר עם הבנייה.

(יא) החוכרת מתחייבת כלפי העירייה, כי מיד לאחר חתימת החוזה ו/או סיום הבנייה, תציג שלט על חשבונה בנכס או בצמוד או בסמוך אליו, בצורה ובאופן שתקבע העירייה, בתיאום עם החוכרת, ואשר יציין בצורה ברורה כי הנכס הוקצה, הוקם או ניתן על ידי העירייה או בעזרתה (הכול לפי העניין). החוכרת מתחייבת לשמור על השלט במצב טוב, תקין וקריא ולחדשו על חשבונה. החוכרת מתחייבת כי אם לא תעשה כן, תאפשר לעירייה או למי מטעמה להציג שלט על חשבון החוכרת כאמור.

(יב) החוכרת לא תהיה רשאית להקים את הנכס שהקמתו במקרקעין תאושר בהתאם להוראות סעיף זה (להלן: "**המבנה**") ו/או להוסיף למבנה ו/או למבנים ו/או למתקנים ו/או להגדיל את הנכס ו/או המבנים ו/או המתקנים שהקימה (להלן: "**תוספת הבניה**"), אלא בהסכמת העירייה ובתנאים שתקבע.

(יג) הוראות חוזה זה ככל שהן נוגעות לבנייה יחולו גם על תוספות בנייה בשינויים המחויבים.

(יד) למען הסר ספק, מובהר בזאת כי הוראות סעיף 14 יחולו בשינויים המחויבים גם על שלב הבניה.

מחלקת ביאלא

10. **<u>השימוש בנכסים והחזקתם:</u>**

(א) החוכרת מתחייבת להשתמש במקרקעין ובנכס אך ורק למטרת החכירה המפורטת במבוא לחוזה זה ובסעיף 3 לעיל ובהתאם להוראות חוזה זה. החוכרת לא תהא רשאית להשתמש במקרקעין ו/או בנכס לכל מטרה אחרת שהיא.

(ב) מובהר כי בשטח המבנה המתוכנן תותר הקמת חדר להתכנסות לאחר התפילה לצורך קידוש בלבד (לדוגמא לאחר ברית/ בר מצווה/ שבת חתן) אך לא תותר השכרת חדר או כל שטח אחר במבנה לאירועים ולשמחות ו/או הכנסת שירותי קייטרינג או מזון פרט להגשת כיבוד קל בלבד שאינו דורש הכנה ו/או בישול ו/או חימום במקום.

(ג) החוכרת מתחייבת לבצע את כל עבודות הפיתוח ועבודות התקנות וחיבורי חשמל ואינסטלציה החלות עפ"י דין על הבעלים ו/או המחזיק בנכס, עפ"י דרישת כל רשות מוסמכת ו/או העירייה תוך התקופה הנקובה בדרישה זו.

(ד) במידה והרשות המוסמכת ו/או העירייה יבצעו בעצמן את עבודות הפיתוח, מתחייבת החוכרת לשלם לכל רשות מוסמכת ו/או לעירייה, לפי דרישתן, את סכום ההוצאות אשר לפי חשבונן וקביעתן מגיע להן מהחוכרת בגין הנכס ובקשר אליו, עבור ביצוע עבודות הפיתוח הנ"ל או איזה מהן.

עבודות פיתוח בסעיף זה כגון:
סלילה והרחבה של כבישים ומדרכות, אבני שפה, קירות מגן, גינון, הנחת רשתות חשמל ועמודי טרנספורמציה, טלפון, גז, מים, ביוב ותיעול – כל הפעולות התברואתיות והסניטאריות הבאות לשמור על האוכלוסין נוחיותם ורווחתם, נטיעות ושאר מפעלי השבחה.

(ה) העירייה באמצעות מהנדס העיר ואגף תושיי"ה תתכנן כביש גישה למקרקעין. החוכרת מתחייבת לשאת בעלות סלילת הכביש למקרקעין וכן בעלות אחזקת הכביש באופן יחסי בהתאם לשטח המוקצה כפי שתקבע העירייה.

(ו) החוכרת מתחייבת להנגיש את הנכס ואת השרות הניתן בו בהתאם להוראות החוק והתקנות.

(ז) החוכרת מתחייבת לשמור על ניקיון הנכס וסביבתו הקרובה, להשתמש בהם באופן זהיר והוגן ולהחזיקם במצב תקין וכן היא מתחייבת לתקן מיד, על חשבונה, כל נזק או קלקול שייגרם לנכס ולסביבתו וכן לפצות את העירייה עבור כל נזק או קלקול כזה שלא תוקן.

מועצת ביאלא

(ח) החוכרת מתחייבת כי הבנייה, השימוש והפעילות בנכס יתבצעו בהתאם לכל החוקים, התקנות, הפקודות, ההוראות והדרישות המוצאות עפ"י דין ע"י הממשלה, הרשויות המקומיות, ועדות מקומיות ומחוזיות לתכנון ולבניה או כל רשות מוסמכת אחרת, בקשר עם החזקת הנכס, השימוש בו, תיקונו וכל הכרוך בו, לרבות אלה החלות על הבעלים, והחוכרת מקבלת על עצמה בלבד את האחריות המלאה עבור כל התוצאות של אי מילוי כל חוק, פקודה, חוק עזר, הוראה או דרישה כאמור.

(ט) העירייה תהא רשאית, באמצעות פקידיה, מורשיה וכל אדם אחר שהורשה לכך מטעמה, להיכנס לנכס בכל זמן סביר כדי לוודא את קיומן של הוראות חוזה זה על ידי החוכרת וכן תהא העירייה רשאית לעיין בספרי החשבונות של החוכרת.

(י) העירייה תהא רשאית להניח בנכס ולהעביר דרך הנכס, בתוכו, או מעליו, בין בעצמה ובין על ידי פקידיה, פועליה ומורשיה ובין על ידי אחרים באמצעות מוסד או חברה אחרת כלשהי, או להרשות לגוף או לרשות אחרת להניח ולהעביר דרך הנכס צינורות מים, צינורות ביוב ו/או תיעול ו/או ניקוז ו/או צינורות גז, לקבוע עמודים לחשמל תאורה או לטלפון ולהעביר חוטי חשמל או טלפון וכן לבצע כל פעולת פיתוח אחרת, הכול לפי התכניות המאושרות על ידי הרשויות המוסמכות. החוכרת מתחייבת לאפשר לעירייה להשתמש בזכותה זו ולא להפריע את הכניסה לנכס של נציגי העירייה או מי מטעמה למטרת הוצאתן לפועל של כל העבודות האמורות כדרוש ולשם החזקה תקינה וביצוע התיקונים בקווים שיונחו מתחתיו או מעליו כפי שיהא הצורך מדי פעם ופעם.

במקרה של מימוש זכותה לפי סעיף זה, מתחייבת העירייה כי הדבר יעשה, עד כמה שהדבר אפשרי, מבלי לפגוע בפעילות החוכרת בנכס, וכי בתום העבודות תחזיר מצב הנכס לקדמותו ולא תפגע מטרת החכירה.

(יא) החוכרת מתחייבת ליתן הסכמתה לשימוש העירייה בנכס בתקופת החכירה בשעות אשר אין מתקיימות בו פעילות ע"י החוכרת ובתנאי כי שימוש זה יתואם בין הצדדים מראש לגבי שעות השימוש המדויקות ומהות השימוש באופן ששימוש זה לא ינגוד את תקנות החוכרת ולא יפגע בפעילות החוכרת בנכס.

(יב) אין באמור לעיל כדי לגרוע מחובת החוכרת לקיים כל חובה המוטלת עליה על פי כל דין בקשר לבניה ו/או לשימוש בנכס ולפעילות שמתבצעת בו.

(יג) העירייה תהיה רשאית באמצעות פקידיה, מורשיה וכל אדם אחר שהורשה לכך מטעמה, להיכנס לנכס בכל זמן על מנת לוודא את קיומן של הוראות חוזה זה על ידי החוכרת.

(יד) החוכרת מתחייבת לבצע אחת לשנה סקר בטיחות במבנה ע"י יועץ בטיחות מקצועי.

מוסדות ביטחון
חלקה מחושש ע"י

(טו) החוכרת מתחייבת להמציא לעירייה דו"ח בדבר היעדר מפגעים במבנה אחת לשנה. כן מתחייבת החוכרת לפעול לתיקון מפגעים הדורשים תיקון בהתאם לדו"ח ולהנחיית יועץ הבטיחות, ככל שישנם.

11. **<u>מיסים ותשלומים:</u>**

(א) החוכרת מתחייבת לשלם את כל התשלומים, ההיטלים, המסים, האגרות ותשלומי חובה וארנונה וכל תשלום מס מכל מין וסוג שהוא החלים או שיחולו על הנכס או בקשר אליו בגין תקופת החוזה ובכלל זה מיסי ממשלה והיטלי הרשות המקומית, בין אם אלו מוטלים על המחזיק, החוכר, הבעלים או אחרת, וזאת במידה והחוכרת אינה פטורה על פי כל דין מהתשלומים האמורים.

(ב) לא שילמה החוכרת תשלום מהתשלומים הנ"ל, תהא העירייה רשאית, לפי שיקול דעתה בלבד, לשלם את התשלומים, ההיטלים, המיסים הארנונות והאגרות כאמור לעיל על חשבון החוכרת ולגבותם מהחוכרת, ובלבד שהעבירה תחילה את דרישות התשלום האמורות לחוכרת ואפשרה לה לשלמן תוך פרק זמן סביר.

(ג) כל סכום המגיע לעירייה מאת החוכרת לפי חוזה זה, יישא ריבית והצמדה חוקית מתאריך חובת הפירעון ועד לסילוקו המלא וזאת מבלי לפגוע בזכויות האחרות של העירייה בקשר להפרת החוזה על ידי אי תשלום החוב.

(ד) במקרה של פיגור בפירעון תשלום כלשהו, שהחוכרת חייבת בו לפי חוזה זה, יהא כל סכום שייגבה מהחוכרת על חשבון הפיגור האמור נזקף לפי הסדר הבא: הוצאות גביה, ריבית והיתרה על חשבון הקרן.

(ה) מס ערך מוסף, במידה שחל על חוזה זה, יחול על החוכרת וישולם על ידה.

(ו) מס מכירה, במידה שחל על חוזה זה, יחול על החוכרת וישולם על ידה.

12. **<u>העברת זכויות:</u>**

(א) חוזה זה הינו אישי עם החוכרת בלבד וזכות החכירה המוקנית בו היא לחוכרת בלבד וחל איסור על החוכרת להעביר, למשכן, לשעבד להחכיר כל זכות מהזכויות הניתנות לה בחוזה זה במלואה או בחלקה ו/או להרשות לזולתה שימוש בנכס, והכל בין באופן קבוע ובין באופן זמני, אלא אם קיבלה הסכמת העירייה בכתב ומראש ובכפיפות לתנאים שהתנתה העירייה למתן הסכמה ולתשלום דמי הסכמה באם יידרשו ע"י העירייה, ובכפוף לקבלת אישור מועצת העירייה ושר הפנים.

מחלקת נכסים

(ב) אין באמור בסעיף זה כדי לגרוע מזכותה של החוכרת להתקשר בהסכמים עם קבלני משנה לשם מתן שירותים להם תזדקק לצורך השימוש בנכס בהתאם למטרת החכירה של הנכס, וזאת ללא צורך באישור העירייה, ובלבד שהאחריות למתן אותם שירותים תחול על החוכרת ותבוצע בפיקוחה ו/או באחריותה.

(ג) ככל שבמבנה שייבנה על ידי החוכרת יונצח אדם כזה או אחר, הרי שהחוכרת ו/או מי מטעמה תהיה מנועה מלטעון טענה בדבר קיומו של הקדש.

13. **<u>שמירת זכויות:</u>**

(א) מוצהר ומוסכם בזאת במפורש, כי אין בחוזה זה כדי להקנות לחוכרת כל זכות אשר לא הוענקה לה במפורש בחוזה זה, ולפיכך החוכרת מוותרת על כל זכות שעשויה להיות לה כחוכרת, על פי דין או על פי חוזה, במידה שלא נזכרה במפורש בחוזה זה.

(ב) מבלי לפגוע בכלליות האמור בסעיף קטן (א) לעיל מוצהר ומוסכם במפורש כי החוכרת לא תהיה זכאית ליזום, ללא קבלת הסכמת העירייה בכתב ומראש, כל שינוי לתכנית מתאר או לתכנית מפורטת החלה על המקרקעין או על חלק ממנו.

(ג) מוסכם ומוצהר בזאת במפורש כי במידה שהחכירה חלה על חלק מהמקרקעין תהא העירייה רשאית מבלי לפגוע בהוראות סעיף קטן (ד) להלן, לעשות כל פעולה ו/או שימוש שהם ביתרת המקרקעין או בקשר אליה ללא צורך בקבלת הסכמה מאת החוכרת וחתימתה על חוזה זה מהווה הסכמה לפעולה או שימוש כאמור במידה שתידרש על ידי צד שלישי כלשהו, ובלבד שאין בפעולה או בשימוש האמורים כדי להפריע, לדעת העירייה, במידה בלתי סבירה לשימוש החוכרת בנכס.

(ד) למען הסר ספק מוצהר ומוסכם בזאת במפורש כי העירייה תהיה רשאית לבנות בעצמה או ע"י אחרים מטעמה מעל לנכס ו/או בצמוד אליו ו/או בסמוך אליו כל תוספת בניה לפי שיקול דעתה בכפוף לתכנית בניין עיר החלה במקום, ולנהוג בתוספת הבניה, מנהג בעלים, הכול בתנאי שתוספת הבנייה תשמש למטרה שאינה נוגדת את תקנות החוכרת.

(ה) הזכויות בגין תוספת הבניה ירשמו על שם העירייה בדרך שהעירייה תראה לנכון, לרבות בדרך של רישום בית משותף בהתאם לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969.

(ו) להבטחת זכויות העירייה עפ"י חוזה זה, תפקיד החוכרת בידי העירייה ייפוי כוח נוטריוני בלתי חוזר בנוסח המצורף כ**נספח ג'** שיסמיך את העירייה לעשות כל פעולה שהוסמכה לעשותה עפ"י חוזה זה.

מוסדות ביאלא
מלכות יהושע עיר

14. **<u>אחריות החוכרת:</u>**

(א) **<u>ביטוח נכס:</u>**

הוראות הביטוח שיחולו על החוכרת הינן בהתאם להוראות נספח הביטוח המצורף להסכם זה **כנספח ב'** ומהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

(ב) **<u>אחריות לנזקים:</u>**

(1) החוכרת בלבד תהיה אחראית במשך כל תקופת החכירה כלפי העירייה וכן כלפי כל צד שלישי לכל עבירה בנכס ו/או לנזקים שיגרמו לנכס ו/או לצד שלישי כלשהו כולל העירייה ו/או עובדיה ו/או מורשיה ו/או לרכושם, ובפרט בקשר או כתוצאה מבנייה על ידי החוכרת או מאופן החזקת הנכס והשימוש בו או בקשר לכל עבודה ו/או פעילות שתיעשה בו. 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) החוכרת מתחייבת לגרום לסילוקה של כל דרישה או תביעה לתשלום פיצויים הנוגעת לנזקים כאמור בסעיף קטן (1) לעיל, במידה שתופנה כנגד העירייה. כן מתחייבת החוכרת לשפות את העירייה עבור כל סכום שהעירייה תחויב בו עקב כל תביעה שתוגש נגדה בקשר או כתוצאה מהנ"ל והחוכרת תשלם סכום זה לעירייה בצירוף הוצאות משפט, שכ"ט עו"ד, ריבית והצמדה תוך 14 יום מיום קבלת דרישת העירייה לכך. בכל מקרה כאמור תודיע העירייה על כך לחוכרת ותאפשר לה להגן על האינטרסים שלה בפני כל תביעה ו/או דרישה כאמור.

(3) החוכרת מתחייבת להמציא לעירייה מידי שנת כספים דיווחים כספיים ואחרים בקשר לשימוש בנכס במועדים ובמתכונת שתקבע ע"י העירייה.

15. **<u>הפרת החוזה וביטולו:</u>**

(א) הפרת הוראות סעיפים 3, 4, 7, 9 עד 12, 14 לחוזה כולן או חלקן תהווה הפרה יסודית כמשמעותה בחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), תשל"א-1970.

(ב) הפרה החוכרת חוזה זה הפרה יסודית או הפסיקה את השימוש בנכס לתקופה העולה על 6 חודשים, או ששינתה מטרותיה באופן שאינו תואם חוזה זה, רשאית העירייה, מבלי לפגוע בזכותה לכל תרופה ו/או סעד עפ"י דין, לבטל לאלתר את החוזה לגבי הנכס או כל חלק ממנו, לפי שיקול דעתה.

(ג) הפרה החוכרת את החוזה הפרה שאינה יסודית רשאית העירייה מבלי לפגוע בזכותה לכל תרופה ו/או סעד עפ"י כל דין לבטל את החוזה אם לאחר שתישלח לחוכרת דרישה לתקן את ההפרה או את אי הקיום ולמלא אחר ההוראות המפורטות בדרישה תוך

בוסדות ביאלא
מחלקת יהושע ע"י
רישיון

התקופה אשר תקבע ע"י העירייה, לא תמלא החוכרת אחר דרישה זו תוך התקופה האמורה.

(ד) בנוסף לאמור לעיל ומבלי לגרוע מזכותה הכללית של העירייה עפ"י הדין ו/או בגין הפרת החוזה מצד החוכרת, תהא העירייה זכאית לבטל את החוזה ואת ההקצאה במקרים הבאים:

1. שימוש בנכס שלא עפ"י מטרות ההקצאה.

2. היקף האוכלוסייה הנהנית מהפעילות המתנהלת בנכס ירד באופן משמעותי מהצפי שעל פיו הוחלט להקצות את המקרקעין לשימוש זה.

3. ככל שנמצא כי לא מתקיים מניין מתפללים בימות השבוע או בליל שבת וביום שבת, יוחזרו המקרקעין והנכס לעירייה והחוזה יבוטל.

4. הפעילות המתבצעת בנכס כרוכה בקבלת רישיון מגוף שלטוני ואותו רישיון בוטל ו/או נשלל.

5. הגוף לו הוקצו המקרקעין התפרק או הופסקה פעילותו.

6. הנכס דרוש לעירייה לצורך אחר. במקרה זה תינתן לחוכרת הודעה של 90 יום מראש.

7. החוכרת לא השלימה את בניית המבנה עד ליום 30.6.25 ולא קיבלה ארכה.

8. החוכרת לא הנגישה את הנכס בהתאם להוראות החוק והתקנות.

9. החוכרת לא הפרישה לטובת העירייה שטח בתוספת חצרות בהתאם לאמור בסעיף 9 (ד) לחוזה זה.

10. כל מקרה אחר של הפרת החוזה ו/או פגם בהליך ההקצאה אשר עפ"י הדין מקנים עילת ביטול.

(ה) בנוסף לזכות העירייה לבטל את החוזה כאמור לעיל, ומבלי לפגוע בזכות מזכויותיה האחרות, רשאית העירייה לתבוע מאת החוכרת את ההוצאות, הנזקים וההפסדים שנגרמו לה עקב ההפרה.

מוסדות ביאלא
יהושע עייד

16. **<u>תוצאות ביטול החוזה:</u>**

בוטל החוזה ע"י העירייה כאמור בסעיף 15 לעיל, יפעלו הצדדים כדלקמן:

(א) העירייה תבטל את זכות החכירה שנרשמה לטובת החוכרת בלשכת רישום המקרקעין לפי סעיף 17 להלן והחוכרת תהיה חייבת להופיע בלשכת רשום המקרקעין בכל עת שתוזמן לשם כך ולחתום על כל המסמכים והשטרות הדרושים לשם ביטול זה וכן לשלם את כל ההוצאות, האגרות והמיסים בגין כך, ובכל מקרה חתימתה על חוזה זה מהווה הסכמה מצידה לביטול רישום החכירה בלשכת רישום המקרקעין, ובלבד שהעירייה הודיעה לחוכרת על כוונתה זו לפחות 60 יום מראש.

(ב) החוכרת תהא חייבת לפנות את הנכס ולמסרו לידי העירייה כשהוא פנוי מכל אדם וחפץ, למעט הבנוי והמחובר אל הנכס דרך קבע, כשהנכס חופשי מכל שעבוד, חוב או זכות של צד ג' כלשהו, תוך 30 יום ממועד קבלת הדרישה לכך מהעירייה. העירייה תהיה רשאית להשתמש בנכס בעצמה או באמצעות צד ג' כראות עיניה ולפי שיקול דעתה המוחלט ולחוכרת לא תהא כל דרישה ו/או טענה ו/או תביעה מכל סוג שהוא כלפי העירייה לתשלום מכל סוג שהוא בקשר להקמת המבנה, החזקתו, השימוש בו והחזרת החזקה בו לעירייה.

(ג) לא קיימה החוכרת התחייבותה האמורה בסעיף קטן (ב) לעיל תהיה העירייה רשאית להיכנס לנכס, לתפוס את החזקה בו וכן לנקוט בכל הפעולות עפ"י כל דין למימוש זכויותיה והחוכרת תישא בכל ההוצאות שייגרמו לעירייה בשל שימוש העירייה בזכותה זו.

(ד) אין באמור לעיל כדי לגרוע מזכותו של כל צד לנקוט בכל הליך משפטי כפי שייראה לו בנסיבות העניין.

(ה) מבלי לגרוע מהוראות סעיף זה וסעיף 15 לעיל, העירייה תהא רשאית לגבות מהחוכרת דמי שימוש ראויים בגין השימוש בנכס שלא בהתאם למטרת החכירה ותנאיה על פי חוזה זה (לרבות שימושים אחרים ועבירות בנייה) וזאת בהתאם לחוות-דעת שמאי מטעם העירייה.

17. **<u>רישום החכירה:</u>**

(א) החוכרת מתחייבת לרשום את החכירה בלשכת רישום המקרקעין תוך 6 חודשים מיום שהדבר יתאפשר מבחינת הדין. העירייה תסייע לחוכרת לרשום את החכירה במידה ולא תהיה מניעה חוקית לכך.

מוקדות ביאלא

(ב) החוכרת תכין את התיקים הדרושים לשם רישום החכירה אך אם לא תעשה כן תוך המועד האמור תהא העירייה רשאית, לפי בחירתה, להכין בעצמה את התיקים כאמור ולחייב את החוכרת בשכר טרחת עו"ד בגין כך.

(ג) כל ההוצאות הכרוכות בפתיחת תיק ואשר יחולו על הקרקע והכנתו והכנת הניירות והמפות הדרושים וכן כל ההוצאות האחרות בגין רישום הקרקע או חידוש רישום, חלוקה, הפרדה, פרצלציה, ובגין מדידות ומפות חלוקה לצורכי רישום וכל הכרוך בכך, אגרות רישום שטר חכירה המשתלמות בלשכת רישום המקרקעין וכן הוצאות ביטול שטרי חכירה, הביטחונות והמסמכים הקשורים בחתימתו וביצועו, יחולו על החוכרת וישולמו על ידה מיד לפי דרישת העירייה.

(ד) החוכרת מתחייבת להופיע בלשכת רישום המקרקעין ו/או לפני עו"ד בכל עת שהדבר יידרש על ידי העירייה ולחתום על כל המסמכים הדרושים לשם רישום החכירה.

18. **<u>פרוק התאגיד:</u>**

במקרה שהחוכרת תחדל להיות תאגיד עפ"י חוק או רשות ציבורית הפועלת במסגרת רשויות המדינה, תפקע החכירה והחזקה בנכס וזכות השימוש בו וכל זכות אחרת הקיימת לחוכרת בנכס יחזרו לידי העירייה לאלתר ויחולו הוראות סעיף 16 לעיל בשינויים המחויבים.

19. **<u>ויתורים:</u>**

שום ויתור, הנחה, הימנעות מפעולה במועדה או ארכה מצד העירייה לא ייחשבו כוויתור על זכויותיה ולא ישמשו כמניעה לתביעת פינוי או תביעה אחרת על ידה, אלא אם כן ויתרה העירייה על זכויותיה במפורש ובכתב על ידי מי שמוסמך לשנות מתנאי הסכם זה.

20. **<u>מקום שיפוט:</u>**

מוסכם על ידי הצדדים כי לבתי המשפט בירושלים תהא סמכות ייחודית לדון בכל תובענה אשר תתגלע בין הצדדים בכל הכרוך בחוזה זה או הנובע ממנו.

21. **<u>תנאי לתוקף החוזה:</u>**

חוזה זה טעון אישור מועצת העירייה ושר הפנים או בא כוח.

מוסדות ביאלא
יהושע עי"ד

22. **כתובות והודעות:**

כל כתב שיישלח לאחד הצדדים בדואר רשום לפי הכתובת כדלקמן ייחשב כנמסר לתעודתו 48 שעות אחרי שנמסר במשרד הדואר.

העירייה: **עיריית ירושלים**

מנהלת אגף נכסי העירייה

קריית העירייה, כיכר ספרא 1, קומה 5 ירושלים 9414109.

החוכרת: מוסדות ביאלא "חלקת יהושע"

כתובת: רח' הרב יחזקאל צ' 18280 ירושלים 9118201

ולראיה באו הצדדים על החתום:

מוסדות ביאלא
וחלקת יהושע ע"ר

_____	_____	_____
ראש העירייה	גזבר העירייה	החוכרת

_____

מנהלת אגף נכסי העירייה

אני הח"מ טיון דגן עו"ד מאשר בזה כי ה"ה:

ר' הרב משה [illegible] 553 [illegible]

ישראל [illegible] ת.ז. [illegible]

אשר חתמו בפניי על חוזה זה ביום 16.11.22 לאחר שהבהרתי להם את המשמעויות הנובעות מכך, 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.

טיון כהן, עו"ד
מס' השיון 20231
[illegible]
ירושלים 9742504
טלפקס: 02-5714896

אישור השר _____

תאריך _____

נספח ב' – נספח הביטוח

1.

א. להבטחת אחריותה של החוכרת על פי תנאי הסכם זה תערוך החוכרת ותחזיק בידה במשך כל תקופת החכירה ביטוחים על פי שיקול דעתו הבלעדי ושלא יפחתו מהביטוחים הבאים :

1) ביטוח עבודות קבלניות - טרם ביצוע עבודות שיפורים ו/או שיפוצים במבנה ו/או במקרקעין מתחייבת החוכרת לערוך ביטוח עבודות קבלניות במתכונת "כל הסיכונים" מפני אבדן, נזק או אחריות הקשורים או הנובעים מביצוע העבודות הכולל פרק ביטוח רכוש, צד ג' ומעבידים.

2) ביטוחי קבע - טרם קבלת המבנה ו/או המקרקעין מתחייבת החוכרת לערוך את הביטוחים הבאים :

2.1. ביטוח אש מורחב, על בסיס ערך כינון, של המבנה צמודותיהם, הציוד, המתקנים, המקרקעין ותכולתם.

2.2. ביטוח אחריות כלפי צד שלישי.

2.3. ביטוח חבות מעבידים בגין כל העובדים והמועסקים על ידה בקשר עם מטרת החכירה במבנה ובמקרקעין ובסביבתם, לרבות קבלני משנה ועובדיהם.

ב. גבולות ותחומי האחריות יקבעו לפי שיקול דעתו הבלעדי של החוכרת ובלבד שישקפו את היקף הפעילות ואופי הסיכונים.

2. החוכרת לבדה אחראית כלפי העירייה לאבדן, נזק או קלקול לרכוש ו/או ציוד מכל סוג ותאור הנמצא או שהובא על ידה ו/או על ידי מי מטעמה ו/או שבאחריותה ו/או המשמש לצורך מטרת החכירה ו/או לכל אובדן תוצאתי בקשר עם ההתקשרות. החוכרת רשאית שלא לערוך ביטוח לרכוש ו/או לציוד המפורט לעיל במלואו ו/או בחלקו, אולם יובהר כי בכל מקרה החוכרת פוטרת, בשמה ובשם הבאים מטעמה, את העירייה ואת הבאים מטעם העירייה מאחריות לכל אובדן או נזק לרכוש או ציוד כלשהו כאמור ו/או לכל אובדן תוצאתי בקשר עם ההתקשרות.

3. בכל הביטוחים יכללו התנאים הבאים :

3.1. העירייה תיכלל כמבוטח נוסף, וייכלל סעיף המחייב את חברת הביטוח להודיע לעירייה 60 יום לפני מועד ביטול הביטוח או אי חידושו.

3.2. "העירייה" לעניין סעיפי הביטוח הינה : העירייה ו/או חברות בנות ו/או עמותות קשורות ו/או תאגידים עירוניים ו/או וועדות מקומיות ועובדים ומנהלים של הנ"ל.

3.3. בביטוחי החבות ייכלל סעיף אחריות צולבת.

3.4. פוליסות הביטוח של החוכרת יכללו סעיף ויתור על תחלוף כנגד העירייה וכל גוף אחר שאין להפעיל נגדו זכות שבוב

3.5. הכיסוי בפוליסות לא יפחת מהיקף הכיסוי על פי פוליסות "ביטי" של קבוצת כלל ביטוח התקפות במועד התחלת הביטוח והביטוחים יערכו בחברת ביטוח המורשית בישראל.

3.6. חריג רשלנות רבתי לא יחול בפוליסות.

3.7. כל סעיף בפוליסות (אם יש כזה) המפקיע או מקטין או מגביל בדרך כלשהי את אחריות מבטח החוכרת כאשר קיים ביטוח אחר לא יופעל כלפי העירייה ו/או מי מטעמה, ולגבי העירייה הפוליסות הנ"ל הוא "ביטוח ראשוני", המזכה אותה במלוא השיפוי המגיע לפי תנאיו, ללא זכות השתתפות בביטוחיה מבלי שתהיה למבטחי החוכרת זכות תביעה ממבטחי העירייה להשתתף בנטל החיוב כאמור בסעיף 59 לחוק חוזה הביטוח תשמ"א – 1981, ולמען הסר ספק מבטחי החוכרת מוותרים על טענה של ביטוח כפל כלפי הנ"ל.

4. העירייה תהא רשאית לדרוש מהחוכרת בכל עת במהלך כל תקופת ההסכם שתציג בפניה את פוליסות הביטוח ו/או אישורי ביטוח בהתאם לנוסחים שיקבעו ע"י העירייה.

5. החוכרת תדאג להאריך במועד את פוליסות הביטוח כאמור לעיל, כך שתהיינה בידיה פוליסות ביטוח תקפות למשך כל תקופת ההסכם לפי העניין ו/או כל תקופת הארכה ו/או כל עוד ישנה אחריות כלפיה על פי דין.

6. עריכת הביטוחים ו/או תיקונם והמצאת פוליסות הביטוח ו/או האישורים על קיום ביטוחים לעירייה לא יהוו אישור כלשהו מהעירייה על התאמת הביטוחים ולא יטילו עליה אחריות כלשהו בקשר לכך ו/או לא יהא בכך כדי לצמצם את אחריותה של החוכרת על-פי הסכם זה או על-פי כל דין.

7. החוכרת לבדה אחראית על תשלום דמי הביטוחים הנ"ל וכן תישא בדמי ההשתתפויות העצמיות הקבועות בפוליסות הביטוח.

8. מובהר בזאת כי אין בחובתה של החוכרת לקיום הביטוחים כאמור בכדי להתנות על האמור בסעיף חוזה זה ו/או בהוראות אחריות והשיפוי בחוזה זה ו/או על פי דין באשר לאחריותו בגין כל נזק, ואין בעשיית הביטוחים ו/או בבדיקתם ו/או באי בדיקתם ע"י העירייה בכדי לפטור את החוכרת מכל אחריות מכח כל דין הסכם או מנהג.

9. כמו כן, אין בתשלום כלשהו מחברת הביטוח בכדי לשחרר את החוכרת מאחריותה כאמור. החוכרת תהא חייבת בפיצוי בגין כל נזק ופגם שאינו מכוסה ע"י הפוליסות ו/או מתחת להשתתפויות העצמיות בפוליסות ובכלל זה תהא חייבת בפיצוי לגבי נזקים בעבורם לא פיצתה חברת הבטוח את העירייה.

10. מובהר בזאת כי במקרים בהם שיעור הנזק שנגרם בפועל גבוה מסכום הפיצוי אותו שילמה חברת הבטוח, תהיה חייבת החוכרת להשלים את יתרת הסכום ביחס למלוא שיעור הנזק בפועל.

אא

מוסדות ביטלא
וחלקות יחושיע עיר

20-7493-12

נספח ג' - ייפוי כוח בלתי חוזר

אנו הח"מ, **מוסדות ביאלא "חלקת יהושוע"** ע"ר **580036275** ירושלים

מייפים בזאת את כוחה של עיריית ירושלים ואת ב"כ, יועצה המשפטי ועורכי הדין שהוסמכו ע"י מועצת עיריית ירושלים לפעול בשמה, ו/או כל אדם אחר המורשה מטעם עיריית ירושלים, לעשות בשמנו ובמקומנו את הפעולות דלקמן, כולן או מקצתן, לגבי הנכס הידוע כמגרש 2 לפי תב"ע 3813ב' הידוע גם כחלקה 184 בגוש 30079, אשר כתובתו ברח' יעקבזון, שכונת גבעת קומונה, ירושלים (להלן - "הנכס").

לחתום בשמנו ובמקומנו על כל מסמך ובין היתר על כל אישור קבלה, שטרי עסקות, רישום חכירה, ביטול רישום חכירה, מפות תשריטים וכל מסמך אחר הדרוש לשם ביצוע הפעולות הבאות, כולן או מקצתן; איחוד וחלוקת הנכס, רישום בית משותף על הנכס, ביטול רישום בית משותף על הנכס, תיקון או ביטול של תקנון בית משותף או צו בית משותף שעל הנכס בנוגע לכל עניין הנזכר בהם, לרבות רישום או תיקון הצמדות, כגון גג הבית, חצר הבית או כל חלק אחר ברכוש המשותף של הבית, רישום חכירה בנכס או ביטולה או תיקונה, או צמצומה, או הרחבתה, ביטול או רישום הערת אזהרה כלשהי וכן לעשות כל פעולה שהעירייה הוסמכה לעשותה בחוזה בגינו ניתן ייפוי כוח זה (חוזה נכס מס' 7493). כל הפעולות המנויות לעיל אפשר שיעשו בתמורה או שלא בתמורה.

להופיע בשמנו ובמקומנו בפני כל אדם, גוף משפטי, מוסד ממשלתי או עירוני או כל רשות מוסמכת, ולחתום לשם כך על כל מסמך הדרוש לשם ביצוע הפעולות האמורות לעיל, וכן קבלת אישורים ו/או היתרים וכיוצא באלה.

לשלם בשמנו ובמקומנו כל הוצאות, מסים היטלים ואגרות לשם ביצוע הפעולות האמורות לעיל.

"הנכס" המוזכר ברישא לייפוי כוח זה משמעותו כל חלקת/ות האדמה ו/או קטע/ים ממנה/מהן שבגוש/ים המפורטים ברישא לייפוי כוח זה ו/או כל חלקת אדמה אחרת לרבות חלק ממנה שתיווצר עקב פיצול כל חלקת/ות האדמה שבגוש/ים הנ"ל למספר חלקות חדשות, או לכל צירוף של חלקות אדמה או לצירוף של חלקי אדמה, לרבות כל הבנוי והמחובר אליהם ו/או שייבנה ויחובר אליהם.

מיופה כוחנו יהיה רשאי להעביר סמכויותיו לפי ייפוי כוח זה לאחר או לאחרים לפי שיקול דעתו הבלעדי.

מוסדות ביאלא
חלקת יהושע ע"ר

יפוי כוח זה יהיה בלתי חוזר ויחייב אף את יורשינו אחרינו הואיל וזכויות צד שלישי, דהיינו עיריית ירושלים, תלויות בו.

מוסדות ביאלא
חלקת יהושע,ע"ר

אני החי"מ, שמעון כהן, עו"ד, מאשר כי [illegible] נושא ת.ז. [illegible]
[illegible] ו [illegible] נושא ת.ז. [illegible]
אשר חתמו בפניי על ייפוי כוח זה 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.

שמעון כהן, עו"ד
מס' רשיון 20281
האדמו"ר מסדיגורא 7/5,
ירושלים 9742509
טלפקס: 02-5714896

22 -7493-12

עיריית ירושלים

גזברות - מחלקת נכסים

<u>נספח ד' לחוזה החכירה</u>

להלן הנוסחה לקיצור תקופת החכירה ותקופת החכירה המוארכת במקרה של השתתפות ציבורית בבנייה:

1. סך ההוצאה הצפויה לפיתוח,
   לתשתית ולבניה במגרש - A
2. סכום השתתפות כספי ציבור - B
   בפיתוח, תשתית ובניה במגרש
3. יחסיות ההשתתפות לעומת ההוצאה - C = (B/A)
4. תקופת חכירה מופחתת - D= 25 - (25X C)

<u>דוגמא</u>:

1.	ההוצאה הצפויה	A =	3,000,000 ש"ח
2.	ההשתתפות	B =	1,000,000ש"ח
3.	יחסיות החכירה	C =	1 / 3 = 0.33
4.	תקופת החכירה	D =	25-(25 X 0.33) = 25 -8.25 = 16.75

דהיינו: תקופת החכירה תהיה 16 שנים ו9- חודשים. יצוין כי גם תקופת החכירה המוארכת וגם תקופת החכירה המוארכת הנוספת יפחתו באופן יחסי.

ההשתתפות הכספית תינתן רק לאחר חתימת חוזה /נספח לחוזה חכירה חדש.

מנהלת אגף נכסי העירייה

י"ג אלול, תשע"ז

4 ספטמבר, 2017

<u>חוות דעת משפטית לעניין רשות הסכם שימוש בנכס עירוני (נכס 2719)</u>

1. עיריית ירושלים הינה הבעלים של חלקה 248 בגוש 30020 (להלן: "**המקרקעין**") ושל המבנה המצוי עליהם אשר כתובתו בין הרחובות המפקד לעין רוגל, ירושלים (להלן: "**המבנה**").

2. ביום 3.12.14 המליצה ועדת ההקצאות המקצועית ליתן לעמותת "**מיח"א ירושלים אגודה לשיקום ילדים חרשים וכבדי שמיעה**" (להלן: "**העמותה**") רשות שימוש במבנה לצורך הפעלת מעונות יום שיקומיים ומרכז רב תחומי לתינוקות, פעוטות וילדים עם לקות שמיעה ומשפחותיהם. רשות השימוש תהא למשך תקופה של שנה שניתן יהיה להאריכה מידי שנה לתקופה של שנה נוספת ועד ל- 5 שנים בסה"כ, באישור מנהלת אגף נכסי העירייה.

3. לאחר שנתנה המלצתה לעיל, ועדת ההקצאות המקצועית תיקנה את החלטתה כך שהמלצתה ליתן לעמותה רשות שימוש במבנה למשך תקופה של 25 שנה.

4. ביום 25.12.14 אישרה מועצת העירייה את תיקון החלטת ועדות ההקצאות המקצועית לעיל, לפיו תינתן לעמותה רשות שימוש במבנה למשך תקופה של 25 שנה.

5. לאור האמור, אין מניעה משפטית לאישור ההסכם, בכפוף לקיום התנאים שנקבעו בהחלטת המועצה כאמור ובכפוף לאישורו של שר הפנים לפי סעיף 188 לפקודת העיריות.

בכבוד רב,

יהל דותן, עו"ד

עוזרת ליועץ המשפטי לעירייה

צוות נכסים – ייעוץ וחקיקה

חוזה רשות שימוש

שנערך ונחתם בירושלים ביום 4 **בחודש** 8 **בשנת** 2022

נכס: 2719

משתמש: 14

בין: **עיריית ירושלים**
קריית העירייה, כיכר ספרא 1
(להלן: **"העירייה"**)

מצד אחד

לבין: **עמותת "מיח"א ירושלים אגודה לשיקום ילדים חרשים וכבדי שמיעה"**
ע.ר. 580006005
רחוב המפקד 4 אבו תור ירושלים
(להלן: **"המשתמש"**)

מצד שני

והואיל: והעירייה הינה הבעלים ו/או זכאית להיות הבעלים של חלקה 248 בגוש 30020 (להלן: **"המקרקעין"**) ושל המבנה המצוי עליהם אשר כתובתו בין הרחובות המפקד לעין רוגל, ירושלים (להלן: **"המבנה"**).

והואיל: ותכנון המבנה ובנייתו מומנו בסיוע של תורמים לרבות אך לא רק: הקרן לירושלים, המוסד לביטוח לאומי ותורמים נוספים הכל על מנת שישמש לטובת המטרה כהגדרתה להלן.

והואיל: והמשתמש מעוניין להשתמש בחלק מן המבנה (בהתאם לתשריט המצורף לחוזה זה ומסומן א') למטרת הפעלת מעונות יום שיקומיים ומרכז רב תחומי לתינוקות, פעוטות וילדים עם לקות שמיעה ומשפחותיהם (להלן: **"המטרה"**).

והואיל: ומועצת העירייה בישיבתה ה-**19** מיום 25.12.14 החליטה ליתן למשתמש רשות שימוש במבנה למטרה כאמור ולתקופה של 25 שנה.

והואיל: ותוקף חוזה זה כפוף לאישור מועצת העירייה ושר הפנים לפי סעיף 188 לפקודת העיריות;

והואיל: וברצון המשתמש לקבל מן העירייה רשות שימוש במבנה וברצון העירייה ליתן למשתמש רשות שימוש במבנה, הכול בהתאם להוראות חוזה זה ותנאיו להלן:

לפיכך הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. מבוא

המבוא לחוזה זה מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

2. רשות השימוש ומטרתה

א. העירייה מתחייבת בזה ליתן למשתמש רשות שימוש במבנה והמשתמש מתחייב לקבל מן העירייה רשות שימוש במבנה, בהתאם לחוזה זה והוראותיו.

ב. מטרת רשות- השימוש היא לשם הפעלת מעונות יום שיקומיים ומרכז רב תחומי לתינוקות, פעוטות וילדים עם לקות שמיעה ובני משפחותיהם, במבנה, על ידי המשתמש, שהוא עמותה ללא כוונת רווח.

ג. המשתמש מתחייב ליתן הסכמתו לשימוש העירייה במבנה בתקופת רשות השימוש בשעות אשר אין מתקיימת בהן פעילות ע"י המשתמש, ובאופן שאין בו כדי להפריע את רשות השימוש שניתנה למשתמש בחוזה זה.

ד. למען הסר ספק-

1. רשות שימוש בחוזה זה כמשמעותה בסעיף 31 לחוק השכירות והשאילה התשל"א- 1971 .
2. ידוע למשתמש והוא מסכים לכך כי המבנה נמסר לשימושו במצבו כפי שהוא וכי העירייה לא תהיה חייבת לבצע כל עבודת תיקון, שיפוץ וכיו"ב אף בגין בלאי סביר בין לפני תחילת תקופת השימוש ובין במהלכה. כל עבודה כאמור לרבות זיפות, תיקון נזילות וכו' יבוצעו על ידי המשתמש בלבד ועל חשבונו ואחריותו.
3. מוצהר ומוסכם בזאת על ידי הצדדים כי במידה שייקבע כי בין הצדדים לחוזה זה קיים קשר של שכירות- חוק הגנת הדייר (נוסח משולב) תשל"ב- 1972 ו/או כל חוק שיחליפו והתקנות על פיהם לא יחולו על השכירות, למעט ההוראות הקובעות את אי תחולתו של חוק הגנת הדייר.

3. תקופת רשות השימוש

א. תקופת רשות- השימוש לתקופה של 25 שנה שתחילתה ביום 26.12.2014 וסיומה ביום 25.12.2039 (להלן: "**תקופת רשות- השימוש**").

ב. למרות האמור בס"ק א' לעיל תהא העירייה רשאית להביא את רשות השימוש לכדי סיום לפני המועד הקבוע לסיומה, במקרה בו ארעה בפועל אחת או יותר מהסיבות המנויות בסעיף זה להלן, ובלבד שהעיריה מסרה בידי המשתמש הודעה בכתב, בה פורטה כוונתה של העיריה לסיים את רשות השימוש והעילה לכך, וניתנה למשתמש ארכה של 120 יום לפחות לתיקון הדרוש תיקון ו/או למציאת הסדר מתאים לשביעות רצונה של העירייה (ככל שהעניין ניתן לתיקון) באופן שיאפשר לדעת העירייה את המשך רשות השימוש על פי ההסכם. לא תיקן המשתמש את הדרוש תיקון ו/או לא נמצא הסדר מתאים כאמור לשביעות רצון העיריה, תבוא רשות השימוש לכלל סיום בתוך 15 ימים מתום המועד של 120 הימים כאמור. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, תהא רשאית העירייה לבטל את רשות השימוש בהתקיים אחת מהסיבות הבאות:

(1) נעשה במבנה שימוש שלא עפ"י מטרות ההקצאה כאמור בסעיף 2 (ב) לעיל.

(2) היקף האוכלוסייה הנהנית מהפעילות המתבצעת במבנה ע"י המשתמש ירד באופן משמעותי מהצפי שעל פיו הוחלט להקצות את המבנה למשתמש (פחות מ-

10 ילדים רשומים למעון היום השיקומי). טרם לביטול רשות השימוש תיבדק אפשרות לצמצם את פעילות המשתמש במבנה באופן בו ניתן יהיה לאפשר שימוש של גופים אחרים בחלקים אחרים במבנה. יובהר כי האמור כפוף לשיקול דעתה הבלעדי של העירייה.

(3) הפעילות המתבצעת במבנה אינה מהווה עוד חלק מצרכי השכונה/ האזור/העיר, בהתאם לשימוש שעל פיו הוקצה הנכס מלכתחילה.

(4) הפעילות המתבצעת במבנה כרוכה בקבלת רישיון מגוף שלטוני ואותו רישיון בוטל ו/או נשלל.

(5) למשתמש אין אישור ניהול תקין בעל תוקף.

(6) לא מולאו תנאי החוק והנחיות המחלקה לאיכות הסביבה בעירייה בנוגע לביצוע בדיקות אסבסט במבנה או בנוגע להסרתו.

(7) נעשה שימוש בנכס או בניה ללא היתר כדין.

(8) המשתמש לא הנגיש את המבנה בהתאם להוראות החוק והתקנות.

(9) כל מקרה אחר של הפרת ההסכם על ידי המשתמש ו/או כל פגם בהליך ההקצאה, אשר על פי הדין מקנים עילת ביטול.

ב. תיפסק רשות השימוש כאמור בס"ק ב' לעיל, לא יהיו למשתמש כל טענות ו/או תביעות ו/או מענות ו/או דרישות מכול סוג שהוא כלפי העירייה.

4. החזרת המבנה בתום תקופת רשות השימוש

א. עם תום תקופת רשות השימוש האמורה בסעיף 3 לעיל, או עם הפסקת רשות השימוש מכול סיבה שהיא, יפנה המשתמש את המבנה ויחזירו לעירייה כשהוא פנוי מכול אדם וחפץ למעט כל דבר השייך לעירייה ולמעט הבנוי והמחובר למבנה דרך קבע ובמצב שקיבלו מהעירייה, למעט בלאי סביר.

ב. לא פינה המשתמש את המבנה בתום תקופת רשות השימוש יחולו הוראות סעיף 12 ב', ג' ו-ד' להלן.

5. דמי שימוש

דמי השימוש יהיו על פי התעריף שבתוקף ביום התשלום שישולמו מראש לכל תקופת רשות השימוש בסך של 0 ₪, הכוללים הפרשי הצמדה לפי המדד הידוע בפועל ביום התשלום בפועל.

6. תשלומי מיסים, אגרות, היטלים וכו'

א. המשתמש מתחייב לשלם את כל התשלומים החלים על מחזיק מבנה לרבות ההיטלים, המיסים, האגרות ותשלומי חובה וארנונה, וכן תשלומים לוועד הבית ותשלומים בעד צריכה שוטפת של חשמל, מים, גז, טלפון החלים או יחולו על המבנה או בקשר אליו בגין תקופת החוזה; וזאת במידה שהמשתמש אינו פטור על פי כל דין מהתשלומים האמורים. אם המשתמש לא ישלם תשלום כלשהו במועד, תהא רשאית, לפי שיקול דעתה בלבד, לשלם את התשלומים, ההיטלים, המיסים, הארנונות והאגרות כאמור לעיל על חשבון המשתמש ולגבותם מהמשתמש.

ב. כל סכום המגיע לעירייה מאת המשתמש לפי חוזה זה, יישא ריבית והצמדה חוקית מתאריך חובת הפירעון ועד לסילוקו המלא וזאת מבלי לפגוע בזכויות האחרות של העירייה בקשר להפרת החוזה באי תשלום החוב.

ג. במקרה של פיגור בפירעון תשלום כלשהו, שהמשתמש חייב בו לפי חוזה זה, יהא כל סכום שייגבה מהמשתמש על חשבון הפיגור האמור נזקף לפי הסדר הבא: הוצאות גבייה, ריבית והיתרה על חשבון הקרן.

ד. מס ערך מוסף, במידה שחל על חוזה זה, יחול על המשתמש וישולם על ידו.

7. השימוש בנכסים

א. המשתמש מתחייב להשתמש במבנה אך ורק למטרת רשות השימוש המפורטת בסעיף 2 לעיל ובהתאם להוראות חוזה זה. המשתמש יהיה רשאי להשתמש במבנה או בחלק ממנו למטרה אחרת, רק אם יקבל הסכמה מפורשת מראש ובכתב לכך מאת העירייה ובכפוף לתנאי ההרשאה. למען הסר ספק מובהר בזאת, כי אין במתן היתר בנייה משום הסכמה כאמור. הסכמה מפורשת כאמור הינה על ידי מי שמוסמך לשנות מתנאי הסכם זה.

ב. 1. המשתמש לא יהא רשאי לבנות ו/או להוסיף מבנה ו/או להגדיל את המבנה ו/או לשנותו (להלן: תוספת בנייה) אלא אם קיבל הסכמת העירייה בכתב ומראש, בתנאים שקבעה העירייה, ובתנאי שתוספת הבנייה תהיה לאותה המטרה המפורטת בסעיף 2 ותואמת לתכנית בניין עיר התקפה לגבי אותו אזור באותה שעה וכול תקנה על פיה. בכול מקרה התוספת תהיה בבעלות העירייה. כמו כן לא יהא רשאי המשתמש להרוס חלק כלשהו מהמבנה או לבצע שינוי כלשהו במבנה, לרבות התקנת מזגנים וכיו"ב, או לבצע שינוי במתקן ממתקני המבנה או במערכת ממערכותיו, ללא הסכמת הממונה על הנכסים בעירייה מראש ובכתב. ככול שמדובר במבנה לשימור, נדרשת גם הסכמת מהנדס העיר לביצוע כל שינוי או תוספת כאמור לעיל.
בנה המשתמש תוספת במבנה ללא הסכמת העירייה ולא סילק את התוספת ו/או החזיר את המצב לקדמותו בתוך 7 ימים מיום שנדרש לכך בכתב על ידי העירייה, תהא רשאית העירייה אך לא חייבת לבצע פעולות אלו ולחייב את המשתמש בהוצאות הכרוכות בכך וזאת מבלי לגרוע מזכויותיה לכל סעד אחר העומד לזכותה עפ"י הסכם זה או עפ"י דין.

2. למען הסר ספק- אם ישקיע המשתמש השקעות כלשהן במבנה או בתוספת בנייה, הם יהיו על חשבון המשתמש בלבד ועל אחריותו ולא יחשבו כתשלום דמי מפתח מלאים או חלקיים בגין המבנה ו/או התוספת. למשתמש לא תהיה כל טענה בעניין זה כלפי העירייה.

ג. המשתמש מתחייב לבצע את כל העבודות ולמלא אחר כל הפקודות, ההוראות והדרישות המוצאות על פי דין על ידי הממשלה, הרשויות המקומיות, ועדות מקומיות ומחוזיות לתכנון ולבנייה או כל רשות מוסמכת אחרת, בקשר עם החזקת המבנה, השימוש בו, תיקונו וכול הכרוך בו, לרבות אלה החלות על העירייה, והמשתמש מקבל

על עצמו בלבד את האחריות המלאה עבור כל התוצאות של אי מילוי כל חוק פקודה, חוק עזר, הוראה או דרישה כאמור.

ד. המשתמש מתחייב להנגיש את המבנה ואת השרות הניתן בו בהתאם להוראות החוק והתקנות.

ה. המשתמש מתחייב לשמור על ניקיון המבנה וסביבתו, להשתמש בו באופן זהיר והוגן ולהחזיקו במצב תקין, וכן הנו מתחייב לתקן מיד על חשבונו כל נזק או קלקול שייגרם למבנה וכן לפצות את העירייה עבור כל נזק או קלקול כזה שלא תיקן.

ו. המשתמש מתחייב להשתמש במבנה באופן שלא תופרע מנוחת השכנים ובאופן שלא ייגרם מטרד כלשהו.

ז. המשתמש לא יהא רשאי להציב כל שלט במבנה או בסמוך אליו, אלא באישור העירייה ותוך מילוי הוראות כל דין בדבר הצבת שלטים ותשלום כל אגרה או תשלום, במידה שחל, בגין הצבת שלט כאמור.

ח. העירייה תהיה רשאית באמצעות פקידיה, מורשיה וכל אדם אחר שהורשה לכך מטעמה, בכפוף להוראות כל דין החל על מעונות ומרכזים לטיפול בקטינים, להיכנס למבנה בכל זמן על מנת לוודא את קיומן של הוראות חוזה זה על ידי המשתמש, לרבות בדיקת קיומם של מפגעים במבנה. בתום הבדיקה וככל שידרש הדבר, יועברו למשתמש הנחיות לתיקון מפגעים שנמצאו (להלן: **"הנחיות העירייה"**).

ט. המשתמש מתחייב לפעול בהתאם להנחיות העירייה לאלתר ולא יאוחר מ-14 ימים מיום מתן ההנחיות.

י. המשתמש מתחייב לבצע אחת לשנה סקר בטיחות במבנה ע"י יועץ בטיחות מקצועי.

יא. המשתמש מתחייב להמציא לעירייה דו"ח בדבר היעדר מפגעים במבנה אחת לשנה.

יב. המשתמש מתחייב ליתן הסכמתו לשימוש העירייה במבנה בתקופת רשות השימוש בשעות אשר אין מתקיימת בהן פעילות ע"י המשתמש. מובהר כי, האמור אינו כולל שימוש בציוד של המשתמש. שימוש העירייה יעשה בכפוף לשמירת רכוש המשתמש ובנשיאה בהוצאות הישירות שיגרמו למשתמש עקב השימוש האמור על ידי העירייה.

8. העברת זכויות

חוזה זה הינו אישי עם המשתמש בלבד ורשות השימוש המוקנית בו היא למשתמש בלבד ולמטרה המפורטת בסעיף 2 לעיל. אסור למשתמש להעביר, למשכן, להחכיר, לשעבד כל זכות מהזכויות הניתנות לו בחוזה זה במלואה או בחלקה או להרשות לזולתו שימוש במבנה והכול בין באופן קבוע ובין באופן זמני בין בתמורה ובין שלא בתמורה, אלא אם

קיבל הסכמת העירייה בכתב ומראש, ובכפיפות לתנאים שהתנתה העירייה למתן הסכמה ולתשלום דמי הסכמה באם ידרשו על ידי העירייה.

9. שמירת זכויות

א. למען הסר ספק מוסכם ומוצהר בזאת במפורש כי מבלי לפגוע בהוראות סעיף קטן ג' להלן העירייה תהא רשאית לעשות כל פעולה ו/או שימוש שהם במגרש למעט המבנה או בקשר אליו ללא צורך בקבלת הסכמה מאת המשתמש, וחתימתו על הסכם זה מהווה הסכמה לפעולה או שימוש כאמור מקום שזו תידרש על ידי אדם ו/או גוף כלשהו.

ב. 1. מוצהר ומוסכם בזאת במפורש כי העירייה תהיה רשאית לבנות בעצמה או ע"י אחרים מטעמה מעל המבנה ו/או בצמוד אליו ו/או בסמוך אליו כל תוספת בנייה לפי שיקול דעתה בכפוף לתכנית בניין עיר החלה במקום, ולנהוג בתוספת הבנייה מנהג בעלים.

2. הזכויות בגין תוספת הבנייה ירשמו על שם העירייה בדרך שתבחר העירייה, לרבות בדרך של רישום בית משותף בהתאם לחוק המקרקעין תשכ"ט- 1969 (להלן: חוק המקרקעין) בהתאם לשיקול דעת העירייה.

אחריות המשתמש

א. ביטוח נכסים

1. בכל משך תקופת הרשות מתחייב המשתמש לערוך ולקיים את הביטוחים המפורטים באישור עריכת הביטוח המצורף להסכם זה ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו ומסומן כנספח א' (בהתאמה להלן: "אישור ביטוחי המשתמש" ו- "ביטוחי המשתמש").

2. ללא צורך בכל דרישה מצד העירייה, מתחייב המשתמש להמציא לידי העירייה, לא יאוחר ממועד קבלת החזקה במבנה או לפני מועד הכנסת נכסים כלשהם למבנה - המוקדם מבין שני המועדים - את אישור ביטוחי המשתמש, כשהוא חתום בידי מבטחו. המשתמש מצהיר כי ידוע לו שהמצאת אישור ביטוחי המשתמש הינה תנאי מתלה ומקדמי לקבלת חזקה במבנה ו/או הכנסת נכסים כלשהם למבנה, וכי העירייה תהיה זכאית (אך לא חייבת) למנוע מן המשתמש את קבלת החזקה במבנה ו/או הכנסת נכסים כאמור במקרה שהאישור לא הומצא לפני המועד שצוין לעיל.

3. מוסכם כי המשתמש רשאי שלא לערוך ביטוח רכוש ו/או ביטוח אבדן תוצאתי, במלואם או בחלקם, כמפורט באישור ביטוחי המשתמש, ואולם הפטור המפורט בסעיף 7 להלן יחול כאילו נערך הביטוח כאמור במלואו.

4. אם לדעת המשתמש יש צורך בעריכת ביטוח נוסף ו/או משלים לביטוחי המשתמש, מתחייב המשתמש לערוך ולקיים את הביטוח הנוסף ו/או המשלים

כאמור. בכל ביטוח רכוש נוסף או משלים כאמור ייכלל סעיף בדבר ויתור על זכות תחלוף כלפי העירייה ומי מהבאים מטעמה, וכן כלפי שוכרים אחרים ובעלי זכויות אחרים במבנה (להלן יקראו יחדיו: "בעלי הזכויות האחרים") אשר בביטוח רכושם של בעלי הזכויות האחרים כאמור נכלל סעיף ויתור על זכות תחלוף כלפי המשתמש, ובלבד שלא יחול לטובת אדם שגרם לנזק בזדון.

5. המשתמש מתחייב לעדכן את סכומי הביטוח בגין הביטוחים הנערכים על-פי סעיפים (1) ו-(4) לאישור ביטוחי המשתמש, מעת לעת, כדי שישקפו תמיד את מלוא שוויו של נשוא הביטוח המבוטח על-פיהם.

6. ביטוחי המשתמש יהיו קודמים לכל ביטוח הנערך על ידי העירייה ויכללו סעיף לפיו מוותרים המבטחים על כל טענה, דרישה או תביעה בדבר שיתוף בביטוחי העירייה.

7. המשתמש פוטר את העירייה ו/או את מי מהבאים מטעמה וכן את בעלי הזכויות האחרים, אשר בהסכמי הרשות שלהם או בכל הסכם אחר המקנה להם זכויות במבנה נכלל פטור מקביל כלפי המשתמש, מאחריות בגין נזק שהוא זכאי לשיפוי בגינו על-פי הביטוחים אשר התחייב לערוך בהתאם לסעיפים (1) ו-(4) לאישור ביטוחי המשתמש וכן ביטוחי רכוש נוספים שהוא עורך כאמור לעיל (או שהיה זכאי לשיפוי בגינו אלמלא ההשתתפויות העצמיות הנקובות בפוליסות), אולם הפטור מאחריות כאמור לא יחול לטובת אדם שגרם לנזק בזדון.

8. בתום תקופת ביטוחי המשתמש, מתחייב המשתמש להפקיד בידי העירייה את אישור ביטוחי המשתמש בגין הארכת תוקפו לשנה נוספת. המשתמש מתחייב לחזור ולהפקיד את אישור ביטוחי המשתמש במועדים הנקובים, מדי שנת ביטוח וכל עוד הסכם זה בתוקף.

9. בכל פעם שמבטחו של המשתמש יודיע לעירייה כי מי מביטוחי המשתמש עומד להיות מבוטל או עומד לחול בו שינוי לרעה, כאמור בסיפא לאישור עריכת ביטוחי המשתמש, מתחייב המשתמש לערוך את אותו הביטוח מחדש ולהמציא אישור עריכת ביטוח חדש, עד למועד הביטול או השינוי לרעה בביטוח כאמור.

10. למען הסר ספק מובהר כי אי המצאת אישורי הביטוח במועדים, לא תפגע בהתחייבויות המשתמש על-פי הסכם זה, לרבות, ומבלי לפגוע בכלליות האמור, כל חובת תשלום שחלה על המשתמש, והמשתמש מתחייב לקיים את כל התחייבויותיו על-פי ההסכם גם אם יימנעו ממנו ביצוע עבודות ו/או קבלת החזקה במבנה ו/או הכנסת נכסים למבנה ו/או פתיחת עסקו במבנה בשל אי הצגת האישורים במועד.

11. העירייה רשאית לבדוק את אישורי הביטוח שיומצאו על-ידי המשתמש, והמשתמש מתחייב לבצע כל שינוי או תיקון שיידרש על מנת להתאימם להתחייבויות המשתמש כאמור בהסכם זה. המשתמש מצהיר כי זכות הביקורת של העירייה ביחס לאישורי הביטוח וזכותו להורות על תיקונם כמפורט לעיל,

אינה מטילה על העירייה ו/או מי מטעמה כל חובה וכל אחריות שהיא בכל הקשור לאישורי הביטוח כאמור, טיבם, היקפם ותקפם של הביטוחים הנערכים על-פי האישורים כאמור או לגבי העדרם, ואין בה כדי לגרוע מכל חבות שהיא המוטלת על המשתמש על-פי הסכם זה ו/או על-פי דין.

12. המשתמש מתחייב למלא אחר תנאי פוליסות הביטוח הנערכות על ידו, לשלם את דמי הביטוח במלואם ובמועדם, ולדאוג ולוודא כי ביטוחי המשתמש יחודשו מעת לעת לפי הצורך ויהיו בתוקף במשך כל תקופת הרשות.

13. למען הסר ספק, מוסכם בזאת כי גבולות האחריות המתחייבים מאישורי הביטוח הינם בבחינת דרישה מזערית המוטלת על המשתמש. המשתמש מצהיר ומאשר כי הוא יהיה מנוע מלהעלות כל טענה ו/או דרישה כלפי העירייה ו/או מי מטעמה, בכל הקשור לגבולות האחריות כאמור.

14. המשתמש מצהיר בזה כי ידוע לו שהעירייה אינה מתחייבת לקיים שמירה ו/או אמצעי ביטחון אחרים במבנה ו/או במבנה ואם תעשה כן, אין בכך כדי ליצור כל התחייבות או חבות כלפי המשתמש. כן, מוסכם במפורש כי חוק השומרים התשכ"ז-1967 אינו חל על ההסכם ועל נספחיו.

ב. אחריות לנזקים

1. המשתמש בלבד יהיה אחראי במשך כל תקופת רשות השימוש לעבירה כלשהי שתעשה במבנה ו/או בסביבתו, או לנזק כלשהו שייגרם למבנה או לצד שלישי כלשהו כולל העירייה ו/או עובדיה ו/או מורשיה ו/או לרכושם, בקשר או כתוצאה מבנייה על ידי המשתמש או מאופן החזקת המבנה וסביבתו והשימוש בהם או בקשר לכול עבודה ו/או פעילות שתעשה בהם.

2. המשתמש מתחייב לגרום לסילוקה של כל דרישה או תביעה לתשלום פיצוי בקשר עם נזק כאמור בס"ק (1) לעיל, במידה שתופנה כנגד העירייה. כן מתחייב המשתמש לשפות את העירייה עבור כל סכום שהעירייה תחויב בו עקב כל תביעה שתוגש נגדה בקשר או כתוצאה מהנ"ל והמשתמש ישלם סכום זה לעירייה בצרוף הוצאות משפט, שכ"ט עו"ד ריבית והצמדה תוך 14 יום מיום קבלת דרישת העירייה לכך. בכול מקרה כאמור תודיע העירייה על כך למשתמש ותאפשר לו להגן על האינטרסים שלו בפני כל תביעה ו/או דרישה כאמור.

10. הפרת החוזה

א. הפרת הוראות סעיפים 2(ב), 7, 8, 10 לחוזה כולן או חלקן תהווה הפרה יסודית כמשמעותה בחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה תשל"א- 1970).

ב. הפר המשתמש חוזה זה הפרה יסודית או הפסיק השימוש במבנה לתקופה העולה על שישה חודשים או ששינה מטרותיו באופן שאינו תואם חוזה זה, רשאית העירייה מבלי לפגוע בזכותה לכול תרופה ו/או סעד על פי כל דין, לבטל לאלתר את החוזה לגבי המבנה או כל חלק ממנו לפי שיקול דעתה.

ג. הפר המשתמש את החוזה הפרה שאינה יסודית רשאית העירייה מבלי לפגוע בזכותה לכול תרופה ו/או סעד עפ"י כל דין, לבטל את החוזה, אם לאחר שתישלח למשתמש דרישה לתקן את ההפרה או את אי הקיום ולמלא אחר הוראות מפורטות בדרישה תוך התקופה אשר תקבע על ידי העירייה באותה דרישה, לא מלא המשתמש אחר דרישה זו תוך התקופה האמורה.

ד. בנוסף לזכות העירייה לבטל את החוזה כאמור לעיל, ומבלי לפגוע בזכות מזכויותיה האחרות, רשאית העירייה לתבוע מאת המשתמש את ההוצאות, הנזקים וההפסדים שנגרמו לה עקב ההפרה.

11. תוצאות ביטול החוזה

במקרה של ביטול החוזה על ידי העירייה כאמור לעיל יחולו ההוראות כדלקמן:

א. המשתמש יהא חייב לפנות את המבנה ולמסרו לידי העירייה כשהוא פנוי מכול אדם וחפץ, חופשי מכול שעבוד או זכות צד שלישי כלשהו תוך שלושים יום מתאריך קבלת הדרישה לכך מהעירייה.

ב. העירייה תהיה רשאית להשתמש במבנה כראות עיניה ולפי שיקול דעתה המוחלט ולמשתמש לא תהא כל דרישה ו/או טענה ו/או תביעה מכול סוג שהוא כלפי העירייה לתשלום כלשהו בקשר לתוספת בנייה במבנה, החזקתו, השימוש בו והחזרת החזקה בו לעירייה.

ג. לא קיים המשתמש התחייבותו האמורה בס"ק א' לעיל, תהא העירייה רשאית להיכנס למבנה, לתפוס את החזקה בו וכן לנקוט בכול הפעולות למימוש זכויותיה והמשתמש יישא בכול ההוצאות שייגרמו לעירייה בשל שימוש העירייה בזכותה זו.

ד. לא פינה המשתמש את המבנה במועד ובתנאים הקבועים בחוזה זה ונדרשה העירייה לנקוט כנגדו בהליכים משפטיים לביצוע הפינוי, ישפה המשתמש את העירייה בגין כל הוצאה שתיגרם לה כתוצאה מאי פינוי כאמור.

12. פרוק התאגיד

במקרה של מינוי מפרק לתאגיד שהמשתמש מואגד בו (להלן: התאגיד) או פרוק התאגיד מרצון או שלא מרצון או חדלותו או הפסקת פעילותו מכול נימוק או סיבה שהיא תפקע רשות השימוש והחזקה במבנה וזכות השימוש בו יחזרו לידי העירייה, לאלתר, ויחולו הוראות סעיף 12 לעיל בשנויים במחויבים.

13. 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.

14. מקום שיפוט

מוסכם על ידי הצדדים, כי לבתי המשפט בירושלים, לפי העניין, תהא סמכות ייחודית לדון בכול תובענה אשר תתגלע בין הצדדים בכול הכרוך בחוזה זה או הנובע ממנו.

15. כתובות והודעות

כל כתב שיישלח לאחד הצדדים בדואר רשום לפי הכתובת כדלקמן ייחשב כנמסר לתעודתו 48 שעות אחרי שנמסר במשרד הדואר.

העירייה: עיריית ירושלים

קריית העירייה, כיכר ספרא 1, י-ם 91007

המשתמש: עמותת "מיח"א ירושלים אגודה לשיקום ילדים חרשים וכבדי שמיעה"

כתובת: רחוב המפקד 4 אבו תור ירושלים

לראיה באו הצדדים על החתום

תאריך

המשתמש

ראש העירייה

גזבר העירייה

מיחא ירושלים (ע"ר)
עמותה מס' 580006005

עיריית ירושלים

אני החי"מ _____ עו"ד מאשר בזה כי ה"ה:

_____ ת.ז. _____

_____ ת.ז. _____

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.

אורלי אקבאום, עו"ד
רח' יפו 34 ירושלים
מ.ר. 15[illegible]

נספח א'

אישור ביטוחי המשתמש

תאריך .....

לכבוד
עיריית ירושלים ו/או גופים עירוניים
ככר ספרא 1, ירושלים
(להלן ביחד ולחוד: "**העירייה**")

א.ג.נ.,

הנדון: אישור עריכת ביטוחים ע"ש _____ (להלן: "**המשתמש**") בין היתר בכל הקשור לשכירות ושימוש במבנה העירייה המצוי ברח' _____ (להלן: "**המבנה**") לרבות לעניין ביצוע עבודות הקמה והתאמה מכל סוג לשם משימוש במבנה.

הננו מאשרים בזאת כי המשתמש מקיים באמצעותנו את הביטוחים המפורטים להלן למשך תקופת הביטוח שצוינה ליד הביטוחים כאמור (להלן: "**תקופת הביטוח**") כאשר היקף הכיסוי הניתן על-פי הביטוחים כאמור אינו נופל מהיקף הכיסוי הניתן על-פי נוסח פוליסות הידוע כ-"ביט" מהדורה _____ (או נוסח פוליסות "ביט" המקביל לו במועד עריכת הביטוחים) על כל ההרחבות הניתנות לביטוח על-פי הנוסח כאמור:

1. **פוליסה מס'..... לתקופה מיום ..... עד ליום .....**

ביטוח רכוש המבטח את תכולת המבנה וכל רכוש אחר המובא למבנה ו/או לסביבתו ע"י או עבור המשתמש (לרבות ציוד, ריהוט, מתקנים ומלאים), וכל שינוי, שיפור ותוספת למבנה שנעשו ו/או יעשו על ידי המשתמש ו/או עבורו, במלוא ערכם ועל בסיס ערך כנון, מפני אבדן או נזק עקב הסיכונים המקובלים בביטוח אש מורחב, לרבות אש, עשן, ברק, התפוצצות, רעידת אדמה, סערה וסופה, שיטפון, נזקי נוזלים והתבקעות צינורות, פגיעה ע"י כלי רכב, פגיעה ע"י כלי טיס, פרעות, שביתות, נזק בזדון, וכן נזקי פריצה. הביטוח כולל סעיף לפיו מוותר המבטח על זכות התחלוף כלפי העירייה ו/או מי מהבאים מטעמה, וכן כלפי שוכרים אחרים ובעלי זכויות אחרים במבנה (להלן יקראו יחדיו: "**בעלי הזכויות האחרים**"), אשר בביטוח רכושם של בעלי הזכויות האחרים נכלל סעיף מקביל בדבר ויתור על זכות התחלוף כלפי המשתמש ו/או בהסכם המקנה לבעלי הזכויות האחרים כאמור זכויות במבנה נכלל פטור מאחריות לטובת המשתמש בגין אבדן או נזק העלול להיגרם לרכושם של בעלי הזכויות האחרים עקב הסיכונים המקובלים בביטוח אש מורחב; אולם הויתור כאמור לא יחול לטובת אדם שגרם לנזק בזדון.

2. **פוליסה מס'..... לתקופה מיום ..... עד ליום .....**

ביטוח אחריות כלפי צד שלישי המבטח את חבות המשתמש על-פי דין בגין פגיעה גופנית או נזק לרכוש העלול להיגרם לגופו ו/או לרכושו של אדם או גוף כלשהו במבנה ובסביבתו, בגבול אחריות כמפורט להלן. הביטוח אינו כפוף לכל הגבלה בדבר חבות הנובעת מ - אש, התפוצצות, בהלה, מכשירי הרמה, נפילה, פריקה וטעינה, מתקנים סניטרים פגומים, הרעלה, כל דבר מזיק במאכל או משקה, שביתה והשבתה, חבות בגין וכלפי קבלנים קבלני משנה (מכל דרגה) ועובדיהם, בעלי חיים, וכן תביעות תחלוף מצד המוסד לביטוח לאומי. הביטוח מורחב לשפות את העירייה בגין אחריות שעלולה להיות מוטלת עליה עקב מעשה ו/או מחדל של המשתמש ו/או של מי מהבאים מטעמו, וזאת בכפוף לסעיף אחריות צולבת לפיו נחשב הביטוח כאילו נערך בנפרד עבור כל אחד מיחידי המבוטח.

גבול האחריות בסך של: **4,000,000** ₪ לאירוע ובמצטבר על-פי הפוליסה.

3. **פוליסה מס'..... לתקופה מיום ..... עד ליום .....**

ביטוח אחריות מעבידים המבטח את חבות המשתמש עפ"י פקודת הניקין [נוסח חדש] ו/או חוק האחריות למוצרים פגומים, התש"ם - 1980, כלפי עובדיו בגין פגיעה גופנית ו/או מחלה מקצועית העלולה להיגרם למי מהם תוך כדי ועקב עבודתם במבנה ובסביבתו, בגבול אחריות של 5,000,000 $ לתובע, לאירוע ובמצטבר על-פי הפוליסה. הביטוח אינו כולל כל הגבלה בדבר עבודות בגובה ובעומק, שעות עבודה, פתיונות וריעלים וכן בדבר העסקת נוער. הביטוח מורחב לשפות את העירייה היה ונטען, לעניין קרות תאונת עבודה ו/או מחלה מקצועית כלשהי, כי היא נושאת בחובות מעביד כלשהן כלפי מי מעובדי המשתמש.

4. **פוליסה מס'..... לתקופה מיום ..... עד ליום .....**

ביטוח אבדן תוצאתי המבטח אבדן רווח גולמי של המשתמש עקב אבדן או נזק הנגרם לרכוש המבוטח על פי סעיף 1 לעיל ו/או למבנה ו/או לדרכי הגישה אליו, כתוצאה מאחד הסיכונים המבוטחים על-פי סעיף 1 לעיל, וזאת למשך תקופת שיפוי של 12 חודשים.
הביטוח כולל סעיף לפיו מוותר המבטח על זכות התחלוף כלפי העירייה ו/או מי מהבאים מטעמה וכן כלפי בעלי הזכויות האחרים אשר בביטוח אבדן תוצאתי של בעלי הזכויות האחרים נכלל סעיף מקביל בדבר ויתור על זכות תחלוף כלפי המשתמש ו/או בהסכם המקנה לבעלי הזכויות האחרים כאמור זכויות במבנה נכלל פטור מאחריות לטובת המשתמש בגין אבדן תוצאתי לבעלי הזכויות האחרים עקב הסיכונים המקובלים בביטוח אש מורחב, אולם הויתור כאמור לא יחול לטובת אדם שגרם לנזק בזדון.

<u>תנאים כלליים:</u>

1. הננו מאשרים כי הפוליסות הנ"ל קודמות לכל ביטוח הנערך על ידי העירייה וכי אנו מוותרים על כל דרישה ו/או טענה בדבר שיתוף ביטוחי העירייה.
2. הננו מאשרים כי אי קיום תנאי הפוליסות והתנאותיהן בתום לב על ידי המשתמש ו/או על ידי מי מטעמו לא תגרע מזכותה של העירייה לקבלת שיפוי על-פי הפוליסות.
3. אנו מתחייבים כי הפוליסות לא תבוטלנה ולא יחול בהן שינוי לרעה במשך תקופת הביטוח, אלא אם תימסר לעירייה הודעה על כך בדואר רשום, לפחות 30 יום מראש.
4. למען הסר ספק, מובהר כי על המשתמש בלבד חלה חובת תשלום דמי הביטוח בגין הפוליסות וחובת הנשיאה בהשתתפות העצמית על-פיהן.

הביטוחים המפורטים באישור זה הינם בהתאם לתנאי הפוליסות המקוריות עד כמה שלא שונו באישור זה, ובלבד שאין בשינוי האמור כדי לגרוע מתנאי הפוליסות המקוריות.

בכבוד רב,

_____	_____	_____	_____
(חתימת המבטח)	(חותמת המבטח)	(שם החותם)	(תפקיד החותם)

אגף היועץ המשפטי
מחלקת ייעוץ וחקיקה

ט' סיון, תש"פ
1 יוני, 2020

<u>חוות דעת משפטית לעניין חוזה חכירה (נכס 8700 משתמש 3)</u>

1. עיריית ירושלים הינה בעלת זכויות במגרש 71 לפי תב"ע 8150, תידוע גם כחלקה 505 בגוש 30590, אשר כתובתו ברח' רחמילביץ, שכונת פסגת זאב מזרח, ירושלים (להלן: "**המקרקעין**") ושל מבנה מקווה הטהרה המצוי עליו (להלן: "**מבנה המקווה**").

2. מועצת העירייה בישיבתה מיום 29.6.17 (להלן: "**החלטת המועצה המקורית**") החליטה על הקצאת חלק מהמקרקעין הסמוכים למבנה המקווה לעמותת "**בית כנסת אהבת שלמה ירושלים**" (להלן: "**החוכרת**") לצורך הקמת בית כנסת וניהולו (להלן: "**מטרת החכירה**") והקצאת גג מבנה המקווה לעמותת "**שבת אחים - פסגת זאב ירושלים**" (**להלן: "החוכרת הנוספת**") לצורך הקמה וניהול של בית כנסת. והואיל והמבנה המתוכנן על גג מבנה המקווה ייבנה על ידי העירייה עד לרמת שלד במימון משרד הבינוי והשיכון, נקבע בהחלטת המועצה המקורית כי החוכרת הנוספת תשלים את בנייתו בעצמה ועל חשבונה ותשפה את החוכרת בסך של חצי מגובה המימון שיינתן על ידי משרד הבינוי והשיכון, בניכוי התמיכות שתקבל החוכרת מהעירייה ואשר החוכרת הנוספת לא תהיה זכאית להם, כך שהתקצוב "החיצוני" שיינתן לחוכרת ולחוכרת הנוספת (לרבות תמיכות שיתקבלו, ככל שיתקבלו מהעירייה) יהיה שווה וכן נקבע כי החוכרת תממן את יתרת עלויות בניית המבנה במקרקעין הסמוכים למבנה המקווה. עוד הובהר כי חלוקת התקציבים והשיפוי כאמור, יבוצעו בהתאם להנחיות מנהל מנהלת מבני דת ומנהל אגף מבני ציבור בעירייה. תקופת החכירה הינה ל-25 שנים למפרע מיום השלמת הבנייה ובכפוף להשלמתה, עם אפשרות הארכה לשתי תקופות נוספות שלא תעלנה על 10 שנים כל אחת. תוקף ההקצאה לשלוש שנים.

3. ביום 30.6.2019 המליצה ועדת ההקצאות המקצועית להיעתר לבקשת החוכרת והחוכרת הנוספת ולהחליף את השטחים שהוקצו על פי החלטת המועצה המקורית, כך שגג מבנה המקווה יוקצה לחוכרת לצורך הקמת בית כנסת (להלן: "**המבנה**") וחלק מהמקרקעין הסמוכים למבנה המקווה יוקצו לחוכרת הנוספת לצורך בניית בית כנסת (להלן: "**המבנה הנוסף**"). כן נקבע כי החוכרת לא תידרש לשפות את החוכרת הנוספת בגין מימון שיועבר, ככל שיועבר, על ידי משרד הבינוי והשיכון לצורך בניית שלד המבנה וכי ככל שהעירייה תבנה את שלד המבנה, האחריות להשלמת הבנייה תחול על החוכרת ותמומן על ידה. יתר התנאים שנקבעו בהחלטת המועצה המקורית נותרים על כנם.

ביבר ספרא 8, ת.ד. 775, ירושלים 9100707, טלפון 02-6298482/6298185
Safra Square 8, P.O.B. 775, Jerusalem 9100707, Tel. 02-6298482/6298185
yhakika@jerusalem.muni.il

4. ביום 24.9.2019 המליצה הוועדה המייעצת להקצאות לאשר את המלצת ועדת ההקצאות המקצועית כאמור.

5. ביום 26.9.19 אישרה מועצת העירייה את המלצת הוועדה המייעצת להקצאות כאמור.

6. על פי מידע שנמסר לי מאגף הנכסים, לא נחתם חוזה חכירה בהתאם להחלטת המועצה המקורית.

7. חוזה החכירה המצ"ב מסדיר את תקופת החכירה שנקבעה בהחלטת המועצה המקורית, שתחילתה במועד אישור המועצה מיום 26.9.2019.

8. לאור האמור, אין מניעה משפטית לאישור ההסכם, בכפוף לקיום התנאים שנקבעו בהחלטת המועצה כאמור ובכפוף לאישורו של שר הפנים לפי סעיף 188 לפקודת העיריות.

בכבוד רב,
יהל דותן, עו"ד
עוזרת ליועץ המשפטי לעירייה
צוות נכסים – ייעוץ וחקיקה

כיכר ספרא 8, ת.ד 775, ירושלים 9100707, טלפון 02-6298482/6298185
Safra Square 8, P.O.B. 775, Jerusalem 9100707, Tel. 02-6298482/6298185
yhaklka@jerusalem.muni.il

חוזה חכירה

שנערך ונחתם בירושלים ביום _____ בחודש _____ בשנת _____

נכס 8700

משתמש 3

בין: **עיריית ירושלים**
מכיכר ספרא 1, ירושלים
(להלן: **"העירייה"**) **<u>מצד אחד</u>**

לבין: **עמותת: "בית כנסת אהבת שלמה ירושלים"**
ע.ר. 580606259
(להלן: **"החוכרת"**) **<u>מצד שני</u>**

הואיל: והעירייה הינה בעלת הזכויות ו/או הזכאית להירשם כבעלת הזכויות במגרש 71 לפי תב"ע 8150 (להלן: **"התוכנית"**) הידוע גם כחלקה 505 בגוש 30590, אשר כתובתו ברח' רחמילביץ, שכונת פסגת זאב מזרח, ירושלים (להלן: **"המקרקעין"**) ושל מבנה מקווה הטהרה המצוי עליו (להלן: **"מבנה המקווה"**).

והואיל: ועל פי התוכנית ייעוד המקרקעין הינו למבנה ציבור.

והואיל: והחוכרת מודעת לכך שככל והמקרקעין אינם רשומים ע"ש עיריית ירושלים, אין באישור שר הפנים או מי שהסמיכו, כל ראיה לרישום עתידי כאמור.

והואיל: ומועצת העירייה בישיבתה מיום 29.6.17 (להלן: **"החלטת המועצה המקורית"**) החליטה על הקצאת חלק מהמקרקעין הסמוכים למבנה המקווה לחוכרת לצורך הקמת בית כנסת וניהולו (להלן: **"מטרת החכירה"**) והקצאת גג מבנה המקווה לעמותת **"שבת אחים - פסגת זאב ירושלים" (להלן: "החוכרת הנוספת")** לצורך הקמה וניהול של בית כנסת. והואיל והמבנה המתוכנן על גג מבנה המקווה ייבנה על ידי העירייה עד לרמת שלד במימון משרד הבינוי והשיכון, נקבע בהחלטת המועצה המקורית כי החוכרת הנוספת תשלים את בנייתו בעצמה ועל חשבונה ותשפה את החוכרת בסך של וצי מגובה המימון שיינתן על ידי משרד הבינוי והשיכון, בניכוי התמיכות שתקבל החוכרת מהעירייה ואשר החוכרת הנוספת לא תהיה זכאית להם, כך שהתקצוב "החיצוני" שיינתן לחוכרת ולחוכרת הנוספת (לרבות תמיכות שיתקבלו, ככל שיתקבלו מהעירייה) יהיה שווה וכן נקבע כי החוכרת תממן את יתרת עלויות בניית המבנה במקרקעין הסמוכים למבנה המקווה. עוד הובהר כי חלוקת התקציבים והשיפוי כאמור, יבוצעו בהתאם להנחיות מנהל מנהלת מבני דת ומנהל אגף מבני ציבור בעירייה.

בית כנסת
אהבת שלמה ירושלים
מס' עמותה 580606259

והואיל: ומועצת העירייה בישיבתה מיום 26.9.19 (להלן: "**החלטת המועצה**") החליטה להיעתר לבקשת החוכרת והחוכרת הנוספת ולהחליף את השטחים שהוקצו על פי החלטת המועצה המקורית, כך שגג מבנה המקווה יוקצה לחוכרת לצורך הקמת בית כנסת (להלן: "**המבנה**") וחלק מהמקרקעין הסמוכים למבנה המקווה יוקצו לחוכרת הנוספת לצורך בניית בית כנסת (להלן: "**המבנה הנוסף**"). כן נקבע כי החוכרת לא תידרש לשפות את החוכרת הנוספת בגין מימון שיועבר, ככל שיועבר, על ידי משרד הבינוי והשיכון לצורך בניית שלד המבנה וכי ככל שהעירייה תבנה את שלד המבנה, האחריות להשלמת הבנייה תחול על החוכרת ותמומן על ידה. יתר התנאים שנקבעו בהחלטת המועצה המקורית נותרים על כנם.

והואיל: וברצון החוכרת לחכור מהעירייה את גג מבנה המקווה לצורך הקמת המבנה וברצון העירייה להחכיר לחוכרת את גג מבנה המקווה לצורך כאמור, והכל בהתאם להוראות חוזה ותנאיו כדלהלן.

והואיל: והחוכרת מצהירה כי היא עומדת ותעמוד בתנאים המיוחדים ובתבחינים הכללים שקבעה העירייה בקשר להקצאות קרקע.

והואיל: ומובהר כי כל שימוש שיעשה בנכס כהגדרתו להלן ו/או במבנה בניגוד למטרות ההקצאה יהווה עילה לביטול הסכם זה וההקצאה.

והואיל: ותכנון המבנה יבוצע בתיאום עם האגף למבני ציבור ומנהלת מבני דת ויאושר על ידם.

והואיל: והתכנון יאפשר, ככל הניתן, בנייה של המבנה ושל המבנה הנוסף בנפרד, ללא תלות האחד בבניית השני.

והואיל: ומימוש ההקצאה כפוף לאישור גורמי התכנון והרישוי כמקובל ובהתאם לדרישות אגפי העירייה.

והואיל: ותוקף ההסכם כפוף להוכחת יכולת כלכלית של החוכרת, להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה.

והואיל: והחוכרת מצהירה כי אין מניעה שבדין לחתימתה על חוזה זה לרבות לעניין הוראות סעיף 122א' לפקודת העיריות (נוסח חדש).

והואיל: וידוע לחוכרת כי הסכם זה כפוף לאישור מועצת העירייה ושר הפנים לפי סעיף 188 לפקודת העיריות.

<u>לפיכך הותנה, הוצהר והוסכם בין הצדדים כדלקמן:</u>

בית כנסת
אהבת שלמה ירושלים
מס' עמותה 580606259

1. **<u>מבוא:</u>**

המבוא לחוזה זה מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

2. **<u>הגדרות:</u>**

"המקרקעין"- מגרש 71 לפי תב"ע 8150 הידוע גם כחלקה 505 בגוש 30590, אשר כתובתו ברח' רחמילביץ, שכונת פסגת זאב מזרח, ירושלים.

"הנכס"- גג מבנה המקווה והמבנה אשר יבנה עליהם בעתיד על ידי החוכרת, כמסומן בתשריט המצורף **כנספח א'** לחוזה זה ובכפוף להיתר הבנייה.

"המנהלת"- מנהלת אגף נכסי העירייה או מי שהוסמך לכך על ידה ובכל מקום בחוזה בו מסורות לעירייה סמכויות, יראו סמכויות אלה, אם לא נקבע אחרת, כנתונות גם למנהלת, ובכלל זה הסמכות לבטל את ההקצאה ו/או את חוזה זה.

3. **<u>החכירה ומטרתה:</u>**

(א) העירייה מתחייבת בזה להחכיר לחוכרת, והחוכרת מתחייבת לחכור מהעירייה את גג מבנה המקווה והכול בהתאם לתנאי חוזה זה והוראותיו. החכירה תחול על גג מבנה המקווה ועל המבנה העתיד להיבנות עליהם על ידי החוכרת (להלן: **"הנכס"**).

(ב) מטרת החכירה היא אך ורק לצורך הקמת בית כנסת וניהולו בהתאם למטרה כמפורט במבוא לחוזה זה, ולא לשם עשיית רווחים או כל מטרה אחרת שהיא, אלא אם תקבל הסכמת העירייה בכתב ומראש ובכפוף לקבלת אישור מועצת העירייה ושר הפנים.

(ג) למען הסר ספק, מובהר כי לא תיעשה כל פעילות פוליטית מפלגתית ו/או עסקית ו/או מסחרית ו/או כל פעילות שהיא למטרות רווח.

(ד) החוכרת מתחייבת שלא לקיים בנכס כל פעילות אסורה עפ"י הדין.

(ה) למען הסר ספק, מוצהר ומוסכם בזאת על ידי הצדדים כי חוק הגנת הדייר (נוסח משולב), תשל"ב-1972 או כל חוק שיחליפו והתקנות על פיהם לא יחולו על חוזה זה, למעט ההוראות הקובעות את אי תחולת החוק והתקנות על פיו, ומוסכם גם כי הסכמתה של העירייה ליתן חכירה בנכס פירושה הסכמת בעל זכויות במקרקעין בלבד והסכמה זו לא תתפרש כהסכמתה של רשות מוסמכת כלשהי, לרבות רשויות התכנון.

(ו) החוכרת מתחייבת שלא לשעבד ו/או למשכן את הנכס ו/או להעבירו לתפעול ו/או לשימוש של גוף אחר.

בית כנסת
אהבת שלמה ירושלים
מס' עמותה 580606259

4. **<u>ההקצאה, תקופתה וביטולה:</u>**

(א) תוקף ההקצאה הוא לשלוש שנים מיום 27.9.2019, על החוכרת לממש את ההקצאה ולהשלים את הקמת המבנה עד ליום 26.9.2022 (להלן: "**תקופת מימוש ההקצאה**"), במידה והיא לא תמומש בפרק זמן זה, ההקצאה תבוטל.

(ב) במידה וכעבור פרק זמן של שנתיים ותשעה חודשים מיום אישור ההקצאה על ידי מועצת העירייה החוכרת טרם השלימה את בניית המבנה וברצונה להאריך את תוקף ההקצאה, עליה לפנות אל העירייה לפחות שלושה חודשים לפני תום תקופת ההקצאה בבקשה מתאימה.

(ג) בקשת החוכרת בדבר הארכת תקופת ההקצאה תידון בפני הגורמים המוסמכים בעיריית ירושלים. הוחלט לקבל את הבקשה, יוארך תוקף ההקצאה לתקופה של עד שנתיים נוספות והודעה על כך תשלח לחוכרת. נדחתה הבקשה, תודיע העירייה לחוכרת על ביטול ההקצאה ויחולו הוראות סעיף 16 להלן.

(ד) לא השלימה החוכרת את הבנייה כאמור בסעיף קטן (א) לעיל ו/או לא הגישה בקשה להארכת תוקף ההקצאה כאמור בסעיף קטן (ב) לעיל, תתבטל ההקצאה מאליה ללא צורך במתן כל הודעה על כך לחוכרת ויחולו הוראות סעיף 16 להלן.

(ה) הוארך תוקף ההקצאה לתקופה נוספת כאמור בסעיף קטן (ג) לעיל, על החוכרת להשלים את הבנייה תוך פרק הזמן שהוקצב לה בהחלטת הארכת תוקף ההקצאה. לא תעשה כן, תתבטל ההקצאה מאליה ללא צורך במתן כל הודעה על כך לחוכרת ויחולו הוראות סעיף 16 להלן.

(ו) עם ביטול ההקצאה בהתאם להוראות סעיף זה, לא תהא לחוכרת כל דרישה ו/או טענה ו/או תביעה מכל סוג שהוא כלפי העירייה לתשלום כלשהוא בקשר להקמת המבנה ו/או פיתוח המקרקעין והחזרת החזקה בו לעירייה.

5. **<u>תקופת החכירה:</u>**

(א) בכפוף לאמור בסעיפים קטנים (ד) ו- (ה) להלן, תקופת החכירה הינה ל- 25 שנה שתחילתה ביום 27.9.2019 וסיומה ביום 26.9.2044 (להלן: "**תקופת החכירה**").

(ב) עם תום תקופת החכירה, תהא לחוכרת זכות לפנות לעירייה בבקשה להאריך את תקופת החכירה ב- 10 שנים (להלן: "**תקופת החכירה המוארכת**") והכל בתנאים כאמור בסעיף 6 להלן.

בית כנסת
אהבת שלמה ירושלים
מס' עמותה 580606259

(ג) בתום תקופת החכירה מוארכת, תהא לחוכרת זכות לפנות לעירייה בבקשה להאריך את תקופת החכירה המוארכת ב- 10 שנים נוספות (להלן: "**תקופת החכירה המוארכת הנוספת**") והכל בתנאים כאמור בסעיף 6 להלן.

(ד) למרות האמור בסעיף קטן (א) לעיל, עד להשלמת המבנה וקבלת תעודת גמר כדין (להלן: "**מועד השלמת הבנייה**") לא יהיה בחוזה זה אלא מתן הרשאה לחוכרת לעלות על המקרקעין ולהקים את המבנה בהתאם להוראות חוזה זה. החכירה תחל במועד השלמת הבניה למפרע למועד הנקוב בסעיף קטן (א) לעיל.

(ה) למרות האמור לעיל, במידה ועיריית ירושלים ו/או מדינת ישראל ו/או גוף ציבורי יעבירו לחוכרת כספים או מימון בכל צורה שהיא לצורך הקמת המבנה (להלן: "**מימון העירייה**"), יתקצרו תקופת החכירה ו/או תקופת החכירה המוארכת ו/או תקופת החכירה המוארכת הנוספת כאחד בשיעור דומה ליחס שבין מימון העירייה לסה"כ ההשקעה בהקמת המבנה לפי העניין, זאת בהתאם ל**נספח ד'** לחוזה זה.

6. **<u>הארכת תקופת החכירה:</u>**

ככל שהחוכרת תחליט לממש את זכויותיה לפי סעיפים 5 (ב) ו/או 5 (ג), יהיה עליה להגיש בקשה לעירייה להארכת תקופת החכירה או תקופת החכירה המוארכת, עד 12 חודשים טרם לסיום אותה תקופה. אישור הבקשה על ידי העירייה יהיה נתון לשיקול דעתה הבלעדי ובהתאם לתנאים שיהיו נהוגים אותה עת בעירייה לגבי חוזים מסוג זה, לרבות לעניין דמי החכירה.

7. **<u>החזרת הנכס בתום תקופת החכירה:</u>**

עם תום תקופת החכירה האמורה בסעיף 5 (א) לעיל או עם תום תקופת החכירה המוארכת ו/או תקופת החכירה המוארכת הנוספת כאמור בסעיף 6 לעיל ו/או עם הפסקת החכירה כדין ו/או עפ"י הוראות חוזה זה, תפנה החוכרת את הנכס ותשיבו לעירייה כשהוא פנוי מכל אדם וחפץ, בהתאם לאמור בסעיף 16 להלן בשינויים המחויבים.

8. **<u>דמי חכירה:</u>**

דמי החכירה בסך של 7,193 ₪ (במילים: שבעת אלפים מאה תשעים ושלושה שקלים) בתוספת מע"מ כחוק, למשך כל תקופת החכירה וישולמו מראש לכל התקופה.

9. **<u>הבניה:</u>**

(א) החוכרת מתחייבת בזה להגיש תוך 6 חודשים מיום חתימת חוזה זה את תכניות הבנייה לאישורה של הוועדה המקומית לתכנון ולבניה או כל רשות מוסמכת אחרת, שהיתר ממנה דרוש לשם הבנייה. התכנון יתואם ויאושר עם האגף למבני ציבור ומנח"ח. יובהר כי ההקצאה והחוזה כפופים לאישור גורמי התכנון והרישוי בהתאם לדרישות אגפי העירייה.

בית כנסת
אהבת שלמה ירושלים
מס' עמותה 580606259

(ב) החוכרת מתחייבת להשתמש בנכס בהתאם למטרת החכירה כאמור.

(ג) יתרת המקרקעין תישאר בידי העירייה לצרכים עירוניים, בהתאם לשיקול דעתה.

(ד) על החוכרת לגדר את המקרקעין בהתאם לדרישות הפיקוח על הבנייה.

(ה) היה והמקרקעין ו/או כל חלק מהמקרקעין שהוקצה לחוכרת גובלים במקרקעין ו/או חלק מהמקרקעין שבשימוש העירייה ו/או מי מטעמה ו/או שהוקצו ו/או עתידים להיות מוקצים ע"י העירייה לגוף אחר כלשהו, החוכרת מתחייבת כי לא יתוכננו על ידה חלונות ו/או פתחים בקירות משותפים ו/או שעשויים להיות משותפים עם המבנים הקיימים ו/או אלו שעשויים להבנות בעתיד על המקרקעין או על כל חלק מהמקרקעין הגובלים במקרקעין שהוקצו לחוכרת.

(ו) כל תכנית כאמור בסעיף קטן (א) לעיל, לא תוגש על ידי החוכרת לאישורן של הוועדות והרשויות המוסמכות, אלא אם כן קיבלה החוכרת תחילה, ורק לאחר שקיבלה, את אישור העירייה לכך בכתב ובתנאי שתכנית זו תהא בהתאמה לתכניות בנין ערים תקפות אותה שעה וכל תקנה על פיהן.

(ז) העירייה רשאית, לפי שיקול דעתה, ומשיקולים סבירים ועניינים הקשורים למקרקעין, למקרקעין ולסביבתם, לאשר כל תכנית שתוצע על ידי החוכרת או לא לתן אישורה זה ו/או להתנות מתן אישורה בתנאים הנראים לה, לדרוש שינויה של התכנית, כולה או מקצתה, ועל החוכרת לקיים את התנאים ולבצע את השינויים הנדרשים ממנה על ידי העירייה כתנאי מוקדם למתן האישור על ידי העירייה.

(ח) החוכרת מתחייבת לסיים את בניית המבנה לא יאוחר מיום 26.9.2022 במידה ולא תעשה כן, ובשים לב להוראות סעיף 4 תבוטל ההקצאה, החוזה יגיע לקיצו ויחולו הוראות סעיף 16 להלן בשינויים המחויבים. המקרקעין יוחזרו לידי העירייה כשהם פנויים מכל אדם וחפץ, חופשי מכול שעבוד, חוב או זכות של צד ג' כלשהוא, תוך שלושים יום מתאריך קבלת הדרישה לכך מהעירייה, ולחוכרת לא תהא כל דרישה ו/או טענה ו/או תביעה מכול סוג שהוא כלפי העירייה לתשלום כלשהו בקשר להקמת המבנה ו/או פיתוח המקרקעין והחזרת החזקה בהם לעירייה.

(ט) כל ההוצאות הכרוכות בתכנון, בהוצאת היתר בניה ורישיונות עפ"י כל דין, וכן הוצאות הבניה לרבות תשלום לקבלנים, קבלני משנה, יועצים, בעלי מקצוע וכו' וכל התשלומים, האגרות וההיטלים שיחולו עפ"י כל דין, יחולו על החוכרת בלבד וישולמו על ידה והעירייה לא תידרש ולא תבצע כל תשלום בכסף או שווה כסף במישרין או בעקיפין בקשר עם הבנייה.

בית כנסת
אהבת שלמה ירושלים
מס' עמותה 580606259

(י) החוכרת מתחייבת כלפי העירייה, כי מיד לאחר חתימת החוזה ו/או סיום הבנייה, תציג שלט על חשבונה בנכס או בצמוד או בסמוך אליו, בצורה ובאופן שתקבע העירייה, בתיאום עם החוכרת, ואשר יציין בצורה ברורה כי הנכס הוקצה, הוקם או ניתן על ידי העירייה או בעזרתה (הכול לפי העניין). החוכרת מתחייבת לשמור על השלט במצב טוב, תקין וקריא ולחדשו על חשבונה. החוכרת מתחייבת כי אם לא תעשה כן, תאפשר לעירייה או למי מטעמה להציג שלט על חשבון החוכרת כאמור.

(יא) החוכרת לא תהיה רשאית להקים את הנכס שהקמתו במקרקעין תאושר בהתאם להוראות סעיף זה (להלן: "**המבנה**") ו/או להוסיף למבנה ו/או למבנים ו/או למתקנים ו/או להגדיל את הנכס ו/או המבנים ו/או המתקנים שהקימה (להלן: "**תוספת הבניה**"), אלא בהסכמת העירייה ובתנאים שתקבע.

(יב) הוראות חוזה זה ככל שהן נוגעות לבנייה יחולו גם על תוספות בנייה בשינויים המחויבים.

(יג) למען הסר ספק, מובהר בזאת כי הוראות סעיף 14 יחולו בשינויים המחויבים גם על שלב הבניה.

(יד) ידוע לחוכרת כי העמותה הנוספת קיבלה אף היא הקצאה בחלק מהמקרקעין לצורך הקמת המבנה נוסף.

(טו) תכנון המבנה במקרקעין יבוצע בתיאום עם האגף למבני ציבור ומנהלת מבני דת ויאושר על ידם.

(טז) התכנון יאפשר, ככל הניתן, בנייה של המבנה ושל המבנה הנוסף בנפרד, ללא תלות האחד בבניית השני.

(יז) ככל שהעירייה תבנה את שלד המבנה, האחריות להשלמת הבנייה תחול על החוכרת ותמומן על ידה.

10. **<u>השימוש בנכס והחזקתו:</u>**

(א) החוכרת מתחייבת להשתמש במקרקעין ובנכס אך ורק למטרת החכירה המפורטת במבוא לחוזה זה ובסעיף 3 לעיל ובהתאם להוראות חוזה זה. החוכרת לא תהא רשאית להשתמש במקרקעין ו/או בנכס לכל מטרה אחרת שהיא.

(ב) מובהר כי בשטח בית הכנסת המתוכנן תותר הקמת חדר להתכנסות לאחר התפילה לצורך קידוש בלבד (לדוגמא לאחר ברית/ בר מצווה/ שבת חתן) אך לא תותר השכרת

בית כנסת
אהבת שלמה ירושלים
מס' עמותה 580606259

החדר או כל שטח אחר במבנה לאירועים ולשמחות ו/או הכנסת שירותי קייטרינג או מזון פרט להגשת כיבוד קל בלבד שאינו דורש הכנה ו/או בישול ו/או חימום במקום.

(ג) החוכרת מתחייבת לבצע את כל עבודות הפיתוח ועבודות התקנות וחיבורי חשמל ואינסטלציה החלות עפ"י דין על הבעלים ו/או המחזיק בנכס, עפ"י דרישת כל רשות מוסמכת ו/או העירייה תוך התקופה הנקובה בדרישה זו.

(ד) במידה והרשות המוסמכת ו/או העירייה יבצעו בעצמן את עבודות הפיתוח, מתחייבת החוכרת לשלם לכל רשות מוסמכת ו/או לעירייה, לפי דרישתן, את סכום ההוצאות אשר לפי חשבונן וקביעתן מגיע להן מהחוכרת בגין הנכס ובקשר אליו, עבור ביצוע עבודות הפיתוח הנ"ל או איזה מהן.
עבודות פיתוח בסעיף זה כגון:
סלילה והרחבה של כבישים ומדרכות, אבני שפה, קירות מגן, גינון, הנחת רשתות חשמל ועמודי טרנספורמציה, טלפון, גז, מים, ביוב ותיעול – כל הפעולות התברואתיות והסניטאריות הבאות לשמור על האוכלוסין נוחיותם ורווחתם, נטיעות ושאר מפעלי השבחה.

(ה) העירייה באמצעות מהנדס העיר ואגף תושי"ה תתכנן כביש גישה למקרקעין. החוכרת מתחייבת לשאת בעלות סלילת הכביש למקרקעין וכן בעלות אחזקת הכביש באופן יחסי בהתאם לשטח המוקצה כפי שתקבע העירייה.

(ו) החוכרת מתחייבת להנגיש את הנכס ואת השרות הניתן בו בהתאם להוראות החוק והתקנות.

(ז) החוכרת מתחייבת לשמור על ניקיון הנכס וסביבתו הקרובה, להשתמש בהם באופן זהיר והוגן ולהחזיקם במצב תקין וכן היא מתחייבת לתקן מיד, על חשבונה, כל נזק או קלקול שייגרם לנכס ולסביבתו וכן לפצות את העירייה עבור כל נזק או קלקול כזה שלא תוקן.

(ח) החוכרת מתחייבת כי הבנייה, השימוש והפעילות בנכס יתבצעו בהתאם לכל החוקים, התקנות, הפקודות, ההוראות והדרישות המוצאות עפ"י דין ע"י הממשלה, הרשויות המקומיות, ועדות מקומיות ומחוזיות לתכנון ולבניה או כל רשות מוסמכת אחרת, בקשר עם החזקת הנכס, השימוש בו, תיקונו וכל הכרוך בו, לרבות אלה החלות על הבעלים, והחוכרת מקבלת על עצמה בלבד את האחריות המלאה עבור כל התוצאות של אי מילוי כל חוק, פקודה, חוק עזר, הוראה או דרישה כאמור.

בית כנסת
אהבת שלמה ירושלים
מס' עמותה 580606259

(ט) העירייה תהא רשאית, באמצעות פקידיה, מורשיה וכל אדם אחר שהורשה לכך מטעמה, להיכנס לנכס בכל זמן סביר כדי לוודא את קיומן של הוראות חוזה זה על ידי החוכרת וכן תהא העירייה רשאית לעיין בספרי החשבונות של החוכרת.

(י) העירייה תהא רשאית להניח בנכס ולהעביר דרך הנכס, בתוכו, או מעליו, בין בעצמה ובין על ידי פקידיה, פועליה ומורשיה ובין על ידי אחרים באמצעות מוסד או חברה אחרת כלשהי, או להרשות לגוף או לרשות אחרת להניח ולהעביר דרך הנכס צינורות מים, צינורות ביוב ו/או תיעול ו/או ניקוז ו/או צינורות גז, לקבוע עמודים לחשמל תאורה או לטלפון ולהעביר חוטי חשמל או טלפון וכן לבצע כל פעולת פיתוח אחרת, הכול לפי התכניות המאושרות על ידי הרשויות המוסמכות. החוכרת מתחייבת לאפשר לעירייה להשתמש בזכותה זו ולא להפריע את הכניסה לנכס של נציגי העירייה או מי מטעמה למטרת הוצאתן לפועל של כל העבודות האמורות כדרוש ולשם החזקה תקינה וביצוע התיקונים בקווים שיונחו מתחתיו או מעליו כפי שיהא הצורך מדי פעם ופעם.

במקרה של מימוש זכותה לפי סעיף זה, מתחייבת העירייה כי הדבר יעשה, עד כמה שהדבר אפשרי, מבלי לפגוע בפעילות החוכרת בנכס, וכי בתום העבודות תחזיר מצב הנכס לקדמותו ולא תפגע מטרת החכירה.

(יא) החוכרת מתחייבת ליתן הסכמתה לשימוש העירייה בנכס בתקופת החכירה בשעות אשר אין מתקיימות בו פעילות ע"י החוכרת ובתנאי כי שימוש זה יתואם בין הצדדים מראש לגבי שעות השימוש המדויקות ומהות השימוש באופן ששימוש זה לא ינגוד את תקנות החוכרת ולא יפגע בפעילות החוכרת בנכס.

(יב) אין באמור לעיל כדי לגרוע מחובת החוכרת לקיים כל חובה המוטלת עליה על פי כל דין בקשר לבניה ו/או לשימוש בנכס ולפעילות שמתבצעת בו.

(יג) העירייה תהיה רשאית באמצעות פקידיה, מורשיה וכל אדם אחר שהורשה לכך מטעמה, להיכנס לנכס בכל זמן על מנת לוודא את קיומן של הוראות חוזה זה על ידי החוכרת, לרבות בדיקת קיומם של מפגעים בנכס. בתום הבדיקה וככל שידרש הדבר, יועברו לחוכרת הנחיות לתיקון מפגעים שנמצאו (להלן: "**הנחיות העירייה**").

(יד) החוכרת מתחייבת לפעול בהתאם להנחיות העירייה לאלתר ולא יאוחר מ-14 ימים מיום מתן ההנחיות.

(טו) החוכרת מתחייבת לבצע אחת לשנה סקר בטיחות במבנה ע"י יועץ בטיחות מקצועי.

(טז) החוכרת מתחייבת להמציא לעירייה דו"ח בדבר היעדר מפגעים במבנה אחת לשנה.

בית כנסת
אהבת שלמה ירושלים
מס' עמותה 580606259

11. **<u>מיסים ותשלומים:</u>**

(א) החוכרת מתחייבת לשלם את כל התשלומים, ההיטלים, המסים, האגרות ותשלומי חובה וארנונה וכל תשלום מס מכל מין וסוג שהוא החלים או שיחולו על הנכס או בקשר אליו בגין תקופת החוזה ובכלל זה מיסי ממשלה והיטלי הרשות המקומית, בין אם אלו מוטלים על המחזיק, החוכר, הבעלים או אחרת, וזאת במידה והחוכרת אינה פטורה על פי כל דין מהתשלומים האמורים.

(ב) לא שילמה החוכרת תשלום מהתשלומים הנ"ל, תהא העירייה רשאית, לפי שיקול דעתה בלבד, לשלם את התשלומים, ההיטלים, המיסים הארנונות והאגרות כאמור לעיל על חשבון החוכרת ולגבותם מהחוכרת, ובלבד שהעבירה תחילה את דרישות התשלום האמורות לחוכרת ואפשרה לה לשלמן תוך פרק זמן סביר.

(ג) כל סכום המגיע לעירייה מאת החוכרת לפי חוזה זה, יישא ריבית והצמדה חוקית מתאריך חובת הפירעון ועד לסילוקו המלא וזאת מבלי לפגוע בזכויות האחרות של העירייה בקשר להפרת החוזה על ידי אי תשלום החוב.

(ד) במקרה של פיגור בפירעון תשלום כלשהו, שהחוכרת חייבת בו לפי חוזה זה, יהא כל סכום שייגבה מהחוכרת על חשבון הפיגור האמור נזקף לפי הסדר הבא: הוצאות גביה, ריבית והיתרה על חשבון הקרן.

(ה) מס ערך מוסף, במידה שחל על חוזה זה, יחול על החוכרת וישולם על ידה.

(ו) מס מכירה, במידה שחל על חוזה זה, יחול על החוכרת וישולם על ידה.

12. **<u>העברת זכויות:</u>**

(א) חוזה זה הינו אישי עם החוכרת בלבד וזכות החכירה המוקנית בו היא לחוכרת בלבד וחל איסור על החוכרת להעביר, למשכן, לשעבד להחכיר כל זכות מהזכויות הניתנות לה בחוזה זה במלואה או בחלקה ו/או להרשות לזולתה שימוש בנכס, והכל בין באופן קבוע ובין באופן זמני, אלא אם קיבלה הסכמת העירייה בכתב ומראש ובכפיפות לתנאים שהתנתה העירייה למתן הסכמה ולתשלום דמי הסכמה באם יידרשו ע"י העירייה, ובכפוף לקבלת אישור מועצת העירייה ושר הפנים.

(ב) אין באמור בסעיף זה כדי לגרוע מזכותה של החוכרת להתקשר בהסכמים עם קבלני משנה לשם מתן שירותים להם תזדקק לצורך השימוש בנכס בהתאם למטרת החכירה של הנכס, וזאת ללא צורך באישור העירייה, ובלבד שהאחריות למתן אותם שירותים תחול על החוכרת ותבוצע בפיקוחה ו/או באחריותה.

בית כנסת
אהבת שלמה ירושלים
ע"ס עמותה 580606259

(ג) ככל שבמבנה שייבנה על ידי החוכרת יונצח אדם כזה או אחר, הרי שהחוכרת ו/או מי מטעמה תהיה מנועה מלטעון טענה בדבר קיומו של הקדש.

13. **<u>שמירת זכויות:</u>**

(א) מוצהר ומוסכם בזאת במפורש, כי אין בחוזה זה כדי להקנות לחוכרת כל זכות אשר לא הוענקה לה במפורש בחוזה זה, ולפיכך החוכרת מוותרת על כל זכות שעשויה להיות לה כחוכרת, על פי דין או על פי חוזה, במידה שלא נזכרה במפורש בחוזה זה.

(ב) מבלי לפגוע בכלליות האמור בסעיף קטן (א) לעיל מוצהר ומוסכם במפורש כי החוכרת לא תהיה זכאית ליזום, ללא קבלת הסכמת העירייה בכתב ומראש, כל שינוי לתכנית מתאר או לתכנית מפורטת החלה על המקרקעין או על חלק ממנו.

(ג) מוסכם ומוצהר בזאת במפורש כי במידה שהחכירה חלה על חלק מהמקרקעין תהא העירייה רשאית מבלי לפגוע בהוראות סעיף קטן (ד) להלן, לעשות כל פעולה ו/או שימוש שהם ביתרת המקרקעין או בקשר אליה ללא צורך בקבלת הסכמה מאת החוכרת וחתימתה על חוזה זה מהווה הסכמה לפעולה או שימוש כאמור במידה שתידרש על ידי צד שלישי כלשהו, ובלבד שאין בפעולה או בשימוש האמורים כדי להפריע, לדעת העירייה, במידה בלתי סבירה לשימוש החוכרת בנכס.

(ד) למען הסר ספק מוצהר ומוסכם בזאת במפורש כי העירייה תהיה רשאית לבנות בעצמה או ע"י אחרים מטעמה מעל לנכס ו/או בצמוד אליו ו/או בסמוך אליו כל תוספת בניה לפי שיקול דעתה בכפוף לתכנית בניין עיר החלה במקום, ולנהוג בתוספת הבניה, מנהג בעלים, הכול בתנאי שתוספת הבנייה תשמש למטרה שאינה נוגדת את תקנות החוכרת.

(ה) הזכויות בגין תוספת הבניה ירשמו על שם העירייה בדרך שהעירייה תראה לנכון, לרבות בדרך של רישום בית משותף בהתאם לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969.

(ו) להבטחת זכויות העירייה עפ"י חוזה זה, תפקיד החוכרת בידי העירייה ייפוי כוח נוטריוני בלתי חוזר בנוסח המצורף כ**נספח ג'** שיסמיך את העירייה לעשות כל פעולה שהוסמכה לעשותה עפ"י חוזה זה.

14. **<u>אחריות החוכרת:</u>**

(א) **<u>ביטוח נכס:</u>**

הוראות הביטוח שיחולו על החוכרת הינן בהתאם להוראות נספח הביטוח המצורף להסכם זה **כנספח ב'** ומהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

בית כנסת
אהבת שלמה ירושלים
מס' עמותה 580606259

(ב) **<u>אחריות לנזקים:</u>**

(1) החוכרת בלבד תהיה אחראית במשך כל תקופת החכירה כלפי העירייה וכן כלפי כל צד שלישי לכל עבירה בנכס ו/או לנזקים שיגרמו לנכס ו/או לצד שלישי כלשהו כולל העירייה ו/או עובדיה ו/או מורשיה ו/או לרכושם, ובפרט בקשר או כתוצאה מבנייה על ידי החוכרת או מאופן החזקת הנכס והשימוש בו או בקשר לכל עבודה ו/או פעילות שתיעשה בו.

(2) החוכרת מתחייבת לגרום לסילוקה של כל דרישה או תביעה לתשלום פיצויים הנוגעת לנזקים כאמור בסעיף קטן (1) לעיל, במידה שתופנה כנגד העירייה. כן מתחייבת החוכרת לשפות את העירייה עבור כל סכום שהעירייה תחויב בו עקב כל תביעה שתוגש נגדה בקשר או כתוצאה מהנ"ל והחוכרת תשלם סכום זה לעירייה בצירוף הוצאות משפט, שכ"ט עו"ד, ריבית והצמדה תוך 14 יום מיום קבלת דרישת העירייה לכך. בכל מקרה כאמור תודיע העירייה על כך לחוכרת ותאפשר לה להגן על האינטרסים שלה בפני כל תביעה ו/או דרישה כאמור.

(3) החוכרת מתחייבת להמציא לעירייה מידי שנת כספים דיווחים כספיים ואחרים בקשר לשימוש בנכס במועדים ובמתכונת שתקבע ע"י העירייה.

15. **<u>הפרת החוזה וביטולו:</u>**

(א) הפרת הוראות סעיפים 3, 4, 7, 9 עד 12, 14 לחוזה כולן או חלקן תהווה הפרה יסודית כמשמעותה בחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), תשל"א-1970.

(ב) הפרה החוכרת חוזה זה הפרה יסודית או הפסיקה את השימוש בנכס לתקופה העולה על 6 חודשים, או ששינתה מטרותיה באופן שאינו תואם חוזה זה, רשאית העירייה, מבלי לפגוע בזכותה לכל תרופה ו/או סעד עפ"י דין, לבטל לאלתר את החוזה לגבי הנכס או כל חלק ממנו, לפי שיקול דעתה.

(ג) הפרה החוכרת את החוזה הפרה שאינה יסודית רשאית העירייה מבלי לפגוע בזכותה לכל תרופה ו/או סעד עפ"י כל דין לבטל את החוזה אם לאחר שתישלח לחוכרת דרישה לתקן את ההפרה או את אי הקיום ולמלא אחר ההוראות המפורטות בדרישה תוך התקופה אשר תקבע ע"י העירייה, לא תמלא החוכרת אחר דרישה זו תוך התקופה האמורה.

(ד) בנוסף לאמור לעיל ומבלי לגרוע מזכותה הכללית של העירייה עפ"י הדין ו/או בגין הפרת החוזה מצד החוכרת, תהא העירייה זכאית לבטל את החוזה ואת ההקצאה במקרים הבאים:

בית כנסת
אהבת שלמה ירושלים
מס' עמותה 580606259

1. שימוש בנכס שלא עפ"י מטרות ההקצאה.
2. היקף האוכלוסייה הנהנית מהפעילות המתנהלת בנכס ירד באופן משמעותי מהצפי שעל פיו הוחלט להקצות את המקרקעין לשימוש זה.
3. הפעילות המתבצעת בנכס כרוכה בקבלת רישיון מגוף שלטוני ואותו רישיון בוטל ו/או נשלל.
4. הגוף לו הוקצו המקרקעין התפרק או הופסקה פעילותו.
5. הנכס דרוש לעירייה לצורך אחר. במקרה זה תינתן לחוכרת הודעה של 90 יום מראש.
6. החוכרת לא השלימה את בניית המבנה עד ליום 26.9.2022 ולא קיבלה ארכה.
7. החוכרת לא הנגישה את הנכס בהתאם להוראות החוק והתקנות.
8. כל מקרה אחר של הפרת החוזה ו/או פגם בהליך ההקצאה אשר עפ"י הדין מקנים עילת ביטול.

(ה) בנוסף לזכות העירייה לבטל את החוזה כאמור לעיל, ומבלי לפגוע בזכות מזכויותיה האחרות, רשאית העירייה לתבוע מאת החוכרת את ההוצאות, הנזקים וההפסדים שנגרמו לה עקב ההפרה.

16. **<u>תוצאות ביטול החוזה:</u>**

בוטל החוזה ע"י העירייה כאמור בסעיף 15 לעיל, יפעלו הצדדים כדלקמן:

(א) החוכרת תהא חייבת לפנות את הנכס ולמסרו לידי העירייה כשהוא פנוי מכל אדם וחפץ, למעט הבנוי והמחובר אל הנכס דרך קבע, כשהנכס חופשי מכל שעבוד, חוב או זכות של צד ג' כלשהו, תוך 30 יום ממועד קבלת הדרישה לכך מהעירייה. העירייה תהיה רשאית להשתמש בנכס בעצמה או באמצעות צד ג' כראות עיניה ולפי שיקול דעתה המוחלט ולחוכרת לא תהא כל דרישה ו/או טענה ו/או תביעה מכל סוג שהוא כלפי העירייה לתשלום מכל סוג שהוא בקשר להקמת המבנה, החזקתו, השימוש בו והחזרת החזקה בו לעירייה.

(ב) לא קיימה החוכרת התחייבותה האמורה בסעיף קטן (ב) לעיל תהיה העירייה רשאית להיכנס לנכס, לתפוס את החזקה בו וכן לנקוט בכל הפעולות עפ"י כל דין למימוש זכויותיה והחוכרת תישא בכל ההוצאות שייגרמו לעירייה בשל שימוש העירייה בזכותה זו.

(ג) אין באמור לעיל כדי לגרוע מזכותו של כל צד לנקוט בכל הליך משפטי כפי שייראה לו בנסיבות העניין.

בית כנסת
אהבת שלמה ירושלים
מס' עמותה 580606259

17. **<u>פרוק התאגיד:</u>**

במקרה שהחוכרת תחדל להיות תאגיד עפ"י חוק או רשות ציבורית הפועלת במסגרת רשויות המדינה, תפקע החכירה והחזקה בנכס וזכות השימוש בו וכל זכות אחרת הקיימת לחוכרת בנכס יחזרו לידי העירייה לאלתר ויחולו הוראות סעיף 16 לעיל בשינויים המחויבים.

18. **<u>ויתורים:</u>**

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.

19. **<u>מקום שיפוט:</u>**

מוסכם על ידי הצדדים כי לבתי המשפט בירושלים תהא סמכות ייחודית לדון בכל תובענה אשר תתגלע בין הצדדים בכל הכרוך בחוזה זה או הנובע ממנו.

20. **<u>תנאי לתוקף החוזה:</u>**

חוזה זה טעון אישור מועצת העירייה ושר הפנים או בא כוח.

21. **<u>כתובות והודעות:</u>**

כל כתב שיישלח לאחד הצדדים בדואר רשום לפי הכתובת כדלקמן ייחשב כנמסר לתעודתו 48 שעות אחרי שנמסר במשרד הדואר.

העירייה: **עיריית ירושלים**

מנהלת אגף נכסי העירייה

קריית העירייה, כיכר ספרא 1, ירושלים.

החוכרת: **"בית כנסת אהבת שלמה ירושלים"**

כתובת: _____

<u>ולראיה באו הצדדים על החתום:</u>

בית כנסת
אהבת שלמה ירושלים
מס' עמותה 580606259

_____ _____ _____

החוכרת גזבר העירייה ראש העירייה

_____

עיריית ירושלים

בית כנסת
אהבת שלמה ירושלים
מס' עמותה 580606259

אני החי"מ _____ עו"ד מאשר בזה כי ה"ה

_____ ת.ז/ח.פ _____

_____ 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 לכל דבר ועניין.

_____

אישור השר _____

תאריך _____

בית כנסת
אהבת שלמה ירושלים
מס' עמותה 580606259

נספח א' - תשריט

בית כנסת
אהבת שלמה ירושלים
מס' עמותה 580606259

נספח ב' – נספח הביטוח

1. מבלי לגרוע מאחריות החוכרת על פי חוזה זה ו/או על פי כל דין, מתחייבת החוכרת לערוך ולקיים ביטוחים מתאימים להבטחת אחריותה על פי שיקול דעתה הבלעדי של העירייה ובלבד שלא יפחתו מגבולות האחריות והתנאים כאמור והמפורט בטופסי האישור על קיום ביטוחים וכאמור להלן:

2. ביטוחים בתקופת עבודות הקמה ו/או התאמה ו/או השיפוץ במבנה ו/או בנכס- ככל ויבוצעו עבודות כאמור ובהתאם לקבל היתר מראש מהעירייה:
טרם ביצוע עבודות התאמה וכתנאי לביצוען, ללא צורך בכל דרישה מצד העירייה, מתחייבת החוכרת להמציא לידי העירייה לא יאוחר מהמועד הקבוע לתחילת ביצוע העבודות במבנה ו/או בנכס, את טופס האישור על קיום ביטוחי עבודות התאמה, נספח ב'1 , המהווה חלק בלתי נפרד מהסכם זה (להלן: **"טופס האישור על קיום ביטוחי עבודות התאמה"**), כשהוא חתום על ידי מבטח מורשה בישראל מטעם החוכרת ו/או הקבלן מטעמה.
על אף האמור לעיל, ככול ויבוצעו עבודות בניה, הרחבה, שיפור, שיפוץ וכד' של המבנה ו/או הנכס שלא יעלו על 200,000 ₪ אזי ניתן יהיה לכלול את העבודות בסכומים כאמור במסגרת אישור הביטוח המפורט להלן ב"אישור עריכת ביטוחי המשתמש" ובלבד כי יומצא אישור הביטוח ותיכלל הרחבה בפוליסת צד ג כאמור "הביטוח כולל כיסוי לאחריות בקשר לעבודות בניה, הרחבה, שיפור, שיפוץ וכד' של המבנה ו/או הנכס והכיסוי לא יפחת מנוסח פוליסת "ביטי" הנהוגה בחברה כלל במועד עריכת הביטוח והעבודות".

ביטוחים שוטפים בתקופת החכירה:

3. ללא צורך בכל דרישה מצד העירייה, מתחייבת החוכרת להמציא לידי העירייה לא יאוחר מיום החתימה על ההסכם ו/או תחילת השימוש במבנה ו/או בנכס ו/או ממועד קבלת המבנה ו/או הנכס כבר רשות לצורך ביצוע עבודות ו/או ממועד הכנסת חפצים כלשהם, המוקדם מבין המועדים – את טופס האישור על עריכת ביטוחי החוכרת המצורף כנספח ב'2 המהווה חלק בלתי נפרד מחוזה זה (להלן: **"טופס האישור על עריכת ביטוחי החוכרת"**), כשהוא חתום על ידי המבטח מטעמו המורשה בישראל. החוכרת תשוב ותמציא, מידי תום תקופת ביטוח, במשך כל זמן שהותה במבנה ו/או בנכס ו/או משך חלותו של החוזה זה ו/או תקופת הארכה ו/או הוצאת הרכוש ו/או הציוד מהנ"ל (ככול ותהיה) – לפי המאוחר, את טופס האישור על קיום ביטוחי החוכרת כשהוא חתום על ידי מבטח מורשה בישראל מטעם המורשה, וזאת ללא צורך בקבלת דרישה כלשהי מהעירייה.

4. החוכרת לבדה אחראית כלפי העירייה לאבדן, נזק או קלקול לרכוש ו/או ציוד מכל סוג ותאור הנמצא או שהובא על ידה ו/או על ידי מי מטעמה ו/או שבאחריותה ו/או המשמש לצורך מטרת השימוש ו/או הפעילות ו/או לכל אובדן תוצאתי בקשר עם ההתקשרות. הקבלן רשאי שלא לערוך ביטוח לרכוש ו/או לציוד המפורט לעיל ו/או כנדרש באישור הביטוח במלואו ו/או בחלקו, אולם יובהר כי בכל מקרה החוכרת פוטרת, בשמה ובשם הבאים מטעמה, את העירייה ואת

הבאים מטעם העירייה מאחריות לכל אובדן או נזק לרכוש או ציוד כלשהו כאמור ו/או לכל אובדן תוצאתי בקשר עם ההתקשרות.

5. עריכת הביטוחים ו/או תיקונם והמצאת פוליסות הביטוח ו/או האישורים על קיום ביטוחים לעירייה לא יהוו אישור כלשהו מהעירייה על התאמת הביטוחים ולא יטילו עליה אחריות כלשהי בקשר לכך ו/או לא יהא בכך כדי לצמצם את אחריותו של החוכרת על-פי הסכם זה או על-פי כל דין.

6. החוכרת לבדה אחראית על תשלום דמי הביטוחים הנ"ל וכן תישא בדמי ההשתתפויות העצמיות הקבועות בפוליסות הביטוח.

7. החוכרת לבדה תהיה אחראית לנזקים אשר היו מבוטחים אילולא מעשה או מחדל של החוכרת 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 החוכרת תהיה אחראית לנזקים בלתי מבוטחים, לרבות נזקים שהם מתחת לסכום ההשתתפות העצמית הקבועה בפוליסות. החוכרת פוטרת את העירייה ו/או הפועלים מטעמה מאחריות לכל נזק ו/או אובדן כאמור למעט אם גרמו לנזק בזדון.

8. החוכרת 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.

9. החוכרת לבדה אחראית על תשלום דמי הביטוחים הנ"ל וכן תישא בדמי ההשתתפויות העצמיות הקבועות בפוליסות הביטוח.

10. הפרה החוכרת את הוראות הפוליסות באופן המפקיע את זכויות העירייה, תהיה החוכרת אחראית לנזקים באופן מלא ובלעדי מבלי שתהיה לה טענה כלשהי כלפי העירייה על כל נזק כספי ו/או אחר שיגרם לה עקב זאת.

11. על החוכרת לשאת בתשלומים המוטלים עליה כמעבידה לפי חוק הביטוח הלאומי ו/או כל חוק אחר הדן בביטוח עובדים על ידי מעבידים.

12. המצאת טופס אישור על קיום ביטוחים תקין כאמור - מהווה תנאי יסודי בהסכם זה.

בית כנסת
אהבת שלמה ירושלים
מס' עמותה 580606259

נספח ב'1- אישור לביצוע עבודות הקמה, התאמה, הרחבה, שיפוצים וכו'

(יש לבחור בנוסח המתאים בהתאם לעלויות)

אישור לביצוע עבודות הקמה, התאמה, הרחבה, שיפוצים וכו' –עד 1,000,000 ₪

לכבוד

עיריית ירושלים
(להלן - "נותנת ההרשאה" ו/או "העירייה")

א.ג.נ.,

הנדון: **אישור על קיום ביטוחים של _____(להלן: "חוכרת" ו/או "הקבלן מטעמה" שניהם ביחד יקראו: "הקבלן") בגין עבודות הקמה, הרחבה ו/או התאמה ו/או שיפוצים ו/או תחזוקה ו/או עבודות שונות בנכס בשטח של _____ מ"ר, הכולל חצר בשטח של _____ מ"ר, המצוי על מקרקעין הידועים בלשכת רישום המקרקעין כגוש _____ חלקה _____, תת-חלקה_____ בכתובת_____(להלן: "הנכס" ו/או "המבנה" ו/או "המקרקעין")**
בהיקף של _____ ש"ח (להלן: "העבודות")

אנו הח"מ _____חברה לביטוח בע"מ מצהירים ומאשרים בזאת כדלהלן:

1. אנו ערכנו לבקשת הקבלן פוליסות לביטוח בקשר עם ביצוע העבודות כמפורט להלן:

א. ביטוח עבודות קבלניות בגין העבודות בערך כולל של _____ ₪ (פוליסה מספר _____) כלהלן:

פרק א' - ביטוח רכוש, בכפוף להשתתפות עצמית בסך _____ ש"ח [*לא יותר מ 60,000 ₪] הכולל גם כיסוי לרעידת אדמה ונזקי טבע בכפוף להשתתפות עצמית כמקובל לגבי סיכונים אלה*, והרחבות כיסוי על בסיס נזק ראשון שאינו כפוף לתת ביטוח עבור:

הרחבת הכיסוי	גבול אחריות/פירוט ההרחבה
(1) רכוש סמוך	בסכום השווה ל- 10% מסכום ביטוח העבודות, אך לא פחות מסך 200,000 ₪.
(2) רכוש שעליו עובדים	בסכום השווה ל- 10% מסכום ביטוח העבודות, אך לא פחות מסך 200,000 ₪.
(3) פינוי הריסות	בסכום השווה ל- 10% מסכום ביטוח העבודות, אך לא פחות מסך 150,000 ₪.
(4) נזק ישיר כתוצאה מתכנון לקוי, עבודה לקויה וחומרים לקויים	בסכום השווה ל- 10% מסכום ביטוח העבודות, אך לא פחות מסך 200,000 ₪.

בית כנסת
אהבת שלמה ירושלים
ע"ר עמותה 580606259

פרק ב' - ביטוח אחריות חוקית כלפי הציבור ("ביטוח צד שלישי") על פי דין המכסה אחריות בגין מעשה או מחדל של הקבלן ו/או של העובדים הנשלחים על ידו לרבות קבלני משנה ועובדיהם וכל הפועל בשמו ומטעמו של הקבלן, כתוצאה מהעבודות ו/או בקשר עם העבודות, בגבול אחריות בסך 2,000,000 ₪ לתובע, למקרה ביטוח אחד ולתקופת הביטוח ובכפוף להשתתפות עצמית שלא תעלה על סך 40,000 ₪ לכל מקרה ביטוח. הבטוח מורחב לכסות גם:

הרחבת הכיסוי	גבול אחריות/פירוט ההרחבה
אחריות לנזקים לרכוש נותנת ההרשאה אשר הקבלן פועל בו, לרכוש סמוך, ולכל רכוש אחר של נותנת ההרשאה	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'.
אחריות בגין נזקי גוף הנגרמים במישרין או בעקיפין על ידי שימוש בציוד מכני הנדסי שאין חובה חוקית לבטחו	מלוא גבול האחריות ולא יותר מ- 2,000,000 ₪ לכל מקרה ביטוח
תביעות תחלוף של המוסד לביטוח לאומי	במלוא (100%) גבול האחריות
אחריות בגין נזק לכבלים, צינורות ומתקנים תת-קרקעיים, ונזקים עקיפים כתוצאה מכך	עד 25% מגבול האחריות הכולל בפוליסה. לגבי נזקים עקיפים - 400,000 ₪

פרק ג' - ביטוח חבות מעבידים בגין כל העובדים המועסקים ע"י הקבלן בבצוע העבודות, לרבות קבלני משנה ועובדיהם בגבולות אחריות בסך 20,000,000 ₪ לתובע ובסך 20,000,000 ₪ למקרה ולתקופת הביטוח.

הביטוח מורחב לכסות את אחריות נותנת ההרשאה היה ותיחשב כמעביד של מי מהמועסקים על ידי הקבלן וזאת לעניין תאונות עבודה ו/או מחלות מקצוע. הביטוח כפוף להשתתפות עצמית שלא תעלה על סך 20,000 ₪ לתאונת עבודה ולמחלת מקצוע.

2. הפוליסה תהיה בהיקף כיסוי שלא יפחת מתנאי הכיסוי על פי פוליסות "ביטי" התקפות במועד התחלת הביטוח ובכפוף לשינויים להרחבות ולתוספות המפורטים באישור זה. חריג רשלנות רבתי לא יחול בפוליסות ככול וקיים הפוליסה לביטוח עבודות קבלניות מורחבת לכלול כיסוי לתקופת תחזוקה מורחבת בת 12 חודשים ממועד מסירת העבודות.

3. ביטוח העבודות הקבלניות יערך לתקופה מתאריך _____עד _____(שני התאריכים נכללים) (___ חודשים) וכן לתקופת התחזוקה המורחבת בת 12 חודשים.

4. הננו מאשרים כי על פי דרישת הקבלן ו/או נותנת ההרשאה שתועבר אלינו בכתב מפעם לפעם יוארכו הביטוחים לתקופות נוספות כפי שיצוין בדרישה. ידוע לנו כי הקבלן נושא בעלויות הביטוח הנוספות הנובעות מהארכות אלה.

5. בפוליסות הביטוח של הקבלן ייכלל סעיף ויתור על תחלוף כנגד נותנת ההרשאה, חברות בנות, וחברות מסונפות של נותנת ההרשאה, עובדי נותנת ההרשאה. ויתור על תחלוף לא יחול לטובת מי שגרם לנזק בכוונת זדון.

בית כנסת
אהבת שלמה ירושלים
מס' עמותה 580606259

6. אנו מאשרים כי בכל הביטוחים הנזכרים:

(א) "המבוטח" בפוליסה יהיה בר הרשות ו/או הקבלן ו/או נותנת ההרשאה ו/או קבלנים מבצעי עבודות ו/או קבלני משנה ועובדים של הנ"ל.
"נותנת ההרשאה" לעניין אישור זה- עיריית ירושלים ו/או חברות בנות ו/או תאגידים עירוניים ו/או עובדיהם ומנהלים של הנ"ל.

(ב) הביטוח יכלול סעיף אחריות צולבת

(ג) נכלל תנאי הקובע כי הפוליסות אינן ניתנות לביטול ולא לשינוי לרעה במהלך תקופת הביטוח ותקופות ההארכה, למעט במקרה של אי תשלום דמי הביטוח על ידי הקבלן. במקרה כזה תמסר לקבלן ולנותנת ההרשאה הודעת ביטול בכתב לפחות 60 יום מראש. אולם תשלום לפני שהביטול יכנס לתוקף על ידי הקבלן ו/או על ידי נותנת ההרשאה יבטל את תוקף הודעת הביטול.

(ד) תגמולי ביטוח בגין נזקים לרכוש נותנת ההרשאה ישולמו לנותנת ההרשאה או למי שנותנת ההרשאה תורה בכתב לשלם.

(ה) הביטוחים ימשיכו להיות בתוקף מלא עד השלמת מסירת העבודות המבוטחות על כל חלקיהן או תום תקופת הביטוח, המוקדם מביניהן. אולם אם יחל שימוש בעבודות או בחלק מהן, יחול כיסוי מלא לגבי אותו חלק בו החל השימוש בהתאם לתקופת התחזוקה המורחבת.

7. הקבלן לבדו אחראי לתשלום הפרמיות עבור הביטוחים ולתשלום סכומי ההשתתפות העצמית במקרה נזק.

8. הננו מאשרים כי הביטוחים המפורטים באישור זה קודמים לכל ביטוח שנערך על ידי נותנת ההרשאה, וכל סעיף (אם יש כזה) המפקיע או מקטין או מגביל בדרך כלשהי את אחריותנו כאשר קיים ביטוח אחר לא יופעל כלפי נותנת ההרשאה, ולגבי נותנת ההרשאה הביטוח על פי הפוליסות הנ"ל הוא "ביטוח ראשוני" המזכה את נותנת ההרשאה במלוא השיפוי המגיע לפי תנאיו מבלי שתהיה לנו זכות השתתפות בביטוחי נותנת ההרשאה, ומבלי שתהיה לנו זכות לדרוש ממבטחי נותנת ההרשאה לשאת בנטל החיוב על פי סעיף 59 לחוק חוזה הביטוח התשמ"א – 1981, וכן אנו מוותרים על טענה של "ביטוח כפל" כלפי נותנת ההרשאה וכלפי מבטחיה. אנו מאשרים כי יש לראות באמור בסעיף זה כנאמר גם כלפי מבטחי נותנת ההרשאה.

9. הביטוחים המפורטים באישור זה הינם בהתאם לתנאי הפוליסות המקוריות עד כמה שלא שונו באישור זה ובלבד שאין בשינוי האמור כדי לגרוע מתנאי הפוליסות המקוריות.

10. ידוע לנו כי כתב זה מתקבל על ידכם כאישור לקיום תנאי הביטוח בהם מחויב הקבלן בקשר עם ביצוע העבודות ולפיכך לא יחולו בו או בפוליסות שינויים לרעה ללא הודעתכם מראש ובכתב.

_____	_____	_____
תאריך	שם החותם	חתימה וחותמת המבטח

<u>פרטי סוכן הביטוח</u>:

שם_____ טלפון: _____פקס: _____

בית כנסת
אהבת שלמה ירושלים
מס' עמותה 580606259

<u>אישור לביצוע עבודות הקמה, התאמה, הרחבה, שיפוצים וכו' –עד 5,000,000 ₪</u>

לכבוד

עיריית ירושלים
(להלן - "נותנת ההרשאה" ו/או "העירייה")

א.ג.נ.,

הנדון: **אישור על קיום ביטוחים של _____(להלן: "חוכרת" ו/או "הקבלן מטעמה" שניהם ביחד יקראו: "הקבלן") בגין עבודות הקמה, הרחבה ו/או התאמה ו/או שיפוצים ו/או תחזוקה ו/או עבודות שונות בנכס בשטח של _____ מ"ר, הכולל חצר בשטח של _____ מ"ר, המצוי על מקרקעין הידועים בלשכת רישום המקרקעין כגוש _____ חלקה _____, תת-חלקה_____ בכתובת_____(להלן: "הנכס" ו/או "המבנה" ו/או "המקרקעין")**
<u>בהיקף של _____ ש"ח (להלן: "העבודות")</u>

אנו הח"מ _____חברה לביטוח בע"מ מצהירים ומאשרים בזאת כדלהלן:

1. אנו ערכנו לבקשת הקבלן פוליסות לביטוח בקשר עם ביצוע העבודות כמפורט להלן:

א. ביטוח עבודות קבלניות בגין העבודות בערך כולל של _____ ₪ (פוליסה מספר _____) כלהלן:

פרק א' - ביטוח רכוש, בכפוף להשתתפות עצמית בסך _____ ש"ח *[לא יותר מ 60,000 ₪] הכולל גם כיסוי לרעידת אדמה ונזקי טבע בכפוף להשתתפות עצמית כמקובל לגבי סיכונים אלה*, והרחבות כיסוי על בסיס נזק ראשון שאינו כפוף לתת ביטוח עבור:

הרחבת הכיסוי	גבול אחריות/פירוט ההרחבה
(1) רכוש סמוך	בסכום השווה ל- 10% מסכום ביטוח העבודות, אך לא פחות מסך 500,000 ₪.
(2) רכוש שעליו עובדים	בסכום השווה ל- 10% מסכום ביטוח העבודות, אך לא פחות מסך 500,000 ₪.
(3) פינוי הריסות	בסכום השווה ל- 10% מסכום ביטוח העבודות, אך לא פחות מסך 500,000 ₪.
(4) נזק ישיר כתוצאה מתכנון לקוי, עבודה לקויה וחומרים לקויים	בסכום השווה ל- 10% מסכום ביטוח העבודות, אך לא פחות מסך 500,000 ₪.

בית כנסת
אהבת שלמה ירושלים
מס' עמותה 580606259

פרק ב' - ביטוח אחריות חוקית כלפי הציבור ("ביטוח צד שלישי") על פי דין המכסה אחריות בגין מעשה או מחדל של הקבלן ו/או של העובדים הנשלחים על ידו לרבות קבלני משנה ועובדיהם וכל הפועל בשמו ומטעמו של הקבלן, כתוצאה מהעבודות ו/או בקשר עם העבודות, בגבול אחריות בסך 6,000,000 ₪ לתובע, למקרה ביטוח אחד ולתקופת הביטוח ובכפוף להשתתפות עצמית שלא תעלה על סך 40,000 ₪ לכל מקרה ביטוח. הבטוח מורחב לכסות גם:

הרחבת הכיסוי	גבול אחריות/פירוט ההרחבה
אחריות לנזקים לרכוש נותנת ההרשאה אשר הקבלן פועל בו, לרכוש סמוך, ולכל רכוש אחר של נותנת ההרשאה	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'.
אחריות בגין נזקי גוף הנגרמים במישרין או בעקיפין על ידי שימוש בציוד מכני הנדסי שאין חובה חוקית לבטחו	מלוא גבול האחריות ולא יותר מ- 2,000,000 ₪ לכל מקרה ביטוח
תביעות תחלוף של המוסד לביטוח לאומי	במלוא (100%) גבול האחריות
אחריות בגין נזק לכבלים, צינורות ומתקנים תת-קרקעיים, ונזקים עקיפים כתוצאה מכך	עד 25% מגבול האחריות הכולל בפוליסה. לגבי נזקים עקיפים - 400,000 ₪

פרק ג' - ביטוח חבות מעבידים בגין כל העובדים המועסקים ע"י הקבלן בבצוע העבודות, לרבות קבלני משנה ועובדיהם בגבולות אחריות בסך 20,000,000 ₪ לתובע ובסך 20,000,000 ₪ למקרה ולתקופת הביטוח.

הביטוח מורחב לכסות את אחריות נותנת ההרשאה היה ותיחשב כמעביד של מי מהמועסקים על ידי הקבלן וזאת לעניין תאונות עבודה ו/או מחלות מקצוע. הביטוח כפוף להשתתפות עצמית שלא תעלה על סך 20,000 ₪ לתאונת עבודה ולמחלת מקצוע.

2. הפוליסה תהיה בהיקף כיסוי שלא יפחת מתנאי הכיסוי על פי פוליסות "ביטי" התקפות במועד התחלת הביטוח ובכפוף לשינויים להרחבות ולתוספות המפורטים באישור זה. חריג רשלנות רבתי לא יחול בפוליסות ככול וקיים הפוליסה לביטוח עבודות קבלניות מורחבת לכלול כיסוי לתקופת תחזוקה מורחבת בת 12 חודשים ממועד מסירת העבודות.

3. ביטוח העבודות הקבלניות יערך לתקופה מתאריך _____עד _____(שני התאריכים נכללים) (___ חודשים) וכן לתקופת התחזוקה המורחבת בת 12 חודשים.

4. הננו מאשרים כי על פי דרישת הקבלן ו/או נותנת ההרשאה שתועבר אלינו בכתב מפעם לפעם יוארכו הביטוחים לתקופות נוספות כפי שיצויין בדרישה. ידוע לנו כי הקבלן נושא בעלויות הביטוח הנוספות הנובעות מהארכות אלה.

5. בפוליסות הביטוח של הקבלן ייכלל סעיף ויתור על תחלוף כנגד נותנת ההרשאה, חברות בנות, וחברות מסונפות של נותנת ההרשאה, עובדי נותנת ההרשאה. ויתור על תחלוף לא יחול לטובת מי שגרם לנזק בכוונת זדון.

בית כנסת
אהבת שלמה ירושלים
מס' עמותה 580606259

6. אנו מאשרים כי בכל הביטוחים הנזכרים:

(א) "המבוטח" בפוליסה יהיה בר הרשות ו/או הקבלן ו/או נותנת ההרשאה ו/או קבלנים מבצעי עבודות ו/או קבלני משנה ועובדים של הנ"ל.
"נותנת ההרשאה" לעניין אישור זה- עיריית ירושלים ו/או חברות בנות ו/או תאגידים עירוניים ו/או עובדיהם ומנהלים של הנ"ל.

(ב) הביטוח יכלול סעיף אחריות צולבת

(ג) נכלל תנאי הקובע כי הפוליסות אינן ניתנות לביטול ולא לשינוי לרעה במהלך תקופת הביטוח ותקופות ההארכה, למעט במקרה של אי תשלום דמי הביטוח על ידי הקבלן. במקרה כזה תמסר לקבלן ולנותנת ההרשאה הודעת ביטול בכתב לפחות 60 יום מראש. אולם תשלום לפני שהביטול יכנס לתוקף על ידי הקבלן ו/או על ידי נותנת ההרשאה יבטל את תוקף הודעת הביטול.

(ד) תגמולי ביטוח בגין נזקים לרכוש נותנת ההרשאה ישולמו לנותנת ההרשאה או למי שנותנת ההרשאה תורה בכתב לשלם.

(ה) הביטוחים ימשיכו להיות בתוקף מלא עד השלמת מסירת העבודות המבוטחות על כל חלקיהן או תום תקופת הביטוח, המוקדם מביניהן. אולם אם יחל שימוש בעבודות או בחלק מהן, יחול כיסוי מלא לגבי אותו חלק בו החל השימוש בהתאם לתקופת התחזוקה המורחבת.

7. הקבלן לבדו אחראי לתשלום הפרמיות עבור הביטוחים ולתשלום סכומי ההשתתפות העצמית במקרה נזק.

8. הננו מאשרים כי הביטוחים המפורטים באישור זה קודמים לכל ביטוח שנערך על ידי נותנת ההרשאה, וכל סעיף (אם יש כזה) המפקיע או מקטין או מגביל בדרך כלשהי את אחריותנו כאשר קיים ביטוח אחר לא יופעל כלפי נותנת ההרשאה, ולגבי נותנת ההרשאה הביטוח על פי הפוליסות הנ"ל הוא "ביטוח ראשוני" המזכה את נותנת ההרשאה במלוא השיפוי המגיע לפי תנאיו מבלי שתהיה לנו זכות השתתפות בביטוחי נותנת ההרשאה, ומבלי שתהיה לנו זכות לדרוש ממבטחי נותנת ההרשאה לשאת בנטל החיוב על פי סעיף 59 לחוק חוזה הביטוח התשמ"א – 1981, וכן אנו מוותרים על טענה של "ביטוח כפל" כלפי נותנת ההרשאה וכלפי מבטחיה. אנו מאשרים כי יש לראות באמור בסעיף זה כנאמר גם כלפי מבטחי נותנת ההרשאה.

9. הביטוחים המפורטים באישור זה הינם בהתאם לתנאי הפוליסות המקוריות עד כמה שלא שונו באישור זה ובלבד שאין בשינוי האמור כדי לגרוע מתנאי הפוליסות המקוריות.

10. ידוע לנו כי כתב זה מתקבל על ידכם כאישור לקיום תנאי הביטוח בהם מחויב הקבלן בקשר עם ביצוע העבודות ולפיכך לא יחולו בו או בפוליסות שינויים לרעה ללא הודעתכם מראש ובכתב.

_____	_____	_____
תאריך	שם החותם	חתימה וחותמת המבטח

<u>פרטי סוכן הביטוח</u>:

שם_____ טלפון: _____פקס: _____

בית כנסת
אהבת שלמה ירושלים
מס' עמותה 580606259

<u>אישור לביצוע עבודות הקמה, התאמה, הרחבה, שיפוצים וכו' –מ- 5,000,001 ₪ ועד 20,000,000 ₪</u>

לכבוד

עיריית ירושלים
(להלן - "נותנת ההרשאה" ו/או "העירייה")

א.ג.נ.,

הנדון: **אישור על קיום ביטוחים של _____(להלן: "חוכרת" ו/או "הקבלן מטעמה" שניהם ביחד יקראו: "הקבלן") בגין עבודות הקמה, הרחבה ו/או התאמה ו/או שיפוצים ו/או תחזוקה ו/או עבודות שונות בנכס בשטח של _____ מ"ר, הכולל חצר בשטח של _____ מ"ר, המצוי על מקרקעין הידועים בלשכת רישום המקרקעין כגוש _____ חלקה _____, תת-חלקה_____ בכתובת_____(להלן: "הנכס" ו/או "המבנה" ו/או "המקרקעין")**
<u>בהיקף של _____ ש"ח (להלן: "העבודות")</u>

אנו הח"מ _____חברה לביטוח בע"מ מצהירים ומאשרים בזאת כדלהלן:

1. אנו ערכנו לבקשת הקבלן פוליסות לביטוח בקשר עם ביצוע העבודות כמפורט להלן:

א. ביטוח עבודות קבלניות בגין העבודות בערך כולל של _____ ₪ (פוליסה מספר _____) כלהלן:

פרק א' - ביטוח רכוש, בכפוף להשתתפות עצמית בסך _____ ש"ח *[לא יותר מ 60,000 ₪] הכולל גם כיסוי לרעידת אדמה ונזקי טבע בכפוף להשתתפות עצמית כמקובל לגבי סיכונים אלה*, והרחבות כיסוי על בסיס נזק ראשון שאינו כפוף לתת ביטוח עבור:

הרחבת הכיסוי	גבול אחריות/פירוט ההרחבה
(1) רכוש סמוך	בסכום השווה ל- 10% מסכום ביטוח העבודות, אך לא פחות מסך 750,000 ₪.
(2) רכוש שעליו עובדים	בסכום השווה ל- 10% מסכום ביטוח העבודות, אך לא פחות מסך 750,000 ₪.
(3) פינוי הריסות	בסכום השווה ל- 10% מסכום ביטוח העבודות, אך לא פחות מסך 750,000 ₪.
(4) נזק ישיר כתוצאה מתכנון לקוי, עבודה לקויה וחומרים לקויים	בסכום השווה ל- 10% מסכום ביטוח העבודות, אך לא פחות מסך 750,000 ₪.

בית כנסת
אהבת שלמה ירושלים
מס' עמותה: 580606259

פרק ב' - ביטוח אחריות חוקית כלפי הציבור ("ביטוח צד שלישי") על פי דין המכסה אחריות בגין מעשה או מחדל של הקבלן ו/או של העובדים הנשלחים על ידו לרבות קבלני משנה ועובדיהם וכל הפועל בשמו ומטעמו של הקבלן, כתוצאה מהעבודות ו/או בקשר עם העבודות, בגבול אחריות בסך 10,000,000 ₪ לתובע, למקרה ביטוח אחד ולתקופת הביטוח ובכפוף להשתתפות עצמית שלא תעלה על סך 40,000 ₪ לכל מקרה ביטוח. הבטוח מורחב לכסות גם:

הרחבת הכיסוי	גבול אחריות/פירוט ההרחבה
אחריות לנזקים לרכוש נותנת ההרשאה אשר הקבלן פועל בו, לרכוש סמוך, ולכל רכוש אחר של נותנת ההרשאה	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'.
אחריות בגין נזקי גוף הנגרמים במישרין או בעקיפין על ידי שימוש בציוד מכני הנדסי שאין חובה חוקית לבטחו	מלוא גבול האחריות ולא יותר מ- 2,000,000 ₪ לכל מקרה ביטוח
תביעות תחלוף של המוסד לביטוח לאומי	במלוא (100%) גבול האחריות
אחריות בגין נזק לכבלים, צינורות ומתקנים תת-קרקעיים, ונזקים עקיפים כתוצאה מכך	עד 25% מגבול האחריות הכולל בפוליסה. לגבי נזקים עקיפים - 400,000 ₪

פרק ג' - ביטוח חבות מעבידים בגין כל העובדים המועסקים ע"י הקבלן בבצוע העבודות, לרבות קבלני משנה ועובדיהם בגבולות אחריות בסך 20,000,000 ₪ לתובע ובסך 20,000,000 ₪ למקרה ולתקופת הביטוח.

הביטוח מורחב לכסות את אחריות נותנת ההרשאה היה ותיחשב כמעביד של מי מהמועסקים על ידי הקבלן וזאת לעניין תאונות עבודה ו/או מחלות מקצוע. הביטוח כפוף להשתתפות עצמית שלא תעלה על סך 20,000 ₪ לתאונת עבודה ולמחלת מקצוע.

2. הפוליסה תהיה בהיקף כיסוי שלא יפחת מתנאי הכיסוי על פי פוליסות "ביטי" התקפות במועד התחלת הביטוח ובכפוף לשינויים להרחבות ולתוספות המפורטים באישור זה. חריג רשלנות רבתי לא יחול בפוליסות ככול וקיים הפוליסה לביטוח עבודות קבלניות מורחבת לכלול כיסוי לתקופת תחזוקה מורחבת בת 12 חודשים ממועד מסירת העבודות.

3. ביטוח העבודות הקבלניות יערך לתקופה מתאריך _____עד _____(שני התאריכים נכללים) (___ חודשים) וכן לתקופת התחזוקה המורחבת בת 12 חודשים.

4. הננו מאשרים כי על פי דרישת הקבלן ו/או נותנת ההרשאה שתועבר אלינו בכתב מפעם לפעם יוארכו הביטוחים לתקופות נוספות כפי שיצויין בדרישה. ידוע לנו כי הקבלן נושא בעלויות הביטוח הנוספות הנובעות מהארכות אלה.

5. בפוליסות הביטוח של הקבלן ייכלל סעיף ויתור על תחלוף כנגד נותנת ההרשאה, חברות בנות, וחברות מסונפות של נותנת ההרשאה, עובדי נותנת ההרשאה. ויתור על תחלוף לא יחול לטובת מי שגרם נזק בכוונת זדון.

בי[illegible]
אהבת שלמה ירושלים
מס' עמותה 580606259

6. אנו מאשרים כי בכל הביטוחים הנזכרים:

(א) "המבוטח" בפוליסה יהיה בר הרשות ו/או הקבלן ו/או נותנת ההרשאה ו/או קבלנים מבצעי עבודות ו/או קבלני משנה ועובדים של הנ"ל.
"נותנת ההרשאה" לעניין אישור זה- עיריית ירושלים ו/או חברות בנות ו/או תאגידים עירוניים ו/או עובדיהם ומנהלים של הנ"ל.

(ב) הביטוח יכלול סעיף אחריות צולבת

(ג) נכלל תנאי הקובע כי הפוליסות אינן ניתנות לביטול ולא לשינוי לרעה במהלך תקופת הביטוח ותקופות ההארכה, למעט במקרה של אי תשלום דמי הביטוח על ידי הקבלן. במקרה כזה תמסר לקבלן ולנותנת ההרשאה הודעת ביטול בכתב לפחות 60 יום מראש. אולם תשלום לפני שהביטול יכנס לתוקף על ידי הקבלן ו/או על ידי נותנת ההרשאה יבטל את תוקף הודעת הביטול.

(ד) תגמולי ביטוח בגין נזקים לרכוש נותנת ההרשאה ישולמו לנותנת ההרשאה או למי שנותנת ההרשאה תורה בכתב לשלם.

(ה) הביטוחים ימשיכו להיות בתוקף מלא עד השלמת מסירת העבודות המבוטחות על כל חלקיהן או תום תקופת הביטוח, המוקדם מביניהן. אולם אם יחל שימוש בעבודות או בחלק מהן, יחול כיסוי מלא לגבי אותו חלק בו החל השימוש בהתאם לתקופת התחזוקה המורחבת.

7. הקבלן לבדו אחראי לתשלום הפרמיות עבור הביטוחים ולתשלום סכומי ההשתתפות העצמית במקרה נזק.

8. הננו מאשרים כי הביטוחים המפורטים באישור זה קודמים לכל ביטוח שנערך על ידי נותנת ההרשאה, וכל סעיף (אם יש כזה) המפקיע או מקטין או מגביל בדרך כלשהי את אחריותנו כאשר קיים ביטוח אחר לא יופעל כלפי נותנת ההרשאה, ולגבי נותנת ההרשאה הביטוח על פי הפוליסות הנ"ל הוא "ביטוח ראשוני" המזכה את נותנת ההרשאה במלוא השיפוי המגיע לפי תנאיו מבלי שתהיה לנו זכות השתתפות בביטוחי נותנת ההרשאה, ומבלי שתהיה לנו זכות לדרוש ממבטחי נותנת ההרשאה לשאת בנטל החיוב על פי סעיף 59 לחוק חוזה הביטוח התשמ"א – 1981, וכן אנו מוותרים על טענה של "ביטוח כפל" כלפי נותנת ההרשאה וכלפי מבטחיה. אנו מאשרים כי יש לראות באמור בסעיף זה כנאמר גם כלפי מבטחי נותנת ההרשאה.

9. הביטוחים המפורטים באישור זה הינם בהתאם לתנאי הפוליסות המקוריות עד כמה שלא שונו באישור זה ובלבד שאין בשינוי האמור כדי לגרוע מתנאי הפוליסות המקוריות.

10. ידוע לנו כי כתב זה מתקבל על ידכם כאישור לקיום תנאי הביטוח בהם מחויב הקבלן בקשר עם ביצוע העבודות ולפיכך לא יחולו בו או בפוליסות שינויים לרעה ללא הודעתכם מראש ובכתב.

_____	_____	_____
תאריך	שם החותם	חתימה וחותמת המבטח

<u>פרטי סוכן הביטוח</u>:

שם_____ טלפון: _____פקס: _____

בית כנסת
אהבת שלמה ירושלים
מס' עמותה 580606259

<u>אישור לביצוע עבודות הקמה, התאמה, הרחבה, שיפוצים וכו' –מ- 20,000,001 ₪ ועד 100,000,000 ₪</u>

לכבוד

עיריית ירושלים
(להלן - "נותנת ההרשאה" ו/או "העירייה")

א.ג.נ.,

הנדון: **אישור על קיום ביטוחים של _____(להלן: "חוכרת" ו/או "הקבלן מטעמה" שניהם ביחד יקראו: "הקבלן") בגין עבודות הקמה, הרחבה ו/או התאמה ו/או שיפוצים ו/או תחזוקה ו/או עבודות שונות בנכס בשטח של _____ מ"ר, הכולל חצר בשטח של _____ מ"ר, המצוי על מקרקעין הידועים בלשכת רישום המקרקעין כגוש _____ חלקה _____, תת-חלקה_____ בכתובת_____(להלן: "הנכס" ו/או "המבנה" ו/או "המקרקעין")**
<u>בהיקף של _____ ש"ח (להלן: "העבודות")</u>

אנו הח"מ _____חברה לביטוח בע"מ מצהירים ומאשרים בזאת כדלהלן:

1. אנו ערכנו לבקשת הקבלן פוליסות לביטוח בקשר עם ביצוע העבודות כמפורט להלן:

א. ביטוח עבודות קבלניות בגין העבודות בערך כולל של _____ ₪ (פוליסה מספר _____) כלהלן:

פרק א' - ביטוח רכוש, בכפוף להשתתפות עצמית בסך _____ ש"ח *[לא יותר מ 60,000 ₪] הכולל גם כיסוי לרעידת אדמה ונזקי טבע בכפוף להשתתפות עצמית כמקובל לגבי סיכונים אלה*, והרחבות כיסוי על בסיס נזק ראשון שאינו כפוף לתת ביטוח עבור:

הרחבת הכיסוי	גבול אחריות/פירוט ההרחבה
(1) רכוש סמוך	בסכום השווה ל- 10% מסכום ביטוח העבודות, אך לא פחות מסך 2,500,000 ₪.
(2) רכוש שעליו עובדים	בסכום השווה ל- 10% מסכום ביטוח העבודות, אך לא פחות מסך 2,500,000 ₪.
(3) פינוי הריסות	בסכום השווה ל- 10% מסכום ביטוח העבודות, אך לא פחות מסך 2,500,000 ₪.
(4) נזק ישיר כתוצאה מתכנון לקוי, עבודה לקויה וחומרים לקויים	בסכום השווה ל- 10% מסכום ביטוח העבודות, אך לא פחות מסך 2,500,000 ₪.

פרק ב' - ביטוח אחריות חוקית כלפי הציבור ("ביטוח צד שלישי") על פי דין המכסה אחריות בגין מעשה או מחדל של הקבלן ו/או של העובדים הנשלחים על ידו לרבות קבלני משנה ועובדיהם וכל הפועל בשמו ומטעמו של הקבלן, כתוצאה מהעבודות ו/או בקשר עם העבודות, בגבול אחריות בסך 16,000,000 ₪ לתובע, למקרה ביטוח אחד ולתקופת הביטוח ובכפוף להשתתפות עצמית שלא תעלה על סך 40,000 ₪ לכל מקרה ביטוח. הבטוח מורחב לכסות גם:

הרחבת הכיסוי	גבול אחריות/פירוט ההרחבה
אחריות לנזקים לרכוש נותנת ההרשאה אשר הקבלן פועל בו, לרכוש סמוך, ולכל רכוש אחר של נותנת ההרשאה	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'.
אחריות בגין נזקי גוף הנגרמים במישרין או בעקיפין על ידי שימוש בציוד מכני הנדסי שאין חובה חוקית לבטחו	מלוא גבול האחריות ולא יותר מ- 2,000,000 ₪ לכל מקרה ביטוח
תביעות תחלוף של המוסד לביטוח לאומי	במלוא (100%) גבול האחריות
אחריות בגין נזק לכבלים, צינורות ומתקנים תת-קרקעיים, ונזקים עקיפים כתוצאה מכך	עד 25% מגבול האחריות הכולל בפוליסה. לגבי נזקים עקיפים - 400,000 ₪

פרק ג' - ביטוח חבות מעבידים בגין כל העובדים המועסקים ע"י הקבלן בבצוע העבודות, לרבות קבלני משנה ועובדיהם בגבולות אחריות בסך 20,000,000 ₪ לתובע ובסך 20,000,000 ₪ למקרה ולתקופת הביטוח.

הביטוח מורחב לכסות את אחריות נותנת ההרשאה היה ותיחשב כמעביד של מי מהמועסקים על ידי הקבלן וזאת לעניין תאונות עבודה ו/או מחלות מקצוע. הביטוח כפוף להשתתפות עצמית שלא תעלה על סך 20,000 ₪ לתאונת עבודה ולמחלת מקצוע.

2. הפוליסה תהיה בהיקף כיסוי שלא יפחת מתנאי הכיסוי על פי פוליסות "ביטי" התקפות במועד התחלת הביטוח ובכפוף לשינויים להרחבות ולתוספות המפורטים באישור זה. חריג רשלנות רבתי לא יחול בפוליסות ככול וקיים הפוליסה לביטוח עבודות קבלניות מורחבת לכלול כיסוי לתקופת תחזוקה מורחבת בת 12 חודשים ממועד מסירת העבודות.

3. ביטוח העבודות הקבלניות יערך לתקופה מתאריך _____עד _____(שני התאריכים נכללים) (___ חודשים) וכן לתקופת התחזוקה המורחבת בת 12 חודשים.

4. הננו מאשרים כי על פי דרישת הקבלן ו/או נותנת ההרשאה שתועבר אלינו בכתב מפעם לפעם יוארכו הביטוחים לתקופות נוספות כפי שיצויין בדרישה. ידוע לנו כי הקבלן נושא בעלויות הביטוח הנוספות הנובעות מהארכות אלה.

5. בפוליסות הביטוח של הקבלן ייכלל סעיף ויתור על תחלוף כנגד נותנת ההרשאה, חברות בנות, וחברות מסונפות של נותנת ההרשאה, עובדי נותנת ההרשאה. ויתור על תחלוף לא יחול לטובת מי שגרם לנזק בכוונת זדון.

בית כנסת
אהבת שלמה ירושלים
מס' עמותה 580606259

6. אנו מאשרים כי בכל הביטוחים הנזכרים:

(א) "המבוטח" בפוליסה יהיה בר הרשות ו/או הקבלן ו/או נותנת ההרשאה ו/או קבלנים מבצעי עבודות ו/או קבלני משנה ועובדים של הנ"ל.
"נותנת ההרשאה" לעניין אישור זה- עיריית ירושלים ו/או חברות בנות ו/או תאגידים עירוניים ו/או עובדיהם ומנהלים של הנ"ל.

(ב) הביטוח יכלול סעיף אחריות צולבת

(ג) נכלל תנאי הקובע כי הפוליסות אינן ניתנות לביטול ולא לשינוי לרעה במהלך תקופת הביטוח ותקופות ההארכה, למעט במקרה של אי תשלום דמי הביטוח על ידי הקבלן. במקרה כזה תמסר לקבלן ולנותנת ההרשאה הודעת ביטול בכתב לפחות 60 יום מראש. אולם תשלום לפני שהביטול יכנס לתוקף על ידי הקבלן ו/או על ידי נותנת ההרשאה יבטל את תוקף הודעת הביטול.

(ד) תגמולי ביטוח בגין נזקים לרכוש נותנת ההרשאה ישולמו לנותנת ההרשאה או למי שנותנת ההרשאה תורה בכתב לשלם.

(ה) הביטוחים ימשיכו להיות בתוקף מלא עד השלמת מסירת העבודות המבוטחות על כל חלקיהן או תום תקופת הביטוח, המוקדם מביניהן. אולם אם יחל שימוש בעבודות או בחלק מהן, יחול כיסוי מלא לגבי אותו חלק בו החל השימוש בהתאם לתקופת התחזוקה המורחבת.

7. הקבלן לבדו אחראי לתשלום הפרמיות עבור הביטוחים ולתשלום סכומי ההשתתפות העצמית במקרה נזק.

8. הננו מאשרים כי הביטוחים המפורטים באישור זה קודמים לכל ביטוח שנערך על ידי נותנת ההרשאה, וכל סעיף (אם יש כזה) המפקיע או מקטין או מגביל בדרך כלשהי את אחריותנו כאשר קיים ביטוח אחר לא יופעל כלפי נותנת ההרשאה, ולגבי נותנת ההרשאה הביטוח על פי הפוליסות הנ"ל הוא "ביטוח ראשוני" המזכה את נותנת ההרשאה במלוא השיפוי המגיע לפי תנאיו מבלי שתהיה לנו זכות השתתפות בביטוחי נותנת ההרשאה, ומבלי שתהיה לנו זכות לדרוש ממבטחי נותנת ההרשאה לשאת בנטל החיוב על פי סעיף 59 לחוק חוזה הביטוח התשמ"א – 1981, וכן אנו מוותרים על טענה של "ביטוח כפל" כלפי נותנת ההרשאה וכלפי מבטחיה. אנו מאשרים כי יש לראות באמור בסעיף זה כנאמר גם כלפי מבטחי נותנת ההרשאה.

9. הביטוחים המפורטים באישור זה הינם בהתאם לתנאי הפוליסות המקוריות עד כמה שלא שונו באישור זה ובלבד שאין בשינוי האמור כדי לגרוע מתנאי הפוליסות המקוריות.

10. ידוע לנו כי כתב זה מתקבל על ידכם כאישור לקיום תנאי הביטוח בהם מחויב הקבלן בקשר עם ביצוע העבודות ולפיכך לא יחולו בו או בפוליסות שינויים לרעה ללא הודעתכם מראש ובכתב.

_____	_____	_____
תאריך	שם החותם	חתימה וחותמת המבטח

<u>פרטי סוכן הביטוח</u>:

שם_____ טלפון: _____פקס: _____

בית כנסת
אהבת שלמה ירושלים
מס' עמותה 580606259

נספח ב'2 - אישור על קיום ביטוחים

לכבוד

עיריית ירושלים

כיכר ספרא 1, ירושלים

(להלן - **"העירייה" ו/או "נותנת ההרשאה"**)

הנדון: **אישור על קיום ביטוחים של _____ (להלן: "החוכרת") בגין זכות חכירה בנכס בשטח של _____ מ"ר, הכולל חצר בשטח של _____ מ"ר, המצוי על מקרקעין הידועים בלשכת רישום המקרקעין כגוש _____ חלקה _____, תת-חלקה_____ בבתובת_____(להלן ביחד ולחוד: "הנכס" ו/או "המבנה" ו/או "המקרקעין") למטרת** (הקף בעיגול את הפעילות הרלוונטית)**: הפעלת בית כנסת / גן ילדים / מעון / צהרון/ תנועת נוער / השכרת כיתות (עמותות חברתיות) ו/או למטרות חברתיות / השכרת כיתות למטרות מסחריות/ בית ספר/ ישיבה/ אולפנה/ מדרשה/אחר_____ ו/או פעולות נלוות (להלן: "מטרת החכירה" ו/או "הפעילות" ו/או השימוש בנכס).**

אנו הח"מ_____ חברה לביטוח בע"מ מאשרים בזאת כדלהלן:

1. אנו ערכנו לבר הרשות פוליסות לביטוח בגין השימוש בנכס ו/או כללנו את השימוש בנכס בפוליסות קיימות של החוכרת, כמפורט להלן:

א. <u>ביטוח אחריות חוקית כלפי הציבור ("ביטוח צד שלישי")</u> פוליסה מספר _____ גבולות אחריות: תנאים מיוחדים:	לכיסוי אחריות על פי כל דין ישראלי של החוכרת המכסה את אחריות החוכרת ו/או מי מטעמה בגין אבדן ו/או נזק לגוף ו/או לרכוש שייגרמו לצד שלישי כלשהו ו/או לעירייה ו/או לעובדיה בגין ו/או בקשר לכל פעילות המתבצעת בנכס ו/או בקשר עם השימוש בנכס. סד _____ ש"ח למקרה ולתקופת ביטוח שנתית. * בהתאם לטבלת גבולות האחריות המופיע בסוף האישור. 1. הפוליסה כוללת סעיף אחריות צולבת.

בית כנסת
אהבת שלמה ירושלים
מס' עמותה 580606259

	2. הביטוח מכסה תביעות תחלוף של המל"ל (סעיף 328 לחוק הביטוח הלאומי) כלפי העירייה. 3. נזק לרכוש העירייה ייחשב כנזק לרכוש צד שלישי. 4. הפוליסה כוללת כיסוי בגין הרעלה מכל סוג שהיא עקב קיומו של חומר זר או מזיק במאכל או במשקה. 5. **למען הסדר הטוב יובהר כי המילה "פיקוח" הכלולה בחריג אחריות מקצועית לא כוללת "פיקוח על ילדים, נוער" ולעניין זה חריג אחריות מקצועית בפוליסה לא חל על נזקי גוף. (**ההרחבה הנ"ל ניתנת למחיקה כאשר מדובר על הפעלת בית כנסת). 6. הפוליסה כוללת את העירייה כמבוטח נוסף בקשר עם החכירה ו/או הפעילות הנעשית בנכס ו/או בגין ו/או בקשר למעשה ו/או מחדל של החוכרת ו/או בגין הפועלים מטעמה.
ב. ביטוח חבות מעבידים פוליסה מס' _____	***כיסוי אחריות החוכרת כלפי כל העובדים המועסקים על ידה בנכס ו/או בקשר עם השימוש בנכס בגין תאונות עבודה ו/או מחלות מקצוע. (*** הסעיף ייחתם ככל והחוכרת מעסיקה עובדים במידה והחוכרת אינה מעסיקה ניתן למחוק את הסעיף בכפוף לקבלת הצהרה בכתב מרואה החשבון של החוכרת על אי העסקת עובדים).
גבולות אחריות:	20,000,000 ₪ למקרה 20,000,000 ₪ לתקופה.
הרחבות ותנאים מיוחדים:	הפוליסה מורחבת לכסות את חבות העירייה כלפי עובדים המועסקים על ידי החוכרת (לרבות קבלנים, קבלני משנה ועובדיהם ככל ויחשבו עובדים של החוכרת) בגין תאונות עבודה ו/או מחלות מקצוע שנגרמו בקשר עם השימוש בנכס, היה ותיחשב כמעבידתם.
ג. <u>ביטוח רכוש "אש מורחב"</u> פוליסה מספר _____ תנאים מיוחדים:	הציוד והמתקנים בנכס וכן שינויים, שיפורים ותוספות למבנה שנעשו על ידי ו/או עבור החוכרת על בסיס ערך כינון מפני הסיכונים המקובלים בביטוח "אש מורחב" ומבלי לגרוע מכלליות האמור לרבות אש, עשן, רעידת אדמה, נזקי טבע, התפוצצות, פגיעה תאונתית (IMPACT) ונזק בזדון. הביטוח כולל סעיף בדבר ויתור על זכות השיבוב (תחלוף) כלפי העירייה והבאים מטעמה.

2. תקופת הביטוח היא החל מ- _____ ועד _____(כולל).

3. בכל הפוליסות הנזכרות נכללים הסעיפים הבאים:

א. "העירייה"- עיריית ירושלים ו/או חברות בנות ו/או תאגידים עירוניים ו/או עובדיהם ומנהליהם של הנ"ל.

ב. ביטול זכות השיבוב ו/או התחלוף כלפי העירייה ועובדיה, למעט כלפי מי שגרם לנזק בזדון.

ג. הביטוחים לא יהיו ניתנים לביטול ביוזמת החוכרת ו/או ביזמתנו ו/או לשינוי תנאיהם לרעה, אלא לאחר שנמסור לחוכרת ולעירייה הודעה בכתב, במכתב רשום, 30 יום לפחות לפני מועד הביטול ו/או השינוי המבוקש.

ד. ***** היקף הכיסוי בפוליסות לא יפחת מהיקף הכיסוי על פי פוליסות "ביטי" של קבוצת כלל ביטוח התקפות במועד התחלת הביטוח. (***** הנ"ל לא הכרחי כאשר מדובר בהפעלת בית כנסת והשכרת כיתות לעמותות חברתיות). חריג רשלנות רבתי לא יחול בפוליסות ככול וקיים

4. החוכרת לבדה אחראית לתשלום דמי הביטוח עבור כל הפוליסות ולתשלום ההשתתפויות העצמיות הקבועות בהן.

5. כל סעיף בפוליסות (אם יש כזה) המפקיע או מקטין או מגביל בדרך כלשהי את אחריותנו כאשר קיים ביטוח אחר לא יופעל כלפי העירייה וכלפי מבטחיה, ולגבי העירייה הביטוח על פי הפוליסות הנ"ל הוא "ביטוח ראשוני", המזכה אותם במלוא השיפוי המגיע לפי תנאיו, ללא זכות השתתפות בביטוחיו מבלי שתהיה לנו זכות תביעה ממבטחי העירייה להשתתף בנטל החיוב כאמור בסעיף 59 לחוק חוזה הביטוח תשמ"א – 1981, ולמען הסר ספק אנו מוותרים על טענה של ביטוח כפל כלפי הנ"ל.

6. הביטוחים המפורטים באישור זה הינם בהתאם לתנאי הפוליסות המקוריות עד כמה שלא שונו במפורש באישור זה ובלבד שאין בשינוי האמור כדי לגרוע מתנאי הפוליסות המקוריות.

_____ _____ _____

תאריך שמות החותמים חתימת חברת הביטוח

בית כנסת
אהבת שלמה ירושלים
מס' עמותה 580606259

<u>פרטי סוכן הביטוח</u>:

_____ טלפון _____ פקס _____

בית כנסת
אהבת שלמה ירושלים
מס' עמותה 580606259

טבלת גבולות אחריות לסעיף 1.א (אחריות כלפי צד ג')

פעילות	גבולות אחריות
בית כנסת	1,000,000 ש"ח
גן ילדים, מעון, צהרון, תנועת נוער	4,000,000 ש"ח
השכרת כיתות (עמותות חברתיות) ו/או למטרות חברתיות	1,000,000 ש"ח
השכרת כיתות למטרות מסחריות	4,000,000 ש"ח
בית ספר, ישיבה, אולפנה, מדרשה	8,000,000 ש"ח

בית כנסת
אהבת שלמה ירושלים
מס' עמותה 580606259

בית כנסת נספח ג' - ייפוי כוח בלתי חוזר
אהבת שלמה ירושלים
מס' עמותה 580606259

אנו הח"מ, _____ ע"ר _____ ירושלים

מייפים בזאת את כוחה של עיריית ירושלים ואת ב"כ, יועצה המשפטי ועורכי הדין שהוסמכו ע"י מועצת עיריית ירושלים לפעול בשמה, ו/או כל אדם אחר המורשה מטעם עיריית ירושלים, לעשות בשמנו ובמקומנו את הפעולות דלקמן, כולן או מקצתן, לגבי הנכס הידוע כמגרש 71 לפי תב"ע 8150 הידוע גם כחלקה 505 בגוש 30590, אשר כתובתו ברח' רחמילביץ, שכונת פסגת זאב מזרח, 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' 8700). כל הפעולות המנויות לעיל אפשר שיעשו בתמורה או שלא בתמורה.

להופיע בשמנו ובמקומנו בפני כל אדם, גוף משפטי, מוסד ממשלתי או עירוני או כל רשות מוסמכת, ולחתום לשם כך על כל מסמך הדרוש לשם ביצוע הפעולות האמורות לעיל, וכן קבלת אישורים ו/או היתרים וכיוצא באלה.

לשלם בשמנו ובמקומנו כל הוצאות, מסים היטלים ואגרות לשם ביצוע הפעולות האמורות לעיל.

"הנכס" המוזכר ברישא לייפוי כוח זה משמעותו כל חלקת/ות האדמה ו/או קטע/ים ממנה/מהן שבגוש/ים המפורטים ברישא לייפוי כוח זה ו/או כל חלקת אדמה אחרת לרבות חלק ממנה שתיווצר עקב פיצול כל חלקת/ות האדמה שבגוש/ים הנ"ל למספר חלקות חדשות, או לכל צירוף של חלקות אדמה או לצירוף של חלקי אדמה, לרבות כל הבנוי והמחובר אליהם ו/או שייבנה ויחובר אליהם.

מיופה כוחנו יהיה רשאי להעביר סמכויותיו לפי ייפוי כוח זה לאחר או לאחרים לפי שיקול דעתו הבלעדי.

יפוי כוח זה יהיה בלתי חוזר ויחייב אף את יורשינו אחרינו הואיל וזכויות צד שלישי, דהיינו עיריית ירושלים, תלויות בו.

בית כנסת
אהבת שלמה ירושלים
מס' עמותה 580606259

_____

חתימת העמותה

3.6

בית כנסת
אהבת שלמה ירושלים
מס' עמותה 580606259

אני החי"מ _____ עו"ד מאשר בזה כי ה"ה:

פנ' גלית ת.ז. 057405961

יקיר שמעון ת.ז. 040937670

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.

_____

בית כנסת
אהבת שלמה ירושלים
מס' עמותה 580606259

עיריית ירושלים

גזברות - מחלקת נכסים

נספח ד' לחוזה החכירה

להלן הנוסחה לקיצור תקופת החכירה ותקופת החכירה המוארכת במקרה של השתתפות ציבורית בבנייה:

1. סך ההוצאה הצפויה לפיתוח,
   לתשתית ולבניה במגרש - A
2. סכום השתתפות כספי ציבור - B
   בפיתוח, תשתית ובניה במגרש
3. יחסיות ההשתתפות לעומת ההוצאה - (B/A) = C
4. תקופת חכירה מופחתת - D= (25X C) - 25

<u>דוגמא</u>:

1.	ההוצאה הצפויה	= A	3,000,000 ש"ח
2.	ההשתתפות	= B	1,000,000ש"ח
3.	יחסיות החכירה	= C	1 / 3 = 0.33
4.	תקופת החכירה	= D	25-(25 X 0.33) = 25 -8.25 = 16.75

דהיינו: תקופת החכירה תהיה 16 שנים ו9- חודשים. יצוין כי גם תקופת החכירה המוארכת וגם תקופת החכירה המוארכת הנוספת יפחתו באופן יחסי.

ההשתתפות הכספית תינתן רק לאחר חתימת חוזה /נספח לחוזה חכירה חדש.

מנהלת אגף נכסי העירייה

בית כנסת
אהבת שלמה ירושלים
מס' עמותה 580606259

ירושלים
עיריית ירושלים
אגף היועץ המשפטי לעירייה

כ"ח אדר, תשע"ה
19 מרץ, 2015

<u>חוות דעת משפטית לעניין חוזה חכירה (נכס 8623)</u>

1. עיריית ירושלים הינה בעלת זכויות במקרקעין הידועים לפי תב"ע 1973 ב', חלקה 5 בגוש 30563 בשכונת רמת שלמה (להלן: "**המקרקעין**").

2. ביום 3.12.14 המליצה ועדת ההקצאות המקצועית על הקצאת המקרקעין לעמותת "רשת המעונות-נאות מרגלית" (להלן: "**העמותה**") לשם ~~הקמת בית כנסת~~ קידום המיזם החינוכי.

3. ביום 22.12.14 אישרה הוועדה המייעצת להקצאות את המלצת ועדת ההקצאות המקצועית כאמור לעיל.

4. ביום 25.12.14 אישרה מועצת העירייה את המלצת הוועדה המייעצת להקצאות כאמור לעיל.

5. לאור האמור, אין מניעה משפטית לאישור ההסכם.

בכבוד רב,

אלעד גונן, עו"ד
עוזר ליועץ המשפטי לעירייה
צוות נכסים

כיכר ספרא 8, ת.ד. 775 ירושלים מיקוד 91007
טל': 02-6296204, פקס: 02-6296714

חוזה חכירה

שנערך ונחתם בירושלים ביום _____ בחודש _____ 2015

נכס מספר 8011

בין: **עירייית ירושלים**
מכיכר ספרא 1, ירושלים
(להלן- העירייה) **מצד אחד**

לבין: **עמותת "רשת המעונות - נאות מרגלית "**
ע.ר. 580362911
(להלן- החוכרת) **מצד שני**

הואיל: והעירייה היא בעלת זכויות במגרש 605 על פי תב"ע 1973ב' (להלן: התכנית) הידוע גם כחלקה 5 בגוש 30563 (להלן: המגרש) בשכונת רמת שלמה, עוזי קלכהיים;

והואיל: והחוכרת מודעת לכך שהנכס אינו רשום ע"ש עירייית ירושלים וכי אין באישור שר הפנים או מי שהסמיכו, כל ראיה לרישום עתידי כאמור;

והואיל: ועל פי מיטב המגרש לשטח לבניני ציבור.

והואיל: והחוכרת מעוניין לחכור מאת העירייה חלק מהמגרש וחלק מזכויות הבניה שבו לשם לצורך הרחבת המעון בשתי כיתות נוספות (להלן: "מטרת החכירה");

והואיל: והחוכרת מצהירה כי היא עומדת ותעמוד בתנאים המיוחדים ובתבחינים הכללים שקבעה העירייה בקשר להקצאות קרקע;

והואיל: ומועצת העירייה בישיבתה מיום 25.12.14 החליטה על הקצאת חלק מהמגרש (להלן: "המקרקעין") לחוכרת לצורך שימוש בו למטרה כמפורט לעיל;

והואיל: וברצון החוכרת לחכור מן העירייה את המקרקעין וברצון העיריה להחכיר לחוכרת את המקרקעין, והכל בהתאם להוראות חוזה ותנאיו כדלהלן;

והואיל: ותוקף ההסכם כפוף להוכחת יכולת כלכלית של החוכרת להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה;

והואיל: והחוכרת מצהירה כי אין מניעה שבדין לחתימתה על חוזה זה לרבות לעניין הוראות סעיף 122א' לפקודת העיריות (נוסח חדש);

והואיל: וידוע לחוכרת כי הסכם זה כפוף לאישור מועצת העירייה ושר הפנים לפי סעיף 188 לפקודת העיריות;

לפיכך הותנה, הוצהר והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. **<u>מבוא:</u>**

המבוא לחוזה זה מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

2. **<u>הגדרות:</u>**

"**המקרקעין**" - על פי תב"ע 1973 ב' כמסומן בתשריט המצורף כנספח א' לחוזה זה.

"**הנכס**"– המקרקעין לרבות כל הבנוי עליהם ו/או כל בנייה שתיבנה עליהם בעתיד.

"**המנהל**"– הממונה על נכסי העירייה או מי שהוסמך לכך על ידו ובכל מקום בחוזה בו מסורות לעירייה סמכויות, יראו סמכויות אלה, אם לא נקבע אחרת, כנתונות גם למנהל, ובכלל זה הסמכות לבטל את ההקצאה ו/או את חוזה החכירה.

3. **<u>החכירה ומטרתה:</u>**

(א) העירייה מתחייבת בזה להחכיר לחוכרת, והחוכרת מתחייבת לחכור מהעירייה את הנכס והכול בהתאם לתנאי חוזה זה והוראותיו. החכירה תחול על המקרקעין ועל המבנה שייבנה עליהם (להלן: "הנכס").

(ב) מטרת החכירה היא אך ורק לצורך בניית והפעלת שתי כיתות מעון יום נוספות למטרה כמפורט במבוא לחוזה זה, ולא לשם עשיית רווחים או כל מטרה אחרת שהיא, אלא אם תקבל הסכמת העירייה בכתב ומראש ובכפוף לקבלת אישור מועצת העירייה ושר הפנים.

(ג) למען הסר ספק, מובהר כי לא תיעשה כל פעילות פוליטית מפלגתית ו/או עסקית ו/או מסחרית ו/או כל פעילות שהיא למטרות רווח.

(ד) החוכרת מתחייבת שלא לקיים במקרקעין כל פעילות אסורה עפ"י הדין.

(ה) למען הסר ספק, מוצהר ומוסכם בזאת על ידי הצדדים כי חוק הגנת הדייר (נוסח משולב), תשל"ב-1972 או כל חוק שיחליפו והתקנות על פיהם לא יחולו על חוזה זה, למעט ההוראות הקובעות את אי תחולת החוק והתקנות על פיו, ומוסכם גם כי הסכמתה של העירייה להחכרת המבנה והמקרקעין פירושה הסכמת בעל זכויות במקרקעין בלבד והסכמה זו לא תתפרש כהסכמתה של רשות מוסמכת כלשהי, לרבות רשויות התכנון.

(ו) החוכרת מתחייבת שלא לשעבד ו/או למשכן את הנכס שהוחכר ו/או להעבירו לתפעול ו/או לשימוש של גוף אחר.

4. **<u>ההקצאה, תקופתה וביטולה:</u>**

(א) תוקף ההקצאה הוא לשלוש שנים מיום אישור ההקצאה על ידי מועצת העירייה (להלן: "תקופת ההקצאה"). על החוכרת לממש את ההקצאה ולהשלים את הקמת המבנה (להלן: "המבנה") בתוך תקופת ההקצאה.

(ב) במידה וכעבור פרק זמן של שנתיים ותשעה חודשים מיום חתימת אישור ההקצאה על ידי מועצת העירייה החוכרת טרם השלימה את בניית המבנה וברצונה להאריך את תוקף ההקצאה, עליה לפנות אל העירייה לפחות שלושה חודשים לפני תום תקופת ההקצאה בבקשה מתאימה.

(ג) בקשת החוכרת בדבר הארכת תקופת ההקצאה תידון בפני הגורמים המוסמכים בעיריית ירושלים. הוחלט לקבל את הבקשה, יוארך תוקף ההקצאה לתקופה של עד שנתיים נוספות והודעה על כך תשלח לחוכרת. נדחתה הבקשה, תודיע העירייה לחוכרת על ביטול ההקצאה ויחולו הוראות סעיף 16 להלן.

(ד) לא השלימה החוכרת את הבנייה כאמור בסעיף קטן (א) לעיל ו/או לא הגישה בקשה להארכת תוקף ההקצאה כאמור בסעיף קטן (ב) לעיל, תתבטל ההקצאה מאליה ללא צורך במתן כל הודעה על כך לחוכרת ויחולו הוראות סעיף 16 להלן.

(ה) הוארך תוקף ההקצאה לתקופה נוספת כאמור בסעיף קטן (ג) לעיל, על החוכרת להשלים את הבנייה תוך פרק הזמן שהוקצב לה בהחלטת הארכת תוקף ההקצאה. לא תעשה כן, תתבטל ההקצאה מאליה ללא צורך במתן כל הודעה על כך לחוכרת ויחולו הוראות סעיף 16 להלן.

(ו) עם ביטול ההקצאה בהתאם להוראות סעיף זה, לא תהא לחוכרת כל דרישה ו/או טענה ו/או תביעה מכל סוג שהוא כלפי העירייה לתשלום כלשהוא בקשר להקמת המבנה ו/או פיתוח המגרש והחזרת החזקה בו לעירייה.

5. **<u>תקופת החכירה:</u>**

(א) בכפוף לאמור בסעיפים קטנים (ג) ו- (ד) להלן, תקופת החכירה היא ל- 25 שנה שתחילתה מיום 26.12.14 וסיומה ביום 25.12.39 (להלן: "תקופת החכירה").

(ב) עם תום תקופת החכירה, תהא לחוכרת אופצייה להאריך את תקופת החכירה בשתי תקופות נוספות שלא תעלנה על 10 שנים כל אחת, והכל בתנאים כאמור בסעיף 6 להלן.

(ג) למרות האמור בסעיף קטן (א) לעיל, עד להשלמת המבנה וקבלת תעודת גמר כדין (להלן: "מועד השלמת הבנייה") לא יהיה בחוזה זה אלא מתן הרשאה לחוכרת לעלות על המגרש ולהקים את המבנה בהתאם להוראות חוזה זה. החכירה תחל במועד השלמת הבניה למפרע למועד הנקוב בסעיף קטן (א) לעיל.

(ד) למרות האמור לעיל, במידה ועיריית ירושלים ו/או מדינת ישראל ו/או גוף ציבורי יעבירו לחוכרת כספים או מימון בכל צורה שהיא לצורך הקמת המבנה (להלן: "מימון העירייה"), יתקצרו תקופת החכירה ותקופת הארכת החכירה כאחד בשיעור דומה ליחס שבין מימון העירייה לסה"כ ההשקעה בהקמת המבנה לפי העניין, והכול בהתאם לנוסחה ולדוגמא כמפורט בנספח ב' לחוזה זה.

6. **<u>הארכת תקופת החכירה:</u>**

לא יאוחר מאשר 12 חודשים לפני תום תקופת החכירה רשאית החוכרת להודיע לעירייה בכתב על חידוש החכירה לתקופה נוספת של 10 שנים (להלן: "תקופת החכירה המוארכת") אשר תנאיה יהיו בהתאם לתנאים שיהיו נהוגים אותה עת בעירייה לגבי חוזים מסוג זה, לרבות לעניין דמי החכירה.

7. **<u>החזרת הנכס בתום תקופת החכירה:</u>**

עם תום תקופת החכירה האמורה בסעיף 5 לעיל או עם תום תקופת החכירה המוארכת האמורה בסעיף 6 לעיל ו/או עם הפסקת החכירה כדין ו/או עפ"י הוראות חוזה זה, תפנה החוכרת את הנכס ותשיבו לעירייה כשהוא פנוי מכל אדם וחפץ, בהתאם לאמור בסעיף 16 להלן בשינויים המחויבים.

דמי חכירה:

8. דמי החכירה בסך של 7,193 (שבעת אלפים מאה תשעים ושלושה) ₪ בתוספת מע"מ כחוק, למשך כל תקופת החכירה וישולמו מראש לכל התקופה.

ריסוה בניה ובסקי, עו"ד
מנהלת נכסי העירייה, עיריית

9. **הבניה:**

(א) החוכרת מתחייבת בזה להגיש תוך 6 חודשים מיום תחימת חוזה זה את תכניות הבנייה לאישורה של הוועדה המקומית לתכנון ולבניה או כל רשות מוסמכת אחרת, שהיתר ממנה דרוש לשם הבנייה. התכנון יתואם ויאושר עם האגף למבני ציבור,אגף הרווחה ומנהל התינוך.

(ב) על החוכרת לגדר את המקרקעין בהתאם לדרישות הפיקוח על הבנייה.

(ג) במידה ויוכח כי לעמותה קודמת שלה הוקצו המקרקעין ובסופו של דבר לא מימשה את ההקצאה היו הוצאות כספיות שיש בהן תועלת לחוכרת, יהיה על החוכרת לשפות את העמותה הקודמת.

(ד) היה והמקרקעין ו/או כל חלק מהמקרקעין שהוקצה לחוכרת גובלים במגרש ו/או חלק מהמגרש שבשימוש העירייה ו/או מי מטעמה ו/או שהוקצו ו/או עתידים להיות מוקצים ע"י העירייה לגוף אחר כלשהו, החוכרת מתחייבת כי לא יתוכננו על ידה חלונות ו/או פתחים בקירות משותפים ו/או שעשויים להיות משותפים עם המבנים הקיימים ו/או אלו שעשויים להבנות בעתיד על המגרש או על כל חלק מהמגרש הגובלים במקרקעין שהוקצו לחוכרת.

(ה) כל תכנית כאמור בסעיף קטן (א) לעיל, לא תוגש על ידי החוכרת לאישורן של הוועדות והרשויות המוסמכות, אלא אם כן קיבלה החוכרת תחילה, ורק לאחר שקיבלה, את אישור העירייה לכך בכתב ובתנאי שתכנית זו תהא בהתאמה לתכניות בנין ערים תקפות אותה שעה וכל תקנה על פיהן.

(ו) העירייה רשאית, לפי שיקול דעתה, ומשיקולים סבירים ועניינים הקשורים למגרש, למקרקעין ולסביבתם, לאשר כל תכנית שתוצע על ידי החוכרת או לא לתן אישורה זה ו/או להתנות מתן אישורה בתנאים הנראים לה, לדרוש שינויה של התכנית, כולה או מקצתה, ועל החוכרת לקיים את התנאים ולבצע את השינויים הנדרשים ממנה על ידי העירייה כתנאי מוקדם למתן האישור על ידי העירייה.

(ז) החוכרת מתחייבת להתחיל בבניית המבנה לא יאוחר משנה מיום תחימת החוזה, או מיום קבלת היתר הבנייה, לפי המאוחר שביניהם, ולסיימה לא יאוחר משלוש שנים מיום אישור ההקצאה על ידי מועצת העירייה; במידה ולא תעשה כן, תבוטל

ההקצאה, החוזה יגיע לקיצו ויחולו הוראות סעיף 16 להלן בשינויים המחויבים. המקרקעין יוחזרו לידי העירייה כשהם פנויים מכל אדם וחפץ, חופשי מכול שעבוד, חוב או זכות של צד ג' כלשהוא, תוך שלושים יום מתאריך קבלת הדרישה לכך מהעירייה, ולחוכרת לא תהא כל דרישה ו/או טענה ו/או תביעה מכול סוג שהוא כלפי העירייה לתשלום כלשהו בקשר להקמת המבנה ו/או פיתוח המקרקעין והחזרת החזקה בהם לעירייה.

(ח) כל ההוצאות הכרוכות בתכנון, בהוצאת היתר בניה ורישיונות עפ"י כל דין, וכן הוצאות הבניה לרבות תשלום לקבלנים, קבלני משנה, יועצים, בעלי מקצוע וכו' וכל התשלומים, האגרות וההיטלים שיחולו עפ"י כל דין, יחולו על החוכרת בלבד וישולמו על ידה והעירייה לא תידרש ולא תבצע כל תשלום בכסף או שווה כסף במישרין או בעקיפין בקשר עם הבנייה.

(ט) החוכרת מתחייבת כלפי העירייה, כי מיד לאחר חתימת החוזה ו/או סיום הבנייה, תציג שלט על חשבונה בנכס או בצמוד או בסמוך אליו, בצורה ובאופן שתקבע העירייה, בתיאום עם החוכרת, ואשר יציין בצורה ברורה כי הנכס הוקצה, הוקם או ניתן על ידי העירייה או בעזרתה (הכול לפי העניין). החוכרת מתחייבת לשמור על השלט במצב טוב, תקין וקריא ולחדשו על חשבונה. החוכרת מתחייבת כי אם לא תעשה כן, תאפשר לעירייה או למי מטעמה להציג שלט על חשבון החוכרת כאמור.

(י) החוכרת לא תהיה רשאית להקים את המבנה שהקמתו במקרקעין תאושר בהתאם להוראות סעיף זה (להלן: "המבנה") או להוסיף למבנה ו/או למבנים ו/או למתקנים ו/או להגדיל את המבנה ו/או המבנים ו/או המתקנים שהקימה (להלן: "תוספת בניה"), אלא בהסכמת העירייה ובתנאים שתקבע.

(יא) הוראות חוזה זה ככל שהן נוגעות לבנייה יחולו גם על תוספות בנייה בשינויים המחויבים.

(יב) מבלי לפגוע בכל הוראה אחרת בחוזה, מוסכם בזאת כי להבטחת ביצוע הבנייה בהתאם להוראות החוזה, תפקיד החוכרת בידי העירייה, ביום חתימת חוזה זה, ערבות בנקאית בלתי מותנית וצמודת מדד על סך של 6,000 ₪ (ששת אלפים) שתהא בתוקף לשלוש שנים מיום חתימת החוזה. בכל מקרה בו לא תקיים החוכרת את הבנייה בהתאם להוראות החוזה, תהא העירייה רשאית לחלט את הערבות כולה או מקצתה ולחוכרת ו/או למי מטעמה או במקומה לא יהיו כל טענות ו/או דרישות מכל סוג שהוא כלפי העירייה בשל שימוש שהיא עושה בזכותה זו.

(יג) למען הסר ספק, מובהר בזאת כי הוראות סעיף 14 יחולו בשינויים המחויבים גם על שלב הבניה.

10. **<u>השימוש בנכסים והחזקתם:</u>**

(א) החוכרת מתחייבת להשתמש במקרקעין ובמבנה אך ורק למטרת החכירה המפורטת במבוא לחוזה זה ובסעיף 3 לעיל ובהתאם להוראות חוזה זה. החוכרת לא תהא רשאית להשתמש במקרקעין ו/או במבנה לכל מטרה אחרת שהיא.

(ב) החוכרת מתחייבת שלא לקיים במקום שמחות, קבלות פנים, או מסיבות מכל סוג שהוא למעט אירועים שהם חלק מהפעילות השוטפת של _____

(ג) החוכרת מתחייבת לבצע את כל עבודות הפיתוח ועבודות התקנות וחיבורי חשמל ואינסטלציה החלות עפ"י דין על הבעלים ו/או המחזיק בנכס, עפ"י דרישת כל רשות מוסמכת ו/או העירייה תוך התקופה הנקובה בדרישה זו.

(ד) במידה והרשות המוסמכת ו/או העירייה יבצעו בעצמן את עבודות הפיתוח, מתחייבת החוכרת לשלם לכל רשות מוסמכת ו/או לעירייה, לפי דרישתן, את סכום ההוצאות אשר לפי חשבונן וקביעתן מגיע להן מהחוכרת בגין הנכס ובקשר אליו, עבור ביצוע עבודות הפיתוח הנ"ל או איזה מהן.

עבודות פיתוח בסעיף זה כגון:
סלילה והרחבה של כבישים ומדרכות, אבני שפה, קירות מגן, גינון, הנחת רשתות חשמל ועמודי טרנספורמציה, טלפון, גז, מים, ביוב ותיעול – כל הפעולות התברואתיות והסניטאריות הבאות לשמור על האוכלוסין נוחיותם ורווחתם, נטיעות ושאר מפעלי השבחה.

(ה) החוכרת מתחייבת להנגיש את המבנה ואת השרות הניתן בו בהתאם להוראות החוק והתקנות.

(ו) החוכרת מתחייבת לשמור על ניקיון הנכס וסביבתו הקרובה, להשתמש בהם באופן זהיר והוגן ולהחזיקם במצב תקין וכן היא מתחייבת לתקן מיד, על חשבונה, כל נזק או קלקול שייגרם לנכס ולסביבתו וכן לפצות את העירייה עבור כל נזק או קלקול כזה שלא תוקן.

(ז) החוכרת מתחייבת כי הבנייה, השימוש והפעילות בנכס יתבצעו בהתאם לכל החוקים, התקנות, הפקודות, ההוראות והדרישות המוצאות עפ"י דין ע"י הממשלה, הרשויות המקומיות, ועדות מקומיות ומחוזיות לתכנון ולבניה או כל רשות מוסמכת אחרת, בקשר עם החזקת הנכס, השימוש בו, תיקונו וכל הכרוך בו, לרבות אלה החלות על

הבעלים, והחוכרת מקבלת על עצמה בלבד את האחריות המלאה עבור כל התוצאות של אי מילוי כל תוק, פקודה, חוק עזר, הוראה או דרישה כאמור.

(ח) העירייה תהא רשאית, באמצעות פקידיה, מורשיה וכל אדם אחר שהורשה לכך מטעמה, להיכנס לנכס בכל זמן סביר כדי לוודא את קיומן של הוראות חוזה זה על ידי החוכרת וכן תהא העירייה רשאית לעיין בספרי החשבונות של החוכרת.

(ט) העירייה תהא רשאית להניח בנכס ולהעביר דרך הנכס, בתוכו, או מעליו, בין בעצמה ובין על ידי פקידיה, פועליה ומורשיה ובין על ידי אחרים באמצעות מוסד או חברה אחרת כלשהי, או להרשות לגוף או לרשות אחרת להניח ולהעביר דרך הנכס צינורות מים, צינורות ביוב ו/או תיעול ו/או ניקוז ו/או צינורות גז, לקבוע עמודים לחשמל תאורה או לטלפון ולהעביר חוטי חשמל או טלפון וכן לבצע כל פעולת פיתוח אחרת, הכול לפי התכניות המאושרות על ידי הרשויות המוסמכות. החוכרת מתחייבת לאפשר לעירייה להשתמש בזכותה זו ולא להפריע את הכניסה לנכס של נציגי העירייה או מי מטעמה למטרת הוצאתן לפועל של כל העבודות האמורות כדרוש ולשם החזקה תקינה וביצוע התיקונים בקווים שיונחו מתחתיו או מעליו כפי שיהא הצורך מדי פעם ופעם.

במקרה של מימוש זכותה לפי סעיף זה, מתחייבת העירייה כי הדבר יעשה, עד כמה שהדבר אפשרי, מבלי לפגוע בפעילות החוכרת בנכס, וכי בתום העבודות תחזיר מצב הנכס לקדמותו ולא תפגע מטרת החכירה.

(י) החוכרת מתחייבת ליתן הסכמתה לשימוש העירייה בנכס בתקופת החכירה בשעות אשר אין מתקיימות בו פעילות יעיי החוכרת ובתנאי כי שימוש זה יתואם בין הצדדים מראש לגבי שעות השימוש המדויקות ומהות השימוש באופן ששימוש זה לא ינגוד את תקנות החוכרת ולא יפגע בפעילות החוכרת בנכס.

(יא) אין באמור לעיל כדי לגרוע מחובת החוכרת לקיים כל חובה המוטלת עליה על פי כל דין בקשר לבניה ו/או לשימוש בנכס ולפעילות שמתבצעת בו.

11. **<u>מיסים ותשלומים:</u>**

(א) החוכרת מתחייבת לשלם את כל התשלומים, ההיטלים, המסים, האגרות ותשלומי חובה וארנונה וכל תשלום מס מכל מין וסוג שהוא החלים או שיחולו על הנכס או בקשר אליו בגין תקופת החוזה ובכלל זה מיסי ממשלה והיטלי הרשות המקומית, בין אם אלו מוטלים על המחזיק, החוכר, הבעלים או אחרת, וזאת במידה והחוכרת אינה פטורה על פי כל דין מהתשלומים האמורים.

(ב) לא שלמה החוכרת תשלום מהתשלומים הנ"ל, תהא העירייה רשאית, לפי שיקול דעתה בלבד, לשלם את התשלומים, ההיטלים, המיסים הארנונות והאגרות כאמור לעיל על חשבון החוכרת ולגבותם מהחוכרת, ובלבד שהעבירה תחילה את דרישות התשלום האמורות לחוכרת ואפשרה לה לשלמן תוך פרק זמן סביר.

(ג) כל סכום המגיע לעירייה מאת החוכרת לפי חוזה זה, יישא ריבית והצמדה חוקית מתאריך חובת הפירעון ועד לסילוקו המלא וזאת מבלי לפגוע בזכויות האחרות של העירייה בקשר להפרת החוזה על ידי אי תשלום החוב.

(ד) במקרה של פיגור בפירעון תשלום כלשהו, שהחוכרת חייבת בו לפי חוזה זה, יהא כל סכום שייגבה מהחוכרת על חשבון הפיגור האמור נזקף לפי הסדר הבא: הוצאות גביה, ריבית והיתרה על חשבון הקרן.

(ה) מס ערך מוסף, במידה שחל על חוזה זה, יחול על החוכרת וישולם על ידה.

(ו) מס מכירה, במידה שחל על חוזה זה, יחול על החוכרת וישולם על ידה.

12. **<u>העברת זכויות:</u>**

(א) חוזה זה הינו אישי עם החוכרת בלבד וזכות החכירה המוקנית בו היא לחוכרת בלבד וחל איסור על החוכרת להעביר, למשכן, לשעבד להחכיר כל זכות מהזכויות הניתנות לה בחוזה זה במלואה או בחלקה ו/או להרשות לזולתה שימוש בנכס, והכל בין באופן קבוע ובין באופו זמני. אלא אם קיבלה הסכמת העירייה בכתב ומראש ובכפיפות לתנאים שהתנתה העירייה למתן הסכמה ולתשלום דמי הסכמה באם יידרשו ע"י העירייה, ובכפוף לקבלת אישור מועצת העירייה ושר הפנים.

(ב) אין באמור בסעיף זה כדי לגרוע מזכותה של החוכרת להתקשר בהסכמים עם קבלני משנה לשם מתן שירותים להם תזדקק לצורך השימוש בנכס בהתאם למטרת החכירה של הנכס, וזאת ללא צורך באישור העירייה, ובלבד שהאחריות למתן אותם שירותים תחול על החוכרת ותבוצע בפיקוחה ו/או באחריותה.

13. **<u>שמירת זכויות:</u>**

(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 המגרש או על חלק ממנו.

(ג) מוסכם ומוצהר בזאת במפורש כי במידה שהחכירה חלה על חלק מהמגרש תהא העירייה רשאית מבלי לפגוע בהוראות סעיף קטן (ד) להלן, לעשות כל פעולה ו/או שימוש שהם ביתרת המגרש או בקשר אליה ללא צורך בקבלת הסכמה מאת החוכרת וחתימתה על חוזה זה מהווה הסכמה לפעולה או שימוש כאמור במידה שתידרש על ידי צד שלישי כלשהו, ובלבד שאין בפעולה או בשימוש האמורים כדי להפריע, לדעת העירייה, במידה בלתי סבירה לשימוש החוכרת בנכס.

(ד) למען הסר ספק מוצהר ומוסכם בזאת במפורש כי העירייה תהיה רשאית לבנות בעצמה או ע"י אחרים מטעמה מעל למבנה ו/או בצמוד אליו ו/או בסמוך אליו כל תוספת בניה לפי שיקול דעתה בכפוף לתכנית בניין עיר החלה במקום, ולנהוג בתוספת הבניה, מנהג בעלים, הכול בתנאי שתוספת הבנייה תשמש למטרה שאינה נוגדת את תקנות החוכרת.

(ה) הזכויות בגין תוספת הבניה ירשמו על שם העירייה בדרך שהעירייה תראה לנכון, לרבות בדרך של רישום בית משותף בהתאם לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969.

(ו) להבטחת זכויות העירייה עפ"י חוזה זה, תפקיד החוכרת בידי העירייה ייפוי כוח נוטריוני בלתי חוזר בנוסח המצורף כנספח ג' שיסמיך את העירייה לעשות כל פעולה שהוסמכה לעשותה עפ"י חוזה זה.

14. **<u>אחריות החוכרת:</u>**

(א) **<u>ביטוח נכס:</u>**

(1) החוכרת מתחייבת לבטח את הנכס נגד שריפה והרס בערכו המלא ולהחזיק את הביטוח בתוקף במשך כל תקופת החכירה. כמו כן תחזיק החוכרת במשך כל תקופת החכירה ביטוח צד שלישי וביטוח חבות מעבידים בני תוקף וכל ביטוח נוסף שיידרש, כמקובל באותו הזמן בעירייה לגבי מקרים דומים.

(2) פוליסת הביטוח תכלול סעיף לפיו העירייה מהווה מבוטח משותף וסעיף אחריות צולבת.

(3) החוכרת מתחייבת להמציא לעירייה אישור חברת הביטוח על תשלום הפרמיה המגיעה בגין הביטוח וזאת עם חתימת חוזה זה.

(4) החל מ-10 שנים לפני תום תקופת החכירה יבוטח הנכס לטובת החוכרת ולטובת העירייה גם יחד.

(5) במקרה שהמגרש או הנכס ייהרסו או יינזקו, מתחייבת החוכרת להקימם מחדש ולהשתמש לשם כך בכספי הביטוח שיתקבלו. במקרה כזה, תשתמש החוכרת במגרש ובנכס שייבנה לאותה מטרה לשמה הוחכר. לחלופין ובאם החוכרת לא תקים את המבנה בתוך 12 חודשים מקרות ההרס או הנזק, תעמיד החוכרת לרשות העירייה לאותה מטרה את הכספים שיתקבלו כאמור.

(ב) **<u>אחריות לנזקים:</u>**

(1) החוכרת בלבד תהיה אחראית במשך כל תקופת החכירה כלפי העירייה וכן כלפי כל צד שלישי לכל עבירה בנכס ו/או לנזקים שיגרמו לנכס ו/או לצד שלישי כלשהו כולל העירייה ו/או עובדיה ו/או מורשיה ו/או לרכושם, ובפרט בקשר או כתוצאה מבנייה על ידי החוכרת או מאופן החזקת הנכס והשימוש בו או בקשר לכל עבודה ו/או פעילות שתיעשה בו.

(2) החוכרת מתחייבת לגרום לסילוקה של כל דרישה או תביעה לתשלום פיצויים הנוגעת לנזקים כאמור בסעיף קטן (1) לעיל, במידה שתופנה כנגד העירייה. כן מתחייבת החוכרת לשפות את העירייה עבור כל סכום שהעירייה תחויב בו עקב כל תביעה שתוגש נגדה בקשר או כתוצאה מהנ"ל והחוכרת תשלם סכום זה לעירייה בצירוף הוצאות משפט, שכ"ט עו"ד, ריבית והצמדה תוך 14 יום מיום קבלת דרישת העירייה לכך. בכל מקרה כאמור תודיע העירייה על כך לחוכרת ותאפשר לה להגן על האינטרסים שלה בפני כל תביעה ו/או דרישה כאמור.

(ג) החוכרת מתחייבת להמציא לעירייה מידי שנת כספים דיווחים כספיים ואחרים בקשר לשימוש בנכס במועדים ובמתכונת שתקבע ע"י העירייה.

15. **<u>הפרת החוזה וביטולו:</u>**

(א) הפרת הוראות סעיפים 3, 4, 7, 9 עד 12, 14 לחוזה כולן או חלקן תהווה הפרה יסודית כמשמעותה בחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), תשל"א-1970.

(ב) הפרה החוכרת חוזה זה הפרה יסודית או הפסיקה את השימוש בנכס לתקופה העולה על 6 חודשים, או ששינתה מטרותיה באופן שאינו תואם חוזה זה, רשאית העירייה, מבלי לפגוע בזכותה לכל תרופה ו/או סעד עפ"י דין, לבטל לאלתר את החוזה לגבי הנכס או כל חלק ממנו, לפי שיקול דעתה.

(ג) הפרה החוכרת את החוזה הפרה שאינה יסודית רשאית העירייה מבלי לפגוע בזכותה לכל תרופה ו/או סעד עפ"י כל דין לבטל את החוזה אם לאחר שתישלח לחוכרת דרישה לתקן את ההפרה או את אי הקיום ולמלא אחר ההוראות המפורטות בדרישה תוך התקופה אשר תקבע ע"י העירייה, לא תמלא החוכרת אחר דרישה זו תוך התקופה האמורה

(ד) בנוסף לאמור לעיל ומבלי לגרוע מזכותה הכללית של העירייה עפ"י הדין ו/או בגין הפרת החוזה מצד החוכרת, תהא העירייה זכאית לבטל את החוזה ואת ההקצאה במקרים הבאים:

1. שימוש בנכס שלא עפ"י מטרות ההקצאה.

2. היקף האוכלוסייה הנהנית מהפעילות המתנהלת בנכס ירד באופן משמעותי מהצפי שעל פיו הוחלט להקצות את המקרקעין לשימוש זה.

3. הפעילות המתבצעת בנכס כרוכה בקבלת רישיון מגוף שלטוני ואותו רישיון בוטל ו/או נשלל.

4. הגוף לו הוקצו המקרקעין התפרק או הופסקה פעילותו.

5. הנכס דרוש לעירייה לצורך אחר. במקרה זה תינתן לחוכרת הודעה של 90 יום מראש.

6. מקבל ההקצאה לא השלים את הבנייה בתוך 3 שנים ולא קיבל ארכה.

7. החוכרת לא הנגישה את המבנה בהתאם להוראות התוק והתקנות.

8. כל מקרה אחר של הפרת החוזה ו/או פגם בהליך ההקצאה אשר עפ"י הדין מקנים עילת ביטול.

(ה) בנוסף לזכות העירייה לבטל את החוזה כאמור לעיל, ומבלי לפגוע בזכות מזכויותיה האחרות, רשאית העירייה לתבוע מאת החוכרת את ההוצאות, הנזקים וההפסדים שנגרמו לה עקב ההפרה.

16. **<u>תוצאות ביטול החוזה:</u>**

בוטל החוזה ע"י העירייה כאמור בסעיף 15 לעיל, יפעלו הצדדים כדלקמן:

(א) העירייה תבטל את זכות החכירה שנרשמה לטובת החוכרת בלשכת רישום המקרקעין לפי סעיף 17 להלן והחוכרת תהיה חייבת להופיע בלשכת רשום המקרקעין בכל עת שתוזמן לשם כך ולחתום על כל המסמכים והשטרות הדרושים לשם ביטול זה וכן לשלם את כל ההוצאות, האגרות והמיסים בגין כך, ובכל מקרה חתימתה על תוזה זה מהווה הסכמה מצידה לביטול רישום החכירה בלשכת רישום המקרקעין, ובלבד שהעירייה הודיעה לחוכרת על כוונתה זו לפחות 60 יום מראש.

(ב) החוכרת תהא חייבת לפנות את הנכס ולמסרו לידי העירייה כשהוא פנוי מכל אדם וחפץ, למעט הבנוי והמחובר אל הנכס דרך קבע, כשהנכס חופשי מכל שעבוד, חוב או זכות של צד ג' כלשהו, תוך 30 יום ממועד קבלת הדרישה לכך מהעירייה. העירייה תהיה רשאית להשתמש בנכס בעצמה או באמצעות צד ג' כראות עיניה ולפי שיקול דעתה המוחלט ולחוכרת לא תהא כל דרישה ו/או טענה ו/או תביעה מכל סוג שהוא כלפי העירייה לתשלום מכל סוג שהוא בקשר להקמת המבנה, החזקתו, השימוש בו והחזרת החזקה בו לעירייה.

(ג) לא קיימה החוכרת התחייבותה האמורה בסעיף קטן (ב) לעיל תהיה העירייה רשאית להיכנס לנכס, לתפוס את החזקה בו וכן לנקוט בכל הפעולות עפ"י כל דין למימוש זכויותיה והחוכרת תישא בכל ההוצאות שייגרמו לעירייה בשל שימוש העירייה בזכותה זו.

(ד) אין באמור לעיל כדי לגרוע מזכותו של כל צד לנקוט בכל הליך משפטי כפי שייראה לו בנסיבות העניין.

17. **<u>רישום החכירה:</u>**

(א) החוכרת מתחייבת לרשום את החכירה בלשכת רישום המקרקעין תוך 6 חודשים מיום שהדבר יתאפשר מבחינת הדין. העירייה תסייע לחוכרת לרשום את החכירה במידה ולא תהיה מניעה חוקית לכך.

(ב) החוכרת תכין את התיקים הדרושים לשם רישום החכירה אך אם לא תעשה כן תוך המועד האמור תהא העירייה רשאית, לפי בחירתה, להכין בעצמה את התיקים כאמור ולחייב את החוכרת בשכר טרחת עו"ד בגין כך.

(ג) כל ההוצאות הכרוכות בפתיחת תיק ואשר יחולו על הקרקע והכנתו והכנת הניירות והמפות הדרושים וכן כל ההוצאות האחרות בגין רישום הקרקע או חידוש רישום, חלוקה, הפרדה, פרצלציה, ובגין מדידות ומפות חלוקה לצורכי רישום וכל הכרוך בכך, אגרות רישום שטר חכירה המשתלמות בלשכת רישום המקרקעין וכן הוצאות

ביטול שטרי חכירה, הביטחונות והמסמכים הקשורים בחתימתו וביצועו, יחולו על החוכרת וישולמו על ידה מיד לפי דרישת העירייה.

(ד) החוכרת מתחייבת להופיע בלשכת רישום המקרקעין ו/או לפני עו"ד בכל עת שהדבר יידרש על ידי העירייה ולחתום על כל המסמכים הדרושים לשם רישום החכירה.

18. **<u>פרוק התאגיד:</u>**

במקרה שהחוכרת תחדל להיות תאגיד עפ"י חוק או רשות ציבורית הפועלת במסגרת רשויות המדינה, תפקע החכירה והחזקה בנכס וזכות השימוש בו וכל זכות אחרת הקיימת למשתמש בנכס יחזרו לידי העירייה לאלתר ויחולו הוראות סעיף 16 לעיל בשינויים המחויבים.

19. **<u>ויתורים:</u>**

שום ויתור, הנחה, הימנעות מפעולה במועדה או ארכה מצד העירייה לא ייחשבו כוויתור על זכויותיה ולא ישמשו כמניעה לתביעת פינוי או תביעה אחרת על ידה, אלא אם כן ויתרה העירייה על זכויותיה במפורש ובכתב על ידי מי שמוסמך לשנות מתנאי הסכם זה.

20. **<u>מקום שיפוט:</u>**

מוסכם על ידי הצדדים כי לבתי המשפט בירושלים תהא סמכות ייחודית לדון בכל תובענה אשר תתגלע בין הצדדים בכל הכרוך בחוזה זה או הנובע ממנו.

21. **<u>תנאי לתוקף החוזה:</u>**

חוזה זה טעון אישור מועצת העירייה ושר הפנים או בא כוחו.

22. **<u>כתובות והודעות:</u>**

כל כתב שיישלח לאחד הצדדים בדואר רשום לפי הכתובת כדלקמן ייחשב כנמסר לתעודתו 48 שעות אחרי שנמסר במשרד הדואר.

העירייה: **עיריית ירושלים**

הממונה על נכסי העירייה

קריית העירייה, כיכר ספרא 1, ירושלים.

החוכרת: **עמותת "רשת המעונות - נאות מרגלית"**

<u>ולראיה באו הצדדים על החתום:</u>

_____

החוכרת

נאות מרגלית

רשת מעונות יום

ע"ר 058-058291

_____

שמואל זלינגמו

נזבר העירייה

ראש העירייה

_____

11/10/21

אישור השר _____

תאריך _____

מאשר נוסח חוזה

אלעד גרון, עו"ד

ראש צוות נכסים - ענף וחקיקה

51424 ת.ד

תאריך: .....

מינהל הייעוץ המשפטי לעיריית ירושלים

אני החי"מ _____ *עו"ד מאשר בזה כי ה"ה*

_____ ת.ז. _____

_____ ת.ז _____

הינם מנהלי העמותה ורשאים על פי תזכירה ו/או תקנותיה ו/או על פי דין לחתום בשם החוכרת וכי חתימתם בצירוף חותמת העמותה מחייבת את העמותה לכול דבר ועניין.

_____

נלי אזולאי, עו"ד

מ.ר 29676

בית הכרם 30, כיכר דניה, ירושלים

טלפון: 02-6241155, פקס: 02-6236362

22. **<u>כתובות והודעות:</u>**

כל כתב שיישלח לאחד הצדדים בדואר רשום לפי הכתובת כדלקמן ייחשב כנמסר לתעודתו 48 שעות אחרי שנמסר במשרד הדואר.

העירייה: **עיריית ירושלים**
הממונה על נכסי העירייה
קריית העירייה, כיכר ספרא 1, ירושלים.

החוכרת: **עמותת "רשת המעונות - נאות מרגלית"**

<u>ולראיה באו הצדדים על החתום:</u>

_____ _____ _____
החוכרת גזבר העירייה ראש העירייה

נאות מרגלית
רשת מעונות יום
ע"ר 58-036?911

דיסקין נסים עו"ד
מנהלת נכסי העירייה, עיריית ירושלים
11/10/21

אישור השר _____

תאריך _____

אני החי"מ _____ *עו"ד מאשר בזה כי ה"ה:*

_____ ת.ז. _____

_____ ת.ז. _____

הינם מנהלי העמותה ורשאים על פי תזכירה ו/או תקנותיה ו/או על פי דין לחתום בשם החוכרת וכי חתימתם בצירוף חותמת העמותה מחייבת את העמותה לכול דבר ועניין.

_____
עו"ד

גלעד אזולאי, עו"ד
מ.ר. 36[illegible]
בית הכרם 30, כיכר הבוכרים, ירושלים
טלפון: 02-6241155 פקס: 02-6246362

עירייית ירושלים

גזברות - מחלקת נכסים

נספח ב' לחוזה החכירה

להלן הנוסחה לקיצור תקופת החכירה ותקופת החכירה המוארכת במקרה של השתתפות ציבורית בבנייה:

1.	סך ההוצאה הצפויה לפיתוח, לתשתית ולבניה במגרש	-	A
2.	סכום השתתפות כספי ציבור בפיתוח, תשתית ובניה במגרש	-	B
3.	יחסיות ההשתתפות לעומת ההוצאה	-	C = (B/A)
4.	תקופת חכירה מופחתת	-	D= 25 - (25X C)

דוגמא:

1.	ההוצאה הצפויה	= A	3,000,000 ש"ח
2.	ההשתתפות	= B	1,000,000ש"ח
3.	יחסיות החכירה	= C	1 / 3 = 0.33
4.	תקופת החכירה	= D	25-(25–0.33) = 25 -8.25 = 16.75

דהיינו: תקופת החכירה תהיה 16 שנים ו9- חודשים. יצויין כי גם תקופת החכירה המוארכת וגם תקופת החכירה המוארכת הנוספת ייפחתו באופן יחסי.

ההשתתפות הכספית תינתן רק לאחר חתימת חוזה /נספח לחוזה חכירה חדש.

הממונה על נכסי העירייה

יפוי כוח בלתי חוזר

נספח ג' לחוזה חכירה

אנו הח"מ, _____ מס' _____ 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 כחלק מחלקה/ות 21 בגוש/ים 30730 (להלן - "הנכס").

לחתום בשמנו ובמקומנו על כל מסמך ובין היתר על כל אישור קבלה, שטרי עסקות, רישום חכירה, ביטול רישום חכירה, מפות תשריטים וכל מסמך אחר הדרוש לשם ביצוע הפעולות הבאות, כולן או מקצתן; איחוד וחלוקת הנכס, רישום בית משותף על הנכס, ביטול רישום בית משותף על הנכס, תיקון או ביטול של תקנון בית משותף או צו בית משותף שעל הנכס בנוגע לכל עניין הנזכר בהם, לרבות רישום או תיקון הצמדות, כגון גג הבית, חצר הבית או כל חלק אחר ברכוש המשותף של הבית, רישום חכירה בנכס או ביטולה או תיקונה, או צמצומה, או הרחבתה, ביטול או רישום הערת אזהרה כלשהי וכן לעשות כל פעולה שהעירייה הוסמכה לעשותה בחוזה בגינו ניתן ייפוי כוח זה (חוזה מס' ___). כל הפעולות המנויות לעיל אפשר שיעשו בתמורה או שלא בתמורה.

להופיע בשמנו ובמקומנו בפני כל אדם, גוף משפטי, מוסד ממשלתי או עירוני או כל רשות מוסמכת, ולחתום לשם כך על כל מסמך הדרוש לשם ביצוע הפעולות האמורות לעיל, וכן קבלת אישורים ו/או היתרים וכיוצא באלה.

לשלם בשמנו ובמקומנו כל הוצאות, מסים היטלים ואגרות לשם ביצוע הפעולות האמורות לעיל.

"הנכס" המוזכר ברישא לייפוי כוח זה משמעותו כל חלקת/ות האדמה ו/או קטע/ים ממנה/מהן שבגוש/ים המפורטים ברישא לייפוי כוח זה ו/או כל חלקת אדמה אחרת לרבות חלק ממנה שתיווצר עקב פיצול כל חלקת/ות האדמה שבגוש/ים הנ"ל למספר חלקות חדשות, או לכל צירוף של חלקות אדמה או לצירוף של חלקי אדמה, לרבות כל הבנוי והמחובר אליהם ו/או שייבנה ויחובר אליהם.

מיופה כוחנו יהיה רשאי להעביר סמכויותיו לפי ייפוי כוח זה לאחר או לאחרים לפי שיקול דעתו הבלעדי.

יפוי כוח זה יהיה בלתי חוזר ויחייב אף את יורשינו אחרינו הואיל וזכויות צד שלישי, דהיינו עיריית ירושלים, תלויות בו.

נאות מרגלית
רשת מעונות יום
ע"ר 58-036?911

אני החי"מ, _____, עו"ד, מאשר כי _____ נושא ת.ז. _____

_____ ו_____ נושא ת.ז. _____

חתמו בפני על ייפוי כוח זה.

גלעד אזולאי, עו"ד
מ.ר. 29676
בית הכרם 30, כיכר דניה, ר"ם
טלפון: 02-6244355, פקס: 02-6246362

אגף היועץ המשפטי
מחלקת ייעוץ וחקיקה

א' חשון, תשפ"א
19 אוקטובר, 2020

חוות דעת משפטית לעניין חוזה חכירה (נכס 8831 משתמש 2)

1. עיריית ירושלים הינה בעלת הזכויות ו/או הזכאית להירשם כבעלת הזכויות במגרש 504 לפי תב"ע 12825 הידוע גם כחלקה 88 בגוש 29934, המצוי ברחוב מנחם ברש רועי, שכונת חומת שמואל, ירושלים (להלן: "**המקרקעין**").

2. ביום 27.2.2014 המליצה ועדת ההקצאות המקצועית על הקצאת חלק מהמקרקעין לעמותת "**חומת רחל – ירושלים (ע"ר)**" (להלן: "**העמותה**") לצורך הקמת בית כנסת וניהולו. חלק מהמקרקעין הוקצו לעמותה נוספת. תקופת ההקצאה שאושרה לעמותה הינה ל-25 שנים למפרע מיום השלמת הבנייה ובכפוף להשלמתה, עם אפשרות הארכה לשתי תקופות נוספות שלא תעלנה על 10 שנים כל אחת. תוקף ההקצאה הינו לשלוש שנים ובמידה והיא לא תמומש בפרק זמן זה, היא תבוטל. תוקף ההקצאה כפוף לחתימת העמותה, באמצעות מורשי החתימה שלה על התחייבות בכתב לפיה תפנה בעתיד את החניות שבהן היא עושה שימוש, כתנאי להקצאה ולחתימת העירייה על חוזה החכירה.

3. ביום 25.2.2014 המליצה הוועדה המייעצת להקצאות לאשר את המלצת ועדת ההקצאות המקצועית כאמור.

4. ביום 27.2.2014 אישרה מועצת העירייה את המלצת הוועדה המייעצת להקצאות כאמור.

5. על פי מידע שנמסר לי מאגף הנכסים, טרם נחתם חוזה חכירה אולם העמותה השלימה את בניית המבנה והינה לקראת הוצאת טופס 4, חוזה החכירה המצ"ב מסדיר את תקופת החכירה שנקבעה בהחלטת המועצה.

6. לאור האמור, אין מניעה משפטית לאישור ההסכם, בכפוף לקיום התנאים שנקבעו בהחלטת המועצה כאמור ובכפוף לאישורו של שר הפנים לפי סעיף 188 לפקודת העיריות.

בכבוד רב,
יהל דותן, עו"ד
עוזרת ליועץ המשפטי לעירייה
צוות נכסים – ייעוץ וחקיקה

כיכר ספרא 2, ת.ד. 775, ירושלים 9100701. טלפון 02-6298482/6298185
Safra Square 2, P.O.B. 775, Jerusalem 9100701. Tel. 02-6298482/6298185
yhakika@jerusalem.muni.il

חוזה חכירה

שנערך ונחתם בירושלים ביום _____ בחודש _____ בשנת _____

נכס 8831

משתמש 2

בית כנסת ובית מדרש
חומת רחל
רח' מנחם בגש רועי 15
הר חומה

בין: **עיריית ירושלים**
מכיכר ספרא 1, ירושלים
(להלן: "**העירייה**")

מצד אחד

לבין: **עמותת: "חומת רחל – ירושלים (ע"ר)"**
ע.ר. 580505824
(להלן: "**החוכרת**")

מצד שני

והואיל: והעירייה הינה בעלת הזכויות ו/או הזכאית להירשם כבעלת הזכויות במגרש 504 לפי תב"ע 12825 (להלן: "**התוכנית**") הידוע גם כחלקה 88 בגוש 29934, המצוי ברחוב מנחם ברש רועי, שכונת חומת שמואל, ירושלים (להלן: "**המקרקעין**").

והואיל: ועל פי התוכנית ייעוד המקרקעין הינו למבנה ציבור.

והואיל: והחוכרת מודעת לכך שככל והמקרקעין אינם רשומים ע"ש עיריית ירושלים, אין באישור שר הפנים או מי שהסמיכו, כל ראיה לרישום עתידי כאמור.

והואיל: ומועצת העירייה בישיבתה מיום 27.2.2014 החליטה על הקצאת חלק מהמקרקעין לחוכרת לצורך הקמת בית כנסת (להלן: "**המבנה**") וניהולו (להלן: "**מטרת החכירה**").

והואיל: וידוע לחוכרת כי עמותת "**בית הכנסת האשכנזי משכן שמואל**" (להלן: "**החוכרת הנוספת**") קיבלה אף היא הקצאה בחלק מהמקרקעין לצורך הקמה וניהול של בית כנסת (להלן: "**המבנה הנוסף**").

והואיל: וברצון החוכרת לחכור מהעירייה חלק מהמקרקעין לצורך הקמת המבנה ברצון העירייה להחכיר לחוכרת חלק מהמקרקעין לצורך הקמת המבנה כאמור, והכל בהתאם להוראות חוזה ותנאיו כדלהלן.

והואיל: והחוכרת מצהירה כי היא עומדת ותעמוד בתנאים המיוחדים ובתבחינים הכללים שקבעה העירייה בקשר להקצאות קרקע.

והואיל: ומובהר כי כל שימוש שיעשה במבנהו/או בנכס כהגדרתו להלן בניגוד למטרות ההקצאה יהווה עילה לביטול הסכם זה וההקצאה.

והואיל: ותכנון המבנה במקרקעין יבוצע בתיאום עם האגף למבני ציבור ומנהלת מבני דת ויאושר על ידם.

והואיל: וחלוקת המקרקעין בין החוכרת והחוכרת הנוספת ומיקומן במקרקעין יקבעו על ידי מנהל האגף למבני ציבור בהתייעצות עם מנהל מנהלת מבני דת.

והואיל: והתכנון יאפשר, ככל הניתן, בנייה של המבנה ושל המבנה הנוסף בנפרד, ללא תלות האחד בבניית השני.

והואיל: ותוקף ההקצאה והסכם זה כפופים לחתימת החוכרת, באמצעות מורשי החתימה שלה, על התחייבות בכתב לפיה עם קבלת טופס 4 למבנה היא תפנה את החניות שבהן היא עושה שימוש והמצאתו לאגף הנכסים, כתנאי לחתימת העירייה על הסכם זה.

והואיל: ומימוש ההקצאה כפוף לאישור גורמי התכנון והרישוי כמקובל ובהתאם לדרישות אגפי העירייה.

והואיל: ותוקף ההסכם כפוף להוכחת יכולת כלכלית של החוכרת, להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה.

והואיל: והחוכרת מצהירה כי אין מניעה שבדין לחתימתה על חוזה זה לרבות לעניין הוראות סעיף 122א' לפקודת העיריות (נוסח חדש).

והואיל: וידוע לחוכרת כי הסכם זה כפוף לאישור מועצת העירייה ושר הפנים לפי סעיף 188 לפקודת העיריות.

<u>לפיכך הותנה, הוצהר והוסכם בין הצדדים כדלקמן:</u>

בית כנסת ובית מדרש
חומת רחל
רח' מנחם ברש רועי 15
הר חומה

1. **<u>מבוא:</u>**
המבוא לחוזה זה מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

2. **<u>הגדרות:</u>**
"המקרקעין"- מגרש 504 לפי תב"ע 12825 הידוע גם כחלקה 88 בגוש 29934, המצוי ברחוב מנחם ברש רועי, שכונת חומת שמואל, ירושלים.

"הנכס"- חלק מהמקרקעין לרבות המבנה אשר יבנה עליהם בעתיד על ידי החוכרת, כמסומן בתשריט המצורף **כנספח א'** לחוזה זה ובכפוף להיתר הבנייה.

"המנהלת"- מנהלת אגף נכסי העירייה או מי שהוסמך לכך על ידה ובכל מקום בחוזה בו מסורות לעירייה סמכויות, יראו סמכויות אלה, אם לא נקבע אחרת, כנתונות גם למנהלת, ובכלל זה הסמכות לבטל את ההקצאה ו/או את חוזה זה.

3. **<u>החכירה ומטרתה:</u>**

(א) העירייה מתחייבת בזה להחכיר לחוכרת, והחוכרת מתחייבת לחכור מהעירייה חלק מהמקרקעין והכול בהתאם לתנאי חוזה זה והוראותיו. החכירה תחול על חלק מהמקרקעין ועל המבנה העתיד להיבנות עליהם על ידי החוכרת (להלן: "**הנכס**").

(ב) תוקף ההקצאה והסכם זה כפופים לחתימת החוכרת, באמצעות מורשי החתימה שלה, על התחייבות בכתב לפיה עם קבלת טופס 4 למבנה היא תפנה את החניות שבהן היא עושה שימוש והמצאתו לאגף הנכסים, כתנאי לחתימת העירייה על הסכם זה.

(ג) מטרת החכירה היא אך ורק לצורך הקמת בית כנסת וניהולו בהתאם למטרה כמפורט במבוא לחוזה זה, ולא לשם עשיית רווחים או כל מטרה אחרת שהיא, אלא אם תקבל הסכמת העירייה בכתב ומראש ובכפוף לקבלת אישור מועצת העירייה ושר הפנים.

(ד) למען הסר ספק, מובהר כי לא תיעשה כל פעילות פוליטית מפלגתית ו/או עסקית ו/או מסחרית ו/או כל פעילות שהיא למטרות רווח.

(ה) החוכרת מתחייבת שלא לקיים בנכס כל פעילות אסורה עפ"י הדין.

(ו) למען הסר ספק, מוצהר ומוסכם בזאת על ידי הצדדים כי חוק הגנת הדייר (נוסח משולב), תשל"ב-1972 או כל חוק שיחליפו והתקנות על פיהם לא יחולו על חוזה זה, למעט ההוראות הקובעות את אי תחולת החוק והתקנות על פיו, ומוסכם גם כי הסכמתה של העירייה ליתן חכירה בנכס פירושה הסכמת בעל זכויות במקרקעין בלבד והסכמה זו לא תתפרש כהסכמתה של רשות מוסמכת כלשהי, לרבות רשויות התכנון.

(ז) החוכרת מתחייבת שלא לשעבד ו/או למשכן את הנכס ו/או להעבירו לתפעול ו/או לשימוש של גוף אחר.

בית כנסת ובית מדרש
חומת רחל
רח' מנחם בגין רועי 25
הר חומה

4. **<u>בוטל.</u>**

5. **<u>תקופת החכירה:</u>**

(א) בכפוף לאמור בסעיפים קטנים (ד) ו- (ה) להלן, תקופת החכירה הינה ל- 25 שנה שתחילתה ביום 28.2.2014 וסיומה ביום 27.2.2039 (להלן: "**תקופת החכירה**").

(ב) עם תום תקופת החכירה, תהא לחוכרת זכות לפנות לעירייה בבקשה להאריך את תקופת החכירה ב- 10 שנים (להלן: "**תקופת החכירה המוארכת**") והכל בתנאים כאמור בסעיף 6 להלן.

(ג) בתום תקופת החכירה מוארכת, תהא לחוכרת זכות לפנות לעירייה בבקשה להאריך את תקופת החכירה המוארכת ב- 10 שנים נוספות (להלן: "**תקופת החכירה המוארכת הנוספת**") והכל בתנאים כאמור בסעיף 6 להלן.

(ד) למרות האמור בסעיף קטן (א) לעיל, עד להשלמת המבנה וקבלת תעודת גמר כדין (להלן: "**מועד השלמת הבנייה**") לא יהיה בחוזה זה אלא מתן הרשאה לחוכרת לעלות על המקרקעין ולהקים את המבנה בהתאם להוראות חוזה זה. החכירה תחל במועד השלמת הבניה למפרע למועד הנקוב בסעיף קטן (א) לעיל.

(ה) למרות האמור לעיל, במידה ועיריית ירושלים ו/או מדינת ישראל ו/או גוף ציבורי יעבירו לחוכרת כספים או מימון בכל צורה שהיא לצורך הקמת המבנה (להלן: "**מימון העירייה**"), יתקצרו תקופת החכירה ו/או תקופת החכירה המוארכת ו/או תקופת החכירה המוארכת הנוספת כאחד בשיעור דומה ליחס שבין מימון העירייה לסה"כ ההשקעה בהקמת המבנה לפי העניין, זאת בהתאם ל**נספח ד'** לחוזה זה.

6. **<u>הארכת תקופת החכירה:</u>**

ככל שהחוכרת תחליט לממש את זכויותיה לפי סעיפים 5 (ב) ו/או 5 (ג), יהיה עליה להגיש בקשה לעירייה להארכת תקופת החכירה או תקופת החכירה המוארכת, עד 12 חודשים טרם לסיום אותה תקופה. אישור הבקשה על ידי העירייה יהיה נתון לשיקול דעתה הבלעדי ובהתאם לתנאים שיהיו נהוגים אותה עת בעירייה לגבי חוזים מסוג זה, לרבות לעניין דמי החכירה.

בית כנסת ובית מדרש
רחמת יחל
רח' מנחם בגין רועי 15
הר חומה

7. **<u>החזרת הנכס בתום תקופת החכירה:</u>**

עם תום תקופת החכירה האמורה בסעיף 5 (א) לעיל או עם תום תקופת החכירה המוארכת ו/או תקופת החכירה המוארכת הנוספת כאמור בסעיף 6 לעיל ו/או עם הפסקת החכירה כדין ו/או עפ"י הוראות חוזה זה, תפנה החוכרת את הנכס ותשיבו לעירייה כשהוא פנוי מכל אדם וחפץ, בהתאם לאמור בסעיף 16 להלן בשינויים המחויבים.

8. **<u>דמי חכירה:</u>**

דמי החכירה בסך של 7,193 ₪ (במילים: שבעת אלפים מאה תשעים ושלושה שקלים) בתוספת מע"מ כחוק, למשך כל תקופת החכירה וישולמו מראש לכל התקופה.

9. **<u>הבניה:</u>**

(א) החוכרת מתחייבת בזה להגיש תוך 3 חודשים מיום חתימת חוזה זה את תכניות הבנייה לאישורה של הוועדה המקומית לתכנון ולבניה או כל רשות מוסמכת אחרת, שהיתר ממנה דרוש לשם הבנייה. התכנון יתואם ויאושר עם האגף למבני ציבור ומנח"ת. יובהר כי ההקצאה והחוזה כפופים לאישור גורמי התכנון והרישוי בהתאם לדרישות אגפי העירייה.

(ב) החוכרת מתחייבת להשתמש בנכס בהתאם למטרת החכירה כאמור.

(ג) יתרת המקרקעין תישאר בידי העירייה לצרכים עירוניים, בהתאם לשיקול דעתה.

(ד) על החוכרת לגדר את המקרקעין בהתאם לדרישות הפיקוח על הבנייה.

(ה) היה והמקרקעין ו/או כל חלק מהמקרקעין שהוקצה לחוכרת גובלים במקרקעין ו/או חלק מהמקרקעין שבשימוש העירייה ו/או מי מטעמה ו/או שהוקצו ו/או עתידים להיות מוקצים ע"י העירייה לגוף אחר כלשהו, החוכרת מתחייבת כי לא יתוכננו על ידה חלונות ו/או פתחים בקירות משותפים ו/או שעשויים להיות משותפים עם המבנים הקיימים ו/או אלו שעשויים להבנות בעתיד על המקרקעין או על כל חלק מהמקרקעין הגובלים במקרקעין שהוקצו לחוכרת.

(ו) כל תכנית כאמור בסעיף קטן (א) לעיל, לא תוגש על ידי החוכרת לאישורן של הוועדות והרשויות המוסמכות, אלא אם כן קיבלה החוכרת תחילה, ורק לאחר שקיבלה, את אישור העירייה לכך בכתב ובתנאי שתכנית זו תהא בהתאמה [illegible] תקפות אותה שעה וכל תקנה על פיהן.

[illegible]
חומת דחל
רח' מנחם בגין/רועי 15
הר חומה

(ז) העירייה רשאית, לפי שיקול דעתה, ומשיקולים סבירים ועניינים הקשורים למקרקעין, למקרקעין ולסביבתם, לאשר כל תכנית שתוצע על ידי החוכרת או לא לתת אישורה זה ו/או להתנות מתן אישורה בתנאים הנראים לה, לדרוש שינויה של התכנית, כולה או מקצתה, ועל החוכרת לקיים את התנאים ולבצע את השינויים הנדרשים ממנה על ידי העירייה כתנאי מוקדם למתן האישור על ידי העירייה.

(ח) החוכרת מתחייבת לסיים את בניית המבנה, לרבות הוצאת טופס 4 למבנה, לא יאוחר מ-6 חודשים ממועד תחימת חוזה זה. במידה ולא תעשה כן תבוטל ההקצאה, החוזה יגיע לקיצו ויחולו הוראות סעיף 16 להלן בשינויים המחויבים. המקרקעין יוחזרו לידי העירייה כשהם פנויים מכל אדם וחפץ, חופשי מכול שעבוד, חוב או זכות של צד ג' כלשהוא, תוך שלושים יום מתאריך קבלת הדרישה לכך מהעירייה, ולחוכרת לא תהא כל דרישה ו/או טענה ו/או תביעה מכול סוג שהוא כלפי העירייה לתשלום כלשהו בקשר להקמת המבנה ו/או פיתוח המקרקעין והחזרת החזקה בהם לעירייה.

(ט) כל ההוצאות הכרוכות בתכנון, בהוצאת היתר בניה ורישיונות עפ"י כל דין, וכן הוצאות הבניה לרבות תשלום לקבלנים, קבלני משנה, יועצים, בעלי מקצוע וכו' וכל התשלומים, האגרות וההיטלים שיחולו עפ"י כל דין, יחולו על החוכרת בלבד וישולמו על ידה והעירייה לא תידרש ולא תבצע כל תשלום בכסף או שווה כסף במישרין או בעקיפין בקשר עם הבנייה.

(י) החוכרת מתחייבת כלפי העירייה, כי מיד לאחר חתימת החוזה ו/או סיום הבנייה, תציג שלט על חשבונה בנכס או בצמוד או בסמוך אליו, בצורה ובאופן שתקבע העירייה, בתיאום עם החוכרת, ואשר יציין בצורה ברורה כי הנכס הוקצה, הוקם או ניתן על ידי העירייה או בעזרתה (הכול לפי העניין). החוכרת מתחייבת לשמור על השלט במצב טוב, תקין וקריא ולחדשו על חשבונה. החוכרת מתחייבת כי אם לא תעשה כן, תאפשר לעירייה או למי מטעמה להציג שלט על חשבון החוכרת כאמור.

(יא) החוכרת לא תהיה רשאית להקים את הנכס שהקמתו במקרקעין תאושר בהתאם להוראות סעיף זה (להלן: "**המבנה**") ו/או להוסיף למבנה ו/או למבנים ו/או למתקנים ו/או להגדיל את הנכס ו/או המבנים ו/או המתקנים שהקימה (להלן: "**תוספת הבניה**"), אלא בהסכמת העירייה ובתנאים שתקבע.

(יב) הוראות חוזה זה ככל שהן נוגעות לבנייה יחולו גם על תוספות בנייה בשינויים המחויבים.

(יג) למען הסר ספק, מובהר בזאת כי הוראות סעיף 14 יחולו בשינויים המחויבים גם על שלב הבניה.

(יד) ידוע לחוכרת כי החוכרת הנוספת קיבלה אף היא הקצאה בחלק מהמקרקעין לצורך הקמת המבנה נוסף.

(טו) תכנון המבנה במקרקעין יבוצע בתיאום עם האגף למבני ציבור ומנהלת מבני דת ויאושר על ידם.

(טז) חלוקת המקרקעין בין החוכרת והחוכרת הנוספת ומיקומן במקרקעין יקבעו על ידי מנהל האגף למבני ציבור בהתייעצות עם מנהל מנהלת מבני דת.

(יז) התכנון יאפשר, ככל הניתן, בנייה של המבנה ושל **בית הכנסת הנוסף**, ללא תלות האחד בבניית השני.

חומת רחל
רח' מנחם בגין רמני 15
הר חומה

10. <u>**השימוש בנכס והחזקתו:**</u>

(א) החוכרת מתחייבת להשתמש במקרקעין ובנכס אך ורק למטרת התכירה המפורטת במבוא לחוזה זה ובסעיף 3 לעיל ובהתאם להוראות חוזה זה. החוכרת לא תהא רשאית להשתמש במקרקעין ו/או בנכס לכל מטרה אחרת שהיא.

(ב) מובהר כי בשטח בית הכנסת המתוכנן תותר הקמת חדר להתכנסות לאחר התפילה לצורך קידוש בלבד (לדוגמא לאחר ברית/ בר מצווה/ שבת חתן) אך לא תותר השכרת החדר או כל שטח אחר במבנה לאירועים ולשמחות ו/או הכנסת שירותי קייטרינג או מזון פרט להגשת כיבוד קל בלבד שאינו דורש הכנה ו/או בישול ו/או חימום במקום.

(ג) החוכרת מתחייבת לבצע את כל עבודות הפיתוח ועבודות התקנות וחיבורי חשמל ואינסטלציה החלות עפ"י דין על הבעלים ו/או המחזיק בנכס, עפ"י דרישת כל רשות מוסמכת ו/או העירייה תוך התקופה הנקובה בדרישה זו.

(ד) במידה והרשות המוסמכת ו/או העירייה יבצעו בעצמן את עבודות הפיתוח, מתחייבת החוכרת לשלם לכל רשות מוסמכת ו/או לעירייה, לפי דרישתן, את סכום ההוצאות

אשר לפי חשבונן וקביעתן מגיע להן מהחוכרת בגין הנכס ובקשר אליו, עבור ביצוע עבודות הפיתוח הנ"ל או איזה מהן.
עבודות פיתוח בסעיף זה כגון:
סלילה והרחבה של כבישים ומדרכות, אבני שפה, קירות מגן, גינון, הנחת רשתות חשמל ועמודי טרנספורמציה, טלפון, גז, מים, ביוב ותיעול – כל הפעולות התברואתיות והסניטאריות הבאות לשמור על האוכלוסין נוחיותם ורווחתם, נטיעות ושאר מפעלי השבחה.

(ה) העירייה באמצעות מהנדס העיר ואגף תושי"ה תתכנן כביש גישה למקרקעין. החוכרת מתחייבת לשאת בעלות סלילת הכביש למקרקעין וכן בעלות אחזקת הכביש באופן יחסי בהתאם לשטח המוקצה כפי שתקבע העירייה.

(ו) החוכרת מתחייבת להנגיש את הנכס ואת השרות הניתן בו בהתאם להוראות החוק והתקנות.

בית כנסת ובית מדרש
חומת רחל
רח' מנחם ברש רועי 15
הר חומה

(ז) החוכרת מתחייבת לשמור על ניקיון הנכס וסביבתו הקרובה, להשתמש בהם באופן זהיר והוגן ולהחזיקם במצב תקין וכן היא מתחייבת לתקן מיד, על חשבונה, כל נזק או קלקול שייגרם לנכס ולסביבתו וכן לפצות את העירייה עבור כל נזק או קלקול כזה שלא תוקן.

(ח) החוכרת מתחייבת כי הבנייה, השימוש והפעילות בנכס יתבצעו בהתאם לכל החוקים, התקנות, הפקודות, ההוראות והדרישות המוצאות עפ"י דין ע"י הממשלה, הרשויות המקומיות, ועדות מקומיות ומחוזיות לתכנון ולבניה או כל רשות מוסמכת אחרת, בקשר עם החזקת הנכס, השימוש בו, תיקונו וכל הכרוך בו, לרבות אלה החלות על הבעלים, והחוכרת מקבלת על עצמה בלבד את האחריות המלאה עבור כל התוצאות של אי מילוי כל חוק, פקודה, חוק עזר, הוראה או דרישה כאמור.

(ט) העירייה תהא רשאית, באמצעות פקידיה, מורשיה וכל אדם אחר שהורשה לכך מטעמה, להיכנס לנכס בכל זמן סביר כדי לוודא את קיומן של הוראות חוזה זה על ידי החוכרת וכן תהא העירייה רשאית לעיין בספרי החשבונות של החוכרת.

(י) העירייה תהא רשאית להניח בנכס ולהעביר דרך הנכס, בתוכו, או מעליו, בין בעצמה ובין על ידי פקידיה, פועליה ומורשיה ובין על ידי אחרים באמצעות מוסד או חברה אחרת כלשהי, או להרשות לגוף או לרשות אחרת להניח ולהעביר דרך הנכס צינורות מים, צינורות ביוב ו/או תיעול ו/או ניקוז ו/או צינורות גז, לקבוע עמודים לחשמל תאורה או לטלפון ולהעביר חוטי חשמל או טלפון וכן לבצע כל פעולת פיתוח אחרת, הכול לפי התכניות המאושרות על ידי הרשויות המוסמכות. החוכרת מתחייבת לאפשר לעירייה להשתמש בזכותה זו ולא להפריע את הכניסה לנכס של נציגי העירייה או מי מטעמה למטרת הוצאתן לפועל של כל העבודות האמורות כדרוש ולשם החזקה תקינה וביצוע התיקונים בקווים שיונחו מתחתיו או מעליו כפי שיהא הצורך מדי פעם ופעם.

במקרה של מימוש זכותה לפי סעיף זה, מתחייבת העירייה כי הדבר יעשה, עד כמה שהדבר אפשרי, מבלי לפגוע בפעילות החוכרת בנכס, וכי בתום העבודות תחזיר מצב הנכס לקדמותו ולא תפגע מטרת החכירה.

(יא) החוכרת מתחייבת ליתן הסכמתה לשימוש העירייה בנכס בתקופת החכירה בשעות אשר אין מתקיימות בו פעילות ע"י החוכרת ובתנאי כי שימוש זה יתואם בין הצדדים מראש לגבי שעות השימוש המדויקות ומהות השימוש באופן ששימוש זה לא ינגוד את תקנות החוכרת ולא יפגע בפעילות החוכרת בנכס.

(יב) אין באמור לעיל כדי לגרוע מחובת החוכרת לקיים כל חובה המוטלת עליה על פי כל דין בקשר לבניה ו/או לשימוש בנכס ולפעילות שמתבצעת בו.

(יג) העירייה תהיה רשאית באמצעות פקידיה, מורשיה וכל אדם אחר שהורשה לכך מטעמה, להיכנס לנכס בכל זמן על מנת לוודא את קיומן של הוראות חוזה זה על ידי החוכרת.

(יד) החוכרת מתחייבת לבצע אחת לשנה סקר בטיחות במבנה ע"י יועץ בטיחות מקצועי.

(טו) החוכרת מתחייבת להמציא לעירייה דו"ח בדבר היעדר מפגעים בנכס אחת לשנה. כן מתחייבת החוכרת לפעול לתיקון מפגעים הדורשים תיקון בהתאם לדו"ח ולהנחיית יועץ הבטיחות, ככל שישנם.

בית כנסת ובית מדרש
קהילת רחל
רח' מנחם פרש דעוי 15
הר חומה

11. **<u>מיסים ותשלומים:</u>**

(א) החוכרת מתחייבת לשלם את כל התשלומים, ההיטלים, המסים, האגרות ותשלומי חובה וארנונה וכל תשלום מס מכל מין וסוג שהוא החלים או שיחולו על הנכס או בקשר אליו בגין תקופת החוזה ובכלל זה מיסי ממשלה והיטלי הרשות המקומית, בין אם אלו מוטלים על המחזיק, החוכר, הבעלים או אחרת, וזאת במידה והחוכרת אינה פטורה על פי כל דין מהתשלומים האמורים.

(ב) לא שילמה החוכרת תשלום מהתשלומים הנ"ל, תהא העירייה רשאית, לפי שיקול דעתה בלבד, לשלם את התשלומים, ההיטלים, המיסים הארנונות והאגרות כאמור לעיל על חשבון החוכרת ולגבותם מהחוכרת, ובלבד שהעבירה תחילה את דרישות התשלום האמורות לחוכרת ואפשרה לה לשלמן תוך פרק זמן סביר.

(ג) כל סכום המגיע לעירייה מאת החוכרת לפי חוזה זה, יישא ריבית והצמדה חוקית מתאריך חובת הפירעון ועד לסילוקו המלא וזאת מבלי לפגוע בזכויות האחרות של העירייה בקשר להפרת החוזה על ידי אי תשלום החוב.

(ד) במקרה של פיגור בפירעון תשלום כלשהו, שהחוכרת חייבת בו לפי חוזה זה, יהא כל סכום שייגבה מהחוכרת על חשבון הפיגור האמור נזקף לפי הסדר הבא: הוצאות גביה, ריבית והיתרה על חשבון הקרן.

(ה) מס ערך מוסף, במידה שחל על חוזה זה, יחול על החוכרת וישולם על ידה.

(ו) מס מכירה, במידה שחל על חוזה זה, יחול על החוכרת וישולם על ידה.

בית כנסת ובית מדרש
חומת בחל
רח' מנחם בגין/רועי 15
הר חומה

12. **<u>העברת זכויות:</u>**

(א) חוזה זה הינו אישי עם החוכרת בלבד וזכות החכירה המוקנית בו היא לחוכרת בלבד וחל איסור על החוכרת להעביר, למשכן, לשעבד להחכיר כל זכות מהזכויות הניתנות לה בחוזה זה במלואה או בחלקה ו/או להרשות לזולתה שימוש בנכס, והכל בין באופן קבוע ובין באופן זמני, אלא אם קיבלה הסכמת העירייה בכתב ומראש ובכפיפות לתנאים שהתנתה העירייה למתן הסכמה ולתשלום דמי הסכמה באם יידרשו ע"י העירייה, ובכפוף לקבלת אישור מועצת העירייה ושר הפנים.

(ב) אין באמור בסעיף זה כדי לגרוע מזכותה של החוכרת להתקשר בהסכמים עם קבלני משנה לשם מתן שירותים להם תזדקק לצורך השימוש בנכס בהתאם למטרת החכירה של הנכס, וזאת ללא צורך באישור העירייה, ובלבד שהאחריות למתן אותם שירותים תחול על החוכרת ותבוצע בפיקוחה ו/או באחריותה.

(ג) ככל שבמבנה שייבנה על ידי החוכרת יונצח אדם כזה או אחר, הרי שהחוכרת ו/או מי מטעמה תהיה מנועה מלטעון טענה בדבר קיומו של הקדש.

13. **<u>שמירת זכויות:</u>**

(א) מוצהר ומוסכם בזאת במפורש, כי אין בחוזה זה כדי להקנות לחוכרת כל זכות אשר לא הוענקה לה במפורש בחוזה זה, ולפיכך החוכרת מוותרת על כל זכות שעשויה להיות לה כחוכרת, על פי דין או על פי חוזה, במידה שלא נזכרה במפורש בחוזה זה.

(ב) מבלי לפגוע בכלליות האמור בסעיף קטן (א) לעיל מוצהר ומוסכם במפורש כי החוכרת לא תהיה זכאית ליזום, ללא קבלת הסכמת העירייה בכתב ומראש, כל שינוי לתכנית מתאר או לתכנית מפורטת החלה על המקרקעין או על חלק ממנו.

(ג) מוסכם ומוצהר בזאת במפורש כי במידה שהחכירה חלה על חלק מהמקרקעין תהא העירייה רשאית מבלי לפגוע בהוראות סעיף קטן (ד) להלן, לעשות כל פעולה ו/או שימוש שהם ביתרת המקרקעין או בקשר אליה ללא צורך בקבלת הסכמה מאת החוכרת וחתימתה על חוזה זה מהווה הסכמה לפעולה או שימוש כאמור במידה שתידרש על ידי צד שלישי כלשהו, ובלבד שאין בפעולה או בשימוש האמורים כדי להפריע, לדעת העירייה, במידה בלתי סבירה לשימוש החוכרת בנכס.

(ד) למען הסר ספק מוצהר ומוסכם בזאת במפורש כי העירייה תהיה רשאית לבנות בעצמה או ע"י אחרים מטעמה מעל לנכס ו/או בצמוד אליו ו/או בסמוך אליו כל תוספת בניה לפי שיקול דעתה בכפוף לתכנית בניין עיר החלה במקום, ולנהוג בתוספת הבניה, מנהג בעלים, הכול בתנאי שתוספת הבנייה תשמש למטרה שאינה נוגדת את תקנות החוכרת.

(ה) הזכויות בגין תוספת הבניה ירשמו על שם העירייה בדרך שהעירייה תראה לנכון, לרבות בדרך של רישום בית משותף בהתאם לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969.

(ו) להבטחת זכויות העירייה עפ"י חוזה זה, תפקיד החוכרת בידי העירייה ייפוי כוח נוטריוני בלתי חוזר בנוסח המצורף כ**נספח ג'** שיסמיך את העירייה לעשות כל פעולה שהוסמכה לעשותה עפ"י חוזה זה.

בית כנסת ובית מדרש
חומת רחל
רח' מנחם עברון רועי 15
הר חומה

14. **<u>אחריות החוכרת:</u>**

(א) **<u>ביטוח נכס:</u>**

הוראות הביטוח שיחולו על החוכרת הינן בהתאם להוראות נספח הביטוח המצורף להסכם זה **כנספח ב'** ומהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

(ב) **<u>אחריות לנזקים:</u>**

(1) החוכרת 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 החוכרת 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) החוכרת מתחייבת לגרום לסילוקה של כל דרישה או תביעה לתשלום פיצויים הנוגעת לנזקים כאמור בסעיף קטן (1) לעיל, במידה שתופנה כנגד העירייה. כן מתחייבת החוכרת לשפות את העירייה עבור כל סכום שהעירייה תחויב בו עקב כל תביעה שתוגש נגדה בקשר או כתוצאה מהנ"ל והחוכרת תשלם סכום זה לעירייה בצירוף הוצאות משפט, שכ"ט עו"ד, ריבית והצמדה תוך 14 יום מיום קבלת דרישת העירייה לכך. בכל מקרה כאמור תודיע העירייה על כך למשתמשת ותאפשר לה להגן על האינטרסים שלה בפני כל תביעה ו/או דרישה כאמור.

(3) החוכרת מתחייבת להמציא לעירייה מידי שנת כספים דיווחים כספיים ואחרים בקשר לשימוש בנכס במועדים ובמתכונת שתקבע ע"י העירייה.

15. **<u>הפרת החוזה וביטולו:</u>**

(א) הפרת הוראות סעיפים 3, 4, 7, 9 עד 12, 14 לחוזה כולן או חלקן תהווה הפרה יסודית כמשמעותה בחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), תשל"א-1970.

(ב) הפרה החוכרת חוזה זה הפרה יסודית או הפסיקה את השימוש בנכס לתקופה העולה על 6 חודשים, או ששינתה מטרותיה באופן שאינו תואם חוזה זה, רשאית העירייה, מבלי לפגוע בזכותה לכל תרופה ו/או סעד עפ"י דין, לבטל לאלתר את החוזה לגבי הנכס או כל חלק ממנו, לפי שיקול דעתה.

(ג) הפרה החוכרת את החוזה הפרה שאינה יסודית רשאית העירייה מבלי לפגוע בזכותה לכל תרופה ו/או סעד עפ"י כל דין לבטל את החוזה אם לאחר שתישלח לחוכרת דרישה לתקן את ההפרה או את אי הקיום ולמלא אחר ההוראות המפורטות בדרישה תוך התקופה אשר תקבע ע"י העירייה, לא תמלא החוכרת אחר דרישה זו תוך התקופה האמורה.

(ד) בנוסף לאמור לעיל ומבלי לגרוע מזכותה הכללית של העירייה עפ"י הדין ו/או בגין הפרת החוזה מצד החוכרת, תהא העירייה זכאית לבטל את החוזה ואת ההקצאה במקרים הבאים:

בית כנסת וביה"מ מדרש
הקמה רחל
רח' מנחם ברש ועוי' 25
הר חומה

1. שימוש בנכס שלא עפ"י מטרות ההקצאה.
2. היקף האוכלוסייה הנהנית מהפעילות המתנהלת בנכס ירד באופן משמעותי מהצפי שעל פיו הוחלט להקצות את המקרקעין לשימוש זה.
3. הפעילות המתבצעת בנכס כרוכה בקבלת רישיון מגוף שלטוני ואותו רישיון בוטל ו/או נשלל.
4. הגוף לו הוקצו המקרקעין התפרק או הופסקה פעילותו.
5. הנכס דרוש לעירייה לצורך אחר. במקרה זה תינתן לחוכרת הודעה של 90 יום מראש.
6. החוכרת לא השלימה את בניית המבנה, לרבות הוצאת טופס 4, תוך 6 חודשים ממועד חתימת חוזה זה.
7. החוכרת לא הנגישה את הנכס בהתאם להוראות החוק והתקנות.
8. כל מקרה אחר של הפרת החוזה ו/או פגם בהליך ההקצאה אשר עפ"י הדין מקנים עילת ביטול.

(ה) בנוסף לזכות העירייה לבטל את החוזה כאמור לעיל, ומבלי לפגוע בזכות מזכויותיה האחרות, רשאית העירייה לתבוע מאת החוכרת את ההוצאות, הנזקים וההפסדים שנגרמו לה עקב ההפרה.

16. **<u>תוצאות ביטול החוזה:</u>**

בוטל החוזה ע"י העירייה כאמור בסעיף 15 לעיל, יפעלו הצדדים כדלקמן:

(א) החוכרת תהא חייבת לפנות את הנכס ולמסרו לידי העירייה כשהוא פנוי מכל אדם וחפץ, למעט הבנוי והמחובר אל הנכס דרך קבע, כשהנכס חופשי מכל שעבוד, חוב או זכות של צד ג' כלשהו, תוך 30 יום ממועד קבלת הדרישה לכך מהעירייה. העירייה תהיה רשאית להשתמש בנכס בעצמה או באמצעות צד ג' כראות עיניה ולפי שיקול דעתה המוחלט ולחוכרת לא תהא כל דרישה ו/או טענה ו/או תביעה מכל סוג שהוא כלפי העירייה לתשלום מכל סוג שהוא בקשר להקמת המבנה, החזקתו, השימוש בו והחזרת החזקה בו לעירייה.

(ב) לא קיימה החוכרת התחייבותה האמורה בסעיף קטן (ב) לעיל תהיה העירייה רשאית להיכנס לנכס, לתפוס את החזקה בו וכן לנקוט בכל הפעולות עפ"י כל דין למימוש זכויותיה והחוכרת תישא בכל ההוצאות שייגרמו לעירייה בשל שימוש העירייה בזכותה זו.

(ג) אין באמור לעיל כדי לגרוע מזכותו של כל צד לנקוט בכל הליך משפטי כפי שייראה לו בנסיבות העניין.

בית כנסת וביו"ם מדרש
חומת רחל
רח' מנחם פרש/רעי 15
הר חומה

17. **<u>פרוק התאגיד:</u>**

במקרה שהחוכרת תחדל להיות תאגיד עפ"י חוק או רשות ציבורית הפועלת במסגרת רשויות המדינה, תפקע החכירה והחזקה בנכס וזכות השימוש בו וכל זכות אחרת הקיימת לחוכרת בנכס יחזרו לידי העירייה לאלתר ויחולו הוראות סעיף 16 לעיל בשינויים המחויבים.

18. **<u>ויתורים:</u>**

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.

19. **<u>מקום שיפוט:</u>**

מוסכם על ידי הצדדים כי לבתי המשפט בירושלים תהא סמכות ייחודית לדון בכל תובענה אשר תתגלע בין הצדדים בכל הכרוך בחוזה זה או הנובע ממנו.

20. **<u>תנאי לתוקף החוזה:</u>**

חוזה זה טעון אישור מועצת העירייה ושר הפנים או בא כוח.

בית כנסת ובית מדרש
חומת רחל
רח' מנחם ברש רועי 15
הר חומה -

21. **כתובות והודעות:**

כל כתב שיישלח לאחד הצדדים בדואר רשום לפי הכתובת כדלקמן ייחשב כנמסר לתעודתו 48 שעות אחרי שנמסר במשרד הדואר.

העירייה: **עיריית ירושלים**

מנהלת אגף נכסי העירייה

קריית העירייה, כיכר ספרא 1, ירושלים.

החוכרת: עמותת "חומת רחל – ירושלים (ע"ר)"

כתובת: מנחם ברש רועי 15/17 הר חומה ירושלים

ולראיה באו הצדדים על החתום:

בית כנסת ובית מדרש
חומת רחל
רח' מנחם ברש רועי 15
הר חומה -

_____	_____	_____
ראש העירייה	גזבר העירייה	החוכרת

_____

עיריית ירושלים

אני הח"מ מרב גולדנר עו"ד מאשר בזה כי ה"ה:

מרים אוהב-צדק ת.ז. 057033695

"ג'ה מ-קדוש ת.ז. 061693032

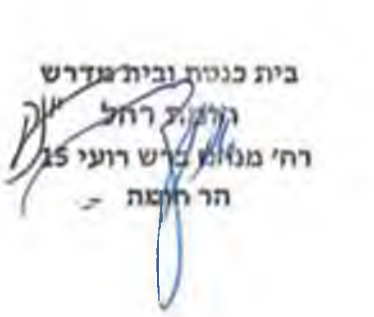
אשר חתמו בפניי על חוזה זה הינם מנהלי החוכרת ורשאים על פי תזכירה ו/או תקנותיה ו/או על פי דין לחתום בשם החוכרת וכי חתימתם בצירוף חותמת החוכרת מחייבת את החוכרת לכול דבר ועניין.

אלי גבריאל כהן, עו"ד
עורך דין, נוטריון
רשיון מס' 12...

אישור השר _____

תאריך _____

נספח א' תשריט



הומת בחל
רח' מקום ברש רועי 15
הר חומה

נספח ב' – נספח הביטוח

1.

א. להבטחת אחריותו של המשתמש על פי תנאי הסכם זה יערוך המשתמש ויחזיק בידיו במשך כל תקופת רשות השימוש ביטוחים על פי שיקול דעתו הבלעדי ושלא יפחתו מהביטוחים הבאים :

1) ביטוח עבודות קבלניות - טרם ביצוע עבודות שיפורים ו/או שיפוצים במבנה ו/או במקרקעין מתחייב המשתמש לערוך ביטוח עבודות קבלניות במתכונת "כל הסיכונים" מפני אבדן, נזק או אחריות הקשורים או הנובעים מביצוע העבודות הכולל פרק ביטוח רכוש, צד ג' ומעבידים.

2) ביטוחי קבע - טרם קבלת המבנה ו/או המקרקעין מתחייב המשתמש לערוך את הביטוחים הבאים :

2.1. ביטוח אש מורחב, על בסיס ערך כינון, של המבנה צמודותיהם, הציוד, המתקנים, המקרקעין ותכולתם.

2.2. ביטוח אחריות כלפי צד שלישי.

2.3. ביטוח חבות מעבידים בגין כל העובדים והמועסקים על ידו בקשר עם מטרת רשות השימוש במבנה ובמקרקעין ובסביבתם, לרבות קבלני משנה ועובדיהם.

ב. גבולות ותחומי האחריות יקבעו לפי שיקול דעתו הבלעדי של המשתמש ובלבד שישקפו את היקף הפעילות ואופי הסיכונים.

2. המשתמש לבדו אחראי כלפי העירייה לאבדן, נזק או קלקול לרכוש ו/או ציוד מכל סוג ותאור הנמצא או שהובא על ידו ו/או על ידי מי מטעמו ו/או שבאחריותו ו/או המשמש לצורך מטרת רשות השימוש ו/או לכל אובדן תוצאתי בקשר עם ההתקשרות. המשתמש רשאי שלא לערוך ביטוח לרכוש ו/או לציוד המפורט לעיל במלואו ו/או בחלקו, אולם יובהר כי בכל מקרה המשתמש פוטר, בשמו ובשם הבאים מטעמו, את העירייה ואת הבאים מטעם העירייה מאחריות לכל אובדן או נזק לרכוש או ציוד כלשהו כאמור ו/או לכל אובדן תוצאתי בקשר עם ההתקשרות.

3. בכל הביטוחים יכללו התנאים הבאים :

3.1. העירייה תיכלל כמבוטח נוסף, וייכלל סעיף המחייב את חברת הביטוח להודיע לעירייה 60 יום לפני מועד ביטול הביטוח או אי חידושו.

3.2. "העירייה" לעניין סעיפי הביטוח הינה : העירייה ו/או חברות בנות ו/או עמותות קשורות ו/או תאגידים עירוניים ו/או וועדות מקומיות ועובדים ומנהלים של הנ"ל.

3.3. בביטוחי החבות ייכלל סעיף אחריות צולבת.

3.4. פוליסות הביטוח של המשתמש יכללו סעיף ויתור על תחלוף כנגד העירייה וכל גוף אחר שאין להפעיל נגדו זכות שבוב.

3.5. הכיסוי בפוליסות לא יפחת מהיקף הכיסוי על פי פוליסות "ביטי" של קבוצת כלל ביטוח התקפות במועד התחלת הביטוח והביטוחים יערכו בחברת ביטוח המורשית בישראל.

בית כנסת ובית מדרש
הוועדת הר חומה
רח' מנחם ברש רועי 33
הר חומה

3.6. חריג רשלנות רבתי לא יחול בפוליסות.

3.7. כל סעיף בפוליסות (אם יש כזה) המפקיע או מקטין או מגביל בדרך כלשהי את אחריות מבטח המשתמש כאשר קיים ביטוח אחר לא יופעל כלפי העירייה ו/או מי מטעמה, ולגבי העירייה הפוליסות הנ"ל הוא "ביטוח ראשוני", המזכה אותה במלוא השיפוי המגיע לפי תנאיו, ללא זכות השתתפות בביטוחיה מבלי שתהיה למבטחי המשתמש זכות תביעה ממבטחי העירייה להשתתף בנטל החיוב כאמור בסעיף 59 לחוק חוזה הביטוח תשמ"א – 1981, ולמען הסר ספק מבטחי המשתמש מוותרים על טענה של ביטוח כפל כלפי הנ"ל.

4. העירייה תהא רשאית לדרוש מהמשתמש בכל עת במהלך כל תקופת ההסכם שיציג בפניה את פוליסות הביטוח ו/או אישורי ביטוח בהתאם לנוסחים שיקבעו ע"י העירייה.

5. המשתמש ידאג להאריך במועד את פוליסות הביטוח כאמור לעיל, כך שתהיינה בידיו פוליסות ביטוח תקפות למשך כל תקופת ההסכם לפי העניין ואו כל תקופת הארכה ו/או כל עוד ישנה אחריות כלפיו על פי דין.

6. עריכת הביטוחים ו/או תיקונם והמצאת פוליסות הביטוח ו/או האישורים על קיום ביטוחים לעירייה לא יהוו אישור כלשהו מהעירייה על התאמת הביטוחים ולא יטילו עליה אחריות כלשהו בקשר לכך ו/או לא יהא בכך כדי לצמצם את אחריותו של המשתמש על-פי הסכם זה או על-פי כל דין.

7. המשתמש לבדו אחראי על תשלום דמי הביטוחים הנ"ל וכן יישא בדמי ההשתתפויות העצמיות הקבועות בפוליסות הביטוח.

8. מובהר בזאת כי אין בחובתו של המשתמש לקיום הביטוחים כאמור בכדי להתנות על האמור בסעיף חוזה זה ו/או בהוראות אחריות והשיפוי בחוזה זה ו/או על פי דין באשר לאחריותו בגין כל נזק, ואין בעשיית הביטוחים ו/או בבדיקתם ו/או באי בדיקתם ע"י העירייה בכדי לפטור את המשתמש מכל אחריות מכח כל דין הסכם או מנהג.

9. כמו כן, אין בתשלום כלשהו מחברת הביטוח בכדי לשחרר את המשתמש מאחריותו כאמור. המשתמש יהא חייב בפיצוי בגין כל נזק ופגם שאינו מכוסה ע"י הפוליסות ו/או מתחת להשתתפויות העצמיות בפוליסות ובכלל זה יהא חייב בפיצוי לגבי נזקים בעבורם לא פיצתה חברת הבטוח את העירייה.

10. מובהר בזאת כי במקרים בהם שיעור הנזק שנגרם בפועל גבוה מסכום הפיצוי אותו שילמה חברת הבטוח, יהיה חייב המשתמש להשלים את יתרת הסכום ביחס למלוא שיעור הנזק בפועל.

נספח ג' - ייפוי כוח בלתי חוזר

אנו החי"מ, _____ ע"ר _____ ירושלים

מייפים בזאת את כוחה של עיריית ירושלים ואת ב"כ, יועצה המשפטי ועורכי הדין שהוסמכו ע"י מועצת עיריית ירושלים לפעול בשמה, ו/או כל אדם אחר המורשה מטעם עיריית ירושלים, לעשות בשמנו ובמקומנו את הפעולות דלקמן, כולן או מקצתן, לגבי הנכס הידוע כ מגרש 504 לפי תב"ע 12825 הידוע גם כחלקה 88 בגוש 29934, המצוי ברחוב מנחם ברש רועי, שכונת חומת שמואל, ירושלים (להלן - "**הנכס**").

לחתום בשמנו ובמקומנו על כל מסמך ובין היתר על כל אישור קבלה, שטרי עסקות, רישום זכויות/הערות, צמצום/תיקון/ביטול זכויות/הערות, מפות תשריטים וכל מסמך אחר הדרוש לשם ביצוע הפעולות הבאות, כולן או מקצתן ; איחוד וחלוקת הנכס, רישום בית משותף על הנכס, ביטול רישום בית משותף על הנכס, תיקון או ביטול של תקנון בית משותף או צו בית משותף שעל הנכס בנוגע לכל עניין הנזכר בהם, לרבות רישום או תיקון הצמדות, כגון גג הבית, חצר הבית או כל חלק אחר ברכוש המשותף של הבית, ביטול או רישום הערת אזהרה כלשהי וכן לעשות כל פעולה שהעירייה הוסמכה לעשותה בחוזה בגינו ניתן ייפוי כוח זה (חוזה נכס מס' 8831). כל הפעולות המנויות לעיל אפשר שיעשו בתמורה או שלא בתמורה.

להופיע בשמנו ובמקומנו בפני כל אדם, גוף משפטי, מוסד ממשלתי או עירוני או כל רשות מוסמכת, ולחתום לשם כך על כל מסמך הדרוש לשם ביצוע הפעולות האמורות לעיל, וכן קבלת אישורים ו/או היתרים וכיוצא באלה.

לשלם בשמנו ובמקומנו כל הוצאות, מסים היטלים ואגרות לשם ביצוע הפעולות האמורות לעיל.

"הנכס" המוזכר ברישא לייפוי כוח זה משמעותו כל חלקת/ות האדמה ו/או קטע/ים ממנה/מהן שבגוש/ים המפורטים ברישא לייפוי כוח זה ו/או כל חלקת אדמה אחרת לרבות חלק ממנה שתיווצר עקב פיצול כל חלקת/ות האדמה שבגוש/ים הנ"ל למספר חלקות חדשות, או לכל צירוף של חלקות אדמה או לצירוף של חלקי אדמה, לרבות כל הבנוי והמחובר אליהם ו/או שייבנה ויחובר אליהם.

מיופה כוחנו יהיה רשאי להעביר סמכויותיו לפי ייפוי כוח זה לאחר או לאחרים לפי שיקול דעתו הבלעדי.

יפוי כוח זה יהיה בלתי חוזר ויחייב אף את יורשינו אחרינו הואיל וזכויות צד שלישי, דהיינו עיריית ירושלים, תלויות בו.

בית כנסת ובית מדרש
חומת בבל
רח' מנחם ברש רועי 25
ירושלים

חתימת העמותה

אני החי"מ _____ עו"ד מאשר בזה כי הי"ה:

_____ ת.ז. _____

_____ ת.ז. _____

אשר חתמו בפניי על ייפוי כוח זה 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.

עיריית ירושלים

גזברות - מחלקת נכסים

<u>נספח ד' לחוזה רשות השימוש</u>

להלן הנוסחה לקיצור תקופת רשות השימוש ותקופת רשות השימוש המוארכת במקרה של השתתפות ציבורית בבנייה:

בית כנסת ובית מדרש
הומת רחל
רח' מנחם ברש רועי 45
הר חומה

1. סך ההוצאה הצפויה לפיתוח,
   לתשתית ולבניה במגרש - A
2. סכום השתתפות כספי ציבור - B
   בפיתוח, תשתית ובניה במגרש
3. יחסיות ההשתתפות לעומת ההוצאה - (B/A) = C
4. תקופת רשות שימוש מופחתת - 25 - (25X C) =D

<u>דוגמא</u>:

1. ההוצאה הצפויה A = 3,000,000 ש"ח
2. ההשתתפות B = 1,000,000ש"ח
3. יחסיות רשות השימוש C = 1 / 3 = 0.33
4. תקופת רשות השימוש D= 25 -8.25 = 16.75 25-(25 X 0.33)

דהיינו: תקופת רשות השימוש תהיה 16 שנים ו9- חודשים. יצוין כי גם תקופת רשות השימוש המוארכת וגם תקופת רשות השימוש המוארכת הנוספת יפחתו באופן יחסי.

ההשתתפות הכספית תינתן רק לאחר חתימת חוזה /נספח לחוזה רשות שימוש חדש.

מנהלת אגף נכסי העירייה

ירושלים תשפ"א
25 מאי, 2021

חוות דעת משפטית לעניין הסכם רשות שימוש בנכס עירוני (נכס 9858 משתמש 1)

1. עיריית ירושלים הינה בעלת הזכויות ו/או זכאית להיות בעלת הזכויות במגרש 616 על פי תב"ע 10766, הידוע גם כחלקה 75 בגוש 29936, המצוי ברחוב זאב פלק, שכונת חומת שמואל, ירושלים (להלן: "**המקרקעין**").

2. ביום 17/11/2020 המליצה ועדת ההקצאות המקצועית להקצות לעמותת "**מעלה האורות-הר חומה (ע"ר)**" (להלן: "**העמותה**") מקרקעין לצורך הקמת בית כנסת וניהולו (להלן: "**המבנה**"), בכפוף לתנאים כפי שיפורט להלן:

רשות השימוש תהא למשך תקופה של 24 שנים ו-11 חודשים שתחלנה ביום השלמת הבניה (ככל שתושלם) למפרע למועד החלטת המועצה בעניין ובכפוף להשלמת הבניה. תוקף ההקצאה הינו לשלוש שנים ובמידה והיא לא תמומש בפרק זמן זה, היא תבוטל.

3. ביום 27/12/2020 המליצה הוועדה המייעצת להקצאות לאשר את המלצת ועדת ההקצאות המקצועית כאמור.

4. ביום 31/12/2020 אישרה מועצת העירייה את המלצת הוועדה המייעצת להקצאות כאמור.

5. הסכם רשות השימוש המצ"ב מסדיר את תקופת רשות השימוש שאושרה על ידי המועצה כאמור.

6. לאור האמור, אין מניעה משפטית לאישור ההסכם בכפוף לקיום התנאים שנקבעו בהחלטת המועצה ובכפוף לאישורו של שר הפנים לפי סעיף 188 לפקודת העיריות.

בכבוד רב,

ניצן בלר, עו"ד
עוזרת ליועץ המשפטי לעירייה
צוות נכסים – ייעוץ וחקיקה

חוזה רשות שימוש

שנערך ונחתם בירושלים ביום 27 **בחודש** 08 **בשנת** 2021

נכס 9858

משתמש 1

בין: **עיריית ירושלים**
מכיכר ספרא 1, ירושלים
(להלן: "**העירייה**") **מצד אחד**

לבין: **עמותת: "מעלה האורות – הר חומה"**
ע.ר. 580435634
(להלן: "**המשתמשת**") **מצד שני**

הואיל: והעירייה הינה בעלת הזכויות ו/או הזכאית להירשם כבעלת הזכויות במגרש 616 לפי תכנית מספר 10766 (להלן: "**התכנית**"), הידוע כחלקה 75 בגוש 29936 ואשר מצוי ברחוב זאב פלק, בשכונת חומת שמואל, ירושלים (להלן: "**המקרקעין**").

והואיל: ועל פי התכנית ייעוד המקרקעין הינו למבנה ציבור.

והואיל: והמשתמשת מודעת לכך שככל והנכס אינם רשומים ע"ש עיריית ירושלים, אין באישור שר הפנים או מי שהסמיכו, כל ראיה לרישום עתידי כאמור.

והואיל: ומועצת העירייה בישיבתה מיום 31/12/2020 החליטה על הקצאת חלק ממקרקעין למשתמשת לצורך הקמת מבנה בית כנסת (להלן: "**המבנה**") וניהולו (להלן: "**מטרת רשות השימוש**").

והואיל: וברצון המשתמשת לקבל רשות שימוש מהעירייה במקרקעין לצורך הקמת המבנה וברצון העירייה ליתן למשתמשת רשות שימוש במקרקעין לצורך כאמור, והכל בהתאם להוראות חוזה ותנאיו כדלהלן.

והואיל: והמשתמשת מצהירה כי היא עומדת ותעמוד בתנאים המיוחדים ובתבחינים הכללים שקבעה העירייה בקשר להקצאות קרקע.

והואיל: ותכנון המבנה במקרקעין יבוצע בתיאום עם האגף למבני ציבור ומנהלת מבני דת ויאושר על ידם.

והואיל: ומימוש ההקצאה כפוף לאישור גורמי התכנון והרישוי כמקובל ובהתאם לדרישות אגפי העירייה.

מעלה האורות - הר חומה (ע"ר)
יוסף חיים אשכנזי
מס' 580435634
חתימת המשתמשת

5. **<u>תקופת רשות השימוש:</u>**

(א) בכפוף לאמור בסעיפים קטנים (ב) ו- (ג) להלן, תקופת רשות השימוש הינה ל- 24 שנים ו-11 חודשים שתחילתה ביום 01/01/2021 וסיומה ביום 30/11/2044 להלן: "**תקופת רשות השימוש**").

(ב) למרות האמור בסעיף קטן (א) לעיל, עד להשלמת המבנה וקבלת תעודת גמר כדין (להלן: "**מועד השלמת הבנייה**") לא יהיה בחוזה זה אלא מתן הרשאה למשתמשת לעלות על המקרקעין ולהקים את המבנה בהתאם להוראות חוזה זה. רשות השימוש תחל במועד השלמת הבניה למפרע למועד הנקוב בסעיף קטן (א) לעיל.

(ג) למרות האמור לעיל, במידה ועיריית ירושלים ו/או מדינת ישראל ו/או גוף ציבורי יעבירו למשתמשת כספים או מימון בכל צורה שהיא לצורך הקמת המבנה (להלן: "**מימון העירייה**"), תתקצר תקופת רשות השימוש בשיעור דומה ליחס שבין מימון העירייה לסה"כ ההשקעה בהקמת המבנה לפי העניין, זאת בהתאם ל**נספח ד'** לחוזה זה.

6. **<u>החזרת הנכס בתום תקופת רשות השימוש:</u>**

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 16 להלן בשינויים המחויבים.

7. **<u>דמי רשות שימוש:</u>**

דמי רשות השימוש בסך של 7,193 ₪ (במילים: שבעת אלפים ומאה תשעים ושלוש) בתוספת מע"מ כחוק, למשך כל תקופת רשות השימוש וישולמו מראש לכל התקופה.

8. **<u>הבניה:</u>**

(א) המשתמשת מתחייבת בזה להגיש תוך 6 חודשים מיום חתימת חוזה זה את תכניות הבנייה לאישורה של הוועדה המקומית לתכנון ולבניה או כל רשות מוסמכת אחרת, שהיתר ממנה דרוש לשם הבנייה. התכנון יתואם ויאושר עם האגף למבני ציבור ומנהלת מבני דת. יובהר כי ההקצאה והחוזה כפופים לאישור גורמי התכנון והרישוי בהתאם לדרישות אגפי העירייה.

(ב) המשתמשת מתחייבת להשתמש בנכס בהתאם למטרת רשות השימוש כאמור.

(ג) יתרת המקרקעין תישאר בידי העירייה לצרכים עירוניים, בהתאם לשיקול דעתה.

(ד) על המשתמשת לגדר את המקרקעין בהתאם לדרישות הפיקוח על הבנייה.

מעלה האורות - הר חומה (ע"ר)

יוסף חיים אשכנזי

מס' 580435634

חתימת המשתמשת

(ה) היה והמקרקעין ו/או כל חלק מהמקרקעין שהוקצה למשתמשת גובלים במקרקעין ו/או חלק מהמקרקעין שבשימוש העירייה ו/או מי מטעמה ו/או שהוקצו ו/או עתידים להיות מוקצים ע"י העירייה לגוף אחר כלשהו, המשתמשת מתחייבת כי לא יתוכננו על ידה חלונות ו/או פתחים בקירות משותפים ו/או שעשויים להיות משותפים עם המבנים הקיימים ו/או אלו שעשויים להבנות בעתיד על המקרקעין או על כל חלק מהמקרקעין הגובלים במקרקעין שהוקצו למשתמשת.

(ו) כל תכנית כאמור בסעיף קטן (א) לעיל, לא תוגש על ידי המשתמשת לאישורן של הוועדות והרשויות המוסמכות, אלא אם כן קיבלה המשתמשת תחילה, ורק לאחר שקיבלה, את אישור העירייה לכך בכתב ובתנאי שתכנית זו תהא בהתאמה לתכניות בנין ערים תקפות אותה שעה וכל תקנה על פיהן.

(ז) העירייה רשאית, לפי שיקול דעתה, ומשיקולים סבירים ועניניים הקשורים למקרקעין, למקרקעין ולסביבתם, לאשר כל תכנית שתוצע על ידי המשתמשת או לא לתן אישורה זה ו/או להתנות מתן אישורה בתנאים הנראים לה, לדרוש שינויה של התכנית, כולה או מקצתה, ועל המשתמשת לקיים את התנאים ולבצע את השינויים הנדרשים ממנה על ידי העירייה כתנאי מוקדם למתן האישור על ידי העירייה.

(ח) המשתמשת מתחייבת לסיים את בניית המבנה לא יאוחר מיום 31/12/2023 במידה ולא תעשה כן, ובשים לב להוראות סעיף 4 תבוטל ההקצאה, החוזה יגיע לקיצו ויחולו הוראות סעיף 16 להלן בשינויים המחויבים. המקרקעין יוחזרו לידי העירייה כשהם פנויים מכל אדם וחפץ, חופשי מכול שעבוד, חוב או זכות של צד ג' כלשהוא, תוך שלושים יום מתאריך קבלת הדרישה לכך מהעירייה, ולמשתמשת לא תהא כל דרישה ו/או טענה ו/או תביעה מכול סוג שהוא כלפי העירייה לתשלום כלשהו בקשר להקמת המבנה ו/או פיתוח המקרקעין והחזרת החזקה בהם לעירייה.

(ט) כל ההוצאות הכרוכות בתכנון, בהוצאת היתר בניה ורישיונות עפ"י כל דין, וכן הוצאות הבניה לרבות תשלום לקבלנים, קבלני משנה, יועצים, בעלי מקצוע וכו' וכל התשלומים, האגרות וההיטלים שיחולו עפ"י כל דין, יחולו על המשתמשת בלבד וישולמו על ידה והעירייה לא תידרש ולא תבצע כל תשלום בכסף או שווה כסף במישרין או בעקיפין בקשר עם הבנייה.

(י) המשתמשת מתחייבת כלפי העירייה, כי מיד לאחר חתימת החוזה ו/או סיום הבנייה, תציג שלט על חשבונה בנכס או בצמוד או בסמוך אליו, בצורה ובאופן שתקבע העירייה, בתיאום עם המשתמשת, ואשר יציין בצורה ברורה כי הנכס הוקצה, הוקם או ניתן על ידי העירייה או בעזרתה (הכול לפי העניין). המשתמשת מתחייבת לשמור על השלט במצב טוב, תקין וקריא ולחדשו על חשבונה. המשתמשת מתחייבת כי אם לא תעשה כן, תאפשר לעירייה או למי מטעמה להציג שלט על חשבון המשתמשת כאמור.

ועלה האורות - הר חומה (ע"ר)

יוסף חיים אשכנזי

מס' 580435634

חתימת המשתמשת

(יא) המשתמשת לא תהיה רשאית להקים את הנכס שהקמתו במקרקעין תאושר בהתאם להוראות סעיף זה (להלן: "**המבנה**") ו/או להוסיף למבנה ו/או למבנים ו/או למתקנים ו/או להגדיל את הנכס ו/או המבנים ו/או המתקנים שהקימה (להלן: "**תוספת הבניה**"), אלא בהסכמת העירייה ובתנאים שתקבע.

(יב) הוראות חוזה זה ככל שהן נוגעות לבנייה יחולו גם על תוספות בנייה בשינויים המחויבים.

(יג) למען הסר ספק, מובהר בזאת כי הוראות סעיף 14 יחולו בשינויים המחויבים גם על שלב הבניה.

(יד) תכנון המבנה במקרקעין יבוצע בתיאום עם האגף למבני ציבור ומנהלת מבני דת ויאושר על ידם.

9. **<u>השימוש בנכס והחזקתו:</u>**

(א) המשתמשת מתחייבת להשתמש במקרקעין ובנכס אך ורק למטרת רשות השימוש המפורטת במבוא לחוזה זה ובסעיף 3 לעיל ובהתאם להוראות חוזה זה. המשתמשת לא תהא רשאית להשתמש במקרקעין ו/או בנכס לכל מטרה אחרת שהיא.

(ב) מובהר כי בשטח בית הכנסת המתוכנן תותר הקמת חדר להתכנסות לאחר התפילה לצורך קידוש בלבד (לדוגמא לאחר ברית/ בר מצווה/ שבת חתן) אך לא תותר השכרת החדר או כל שטח אחר במבנה לאירועים ולשמחות ו/או הכנסת שירותי קייטרינג או מזון פרט להגשת כיבוד קל בלבד שאינו דורש הכנה ו/או בישול ו/או חימום במקום.

(ג) המשתמשת מתחייבת לבצע את כל עבודות הפיתוח ועבודות התקנות וחיבורי חשמל ואינסטלציה החלות עפ"י דין על הבעלים ו/או המחזיק בנכס, עפ"י דרישת כל רשות מוסמכת ו/או העירייה תוך התקופה הנקובה בדרישה זו.

(ד) במידה והרשות המוסמכת ו/או העירייה יבצעו בעצמן את עבודות הפיתוח, מתחייבת המשתמשת לשלם לכל רשות מוסמכת ו/או לעירייה, לפי דרישתן, את סכום ההוצאות אשר לפי חשבונן וקביעתן מגיע להן מהמשתמשת בגין הנכס ובקשר אליו, עבור ביצוע עבודות הפיתוח הנ"ל או איזה מהן.

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

חתימת המשתמשת

מעלה האורות - הר חומה (ע"ר)
יוסף חיים אשכנזי
מס' 580435634

והסניטאריות הבאות לשמור על האוכלוסין נוחיותם ורווחתם, נטיעות ושאר מפעלי השבחה.

(ה) העירייה באמצעות מהנדס העיר ואגף תושיי"ה תתכנן כביש גישה למקרקעין. המשתמשת מתחייבת לשאת בעלות סלילת הכביש למקרקעין וכן בעלות אחזקת הכביש באופן יחסי בהתאם לשטח המוקצה כפי שתקבע העירייה.

(ו) המשתמשת מתחייבת להנגיש את הנכס ואת השרות הניתן בו בהתאם להוראות החוק והתקנות.

(ז) המשתמשת מתחייבת לשמור על ניקיון הנכס וסביבתו הקרובה, להשתמש בהם באופן זהיר והוגן ולהחזיקם במצב תקין וכן היא מתחייבת לתקן מיד, על חשבונה, כל נזק או קלקול שייגרם לנכס ולסביבתו וכן לפצות את העירייה עבור כל נזק או קלקול כזה שלא תוקן.

(ח) המשתמשת מתחייבת כי הבנייה, השימוש והפעילות בנכס יתבצעו בהתאם לכל החוקים, התקנות, הפקודות, ההוראות והדרישות המוצאות עפ"י דין ע"י הממשלה, הרשויות המקומיות, ועדות מקומיות ומחוזיות לתכנון ולבניה או כל רשות מוסמכת אחרת, בקשר עם החזקת הנכס, השימוש בו, תיקונו וכל הכרוך בו, לרבות אלה החלות על הבעלים, והמשתמשת מקבלת על עצמה בלבד את האחריות המלאה עבור כל התוצאות של אי מילוי כל חוק, פקודה, חוק עזר, הוראה או דרישה כאמור.

(ט) העירייה תהא רשאית, באמצעות פקידיה, מורשיה וכל אדם אחר שהורשה לכך מטעמה, להיכנס לנכס בכל זמן סביר כדי לוודא את קיומן של הוראות חוזה זה על ידי המשתמשת וכן תהא העירייה רשאית לעיין בספרי החשבונות של המשתמשת.

(י) העירייה תהא רשאית להניח בנכס ולהעביר דרך הנכס, בתוכו, או מעליו, בין בעצמה ובין על ידי פקידיה, פועליה ומורשיה ובין על ידי אחרים באמצעות מוסד או חברה אחרת כלשהי, או להרשות לגוף או לרשות אחרת להניח ולהעביר דרך הנכס צינורות מים, צינורות ביוב ו/או תיעול ו/או ניקוז ו/או צינורות גז, לקבוע עמודים לחשמל תאורה או לטלפון ולהעביר חוטי חשמל או טלפון וכן לבצע כל פעולת פיתוח אחרת, הכול לפי התכניות המאושרות על ידי הרשויות המוסמכות. המשתמשת מתחייבת לאפשר לעירייה להשתמש בזכותה זו ולא להפריע את הכניסה לנכס של נציגי העירייה או מי מטעמה למטרת הוצאתן לפועל של כל העבודות האמורות כדרוש ולשם החזקה תקינה וביצוע התיקונים בקווים שיונחו מתחתיו או מעליו כפי שיהא הצורך מדי פעם ופעם.
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.

מעלה האורות - הר חומה (ע"ר)
יוסף חיים אשכנזי
מס' 580435634

חתימת המשתמשת

(יא) המשתמשת מתחייבת ליתן הסכמתה לשימוש העירייה בנכס בתקופת רשות השימוש בשעות אשר אין מתקיימות בו פעילות ע"י המשתמשת ובתנאי כי שימוש זה יתואם בין הצדדים מראש לגבי שעות השימוש המדויקות ומהות השימוש באופן ששימוש זה לא ינגוד את תקנות המשתמשת ולא יפגע בפעילות המשתמשת בנכס.

(יב) אין באמור לעיל כדי לגרוע מחובת המשתמשת לקיים כל חובה המוטלת עליה על פי כל דין בקשר לבניה ו/או לשימוש בנכס ולפעילות שמתבצעת בו.

(יג) העירייה תהיה רשאית באמצעות פקידיה, מורשיה וכל אדם אחר שהורשה לכך מטעמה, להיכנס לנכס בכל זמן על מנת לוודא את קיומן של הוראות חוזה זה על ידי המשתמשת.

(יד) המשתמשת מתחייבת לבצע אחת לשנה סקר בטיחות במבנה ע"י יועץ בטיחות מקצועי.

(טו) המשתמשת מתחייבת להמציא לעירייה דו"ח בדבר היעדר מפגעים במבנה אחת לשנה. כן מתחייב המשתמש לפעול לתיקון מפגעים הדורשים תיקון בהתאם לדו"ח ולהנחיית יועץ הבטיחות, ככל שישנם.

10. **<u>מיסים ותשלומים:</u>**

(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.

מעלה האורות - הר חומה (ע"ר)
יוסף חיים אשכנזי
מס' 580435634

חתימת המשתמשת

(ה) מס ערך מוסף, במידה שחל על חוזה זה, יחול על המשתמשת וישולם על ידה.

(ו) מס מכירה, במידה שחל על חוזה זה, יחול על המשתמשת וישולם על ידה.

11. **<u>העברת זכויות:</u>**

(א) חוזה זה הינו אישי עם המשתמשת בלבד וזכות רשות השימוש המוקנית בו היא למשתמשת בלבד וחל איסור על המשתמשת להעביר, למשכן, לשעבד להחכיר כל זכות מהזכויות הניתנות לה בחוזה זה במלואה או בחלקה ו/או להרשות לזולתה שימוש בנכס, והכל בין באופן קבוע ובין באופן זמני, אלא אם קיבלה הסכמת העירייה בכתב ומראש ובכפיפות לתנאים שהתנתה העירייה למתן הסכמה ולתשלום דמי הסכמה באם יידרשו ע"י העירייה, ובכפוף לקבלת אישור מועצת העירייה ושר הפנים.

(ב) אין באמור בסעיף זה כדי לגרוע מזכותה של המשתמשת להתקשר בהסכמים עם קבלני משנה לשם מתן שירותים להם תזדקק לצורך השימוש בנכס בהתאם למטרת רשות השימוש של הנכס, וזאת ללא צורך באישור העירייה, ובלבד שהאחריות למתן אותם שירותים תחול על המשתמשת ותבוצע בפיקוחה ו/או באחריותה.

(ג) ככל שבמבנה שייבנה על ידי המשתמשת יונצח אדם כזה או אחר, הרי שהמשתמשת ו/או מי מטעמה תהיה מנועה מלטעון טענה בדבר קיומו של הקדש.

12. **<u>שמירת זכויות:</u>**

(א) מוצהר ומוסכם בזאת במפורש, כי אין בחוזה זה כדי להקנות למשתמשת כל זכות אשר לא הוענקה לה במפורש בחוזה זה, ולפיכך המשתמשת מוותרת על כל זכות שעשויה להיות לה כמשתמשת, על פי דין או על פי חוזה, במידה שלא נזכרה במפורש בחוזה זה.

(ב) מבלי לפגוע בכלליות האמור בסעיף קטן (א) לעיל מוצהר ומוסכם במפורש כי המשתמשת לא תהיה זכאית ליזום, ללא קבלת הסכמת העירייה בכתב ומראש, כל שינוי לתכנית מתאר או לתכנית מפורטת החלה על המקרקעין או על חלק ממנו.

(ג) מוסכם ומוצהר בזאת במפורש כי במידה שרשות השימוש חלה על חלק מהמקרקעין תהא העירייה רשאית מבלי לפגוע בהוראות סעיף קטן (ד) להלן, לעשות כל פעולה ו/או שימוש שהם ביתרת המקרקעין או בקשר אליה ללא צורך בקבלת הסכמה מאת המשתמשת וחתימתה על חוזה זה מהווה הסכמה לפעולה או שימוש כאמור במידה שתידרש על ידי צד שלישי כלשהו, ובלבד שאין בפעולה או בשימוש האמורים כדי להפריע, לדעת העירייה, במידה בלתי סבירה לשימוש המשתמשת בנכס.

מועלה האורות - הר חומה (ע"ר)
יוסף חיים אשכנזי
מס' 580435634

חתימת המשתמשת

(ד) למען הסר ספק מוצהר ומוסכם בזאת במפורש כי העירייה תהיה רשאית לבנות בעצמה או ע"י אחרים מטעמה מעל לנכס ו/או בצמוד אליו ו/או בסמוך אליו כל תוספת בניה לפי שיקול דעתה בכפוף לתכנית בניין עיר החלה במקום, ולנהוג בתוספת הבניה, מנהג בעלים, הכול בתנאי שתוספת הבנייה תשמש למטרה שאינה נוגדת את תקנות המשתמשת.

(ה) הזכויות בגין תוספת הבניה ירשמו על שם העירייה בדרך שהעירייה תראה לנכון, לרבות בדרך של רישום בית משותף בהתאם לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969.

(ו) להבטחת זכויות העירייה עפ"י חוזה זה, תפקיד המשתמשת בידי העירייה ייפוי כוח נוטריוני בלתי חוזר בנוסח המצורף **כנספח ג'** שיסמיך את העירייה לעשות כל פעולה שהוסמכה לעשותה עפ"י חוזה זה.

13. **<u>אחריות המשתמשת:</u>**

(א) **<u>ביטוח נכס:</u>**

הוראות הביטוח שיחולו על המשתמשת הינן בהתאם להוראות נספח הביטוח המצורף להסכם זה **כנספח ב'** ומהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

(ב) **<u>אחריות לנזקים:</u>**

(1) המשתמשת בלבד תהיה אחראית במשך כל תקופת רשות השימוש כלפי העירייה וכן כלפי כל צד שלישי לכל עבירה בנכס ו/או לנזקים שיגרמו לנכס ו/או לצד שלישי כלשהו כולל העירייה ו/או עובדיה ו/או מורשיה ו/או לרכושם, ובפרט בקשר או כתוצאה מבנייה על ידי המשתמשת או מאופן החזקת הנכס והשימוש בו או בקשר לכל עבודה ו/או פעילות שתיעשה בו. למען הסר ספק, מובהר כי העירייה לא תהא אחראית לכל עבירה ו/או נזק כלשהם אשר ייגרמו בנכס או בקשר עם הנכס, במישרין או בעקיפין.

(2) המשתמשת מתחייבת לגרום לסילוקה של כל דרישה או תביעה לתשלום פיצויים הנוגעת לנזקים כאמור בסעיף קטן (1) לעיל, במידה שתופנה כנגד העירייה. כן מתחייבת המשתמשת לשפות את העירייה עבור כל סכום שהעירייה תחויב בו עקב כל תביעה שתוגש נגדה בקשר או כתוצאה מהנ"ל והמשתמשת תשלם סכום זה לעירייה בצירוף הוצאות משפט, שכ"ט עו"ד, ריבית והצמדה תוך 14 יום מיום קבלת דרישת העירייה לכך. בכל מקרה כאמור תודיע העירייה על כך למשתמשת ותאפשר לה להגן על האינטרסים שלה בפני כל תביעה ו/או דרישה כאמור.

(3) המשתמשת מתחייבת להמציא לעירייה מידי שנת כספים דיווחים כספיים ואחרים בקשר לשימוש בנכס במועדים ובמתכונת שתקבע ע"י העירייה.

14. **<u>הפרת החוזה וביטולו:</u>**

(א) הפרת הוראות סעיפים 3, 4, 7, 9 עד 12, 14 לחוזה כולן או חלקן תהווה הפרה יסודית כמשמעותה בחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), תשל"א-1970.

מעלה האורות - הר חומה (ע"ר)

יוסף חיים אשכנזי

מס' 580435634

קלימת המשתמשת

(ב) הפרה המשתמשת חוזה זה הפרה יסודית או הפסיקה את השימוש בנכס לתקופה העולה על 6 חודשים, או ששינתה מטרותיה באופן שאינו תואם חוזה זה, רשאית העירייה, מבלי לפגוע בזכותה לכל תרופה ו/או סעד עפ"י דין, לבטל לאלתר את החוזה לגבי הנכס או כל חלק ממנו, לפי שיקול דעתה.

(ג) הפרה המשתמשת את החוזה הפרה שאינה יסודית רשאית העירייה מבלי לפגוע בזכותה לכל תרופה ו/או סעד עפ"י כל דין לבטל את החוזה אם לאחר שתישלח למשתמשת דרישה לתקן את ההפרה או את אי הקיום ולמלא אחר ההוראות המפורטות בדרישה תוך התקופה אשר תקבע ע"י העירייה, לא תמלא המשתמשת אחר דרישה זו תוך התקופה האמורה.

(ד) בנוסף לאמור לעיל ומבלי לגרוע מזכותה הכללית של העירייה עפ"י הדין ו/או בגין הפרת החוזה מצד המשתמשת, תהא העירייה זכאית לבטל את החוזה ואת ההקצאה במקרים הבאים:

1. שימוש בנכס שלא עפ"י מטרות ההקצאה.
2. היקף האוכלוסייה הנהנית מהפעילות המתנהלת בנכס ירד באופן משמעותי מהצפי שעל פיו הוחלט להקצות את המקרקעין לשימוש זה.
3. ככל שנמצא כי לא מתקיים מניין מתפללים בימות השבוע או בליל שבת וביום שבת, יוחזרו המקרקעין והנכס לעירייה והחוזה יבוטל.
4. הפעילות המתבצעת בנכס כרוכה בקבלת רישיון מגוף שלטוני ואותו רישיון בוטל ו/או נשלל.
5. הגוף לו הוקצו המקרקעין התפרק או הופסקה פעילותו.
6. הנכס דרוש לעירייה לצורך אחר. במקרה זה תינתן למשתמשת הודעה של 90 יום מראש.
7. המשתמשת לא השלימה את בניית המבנה עד ליום 31/12/2023 ולא קיבלה ארכה.
8. המשתמשת לא הנגישה את הנכס בהתאם להוראות החוק והתקנות.
9. כל מקרה אחר של הפרת החוזה ו/או פגם בהליך ההקצאה אשר עפ"י הדין מקנים עילת ביטול.

(ה) בנוסף לזכות העירייה לבטל את החוזה כאמור לעיל, ומבלי לפגוע בזכות מזכויותיה האחרות, רשאית העירייה לתבוע מאת המשתמשת את ההוצאות, הנזקים וההפסדים שנגרמו לה עקב ההפרה.

15. **<u>תוצאות ביטול החוזה:</u>**

בוטל החוזה ע"י העירייה כאמור בסעיף 15 לעיל, יפעלו הצדדים כדלקמן:

מעלה האורות - הר חומה (ע"ר)

יוסף חיים אשכנזי

מס' 580435634

חתימת המשתמשת

(א) המשתמשת תהא חייבת לפנות את הנכס ולמסרו לידי העירייה כשהוא פנוי מכל אדם וחפץ, למעט הבנוי והמחובר אל הנכס דרך קבע, כשהנכס חופשי מכל שעבוד, חוב או זכות של צד ג' כלשהו, תוך 30 יום ממועד קבלת הדרישה לכך מהעירייה. העירייה תהיה רשאית להשתמש בנכס בעצמה או באמצעות צד ג' כראות עיניה ולפי שיקול דעתה המוחלט ולמשתמשת לא תהא כל דרישה ו/או טענה ו/או תביעה מכל סוג שהוא כלפי העירייה לתשלום מכל סוג שהוא בקשר להקמת המבנה, החזקתו, השימוש בו והחזרת החזקה בו לעירייה.

(ב) לא קיימה המשתמשת התחייבותה האמורה בסעיף קטן (ב) לעיל תהיה העירייה רשאית להיכנס לנכס, לתפוס את החזקה בו וכן לנקוט בכל הפעולות עפ"י כל דין למימוש זכויותיה והמשתמשת תישא בכל ההוצאות שייגרמו לעירייה בשל שימוש העירייה בזכותה זו.

(ג) אין באמור לעיל כדי לגרוע מזכותו של כל צד לנקוט בכל הליך משפטי כפי שייראה לו בנסיבות העניין.

(ד) מבלי לגרוע מהוראות סעיף זה וסעיף 15 לעיל, העירייה תהא רשאית לגבות מהמשתמשת דמי שימוש ראויים בגין השימוש בנכס שלא בהתאם למטרת רשות השימוש ותנאיה על פי חוזה זה (לרבות שימושים אחרים ועבירות בנייה) וזאת בהתאם לחוות-דעת שמאי מטעם העירייה.

16. **<u>פרוק התאגיד:</u>**

במקרה שהמשתמשת תחדל להיות תאגיד עפ"י חוק או רשות ציבורית הפועלת במסגרת רשויות המדינה, תפקע רשות השימוש והחזקה בנכס וזכות השימוש בו וכל זכות אחרת הקיימת למשתמשת בנכס יחזרו לידי העירייה לאלתר ויחולו הוראות סעיף 16 לעיל בשינויים המחויבים.

17. **<u>ויתורים:</u>**

שום ויתור, הנחה, הימנעות מפעולה במועדה או ארכה מצד העירייה לא ייחשבו כוויתור על זכויותיה ולא ישמשו כמניעה לתביעת פינוי או תביעה אחרת על ידה, אלא אם כן ויתרה העירייה על זכויותיה במפורש ובכתב על ידי מי שמוסמך לשנות מתנאי הסכם זה.

18. **<u>מקום שיפוט:</u>**

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. **<u>תנאי לתוקף החוזה:</u>**

חוזה זה טעון אישור מועצת העירייה ושר הפנים או בא כוח.

מעלה האורות - הר חומה (ע"ר)

יוסף חיים אשכנזי

מס' 580435634

חתימת המשתמשת

20. **כתובות והודעות:**

כל כתב שיישלח לאחד הצדדים בדואר רשום לפי הכתובת כדלקמן ייחשב כנמסר לתעודתו 48 שעות אחרי שנמסר במשרד הדואר.

העירייה: **עיריית ירושלים**

מנהלת אגף נכסי העירייה

קריית העירייה, כיכר ספרא 1, ירושלים.

המשתמשת: "מעלה האורות - הר חומה"

כתובת: רחוב יוסף 57 ירה 7 הר חומה ירושלים

ולראיה באו הצדדים על החתום:

_____ _____ _____

ראש העירייה גזבר העירייה המשתמשת

מעלה האורות - הר חומה (ע"ר)

יוסף חיים אשכנזי

מס' 580435634

מאשר נוסח חוזה

עו"ד

רשם עמותות נכסים - יעוץ וחקיקה

ת.ר. 51426

רישה לדין נסקר עו"ד

מנהלת נכסי העירייה עיריית ירושלים

עירית ירושלים

28/12/21

אני החתום מטה עו"ד מאשר בזה כי ה"ה:

סולי סיאקס ת.ז. 308435584

יגיאל נ'הואו ת.ז. 304629694

אשר חתמו בפניי על חוזה זה ביום 27/08/21 לאחר שהבהרתי להם את המשמעויות הנובעות מכך, הינם מנהלי המשתמש ורשאים על פי תזכירו ו/או תקנותיו ו/או על פי דין לחתום בשם המשתמש וכי חתימתם בצירוף חותמת המשתמש מחייבת את המשתמש לכול דבר ועניין.

עו"ד אלי שי CHEKLER, ADV LIC. NO. 48351

אישור השר _____

תאריך _____

מעלה האורות - הר חומה (ע"ר)

יוסף חיים אשכנזי

מס' 580435634

_____

חתימת המשתמשת

נספח ב' – נספח הביטוח

1.

א. להבטחת אחריותו של המשתמש על פי תנאי הסכם זה יערוך המשתמש ויחזיק בידיו במשך כל תקופת רשות השימוש ביטוחים על פי שיקול דעתו הבלעדי ושלא יפחתו מהביטוחים הבאים :

1) ביטוח עבודות קבלניות - טרם ביצוע עבודות שיפורים ו/או שיפוצים במבנה ו/או במקרקעין מתחייב המשתמש לערוך ביטוח עבודות קבלניות במתכונת "כל הסיכונים" מפני אבדן, נזק או אחריות הקשורים או הנובעים מביצוע העבודות הכולל פרק ביטוח רכוש, צד ג' ומעבידים.

2) ביטוחי קבע - טרם קבלת המבנה ו/או המקרקעין מתחייב המשתמש לערוך את הביטוחים הבאים :

2.1. ביטוח אש מורחב, על בסיס ערך כינון, של המבנה צמודותיהם, הציוד, המתקנים, המקרקעין ותכולתם.

2.2. ביטוח אחריות כלפי צד שלישי.

2.3. ביטוח חבות מעבידים בגין כל העובדים והמועסקים על ידו בקשר עם מטרת רשות השימוש במבנה ובמקרקעין ובסביבתם, לרבות קבלני משנה ועובדיהם.

ב. גבולות ותחומי האחריות יקבעו לפי שיקול דעתו הבלעדי של המשתמש ובלבד שישקפו את היקף הפעילות ואופי הסיכונים.

2. המשתמש לבדו אחראי כלפי העירייה לאבדן, נזק או קלקול לרכוש ו/או ציוד מכל סוג ותאור הנמצא או שהובא על ידו ו/או על ידי מי מטעמו ו/או שבאחריותו ו/או המשמש לצורך מטרת רשות השימוש ו/או לכל אובדן תוצאתי בקשר עם ההתקשרות. המשתמש רשאי שלא לערוך ביטוח לרכוש ו/או לציוד המפורט לעיל במלואו ו/או בחלקו, אולם יובהר כי בכל מקרה המשתמש פוטר, בשמו ובשם הבאים מטעמו, את העירייה ואת הבאים מטעם העירייה מאחריות לכל אובדן או נזק לרכוש או ציוד כלשהו כאמור ו/או לכל אובדן תוצאתי בקשר עם ההתקשרות.

3. בכל הביטוחים יכללו התנאים הבאים :

3.1. העירייה תיכלל כמבוטח נוסף, וייכלל סעיף המחייב את חברת הביטוח להודיע לעירייה 60 יום לפני מועד ביטול הביטוח או אי חידושו.

3.2. "העירייה" לעניין סעיפי הביטוח הינה : העירייה ו/או חברות בנות ו/או עמותות קשורות ו/או תאגידים עירוניים ו/או וועדות מקומיות ועובדים ומנהלים של הנ"ל.

3.3. בביטוחי החבות ייכלל סעיף אחריות צולבת.

3.4. פוליסות הביטוח של המשתמש יכללו סעיף ויתור על תחלוף כנגד העירייה וכל גוף אחר שאין להפעיל נגדו זכות שבוב.

מעלה האורות - הר חומה (ע"ר)
יוסף חיים אשכנזי
מס' 580435634

חתימת המשתמש

3.5. הכיסוי בפוליסות לא יפחת מהיקף הכיסוי על פי פוליסות "ביטי" של קבוצת כלל ביטוח התקפות במועד התחלת הביטוח והביטוחים יערכו בחברת ביטוח המורשית בישראל.

3.6. חריג רשלנות רבתי לא יחול בפוליסות.

3.7. כל סעיף בפוליסות (אם יש כזה) המפקיע או מקטין או מגביל בדרך כלשהי את אחריות מבטח המשתמש כאשר קיים ביטוח אחר לא יופעל כלפי העירייה ו/או מי מטעמה, ולגבי העירייה הפוליסות הנ"ל הוא "ביטוח ראשוני", המזכה אותה במלוא השיפוי המגיע לפי תנאיו, ללא זכות השתתפות בביטוחיה מבלי שתהיה למבטחי המשתמש זכות תביעה ממבטחי העירייה להשתתף בנטל החיוב כאמור בסעיף 59 לחוק חוזה הביטוח תשמ"א – 1981, ולמען הסר ספק מבטחי המשתמש מוותרים על טענה של ביטוח כפל כלפי הנ"ל.

4. העירייה תהא רשאית לדרוש מהמשתמש בכל עת במהלך כל תקופת ההסכם שיציג בפניה את פוליסות הביטוח ו/או אישורי ביטוח בהתאם לנוסחים שיקבעו ע"י העירייה.

5. המשתמש ידאג להאריך במועד את פוליסות הביטוח כאמור לעיל, כך שתהיינה בידיו פוליסות ביטוח תקפות למשך כל תקופת ההסכם לפי העניין ואו כל תקופת הארכה ו/או כל עוד ישנה אחריות כלפיו על פי דין.

6. עריכת הביטוחים ו/או תיקונם והמצאת פוליסות הביטוח ו/או האישורים על קיום ביטוחים לעירייה לא יהוו אישור כלשהו מהעירייה על התאמת הביטוחים ולא יטילו עליה אחריות כלשהו בקשר לכך ו/או לא יהא בכך כדי לצמצם את אחריותו של המשתמש על-פי הסכם זה או על-פי כל דין.

7. המשתמש לבדו אחראי על תשלום דמי הביטוחים הנ"ל וכן יישא בדמי ההשתתפויות העצמיות הקבועות בפוליסות הביטוח.

8. מובהר בזאת כי אין בחובתו של המשתמש לקיום הביטוחים כאמור בכדי להתנות על האמור בסעיף חוזה זה ו/או בהוראות אחריות והשיפוי בחוזה זה ו/או על פי דין באשר לאחריותו בגין כל נזק, ואין בעשיית הביטוחים ו/או בבדיקתם ו/או באי בדיקתם ע"י העירייה בכדי לפטור את המשתמש מכל אחריות מכח כל דין הסכם או מנהג.

9. כמו כן, אין בתשלום כלשהו מחברת הביטוח בכדי לשחרר את המשתמש מאחריותו כאמור. המשתמש יהא חייב בפיצוי בגין כל נזק ופגם שאינו מכוסה ע"י הפוליסות ו/או מתחת להשתתפויות העצמיות בפוליסות ובכלל זה יהא חייב בפיצוי לגבי נזקים בעבורם לא פיצתה חברת הבטוח את העירייה.

10. מובהר בזאת כי במקרים בהם שיעור הנזק שנגרם בפועל גבוה מסכום הפיצוי אותו שילמה חברת הבטוח, יהיה חייב המשתמש להשלים את יתרת הסכום ביחס למלוא שיעור הנזק בפועל.

מעלה האורות - הר חומה (ע"ר)

יוסף חיים אשכנזי

מס' 580435634

חתימת המשתמש

16/9858-1

נספח ג' - ייפוי כוח בלתי חוזר

אנו הח"מ, עמותת "**מעלה האורות - הר חומה (ע"ר)**", ע"ר **580435634** 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 75 בגוש 29936 המצויה ברחוב זאב פלק , שכונת חומת שמואל, ירושלים (להלן - "**הנכס**").

לחתום בשמנו ובמקומנו על כל מסמך ובין היתר על כל אישור קבלה, שטרי עסקות, רישום זכויות/הערות, צמצום/תיקון/ביטול זכויות/הערות, מפות תשריטים וכל מסמך אחר הדרוש לשם ביצוע הפעולות הבאות, כולן או מקצתן ; איחוד וחלוקת הנכס, רישום בית משותף על הנכס, ביטול רישום בית משותף על הנכס, תיקון או ביטול של תקנון בית משותף או צו בית משותף שעל הנכס בנוגע לכל עניין הנזכר בהם, לרבות רישום או תיקון הצמדות, כגון גג הבית, חצר הבית או כל חלק אחר ברכוש המשותף של הבית, ביטול או רישום הערת אזהרה כלשהי וכן לעשות כל פעולה שהעירייה הוסמכה לעשותה בחוזה בגינו ניתן ייפוי כוח זה (חוזה נכס מס' 9858). כל הפעולות המנויות לעיל אפשר שיעשו בתמורה או שלא בתמורה.

להופיע בשמנו ובמקומנו בפני כל אדם, גוף משפטי, מוסד ממשלתי או עירוני או כל רשות מוסמכת, ולחתום לשם כך על כל מסמך הדרוש לשם ביצוע הפעולות האמורות לעיל, וכן קבלת אישורים ו/או היתרים וכיוצא באלה.

לשלם בשמנו ובמקומנו כל הוצאות, מסים היטלים ואגרות לשם ביצוע הפעולות האמורות לעיל.

"הנכס" המוזכר ברישא לייפוי כוח זה משמעותו כל חלקת/ות האדמה ו/או קטע/ים ממנה/מהן שבגוש/ים המפורטים ברישא לייפוי כוח זה ו/או כל חלקת אדמה אחרת לרבות חלק ממנה שתיווצר עקב פיצול כל חלקת/ות האדמה שבגוש/ים הנ"ל למספר חלקות חדשות, או לכל צירוף של חלקות אדמה או לצירוף של חלקי אדמה, לרבות כל הבנוי והמחובר אליהם ו/או שייבנה ויחובר אליהם.

מיופה כוחנו יהיה רשאי להעביר סמכויותיו לפי ייפוי כוח זה לאחר או לאחרים לפי שיקול דעתו הבלעדי.

יפוי כוח זה יהיה בלתי חוזר ויחייב אף את יורשינו אחרינו הואיל וזכויות צד שלישי, דהיינו עיריית ירושלים, תלויות בו.

מעלה האורות - הר חומה (ע"ר)

יוסף חיים אשכנזי

מס' 580435634

חתימת העמותה

אני הח"מ _____ עו"ד מאשר בזה כי ה"ה :

_____ ת.ז. _____

_____ ת.ז. _____

הינם מנהלי העמותה ורשאים על פי תזכירה ו/או תקנותיה ו/או על פי דין לחתום בשם העמותה וכי חתימתם בצירוף חותמת העמותה מחייבת את העמותה לכול דבר ועניין.

_____

מעלה האורות - הר חומה (ע"ר)

יוסף חיים אשכנזי

מס' 580435634

חתימת המשתמשת

17/9858-1

עיריית ירושלים

גזברות - מחלקת נכסים

<u>נספח ד' לחוזה רשות השימוש</u>

להלן הנוסחה לקיצור תקופת רשות השימוש ותקופת רשות השימוש המוארכת במקרה של השתתפות ציבורית בבנייה:

1. סך ההוצאה הצפויה לפיתוח,
   לתשתית ולבניה במגרש - A
2. סכום השתתפות כספי ציבור - B
   בפיתוח, תשתית ובניה במגרש
3. יחסיות ההשתתפות לעומת ההוצאה - (B/A) = C
4. תקופת רשות שימוש מופחתת - 25 - (25X C) =D

<u>דוגמא</u>:

1. ההוצאה הצפויה A = 3,000,000 ש"ח
2. ההשתתפות B = 1,000,000ש"ח
3. יחסיות רשות השימוש C = 1 / 3 = 0.33
4. תקופת רשות השימוש 25-(25 X 0.33) = 25 -8.25 = 16.75= D

דהיינו: תקופת רשות השימוש תהיה 16 שנים ו9- חודשים. יצוין כי גם תקופת רשות השימוש המוארכת וגם תקופת רשות השימוש המוארכת הנוספת יפחתו באופן יחסי.

ההשתתפות הכספית תינתן רק לאחר חתימת חוזה /נספח לחוזה רשות שימוש חדש.

מנהלת אגף נכסי העירייה

מעלה האורות - הר חומה (ע"ר)

יוסף חיים אשכנזי

מס' 580435634

חתימת המשתמשת

עיריית ירושלים
אגף היועץ המשפטי לעירייה

ירושלים

כ"ח אדר ב, תשע"ו
7 אפריל, 2016

אל: חברי מועצת העירייה

הנדון: <u>חוות דעת משפטית לעניין חוזה חכירה</u>

1. עיריית ירושלים הינה בעלת זכויות בחלק ממגרש 307 על פי תב"ע 3602ב' (להלן: "המקרקעין").

2. לפי התב"ע מיועדים המקרקעין לבית כנסת.

3. ביום 3.12.03 המליצה ועדת האיתורים המקצועית להקצות את המקרקעין לעמותת "כתל המזרח" (להלן: "העמותה").

4. ביום 14.1.04 אישרה ועדת איתורים ראשית את המלצת ועדת האיתורים המקצועית, כאמור לעיל.

5. ביום 29.1.04 אישרה מועצת העירייה את החלטת ועדת איתורים ראשית, כאמור לעיל.

6. ביום 10.6.04 נחתם חוזה חכירה עם העמותה.

7. על מנת לאשר את חוזה החכירה על ידי שר הפנים, מובא כיום חוזה זה בפני מועצת העירייה, בהתאם לסעיף 188 לפקודת העיריות ובהתאם לנוהל "הקצאת קרקעות ומבנים ללא תמורה או בתמורה סמלית".

8. לאור האמור לעיל, חוות דעתי הינה כי אין מניעה משפטית לאישור ההסכם.

בכבוד רב,

אפרת מזרחי, עו"ד
עוזרת ליועץ המשפטי לעירייה
צוות נכסים

כיכר ספרא 8, ת.ד. 775 ירושלים מיקוד 91007
טל': 02-6296204, פקס: 02-6296714

אמ- 1114א

מספר נכס : 8181

מספר חוזה :

חוזה חכירה

שנערך ונחתם בירושלים ביום 15 לחודש יוני 2004

ב י ן: **עירית ירושלים**
מקריית העירייה, כיכר ספרא 1, ירושלים
(להלן- העירייה)

מצד אחד

לב י ן: **עמותת "כתל המזרח" ירושלים**
ע.ר. 58-030-854-2
אצל ראובן כהן
רח' אליהו מרידור 18/1
(להלן- החוכר)

מצד שני

הואיל: והעירייה הינה הבעלים ו/או הזכאית להיות הבעלים והמחזיקה של המגרש המתואר בתוספת לחוזה זה (להלן - התוספת) ובתשריט הנספח לתוספת, והמהווים חלק בלתי נפרד מחוזה זה, (להלן - המגרש);

והואיל: ועל המגרש חלה תוכנית בנין עיר כמפורט בתוספת (להלן - התב"ע) ועפ"י התב"ע מיועד המגרש כמפורט בתוספת;

והואיל: והחוכר מעוניין לחכור מאת העירייה את המגרש כמתואר בתוספת ובתשריט המצורף לתוספת כהגדרתם בתוספת למטרה כמתואר בתוספת, (להלן המטרה).

והואיל: ומועצת העירייה בישיבתה כמפורט בתוספת החליטה על החכרת הנכס לחוכר לצורך שימוש בו למטרה כמפורט בתוספת (להלן - המטרה);

והואיל: וברצון החוכר לחכור מן העירייה את המגרש וברצון העירייה להחכיר לחוכר את המגרש בהתאם בהתאם להוראות חוזה זה ותנאיו להלן;

והואיל: והחוכר מצהיר, כי אין מניעה שבדין לחתימתו על חוזה זה לרבות לענין הוראות סע' 122א לפקודת העיריות (נוסח חדש);

והואיל: וידוע לצדדים כי הסכם זה כפוף לאישור שר הפנים;

והואיל: וברצון הצדדים לקבוע את תנאי ההתקשרות ביניהם;

לפיכך מותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. **<u>מבוא</u>**

המבוא לחוזה זה מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

2. **<u>החכירה ומטרתה</u>**

(א)העירייה מתחייבת בזה להחכיר לחוכר, והחוכר מתחייב לחכור מן העירייה את המגרש המתואר בתוספת, הכל בהתאם לתנאי חוזה זה והוראותיו. החכירה תחול על המקרקעין ועל המבנה שייבנה עליהם, (להלן - הנכס).

(ב)מטרת החכירה היא אך ורק להקמת מבנה (להלן - המבנה) למטרה כמפורט בתוספת ולא לשם עשיית רווחים או כל מטרה אחרת שהיא, אלא אם יקבל הסכמת העירייה בכתב ומראש ובכפוף לקבלת אישור מועצת העירייה ושר הפנים.

(ג)למען הסר ספק יובהר כי לא תעשה כל פעילות פוליטית מפלגתית ו/או עסקית ו/או מסחרית ו/או כל פעילות שהיא למטרת רווח.

(ד)המגרש מוגדר בתוספת ומתואר בתשריט המצ"ב כחלק בלתי נפרד מהחוזה.

(ה)למען הסר ספק מוצהר ומוסכם בזאת על ידי הצדדים כי חוק הגנת הדייר (נוסח משולב) תשל"ב-1972 ו/או כל חוק שיחליפו והתקנות על פיהם לא יחולו על חוזה זה למעט ההוראות הקובעות את אי תחולת החוק והתקנות על פיו, ומוסכם גם כי הסכמתה של העירייה להחכרת המגרש ולהקמת המבנה פירושה הסכמת בעל זכויות במקרקעין בלבד והסכמה זו לא תתפרש כהסכמתה של רשות מוסמכת כלשהי לרבות רשויות התכנון.

3. **תקופת החכירה**

(א)בכפוף לאמור בס"ק (ב) ו-(ג) להלן, תקופת החכירה היא ל- 25 שנה שתחילתה מיום חתימת החוזה וסיומה בתום 25 שנה מיום חתימת החוזה. (להלן - תקופת החכירה).

(ב)למרות האמור בס"ק (א) לעיל עד להשלמת ובניית המבנה וקבלת תעודת השלמה כדין (להלן - מועד השלמת הבנייה) לא יהיה בחוזה זה אלא מתן הרשאה לחוכר לעלות על המגרש ולהקים את המבנה בהתאם להוראות חוזה זה. החכירה תחל במועד השלמת הבניה למפרע למועד הנקוב בס"ק (א) לעיל.

(ג)למרות האמור לעיל , במידה ועירית ירושלים תעביר לחוכר כספים או מימון בכל צורה שהיא לצורך הקמת המבנה (להלן- מימון העירייה),יתקצרו תקופת החכירה ותקופת הארכת החכירה כהגדרתה להלן כאחד בשיעור דומה ליחס שבין מימון העירייה לסה"כ ההשקעה בהקמת המבנה לפי הענין.

4. **חידוש החכירה**

לא יאוחר מאשר 12 חדשים לפני תום תקופת החכירה רשאי החוכר להודיע לעירייה בכתב על חידוש החכירה לתקופה נוספת של 10 שנים (להלן : תקופת החכירה המוארכת) אשר תנאיה יהיו בהתאם לתנאים שיהיו נוהגים אותה עת בעירייה לגבי חוזים דומים.

5. **החזרת הנכס בתום תקופת החכירה**

עם תום תקופת החכירה האמורה בסעיף 3 לעיל או עם תום תקופת החכירה המוארכת האמורה בסעיף 4 לעיל ו/או עם הפסקת החכירה כדין ו/או עפ"י הוראות הסכם זה יפנה החוכר את הנכס ויחזירם לעירייה כשהם פנויים מכל אדם וחפץ, בהתאם לאמור בסעיף 14 להלן בשנויים המחוייבים.

6. **דמי חכירה**

דמי החכירה יהיו בשעור של 1,089.00 (אלף ושמונים ותשע) ש"ח למשך כל תקופת החכירה הראשונה, וישולמו מראש לכל התקופה.

7. **<u>הבניה</u>**

(א)החוכר לא יהיה רשאי להקים את המבנה שהקמתו במקרקעין תאושר בהתאם להוראות סעיף זה (להלן - המבנה) או להוסיף למבנה ו/או למבנים ו/או למתקנים ו/או להגדיל את המבנה ו/או המבנים ו/או המתקנים שהקים (להלן - "**תוספת הבנייה**") אלא בהסכמת העירייה ובתנאים שתקבע.

(ב)החוכר מתחייב בזה להגיש תוך 6 חודשים מיום חתימת חוזה זה את תכניות הבניה לאישורה של הועדה המקומית לתכנון ולבניה או כל רשות מוסמכת אחרת, שהיתר ממנה דרוש לשם בניה.

(ג)כל תכנית כאמור בס"ק (ב) לעיל, לא תוגש על ידי החוכר לאישורן של הועדות והרשויות המוסמכות, אלא אם כן קיבלה תחילה ורק לאחר שקיבלה אישור העירייה לכך ובכתב, וכאמור בס"ק (א) לעיל, ובתנאי שתכנית זו תהא בהתאמה לתכניות בנין ערים תקפות אותה שעה וכל תקנה על פיהן.

(ד)העירייה רשאית, לפי שקול דעתה, ומשיקולים סבירים ועניניים הקשורים למגרש ולסביבתו, לאשר כל תכנית שתוצע על ידי החוכר או לא ליתן אישורה זה ו/או להתנות מתן אישור בתנאים הנראים לה, לדרוש שינויה של התכנית, כולה או מקצתה, ועל החוכר לקיים את התנאים ולבצע את השינויים הנדרשים ממנו על ידי העירייה כתנאי מוקדם למתן האישור על ידי העירייה.

(ה)החוכר מתחייב להתחיל בבניית המבנה לא יאוחר משנה מיום חתימת החוזה, או מיום קבלת היתר הבנייה, לפי המוקדם שביניהם, ולסיימה לא יאוחר משלוש שנים מיום קבלת ההיתר או ארבע שנים מיום חתימת החוזה לפי המוקדם שביניהם; ובמידה ולא יעשה כן יגיע החוזה לקיצו ויחולו הוראות סעיף 14 להלן. עיכובים מסיבות שאינן בשליטת החוכר ושיאושרו ככאלה ע"י העירייה, לא יבואו במנין התקופה האמורה, לפי הענין.

(ו)כל ההוצאות הכרוכות בתכנון, בהוצאת היתר בניה ורשיונות עפ"י כל דין, וכן הוצאות הבניה לרבות תשלום לקבלנים, קבלני משנה, יועצים, בעלי מקצוע וכו' וכל תשלומים ואגרות והיטלים שיחולו על פי כל דין יחולו על החוכר בלבד וישולמו על ידיו והעירייה לא תדרש ולא תבצע כל תשלום בכסף או שווה כסף במישרין או בעקיפין בקשר עם הבניה.

(ז)החוכר מתחייב כלפי העירייה, כי מייד לאחר חתימת הסכם זה ו/או סיום הבנייה יציג שלט, על חשבונו בנכס או בצמוד או בסמוך אליו, בצורה ובאופן שתיקבע העירייה, בתיאום עם החוכר, ואשר יציין בצורה ברורה כי המגרש ו/או המבנה הוקצו, הוקמו או ניתנו על ידי העירייה או בעזרתה (הכל לפי הענין). החוכר מתחייב לשמור על השלט במצב טוב, תקין וקריא ולחדשו על חשבונו. החוכר מתחייב כי אם לא יעשה כן, יאפשר לעירייה או למי מטעמה להציג שלט על חשבונו כאמור לעיל.

(ח)הוראות חוזה זה ככל שהן נוגעות לבנייה יחולו גם על תוספת בנייה בשינויים המחוייבים.

8. **<u>תשלומי מסים, אגרות היטלים וכו'</u>**

(א)החוכר מתחייב לשלם את כל התשלומים, ההיטלים המיסים, 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 אלה מוטלים על המחזיק, החוכר, הבעלים או אחרת, וזאת במידה והחוכר אינו פטור על פי כל דין מהתשלומים האמורים.

(ב)אם החוכר לא ישלם במועד תהא העירייה רשאית, לפי שקול דעתה בלבד, לשלם את התשלומים ההיטלים, המסים הארנונות והאגרות כאמור לעיל על חשבון החוכר ולגבותם מהחוכר, ובלבד שהעבירה תחילה את דרישות התשלום האמורות לחוכר, ואפשרה לו לשלמן תוך פרק זמן סביר.

(ג)כל סכום המגיע לעירייה מאת החוכר לפי חוזה זה, ישא ריבית והצמדה חוקית מתאריך חובת הפירעון ועד לסילוקו המלא וזה מבלי לפגוע בזכויות האחרות של העירייה בקשר להפרת החוזה על ידי אי תשלום החוב.

(ד)במקרה של פיגור בפירעון תשלום כלשהו, שהחוכר חייב בו לפי חוזה זה, יהא כל סכום שייגבה מהחוכר על חשבון הפיגור האמור נזקף לפי הסדר הבא: הוצאות גביה, ריבית והיתרה על חשבון הקרן.

(ה)מס בולים, במידה שחל על חוזה זה, יחול על החוכר וישולם על ידו.

(ו)מס ערך מוסף במידה שחל על חוזה זה, יחול על החוכר וישולם על ידו.

(ז)מס מכירה במידה שחל על חוזה זה, יחול על החוכר וישולם על ידו.

9. **השמוש בנכסים**

(א)החוכר מתחייב להשתמש במגרש ובמבנה אך ורק למטרת החכירה המפורטת בסעיף 2 לעיל ובתוספת ובהתאם להוראות חוזה זה, ואסור לחוכר להשתמש המגרש ו/או במבנה לכל מטרה אחרת שהיא.

(ב)החוכר מתחייב לבצע את כל עבודות הפתוח 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. במידה והרשות המוסמכת או העירייה יבצעו בעצמם את עבודות הפתוח, מתחייב החוכר לשלם לכל רשות מוסמכת או לעירייה, לדרישתן, את סכום ההוצאות אשר לפי חשבונן וקביעתן מגיע לגבי הנכס ובקשר אליו, עבור ביצוע עבודות הפתוח הנ"ל או איזו מהן.

עבודות פתוח בסעיף זה כגון:
סלילה והרחבה של כבישים ומדרכות, אבני שפה, קירות מגן, גינון, הנחת רשתות חשמל ועמודי טרנספורמציה, טלפון, גז, מים; ביוב תיעול - כל הפעולות התברואיות והסניטריות הבאות לשמור על האוכלוסין נוחיותם ורווחתם, נטיעות ושאר מפעלי השבחה.

(1)החוכר מתחייב לבצע את כל העבודות ולמלא אחר כל הפקודות, ההוראות והדרישות המוצאות על פי דין על ידי הממשלה, הרשויות המקומיות, ועדות מקומיות ומחוזיות לתכנון ולבניה או כל רשות מוסמכת אחרת, בקשר עם החזקת הנכס, השימוש בו, תיקונו וכל הכרוך בו, לרבות אלה החלות על הבעלים, והחוכר מקבל על עצמו בלבד את האחריות המלאה עבור כל התוצאות של אי מילוי כל חוק, פקודה, חוק עזר, הוראה או דרישה כאמור.

(ג)החוכר מתחייב לשמור על ניקיון הנכס וסביבתם הקרובה, להשתמש בהם באופן זהיר והוגן ולהחזיקם במצב תקין וכן הנו מתחייב לתקן מיד על חשבונו כל נזק או קלקול שייגרם לנכס ולסביבתו וכן לפצות את העירייה עבור כל נזק או קלקול כזה שלא תיקן.

(ד)העירייה תהיה 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 החוכר.

(ה)העירייה תהיה רשאית להניח בנכס ולהעביר דרך הנכס, בתוכו או מעליו בין בעצמה ובין על ידי פקידיה, פועליה ומורשיה ובין על ידי אחרים באמצעות מוסד או חברה אחרת כלשהי, או להרשות לגוף או לרשות אחרת להניח ולהעביר דרך הנכס צינורות מים צינורות ביוב ו/או תיעול ו/או ניקוז ו/או צינורות גז, לקבוע עמודים לחשמל תאורה או לטלפון ולהעביר חוטי חשמל או טלפון וכן לבצע כל פעולת פתוח אחרת, הכל לפי התכניות המאושרות על ידי הרשויות המוסמכות. החוכר מתחייב לאפשר לעירייה להשתמש בזכותה זו ולא להפריע את הכניסה לנכס של נציגי העירייה או מטעמה למטרת הוצאתן לפועל של כל העבודות האמורות כדרוש ולשם החזקה תקינה ובצוע התיקונים בקווים שיונחו מתחתיו או מעליו כפי שיהא הצורך מדי פעם בפעם.

במקרה של מימוש זכותה עפ"י סעיף זה, מתחייבת העירייה כי הדבר ייעשה, עד כמה שהדבר אפשרי, מבלי לפגוע בפעילות החוכר בנכס, וכי בתום העבודות תחזיר מצב הנכס לקדמותם ולא תיפגע מטרת החכירה.

(ו)החוכר מתחייב ליתן הסכמתו לשימוש העירייה בנכס בתקופת החכירה בשעות אשר אין מתקיימת בהן פעילות ע"י החוכר בנכס ובתנאי כי שימוש זה יתואם בין הצדדים מראש לגבי שעות השימוש המדויקות ומהות השימוש באופן ששימוש זה לא ינגוד תקנות החוכר ולא יפגע בפעילות החוכר בנכס.

10. <u>**העברת זכויות**</u>

(א)חוזה זה הנו אישי עם החוכר בלבד וזכות החכירה המוקנית בו היא לחוכר בלבד ואסור לחוכר להעביר, למשכן, להחכיר, לשעבד כל זכות מהזכויות הניתנות לו בחוזה זה במלואה או בחלקה או להרשות לזולתו שימוש בנכס והכל בין באופן קבוע ובין באופן זמני אלא אם קיבל הסכמת העירייה בכתב ומראש, ובכפיפות לתנאים שהתנתה העירייה למתן הסכמה ולתשלום דמי הסכמה באם ידרשו על ידי העירייה, ובכפוף לקבלת אישור מועצת העירייה ושר הפנים.

(ב)אין באמור בסעיף זה כדי לגרוע מזכותו של החוכר להתקשר בהסכמים עם קבלני משנה לשם מתן שירותים להם יזדקק לצורך השימוש בנכס ובמקרקעין בהתאם למטרת החכירה נכס ללא צורך באישור העירייה, ובלבד שהאחריות למתן אותם שירותים תחול על החוכר ותבוצע בפיקוחו ו/או באחריותו.

11. **<u>שמירת זכויות</u>**

(א)מוצהר ומוסכם בזאת במפורש, כי אין בחוזה זה כדי להקנות לחוכר כל זכות אשר לא הוענקה לו במפורש בחוזה זה, ולפיכך החוכר מוותר על כל זכות שעשויה להיות לו כחוכר, 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 החוכר לא יהיה זכאי ליזום ללא קבלת הסכמת העירייה בכתב ומראש כל שינוי לתכנית מתאר או לתכנית מפורטת החלה על המגרש או על חלק ממנו.

(ג)מוסכם ומוצהר בזאת במפורש כי במידה שהחכירה חלה על חלק מהמגרש תהא העירייה רשאית מבלי לפגוע בהוראות ס"ק (ג) להלן, לעשות כל פעולה ו/או שימוש שהם ביתרת המגרש או בקשר אליה ללא צורך בקבלת הסכמה מאת החוכר וחתימתו על הסכם זה מהווה הסכמה לפעולה או שימוש כאמור במידה שתידרש ע"י צד שלישי כלשהו , ובלבד שאין בפעולה או בשימוש האמורים כדי להפריע, לדעת העירייה, במידה בלתי סבירה לשימוש החוכר במבנה.

(ד)למען הסר ספק מוצהר ומוסכם בזאת במפורש כי העירייה תהיה רשאית לבנות בעצמה או ע"י אחרים מטעמה מעל למבנה ו/או בצמוד אליו ו/או בסמוך אליו כל תוספת בניה לפי שיקול דעתה בכפוף לתכנית בנין עיר החלה במקום, ולנהוג בתוספת הבניה מנהג בעלים - הכל בתנאי שתוספת הבניה תשמש למטרה שאינה נוגדת את תקנות החוכר, אם העירייה תחליט על בניית תוספת בד בבד עם הבנייה ע"י החוכר או בהמשך לה יהא החוכר חייב לבנות את המבנה שלו תוך תיאום עם הגורמים העתידיים לבצע את תוספת הבניה.
אין בהסכמת העירייה למתן היתר בניה כדי לפגוע בזכויותיה לפי סעיף זה.

(ה)הזכויות בגין תוספת הבניה ירשמו על שם העירייה בדרך שתבחר העירייה לרבות בדרך של רישום בית משותף בהתאם לחוק המקרקעין תשכ"ט - 1969 (להלן - חוק המקרקעין) בהתאם לשיקול דעת העירייה.

(ו)להבטחת זכויות העירייה עפ"י חוזה זה יפקיד החוכר בידי העירייה יפוי כוח נוטריוני בלתי חוזר בנוסח המצ"ב שיסמיך את העירייה לעשות כל פעולה שהוסמכה לעשותה עפ"י חוזה זה.

12. **אחריות החוכר**

(א)**בטוח נכסים**

(1)החוכר מתחייב לבטח את הנכס נגד שריפה והרס ובערכו המלא ולהחזיק את הביטוח בתוקף במשך כל תקופת החכירה. כמו כן יחזיק החוכר במשך כל תקופת החכירה ביטוח צד שלישי וביטוח חבות מעבידים בני תוקף וכל ביטוח נוסף שיידרש, כמקובל אותו זמן בעירייה לגבי מקרים דומים.

(2)החוכר מתחייב להמציא לעירייה אישור חברת הבטוח על תשלום הפרמיה המגיעה בגין הבטוח וזאת עם חתימת הסכם זה .

(3)החל מ-10 שנים לפני תום תקופת החכירה או תקופת החכירה המוארכת, לפי הענין, יבוטח הנכס לטובת החוכר ולטובת העירייהגם יחד.

(4)במקרה והמגרש ו/או המבנה יהרס או ינזק, מתחייב החוכר להקימם מחדש ולהשתמש לשם כך בכספי הביטוח שיתקבלו, במקרה כזה ישתמש החוכר במגרש ובמבנה שייבנה לאותה מטרה לשמה הוחכר; לחלופין ובאם החוכר לא יקיים או יתקן את המבנה בתוך 12 חדשים מקרות ההרס או הנזק, יעמיד החוכר לרשות העירייה לאותה מטרה את הכספים שיתקבלו כאמור.

(ב)**אחריות לנזקים**

(1)החוכר בלבד יהיה אחראי במשך כל תקופת החכירה כלפי העירייה וכן כלפי כל צד שלישי לכל עבירה בנכס ו/או לנזקים שיגרמו לנכס ו/או לצד שלישי כלשהו כולל העירייה ו/או עובדיה ו/או מורשיה ו/או לרכושם, ובפרט בקשר או כתוצאה מבניה על ידי החוכר או מאופן החזקת הנכס והשמוש בו או בקשר לכל עבודה ו/או פעילות שתיעשה בו.

(2)החוכר מתחייב לגרום לסילוקה של כל דרישה או תביעה לתשלום פיצויים הנוגעת לנזקים כאמור בס"ק (1) לעיל, במידה שתופנה כנגד העירייה. כן מתחייב החוכר לשפות את העירייה עבור כל סכום שהעירייה תחוייב בו עקב כל תביעה שתוגש נגדה בקשר או כתוצאה מהנ"ל והחוכר ישלם סכום זה לעירייה בצרוף הוצאות משפט, שכ"ט עו"ד ריבית והצמדה תוך 14 יום מיום קבלת דרישת העירייה לכך. בכל

מקרה כאמור תודיע העירייה על כך לחוכר ותאפשר לו להגן על האינטרסים שלו בפני כל תביעה ו/או דרישה כאמור.

13. **<u>הפרת החוזה</u>**

(א)הפרת הוראות סעיפים 2, 3, 7 עד 12 לחוזה כולן או חלקן תהווה הפרה יסודית כמשמעותה בחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה) התשל"א-1970.

(ב)הפר החוכר חוזה זה הפרה יסודית או הפסיק השמוש בנכס לתקופה העולה על 6 חדשים, או ששינה מטרותיו באופן שאינו תואם חוזה זה, רשאית העירייה מבלי לפגוע בזכותה לכל תרופה ו/או סעד על פי כל דין לבטל לאלתר את החוזה לגבי הנכס או כל חלק ממנו לפי שקול דעתה.

(ג)הפר החוכר 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 לחוכר דרישה לתקן את ההפרה או את אי הקיום ולמלא אחר הוראות המפורטות בדרישה תוך התקופה אשר תקבע על ידי העירייה באותה דרישה, לא מלא החוכר אחר דרישה זו תוך התקופה האמורה.

(ד)בנוסף לזכות העירייה לבטל את החוזה כאמור לעיל, ומבלי לפגוע בזכות מזכויותיה האחרות, רשאית העירייה לתבוע מאת החוכר את ההוצאות, הנזקים וההפסדים שנגרמו לה עקב ההפרה.

14. **<u>תוצאות בטול החוזה</u>**

בוטל החוזה על ידי העירייה כאמור בסעיף 13 לעיל יפעלו הצדדים כדלקמן:

(א)העירייה תבטל את זכות החכירה שנרשמה לטובת החוכר בלשכת רשום המקרקעין לפי סעי' 15 להלן והחוכר יהיה חייב להופיע בלשכת רישום המקרקעין בכל עת שיוזמן לשם כך ולחתום על כל המסמכים והשטרות הדרושים לשם ביטול זה וכן לשלם כל הוצאות והאגרות והמיסים בגין כך, ובכל מקרה חתימתו על חוזה זה תהווה הסכמתו לביטול רישום החכירה בלשכת רישום המקרקעין; ובלבד שהעירייה הודיעה לחוכר על כוונתה זו לפחות 60 יום מראש.

(ב)החוכר יהא חייב לפנות את הנכס ולמסרו לידי העירייה כשהוא פנוי מכל אדם וחפץ, חפשי מכל שעבוד, חוב, או זכות של צד ג' כלשהו תוך שלושים יום מתאריך קבלת הדרישה לכך מהעירייה. העירייה תהיה רשאית להשתמש בנכס כראות עיניה ולפי שיקול דעתה המוחלט ולחוכר לא תהא כל דרישה ו/או טענה ו/או תביעה מכל סוג שהוא כלפי העירייה לתשלום כלשהו בקשר להקמת המבנה,

התזקתו, השימוש בו והחזרת החזקה בו לעירייה.

(ג)לא קיים החוכר התחייבותו האמורה בס"ק (ב) לעיל תהא העירייה רשאית להכנס לנכס, לתפוס את החזקה בן וכן לנקוט בכל הפעולות על פי כל דין למימוש זכויותיה והחוכר ישא בכל ההוצאות שיגרמו לעירייה בשל שימוש העירייה בזכותה זו.

(ד)להבטחת זכויות העירייה עפ"י חוזה זה יפקיד החוכר בידי העירייה יפוי כוח נוטריוני בלתי חוזר בנוסח המצ"ב שיסמיך את העירייה לעשות כל פעולה שהוסמכה לעשותה עפ"י חוזה זה.

(ה)אין באמור לעיל כדי לגרוע מזכות כל צד לנקוט בכל הליך משפטי כפי שיראה לו בנסיבות הענין.

15.<u>רישום החכירה</u>

(א)החוכר מתחייב לרשום את החכירה בלשכת רישום המקרקעין תוך 6 חודשים מיום שהדבר יתאפשר מבחינת הדין. העירייה תסייע לחוכר לרשום את החכירה במידה ולא תהיה מניעה חוקית לכך.

(ב)החוכר יכין את התיקים הדרושים לשם רישום החכירה אך אם לא יעשה כן תוך המועד האמור תהא העירייה רשאית, לפי בחירתה, להכין בעצמה את התיקים כאמור ולחייב את החוכר בשכר טרחת עו"ד בגין כך.

(ג)כל ההוצאות הכרוכות בפתיחת תיק, ואשר יחולו על הקרקע, והכנתו, והכנת הניירות והמפות הדרושים וכן כל ההוצאות האחרות בגין רישום הקרקע או חידוש רישום, חלוקה, הפרדה, פרצלציה, ובגין מדידות ומפות חלוקה לצרכי רישום וכל הכרוך בכך, אגרות רישום שטר חכירה המשתלמות בלשכת רשום המקרקעין וכן הוצאות בטול שטרי חכירה, הבטחונות והמסמכים הקשורים בתתימתו וביצועו, יחולו על החוכר וישולמו על ידו מיד, לפי דרישת העירייה.

(ד)החוכר מתחייב להופיע בלשכת רישום המקרקעין ו/או לפני עו"ד בכל עת שידרש על ידי העירייה ולחתום על כל שהמסמכים הדרושים לשם רישום החכירה.

16. **פרוק התאגיד**

במקרה שהחוכר יחדל להיות תאגיד עפ"י חוק או רשות ציבורית הפועלת במסגרת רשויות המדינה, תפקע החכירה והחזקה בנכס וזכות השמוש בו יחזרו לידי העירייה, לאלתר, ויחולו הוראות סעיף 14 לעיל בשנויים המחויבים.

17. **ויתורים**

שום ויתור, הנחה, המנעות מפעולה במועדה או ארכה מצד העירייה לא ייחשבו כויתור על זכויותיה ולא ישמשו כמניעה לתביעת פינוי או תביעה אחרת על ידה, אלא אם כן ויתרה העירייה על זכויותיהם במפורש ובכתב על ידי מי שמוסמך לשנות מתנאי הסכם זה.

18. **מקום שיפוט**

מוסכם על ידי הצדדים, כי לבתי המשפט בירושלים, לפי הענין, תהא סמכות ייחודית לדון בכל תובענה אשר תתגלע בין הצדדים בכל הכרוך בחוזה זה או הנובע ממנו.

19. **תנאי לתוקף החוזה**

חוזה זה טעון אישור מועצת העירייה ואישור שר הפנים או בא כוחו.

20. **כתובות והודעות**

כל כתב שישלח לאחד הצדדים בדואר רשום לפי הכתובת כדלקמן יחשב כנמסר לתעודתו 48 שעות אחרי שנמסר במשרד הדואר.

העירייה: **עירית ירושלים**
קריית העירייה, כיכר ספרא 1, ירושלים

החוכר: **עמותת "כתל המזרח"**
אצל ראובן כהן
רח' אליהו מרידור 18/1 ירושלים

ולראיה באו הצדדים על החתום

ראש העירייה | גזבר העירייה

החוכר

כתל המזרח (ע"ר)
בית הכנסת הספרדי
רח' אליהו מרידור - פסגת זאב מזרח
מ. ע. 58-030-854-2

עירית ירושלים

אישור השר _____

תאריך _____

עירית ירושלים

גזברות - מחלקת נכסים

<u>נספח א' לתוספת לחוזה החכירה</u>

להלן הנוסחה לקיצור תקופת החכירה ותקופת החכירה המוארכת במקרה של השתתפות ציבורית בבנייה:

סך ההוצאה הצפוייה לפיתוח,

לתשתית ולבניה במגרש - A

סכום השתתפות כספי ציבור

בפיתוח, תשתית ובניה במגרש - B

יחסיות ההשתפות לעומת ההוצאה -

C

=

B) /A)

תקופת חכירה מופחתת -

D

25 - (25C X) =

<u>דוגמא</u>:-

ההוצאה הצפוייה A = 3,000,000 ש"ח

ההשתתפות B = 1,000,000 ש"ח

יחסיות החכירה C = 1 / 3 = 0.33

תקופת החכירה D =

25-(25X 0.33)=25-8.25=16.75

דהיינו: תקופת החכירה תהיה 16 שנים ו-9 חודשים, ותהיה אופציה להארכת החכירה לעוד 16 שנים ו-9 חודשים.

ההשתתפות הכספית תינתן רק לאחר חתימת חוזה /נספח לחוזה חכירה חדש.

הממונה על נכסי העירייה

יפוי כח בלתי חוזר

אנו הח"מ, עמותת "כתל המזרח" מס' 58-030-584-2 ירושלים

מיפים בזאת את כוחה של עירית ירושלים ואת ב"כ, יועצה המשפטי ועורכי הדין שהוסמכו ע"י מועצת עירית ירושלים לפעול בשמה, ו/או כל אדם אחר המורשה מטעם עירית ירושלים, לעשות בשמנו ובמקומנו את הפעולות דלקמן, כולן או מקצתן, לגבי הנכס הידוע כחלקה/ות 287 בגוש/ים 30592(להלן - "הנכס").

לחתום בשמנו ובמקומנו על כל מסמך ובין היתר על כל אישור קבלה, שטרי עיסקות, 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 ענין הנזכר בהם, לרבות רישום או תיקון הצמדות, כגון גג הבית, חצר הבית או כל חלק אחר ברכוש המשותף של הבית, רישום חכירה בנכס או ביטולה או תיקונה, או צמצומה, או הרחבתה, ביטול או רישום הערת אזהרה כלשהי וכן לעשות כל פעולה שהעירייה הוסמכה לעשותה בחוזה בגינו ניתן יפוי כוח זה (חוזה 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 ליפוי כח זה משמעותו כל חלקת/ות האדמה ו/או קטע/ים ממנה/מהן שבגוש/ים המפורטים ברישא ליפוי כח זה ו/או כל חלקת אדמה אחרת לרבות חלק ממנה שתווצר עקב פיצול כל חלקת/ות האדמה שבגוש/ים הנ"ל למספר חלקות חדשות, או לכל צירוף של חלקות אדמה או לצרוף של חלקי אדמה, לרבות כל הבנוי והמחובר אליהם ו/או שייבנה ויחובר אליהם.

מיופה כוחנו יהיה רשאי להעביר סמכויותיו לפי יפוי כח זה לאחר או לאחרים לפי שיקול דעתו הבלעדי.

יפוי כח זה יהיה בלתי חוזר ויחייב אף את יורשינו אחרינו הואיל וזכויות צד שלישי, דהיינו עיריית ירושלים תלויות בו.

אני החי"מ, מאיר אלפיה, עו"ד, מאשר כי מר כאוסן כהן

נושא ת.ז. 059020859 ו מר בראי סלמה נושא ת.ז. 078822446

(מר כאוסן כהן) (מר סלמה הנחה)

חתמו בפני על יפוי כח זה, ביום: 9/3/04

מאיר אלפיה, עו"ד
MEIR ALFEIA, Adv.
מ.ר. 6471

אישור

21. אני החי"מ מאיר אלפיה עו"ד מאשר בזה כי ה"ה:

22. דורון נבון ת.ז. 019020818

23. שלומי בשארי ת.ז. 058824746

24. הינם מנהלי עמותת "כתל המזרח" ורשאים על פי תקנותיה ו/או על פי דין לחתום בשם החוכר וכי חתימתם בצירוף חותמת העמותה מחייבת את החוכר לכל דבר וענין.

מאיר אלפיה, עו"ד
MEIR ALFEIA, Adv.
מ.ר. 6471

עורך דין

ט"ז טבת, תשפ"ד
28 דצמבר, 2023

<u>חוות דעת משפטית לעניין הסכם רשות שימוש בנכס עירוני (נכס 4604 משתמש 11)</u>

1. עיריית ירושלים הינה בעלת הזכויות ו/או הזכאית להירשם כבעלת הזכויות במגרש 58 לפי תכנית מספר 2745 (להלן: "**התכנית**"), הידוע גם כחלקה 15 בגוש 30723, ושל המבנה המצוי עליו אשר כתובתו ברחות עליית הנוער 23, בשכונת רמות, ירושלים (להלן: "**המבנה**").

2. ועדת ההקצאות המקצועית בישיבתה מיום 15.1.2018 המליצה ליתן לעמותת "אורות ברמות – ירושלים" (להלן: "**העמותה**") רשות שימוש במבנה לצורך הפעלת בית כנסת "תפארת רמות" (להלן: "**המטרה**") למשך 5 שנים, עם אפשרות הארכה ב-5 שנים נוספות, בכפוף לאישור העירייה ולשיקול דעתה הבלעדי.

3. הוועדה המייעצת להקצאות בישיבתה מיום 20.2.2018 המליצה לאשר את המלצת ועדת ההקצאות המקצועית כאמור.

4. ביום 22.2.2018 אישרה מועצת העירייה את המלצת הוועדה המייעצת להקצאות וליתן לעמותה רשות שימוש במבנה.

5. ביום 11.10.2018 נחתם בין הצדדים חוזה רשות שימוש (להלן: "**החוזה המקורי**") לפיו קיבלה העמותה רשות שימוש במבנה מיום 23.2.2018 ועד ליום 22.2.2023.

6. אגף הנכסים אישר, לאחר סיור במבנה, כי אין מניעה להאריך את הסכם רשות השימוש עם העמותה.

7. יצויין כי בוועדת ההקצאות המקצועית וכן בוועדת ההקצאות המייעצת שם העמותה הוא "אורות ברמה" ומספר העמותה שונה ממספר העמותה של אורות ברמות. בבדיקה מול אגף הנכסים, נמסר לי כי נפלה טעות סופר בשם העמותה ומספרה וכי בפרסומים שנעשו בעיתונות נכתבו שמה ומספרה הנכונים של העמותה. כמו כן, בחוזה המקורי נכתבו שמה ומספרה הנכונים של העמותה.

8. חוזה הארכת רשות השימוש המצ"ב מסדיר את התקופה שתחילתה ביום 23.2.2023 וסיומה ביום 22.2.2028.

9. לאור האמור, אין מניעה משפטית לאישור ההסכם בכפוף לאישורו של שר הפנים לפי סעיף 188 לפקודת העיריות.

בכבוד רב,

חן חייט אפריס, עו"ד

עוזרת ראשי ליועץ המשפטי

חוזה רשות שימוש בנכס

שנערך ונחתם בירושלים ביום_____ בחודש_____ בשנת_____

נכס: 4604

משתמש: 11

בין: **עיריית ירושלים**
קריית העירייה, כיכר ספרא 1
(להלן: "**העירייה**")

מצד אחד

לבין: **עמותת "אורות ברמות - ירושלים"**
ע.ר. 580635373
(להלן: "**המשתמש**") **מצד שני**

הואיל: והעירייה הינה בעלת הזכויות ו/או זכאית להיות בעלת הזכויות במגרש 58 על פי תב"ע 2745, הידוע גם כחלקה 15 בגוש 30723 (להלן: "**המקרקעין**") ושל המבנה המצוי עליו אשר כתובתו ברחוב עלית הנוער 23, שכונת רמות, ירושלים (להלן: "**המבנה**").

והואיל: והמשתמש מעוניין להשתמש במבנה לצורך הפעלת בית כנסת "תפארת רמות" (להלן: "**המטרה**").

והואיל: וועדת ההקצאות המקצועית בישיבתה מיום 15.1.2018 המליצה ליתן למשתמש רשות שימוש במבנה לצורך קיום המטרה כאמור לתקופה של 5 שנים עם אופציה להארכה ב- 5 שנים נוספות.

והואיל: והוועדה המייעצת להקצאות בישיבתה מיום 20.2.2018 המליצה לאשר את המלצת וועדת ההקצאות המקצועית כאמור.

והואיל: ומועצת העירייה בישיבתה מיום 22.2.2018 החליטה לאשר את המלצת הועדה המייעצת להקצאות וליתן למשתמש רשות שימוש במבנה למטרה כאמור.

והואיל: וביום 11.10.2018 נחתם בין הצדדים חוזה רשות שימוש (להלן: "**החוזה המקורי**") לפיו קיבל המשתמש רשות שימוש במבנה לצורך הפעלת בית כנסת "תפארת רמות" מיום 23.2.2018 ועד ליום 22.2.2023.

והואיל: והצדדים מעוניינים להאריך את תקופת רשות השימוש לתקופה נוספת של 5 שנים, מיום 23.2.2023 ועד ליום 22.2.2028.

והואיל: ותוקף רשות השימוש וחוזה זה כפוף לאישור שר הפנים לפי סעיף 188 לפקודת העיריות.

והואיל: וברצון המשתמש לקבל מן העירייה רשות שימוש במבנה וברצון העירייה ליתן למשתמש רשות שימוש במבנה, הכול בהתאם להוראות חוזה זה ותנאיו להלן:

אורות ברמות-ירושלים (ע"ר)
58-063-532 :מס' עמותה

לפיכך הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. מבוא

המבוא לחוזה זה מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

2. רשות- השימוש ומטרתה

א. העירייה מתחייבת בזה ליתן למשתמש רשות שימוש במבנה והמשתמש מתחייב לקבל מן העירייה רשות שימוש במבנה, בהתאם לחוזה זה והוראותיו.

ב. מטרת רשות השימוש היא לצורך הפעלת בית כנסת "תפארת רמות" ולא לשום מטרה אחרת שהיא, וכן שלא לעשיית רווחים.

ג. למען הסר ספק-

1. רשות שימוש בחוזה זה כמשמעותה בסעיף 31 לחוק השכירות והשאילה התשל"א-1971.
2. ידוע למשתמש והוא מסכים לכך כי המבנה נמסר לשימושו במצבו כפי שהוא וכי העירייה לא תהיה חייבת לבצע כל עבודת תיקון, שיפוץ וכיו"ב אף בגין בלאי סביר בין לפני תחילת תקופת השימוש ובין במהלכה. כל עבודה כאמור לרבות זיפות, תיקון נזילות וכו' יבוצעו על ידי המשתמש בלבד ועל חשבונו ואחריותו.
3. מוצהר ומוסכם בזאת על ידי הצדדים כי במידה שייקבע כי בין הצדדים לחוזה זה קיים קשר של שכירות- חוק הגנת הדייר (נוסח משולב) תשל"ב- 1972 ו/או כל חוק שיחליפו והתקנות על פיהם לא יחולו על השכירות, למעט ההוראות הקובעות את אי תחולתו של חוק הגנת הדייר.

3. תקופת רשות השימוש

א. תקופת רשות השימוש שתחילתה ביום 23.2.2023 וסיומה ביום 22.2.2028 (להלן: **"תקופת רשות- השימוש"**).

ב. למרות האמור בס"ק א' לעיל תהא העירייה רשאית מכול סיבה שהיא להביא את רשות השימוש לידי סיום לפני המועד הקבוע לסיומה, בהודעה שתישלח למשתמש לפחות 30 יום לפני המועד שהעירייה תקבע בהודעה האמורה לסיום הרשות. במקרה כזה יחולו הוראות סעיף 4 להלן.

מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, תהא רשאית העירייה לבטל את רשות השימוש גם אך לא רק מהסיבות הבאות:

(1) נעשה במבנה שימוש שלא עפ"י מטרות ההקצאה כאמור בסעיף 2 (ב) לעיל.

(2) היקף האוכלוסייה הנהנית מהפעילות המתבצעת במבנה ע"י המשתמש ירד באופן משמעותי מהצפי שעל פיו הוחלט להקצות את המבנה למשתמש.

(3) הפעילות מתבצעת במבנה אינה מהווה עוד חלק מצרכי השכונה/ האזור/העיר בהתאם לשימוש שעל פיו הוקצה הנכס מלכתחילה.

(4) הפעילות המתבצעת במבנה כרוכה בקבלת רישיון מגוף שלטוני ואותו רישיון בוטל ו/או נשלל.

(5) למשתמש אין אישור ניהול תקין בעל תוקף.

(6) המבנה שהוקצה דרוש לעירייה לצורך אחר.

אגודת ברמות-ירושלים (ע"ר)
מס' עמותה 58-063-537-3

(7) לא מולאו תנאי החוק והנחיות המחלקה לאיכות הסביבה בעירייה בנוגע לביצוע בדיקות אסבסט במבנה או בנוגע להסרתו.

(8) נעשה שימוש בנכס או בניה ללא היתר כדין.

(9) המשתמש לא הנגיש את המבנה בהתאם להוראות החוק והתקנות.

(10) כל מקרה אחר של הפרת ההסכם על ידי המשתמש ו/או כל פגם בהליך ההקצאה, אשר על פי הדין מקנים עילת ביטול.

ג. תיפסק הרשות כאמור בס"ק ב' לעיל, לא יהיו למשתמש כל טענות, מענות או דרישות מכול סוג שהוא כלפי העירייה.

4. החזרת המבנה בתום תקופת רשות- השימוש

א. עם תום תקופת רשות- השימוש האמורה בסעיף 3 לעיל, או עם הפסקת רשות- השימוש מכול סיבה שהיא, יפנה המשתמש את המבנה ויחזירו לעירייה כשהוא פנוי מכול אדם וחפץ ובמצב שקיבלו מהעירייה, למעט בלאי סביר.

ב. לא פינה המשתמש את המבנה בתום תקופת רשות השימוש יחולו הוראות סעיף 12 ב', ג' ו-ד' להלן.

5. דמי שימוש

דמי השימוש יהיו על פי התעריף שבתוקף ביום התשלום שישולמו מראש לכל תקופת רשות השימוש בסך של 7416 ₪, הכוללים הפרשי הצמדה לפי המדד הידוע בפועל ביום התשלום בפועל.

6. תשלומי מיסים, אגרות, היטלים וכו'

א. המשתמש מתחייב לשלם את כל התשלומים החלים על מחזיק מבנה לרבות ההיטלים, המיסים, האגרות ותשלומי חובה וארנונה, וכן תשלומים לוועד הבית ותשלומים בעד צריכה שוטפת של חשמל, מים, גז, טלפון החלים או יחולו על המבנה או בקשר אליו בגין תקופת החוזה; וזאת במידה שהמשתמש אינו פטור על פי כל דין מהתשלומים האמורים. אם המשתמש לא ישלם תשלום כלשהו במועד, תהא רשאית, לפי שיקול דעתה בלבד, לשלם את התשלומים, ההיטלים, המיסים, הארנונות והאגרות כאמור לעיל על חשבון המשתמש ולגבותם מהמשתמש.

ב. כל סכום המגיע לעירייה מאת המשתמש לפי חוזה זה, יישא ריבית והצמדה חוקית מתאריך חובת הפירעון ועד לסילוקו המלא וזאת מבלי לפגוע בזכויות האחרות של העירייה בקשר להפרת החוזה באי תשלום החוב.

ג. במקרה של פיגור בפירעון תשלום כלשהו, שהמשתמש חייב בו לפי חוזה זה, יהא כל סכום שייגבה מהמשתמש על חשבון הפיגור האמור נזקף לפי הסדר הבא: הוצאות גבייה, ריבית והיתרה על חשבון הקרן.

ד. מס ערך מוסף, במידה שחל על חוזה זה, יחול על המשתמש וישולם על ידו.

אורות ברמות-ירושלים (ע"ר)
מס' עמותה 58-063-537-3

השימוש והחזקה במבנה וזכות השימוש בו יחזרו לידי העירייה, לאלתר, ויחולו הוראות סעיף 12 לעיל בשנויים במחויבים.

14. ויתורים

שום ויתור, הנחה, הימנעות מפעולה במועדה או ארכה מצד העירייה, לא ייחשבו כוויתור על זכויותיה ולא ישמשו כמניעה לתביעת פינוי או תביעה אחרת על ידה, אלא אם כן ויתרה העירייה על זכויותיה במפורש ובכתב על ידי מי שמוסמך לשנות מתנאי הסכם זה.

15. מקום שיפוט

מוסכם על ידי הצדדים, כי לבתי המשפט בירושלים, לפי העניין, תהא סמכות ייחודית לדון בכול תובענה אשר תתגלע בין הצדדים בכול הכרוך בחוזה זה או הנובע ממנו.

16. כתובות והודעות

כל כתב שיישלח לאחד הצדדים בדואר רשום לפי הכתובת כדלקמן ייחשב כנמסר לתעודתו 48 שעות אחרי שנמסר במשרד הדואר.

העירייה: עיריית ירושלים

קריית העירייה, כיכר ספרא 1, י-ם 91007

המשתמש: עמותת "אורות ברמות - ירושלים"

כתובת: ברמות שד' הנדיב 23, ירושלים

לראיה באו הצדדים על החתום:

אורות ברמות-ירושלים (ע"ר)
מס' עמותה 58-063-537-3

גזבר העירייה	ראש העירייה	המשתמש	תאריך
			16/11/23

ריטה לביז'נסקי, עו"ד
מנהלת נכסי העירייה, עיריית ירושלים
עיריית ירושלים
25/12/23

אני החת"מ _____ עו"ד מאשר בזה כי ה"ה:

_____ ת.ז. _____

_____ ת.ז. _____

הינם מנהלי המשתמש ורשאים על פי תזכירו ו/או תקנותיו ו/או על פי דין לחתום בשם המשתמש וכי חתימתם בצירוף חותמת המשתמש מחייבת את המשתמש לכול דבר ועניין.

_____

עו"ד אלן וולדמן
Alan Waldman, Adv.

7. השימוש בנכסים

א. המשתמש מתחייב להשתמש במבנה אך ורק למטרת רשות השימוש המפורטת בסעיף 2 לעיל ובהתאם להוראות חוזה זה. המשתמש יהיה רשאי להשתמש במבנה או בחלק ממנו למטרה אחרת, רק אם יקבל הסכמה מפורשת מראש ובכתב לכך מאת העירייה ובכפוף לתנאי ההרשאה. למען הסר ספק מובהר בזאת, כי אין במתן היתר בנייה משום הסכמה כאמור. הסכמה מפורשת כאמור הינה על ידי מי שמוסמך לשנות מתנאי הסכם זה.

ב. מובהר כי בשטח בית הכנסת תותר התכנסות לאחר התפילה לצורך קידוש בלבד (לדוגמא לאחר ברית/ בר מצווה/ שבת חתן) אך לא תותר השכרת המבנה או חלק ממנו לאירועים ולשמחות ו/או הכנסת שירותי קייטרינג או מזון פרט להגשת כיבוד קל בלבד שאינו דורש הכנה ו/או בישול ו/או חימום במקום.

ג. 1. המשתמש לא יהא רשאי לבנות ו/או להוסיף מבנה ו/או להגדיל את המבנה ו/או לשנותו (להלן: "**תוספת בנייה**") אלא אם קיבל הסכמת העירייה בכתב ומראש, בתנאים שקבעה העירייה, ובתנאי שתוספת הבנייה תהיה לאותה המטרה המפורטת בסעיף 2 ותואמת לתכנית בניין עיר התקפה לגבי אותו אזור באותה שעה וכול תקנה על פיה. בכול מקרה התוספת תהיה בבעלות העירייה. כמו כן לא יהא רשאי המשתמש להרוס חלק כלשהו מהמבנה או לבצע שינוי כלשהו במבנה, לרבות התקנת מזגנים וכיו"ב, או לבצע שינוי במתקן ממתקני המבנה או במערכת ממערכותיו, ללא הסכמת הממונה על הנכסים בעירייה מראש ובכתב. ככול שמדובר במבנה לשימור, נדרשת גם הסכמת מהנדס העיר לביצוע כל שינוי או תוספת כאמור לעיל.
בנה המשתמש תוספת במבנה ללא הסכמת העירייה ולא סילק את התוספת ו/או החזיר את המצב לקדמותו בתוך 7 ימים מיום שנדרש לכך בכתב על ידי העירייה, תהא רשאית העירייה אך לא חייבת לבצע פעולות אלו ולחייב את המשתמש בהוצאות הכרוכות בכך וזאת מבלי לגרוע מזכויותיה לכל סעד אחר העומד לזכותה עפ"י הסכם זה או עפ"י דין.
2. למען הסר ספק- אם ישקיע המשתמש השקעות כלשהן במבנה או בתוספת בנייה, הם יהיו על חשבון המשתמש בלבד ועל אחריותו ולא יחשבו כתשלום דמי מפתח מלאים או חלקיים בגין המבנה ו/או התוספת. למשתמש לא תהיה כל טענה בעניין זה כלפי העירייה.

ד. המשתמש מתחייב לבצע את כל העבודות ולמלא אחר כל הפקודות, ההוראות והדרישות המוצאות על פי דין על ידי הממשלה, הרשויות המקומיות, ועדות מקומיות ומחוזיות לתכנון ולבנייה או כל רשות מוסמכת אחרת, בקשר עם החזקת המבנה, השימוש בו, תיקונו וכול הכרוך בו, לרבות אלה החלות על העירייה, והמשתמש מקבל על עצמו בלבד את האחריות המלאה עבור כל התוצאות של אי מילוי כל חוק פקודה, חוק עזר, הוראה או דרישה כאמור.

ה. המשתמש מתחייב להנגיש את המבנה ואת השרות הניתן בו בהתאם להוראות החוק והתקנות.

ו. המשתמש מתחייב לשמור על ניקיון המבנה וסביבתו, להשתמש בו באופן זהיר והוגן ולהחזיקו במצב תקין, וכן הנו מתחייב לתקן מיד על חשבונו כל נזק או קלקול שייגרמו למבנה וכן לפצות את העירייה עבור כל נזק או קלקול כזה שלא תיקן.

ז. המשתמש מתחייב להשתמש במבנה באופן שלא תופרע מנוחת השכנים ובאופן שלא ייגרם מטרד כלשהו.

לשכת ברמות-ירושלים (עיר)
מס' עמותה 58-063-537-3

ח. המשתמש לא יהא רשאי להציב כל שלט במבנה או בסמוך אליו, אלא באישור העירייה ותוך מילוי הוראות כל דין בדבר הצבת שלטים ותשלום כל אגרה או תשלום, במידה שחל, בגין הצבת שלט כאמור.

ט. העירייה תהיה רשאית באמצעות פקידיה, מורשיה וכל אדם אחר שהורשה לכך מטעמה, להיכנס למבנה בכל זמן על מנת לוודא את קיומן של הוראות חוזה זה על ידי המשתמש, לרבות בדיקת קיומם של מפגעים במבנה. בתום הבדיקה וככל שידרש הדבר, יועברו למשתמש הנחיות לתיקון מפגעים שנמצאו (להלן: **"הנחיות העירייה"**).

י. המשתמש מתחייב לפעול בהתאם להנחיות העירייה לאלתר ולא יאוחר מ-14 ימים מיום מתן ההנחיות.

יא. המשתמש מתחייב לבצע אחת לשנה סקר בטיחות במבנה ע"י יועץ בטיחות מקצועי.

יב. המשתמש מתחייב להמציא לעירייה דו"ח בדבר היעדר מפגעים במבנה אחת לשנה.

יג. המשתמש מתחייב ליתן הסכמתו לשימוש העירייה במבנה בתקופת רשות- השימוש בשעות אשר אין מתקיימת בהן פעילות ע"י המשתמש.

8. העברת זכויות

חוזה זה הינו אישי עם המשתמש בלבד ורשות- השימוש המוקנית בו היא למשתמש בלבד ולמטרה המפורטת בסעיף 2 לעיל. אסור למשתמש להעביר, למשכן, להחכיר, לשעבד כל זכות מהזכויות הניתנות לו בחוזה זה במלואה או בחלקה או להרשות לזולתו שימוש במבנה והכול בין באופן קבוע ובין באופן זמני בין בתמורה ובין שלא בתמורה, אלא אם קיבל הסכמת העירייה בכתב ומראש, ובכפיפות לתנאים שהתנתה העירייה למתן הסכמה ולתשלום דמי הסכמה באם ידרשו על ידי העירייה.

9. שמירת זכויות

א. המשתמש מוותר לעירייה על כל זכות שלא הוקנתה לו בחוזה זה וממחה לעירייה כל זכות שיש לו או עשויה להיות לו כמשתמש, על פי או על פי חוזה, ואשר לא ניתנה לו במפורש בחוזה זה.

ב. למען הסר ספק מוסכם ומוצהר בזאת במפורש כי מבלי לפגוע בהוראות סעיף קטן ג' להלן העירייה תהא רשאית לעשות כל פעולה ו/או שימוש שהם במגרש למעט המבנה או בקשר אליו ללא צורך בקבלת הסכמה מאת המשתמש, וחתימתו על הסכם זה מהווה הסכמה לפעולה או שימוש כאמור מקום שזו תידרש על ידי אדם ו/או גוף כלשהו.

ג. 1. מוצהר ומוסכם בזאת במפורש כי העירייה תהיה רשאית לבנות בעצמה או ע"י אחרים מטעמה מעל המבנה ו/או בצמוד אליו ו/או בסמוך אליו כל תוספת בנייה לפי שיקול דעתה בכפוף לתכנית בניין עיר החלה במקום, ולנהוג בתוספת הבנייה מנהג בעלים.

אורות ברמות-ירושלים (ע"ר)
מס' עמותה 58-063-537-3

2. הזכויות בגין תוספת הבנייה ירשמו על שם העירייה בדרך שתבחר העירייה, לרבות בדרך של רישום בית משותף בהתאם לחוק המקרקעין תשכ"ט- 1969 (להלן: "**חוק המקרקעין**") בהתאם לשיקול דעת העירייה.

10. אחריות המשתמש

א. ביטוח נכסים

1. בכל משך תקופת הרשות מתחייב המשתמש לערוך ולקיים את הביטוחים המפורטים באישור עריכת הביטוח המצורף להסכם זה ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו ומסומן כנספח א' (בהתאמה להלן: "**אישור ביטוחי המשתמש**" ו- "**ביטוחי המשתמש**").
2. ללא צורך בכל דרישה מצד העירייה, מתחייב המשתמש להמציא לידי העירייה, לא יאוחר ממועד קבלת החזקה במבנה או לפני מועד הכנסת נכסים כלשהם למבנה - המוקדם מבין שני המועדים - את אישור ביטוחי המשתמש, כשהוא חתום בידי מבטחו. המשתמש מצהיר כי ידוע לו שהמצאת אישור ביטוחי המשתמש הינה תנאי מתלה ומקדמי לקבלת חזקה במבנה ו/או הכנסת נכסים כלשהם למבנה, וכי העירייה תהיה זכאית (אך לא חייבת) למנוע מן המשתמש את קבלת החזקה במבנה ו/או הכנסת נכסים כאמור במקרה שהאישור לא הומצא לפני המועד שצוין לעיל.
3. מוסכם כי המשתמש רשאי שלא לערוך ביטוח רכוש ו/או ביטוח אבדן תוצאתי, במלואם או בחלקם, כמפורט באישור ביטוחי המשתמש, ואולם הפטור המפורט בסעיף 7 להלן יחול כאילו נערך הביטוח כאמור במלואו.
4. אם לדעת המשתמש יש צורך בעריכת ביטוח נוסף ו/או משלים לביטוחי המשתמש, מתחייב המשתמש לערוך ולקיים את הביטוח הנוסף ו/או המשלים כאמור. בכל ביטוח רכוש נוסף או משלים כאמור ייכלל סעיף בדבר ויתור על זכות תחלוף כלפי העירייה ומי מהבאים מטעמה, וכן כלפי שוכרים אחרים ובעלי זכויות אחרים במבנה (להלן יקראו יחדיו: "**בעלי הזכויות האחרים**") אשר בביטוח רכושם של בעלי הזכויות האחרים כאמור נכלל סעיף ויתור על זכות תחלוף כלפי המשתמש, ובלבד שלא יחול לטובת אדם שגרם לנזק בזדון.
5. המשתמש מתחייב לעדכן את סכומי הביטוח בגין הביטוחים הנערכים על-פי סעיפים (1) ו-(4) לאישור ביטוחי המשתמש, מעת לעת, כדי שישקפו תמיד את מלוא שוויו של נשוא הביטוח המבוטח על-פיהם.
6. ביטוחי המשתמש יהיו קודמים לכל ביטוח הנערך על ידי העירייה ויכללו סעיף לפיו מוותרים המבטחים על כל טענה, דרישה או תביעה בדבר שיתוף בביטוחי העירייה.
7. המשתמש פוטר את העירייה ו/או את מי מהבאים מטעמה וכן את בעלי הזכויות האחרים, אשר בהסכמי הרשות שלהם או בכל הסכם אחר המקנה להם זכויות במבנה נכלל פטור מקביל כלפי המשתמש, מאחריות בגין נזק שהוא זכאי לשיפוי בגינו על-פי הביטוחים אשר התחייב לערוך בהתאם לסעיפים (1) ו-(4) לאישור ביטוחי המשתמש וכן ביטוחי רכוש נוספים שהוא עורך כאמור לעיל (או שהיה זכאי לשיפוי בגינו אלמלא ההשתתפויות העצמיות הנקובות בפוליסות), אולם הפטור מאחריות כאמור לא יחול לטובת אדם שגרם לנזק בזדון.
8. בתום תקופת ביטוחי המשתמש, מתחייב המשתמש להפקיד בידי העירייה את אישור ביטוחי המשתמש בגין הארכת תוקפו לשנה נוספת. המשתמש מתחייב

אורות ברמות-ירושלים (ע"ר)
מס' עמותה 58-063-537-3

לחזור ולהפקיד את אישור ביטוחי המשתמש במועדים הנקובים, מדי שנת ביטוח וכל עוד הסכם זה בתוקף.

9. בכל פעם שמבטחו של המשתמש יודיע לעירייה כי מי מביטוחי המשתמש עומד להיות מבוטל או עומד לחול בו שינוי לרעה, כאמור בסיפא לאישור עריכת ביטוחי המשתמש, מתחייב המשתמש לערוך את אותו הביטוח מחדש ולהמציא אישור עריכת ביטוח חדש, עד למועד הביטול או השינוי לרעה בביטוח כאמור.

10. למען הסר ספק מובהר כי אי המצאת אישורי הביטוח במועדים, לא תפגע בהתחייבויות המשתמש על-פי הסכם זה, לרבות, ומבלי לפגוע בכלליות האמור, כל חובת תשלום שחלה על המשתמש, והמשתמש מתחייב לקיים את כל התחייבויותיו על-פי ההסכם גם אם יימנעו ממנו ביצוע עבודות ו/או קבלת החזקה במבנה ו/או הכנסת נכסים למבנה ו/או פתיחת עסקו במבנה בשל אי הצגת האישורים במועד.

11. העירייה רשאית לבדוק את אישורי הביטוח שיומצאו על-ידי המשתמש, והמשתמש מתחייב לבצע כל שינוי או תיקון שיידרש על מנת להתאימם להתחייבויות המשתמש כאמור בהסכם זה. המשתמש מצהיר כי זכות הביקורת של העירייה ביחס לאישורי הביטוח וזכותו להורות על תיקונם כמפורט לעיל, אינה מטילה על העירייה ו/או מי מטעמה כל חובה וכל אחריות שהיא בכל הקשור לאישורי הביטוח כאמור, טיבם, היקפם ותקפם של הביטוחים הנערכים על-פי האישורים כאמור או לגבי העדרם, ואין בה כדי לגרוע מכל חבות שהיא המוטלת על המשתמש על-פי הסכם זה ו/או על-פי דין.

12. המשתמש מתחייב למלא אחר תנאי פוליסות הביטוח הנערכות על ידו, לשלם את דמי הביטוח במלואם ובמועדם, ולדאוג ולוודא כי ביטוחי המשתמש יחודשו מעת לעת לפי הצורך ויהיו בתוקף במשך כל תקופת הרשות.

13. למען הסר ספק, מוסכם בזאת כי גבולות האחריות המתחייבים מאישורי הביטוח הינם בבחינת דרישה מזערית המוטלת על המשתמש. המשתמש מצהיר ומאשר כי הוא יהיה מנוע מלהעלות כל טענה ו/או דרישה כלפי העירייה ו/או מי מטעמה, בכל הקשור לגבולות האחריות כאמור.

14. המשתמש מצהיר בזה כי ידוע לו שהעירייה אינה מתחייבת לקיים שמירה ו/או אמצעי ביטחון אחרים במבנה ו/או במבנה ואם תעשה כן, אין בכך כדי ליצור כל התחייבות או חבות כלפי המשתמש. כן, מוסכם במפורש כי חוק השומרים התשכ"ז-1967 אינו חל על ההסכם ועל נספחיו.

ב. אחריות לנזקים

1. המשתמש בלבד יהיה אחראי במשך כל תקופת רשות- השימוש לעבירה כלשהי שתעשה במבנה ו/או בסביבתו, או לנזק כלשהו שייגרם למבנה או לצד שלישי כלשהו כולל העירייה ו/או עובדיה ו/או מורשיה ו/או לרכושם, בקשר או כתוצאה מבנייה על ידי המשתמש או מאופן החזקת המבנה וסביבתו והשימוש בהם או בקשר לכול עבודה ו/או פעילות שתעשה בהם.

2. המשתמש מתחייב לגרום לסילוקה של כל דרישה או תביעה לתשלום פיצוי בקשר עם נזק כאמור בס"ק (1) לעיל, במידה שתופנה כנגד העירייה. כן מתחייב המשתמש לשפות את העירייה עבור כל סכום שהעירייה תחויב בו עקב כל תביעה שתוגש נגדה בקשר או כתוצאה מהנ"ל והמשתמש ישלם סכום זה לעירייה בצרוף הוצאות משפט, שכ"ט עו"ד ריבית והצמדה תוך 14 יום מיום קבלת דרישת

העירייה לכך. בכול מקרה כאמור תודיע העירייה על כך למשתמש ותאפשר לו להגן על האינטרסים שלו בפני כל תביעה ו/או דרישה כאמור.

11. הפרת החוזה

א. הפרת הוראות סעיפים 2, 7, 8, 10 לחוזה כולן או חלקן תהווה הפרה יסודית כמשמעותה בחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה תשל"א- 1970).

ב. הפר המשתמש חוזה זה הפרה יסודית או הפסיק השימוש במבנה לתקופה העולה על שישה חודשים או ששינה מטרותיו באופן שאינו תואם חוזה זה, רשאית העירייה מבלי לפגוע בזכותה לכול תרופה ו/או סעד על פי כל דין, לבטל לאלתר את החוזה לגבי המבנה או כל חלק ממנו לפי שיקול דעתה.

ג. הפר המשתמש את החוזה הפרה שאינה יסודית רשאית העירייה מבלי לפגוע בזכותה לכול תרופה ו/או סעד עפ"י כל דין, לבטל את החוזה, אם לאחר שתישלח למשתמש דרישה לתקן את ההפרה או את אי הקיום ולמלא אחר הוראות מפורטות בדרישה תוך התקופה אשר תקבע על ידי העירייה באותה דרישה, לא מלא המשתמש אחר דרישה זו תוך התקופה האמורה.

ד. בנוסף לזכות העירייה לבטל את החוזה כאמור לעיל, ומבלי לפגוע בזכות מזכויותיה האחרות, רשאית העירייה לתבוע מאת המשתמש את ההוצאות, הנזקים וההפסדים שנגרמו לה עקב ההפרה.

12. תוצאות ביטול החוזה

במקרה של ביטול החוזה על ידי העירייה כאמור לעיל יחולו ההוראות כדלקמן:

א. המשתמש יהא חייב לפנות את המבנה ולמסרו לידי העירייה כשהוא פנוי מכול אדם וחפץ, חופשי מכול שעבוד או זכות צד שלישי כלשהו תוך שלושים יום מתאריך קבלת הדרישה לכך מהעירייה.

ב. העירייה תהיה רשאית להשתמש במבנה כראות עיניה ולפי שיקול דעתה המוחלט ולמשתמש לא תהא כל דרישה ו/או טענה ו/או תביעה מכול סוג שהוא כלפי העירייה לתשלום כלשהו בקשר לתוספת בנייה במבנה, החזקתו, השימוש בו והחזרת החזקה בו לעירייה.

ג. לא קיים המשתמש התחייבותו האמורה בס"ק א' לעיל, תהא העירייה רשאית להיכנס למבנה, לתפוס את החזקה בו וכן לנקוט בכול הפעולות למימוש זכויותיה והמשתמש יישא בכול ההוצאות שייגרמו לעירייה בשל שימוש העירייה בזכותה זו.

ד. לא פינה המשתמש את המבנה במועד ובתנאים הקבועים בחוזה זה ונדרשה העירייה לנקוט כנגדו בהליכים משפטיים לביצוע הפינוי, ישפה המשתמש את העירייה בגין כל הוצאה שתיגרם לה כתוצאה מאי פינוי כאמור.

13. פרוק התאגיד

במקרה של מינוי מפרק לתאגיד שהמשתמש מואגד בו (להלן: "**התאגיד**") או פרוק התאגיד מרצון או שלא מרצון או חדלותו או הפסקת פעילותו מכול נימוק או סיבה שהיא תפקע רשות-

אורות ברמות-ירושלים (ע"ר)
מס' עמותה 58-063-537-3

1/4604-16

חוזה רשות שימוש בנכס עירוני

שנערך ונחתם בירושלים ביום_____ בחודש_____ בשנת_____

נכס: 4604

משתמש: 16

בין: **עיריית ירושלים**
קריית העירייה, כיכר ספרא 1
(להלן: **"העירייה"**)

מצד אחד

לבין: **עמותת " רמות אשר ירושלים"**
ע.ר. 580389534
(להלן: **"המשתמש"**) **מצד שני**

והואיל: והעירייה הינה בעלת הזכויות ו/או זכאית להיות בעלת הזכויות בחלקה 15 בגוש 30723 המצויה ברחוב עלית הנוער 23 שכונת רמות, ירושלים (להלן: **"המקרקעין"**) ושל המבנה המצוי עליה (להלן: **"המבנה"**)

והואיל: ועל פי התכנית החלה במקרקעין ייעוד המקרקעין הינו למבני ציבור.

והואיל: והמשתמש מודע לכך שכלל וחמקרקעין אינם רשומים ע"ש עיריית ירושלים, אין באישור שר הפנים או מי שהסמיכו, כל ראיה לרישום עתידי כאמור.

והואיל: והמשתמש מעוניין להשתמש בחלק מן המבנה, כמסומן בתשריט המצ"ב כנספח ג' (להלן: **"הנכס"**) לצורך הפעלת בית כנסת וניהולו (להלן: **"המטרה"**).

והואיל: וועדת ההקצאות המקצועית בישיבתה מיום 7.6.2023 המליצה ליתן למשתמש רשות שימוש בנכס לצורך קיום המטרה כאמור.

והואיל: והוועדה המייעצת להקצאות בישיבתה מיום 20.6.2023 המליצה לאשר את המלצת ועדת ההקצאות המקצועית וליתן למשתמש רשות שימוש בנכס כאמור.

והואיל: ומועצת העירייה בישיבתה מיום 22.6.2023 החליטה לאשר את המלצת הוועדה המייעצת להקצאות וליתן למשתמש רשות שימוש בנכס כאמור.

והואיל: ורשות השימוש כפופה לכך שהמשתמש מתחייב בחתימתו על חוזה זה כי המקלט של המבנה, המהווה חלק מן הנכס, ישמש בעת תירום גם את עמותת "אורות ברמות" המשתמשת בחלקו האחר של המבנה.

רמות אשר ירושלים (ע"ר)
מס' עמותה: 580389534
עליית הנוער 23, ירושלים

חתימת המשתמש

רמות אשר ירושלים (ע"ר)
מס' עמותה: 580389534
עליית הנוער 23, ירושלים

והואיל: והמשתמש מצהיר כי הוא עומד ויעמוד בתנאים המיוחדים ובתבחינים הכללים שקבעה העירייה בקשר להקצאות קרקע.

והואיל: ומובהר כי כל שימוש שיעשה בנכס בניגוד למטרות ההקצאה יהווה עילה לביטול הסכם זה וההקצאה.

והואיל: והמשתמש מצהיר כי אין מניעה שבדין לחתימתו על חוזה זה לרבות לעניין הוראות סעיף 122א' לפקודת העיריות (נוסח חדש).

והואיל: ותוקף רשות השימוש וחוזה זה כפוף לאישור שר הפנים לפי סעיף 188 לפקודת העיריות.

והואיל: וברצון המשתמש לקבל מן העירייה רשות שימוש בנכס וברצון העירייה ליתן למשתמש רשות שימוש בנכס, הכול בהתאם להוראות חוזה זה ותנאיו להלן:

לפיכך הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. מבוא

המבוא לחוזה זה מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

2. רשות השימוש ומטרתה

א. העירייה מתחייבת בזה ליתן למשתמש רשות שימוש בנכס והמשתמש מתחייב לקבל מן העירייה רשות שימוש בנכס, בהתאם לחוזה זה והוראותיו.

ב. מטרת רשות השימוש היא אך ורק לצורך הפעלת בית כנסת ולא לשום מטרה אחרת שהיא, וכן שלא לעשיית רווחים, או כל מטרה אחרת שהיא, אלא אם תקבל הסכמת העירייה בכתב ומראש ובכפוף לקבלת אישור מועצת העירייה ושר הפנים.

ג. למען הסר ספק, מובהר כי לא תיעשה בנכס כל פעילות פוליטית מפלגתית ו/או עסקית ו/או מסחרית למטרות רווח.

ד. המשתמש מתחייב שלא לקיים בנכס כל פעילות אסורה עפ"י הדין.

ה. המשתמש מתחייב שלא לשעבד ו/או למשכן את הנכס ו/או להעבירו לתפעול ו/או לשימוש של גוף אחר.

ו. השימוש בנכס כפוף ומותנה בקבלת טופס 4 וכל האישורים הנדרשים על פי כל דין. מבלי לגרוע מהאמור מובהר כי האחריות בקשר עם כל שימוש שלא בהתאם לאמור, על כל המשתמע מכך, תחול על המשתמש ומנהליו באופן אישי ועליהם בלבד.

ז. למען חסר ספק-

1. 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

רמות אשר ירושלים (ע"ר)
מס' עמותה: 580389534
עליית הנוער 23, ירושלים

המשתמש

רמות אשר ירושלים (ע"ר)
מס' עמותה: 580389534
עליית הנוער 23, ירושלים

במקרקעין בלבד והסכמה זו לא תתפרש כהסכמתה של רשות מוסמכת כלשהי, לרבות רשויות התכנון.

2. רשות שימוש בחוזה זה כמשמעותה בסעיף 31 לחוק השכירות והשאילה התשל"א-1971.

3. ידוע למשתמש והוא מסכים לכך כי הנכס נמסר לשימושו במצבו כפי שהוא וכי העירייה לא תהיה חייבת לבצע כל עבודת תיקון, שיפוץ וכיו"ב אף בגין בלאי סביר בין לפני תחילת תקופת השימוש ובין במהלכה. כל עבודה כאמור לרבות זיפות, תיקון נזילות וכו' יבוצעו על ידי המשתמש בלבד ועל חשבונו ואחריותו.

3. תקופת רשות השימוש

א. תקופת רשות השימוש תהא ל-10 שנים, שתחילתה ביום 22.6.2023 וסיומה ביום 21.6.2033 (להלן: **"תקופת רשות השימוש"**).

ב. למרות האמור בס"ק א' לעיל תהא העירייה רשאית לבטל את רשות השימוש בכל שלב במהלך התקופה במקרה של הפרת תנאי החקצאה ו/או תנאי הסכם רשות השימוש ו/או מכל סיבה אחרת. במקרה כזה יחולו הוראות סעיף 4 להלן.

4. החזרת הנכס בתום תקופת רשות השימוש

א. עם תום תקופת רשות השימוש האמורה בסעיף 3 לעיל, או עם הפסקת רשות השימוש מכול סיבה שהיא, יפנה המשתמש את הנכס ויחזירו לעירייה כשהוא פנוי מכול אדם וחפץ למעט כל דבר השייך לעירייה ולמעט הבנוי והמחובר לנכס דרך קבע ובמצב שקיבלו מהעירייה, למעט בלאי סביר.

ב. לא פינה המשתמש את המבנה כאמור לעיל יחולו הוראות סעיף 12 ב'-ה' להלן.

5. דמי שימוש

דמי השימוש יהיו על פי התעריף שבתוקף ביום התשלום שישולמו מראש לכל תקופת רשות השימוש בסך של 7,193 ₪, הכוללים הפרשי הצמדה לפי המדד הידוע ביום החתימה על חוזה זה.

6. תשלומי מיסים, אגרות, היטלים וכו'

א. המשתמש מתחייב לשלם את כל התשלומים, ההיטלים, המסים, האגרות ותשלומי חובה וארנונה וכל תשלום מס מכל מין וסוג שהוא החלים או שיחולו על הנכס או בקשר אליו בגין תקופת החוזה ובכלל זה מיסי ממשלה והיטלי חרשות המקומית, בין אם אלו מוטלים על המחזיק, החוכר, הבעלים או אחרת, וזאת במידה והמשתמש אינו פטור על פי כל דין מהתשלומים האמורים.

רמות אשר ירושלים (ע"ר)
מס' עמותה: 580389534
עליית הנוער 23, ירושלים

חתימת המשתמש

רמות אשר ירושלים (ע"ר)
מס' עמותה: 580389534
עליית הנוער 23, ירושלים

ב. אם המשתמש לא ישלם תשלום כלשהו במועד, תהא העירייה רשאית, לפי שיקול דעתה בלבד, לשלם את התשלומים, ההיטלים, המיסים, הארנונות והאגרות כאמור לעיל על חשבון המשתמש ולגבותם מהמשתמש.

ג. כל סכום המגיע לעירייה מאת המשתמש לפי חוזה זה, יישא ריבית והצמדה חוקית מתאריך חובת הפירעון ועד לסילוקו המלא וזאת מבלי לפגוע בזכויות האחרות של העירייה בקשר להפרת החוזה באי תשלום החוב.

ד. במקרה של פיגור בפירעון תשלום כלשהו, שהמשתמש חייב בו לפי חוזה זה, יהא כל סכום שייגבה מהמשתמש על חשבון הפיגור האמור נזקף לפי הסדר הבא: תוצאות גבייה, ריבית והיתרה על חשבון הקרן.

ה. מס ערך מוסף, במידה שחל על חוזה זה, יחול על המשתמש וישולם על ידו.

ו. מס מכירה, במידה שחל על חוזה זה, יחול על המשתמשת וישולם על ידה.

7. השימוש בנכס

א. המשתמש מתחייב להשתמש בנכס אך ורק למטרת רשות השימוש המפורטת במבוא לחוזה זה ובסעיף 2 לעיל ובהתאם להוראות חוזה זה. המשתמש לא יהיה רשאי להשתמש בנכס או בחלק ממנו למטרה אחרת.

(א) מובהר כי בשטח בית הכנסת יותר שימוש בחדר להתכנסות לאחר התפילה לצורך קידוש בלבד (לדוגמא לאחר ברית/ בר מצווה/ שבת חתן) אך לא תותר השכרת החדר או כל שטח אחר בנכס 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).

ב. 1. המשתמש לא יהא רשאי לבנות ו/או להוסיף מבנה ו/או להגדיל את הנכס ו/או המבנה ו/או לשנותו (להלן: "**תוספת בנייה**") אלא אם קיבל הסכמת העירייה בכתב ומראש, בתנאים שקבעה העירייה, ובתנאי שתוספת הבנייה תהיה לאותה המטרה המפורטת בסעיף 2 ותואמת לתכנית בניין עיר התקפה לגבי אותו אזור באותה שעה וכול תקנה על פיה. בכול מקרה התוספת תהיה בבעלות העירייה. כמו כן לא יהא רשאי המשתמש לחרוס חלק כלשהו מהמבנה או לבצע שינוי כלשהו בנכס, לרבות התקנת מזגנים וכיו"ב, או לבצע שינוי במתקן ממתקני הנכס או במערכת ממערכותיו, ללא הסכמת מנהלת אגף הנכסים בעירייה מראש ובכתב. ככול שמדובר במבנה לשימור, נדרשת גם הסכמת מהנדס העיר לביצוע כל שינוי או תוספת כאמור לעיל.
בנה המשתמש תוספת במבנה ו/או בנכס ללא הסכמת העירייה ולא סילק את התוספת ו/או החזיר את המצב לקדמותו בתוך 7 ימים מיום שנדרש לכך בכתב על ידי העירייה, תהא רשאית העירייה אך לא חייבת לבצע פעולות אלו ולחייב את המשתמש בהוצאות

חתימת המשתמש

רמות אשר ירושלים (ע"ר)
מס' עמותה: 580389534
עליית הנוער 23, ירושלים

רמות אשר ירושלים (ע"ר)
מס' עמותה: 580389534
עליית הנוער 23, ירושלים

הכרוכות בכך וזאת מבלי לגרוע מזכויותיה לכל סעד אחר העומד לזכותה עפ"י הסכם זה או עפ"י דין.

ז. למען הסר ספק- אם ישקיע המשתמש השקעות כלשהן בנכס ו/או במבנה או בתוספת בנייה, הם יהיו על חשבון המשתמש בלבד ועל אחריותו ולא יחשבו כתשלום דמי מפתח מלאים או חלקיים בגין הנכס ו/או המבנה ו/או התוספת. למשתמש לא תהיה כל טענה בעניין זה כלפי העירייה.

ג. המשתמש מתחייב לבצע את כל העבודות ולמלא אחר כל הפקודות, ההוראות והדרישות המוצאות על פי דין על ידי הממשלה, הרשויות המקומיות, ועדות מקומיות ומחוזיות לתכנון ולבנייה או כל רשות מוסמכת אחרת, בקשר עם שיפוץ הנכס, החזקת הנכס, השימוש בו, תיקונו וכול הכרוך בו, לרבות אלה החלות על העירייה, והמשתמש מקבל על עצמו בלבד את האחריות המלאה עבור כל התוצאות של אי מילוי כל חוק פקודה, תוק עזר, הוראה או דרישה כאמור.

ד. המשתמש מתחייב להנגיש את הנכס ואת השרות הניתן בו בהתאם להוראות החוק והתקנות.

ה. המשתמש מתחייב לשמור על ניקיון הנכס וסביבתו, להשתמש בו באופן זהיר והוגן ולהחזיקו במצב תקין, וכן הנו מתחייב לתקן מיד על חשבונו כל נזק או קלקול שייגרם לנכס וכן לפצות את העירייה עבור כל נזק או קלקול כזה שלא תיקן.

ו. המשתמש מתחייב להשתמש בנכס באופן שלא תופרע מנוחת השכנים ובאופן שלא ייגרם מטרד כלשהו.

ז. המשתמש לא יהא רשאי להציב כל שלט בנכס או בסמוך אליו, אלא באישור העירייה ותוך מילוי הוראות כל דין בדבר הצבת שלטים ותשלום כל אגרה או תשלום, במידה שחל, בגין הצבת שלט כאמור.

ח. המשתמש מתחייב להמציא לעירייה מידי שנת כספים דיווחים כספיים ואחרים בקשר לשימוש בנכס במועדים ובמתכונת שתקבע ע"י העירייה.

ט. העירייה תהיה רשאית באמצעות פקידיה, מורשיה וכל אדם אחר שהורשה לכך מטעמה, להיכנס לנכס בכל זמן על מנת לוודא את קיומן של הוראות חוזה זה על ידי המשתמש.

י. במסגרת ביקורה בנכס כאמור לעיל, תהא רשאית העירייה לעניין בספרי החשבונות של המשתמש.

יא. המשתמש מתחייב לבצע אחת לשנה סקר בטיחות בנכס ע"י יועץ בטיחות מקצועי.

רמות אשר ירושלים (ע"ר)
מט' עמותה: 580389534
עליית הנוער 23, ירושלים

חתימת המשתמש

רמות אשר ירושלים (ע"ר)
מט' עמותה: 580389534
עליית הנוער 23, ירושלים

יב. המשתמש מתחייב להמציא לעירייה דו"ח בדבר היעדר מפגעים בנכס אחת לשנה. כן מתחייב המשתמש לפעול לתיקון מפגעים הדורשים תיקון בהתאם לדו"ח ולהנחיית יועץ הבטיחות, ככל שישנם.

יג. המשתמש מתחייב ליתן הסכמתו לשימוש העירייה בנכס בתקופת רשות השימוש בשעות אשר אין מתקיימת בהן פעילות ע"י המשתמש.

יד. המשתמש מתחייב בחתימתו על חוזה זה כי שהמקלט של המבנה, המהווה חלק מן הנכס, ישמש בעת חירום גם את עמותת "אורות ברמות" המשתמשת בחלקו האחר של המבנה.

טו. המשתמש מתחייב לבצע בעצמו ועל חשבונו הפרדת מוני צריכה לנכס - מים וחשמל.

8. העברת זכויות

א. חוזה זה הינו אישי עם המשתמש בלבד ורשות השימוש המוקנית בו היא למשתמש בלבד ולמטרה המפורטת בסעיף 2 לעיל. אסור למשתמש להעביר, למשכן, להחכיר, לשעבד כל זכות מהזכויות הניתנות לו בחוזה זה במלואה או בחלקה או להרשות לזולתו שימוש בנכס והכול בין באופן קבוע ובין באופן זמני בין בתמורה ובין שלא בתמורה, אלא אם קיבל הסכמת העירייה בכתב ומראש, ובכפיפות לתנאים שהתנתה העירייה למתן הסכמה ולתשלום דמי הסכמה באם ידרשו על ידי העירייה ובכפוף לקבלת אישור מועצת העירייה ושר הפנים.

ב. ככל שבנכס יונצח אדם כזה או אחר, הרי שהמשתמש ו/או מי מטעמו יהיה מנוע מלטעון טענה בדבר קיומו של הקדש.

9. שמירת זכויות

א. המשתמש מוותר לעירייה על כל זכות שלא תוקנתה לו בחוזה זה וממחה לעירייה כל זכות שיש לו או עשויה להיות לו כמשתמש, על פי או על פי חוזה, ואשר לא ניתנה לו במפורש בחוזה זה.

ב. למען הסר ספק מוסכם ומוצהר בזאת במפורש כי מבלי לפגוע בהוראות סעיף קטן ג' להלן העירייה תהא רשאית לעשות כל פעולה ו/או שימוש שהם במקרקעין למעט הנכס או בקשר אליו ללא צורך בקבלת הסכמה מאת המשתמש, וחתימתו על הסכם זה מהווה הסכמה לפעולה או שימוש כאמור מקום שזו תידרש על ידי אדם ו/או גוף כלשהו.

חתימת המשתמש

רמות אשר ירושלים (ע"ר)
מס' עמותה: 580389534
עליית הנוער 23. ירושלים

רמות אשר ירושלים (ע"ר)
מס' עמותה: 580389534
עליית הנוער 23. ירושלים

ג. 1. מוצהר ומוסכם בזאת במפורש כי העירייה תהיה רשאית לבנות בעצמה או ע"י אחרים מטעמה מעל הנכס ו/או המבנה ו/או בצמוד אליו ו/או בסמוך אליו כל תוספת בנייה לפי שיקול דעתה בכפוף לתכנית בניין עיר החלה במקום, ולנהוג בתוספת הבנייה מנהג בעלים.

2. תזכויות בגין תוספת הבנייה ירשמו על שם העירייה בדרך שתבחר העירייה, לרבות בדרך של רישום בית משותף בהתאם לחוק המקרקעין תשכ"ט- 1969 (להלן: "**חוק המקרקעין**") בהתאם לשיקול דעת העירייה.

ד. להבטחת זכויות העירייה עפ"י חוזה זה, תפקיד המשתמשת בידי העירייה ייפוי כוח נוטריוני בלתי חוזר בנוסח המצורף כ**נספח ב'** שיסמיך את העירייה לעשות כל פעולה שהוסמכה לעשותה עפ"י חוזה זה.

10. אחריות המשתמש

א. ביטוח

1. מבלי לגרוע מאחריות המשתמש על פי חוזה זה ו/או על פי כל דין, מתחייב המשתמש לערוך ולקיים ביטוחים מתאימים להבטחת אחריותו על פי שיקול דעתו הבלעדי ובלבד שלא יפחתו מגבולות האחריות והתנאים כאמור והמפורט בטופסי האישור על קיום ביטוחים וכאמור להלן:

2. ככל ובמועד תחילת אישור הביטוח, יחולו על אישור הביטוח הוראות עדכניות מטעם המפקח על הביטוח, העירייה רשאית לעדכן את אישור הביטוח, בהתאם להנחיות העדכניות ולפי שיקול דעתה הבלעדי. **ביטוחים בתקופת עבודות התאמה ו/או השיפוץ במבנה ו/או בנכס ו/או במקרקעין- ככל ויבוצעו עבודות כאמור ובהתאם לקבל היתר מראש מהעירייה.**

טרם ביצוע עבודות התאמה וכתנאי לביצוען, ללא צורך בכל דרישה מצד העירייה, מתחייב המשתמש להמציא לידי העירייה לא יאוחר מהמועד הקבוע לתחילת ביצוע העבודות במבנה ו/או בנכס ו/או במקרקעין, את טופס האישור על קיום ביטוחי עבודות התאמה, **נספח א'1**, המהווה חלק בלתי נפרד מהסכם זה (להלן: "טופס האישור על קיום ביטוחי עבודות התאמה"), כשהוא חתום על ידי מבטח מורשה בישראל מטעם המשתמש ו/או הקבלן מטעמו.

על אף האמור לעיל, ככול ויבוצעו עבודות בניה, הרחבה, שיפור, שיפוץ וכד' של הנכס ו/או המבנה ו/או המקרקעין שלא יעלו על 200,000 ₪ אזי ניתן יהיה לכלול את העבודות בסכומים כאמור במסגרת אישור הביטוח המפורט להלן ב"אישור עריכת ביטוחי המשתמש" ובלבד כי יומצא אישור הביטוח ותיכלל הרחבה בפוליסת צד ג כאמור "הביטוח כולל כיסוי לאחריות בקשר לעבודות בניה, הרחבה, שיפור, שיפוץ וכד' של המבנה ו/או הנכס ו/או המקרקעין והכיסוי לא יפחת מנוסח פוליסת "ביט" הנהוגה בחברה כלל במועד עריכת הביטוח והעבודות".

רמות אשר ירושלים (ע"ר)
ח.פ. עמותה: 580389534
עליית הנוער 23, ירושלים

חתימת המשתמש

<u>ביטוחים שוטפים בתקופת הרשות/ההרשאה:</u>

3. ללא צורך בכל דרישה מצד העירייה, מתחייב המשתמש להמציא לידי העירייה לא יאוחר מיום החתימה על ההסכם ו/או תחילת השימוש בנכס ו/או במבנה ו/או במקרקעין ו/או ממועד קבלת הנכס ו/או המבנה ו/או המקרקעין כבר רשות לצורך ביצוע עבודות ו/או ממועד הכנסת חפצים כלשהם, המוקדם מבין המועדים – את טופס האישור על עריכת ביטוחי המשתמש, **נספח א'2** המהווה חלק בלתי נפרד מהסכם זה (להלן: **"טופס האישור על עריכת ביטוחי המשתמש"**), כשהוא חתום על ידי המבטח מטעמו המורשה בישראל. המשתמש ישוב וימציא, מידי תום תקופת ביטוח, במשך כל זמן שהותו בנכס ו/או במבנה ו/או במקרקעין ו/או משך חלותו של הסכם זה ו/או תקופת הארכה ו/או הוצאת הרכוש ו/או הציוד מהנ"ל (ככול ותהיה) – לפי המאוחר, את טופס האישור על קיום ביטוחי המשתמש כשהוא חתום על ידי מבטח מורשה בישראל מטעם המשתמש, וזאת ללא צורך בקבלת דרישה כלשהי מהעירייה.

4. המשתמש לבדו אחראי כלפי העירייה לאבדן, נזק או קלקול לרכוש ו/או תכולה ו/או צמודות ו/או מערכות בנכס ו/או ציוד מכל סוג ותאור הנמצא או שהובא על ידו ו/או על ידי מי מטעמו ו/או שבאחריותו ו/או בניהול ו/או בפיקוחו ו/או שיפורי דיור מכל סוג בין אם נערכו ע"י המשתמש ו/או העירייה ו/או ע"י מי מטעם הנ"ל ו/או המשמש לצורך מטרת השימוש ו/או הפעילות ו/או לכל אובדן תוצאתי בקשר עם ההתקשרות. המשתמש רשאי שלא לערוך ביטוח לרכוש ו/או לציוד המפורט לעיל ו/או כנדרש באישור הביטוח במלואו ו/או בחלקו, אולם יובהר כי בכל מקרה המשתמש פוטר, בשמו ובשם הבאים מטעמו, את העירייה ואת הבאים מטעם העירייה מאחריות לכל אובדן או נזק לרכוש או ציוד כלשהו כאמור ו/או לכל אובדן תוצאתי בקשר עם ההתקשרות.

5. עריכת הביטוחים ו/או תיקונם והמצאת פוליסות הביטוח ו/או האישורים על קיום ביטוחים לעירייה לא יהוו אישור כלשהו מהעירייה על התאמת הביטוחים ולא יטילו עליה אחריות כלשהי בקשר לכך ו/או לא יהא בכך כדי לצמצם את אחריותו של המשתמש על-פי הסכם זה או על-פי כל דין.

6. המשתמש לבדו אחראי על תשלום דמי הביטוחים הנ"ל וכן יישא בדמי ההשתתפויות העצמיות הקבועות בפוליסות הביטוח.

7. המשתמש לבדו יהיה אחראי לנזקים אשר היו מבוטחים אילולא מעשה או מחדל של המשתמש ו/או הפועלים מטעמו, לרבות קבלנים מבצעי עבודות, קבלני משנה ועובדיהם, אשר יגרמו להפחתה מלאה או חלקית של תגמולי הביטוח אשר היו משולמים בגין אותם נזקים. מובהר, כי המשתמש יהיה אחראי לנזקים בלתי מבוטחים, לרבות נזקים שהם מותנים לסכום ההשתתפות העצמית הקבועה

רמות אשר ירושלים (ע"ר)
מס' עמותה: 580389534
עליית הנוער 23, ירושלים

חתימת המשתמש

רמות אשר ירושלים (ע"ר)
מס' עמותה: 580389534
עליית הנוער 23, ירושלים

בפוליסות. המשתמש פוטר את העירייה ו/או הפועלים מטעמה מאחריות לכל נזק ו/או אובדן כאמור למעט אם גרמו לנזק בזדון.

8. המשתמש מתחייב לשמור ולקיים את כל הוראות פוליסות הביטוח כלשונן ומבלי לפגוע בכלליות האמור, לשמור על כל הוראות הבטיחות והזהירות הנכללות בפוליסות הביטוח. ולדרישת העירייה לעשות כל פעולה כדי לממש את פוליסות הביטוח בעת הצורך.

9. הפר המשתמש את הוראות הפוליסות באופן המפקיע את זכויות העירייה, יהיה משתמש אחראי לנזקים באופן מלא ובלעדי מבלי שתהיה לו טענה כלשהי כלפי העירייה על כל נזק כספי ו/או אחר שיגרם לו עקב זאת.

10. על המשתמש לשאת בתשלומים המוטלים עליו כמעביד לפי חוק הביטוח הלאומי ו/או כל חוק אחר הדן בביטוח עובדים על ידי מעבידים.

11. המצאת טופסי אישור על קיום ביטוחים תקינים כאמור - מהווה תנאי יסודי בהסכם זה.

12. סעיף הביטוחים חינו תנאי עיקרי בחוזה והפרתו מהווה הפרה יסודית.

13. העירייה רשאית להגדיל או להקטין את היקף הביטוחים הנדרשים בכל מטרת שימוש. בשים לב למטרת השימוש, מהות הסיכונים ועוד.

14. המשתמש מתחייב לכלול בביטוחיו את הסעיפים הבאים:

1) שם "המבוטח" בפוליסות הינו – המשתמש ו/או העירייה:
"העירייה" לעניין הכיסוי הביטוחי: עיריית ירושלים ו/או תאגידים עירוניים ו/או חברות בת ו/או עובדים של הנ"ל.

2) ביטוח אחריות כלפי צד שלישי מכסה את אחריות העירייה ועובדיה בגין ו/או בקשר עם מעשה או מחדל של המשתמש ומי מטעמו בקשר עם ההתקשרות.

3) ביטוח חבות מעבידים מורחב לשפות את העירייה היה ותוטל עליה אחריות כמעבידה לנזקים בגין תאונת עבודה ו/או מחלות מקצוע שיגרמו לעובדי המשתמש בקשר עם ההתקשרות.

4) סכום השתתפות עצמית בפוליסות, בגין מקרה ביטוח אחד או סדרה של מקרי ביטוח הנובעים מסיבה מקורית אחת לא יעלה על סך 50,000 ₪ .

5) ביטול זכות השיבוב ו/או התחלוף כלפי העירייה ו/או עובדיה, למעט כלפי מי שגרם לנזק בזדון.

רמות אשר ירושלים (ע"ר)
מט' עמותה: 580389534
עליית הנוער 23, ירושלים

חתימת המשתמש

רמות אשר ירושלים (ע"ר)
מט' עמותה: 580389534
עליית הנוער 23, ירושלים

6) הביטוחים לא יהיו ניתנים לביטול ו/או לשנוי תנאיהם לרעה, אלא לאחר שתימסר לעירייה הודעה בכתב, ע"י המשתמש ו/או חברת הביטוח מטעמו, במכתב רשום, 60 יום לפחות לפני מועד הביטול ו/או השינוי המבוקש.

7) חריג רשלנות רבתי ככל וקיים בפוליסות מבוטל.

8) לגבי העירייה הפוליסות תן "ביטוח ראשוני", המזכה אותה במלוא השיפוי המגיע לפי תנאיו, ללא זכות השתתפות בביטוחיה מבלי שתהיה לחברת הביטוח של המשתמש זכות תביעה ממבטחי העירייה להשתתף בנטל החיוב כאמור בסעיף 59 לחוק חוזה הביטוח תשמ"א – 1981, ולמען הסר ספק המשתמש וחברת הביטוח יוותרו על טענה של ביטוח כפל כלפי הנ"ל.

9) היקף הכיסוי בפוליסות לא יפחת מהיקף הכיסוי על פי פוליסות "ביטי" של קבוצת כלל ביטוח התקפות במועד התחלת הביטוח.

10) ככל ופעילות המשתמש כוללת עבודות פריקה, טעינה, מכשירי הרמה, הקמה ופירוק – ביטוחי המשתמש יכסו את אחריותו בין היתר גם האמור לעיל.

11) העירייה רשאית, אך לא חייבת, לדרוש מהמשתמש להמציא את פוליסות הביטוח לבחינת העירייה והמשתמש מתחייב לבצע כל שינוי ו/או תיקון ו/או התאמה שתדרוש העירייה.

ב. אחריות לנזקים

1. המשתמש בלבד יהיה אחראי במשך כל תקופת רשות השימוש לעבירה כלשהי שתעשה במבנה ו/או בסביבתו, או לנזק כלשהו שייגרם למבנה או לצד שלישי כלשהו כולל העירייה ו/או עובדיה ו/או מורשיה ו/או לרכושם, בקשר או כתוצאה מבנייה על ידי המשתמש או מאופן החזקת הנכס וסביבתו והשימוש בהם או בקשר לכול עבודה ו/או פעילות שתעשה בהם. למען הסר ספק, מובהר כי העירייה לא תהא אחראית לכל עבירה ו/או נזק כלשהם אשר ייגרמו בנכס או בקשר עם הנכס, במישרין או בעקיפין.

2. המשתמש מתחייב לגרום לסילוקה של כל דרישה או תביעה לתשלום פיצוי בקשר עם נזק כאמור בס"ק (1) לעיל, במידה שתופנה כנגד העירייה. כן מתחייב המשתמש לשפות את העירייה עבור כל סכום שהעירייה תחויב בו עקב כל תביעה שתוגש נגדה בקשר או כתוצאה מהנ"ל והמשתמש ישלם סכום זה לעירייה בצרוף הוצאות משפט, שכ"ט עו"ד ריבית והצמדה תוך 14 יום מיום קבלת דרישת העירייה לכך. בכול מקרה כאמור תודיע העירייה על כך למשתמש ותאפשר לו להגן על האינטרסים שלו בפני כל תביעה ו/או דרישה כאמור.

11. הפרת החוזה

א. הפרת הוראות סעיפים 2, 7, 8, 10 לחוזה כולן או חלקן תהווה הפרה יסודית כמשמעותה בחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה תשל"א- 1970).

רמות אשר ירושלים (ע"ר)
מס' עמותה: 580389534
עליית הנוער 23, ירושלים

רמות אשר ירושלים (ע"ר)
מס' עמותה: 580389534
עליית הנוער 23, ירושלים

ב. הפר המשתמש חוזה זה הפרה יסודית או הפסיק השימוש בנכס לתקופה העולה על שישה חודשים או ששינה מטרותיו באופן שאינו תואם חוזה זה, רשאית העירייה מבלי לפגוע בזכותה לכול תרופה ו/או סעד על פי כל דין, לבטל לאלתר את החוזה לגבי הנכס או כל חלק ממנו לפי שיקול דעתה.

ג. הפר המשתמש את החוזה הפרה שאינה יסודית רשאית העירייה מבלי לפגוע בזכותה לכול תרופה ו/או סעד עפ"י כל דין, לבטל את החוזה, אם לאחר שתישלח למשתמש דרישה לתקן את ההפרה או את אי הקיום ולמלא אחר הוראות מפורטות בדרישה תוך התקופה אשר

ד. תקבע על ידי העירייה באותה דרישה, לא מלא המשתמש אחר דרישה זו תוך התקופה האמורה.

ה. בנוסף לאמור לעיל ומבלי לגרוע מהוראות סעיף 3 בי לעיל ומזכותה הכללית של העירייה עפ"י הדין ו/או בגין הפרת החוזה מצד המשתמש, תהא העירייה זכאית לבטל את החוזה ואת ההקצאה במקרים הבאים:

(1) נעשה שימוש במבנה טרם קבלת טופס 4, אישורי אכלוס וכל האישורים הנדרשים כדין.

(2) נעשה בנכס שימוש שלא עפ"י מטרות ההקצאה כאמור בסעיף 2 לעיל.

(3) היקף האוכלוסייה הנהנית מהפעילות המתבצעת בנכס ע"י המשתמש ירד באופן משמעותי מהצפי שעל פיו הוחלט להקצות את הנכס למשתמש.

(4) ככל שנמצא כי לא מתקיים מניין מתפללים בימות השבוע או בליל שבת וביום שבת בנכס, יוחזר הנכס לעירייה והחוזה יבוטל.

(5) הפעילות מתבצעת בנכס אינה מהווה עוד חלק מצרכי השכונה/ האזור/העיר, בהתאם לשימוש שעל פיו הוקצה הנכס מלכתחילה.

(6) הפעילות המתבצעת בנכס כרוכה בקבלת רישיון מגוף שלטוני ואותו רישיון בוטל ו/או נשלל.

(7) למשתמש אין אישור ניהול תקין בעל תוקף.

(8) הנכס שהוקצה דרוש לעירייה לצורך אחר. במקרה זה תינתן למשתמש הודעה של 90 יום מראש.

(9) לא מולאו תנאי החוק והנחיות המחלקה לאיכות הסביבה בעירייה בנוגע לביצוע בדיקות אסבסט בנכס או בנוגע להסרתו.

(10) נעשה שימוש בנכס או בנייה ללא היתר כדין.

(11) המשתמש לא הנגיש את הנכס בהתאם להוראות החוק וחתקנות.

(12) כל מקרה אחר של הפרת ההסכם על ידי המשתמש ו/או כל פגם בהליך ההקצאה, אשר על פי הדין מקנים עילת ביטול.

רמות אשר ירושלים (ע"ר)
580389534 :מס' עמותה
עליית הנוער 23, ירושלים

רמות אשר ירושלים (ע"ר)
580389534 :מס' עמותה
עליית הנוער 23, ירושלים

חתימת המשתמש

ו. בנוסף לזכות העירייה לבטל את החוזה כאמור לעיל, ומבלי לפגוע בזכות מזכויותיה האחרות, רשאית העירייה לתבוע מאת המשתמש את ההוצאות, הנזקים וההפסדים שנגרמו לה עקב ההפרה.

12. תוצאות ביטול החוזה

במקרה של ביטול החוזה על ידי העירייה כאמור לעיל יחולו ההוראות כדלקמן:

א. המשתמש יהא חייב לפנות את הנכס ולמסרו לידי העירייה כשהוא פנוי מכול אדם וחפץ, חופשי מכול שעבוד או זכות צד שלישי כלשהו תוך שלושים יום מתאריך קבלת הדרישה לכך מהעירייה.

ב. העירייה תהיה רשאית להשתמש בנכס כראות עיניה ולפי שיקול דעתה המוחלט ולמשתמש לא תהא כל דרישה ו/או טענה ו/או תביעה מכול סוג שהוא כלפי העירייה לתשלום כלשהו בקשר לתוספת בנייה בנכס, החזקתו, השימוש בו והחזרת החזקה בו לעירייה.

ג. לא קיים המשתמש התחייבותו האמורה בס"ק א' לעיל, תהא העירייה רשאית להיכנס לנכס, לתפוס את החזקה בו וכן לנקוט בכול הפעולות למימוש זכויותיה והמשתמש יישא בכול ההוצאות שייגרמו לעירייה בשל שימוש העירייה בזכותה זו.

ד. לא פינה המשתמש את הנכס במועד ובתנאים הקבועים בחוזה זה ונדרשה העירייה לנקוט כנגדו בהליכים משפטיים לביצוע הפינוי, ישפה המשתמש את העירייה בגין כל הוצאה שתיגרם לה כתוצאה מאי פינוי כאמור.

ה. מבלי לגרוע מהוראות סעיף זה וסעיף 11 לעיל, העירייה תהא רשאית לגבות מהמשתמש דמי שימוש ראויים בגין השימוש בנכס שלא בהתאם למטרת רשות השימוש ותנאיה על פי חוזה זה (לרבות שימושים אחרים ועבירות בנייה) וזאת בהתאם לחוות-דעת שמאי מטעם העירייה.

13. פרוק התאגיד

במקרה של מינוי מפרק לתאגיד שהמשתמש מואגד בו (להלן: "**התאגיד**") או פרוק התאגיד מרצון או שלא מרצון או חדלותו או הפסקת פעילותו מכול נימוק או סיבה שהיא תפקע רשות השימוש והחזקה בנכס וזכות השימוש בהם תחזור לידי העירייה, לאלתר, ויחולו הוראות סעיף 12 לעיל בשנויים במחויבים.

14. ויתורים

שום ויתור, הנחה, הימנעות מפעולה במועדה או ארכה מצד העירייה, לא ייחשבו כוויתור על זכויותיה ולא ישמשו כמניעה לתביעת פינוי או תביעה אחרת על ידה, אלא אם כן ויתרה העירייה על זכויותיה במפורש ובכתב על ידי מי שמוסמך לשנות מתנאי הסכם זה.

15. מקום שיפוט

רמות אשר ירושלים (ע"ר)
מס' עמותה: 580389534
עליית הנוער 23, ירושלים

רמות אשר ירושלים (ע"ר)
מס' עמותה: 580389534
עליית הנוער 23, ירושלים

מוסכם על ידי הצדדים, כי לבתי חמשפט בירושלים, לפי חעניין, תהא סמכות ייחודית לדון בכול תובענה אשר תתגלע בין חצדדים בכול חכרוך בחוזה זה או הטבע ממנו.

16. תנאי לתוקף החוזה

חוזה זה טעון אישור מועצת העיריה ושר חפנים או בא כוחו.

17. כתובות והודעות

כל כתב שישלח לאחד חצדדים בדואר רשום לפי הכתובת כדלקמן יחשב כנמסר לתעודתו 48 שעות אחרי שנמסר במשרד הדואר.

העירייה: עיריית ירושלים, באמצעות מנהלת אגף נכסי חעיריה
קריית העיריה, כיכר ספרא 1, קומה 5 ירושלים 9414109
המשתמש: רמות אשר ירושלים (ע"ר)
כתובת: צנדק, 129, ירושלים, 9723141

לראיה באו חצדדים על החתום:

_____	_____	_____	_____
גזבר העיריה	ראש העיריה	המשתמש	תאריך

רמות אשר ירושלים (ע"ר)
58038953[illegible]
מס' עמותה: 23
עליית הנוער 23, ירושלים

רשות לניהול נכסי העירייה, עיריית ירושלים
מנהלת נכסי העירייה, עיריית ירושלים
30/1/2024

חייגלין עו"ד
70158
רח' שמר 43/2, אפרת
43/2 HaOmer St. Efrat
No. 70158
FAIR FEIGLIN, ADV.

אני החתי[illegible] מאשר בזה כי חיית

_____ ת.ז. 516364547

ו- אברהם [illegible] ת.ז. [illegible]

אשר חתמו בפניו על חוזה זה ביום 19.11.23 הינם מנהלי [illegible] על פי תזכירו ו/או תקנותיו ו/או על פי דין לחתום בשם חמשתמש וכי חתימתם כנ"ל מחייבת את חמשתמש לכל דבר ועניין.

רמות אשר ירושלים (ע"ר)
58038953[illegible]
מס' עמותה: 23
עליית הנוער 23, ירושלים

חתימת חמשתמש

Scanned with CamScanner

14/4604-16

אישור השר _____

תאריך _____

נספח א'1 - נוסח אישור על קיום ביטוחים

אישור לביצוע עבודות התאמה, הרחבה, שיפוצים וכו' –עד 1,000,000 ₪

אישור קיום ביטוחים - ביטוח עבודות קבלניות / בהקמה	תאריך הנפקת האישור: _____

אישור ביטוח זה מהווה אסמכתא לכך שלמבוטח ישנה פוליסת ביטוח בתוקף, בהתאם למידע המפורט בה. המידע המפורט באישור זה אינו כולל את כל תנאי הפוליסה והחריגיה. יחד עם זאת, במקרה של סתירה בין התנאים שמפורטים באישור זה לבין התנאים הקבועים בפוליסת הביטוח יגבר האמור בפוליסת הביטוח למעט במקרה שבו התנאי באישור זה מיטיב עם מבקש האישור.

מבקש האישור	המבוטח	מען הנכס המבוטח / כתובת ביצוע העבודות	מעמד מבקש האישור
שופיית יפועלים **(להלן: "המזמינה") ו/או חברות בנות ועובדים של הנ"ל**	**שם הקבלן:** _____ ו/או קבלני משנה	עבודות הקמה, שיפוץ, התאמה של _____ במקרקעין ברח' _____	☐מזמינת העבודות ☐החברה המנהלת ☒בעלי הנכס ☐אחר _____
ת.ז./ח.פ 500230080	ת.ז./ח.פ.		
מען כיכר ספיא 1 יפועלים	מען		

כיסויים

פרקי הפוליסה חלוקה לפי נכולות אחריות או סכומי ביטוח	מספר הפוליסה	נוסח ומהדורת פוליסה	תאריך תחילה	תאריך סיום	גבול האחריות למקרה ולתקופה/ סכום ביטוח / שווי העבודה		כיסויים נוספים בתוקף וביטול תריגים יש לציין קוד כיסוי בהתאם לנספח ד'
					סכום	מטבע	
כל הסיכונים עבודות קבלניות		ביט _____			_____	₪	**309 ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור** **313 כיסוי בגין נזקי טבע** **314 כיסוי גניבה פריצה ושוד**
רכוש עלון עובדים					10% מסכום הביטוח מינימי 200,000 ₪	₪	**316 כיסוי רעידת אדמה** **318 מבקש האישור מבוטח נוסף** **328 ראשוניות**
רכוש סמוך					10% מסכום הביטוח מינימי 200,000 ₪	₪	**324 מוטב לתגמולי הביטוח – מבקש האישור**
פינוי הריסות					10% מסכום הביטוח מינימי 150,000 ₪	₪	
תקופת תחזוקה בת 24 חודשים ותקופת הרצה בת 30 יום					כלול	₪	
צד ג'		ביט _____			2,000,000	₪	**302 אחריות צולבת.** **307 קבלנים וקבלני משנה** **309 ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור** **312 כיסוי נזק שנגרם כתוצאה משימוש בצמ"ה** **315 תביעות המל"ל** **318 מבקש תאישור מבוטח נוסף** **322 מבקש האישור מוגדר כצד ג'** **328 ראשוניות** **329 רכוש מבקש האישור יחשב כצד ג**
אחריות מעבידים		ביט _____			20,000,000	₪	**304 הרחב שיפוי** **309 ויתור על תיחלוף מבקש האישור** **319 מבוטח נוסף תיח ויחשב כמעבידים** **328 ראשוניות**

פירוט השירותים: (בכפוף לשירותים המפורטים בחוזה בין המבוטח למבקש האישור. יש לציין את קוד חשירות מתוך הרשימה המפורטת בנספח ג':

009 (בנייה)/ עבודות קבלניות גדולות
062 (עבודות חשמל / איטום / אינסטלציה)
074 שיפוצים

ביטול/שינוי הפוליסה:

שינוי לרעת מבקש האישור או ביטול של פוליסת ביטוח, לא ייכנס לתוקף אלא 60 יום לאחר משלוח הודעה למבקש האישור בדבר השינוי או הביטול.

חתימת האישור

חתימת המשתמש

רמות אשר ירושלים (ע"ר)
מס' עמותה: 580389534
עליית הנוער 23, ירושלים

רמות אשר ירושלים (ע"ר)
מס' עמותה: 580389534
עליית הנוער 23. ירושלים

15/4604-16

אישור קיום ביטוחים - ביטוח עבודות קבלניות / בהקמה	תאריך הנפקת האישור: _____
המבטח:	

רמות אשר ירושלים (ע"ר)
מס' עמותה: 580389534
עליית הנוער 23, ירושלים

חתימת המשתמש

16/4604-16

נספח א'1 - נוסח אישור על קיום ביטוחים

אישור לביצוע עבודות התאמה, הרחבה, שיפוצים וכו' –בשווי מ- 1,000,000 ₪ עד 5,000,000 ₪

אישור קיום ביטוחים - ביטוח עבודות קבלניות / בהקמה	תאריך הנפקת האישור: _____

אישור ביטוח זה מהווה אסמכתא לכך שלמבוטח ישנה פוליסת ביטוח בתוקף, בהתאם למידע המפורט בת. המידע המפורט באישור זה אינו כולל את כל תנאי הפוליסה וחריגיה. יחד עם זאת, במקרה של סתירה בין התנאים שמפורטים באישור זה לבין התנאים הקבועים בפוליסת הביטוח יגבר האמור בפוליסת הביטוח למעט במקרה שבו תנאי באישור זה מיטיב עם מבקש האישור.

מבקש האישור	המבוטח	מען הנכס המבוטח / כתובת ביצוע העבודות	מעמד מבקש האישור
אשויות ופועלים **(להלן: "המזמינה") ו/או חברות בנות ועובדים של הנ"ל**	**שם הקבלן:** _____ ו/או קבלני משנה	עבודות הקמה, שיפוץ, התאמה של _____ במקרקעין ברח' _____	☐מזמינת העבודות ☐החברה המנהלת ☒בעלי הנכס ☐אחר _____
ח.ז./ח.פ. 500230080	ת.ז./ח.פ.		
מען כיכר ספרא 1 ירושלים	מען		

פיסויים

פרקי הפוליסה חלוקה לפי גבולות אחריות או סכומי ביטוח	מספר הפוליסה	נוסח ומחדורת פוליסה	תאריך תחילה	תאריך סיום	גבול האחריות למקרה ולתקופה/ סכום ביטוח / שווי העבודה		פיסויים נוספים בתוקף וביטול חריגים יש לציין קוד ביסוי בהתאם לנספח ד'
					סכום	מט"ח	
כל הסיכונים עבודות קבלניות		ביט _____			_____	₪	**309 ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור** **313 כיסוי בגין נזקי טבע** **314 כיסוי גניבה פריצה ושוד**
רכוש עליו עובדים					10% מסכום הביטוח מינימי 500,000 ₪	₪	**316 כיסוי רעידת אדמה** **318 מבקש האישור מבוטח נוסף**
רכוש סמוך					10% מסכום הביטוח מינימי 500,000 ₪	₪	**328 ראשוניות** **324 מוטב לתגמולי הביטוח – מבקש האישור**
פינוי הריסות					10% מסכום הביטוח מינימי 500,000 ₪	₪	
תקופת תחזוקה בת 24 חודשים ותקופת הרצה בת 30 יום					כלול	₪	
צד ג'		ביט _____			6,000,000	₪	**302 אחריות צולבת.** **307 קבלנים וקבלני משנה** **309 ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור** **312 כיסוי נזק שנגרם כתוצאה משימוש בצמ"ה** **315 תביעות המל"ל** **318 מבקש האישור מבוטח נוסף** **322 מבקש האישור מוגדר כצד ג'** **328 ראשוניות** **329 רכוש מבקש האישור יחשב כצד ג**
אחריות מעבידים		ביט _____			20,000,000	₪	**304 הרחב שיפוי** **309 ויתור על תיחלוף מבקש האישור** **319 מבוטח נוסף היה ויחשב כמעבידם** **328 ראשוניות**

פירוט השירותים: (בכפוף לשירותים המפורטים בחוזה בין המבוטח למבקש האישור. יש לציין את קוד השירות מתוך הרשימה המפורטת בנספח ג':

009 (בנייה)/ עבודות קבלניות גדולות
062 (עבודות חשמל / איטום / אינסטלציה)
074 שיפוצים

ביטול/שינוי הפוליסה:

שינוי לרעת מבקש האישור או ביטול של פוליסת ביטוח, לא ייכנס לתוקף אלא 60 יום לאחר משלוח הודעה למבקש האישור בדבר השינוי או הביטול.

הערות האישור

המבטח:

רמות אשר ירושלים (ע"ר)
580[illegible]
מס' עמותה: [illegible]
עליית הנוער 23, ירושלים
חתימת המשתמש

17/4604-16

נספח א'1 - נוסח אישור על קיום ביטוחים

אישור לביצוע עבודות התאמה, הרחבה, שיפוצים וכו' –בשווי מ- 5,000,000 ₪ עד 20,000,000 ₪

אישור קיום ביטוחים - ביטוח עבודות קבלניות / בהקמה	תאריך הנפקת האישור : _____

אישור ביטוח זה מהווה אסמכתא לכך שלמבוטח ישנה פוליסת ביטוח בתוקף, בהתאם למידע המפורט בה. המידע המפורט באישור זה אינו כולל את כל תנאי הפוליסה וחריגיה. יחד עם זאת, במקרה של סתירה בין התנאים שמפורטים באישור זה לבין התנאים הקבועים בפוליסת חביטוח יגבר האמור בפוליסת חביטוח למעט במקרה שבו תנאי באישור זה מיטיב עם מבקש האישור.

מבקש האישור	המבוטח	מען הנכס המבוטח / כתובת ביצוע העבודות	מעמד מבקש האישור
טיפוחי ירושלים **(להלן: "המזמינה") ו/או חברות בנות ועובדים של הנ"ל**	**שם הקבלן:** _____ ו/או קבלני משנה	עבודות הקמה, שיפוץ, התאמה של _____ במקרקעין ברח' _____	☐מזמינת העבודות ☐החברה המנהלת ☒בעלי הנכס ☐אחר _____
ת.ז./ח.פ 500230080	ת.ז./ח.פ.		
מען כיכר ספרא 1 ירושלים	מען		

כיסויים

פרקי הפוליסה תלוקה לפי נגולות אחריות או סכומי ביטוח	מספר הפוליסה	נוסח ומהדורת פוליסה	תאריך תחילה	תאריך סיום	גבול האחריות למקרה ולתקופה/ סכום ביטוח / שווי העבודת סכום	מטבע	כיסויים נוספים בתוקף וביטול חריגים יש לציין קוד כיסוי בהתאם לנספח ד'
כל הסיכונים עבודות קבלניות		ביט _____			_____	₪	309 ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור 313 כיסוי בגין נזקי טבע 314 כיסוי גניבה פריצה ושוד
רכוש עליון עובדים					10% מסכום הביטוח מינימי 750,000 ₪	₪	316 כיסוי רעידת אדמה 318 מבקש האישור מבוטח נוסף
רכוש סמוך					10% מסכום הביטוח מינימי 750,000 ₪	₪	328 ראשוניות
פינוי הריסות					10% מסכום הביטוח מינימי 750,000 ₪	₪	324 מוטב לתגמולי הביטוח – מבקש האישור
תקופת תחזוקה בת 24 חודשים ותקופת הרצה בת 30 יום					כלול	₪	
צד ג'		ביט _____			10,000,000	₪	302 אחריות צולבת. 307 קבלנים וקבלני משנה 309 ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור 312 כיסוי נזק שנגרם כתוצאה משימוש בצמ"ה 315 תביעות המל"ל 318 מבקש האישור מבוטח נוסף 322 מבקש האישור מוגדר כצד ג' 328 ראשוניות 329 רכוש מבקש האישור יחשב כצד ג
אחריות מעבידים		ביט _____			20,000,000	₪	304 הרחב שיפוי 309 ויתור על תיחלוף מבקש האישור 319 מבוטח נוסף היה ויחשב כמעבידם 328 ראשוניות

פירוט השירותים : (בכפוף לשירותים המפורטים בחוזה בין המבוטח למבקש האישור. יש לציין את קוד השירות מתוך הרשימה המפורטת בנספח ג':

009 (בנייה)/ עבודות קבלניות גדולות
062 (עבודות חשמל / איטום / אינסטלציה)
074 שיפוצים

ביטול/שינוי הפוליסה:

שינוי לרעת מבקש האישור או ביטול של פוליסת ביטוח, לא ייכנס לתוקף אלא 60 יום לאחר משלוח הודעה למבקש האישור בדבר השינוי או הביטול.

חתימת האישור

המבטח:

רנשות אשר ירושלים (ע"ר)
580389534
כתובת עמותה: 23, ירושלים
עליית הנוער

חתימת חמשתבש

18/4604-16

נספח א'1 - נוסח אישור על קיום ביטוחים

אישור לביצוע עבודות התאמה, הרחבה, שיפוצים וכו' –בשווי מ- 20,000,000 ₪ עד 100,000,000 ₪

אישור קיום ביטוחים - ביטוח עבודות קבלניות / בהקמה	תאריך הנפקת האישור: _____

אישור ביטוח זה מהווה אסמכתא לכך שלמבוטח ישנה פוליסת ביטוח בתוקף, בהתאם למידע המפורט בה. המידע המפורט באישור זה אינו כולל את כל תנאי הפוליסה וחריגיה. יחד עם זאת, במקרה של סתירה בין התנאים שמפורטים באישור זה לבין התנאים הקבועים בפוליסת הביטוח יגבר האמור בפוליסת הביטוח למעט במקרה שבו תנאי באישור זה מיטיב עם מבקש האישור.

מבקש האישור	המבוטח	מען הנכס המבוטח / כתובת ביצוע העבודות	מעמד מבקש האישור
קופות יפועלים **(להלן: "המזמינה") ו/או חברות בנות ועובדים של הנ"ל**	**שם הקבלן:** _____ ו/או קבלני משנה	עבודות הקמה, שיפוץ, התאמה של _____ במקרקעין ברח' _____	☐מזמינת העבודות ☐החברה המנחלת ☒בעלי הנכס ☐אחר _____
ת.ז./ח.פ 500230080	ת.ז./ח.פ.		
מען כיכר ספרא 1 יפועלים	מען		

כיסויים

פרקי הפוליסה חלוקה לפי גבולות אחריות או סכומי ביטוח	מספר הפוליסה	נוסח ומהדורת פוליסה	תאריך תחילה	תאריך סיום	גבול האחריות למקרה ולתקופה/ סכום ביטוח / שווי העבודה		כיסויים נוספים בתוקף וביטול חריגים יש לציין קוד כיסוי בהתאם לנספח ד'
					סכום	מטבע	
כל הסיכונים עבודות קבלניות		ביט _____			_____	₪	309 ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור 313 כיסוי בגין מקי טבע 314 כיסוי גניבת פריצה ושוד 316 כיסוי רעידת אדמת 318 מבקש האישור מבוטח נוסף 328 ראשוניות 324 מוטב לתגמולי הביטוח – מבקש האישור
רכוש עליו עובדים					10% מסכום הביטוח מינימום 2,500,000 ₪	₪	
רכוש סמוך					10% מסכום הביטוח מינימום 2,500,000 ₪	₪	
פינוי הריסות					10% מסכום הביטוח מינימום 2,500,000 ₪	₪	
תקופת תחזוקה בת 24 חודשים ותקופת הרצה בת 30 יום					כלול		
צד ג'		ביט _____			16,000,000	₪	302 אחריות צולבת. 307 קבלנים וקבלני משנה 309 ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור 312 כיסוי נזק שנגרם כתוצאה משימוש בצמ"ה 315 תביעות המל"ל 318 מבקש האישור מבוטח נוסף 322 מבקש האישור מוגדר כצד ג' 328 ראשוניות 329 רכוש מבקש האישור יחשב כצד ג
אחריות מעבידים		ביט _____			20,000,000	₪	304 הרחב שיפוי 309 ויתור על תיחלוף מבקש האישור 319 מבוטח נוסף היה ויחשב כמעבידם 328 ראשוניות

פירוט השירותים: (בכפוף לשירותים המפורטים בחוזה בין המבוטח למבקש האישור. יש לציין את קוד השירות מתוך הרשימה המפורטת בנספח ג':

009 (בנייה)/ עבודות קבלניות גדולות
062 (עבודות חשמל / איטום / אינסטלציה)
074 שיפוצים

ביטול/שינוי הפוליסה:

שינוי לרעת מבקש האישור או ביטול של פוליסת ביטוח, לא ייכנס לתוקף אלא 60 יום לאחר משלוח הודעה למבקש האישור בדבר השינוי או הביטול.

חתימת האישור

המבטח:

חתימת המשתמש

רמות אשר ירושלים (ע"ר)
580389534
מס' עמותה: 580389534
עליית הנוער 23, ירושלים

19/4604-16

נספח א'2 - נוסח אישור על קיום ביטוחים

אישור קיום ביטוחים	תאריך הנפקת האישור:

אישור ביטוח זה מהווה אסמכתא לכך שלמבוטח ישנה פוליסת ביטוח בתוקף, כתאם למידע המפורט בה. המידע המפורט באישור זה אינו כולל את כל תנאי הפוליסה וחריגיה. יחד עם זאת, במקרה של סתירה בין התנאים שמפורטים באישור זה לבין התנאים הקבועים בפוליסת הביטוח יגבר האמור בפוליסת הביטוח למעט במקרה שבו תנאי באישור זה מיטיב עם מבקש האישור.

מבקש האישור	המבוטח	אופי העסקה	מעמד מבקש האישור
שיווק יפועים (המזמינה ו/או הגופים עירוניים ועובדים של הנ"ל)	שם	☐שירותים ☐ אספקת מוצרים ☐אחזקה ☒אחר הרשאת שימוש בנכס עירוני לפעילות בית כנסת ו/או פעילויות נלוות	☐בעל חוזה (מזמינת שירותים/ מוצרים) ☒ אחר – הרשאת שימוש
ת.ז./ח.פ. 500230080	ת.ז./ח.פ.		
מען רח' יפועים 1 ירושלים	מען		

כיסויים

סוג הביטוח חלוקה לפי נכולות אחריות או סכומי ביטוח	מספר הפוליסה	נוסח ומהדורת הפוליסה	תאריך תחילה	תאריך סיום	גבול האחריות/ סכום ביטוח		כיסויים נוספים בתוקף וביטול חריגים יש לציין קוד כיסוי בהתאם לנספח ד'
					סכום	מטבע	
צד ג'		ביט ———			1,000,000	₪	**302 אחריות צולבת** **304 הרחב שיפוי** **307 קבלנים וקבלני משנה** **309 ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור** **315 תביעות המל"ל** **318 מבקש האישור מבוטח נוסף** **328 ראשוניות** **329 רכוש מבקש האישור יחשב כצד ג**
אחריות מעבידים		ביט ———			20,000,000	₪	**304 הרחב שיפוי** **309 ויתור על תחלוף מבקש האישור** **319 מבוטח נוסף היה ויחשב כמעבידם** **328 ראשוניות**
ביטוח רכוש ☒ציוד ותכולה ☒א. תוצאתי		ביט ———			רכוש- מלוא ערך כינון אובדן תוצאתי- 12 חודשים	₪	**309 ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור** **328 ראשוניות**

פירוט השירותים (בכפוף, לשירותים המפורטים בהסכם בין המבוטח למבקש האישור, יש לציין את קוד השירות מתוך הרשימה המפורטת בנספח ג')*:

096 שכירויות והשכרות

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

המבטח:

רמות אשר ירושלים (ע"ר)
מס' עמותה: 580389534
עליות והטור 23, ירושלים

חתימת המשתמש

רמות אשר ירושלים (ע"ר)
מס' עמותה: 580389534
עליות והטור 23, ירושלים

20/4604-16

נספח ב' - ייפוי כוח בלתי חוזר

אנו הח"מ, עמותת " **רמות אשר ירושלים** " (ע"ר) 580389534, 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 בחלקה 15 בגוש 30723 המצויה ברחוב עלית הנוער 23 שכונת רמות, 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' 4604). כל הפעולות המנויות לעיל אפשר שיעשו בתמורה או שלא בתמורה.

להופיע בשמנו ובמקומנו בפני כל אדם, גוף משפטי, מוסד ממשלתי או עירוני או כל רשות מוסמכת, ולחתום לשם כך על כל מסמך הדרוש לשם ביצוע הפעולות האמורות לעיל, וכן קבלת אישורים ו/או היתרים וכיוצא באלה.

לשלם בשמנו ובמקומנו כל הוצאות, מסים היטלים ואגרות לשם ביצוע הפעולות האמורות לעיל.

"הנכס" המוזכר ברישא לייפוי כוח זה משמעותו כל חלקת/ות האדמה ו/או קטע/ים ממנה/מהן שבגוש/ים המפורטים ברישא לייפוי כוח זה ו/או כל חלקת אדמה אחרת לרבות חלק ממנה שתיווצר עקב פיצול כל תלקת/ות האדמה שבגוש/ים הנ"ל למספר חלקות חדשות, או לכל צירוף של חלקות אדמה או לצירוף של חלקי אדמה, לרבות כל הבנוי והמחובר אליהם ו/או שייבנה ויחובר אליהם.

מיופה כוחנו יהיה רשאי להעביר סמכויותיו לפי ייפוי כוח זה לאחר או לאחרים לפי שיקול דעתו הבלעדי.

ייפוי כוח זה יהיה בלתי חוזר ויחייב אף את יורשינו אתרינו הואיל וזכויות צד שלישי, דהיינו עיריית ירושלים, תלויות בו.

אני הח"מ _____ מאשר בזה כי היום: _____

_____

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.

_____

רמות אשר ירושלים (ע"ר) / חתימת המשרד

מס' עמותה: 580389534

עלית הנוער 23, ירושלים

21/4604-16

נספח ג' - תשריט

רמות אשר ירושלים (ע"ר)
ח.פ. עמותה: 580389534
עליות הנוער 23, ירושלים

רמות אשר ירושלים (ע"ר)
ח.פ. עמותה: 580389534
עליות הנוער 23, ירושלים

חתימת חמשתמש

19/4604-16

נספח א'2 - נוסח אישור על קיום ביטוחים

אישור קיום ביטוחים	תאריך הנפקת האישור: 24.12.23

אישור ביטוח זה מהווה אסמכתא לכך שלמבוטח ישנה פוליסת ביטוח בתוקף, בהתאם למידע המפורט בה. המידע המפורט באישור זה אינו כולל את כל תנאי הפוליסה וחריגיה. יחד עם זאת, במקרה של סתירה בין התנאים שמפורטים באישור זה לבין התנאים הקבועים בפוליסת הביטוח יגבר האמור בפוליסת הביטוח למעט במקרה שבו תנאי באישור זה מיטיב עם מבקש האישור.

מבקש האישור	המבוטח	אופי העסקה	מעמד מבקש האישור
שופרסל ישראל (המזמינה ו/או תאגידים עירוניים ועובדים של הנ"ל)	שם: רמות אשר בירושלים	☐שירותים ☐ אספקת מוצרים ☐אחזקה ☒אחר הרשאת שימוש בנכס עירוני לפעילות בית כנסת ו/או פעילויות נלוות	☐בעל חוזה (מזמינת שירותים/ מוצרים) ☒ אחר – הרשאת שימוש
ת.ז./ח.פ. 500230080	ת.ז./ח.פ. 580389534		
מען רח' סמ"א 1 ישראל	מען: עיר הנופר 21 ים		

כיסויים

סוג הביטוח חלוקה לפי גבולות אחריות או סכומי ביטוח	מספר הפוליסה	נוסח ומהדורת הפוליסה	תאריך תחילה	תאריך סיום	גבול האחריות/ סכום ביטוח: סכום	גבול האחריות/ סכום ביטוח: מטבע	כיסויים נוספים בתוקף וביטול חריגים יש לציין קוד כיסוי בהתאם לנספח ד'
צד ג'	2300706 1116850	אקסטרה לבתי נוסח 12/2017	24.12.23	31.5.24	1,000,000	₪	302 אחריות צולבת 304 הרחב שיפוי 307 קבלנים וקבלני משנה 309 ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור 315 תביעות המל"ל [redacted] מבוטח נוסף 328 ראשוניות 329 רכוש מבקש האישור יחשב כצד ג
אחריות מעבידים	"	"	"	"	18,311,653	₪	304 הרחב שיפוי 309 ויתור על תחלוף מבקש האישור 319 מבוטח נוסף היה ויחשב כמעבידים 328 ראשוניות
ביטוח רכוש ☒ציוד ותכולה [redacted] ומיוחדי	"	"	"	"	רכוש- מלוא ערך כינון [redacted]	₪	309 ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור 328 ראשוניות

פירוט השירותים (בכפוף, לשירותים המפורטים בהסכם בין המבוטח למבקש האישור, יש לציין את קוד השירות מתוך הרשימה המפורטת בנספח ג')*

096 שכירויות והשכרות

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 המאשר

המבטח: הפניקס חברה לביטוח בע"מ

חתימת המשתמש

י"ד אייר, תשפ"ד
22 מאי, 2024

<u>חוות דעת משפטית לעניין הסכם רשות שימוש בנכס עירוני (נכס 4604 משתמש 16)</u>

1. העירייה הינה בעלת הזכויות ו/או זכאית להיות בעלת הזכויות בחלקה 15 בגוש 30723 המצויה ברחוב עלית הנוער 23 שכונת רמות, ירושלים ושל המבנה המצוי עליה (להלן: "**המבנה**").

2. ביום 7.6.2023 המליצה ועדת ההקצאות המקצועית ליתן לעמותת " **רמות אשר ירושלים** " **(ע"ר)** (להלן: "**העמותה**") רשות שימוש בחלק מן המבנה כמסומן בתשריט **המסומן כנספח ג'** לצורך הפעלת בית כנסת לתקופה של 10 שנים. יחד עם זאת, מובהר כי העירייה תהא רשאית לבטל את רשות השימוש בכל שלב במהלך התקופה במקרה של הפרת תנאי ההקצאה ו/או תנאי הסכם רשות השימוש ו/או מכל סיבה אחרת.

3. רשות השימוש ניתנה בכפוף לכך שהמקלט של המבנה, המהווה חלק מן הנכס, ישמש בעת חירום גם את עמותת "אורות ברמות" המשתמשת בחלקו האחר של המבנה.

4. בהתאם להחלטת וועדת ההקצאות המקצועית העמותה נדרשת לבצע הפרדת מונים (מים וחשמל) עבור הנכס.

5. בשים לב לחוות דעת הפיקוח העירוני שהונחה בפני הוועדה, נקבע בחוזה כי השימוש בנכס כפוף ומותנה בקבלת טופס 4 וכל האישורים הנדרשים על פי כל דין.

6. ביום 20.6.2023 המליצה הוועדה המייעצת להקצאות לאשר את המלצת ועדת ההקצאות המקצועית כאמור.

7. ביום 22.6.2023 אישרה מועצת העירייה את המלצת הוועדה המייעצת להקצאות כאמור.

8. הסכם רשות השימוש מסדיר את תקופת רשות השימוש שתחילתה ביום 22.6.2023 וסיומה ביום 21.6.2033.

9. לאור האמור, אין מניעה משפטית לאישור ההסכם בכפוף לקיום התנאים שנקבעו בהחלטת המועצה ובכפוף לאישורו של שר הפנים לפי סעיף 188 לפקודת העיריות.

בכבוד רב,

רחל ברנשטיין, עו"ד
עוזר ראשי ליועמ"ש – צוות נכסים

1/5113-24

חוזה רשות שימוש

שנערך ונחתם בירושלים ביום _____ בחודש _____ בשנת _____

נכס 5113

משתמש 24

בין: **עיריית ירושלים**
מכיכר ספרא 1, ירושלים
(להלן: "**העירייה**") **מצד אחד**

לבין: **עמותת: "בית המדרש תולדות יהודה אמשינוב (ע"ר)"**
ע.ר. 580512556
(להלן: "**המשתמשת**") **מצד שני**

הואיל: והעירייה הינה בעלת הזכויות ו/או הזכאית להירשם כבעלת הזכויות במגרש 19 לפי תכנית מספר 3372 (להלן: "**התכנית**"), הידוע גם כחלקה 73 בגוש 30105, ואשר מצוי ברחוב אהלי יוסף 18, בשכונת תל ארזה, ירושלים (להלן: "**המקרקעין**") ושל מבנה גני הילדים שעתיד להבנות עליו (להלן: "**מבנה גני הילדים**").

והואיל: ועל פי התכנית ייעוד המקרקעין הינו למבני ציבור.

והואיל: והמשתמשת מודעת לכך שככל והמקרקעין אינם רשומים ע"ש עיריית ירושלים, אין באישור שר הפנים או מי שהסמיכו, כל ראיה לרישום עתידי כאמור.

והואיל: ומועצת העירייה בישיבתה מיום 27/05/2021 החליטה על הקצאת גג מבנה גני הילדים למשתמשת לצורך הקמת בית כנסת (להלן: "**המבנה**") וניהולו (להלן: "**מטרת רשות השימוש**").

והואיל: ומועצת העירייה בישיבה מיום 30/6/2022 החליטה על תיקון הוראות הסכם החכירה כך שהעירייה תסכים לשפות את העמותה בעלות הקמת שלד מבנה גני הילדים ככל שיבוצע על ידי המשתמשת בהתאם למפרט הבינוי המקובל בעירייה ובתיאום עם גורמי המקצוע הרלוונטיים, וזאת במקרה שבו העירייה תשתמש במבנה גני הילדים. בכפוף לאמור, סכום השיפוי שישולם לעמותה יחושב לפי עלויות הבניה המקובלות בעירייה לבינוי שלד בהתאם לסטנדרט המקובל וכפי שיאושר על ידי מנהל האגף למבני ציבור בעירייה לאחר שקיים בדיקה עם גורמי המקצוע הרלוונטיים ובכפוף לאישור וועדת כספים ומועצת העירייה וכמפורט בהסכם זה.

בית מדרש תולדות יהודה
אמשינוב - ירושלים
(ע"ר) 580512556
חתימת המשתמשת

(ו) כל תכנית כאמור בסעיף קטן (א) לעיל, לא תוגש על ידי המשתמשת לאישורן של הוועדות והרשויות המוסמכות, אלא אם כן קיבלה המשתמשת תחילה, ורק לאחר שקיבלה, את אישור העירייה לכך בכתב ובתנאי שתכנית זו תהא בהתאמה לתכניות בנין ערים תקפות אותה שעה וכל תקנה על פיהן.

(ז) העירייה רשאית, לפי שיקול דעתה, ומשיקולים סבירים ועניניים הקשורים למקרקעין, למקרקעין ולסביבתם, לאשר כל תכנית שתוצע על ידי המשתמשת או לא לתן אישורה זה ו/או להתנות מתן אישורה בתנאים הנראים לה, לדרוש שינויה של התכנית, כולה או מקצתה, ועל המשתמשת לקיים את התנאים ולבצע את השינויים הנדרשים ממנה על ידי העירייה כתנאי מוקדם למתן האישור על ידי העירייה.

(ח) המשתמשת מתחייבת לסיים את בניית המבנה לא יאוחר מיום 27/05/2024 במידה ולא תעשה כן, ובשים לב להוראות סעיף 4 תבוטל ההקצאה, החוזה יגיע לקיצו ויחולו הוראות סעיף 15 להלן בשינויים המחויבים. המקרקעין יוחזרו לידי העירייה כשהם פנויים מכל אדם וחפץ, חופשי מכול שעבוד, חוב או זכות של צד ג' כלשהוא, תוך שלושים יום מתאריך קבלת הדרישה לכך מהעירייה, ולמשתמשת לא תהא כל דרישה ו/או טענה ו/או תביעה מכול סוג שהוא כלפי העירייה לתשלום כלשהו בקשר להקמת המבנה ו/או פיתוח המקרקעין והחזרת החזקה בהם לעירייה.

(ט) כל ההוצאות הכרוכות בתכנון, בהוצאת היתר בניה ורישיונות עפ"י כל דין, וכן הוצאות הבניה לרבות תשלום לקבלנים, קבלני משנה, יועצים, בעלי מקצוע וכו' וכל התשלומים, האגרות וההיטלים שיחולו עפ"י כל דין, יחולו על המשתמשת בלבד וישולמו על ידה והעירייה לא תידרש ולא תבצע כל תשלום בכסף או שווה כסף במישרין או בעקיפין בקשר עם הבנייה.

על אף האמור לעיל, במקרה שבו העירייה תשתמש במבנה גני הילדים בעצמה, העירייה תסכים לשפות את העמותה בעלויות הקמת שלד מבנה גני הילדים ככל שיבוצע על ידי המשתמשת ובתנאי שהבינוי יבוצע בהתאם למפרט הבינוי המקובל בעירייה ובתיאום עם גורמי המקצוע הרלוונטיים. מובהר כי סכום השיפוי שישולם לעמותה יחושב לפי עלויות הבניה המקובלות בעירייה לבינוי שלד בהתאם לסטנדרט המקובל וכפי שיאושר על ידי מנהל האגף למבני ציבור בעירייה לאחר שקיים בדיקה עם גורמי המקצוע הרלוונטיים ובכפוף לאישור וועדת הכספים ומועצת העירייה.
מובהר כי בכל מקרה סך כל השיפוי לא יחרוג מהסכום שיאושר כאמור, וישולם בכפוף להצגת אסמכתאות בדבר הביצוע בפועל לשביעות רצון מנהל האגף למבני ציבור בעירייה, ולחוכרת לא תהיה כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כנגד העירייה בעניין זה. למען הסר ספק מובהר כי המשתמשת תהיה אחראית לתיקוני בדק במבנה בהתאם להוראות הרלוונטיות בחוק.

בית מדרש תולדות יהודה
אמשינוב - ירושלים
(ע"ר) 580512556

חתימת המשתמשת

2. **<u>הגדרות:</u>**

"המקרקעין"- מגרש 19 לפי תכנית מספר 3372, הידוע גם כחלקה 73 בגוש 30105, ואשר מצוי ברחוב אהלי יוסף 18, בשכונת תל ארזה, ירושלים.

"הנכס"- גג מבנה גני הילדים והמבנה העתיד להיבנות עליו על ידי המשתמשת, כמסומן בתשריט המצורף **כנספח א'** לחוזה זה ובכפוף להיתר הבנייה.

"המנהלת"- מנהלת אגף נכסי העירייה או מי שהוסמך לכך על ידה ובכל מקום בחוזה בו מסורות לעירייה סמכויות, יראו סמכויות אלה, אם לא נקבע אחרת, כנתונות גם למנהלת, ובכלל זה הסמכות לבטל את ההקצאה ו/או את חוזה רשות השימוש.

3. **<u>רשות השימוש ומטרתה:</u>**

(א) העירייה מתחייבת בזה ליתן למשתמשת, והמשתמשת מתחייבת לקבל מהעירייה רשות שימוש בגג מבנה גני הילדים והכול בהתאם לתנאי חוזה זה והוראותיו. רשות השימוש תחול על גג מבנה גני הילדים ועל המבנה העתיד להיבנות עליו על ידי המשתמשת (להלן: **"הנכס"**).

(ב) מטרת רשות השימוש היא אך ורק לצורך הקמת בית כנסת וניהולו בהתאם למטרה כמפורט במבוא לחוזה זה, ולא לשם עשיית רווחים או כל מטרה אחרת שהיא, אלא אם תקבל הסכמת העירייה בכתב ומראש ובכפוף לקבלת אישור מועצת העירייה ושר הפנים.

(ג) למען הסר ספק, מובהר כי לא תיעשה כל פעילות פוליטית מפלגתית ו/או עסקית ו/או מסחרית ו/או כל פעילות שהיא למטרות רווח.

(ד) המשתמשת מתחייבת שלא לקיים בנכס כל פעילות אסורה עפ"י הדין.

(ה) למען הסר ספק, מוצהר ומוסכם בזאת על ידי הצדדים כי חוק הגנת הדייר (נוסח משולב), תשל"ב-1972 או כל חוק שיחליפו והתקנות על פיהם לא יחולו על חוזה זה, למעט ההוראות הקובעות את אי תחולת החוק והתקנות על פיו, ומוסכם גם כי הסכמתה של העירייה ליתן רשות שימוש בנכס פירושה הסכמת בעל זכויות במקרקעין בלבד והסכמה זו לא תתפרש כהסכמתה של רשות מוסמכת כלשהי, לרבות רשויות התכנון.

(ו) המשתמשת מתחייבת שלא לשעבד ו/או למשכן את הנכס ו/או להעבירו לתפעול ו/או לשימוש של גוף אחר.

בית מדרש תולדות יהודה
אמשינוב - ירושלים
(ע"ר) 580512556

חתימת המשתמשת

4. **<u>ההקצאה, תקופתה וביטולה:</u>**

(א) תוקף ההקצאה הוא לשלוש שנים מיום 28/05/2021, על המשתמשת לממש את ההקצאה ולהשלים את הקמת המבנה עד ליום 27/05/2024 (להלן: "**תקופת מימוש ההקצאה**"), במידה והיא לא תמומש בפרק זמן זה, ההקצאה תבוטל.

(ב) במידה וכעבור פרק זמן של שנתיים ותשעה חודשים מיום אישור ההקצאה על ידי מועצת העירייה המשתמשת טרם השלימה את בניית המבנה וברצונה להאריך את תוקף ההקצאה, עליה לפנות אל העירייה לפחות שלושה חודשים לפני תום תקופת ההקצאה בבקשה מתאימה.

(ג) בקשת המשתמשת בדבר הארכת תקופת ההקצאה תידון בפני הגורמים המוסמכים בעיריית ירושלים. הוחלט לקבל את הבקשה, יוארך תוקף ההקצאה לתקופה של עד שנתיים נוספות והודעה על כך תשלח למשתמשת. נדחתה הבקשה, תודיע העירייה למשתמשת על ביטול ההקצאה ויחולו הוראות סעיף 15 להלן.

(ד) לא השלימה המשתמשת את הבנייה כאמור בסעיף קטן (א) לעיל ו/או לא הגישה בקשה להארכת תוקף ההקצאה כאמור בסעיף קטן (ב) לעיל, תתבטל ההקצאה מאליה ללא צורך במתן כל הודעה על כך למשתמשת ויחולו הוראות סעיף 15 להלן.

(ה) הוארך תוקף ההקצאה לתקופה נוספת כאמור בסעיף קטן (ג) לעיל, על המשתמשת להשלים את הבנייה תוך פרק הזמן שהוקצב לה בהחלטת הארכת תוקף ההקצאה. לא תעשה כן, תתבטל ההקצאה מאליה ללא צורך במתן כל הודעה על כך למשתמשת ויחולו הוראות סעיף 15 להלן.

(ו) עם ביטול ההקצאה בהתאם להוראות סעיף זה, לא תהא למשתמשת כל דרישה ו/או טענה ו/או תביעה מכל סוג שהוא כלפי העירייה לתשלום כלשהוא בקשר להקמת המבנה ו/או פיתוח המקרקעין והחזרת החזקה בו לעירייה.

5. **<u>תקופת רשות השימוש:</u>**

(א) בכפוף לאמור בסעיפים קטנים (ב) ו- (ג) להלן, תקופת רשות השימוש הינה ל- 24 שנים ו-11 חודשים שתחילתה ביום 28/05/2021 וסיומה ביום 27/04/2046 (להלן: "**תקופת רשות השימוש**").

(ב) למרות האמור בסעיף קטן (א) לעיל, עד להשלמת המבנה וקבלת תעודת גמר כדין (להלן: "**מועד השלמת הבנייה**") לא יהיה בחוזה זה אלא מתן הרשאה למשתמשת לעלות על המקרקעין ולהקים את המבנה בהתאם להוראות חוזה זה. רשות השימוש תחל במועד השלמת הבניה למפרע למועד הנקוב בסעיף קט[illegible]

ציית מדרש תוכנית והוויה
[illegible]
580512556 (עיר)

חתימת המשתמשת

(ג) למרות האמור לעיל, במידה ועיריית ירושלים ו/או מדינת ישראל ו/או גוף ציבורי יעבירו למשתמשת כספים או מימון בכל צורה שהיא לצורך הקמת המבנה (להלן: "**מימון העירייה**"), תתקצר תקופת רשות השימוש בשיעור דומה ליחס שבין מימון העירייה לסה"כ ההשקעה בהקמת המבנה לפי העניין, זאת בהתאם ל**נספח ד'** לחוזה זה.

6. **<u>החזרת הנכס בתום תקופת רשות השימוש:</u>**

עם תום תקופת רשות השימוש האמורה בסעיף 5 (א) לעיל ו/או עם הפסקת רשות השימוש כדין ו/או עפ"י הוראות חוזה זה, תפנה המשתמשת את הנכס ותשיבו לעירייה כשהוא פנוי מכל אדם וחפץ, בהתאם לאמור בסעיף 15 להלן בשינויים המחויבים.

7. **<u>דמי רשות שימוש:</u>**

דמי רשות השימוש בסך של 7,193 ₪ (במילים: שבעת אלפים ומאה ושלושים ושלוש) בתוספת מע"מ כחוק, למשך כל תקופת רשות השימוש וישולמו מראש לכל התקופה.

8. **<u>הבניה:</u>**

(א) המשתמשת מתחייבת בזה להגיש תוך 6 חודשים מיום חתימת חוזה זה את תכניות הבנייה לאישורה של הוועדה המקומית לתכנון ולבניה או כל רשות מוסמכת אחרת, שהיתר ממנה דרוש לשם הבנייה. התכנון יתואם ויאושר עם האגף למבני ציבור ומנהלת מבני דת. יובהר כי ההקצאה והחוזה כפופים לאישור גורמי התכנון והרישוי בהתאם לדרישות אגפי העירייה.

(ב) המשתמשת מתחייבת להשתמש בנכס בהתאם למטרת רשות השימוש כאמור.

(ג) יתרת המקרקעין תישאר בידי העירייה לצרכים עירוניים, בהתאם לשיקול דעתה.

(ד) על המשתמשת לגדר את המקרקעין בהתאם לדרישות הפיקוח על הבנייה.

(ה) היה והמקרקעין ו/או כל חלק מהמקרקעין שהוקצה למשתמשת גובלים במקרקעין ו/או חלק מהמקרקעין שבשימוש העירייה ו/או מי מטעמה ו/או שהוקצו ו/או עתידים להיות מוקצים ע"י העירייה לגוף אחר כלשהו, המשתמשת מתחייבת כי לא יתוכננו על ידה חלונות ו/או פתחים בקירות משותפים ו/או שעשויים להיות משותפים עם המבנים הקיימים ו/או אלו שעשויים להבנות בעתיד על המקרקעין או על כל חלק מהמקרקעין הגובלים במקרקעין שהוקצו למשתמשת.

בית מדרש תולדות יהודה
אמשינוב - ירושלים
(ע"ר) 580512556

חתימת המשתמשת

(ו) כל תכנית כאמור בסעיף קטן (א) לעיל, לא תוגש על ידי המשתמשת לאישורן של הוועדות והרשויות המוסמכות, אלא אם כן קיבלה המשתמשת תחילה, ורק לאחר שקיבלה, את אישור העירייה לכך בכתב ובתנאי שתכנית זו תהא בהתאמה לתכניות בנין ערים תקפות אותה שעה וכל תקנה על פיהן.

(ז) העירייה רשאית, לפי שיקול דעתה, ומשיקולים סבירים ועניינים הקשורים למקרקעין, למקרקעין ולסביבתם, לאשר כל תכנית שתוצע על ידי המשתמשת או לא לתן אישורה זה ו/או להתנות מתן אישורה בתנאים הנראים לה, לדרוש שינויה של התכנית, כולה או מקצתה, ועל המשתמשת לקיים את התנאים ולבצע את השינויים הנדרשים ממנה על ידי העירייה כתנאי מוקדם למתן האישור על ידי העירייה.

(ח) המשתמשת מתחייבת לסיים את בניית המבנה לא יאוחר מיום 27/05/2024 במידה ולא תעשה כן, ובשים לב להוראות סעיף 4 תבוטל ההקצאה, החוזה יגיע לקיצו ויחולו הוראות סעיף 15 להלן בשינויים המחויבים. המקרקעין יוחזרו לידי העירייה כשהם פנויים מכל אדם וחפץ, חופשי מכול שעבוד, חוב או זכות של צד ג' כלשהוא, תוך שלושים יום מתאריך קבלת הדרישה לכך מהעירייה, ולמשתמשת לא תהא כל דרישה ו/או טענה ו/או תביעה מכול סוג שהוא כלפי העירייה לתשלום כלשהו בקשר להקמת המבנה ו/או פיתוח המקרקעין והחזרת החזקה בהם לעירייה.

(ט) כל ההוצאות הכרוכות בתכנון, בהוצאת היתר בניה ורישיונות עפ"י כל דין, וכן הוצאות הבניה לרבות תשלום לקבלנים, קבלני משנה, יועצים, בעלי מקצוע וכו' וכל התשלומים, האגרות וההיטלים שיחולו עפ"י כל דין, יחולו על המשתמשת בלבד וישולמו על ידה והעירייה לא תידרש ולא תבצע כל תשלום בכסף או שווה כסף במישרין או בעקיפין בקשר עם הבנייה.

על אף האמור לעיל, במקרה שבו העירייה תשתמש במבנה גני הילדים בעצמה, העירייה תסכים לשפות את העמותה בעלויות הקמת שלד מבנה גני הילדים שיבוצע על ידי המשתמשת ובתנאי שהבינוי יבוצע בהתאם למפרט הבינוי המקובל בעירייה ובתיאום עם גורמי המקצוע הרלוונטיים. מובהר כי סכום השיפוי שישולם לעמותה יחושב לפי עלויות הבניה המקובלות בעירייה לבינוי שלד בהתאם לסטנדרט המקובל וכפי שיאושר על ידי מנהל האגף למבני ציבור בעירייה לאחר שקיים בדיקה עם גורמי המקצוע הרלוונטיים ובכפוף לאישור וועדת הכספים ומועצת העירייה.
מובהר כי בכל מקרה סך כל השיפוי לא יחרוג מהסכום שיאושר כאמור, וישולם בכפוף להצגת אסמכתאות בדבר הביצוע בפועל לשביעות רצון מנהל האגף למבני ציבור בעירייה, ולחוכרת לא תהיה כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כנגד העירייה בעניין זה. למען הסר ספק מובהר כי המשתמשת תהיה אחראית לתיקוני בדק במבנה בהתאם להוראות הרלוונטיות בחוק.

בית מדרש תולדות יהודה
אמשינוב - ירושלים
(ע"ר) 580512556

חתימת המשתמשת

ככל שמבנה גני הילדים יוקצה לעמותה אחרת העמותה המשתמשת תתחייב במסגרת הסכם רשות השימוש לשפות את המשתמש בעלויות בינוי שלד מבנה גני הילדים וזאת כתנאי לקבלת רשות השימוש.

(י) המשתמשת מתחייבת כלפי העירייה, כי מיד לאחר חתימת החוזה ו/או סיום הבנייה, תציג שלט על חשבונה בנכס או בצמוד או בסמוך אליו, בצורה ובאופן שתקבע העירייה, בתיאום עם המשתמשת, ואשר יציין בצורה ברורה כי הנכס הוקצה, הוקם או ניתן על ידי העירייה או בעזרתה (הכול לפי העניין). המשתמשת מתחייבת לשמור על השלט במצב טוב, תקין וקריא ולחדשו על חשבונה. המשתמשת מתחייבת כי אם לא תעשה כן, תאפשר לעירייה או למי מטעמה להציג שלט על חשבון המשתמשת כאמור.

(יא) המשתמשת לא תהיה רשאית לחקים את הנכס שהקמתו במקרקעין תאושר בהתאם להוראות סעיף זה (להלן: "**המבנה**") ו/או להוסיף למבנה ו/או למבנים ו/או למתקנים ו/או להגדיל את הנכס ו/או המבנים ו/או המתקנים שהקימה (להלן: "**תוספת הבניה**"), אלא בהסכמת העירייה ובתנאים שתקבע.

(יב) הוראות חוזה זה ככל שהן נוגעות לבנייה יחולו גם על תוספות בנייה בשינויים המחויבים.

(יג) למען הסר ספק, מובהר בזאת כי הוראות סעיף 13 יחולו בשינויים המחויבים גם על שלב הבניה.

(יד) תכנון ובניית המבנה יבוצעו בהתאם להוראות נספח הבינוי באשר לבנייה מעל נכס עירוני המצורף כ**נספח ה'** לחוזה זה, ובדרך שלא תופרע פעילות גני הילדים, בליווי פיקוח הנדסי מתאים ותוך שמירה על כל כללי הבטיחות הקיימים והכל בהתאם להנחיית מנהל האגף למבני ציבור, מנח"י, מנהלת מבני דת ומנהל קהילה.

(טו) יובהר, כי ככל שהמשתמשת לא תוכל לעמוד בתנאי ס"ק יד לעיל, ביצוע הבנייה יהא כפוף לאיתור מקום חלופי לגני הילדים למשך תקופת הבנייה על ידי המשתמשת ועל חשבונה והכל לשביעות רצון העירייה ובאישורה.

(א) תכנון המבנה יתואם עם האגף למבני ציבור ומנהלת מבני דת ויאושר על ידם.

9. **<u>השימוש בנכסים והחזקתם:</u>**

(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.

בית מדרש תולדות יהודה
אמשינוב - ירושלים
(עיר) 580512556

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.

(ג) המשתמשת מתחייבת לבצע את כל עבודות הפיתוח ועבודות התקנות וחיבורי חשמל ואינסטלציה החלות עפ"י דין על הבעלים ו/או המחזיק בנכס, עפ"י דרישת כל רשות מוסמכת ו/או העירייה תוך התקופה הנקובה בדרישה זו.

(ד) במידה והרשות המוסמכת ו/או העירייה יבצעו בעצמן את עבודות הפיתוח, מתחייבת המשתמשת לשלם לכל רשות מוסמכת ו/או לעירייה, לפי דרישתן, את סכום ההוצאות אשר לפי חשבונן וקביעתן מגיע להן מהמשתמשת בגין הנכס ובקשר אליו, עבור ביצוע עבודות הפיתוח הנ"ל או איזה מהן.
עבודות פיתוח בסעיף זה כגון:
סלילה והרחבה של כבישים ומדרכות, אבני שפה, קירות מגן, גינון, הנחת רשתות חשמל ועמודי טרנספורמציה, טלפון, גז, מים, ביוב ותיעול – כל הפעולות התברואתיות והסניטאריות הבאות לשמור על האוכלוסין נוחיותם ורווחתם, נטיעות ושאר מפעלי השבחה.

(ה) העירייה באמצעות מהנדס העיר ואגף תושי"ה תתכנן כביש גישה למקרקעין. המשתמשת מתחייבת לשאת בעלות סלילת הכביש למקרקעין וכן בעלות אחזקת הכביש באופן יחסי בהתאם לשטח המוקצה כפי שתקבע העירייה.

(ו) המשתמשת מתחייבת להנגיש את הנכס ואת השרות הניתן בו בהתאם להוראות החוק והתקנות.

(ז) המשתמשת מתחייבת לשמור על ניקיון הנכס וסביבתו הקרובה, להשתמש בהם באופן זהיר והוגן ולהחזיקם במצב תקין וכן היא מתחייבת לתקן מיד, על חשבונה, כל נזק או קלקול שייגרם לנכס ולסביבתו וכן לפצות את העירייה עבור כל נזק או קלקול כזה שלא תוקן.

(ח) המשתמשת מתחייבת כי הבנייה, השימוש והפעילות בנכס יתבצעו בהתאם לכל החוקים, התקנות, הפקודות, ההוראות והדרישות המוצאות עפ"י דין ע"י הממשלה, הרשויות המקומיות, ועדות מקומיות ומחוזיות לתכנון ולבניה או כל רשות מוסמכת אחרת, בקשר עם החזקת הנכס, השימוש בו, תיקונו וכל הכרוך בו, לרבות אלה החלות על הבעלים, והמשתמשת מקבלת על עצמה בלבד את האחריות המלאה עבור כל התוצאות של אי מילוי כל חוק, פקודה, חוק עזר, הוראה או דרישה כאמור.

בית מדרש תולדות יהודה
אמשינוב - ירושלים
580512556 (ע"ר)

חתימת המשתמשת

(ט) העירייה תהא רשאית, באמצעות פקידיה, מורשיה וכל אדם אחר שהורשה לכך מטעמה, להיכנס לנכס בכל זמן סביר כדי לוודא את קיומן של הוראות חוזה זה על ידי המשתמשת וכן תהא העירייה רשאית לעיין בספרי החשבונות של המשתמשת.

(י) העירייה תהא רשאית להניח בנכס ולהעביר דרך הנכס, בתוכו, או מעליו, בין בעצמה ובין על ידי פקידיה, פועליה ומורשיה ובין על ידי אחרים באמצעות מוסד או חברה אחרת כלשהי, או להרשות לגוף או לרשות אחרת להניח ולהעביר דרך הנכס צינורות מים, צינורות ביוב ו/או תיעול ו/או ניקוז ו/או צינורות גז, לקבוע עמודים לחשמל תאורה או לטלפון ולהעביר חוטי חשמל או טלפון וכן לבצע כל פעולת פיתוח אחרת, הכול לפי התכניות המאושרות על ידי הרשויות המוסמכות. המשתמשת מתחייבת לאפשר לעירייה להשתמש בזכותה זו ולא להפריע את הכניסה לנכס של נציגי העירייה או מי מטעמה למטרת הוצאתן לפועל של כל העבודות האמורות כדרוש ולשם החזקה תקינה וביצוע התיקונים בקווים שיונחו מתחתיו או מעליו כפי שיהא הצורך מדי פעם ופעם.

במקרה של מימוש זכותה לפי סעיף זה, מתחייבת העירייה כי הדבר יעשה, עד כמה שהדבר אפשרי, מבלי לפגוע בפעילות המשתמשת בנכס, וכי בתום העבודות תחזיר מצב הנכס לקדמותו ולא תפגע מטרת רשות השימוש.

(יא) המשתמשת מתחייבת ליתן הסכמתה לשימוש העירייה בנכס בתקופת רשות השימוש בשעות אשר אין מתקיימות בו פעילות ע"י המשתמשת ובתנאי כי שימוש זה יתואם בין הצדדים מראש לגבי שעות השימוש המדויקות ומהות השימוש באופן ששימוש זה לא ינגוד את תקנות המשתמשת ולא יפגע בפעילות המשתמשת בנכס.

(יב) אין באמור לעיל כדי לגרוע מחובת המשתמשת לקיים כל חובה המוטלת עליה על פי כל דין בקשר לבניה ו/או לשימוש בנכס ולפעילות שמתבצעת בו.

(יג) העירייה תהיה רשאית באמצעות פקידיה, מורשיה וכל אדם אחר שהורשה לכך מטעמה, להיכנס לנכס בכל זמן על מנת לוודא את קיומן של הוראות חוזה זה על ידי המשתמשת.

(יד) המשתמשת מתחייבת לבצע אחת לשנה סקר בטיחות במבנה ע"י יועץ בטיחות מקצועי.

(טו) המשתמשת מתחייבת להמציא לעירייה דו"ח בדבר היעדר מפגעים במבנה אחת לשנה. כן מתחייבת המשתמשת לפעול לתיקון מפגעים הדורשים תיקון בהתאם לדו"ח ולהנחיית יועץ הבטיחות, ככל שישנם.

בית מדרש תולדות יהודה
אמשינוב - ירושלים
(ע"ר) 580512556

חתימת המשתמשת

10. **<u>מיסים ותשלומים:</u>**

(א) המשתמשת מתחייבת לשלם את כל התשלומים, ההיטלים, המסים, האגרות ותשלומי חובה וארנונה וכל תשלום מס מכל מין וסוג שהוא החלים או שיחולו על הנכס או בקשר אליו בגין תקופת החוזה ובכלל זה מיסי ממשלה והיטלי הרשות המקומית, בין אם אלו מוטלים על המחזיק, החוכר, הבעלים או אחרת, וזאת במידה והמשתמשת אינה פטורה על פי כל דין מהתשלומים האמורים.

(ב) לא שילמה המשתמשת תשלום מהתשלומים הנ"ל, תהא העירייה רשאית, לפי שיקול דעתה בלבד, לשלם את התשלומים, ההיטלים, המיסים הארנונות והאגרות כאמור לעיל על חשבון המשתמשת ולגבותם מהמשתמשת, ובלבד שהעבירה תחילה את דרישות התשלום האמורות למשתמשת ואפשרה לה לשלמן תוך פרק זמן סביר.

(ג) כל סכום המגיע לעירייה מאת המשתמשת לפי חוזה זה, יישא ריבית והצמדה חוקית מתאריך חובת הפירעון ועד לסילוקו המלא וזאת מבלי לפגוע בזכויות האחרות של העירייה בקשר להפרת החוזה על ידי אי תשלום החוב.

(ד) במקרה של פיגור בפירעון תשלום כלשהו, שהמשתמשת חייבת בו לפי חוזה זה, יהא כל סכום שייגבה מהמשתמשת על חשבון הפיגור האמור נזקף לפי הסדר הבא: הוצאות גביה, ריבית והיתרה על חשבון הקרן.

(ה) מס ערך מוסף, במידה שחל על חוזה זה, יחול על המשתמשת וישולם על ידה.

(ו) מס מכירה, במידה שחל על חוזה זה, יחול על המשתמשת וישולם על ידה.

11. **<u>העברת זכויות:</u>**

(א) חוזה זה הינו אישי עם המשתמשת בלבד וזכות רשות השימוש המוקנית בו היא למשתמשת בלבד וחל איסור על המשתמשת להעביר, למשכן, לשעבד להחכיר כל זכות מהזכויות הניתנות לה בחוזה זה במלואה או בחלקה ו/או להרשות לזולתה שימוש בנכס, והכל בין באופן קבוע ובין באופן זמני, אלא אם קיבלה הסכמת העירייה בכתב ומראש ובכפיפות לתנאים שהתנתה העירייה למתן הסכמה ולתשלום דמי הסכמה באם יידרשו ע"י העירייה, ובכפוף לקבלת אישור מועצת העירייה ושר הפנים.

(ב) אין באמור בסעיף זה כדי לגרוע מזכותה של המשתמשת להתקשר בהסכמים עם קבלני משנה לשם מתן שירותים להם תזדקק לצורך השימוש בנכס בהתאם למטרת רשות השימוש של הנכס, וזאת ללא צורך באישור העירייה, ובלבד שהאחריות למתן אותם שירותים תחול על המשתמשת ותבוצע בפיקוחה ו/או באחריותה.

בית מדרש תולדות יהודה
אמשינוב - ירושלים
580512556 (עיר)

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.

12. **<u>שמירת זכויות:</u>**

(א) מוצהר ומוסכם בזאת במפורש, כי אין בחוזה זה כדי להקנות למשתמשת כל זכות אשר לא הוענקה לה במפורש בחוזה זה, ולפיכך המשתמשת מוותרת על כל זכות שעשויה להיות לה כמשתמשת, על פי דין או על פי חוזה, במידה שלא נזכרה במפורש בחוזה זה.

(ב) מבלי לפגוע בכלליות האמור בסעיף קטן (א) לעיל מוצהר ומוסכם במפורש כי המשתמשת לא תהיה זכאית ליזום, ללא קבלת הסכמת העירייה בכתב ומראש, כל שינוי לתכנית מתאר או לתכנית מפורטת החלה על המקרקעין או על חלק ממנו.

(ג) מוסכם ומוצהר בזאת במפורש כי במידה שרשות השימוש חלה על חלק מהמקרקעין תהא העירייה רשאית מבלי לפגוע בהוראות סעיף קטן (ד) להלן, לעשות כל פעולה ו/או שימוש שהם ביתרת המקרקעין או בקשר אליה ללא צורך בקבלת הסכמה מאת המשתמשת וחתימתה על חוזה זה מהווה הסכמה לפעולה או שימוש כאמור במידה שתידרש על ידי צד שלישי כלשהו, ובלבד שאין בפעולה או בשימוש האמורים כדי להפריע, לדעת העירייה, במידה בלתי סבירה לשימוש המשתמשת בנכס.

(ד) למען הסר ספק מוצהר ומוסכם בזאת במפורש כי העירייה תהיה רשאית לבנות בעצמה או ע"י אחרים מטעמה מעל לנכס ו/או בצמוד אליו ו/או בסמוך אליו כל תוספת בניה לפי שיקול דעתה בכפוף לתכנית בניין עיר החלה במקום, ולנהוג בתוספת הבניה, מנהג בעלים, הכול בתנאי שתוספת הבנייה תשמש למטרה שאינה נוגדת את תקנות המשתמשת.

(ה) הזכויות בגין תוספת הבניה ירשמו על שם העירייה בדרך שהעירייה תראה לנכון, לרבות בדרך של רישום בית משותף בהתאם לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969.

(ו) להבטחת זכויות העירייה עפ"י חוזה זה, תפקיד המשתמשת בידי העירייה ייפוי כוח נוטריוני בלתי חוזר בנוסח המצורף כ**נספח ג'** שיסמיך את העירייה לעשות כל פעולה שהוסמכה לעשותה עפ"י חוזה זה.

13. **<u>אחריות המשתמשת:</u>**

(א) **<u>ביטוח נכס:</u>**

הוראות הביטוח שיחולו על המשתמשת הינן בהתאם להוראות נספח הביטוח המצורף להסכם זה **כנספח ב'** ומהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

בית מדרש תולדות יהודה
אמשינוב - ירושלים
(ע"ר) 580512556

חתימת המשתמשת

(ב) **<u>אחריות לנזקים:</u>**

(1) המשתמשת בלבד תהיה אחראית במשך כל תקופת רשות השימוש כלפי העירייה וכן כלפי כל צד שלישי לכל עבירה בנכס ו/או לנזקים שיגרמו לנכס ו/או לצד שלישי כלשהו כולל העירייה ו/או עובדיה ו/או מורשיה ו/או לרכושם, ובפרט בקשר או כתוצאה מבנייה על ידי המשתמשת או מאופן החזקת הנכס והשימוש בו או בקשר לכל עבודה ו/או פעילות שתיעשה בו. למען הסר ספק, מובהר כי העירייה לא תהא אחראית לכל עבירה ו/או נזק כלשהם אשר ייגרמו בנכס או בקשר עם הנכס, במישרין או בעקיפין.

(2) המשתמשת מתחייבת לגרום לסילוקה של כל דרישה או תביעה לתשלום פיצויים הנוגעת לנזקים כאמור בסעיף קטן (1) לעיל, במידה שתופנה כנגד העירייה. כן מתחייבת המשתמשת לשפות את העירייה עבור כל סכום שהעירייה תחויב בו עקב כל תביעה שתוגש נגדה בקשר או כתוצאה מהנ"ל והמשתמשת תשלם סכום זה לעירייה בצירוף הוצאות משפט, שכ"ט עו"ד, ריבית והצמדה תוך 14 יום מיום קבלת דרישת העירייה לכך. בכל מקרה כאמור תודיע העירייה על כך למשתמשת ותאפשר לה להגן על האינטרסים שלה בפני כל תביעה ו/או דרישה כאמור.

(3) המשתמשת מתחייבת להמציא לעירייה מידי שנת כספים דיווחים כספיים ואחרים בקשר לשימוש בנכס במועדים ובמתכונת שתקבע ע"י העירייה.

14. **<u>הפרת החוזה וביטולו:</u>**

(א) הפרת הוראות סעיפים 3, 4, 6, 8 עד 11, 13 לחוזה כולן או חלקן תהווה הפרה יסודית כמשמעותה בחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), תשל"א-1970.

(ב) הפרה המשתמשת חוזה זה הפרה יסודית או הפסיקה את השימוש בנכס לתקופה העולה על 6 חודשים, או ששינתה מטרותיה באופן שאינו תואם חוזה זה, רשאית העירייה, מבלי לפגוע בזכותה לכל תרופה ו/או סעד עפ"י דין, לבטל לאלתר את החוזה לגבי הנכס או כל חלק ממנו, לפי שיקול דעתה.

(ג) הפרה המשתמשת את החוזה הפרה שאינה יסודית רשאית העירייה מבלי לפגוע בזכותה לכל תרופה ו/או סעד עפ"י כל דין לבטל את החוזה אם לאחר שתישלח למשתמשת דרישה לתקן את ההפרה או את אי הקיום ולמלא אחר ההוראות המפורטות בדרישה תוך התקופה אשר תקבע ע"י העירייה, לא תמלא המשתמשת אחר דרישה זו תוך התקופה האמורה.

(ד) בנוסף לאמור לעיל ומבלי לגרוע מזכותה הכללית של העירייה עפ"י הדין ו/או בגין הפרת החוזה מצד המשתמשת, תהא העירייה זכאית לבטל את החוזה ואת ההקצאה במקרים הבאים:

1. שימוש בנכס שלא עפ"י מטרות ההקצאה.

בית מדרש הולדות יהודה
אמשינוב - ירושלים
(ע"ר) 580512556

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 בנכס, יוחזר הנכס לעירייה והחוזה יבוטל.
4. הפעילות המתבצעת בנכס כרוכה בקבלת רישיון מגוף שלטוני ואותו רישיון בוטל ו/או נשלל.
5. הגוף לו הוקצו המקרקעין התפרק או הופסקה פעילותו.
6. הנכס דרוש לעירייה לצורך אחר. במקרה זה תינתן למשתמשת הודעה של 90 יום מראש.
7. המשתמשת לא השלימה את בניית המבנה עד ליום 27/05/2024 ולא קיבלה ארכה.
8. המשתמשת לא הנגישה את הנכס בהתאם להוראות החוק והתקנות.
9. ככל שנמצא כי לא מתקיים מניין מתפללים בימות השבוע או בליל שבת וביום שבת, יוחזרו המקרקעין והנכס לעירייה והחוזה יבוטל.
10. כל מקרה אחר של הפרת החוזה ו/או פגם בהליך ההקצאה אשר עפ"י הדין מקנים עילת ביטול.

(ה) בנוסף לזכות העירייה לבטל את החוזה כאמור לעיל, ומבלי לפגוע בזכות מזכויותיה האחרות, רשאית העירייה לתבוע מאת המשתמשת את ההוצאות, הנזקים וההפסדים שנגרמו לה עקב ההפרה.

15. **<u>תוצאות ביטול החוזה:</u>**

בוטל החוזה ע"י העירייה כאמור בסעיף 14 לעיל, יפעלו הצדדים כדלקמן:

(א) המשתמשת תהא חייבת לפנות את הנכס ולמסרו לידי העירייה כשהוא פנוי מכל אדם וחפץ, למעט הבנוי והמחובר אל הנכס דרך קבע, כשהנכס חופשי מכל שעבוד, חוב או זכות של צד ג' כלשהו, תוך 30 יום ממועד קבלת הדרישה לכך מהעירייה. העירייה תהיה רשאית להשתמש בנכס בעצמה או באמצעות צד ג' כראות עיניה ולפי שיקול דעתה המוחלט ולמשתמשת לא תהא כל דרישה ו/או טענה ו/או תביעה מכל סוג שהוא כלפי העירייה לתשלום מכל סוג שהוא בקשר להקמת המבנה, החזקתו, השימוש בו והחזרת החזקה בו לעירייה.

(ב) לא קיימה המשתמשת התחייבותה האמורה בסעיף קטן (ב) לעיל תהיה העירייה רשאית להיכנס לנכס, לתפוס את החזקה בו וכן לנקוט בכל הפעולות עפ"י כל דין למימוש זכויותיה והמשתמשת תישא בכל ההוצאות שייגרמו לעירייה בשל שימוש העירייה בזכותה זו.

בית מדרש הולות יהודה
אמשינוב - ירושלים
580512556 (ע"ר)

חתימת המשתמשת

(ג) אין באמור לעיל כדי לגרוע מזכותו של כל צד לנקוט בכל הליך משפטי כפי שייראה לו בנסיבות העניין.

(ד) מבלי לגרוע מהוראות סעיף זה וסעיף 14 לעיל, העירייה תהא רשאית לגבות מהמשתמשת דמי שימוש ראויים בגין השימוש בנכס שלא בהתאם למטרת רשות השימוש ותנאיה על פי חוזה זה (לרבות שימושים אחרים ועבירות בנייה) וזאת בהתאם לחוות-דעת שמאי מטעם העירייה.

16. **<u>פרוק התאגיד:</u>**

במקרה שהמשתמשת תחדל להיות תאגיד עפ"י חוק או רשות ציבורית הפועלת במסגרת רשויות המדינה, תפקע רשות השימוש והחזקה בנכס וזכות השימוש בו וכל זכות אחרת הקיימת למשתמשת בנכס יחזרו לידי העירייה לאלתר ויחולו הוראות סעיף 15 לעיל בשינויים המחויבים.

17. **<u>ויתורים:</u>**

שום ויתור, הנחה, הימנעות מפעולה במועדה או ארכה מצד העירייה לא ייחשבו כוויתור על זכויותיה ולא ישמשו כמניעה לתביעת פינוי או תביעה אחרת על ידה, אלא אם כן ויתרה העירייה על זכויותיה במפורש ובכתב על ידי מי שמוסמך לשנות מתנאי הסכם זה.

18. **<u>מקום שיפוט:</u>**

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. **<u>תנאי לתוקף החוזה:</u>**

חוזה זה טעון אישור מועצת העירייה ושר הפנים או בא כוחו.

בית מדרש תולדות יהודה
אמשינוב - ירושלים
(ע"ר) 580512556

חתימת המשתמשת

20. **<u>כתובות והודעות:</u>**

כל כתב שיישלח לאחד הצדדים בדואר רשום לפי הכתובת כדלקמן ייחשב כנמסר לתעודתו 48 שעות אחרי שנמסר במשרד הדואר.

העירייה: **עיריית ירושלים**
מנהלת אגף נכסי העירייה
קריית העירייה, כיכר ספרא 1, ירושלים.

המשתמשת: " בית המדרש תולדות יהודה אמשינוב (ע"ר)"

כתובת: שבזנפה 15 ירושלים

<u>ולראיה באו הצדדים על החתום:</u>

בית מדרש תולדות יהודה
אמשינוב - ירושלים
580512556 (ע"ר)

_____ _____
ראש העירייה גזבר העירייה

המשתמשת

_____
עיריית ירושלים

אני הח"מ עו"ד תכת עו"ד מאשר בזה כי ה"ה:

יעקב מנחם שמעון ת.ז. 300113446

שמואל אלעד שמעון ת.ז. 056076946

אשר חתמו בפניי על חוזה זה ביום 11.1.2024 לאחר שהבהרתי להם את המשמעויות הנובעות מכך, הינם מנהלי המשתמש ורשאים על פי תזכירו ו/או תקנותיו ו/או על פי דין לחתום בשם המשתמש וכי חתימתם בצירוף חותמת המשתמש מחייבת את המשתמש לכול דבר ועניין.

_____
עו"ד

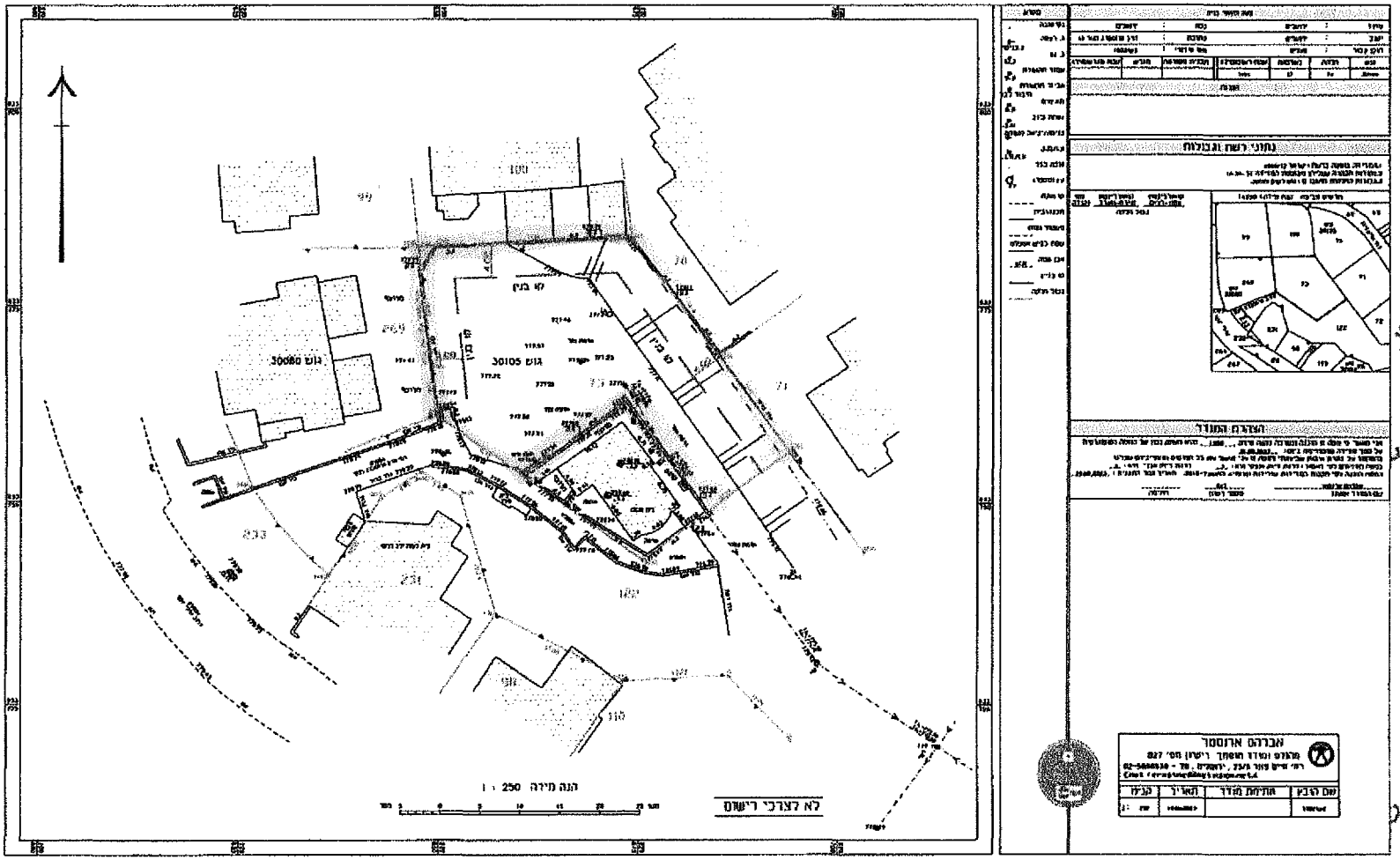
אישור השר _____

תאריך _____

בית מדרש תולדות יהודה
אמשינוב - ירושלים
580512556 (ע"ר)

_____
חתימת המשתמשת

בית מדרש תולדות יהודה
אמשינוב - ירושלים
(עלייה) 580512556



נספח א' תשריט

בית מדרש תולדות
אמשיי
580512559 ועירן

חתימת המשתמשת

נספח ב' – נספח הביטוח

1.

א. להבטחת אחריותה של המשתמשת על פי תנאי הסכם זה ותערוך המשתמשת ותחזיק בידה במשך כל תקופת החכירה ביטוחים על פי שיקול דעתו הבלעדי ושלא יפחתו מהביטוחים הבאים :

1) ביטוח עבודות קבלניות - טרם ביצוע עבודות שיפורים ו/או שיפוצים במבנה ו/או במקרקעין מתחייבת המשתמשת לערוך ביטוח עבודות קבלניות במתכונת "כל הסיכונים" מפני אבדן, נזק או אחריות הקשורים או הנובעים מביצוע העבודות הכולל פרק ביטוח רכוש, צד ג' ומעבידים.

2) ביטוחי קבע - טרם קבלת המבנה ו/או המקרקעין מתחייבת המשתמשת לערוך את הביטוחים הבאים :

2.1. ביטוח אש מורחב, על בסיס ערך כינון, של המבנה צמודותיהם, הציוד, המתקנים, המקרקעין ותכולתם.

2.2. ביטוח אחריות כלפי צד שלישי.

2.3. ביטוח חבות מעבידים בגין כל העובדים והמועסקים על ידה בקשר עם מטרת החכירה במבנה ובמקרקעין ובסביבתם, לרבות קבלני משנה ועובדיהם.

ב. גבולות ותחומי האחריות יקבעו לפי שיקול דעתו הבלעדי של המשתמשת ובלבד שישקפו את היקף הפעילות ואופי הסיכונים.

2. המשתמשת לבדה אחראית כלפי העירייה לאבדן, נזק או קלקול לרכוש ו/או ציוד מכל סוג ותאור הנמצא או שהובא על ידה ו/או על ידי מי מטעמה ו/או שבאחריותה ו/או המשמש לצורך מטרת החכירה ו/או לכל אובדן תוצאתי בקשר עם ההתקשרות. המשתמשת רשאית שלא לערוך ביטוח לרכוש ו/או לציוד המפורט לעיל במלואו ו/או בחלקו, אולם יובהר כי בכל מקרה המשתמשת פוטרת, בשמה ובשם הבאים מטעמה, את העירייה ואת הבאים מטעם העירייה מאחריות לכל אובדן או נזק לרכוש או ציוד כלשהו כאמור ו/או לכל אובדן תוצאתי בקשר עם ההתקשרות.

3. בכל הביטוחים יכללו התנאים הבאים :

3.1. העירייה תיכלל כמבוטח נוסף, וייכלל סעיף המחייב את חברת הביטוח להודיע לעירייה 60 יום לפני מועד ביטול הביטוח או אי חידושו.

3.2. "העירייה" לעניין סעיפי הביטוח הינה : העירייה ו/או חברות בנות ו/או עמותות קשורות ו/או תאגידים עירוניים ו/או וועדות מקומיות ועובדים ומנהלים של הנ"ל.

3.3. בביטוחי החבות ייכלל סעיף אחריות צולבת.

3.4. פוליסות הביטוח של המשתמשת יכללו סעיף ויתור על תחלוף כנגד העירייה וכל גוף אחר שאין להפעיל נגדו זכות שבוב.

בית מדרש תולדות יהודה
אמשינוב - ירושלים
580512556 (ע"ר)

חתימת המשתמשת

3.5. הכיסוי בפוליסות לא יפחת מהיקף הכיסוי על פי פוליסות "ביטי" של קבוצת כלל ביטוח התקפות במועד התחלת הביטוח והביטוחים יערכו בחברת ביטוח המורשית בישראל.

3.6. חריג רשלנות רבתי לא יחול בפוליסות.

3.7. כל סעיף בפוליסות (אם יש כזה) המפקיע או מקטין או מגביל בדרך כלשהי את אחריות מבטח המשתמשת כאשר קיים ביטוח אחר לא יופעל כלפי העירייה ו/או מי מטעמה, ולגבי העירייה הפוליסות הנ"ל הוא "ביטוח ראשוני", המזכה אותה במלוא השיפוי המגיע לפי תנאיו, ללא זכות השתתפות בביטוחיה מבלי שתהיה למבטחי המשתמשת זכות תביעה ממבטחי העירייה להשתתף בנטל החיוב כאמור בסעיף 59 לחוק חוזה הביטוח תשמ"א – 1981, ולמען הסר ספק מבטחי המשתמשת מוותרים על טענה של ביטוח כפל כלפי הנ"ל.

4. העירייה תהא רשאית לדרוש מהמשתמשת בכל עת במהלך כל תקופת ההסכם שתציג בפניה את פוליסות הביטוח ו/או אישורי ביטוח בהתאם לנוסחים שיקבעו ע"י העירייה.

5. המשתמשת תדאג להאריך במועד את פוליסות הביטוח כאמור לעיל, כך שתהיינה בידיה פוליסות ביטוח תקפות למשך כל תקופת ההסכם לפי העניין ו/או כל תקופת הארכה ו/או כל עוד ישנה אחריות כלפיה על פי דין.

6. עריכת הביטוחים ו/או תיקונם והמצאת פוליסות הביטוח ו/או האישורים על קיום ביטוחים לעירייה לא יהוו אישור כלשהו מהעירייה על התאמת הביטוחים ולא יטילו עליה אחריות כלשהו בקשר לכך ו/או לא יהא בכך כדי לצמצם את אחריותה של המשתמשת על-פי הסכם זה או על-פי כל דין.

7. המשתמשת לבדה אחראית על תשלום דמי הביטוחים הנ"ל וכן תישא בדמי ההשתתפויות העצמיות הקבועות בפוליסות הביטוח.

8. מובהר בזאת כי אין בחובתה של המשתמשת לקיום הביטוחים כאמור בכדי להתנות על האמור בסעיף חוזה זה ו/או בהוראות אחריות והשיפוי בחוזה זה ו/או על פי דין באשר לאחריותו בגין כל נזק, ואין בעשיית הביטוחים ו/או בבדיקתם ו/או באי בדיקתם ע"י העירייה בכדי לפטור את המשתמשת מכל אחריות מכח כל דין הסכם או מנהג.

9. כמו כן, אין בתשלום כלשהו מחברת הביטוח בכדי לשחרר את המשתמשת מאחריותה כאמור. המשתמשת תהא חייבת בפיצוי בגין כל נזק ופגם שאינו מכוסה ע"י הפוליסות ו/או מתחת להשתתפויות העצמיות בפוליסות ובכלל זה תהא חייבת בפיצוי לגבי נזקים בעבורם לא פיצתה חברת הבטוח את העירייה.

10. מובהר בזאת כי במקרים בהם שיעור הנזק שנגרם בפועל גבוה מסכום הפיצוי אותו שילמה חברת הבטוח, תהיה חייבת המשתמשת להשלים את יתרת הסכום ביחס למלוא שיעור הנזק בפועל.

בית מדרש הולדות יהודה
אמשינוב - ירושלים
580512556 (ע"ר)

חתימת המשתמשת

עיריית ירושלים

גזברות - מחלקת נכסים

<u>נספח ד' לחוזה רשות השימוש</u>

להלן הנוסחה לקיצור תקופת רשות השימוש ותקופת רשות השימוש המוארכת במקרה של השתתפות ציבורית בבנייה:

1.	סך ההוצאה הצפויה לפיתוח,		
	לתשתית ולבניה במגרש	- A	
2.	סכום השתתפות כספי ציבור	- B	
	בפיתוח, תשתית ובניה במגרש		
3.	יחסיות ההשתתפות לעומת ההוצאה	- C =	(B/A)
4.	תקופת רשות שימוש מופחתת	- D=	25 - (25X C)

<u>דוגמא</u>:

1.	ההוצאה הצפויה	A =	3,000,000 ש"ח
2.	ההשתתפות	B =	1,000,000ש"ח
3.	יחסיות רשות השימוש	C =	1 / 3 = 0.33
4.	תקופת רשות השימוש	D=	25-(25 X 0.33) = 25 -8.25 = 16.75

דהיינו: תקופת רשות השימוש תהיה 16 שנים ו9- חודשים. יצוין כי גם תקופת רשות השימוש המוארכת וגם תקופת רשות השימוש המוארכת הנוספת יפחתו באופן יחסי.

ההשתתפות הכספית תינתן רק לאחר חתימת חוזה /נספח לחוזה רשות שימוש חדש.

מנהלת אגף נכסי העירייה

בית מדרש תולדות יהודה
אמשינוב - ירושלים
(ע"ר) 580512556

חתימת המשתמשת

נספח ה' לתוזה רשות השימוש

עיריית ירושלים
האגף למבני ציבור
بلدية اورشليم القدس
قسم مباني الجمهور
ירושלים

הדרישות/ המגבלות בבינוי מעל נכס עירוני :

1. דרישות בטיחות משתמשים/שמירת שימוש קיים (נדרשו ע"י מנח"י, מנח"ת,רווחה,נכסים)

- איסור שהיית תלמידים ומשתמשים אחרים מתחת אתר בנייה ובסביבתו.
- הסדרת מקום פעילות אלטרנטיבי לשימוש במבנה הקיים עד להשלמת הקמת התוספת ע"פ דרישת אגפי החינוך ואגפים אחרים.
  (הערה :עמידה על דרישה זו מייתרת למעשה חלק גדול מהדרישות)
- מניעת ו/או הגבלת השימוש במבנה קיים בשל הצורך בבדיקות פיזיות מוקדמות ו/או חיזוק המבנה הקיים במהלך הבנייה.
- הסדרים לחלוקת השימוש והאחריות בתשתיות משותפות (כגון מעברים משותפים,ביוב,חנייה,הארכת יסודות) במהלך הבנייה ובסיומה.
- דרישת משרד החינוך למיגון חצרות גני ילדים מתחת לכל פתח, רמפה ומהלך מדרגות במערכת גגוני בטיחות קבועה למניעת נפילת חפצים וחלקי בנין מהתוספת אל חצר גן הילדים גם לאחר סיום הבנייה.
- דרישה לקשירת האבן במבנה הקיים ובתוספת הבנייה ע"מ להבטיח מניעת נשירה.
- תיאום וטיפול במפגעי בטיחות הנובעים מתהליך הבנייה .
- תיאום וטיפול במפגעי בטיחות העלולים להיווצר לאחר השלמת הבנייה.
- בדיקת התאמת השימוש המוצע בתוספת לשימוש הקיים בנכס העירוני.
- מפגעי רעש אבק ופסולת בזמן הבנייה.
- שעות פעילות מותרות לעבודות הקמת התוספת.
- הגדרה והתחייבות למשך הבנייה בהינף אחד ובזמן קצוב.
- פגיעה באיטום גג המבנה הקיים וחדירת מים בחדשי החורף.
- חסימת מעברים ופתחי חירום במהלך העבודות.
- הגדרת שטחי התארגנות וגישה לבניית התוספת.

ביכר ספרא 1, ירושלים מיקוד 91007
טלפון: 02-6296678 פקס: 02-6297047

בית מדרש הולדות יהודה
אמשינוב - ירושלים
580512556 (ע"ר)

חתימת המשתמשת

- החזרת המצב לקדמותו.

2. <u>דרישות תיכנוניות והנדסיות (אגף מבני ציבור,רישוי ופיקוח)</u>

- בדיקות מוקדמות לקביעת עמידות המבנה הקיים והתאמתו להקמת התוספת כולל בדיקות העמסה, בדיקות בטונים במעבדה ובדיקות אלמנטים בשטח.
- דרישות תמ"א 38 ותקן 413 לחיזוק המבנה והתוספת לעומסי רעידת אדמה.
- שמירת חזות ארכיטקטונית של המבנה המקורי והתוספת.
- מניעת בינוי על גבי מבנה מקורי מפלקל.
- קבלת אחריות הנדסית מלאה של מתכנן שלד התוספת על כל המבנה השלם.
- מינוי מהנדס / מפקח מטעם העירייה שיאשר את התאמת המבנה הקיים לתוספת העומסים המוצעת , יבדוק ויאשר את תוכניות העבודה המפורטות ויפקח על התאמת הביצוע.
- ביצוע ע"י קבלן רשום בפיקוח מפקח צמוד.
- הגדרת נפח תוספת הבנייה לרבות תיאום ארכיטקטוני והגבלת בליטת התוספת מעבר לקונטור המבנה הקיים.
- פגיעה בתיפקוד המבנה הקיים מבחינת שטחי חצר, חסימת תאורה טיבעית, חסימת מעברים פתחי חירום ועוד - לאחר השלמת התוספת.

3. <u>דרישות כלליות</u>

- תיאום סיווג פועלים מורשים עם דרישות הבטחון עפ"י צרכי המוסד הפעיל במבנה הקיים.
- אחריות לטיפול בנזק שנגרם למבנה הקיים או למערכות בתום העבודות ו/או במהלכן.
- אחריות לחריגות בנייה שפוגעות בתפקוד המבנה המקורי.
- נזקים ופגיעה בצד ג' במהלך הבנייה או לאחריה.

כיכר שפרא 1, ירושלים מיקוד 91007
טלפון: 02-6296678 פקס: 02-6297047

בית מדרש תולדות יהודה
אמשינוב - ירושלים
580512556 (ע"ר)

חתימת המשתמשת

מספר סידורי 35/23

<u>אימות חתימה</u>

אני החתום מטה עודד לבינסון נוטריון בעל רישיון מספר 2084238 מאשר כי ביום 29/08/2023 ניצבו לפני במשרדי שברח' קרן היסוד 27 בירושלים הניצבים שלהלן:

1. מנחם שמעון רוזן שזהותו הוכחה לי על פי תעודת זהות ישראלית מספר 300113446 שהונפקה ביום 10.09.2012 במשרד הפנים בירושלים.
2. אברהם אליעזר שפירא שזהותו הוכחה לי על פי תעודת זהות ישראלית ביומטרית מספר056076946 שהונפקה ביום 26.11.2019 במשרד הפנים בישראל.

ושוכנעתי כי הניצבים בפני הבינו הבנה מלאה את משמעות הפעולה וחתמו מרצונם החופשי על המסמך המצורף והמסומן באות A.

לראיה אני מאמת את חתימתם של מנחם רוזן ואברהם אליעזר שפירא בחתימת ידי ובחותמי, היום 29/08/2023

שכר נוטריון 290 שקלים חדשים כולל מע"מ.

עודד לבינסון נוטריון ירושלים

חותם הנוטריון

חתימת הנוטריון

A 18/5113-24

נספח ג' - ייפוי כוח בלתי חוזר

אנו הח"מ, עמותת **" בית המדרש תולדות יהודה אמשינוב (ע"ר)"**, ע"ר **580512556**, 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 73 בגוש 30105 המצויה ברחוב אהלי יוסף 18, שכונת תל ארזה , 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' 5113). כל הפעולות המנויות לעיל אפשר שיעשו בתמורה או שלא בתמורה.

להופיע בשמנו ובמקומנו בפני כל אדם, גוף משפטי, מוסד ממשלתי או עירוני או כל רשות מוסמכת, ולחתום לשם כך על כל מסמך הדרוש לשם ביצוע הפעולות האמורות לעיל, וכן קבלת אישורים ו/או היתרים וכיוצא באלה.

לשלם בשמנו ובמקומנו כל הוצאות, מסים היטלים ואגרות לשם ביצוע הפעולות האמורות לעיל.

"הנכס" המוזכר ברישא לייפוי כוח זה משמעותו כל חלקת/ות האדמה ו/או קטע/ים ממנה/מהן שבגוש/ים המפורטים ברישא לייפוי כוח זה ו/או כל חלקת אדמה אחרת לרבות חלק ממנה שתיווצר עקב פיצול כל חלקת/ות האדמה שבגוש/ים הנ"ל למספר חלקות חדשות, או לכל צירוף של חלקות אדמה או לצירוף של חלקי אדמה, לרבות כל הבנוי והמחובר אליהם ו/או שייבנה ויחובר אליהם.

מיופה כוחנו יהיה רשאי להעביר סמכויותיו לפי ייפוי כוח זה לאחר או לאחרים לפי שיקול דעתו הבלעדי.

ייפוי כוח זה יהיה בלתי חוזר ויחייב אף את יורשינו אחרינו הואיל וזכויות צד שלישי, דהיינו

בית מדרש תולדות יהודה
עיריית ירושלים, זכויות בע"מ
אמשינוב - ירושלים
(ע"ר) 580512556

חתימת העמותה

עו"ד [illegible] מ.ר. 17265
קרן היסוד 27, ירושלים
טל: 02-6731000 פקס: 02-6732000
מייל: office@lawlr.co.il

אני הח"מ _____ עו"ד מאשר בזה כי ה"ה:

[illegible] ת.ז. [illegible]

[illegible] ת.ז. [illegible]

הזינם מנהלי העמותה ורשאים על פי תזכירה ו/או תקנותיה ו/או על פי דין לחתום בשם העמותה וכי חתימתם בצירוף חותמת העמותה מחייבת את העמותה לכל דבר ועניין.

עו"ד [illegible] מ.ר. 17265
קרן היסוד 27, ירושלים
טל: 02-6731000 פקס: 02-6732000
מייל: office@lawlr.co.il

חתימת המשתמשת

י"ח שבט, תשפ"ד
28 ינואר, 2024

<u>חוות דעת משפטית לעניין הסכם רשות שימוש בנכס עירוני (נכס 5113 משתמש 24)</u>

1. העירייה הינה בעלת הזכויות ו/או הזכאית להירשם כבעלת הזכויות במגרש 19 לפי תכנית מספר 3372 , הידוע גם כחלקה 73 בגוש 30105, ואשר מצוי ברחוב אהלי יוסף 18, בשכונת תל ארזה, ירושלים (להלן: "**המקרקעין**") ושל מבנה גני הילדים שעתיד להבנות עליו (להלן: "**מבנה גני הילדים**").

2. ביום 27.5.21 אישרה מועצת העירייה להקצות לעמותת **בית המדרש תולדות יהודה אמשינוב** (להלן: "**העמותה**") את גג מבנה גני הילדים לצורך הקמת בית כנסת וניהולו (להלן: "**המבנה**") לתקופה כמפורט להלן ובכפוף לתנאים שיפורטו להלן:

   א. תכנון ובניית המבנה יתואם עם האגף למבני ציבור ומנהלת מבני דת ויאושר על ידם.

   ב. מימוש ההקצאה כפוף לאישור גורמי התכנון והרישוי כמקובל ובהתאם לדרישות אגפי העירייה.

   ג. רשות השימוש במבנה תהא לתקופה של 24 שנים ו-11 חודשים שתחל במועד השלמת הבניה (ככל שתושלם), ובכפוף להשלמת הבניה, למפרע למועד החלטת המועצה.

   ד. תוקף ההקצאה הינו לשלוש שנים ובמידה וההקצאה לא תמומש בפרק זמן זה היא תבוטל.

3. ביום 1.3.2022 המליצה ועדת ההקצאות המקצועית על תיקון הוראות הסכם רשות השימוש כך שהעירייה תסכים לשפות את העמותה בעלות הקמת שלד מבנה גני הילדים ככל שיבוצע על ידי המשתמשת והכל בהתאם להוראות הסכם רשות השימוש.

4. בחוזה רשות השימוש נקבע כי במקרה שבו העירייה תשתמש במבנה גני הילדים בעצמה, העירייה תסכים לשפות את העמותה בעלויות הקמת שלד מבנה גני הילדים ככל שיבוצע על ידי המשתמשת ובתנאי שהבינוי יבוצע בהתאם למפרט הבינוי המקובל בעירייה ובתיאום עם גורמי המקצוע הרלוונטיים. סכום השיפוי שישולם לעמותה יחושב לפי עלויות הבניה המקובלות בעירייה לבינוי שלד בהתאם לסטנדרט המקובל וכפי שיאושר על ידי מנהל האגף למבני ציבור בעירייה לאחר שקיים בדיקה עם גורמי המקצוע הרלוונטיים ובכפוף לאישור וועדת הכספים ומועצת העירייה. הובהר כי בכל מקרה סך כל השיפוי לא יחרוג מהסכום שיאושר כאמור, וישולם בכפוף להצגת אסמכתאות בדבר הביצוע בפועל לשביעות רצון מנהל האגף למבני ציבור בעירייה, ולחוכרת לא תהיה כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כנגד העירייה בעניין זה. המשתמשת תהיה אחראית לתיקוני בדק במבנה בהתאם להוראות הרלוונטיות בחוק.

ככל שמבנה גני הילדים יוקצה לעמותה אחרת העמותה המשתמשת תתחייב במסגרת הסכם רשות השימוש לשפות את המשתמש בעלויות בינוי שלד מבנה גני הילדים וזאת כתנאי לקבלת רשות השימוש.

5. כן נקבע כי תכנון ובניית המבנה יבוצעו בהתאם להוראות נספח הבינוי באשר לבנייה מעל נכס עירוני ובדרך שלא תופרע פעילות גני הילדים, בליווי פיקוח הנדסי מתאים ותוך שמירה על כל כללי הבטיחות הקיימים והכל בהתאם להנחיית מנהל האגף למבני ציבור, מנח"י, מנהלת מבני דת ומנהל קהילה. וכי ככל שהמשתמשת לא תוכל לעמוד בתנאים לעיל, ביצוע הבנייה יהא כפוף לאיתור מקום חלופי לגני הילדים למשך תקופת הבנייה על ידי המשתמשת ועל חשבונה והכל לשביעות רצון העירייה ובאישורה.

6. העירייה תהא רשאית לבטל את רשות השימוש בכל שלב במהלך התקופה במקרה של הפרת תנאי ההקצאה ו/או תנאי הסכם רשות השימוש ו/או מסיבה אחרת שבהסכם.

7. ביום 27.6.2022 המליצה הוועדה המייעצת להקצאות לאשר את המלצת ועדת ההקצאות המקצועית.

8. ביום 30.6.2022 אישרה מועצת העירייה את המלצת הוועדה המייעצת להקצאות.

9. הסכם רשות השימוש המצ"ב מסדיר את תקופת רשות השימוש שאושרה על ידי המועצה כאמור.

10. תשומת לב גזברות העירייה, כי יכול והעירייה תידרש להעמיד מקור מימון תקציבי לטובת השיפוי בהתאם להחלטת הוועדה ומתווה הבינוי שיאושר על ידי גורמי המקצוע בעירייה.

11. לאור האמור, אין מניעה משפטית לאישור ההסכם בכפוף לקיום התנאים שנקבעו בהחלטת המועצה ובכפוף לאישורו של שר הפנים לפי סעיף 188 לפקודת העיריות.

בכבוד רב,

מוטי סטי, עו"ד

ראש צוות בכיר, נכסים

חוזה רשות שימוש

שנערך ונחתם בירושלים ביום _____ בחודש _____ בשנת _____

נכס 8064

משתמש 12

בין: **עיריית ירושלים**
מכיכר ספרא 1, ירושלים
(להלן: **"העירייה"**) **מצד אחד**

לבין: **עמותת: "קהילת נתיבות ישראל חומת שמואל"**
ע.ר. 580462109
(להלן: **"המשתמשת"**) **מצד שני**

הואיל: והעירייה הינה בעלת הזכויות ו/או הזכאית להירשם כבעלת הזכויות במגרש 607א לפי תכנית מספר 10766 (להלן: **"התכנית"**), הידוע כחלקה 9 בגוש 29935 (להלן: **"המקרקעין"**) ושל המבנה הנמצא בשלבי בנייה המצוי עליהן אשר כתובתו ברחוב נחמה בשכונת חומת שמואל, ירושלים (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 ראיה לרישום עתידי כאמור.

והואיל: ומועצת העיריה בישיבתה מיום 24.11.2005 החליטה על הקצאת חלק מהמקרקעין לעמותת ברכת אברהם ויהודה הכהן ע"ר 580407419 (להלן: **"העמותה"**), לצורך הקמת בית כנסת וניהולו (להלן: **"ההקצאה"**).

והואיל: וביום 19.8.2010 נחתם הסכם חכירה בין העירייה לבין העמותה (להלן: **"הסכם החכירה"**).

והואיל: והקמת המבנה טרם הושלמה.

והואיל: והמשתמשת מעוניינת לקבל רשות שימוש מאת העירייה בחלק מהמבנה אשר בנייתו כאמור טרם הסתיימה בהתאם למפורט בתשריט (להלן: **"הנכס"**) המצורף לחוזה זה ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו (להלן: **"התשריט"**), לשם הפעלת בית כנסת (להלן: **"מטרת רשות השימוש"**).

והואיל: ומועצת העירייה בישיבתה מיום 22.6.2023 החליטה על פיצול ההקצאה בהתאם לתשריט, כך שחלק מההקצאה יועבר למשתמשת תוך גריעתו מההקצאה ומהגדרת "ההכירה" בהסכם החכירה.

קהילת נתיבות ישראל חומת שמואל
580462109
חתימת המשתמשת

והואיל: ופיצול ההקצאה רשות השימוש וחוזה זה כפופים להסדרת עבירות הבנייה במקום, לרבות הכשרתן או הריסתן, והכל בתיאום ובאישור מראש ובכתב של הפיקוח על הבנייה ומנהל האגף למבני דת בעיריית ירושלים.

והואיל: וברצון המשתמשת לקבל רשות שימוש מהעירייה בחלק מן המבנה לצורך הפעלת בית כנסת וברצון העירייה ליתן למשתמשת רשות שימוש בחלק מן המבנה לצורך כאמור, והכל בהתאם להוראות חוזה ותנאיו כדלהלן.

והואיל: והמשתמשת מצהירה כי היא עומדת ותעמוד בתנאים המיוחדים ובתבחינים הכללים שקבעה העירייה בקשר להקצאות קרקע.

והואיל: ומימוש ההקצאה כפוף לאישור גורמי התכנון והרישוי כמקובל ובהתאם לדרישות אגפי העירייה.

והואיל: ומובהר כי כל שימוש שיעשה בנכס ו/או במבנה בניגוד למטרות ההקצאה יהווה עילה לביטול הסכם זה וההקצאה.

והואיל: ותוקף ההסכם כפוף להוכחת יכולת כלכלית של המשתמשת, להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה.

והואיל: והמשתמשת מצהירה כי אין מניעה שבדין לחתימתה על חוזה זה לרבות לעניין הוראות סעיף 122א' לפקודת העיריות (נוסח חדש).

והואיל: וידוע למשתמשת כי הסכם זה כפוף לאישור מועצת העירייה ושר הפנים לפי סעיף 188 לפקודת העיריות.

<u>לפיכך הותנה, הוצהר והוסכם בין הצדדים כדלקמן:</u>

1. **<u>מבוא:</u>**

המבוא לחוזה זה מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

2. **<u>הגדרות:</u>**

"המקרקעין"- במגרש 607א לפי תכנית מספר 10766, הידוע כחלקה 9 בגוש 29935, ואשר מצוי ברחוב נחמה בשכונת חומת שמואל, ירושלים.

"הנכס"- החלק המסומן בתשריט המצורף **כנספח א'** לחוזה זה ובכפוף לקיום הבנייה.

קהילת נת"ב חומת שמואל
ישראל 580462109

חתימת המשתמשת

"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. **<u>רשות השימוש ומטרתה:</u>**

(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 מהמבנה אשר בנייתו כאמור טרם הסתיימה בהתאם למפורט בתשריט (להלן: **"הנכס"**).

(ב) מטרת רשות השימוש היא אך ורק לצורך הפעלת בית כנסת בהתאם למטרה כמפורט במבוא לחוזה זה, ולא לשם עשיית רווחים או כל מטרה אחרת שהיא, אלא אם תקבל הסכמת העירייה בכתב ומראש ובכפוף לקבלת אישור מועצת העירייה ושר הפנים.

(ג) למען הסר ספק, מובהר כי לא תיעשה כל פעילות פוליטית מפלגתית ו/או עסקית ו/או מסחרית ו/או כל פעילות שהיא למטרות רווח.

(ד) המשתמשת מתחייבת שלא לקיים בנכס כל פעילות אסורה עפ"י הדין.

(ה) למען הסר ספק, מוצהר ומוסכם בזאת על ידי הצדדים כי חוק הגנת הדייר (נוסח משולב), תשל"ב-1972 או כל חוק שיחליפו והתקנות על פיהם לא יחולו על חוזה זה, למעט ההוראות הקובעות את אי תחולת החוק והתקנות על פיו, ומוסכם גם כי הסכמתה של העירייה ליתן רשות שימוש בנכס פירושה הסכמת בעל זכויות במקרקעין בלבד והסכמה זו לא תתפרש כהסכמתה של רשות מוסמכת כלשהי, לרבות רשויות התכנון.

(ו) המשתמשת מתחייבת שלא לשעבד ו/או למשכן את הנכס ו/או להעבירו לתפעול ו/או לשימוש של גוף אחר.

(ז) פיצול ההקצאה ורשות השימוש כפופים להסדרת עבירות הבנייה במקום, לרבות הכשרתן או הריסתן, והכל בתיאום ובאישור מראש ובכתב של הפיקוח על הבנייה ושל מנהל האגף למבני דת בעיריית ירושלים.

4. **<u>ההקצאה, תקופתה וביטולה:</u>**

(א) תוקף ההקצאה הוא לשלוש שנים מיום 22.6.2023 על המשתמשת לממש את ההקצאה ולהשלים את הקמת המבנה עד ליום 21.6.2026 (להלן: **"תקופת מימוש ההקצאה"**), במידה והיא לא תמומש בפרק זמן זה, ההקצאה תבוטל.

נתיבות ישראל חוסן שמואל

(ב) במידה וכעבור פרק זמן של שנתיים ותשעה חודשים מיום אישור ההקצאה על ידי מועצת העירייה המשתמשת טרם השלימה את בניית המבנה וברצונה להאריך את תוקף ההקצאה, עליה לפנות אל העירייה לפחות שלושה חודשים לפני תום תקופת ההקצאה בבקשה מתאימה.

(ג) בקשת המשתמשת בדבר הארכת תקופת ההקצאה תידון בפני הגורמים המוסמכים בעיריית ירושלים. הוחלט לקבל את הבקשה, יוארך תוקף ההקצאה לתקופה של עד שנתיים נוספות והודעה על כך תשלח למשתמשת. נדחתה הבקשה, תודיע העירייה למשתמשת על ביטול ההקצאה ויחולו הוראות סעיף 15 להלן.

(ד) לא השלימה המשתמשת את הבנייה כאמור בסעיף קטן (א) לעיל ו/או לא הגישה בקשה להארכת תוקף ההקצאה כאמור בסעיף קטן (ב) לעיל, תתבטל ההקצאה מאליה ללא צורך במתן כל הודעה על כך למשתמשת ויחולו הוראות סעיף 15 להלן.

(ה) הוארך תוקף ההקצאה לתקופה נוספת כאמור בסעיף קטן (ג) לעיל, על המשתמשת להשלים את הבנייה תוך פרק הזמן שהוקצב לה בהחלטת הארכת תוקף ההקצאה. לא תעשה כן, תתבטל ההקצאה מאליה ללא צורך במתן כל הודעה על כך למשתמשת ויחולו הוראות סעיף 15 להלן.

(ו) עם ביטול ההקצאה בהתאם להוראות סעיף זה, לא תהא למשתמשת כל דרישה ו/או טענה ו/או תביעה מכל סוג שהוא כלפי העירייה לתשלום כלשהוא בקשר להקמת המבנה ו/או פיתוח המקרקעין והחזרת החזקה בו לעירייה.

5. **<u>תקופת רשות השימוש:</u>**

(א) בכפוף לאמור בסעיפים קטנים (ב) ו- (ג) להלן, תקופת רשות השימוש הינה ל- 17 שנה שתחילתה ביום 22.6.2023 וסיומה ביום 21.6.2040 (להלן: "**תקופת רשות השימוש**").

(ב) למרות האמור בסעיף קטן (א) לעיל, עד להשלמת המבנה וקבלת תעודת גמר כדין (להלן: "**מועד השלמת הבנייה**") לא יהיה בחוזה זה אלא מתן הרשאה למשתמשת לעלות על המקרקעין ולהקים את המבנה בהתאם להוראות חוזה זה. רשות השימוש תחל במועד השלמת הבניה למפרע למועד הנקוב בסעיף קטן (א) לעיל.

(ג) למרות האמור לעיל, במידה ועיריית ירושלים ו/או מדינת ישראל ו/או גוף ציבורי יעבירו למשתמשת כספים או מימון בכל צורה שהיא לצורך הקמת המבנה (להלן: "**מימון העירייה**"), תתקצר תקופת רשות השימוש בשיעור דומה ליחס שבין מימון העירייה לסה"כ ההשקעה בהקמת המבנה לפי העניין, זאת בהתאם ל**נספח ד'** לחוזה זה.

חתימת המשתמשת

6. **<u>החזרת הנכס בתום תקופת רשות השימוש:</u>**

עם תום תקופת רשות השימוש האמורה בסעיף 5 (א) לעיל ו/או עם הפסקת רשות השימוש כדין ו/או עפ"י הוראות חוזה זה, תפנה המשתמשת את הנכס ותשיבו לעירייה כשהוא פנוי מכל אדם וחפץ, בהתאם לאמור בסעיף 15 להלן בשינויים המחויבים.

7. **<u>דמי רשות שימוש:</u>**

דמי רשות השימוש בסך של _____₪ (במילים: _____)
בתוספת מע"מ כחוק, למשך כל תקופת רשות השימוש וישולמו מראש לכל התקופה.

8. **<u>הבניה:</u>**

(א) המשתמשת מתחייבת בזה להגיש תוך 6 חודשים מיום חתימת חוזה זה את תכניות הבנייה לאישורה של הוועדה המקומית לתכנון ולבניה או כל רשות מוסמכת אחרת, שהיתר ממנה דרוש לשם הבנייה. התכנון יתואם ויאושר עם האגף למבני ציבור ומנהלת מבני דת. יובהר כי ההקצאה והחוזה כפופים לאישור גורמי התכנון והרישוי בהתאם לדרישות אגפי העירייה.

(ב) המשתמשת מתחייבת להשתמש בנכס בהתאם למטרת רשות השימוש כאמור.

(ג) יתרת המקרקעין תישאר בידי העירייה לצרכים עירוניים, בהתאם לשיקול דעתה.

(ד) על המשתמשת לגדר את המקרקעין בהתאם לדרישות הפיקוח על הבנייה.

(ה) היה והמקרקעין ו/או כל חלק מהמקרקעין שהוקצה למשתמשת גובלים במקרקעין ו/או חלק מהמקרקעין שבשימוש העירייה ו/או מי מטעמה ו/או שהוקצו ו/או עתידים להיות מוקצים ע"י העירייה לגוף אחר כלשהו, המשתמשת מתחייבת כי לא יתוכננו על ידה חלונות ו/או פתחים בקירות משותפים ו/או שעשויים להיות משותפים עם המבנים הקיימים ו/או אלו שעשויים להבנות בעתיד על המקרקעין או על כל חלק מהמקרקעין הגובלים במקרקעין שהוקצו למשתמשת.

(ו) כל תכנית כאמור בסעיף קטן (א) לעיל, לא תוגש על ידי המשתמשת לאישורן של הוועדות והרשויות המוסמכות, אלא אם כן קיבלה המשתמשת תחילה, ורק לאחר שקיבלה, את אישור העירייה לכך בכתב ובתנאי שתכנית זו תהא בהתאמה לתכניות בנין ערים תקפות אותה שעה וכל תקנה על פיהן.

(ז) העירייה רשאית, לפי שיקול דעתה, ומשיקולים סבירים ועניינים הקשורים למקרקעין, למקרקעין ולסביבתם, לאשר כל תכנית שתוצע על ידי המשתמשת או לא לתן אישורה זה ו/או להתנות מתן אישורה בתנאים הנראים לה, לדרוש שינויה של התכנית, כולה או

מחלת נתיבות
ישראל-חברת שמות א ל
580462109

מקצתה, ועל המשתמשת לקיים את התנאים ולבצע את השינויים הנדרשים ממנה על ידי העירייה כתנאי מוקדם למתן האישור על ידי העירייה.

(ח) המשתמשת מתחייבת לסיים את בניית המבנה לא יאוחר מיום 21.6.2026 במידה ולא תעשה כן, ובשים לב להוראות סעיף 4 תבוטל ההקצאה, החוזה יגיע לקיצו ויחולו הוראות סעיף 15 להלן בשינויים המחויבים. המקרקעין יוחזרו לידי העירייה כשהם פנויים מכל אדם וחפץ, חופשי מכול שעבוד, חוב או זכות של צד ג' כלשהוא, תוך שלושים יום מתאריך קבלת הדרישה לכך מהעירייה, ולמשתמשת לא תהא כל דרישה ו/או טענה ו/או תביעה מכול סוג שהוא כלפי העירייה לתשלום כלשהו בקשר להקמת המבנה ו/או פיתוח המקרקעין והחזרת החזקה בהם לעירייה.

(ט) כל ההוצאות הכרוכות בתכנון, בהוצאת היתר בניה ורישיונות עפ"י כל דין, וכן הוצאות הבניה לרבות תשלום לקבלנים, קבלני משנה, יועצים, בעלי מקצוע וכו' וכל התשלומים, האגרות וההיטלים שיחולו עפ"י כל דין, יחולו על המשתמשת בלבד וישולמו על ידה והעירייה לא תידרש ולא תבצע כל תשלום בכסף או שווה כסף במישרין או בעקיפין בקשר עם הבנייה.

(י) המשתמשת מתחייבת כלפי העירייה, כי מיד לאחר חתימת החוזה ו/או סיום הבנייה, תציג שלט על חשבונה בנכס או בצמוד או בסמוך אליו, בצורה ובאופן שתקבע העירייה, בתיאום עם המשתמשת, ואשר יציין בצורה ברורה כי הנכס הוקצה, הוקם או ניתן על ידי העירייה או בעזרתה (הכול לפי העניין). המשתמשת מתחייבת לשמור על השלט במצב טוב, תקין וקריא ולחדשו על חשבונה. המשתמשת מתחייבת כי אם לא תעשה כן, תאפשר לעירייה או למי מטעמה להציג שלט על חשבון המשתמשת כאמור.

(יא) המשתמשת לא תהיה רשאית להקים את הנכס שהקמתו במקרקעין תאושר בהתאם להוראות סעיף זה (להלן: "**המבנה**") ו/או להוסיף למבנה ו/או למבנים ו/או למתקנים ו/או להגדיל את הנכס ו/או המבנים ו/או המתקנים שהקימה (להלן: "**תוספת הבניה**"), אלא בהסכמת העירייה ובתנאים שתקבע.

(יב) הוראות חוזה זה ככל שהן נוגעות לבנייה יחולו גם על תוספות בנייה בשינויים המחויבים.

(יג) למען הסר ספק, מובהר בזאת כי הוראות סעיף 13 יחולו בשינויים המחויבים גם על שלב הבניה.

(יד) תכנון המבנה במקרקעין יבוצע בתיאום עם האגף למבני ציבור ומנהלת מבני דת ויאושר על ידם.

קהילת בנות ישראל חומת שמואל
580462109

חתימת המשתמשת

9. **<u>השימוש בנכס והחזקתו:</u>**

(א) המשתמשת מתחייבת להשתמש במקרקעין ובנכס אך ורק למטרת רשות השימוש המפורטת במבוא לחוזה זה ובסעיף 3 לעיל ובהתאם להוראות חוזה זה. המשתמשת לא תהא רשאית להשתמש במקרקעין ו/או בנכס לכל מטרה אחרת שהיא.

(ב) מובהר כי בשטח בית הכנסת המתוכנן תותר הקמת חדר להתכנסות לאחר התפילה לצורך קידוש בלבד (לדוגמא לאחר ברית/ בר מצווה/ שבת חתן) אך לא תותר השכרת החדר או כל שטח אחר במבנה לאירועים ולשמחות ו/או הכנסת שירותי קייטרינג או מזון פרט להגשת כיבוד קל בלבד שאינו דורש הכנה ו/או בישול ו/או חימום במקום - למעט חימום על גבי פלטה חשמלית של מזון מוכן מראש (כגון: קוגל ומאפים).

(ג) המשתמשת מתחייבת לבצע את כל עבודות הפיתוח ועבודות התקנות וחיבורי חשמל ואינסטלציה החלות עפ"י דין על הבעלים ו/או המחזיק בנכס, עפ"י דרישת כל רשות מוסמכת ו/או העירייה תוך התקופה הנקובה בדרישה זו.

(ד) במידה והרשות המוסמכת ו/או העירייה יבצעו בעצמן את עבודות הפיתוח, מתחייבת המשתמשת לשלם לכל רשות מוסמכת ו/או לעירייה, לפי דרישתן, את סכום ההוצאות אשר לפי חשבונן וקביעתן מגיע להן מהמשתמשת בגין הנכס ובקשר אליו, עבור ביצוע עבודות הפיתוח הנ"ל או איזה מהן.

עבודות פיתוח בסעיף זה כגון:
סלילה והרחבה של כבישים ומדרכות, אבני שפה, קירות מגן, גינון, הנחת רשתות חשמל ועמודי טרנספורמציה, טלפון, גז, מים, ביוב ותיעול – כל הפעולות התברואתיות והסניטאריות הבאות לשמור על האוכלוסין נוחיותם ורווחתם, נטיעות ושאר מפעלי השבחה.

(ה) ככל שהעירייה באמצעות מהנדס העיר ואגף תושי"ה תתכנן כביש גישה למקרקעין, המשתמשת מתחייבת לשאת בעלות סלילת הכביש למקרקעין וכן בעלות אחזקת הכביש באופן יחסי בהתאם לשטח המוקצה כפי שתקבע העירייה.

(ו) המשתמשת מתחייבת להנגיש את הנכס ואת השרות הניתן בו בהתאם להוראות החוק והתקנות.

(ז) המשתמשת מתחייבת לשמור על ניקיון הנכס וסביבתו הקרובה, להשתמש בהם באופן זהיר והוגן ולהחזיקם במצב תקין וכן היא מתחייבת לתקן מיד, על חשבונה, כל נזק או קלקול שייגרם לנכס ולסביבתו וכן לפצות את העירייה עבור כל נזק או קלקול כזה שלא תוקן.



(ח) המשתמשת מתחייבת כי הבנייה, השימוש והפעילות בנכס יתבצעו בהתאם לכל החוקים, התקנות, הפקודות, ההוראות והדרישות המוצאות עפ"י דין ע"י הממשלה, הרשויות המקומיות, ועדות מקומיות ומחוזיות לתכנון ולבניה או כל רשות מוסמכת אחרת, בקשר עם החזקת הנכס, השימוש בו, תיקונו וכל הכרוך בו, לרבות אלה החלות על הבעלים, והמשתמשת מקבלת על עצמה בלבד את האחריות המלאה עבור כל התוצאות של אי מילוי כל חוק, פקודה, חוק עזר, הוראה או דרישה כאמור.

(ט) העירייה תהא רשאית, באמצעות פקידיה, מורשיה וכל אדם אחר שהורשה לכך מטעמה, להיכנס לנכס בכל זמן סביר כדי לוודא את קיומן של הוראות חוזה זה על ידי המשתמשת וכן תהא העירייה רשאית לעיין בספרי החשבונות של המשתמשת.

(י) העירייה תהא רשאית להניח בנכס ולהעביר דרך הנכס, בתוכו, או מעליו, בין בעצמה ובין על ידי פקידיה, פועליה ומורשיה ובין על ידי אחרים באמצעות מוסד או חברה אחרת כלשהי, או להרשות לגוף או לרשות אחרת להניח ולהעביר דרך הנכס צינורות מים, צינורות ביוב ו/או תיעול ו/או ניקוז ו/או צינורות גז, לקבוע עמודים לחשמל תאורה או לטלפון ולהעביר חוטי חשמל או טלפון וכן לבצע כל פעולת פיתוח אחרת, הכול לפי התכניות המאושרות על ידי הרשויות המוסמכות. המשתמשת מתחייבת לאפשר לעירייה להשתמש בזכותה זו ולא להפריע את הכניסה לנכס של נציגי העירייה או מי מטעמה למטרת הוצאתן לפועל של כל העבודות האמורות כדרוש ולשם החזקה תקינה וביצוע התיקונים בקווים שיונחו מתחתיו או מעליו כפי שיהא הצורך מדי פעם ופעם.
במקרה של מימוש זכותה לפי סעיף זה, מתחייבת העירייה כי הדבר יעשה, עד כמה שהדבר אפשרי, מבלי לפגוע בפעילות המשתמשת בנכס, וכי בתום העבודות תחזיר מצב הנכס לקדמותו ולא תפגע מטרת רשות השימוש.

(יא) המשתמשת מתחייבת ליתן הסכמתה לשימוש העירייה בנכס בתקופת רשות השימוש בשעות אשר אין מתקיימות בו פעילות ע"י המשתמשת ובתנאי כי שימוש זה יתואם בין הצדדים מראש לגבי שעות השימוש המדויקות ומהות השימוש באופן ששימוש זה לא 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.

קהילת יהודית
ישראל חומת שמואל
580[illegible]
חתימת המשתמשת

(טו) המשתמשת מתחייבת להמציא לעירייה דו"ח בדבר היעדר מפגעים במבנה אחת לשנה. כן מתחייב המשתמש לפעול לתיקון מפגעים הדורשים תיקון בהתאם לדו"ח ולהנחיית יועץ הבטיחות, ככל שישנם.

10. **<u>מיסים ותשלומים:</u>**

(א) המשתמשת מתחייבת לשלם את כל התשלומים, ההיטלים, המסים, האגרות ותשלומי חובה וארנונה וכל תשלום מס מכל מין וסוג שהוא החלים או שיחולו על הנכס או בקשר אליו בגין תקופת החוזה ובכלל זה מיסי ממשלה והיטלי הרשות המקומית, בין אם אלו מוטלים על המחזיק, החוכר, הבעלים או אחרת, וזאת במידה והמשתמשת אינה פטורה על פי כל דין מהתשלומים האמורים.

(ב) לא שילמה המשתמשת תשלום מהתשלומים הנ"ל, תהא העירייה רשאית, לפי שיקול דעתה בלבד, לשלם את התשלומים, ההיטלים, המיסים הארנונות והאגרות כאמור לעיל על חשבון המשתמשת ולגבותם מהמשתמשת, ובלבד שהעבירה תחילה את דרישות התשלום האמורות למשתמשת ואפשרה לה לשלמן תוך פרק זמן סביר.

(ג) כל סכום המגיע לעירייה מאת המשתמשת לפי חוזה זה, יישא ריבית והצמדה חוקית מתאריך חובת הפירעון ועד לסילוקו המלא וזאת מבלי לפגוע בזכויות האחרות של העירייה בקשר להפרת החוזה על ידי אי תשלום החוב.

(ד) במקרה של פיגור בפירעון תשלום כלשהו, שהמשתמשת חייבת בו לפי חוזה זה, יהא כל סכום שייגבה מהמשתמשת על חשבון הפיגור האמור נזקף לפי הסדר הבא: הוצאות גביה, ריבית והיתרה על חשבון הקרן.

(ה) מס ערך מוסף, במידה שחל על חוזה זה, יחול על המשתמשת וישולם על ידה.

(ו) מס מכירה, במידה שחל על חוזה זה, יחול על המשתמשת וישולם על ידה.

11. **<u>העברת זכויות:</u>**

(א) חוזה זה הינו אישי עם המשתמשת בלבד וזכות רשות השימוש המוקנית בו היא למשתמשת בלבד וחל איסור על המשתמשת להעביר, למשכן, לשעבד להחכיר כל זכות מהזכויות הניתנות לה בחוזה זה במלואה או בחלקה ו/או להרשות לזולתה שימוש בנכס, והכל בין באופן קבוע ובין באופן זמני, אלא אם קיבלה הסכמת העירייה בכתב ומראש ובכפיפות לתנאים שהתנתה העירייה למתן הסכמה ולתשלום דמי הסכמה באם יידרשו ע"י העירייה, ובכפוף לקבלת אישור מועצת העירייה ושר הפנים.

קהילת נתיבות
ישראל חומק שמואל
580462109

חתימת המשתמשת

(ב) אין באמור בסעיף זה כדי לגרוע מזכותה של המשתמשת להתקשר בהסכמים עם קבלני משנה לשם מתן שירותים להם תזדקק לצורך השימוש בנכס בהתאם למטרת רשות השימוש של הנכס, וזאת ללא צורך באישור העירייה, ובלבד שהאחריות למתן אותם שירותים תחול על המשתמשת ותבוצע בפיקוחה ו/או באחריותה.

(ג) ככל שבמבנה שייבנה על ידי המשתמשת יונצח אדם כזה או אחר, הרי שהמשתמשת ו/או מי מטעמה תהיה מנועה מלטעון טענה בדבר קיומו של הקדש.

12. **<u>שמירת זכויות:</u>**

(א) מוצהר ומוסכם בזאת במפורש, כי אין בחוזה זה כדי להקנות למשתמשת כל זכות אשר לא הוענקה לה במפורש בחוזה זה, ולפיכך המשתמשת מוותרת על כל זכות שעשויה להיות לה כמשתמשת, על פי דין או על פי חוזה, במידה שלא נזכרה במפורש בחוזה זה.

(ב) מבלי לפגוע בכלליות האמור בסעיף קטן (א) לעיל מוצהר ומוסכם במפורש כי המשתמשת לא תהיה זכאית ליזום, ללא קבלת הסכמת העירייה בכתב ומראש, כל שינוי לתכנית מתאר או לתכנית מפורטת החלה על המקרקעין או על חלק ממנו.

(ג) מוסכם ומוצהר בזאת במפורש כי במידה שרשות השימוש חלה על חלק מהמקרקעין תהא העירייה רשאית מבלי לפגוע בהוראות סעיף קטן (ד) להלן, לעשות כל פעולה ו/או שימוש שהם ביתרת המקרקעין או בקשר אליה ללא צורך בקבלת הסכמה מאת המשתמשת וחתימתה על חוזה זה מהווה הסכמה לפעולה או שימוש כאמור במידה שתידרש על ידי צד שלישי כלשהו, ובלבד שאין בפעולה או בשימוש האמורים כדי להפריע, לדעת העירייה, במידה בלתי סבירה לשימוש המשתמשת בנכס.

(ד) למען הסר ספק מוצהר ומוסכם בזאת במפורש כי העירייה תהיה רשאית לבנות בעצמה או ע"י אחרים מטעמה מעל לנכס ו/או בצמוד אליו ו/או בסמוך אליו כל תוספת בניה לפי שיקול דעתה בכפוף לתכנית בניין עיר החלה במקום, ולנהוג בתוספת הבניה, מנהג בעלים, הכול בתנאי שתוספת הבנייה תשמש למטרה שאינה נוגדת את תקנות המשתמשת.

(ה) הזכויות בגין תוספת הבניה ירשמו על שם העירייה בדרך שהעירייה תראה לנכון, לרבות בדרך של רישום בית משותף בהתאם לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969.

(ו) להבטחת זכויות העירייה עפ"י חוזה זה, תפקיד המשתמשת בידי העירייה ייפוי כוח נוטריוני בלתי חוזר בנוסח המצורף כ**נספח ג'** שיסמיך את העירייה לעשות כל פעולה שהוסמכה לעשותה עפ"י חוזה זה.

קהילת נתיבות
ישראל חומת שמואל
580482100
חותמת המשתלמשת

13. **<u>אחריות המשתמשת:</u>**

(א) **<u>ביטוח נכס:</u>**

הוראות הביטוח שיחולו על המשתמשת הינן בהתאם להוראות נספח הביטוח המצורף להסכם זה **כנספח ב'** ומהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

(ב) **<u>אחריות לנזקים:</u>**

(1) המשתמשת בלבד תהיה אחראית במשך כל תקופת רשות השימוש כלפי העירייה וכן כלפי כל צד שלישי לכל עבירה בנכס ו/או לנזקים שיגרמו לנכס ו/או לצד שלישי כלשהו כולל העירייה ו/או עובדיה ו/או מורשיה ו/או לרכושם, ובפרט בקשר או כתוצאה מבנייה על ידי המשתמשת או מאופן החזקת הנכס והשימוש בו או בקשר לכל עבודה ו/או פעילות שתיעשה בו. למען הסר ספק, מובהר כי העירייה לא תהא אחראית לכל עבירה ו/או נזק כלשהם אשר ייגרמו בנכס או בקשר עם הנכס, במישרין או בעקיפין.

(2) המשתמשת מתחייבת לגרום לסילוקה של כל דרישה או תביעה לתשלום פיצויים הנוגעת לנזקים כאמור בסעיף קטן (1) לעיל, במידה שתופנה כנגד העירייה. כן מתחייבת המשתמשת לשפות את העירייה עבור כל סכום שהעירייה תחויב בו עקב כל תביעה שתוגש נגדה בקשר או כתוצאה מהנ"ל והמשתמשת תשלם סכום זה לעירייה בצירוף הוצאות משפט, שכ"ט עו"ד, ריבית והצמדה תוך 14 יום מיום קבלת דרישת העירייה לכך. בכל מקרה כאמור תודיע העירייה על כך למשתמשת ותאפשר לה להגן על האינטרסים שלה בפני כל תביעה ו/או דרישה כאמור.

(3) המשתמשת מתחייבת להמציא לעירייה מידי שנת כספים דיווחים כספיים ואחרים בקשר לשימוש בנכס במועדים ובמתכונת שתקבע ע"י העירייה.

14. **<u>הפרת החוזה וביטולו:</u>**

(א) הפרת הוראות סעיפים 3, 4, 6, 8 עד 11, 13 לחוזה כולן או חלקן תהווה הפרה יסודית כמשמעותה בחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), תשל"א-1970.

(ב) הפרה המשתמשת חוזה זה הפרה יסודית או הפסיקה את השימוש בנכס לתקופה העולה על 6 חודשים, או ששינתה מטרותיה באופן שאינו תואם חוזה זה, רשאית העירייה, מבלי לפגוע בזכותה לכל תרופה ו/או סעד עפ"י דין, לבטל לאלתר את החוזה לגבי הנכס או כל חלק ממנו, לפי שיקול דעתה.

(ג) הפרה המשתמשת את החוזה הפרה שאינה יסודית רשאית העירייה מבלי לפגוע בזכותה לכל תרופה ו/או סעד עפ"י כל דין לבטל את החוזה אם לאחר שתישלח למשתמשת דרישה לתקן את ההפרה או את אי הקיום ולמלא אחר ההוראות המפורטות בדרישה תוך התקופה אשר תקבע ע"י העירייה, לא תמלא המשתמשת אחר דרישה זו תוך התקופה האמורה.

חתימת המשתמשת

(ד) בנוסף לאמור לעיל ומבלי לגרוע מזכותה הכללית של העירייה עפ"י הדין ו/או בגין הפרת החוזה מצד המשתמשת, תהא העירייה זכאית לבטל את החוזה ואת ההקצאה במקרים הבאים:

1. שימוש בנכס שלא עפ"י מטרות ההקצאה.

2. היקף האוכלוסייה הנהנית מהפעילות המתנהלת בנכס ירד באופן משמעותי מהצפי שעל פיו הוחלט להקצות את המקרקעין לשימוש זה.

3. ככל שנמצא כי לא מתקיים מניין מתפללים בימות השבוע או בליל שבת וביום שבת, יוחזרו המקרקעין והנכס לעירייה והחוזה יבוטל.

4. הפעילות המתבצעת 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 21.6.2026 ולא קיבלה ארכה.

11. המשתמשת לא הנגישה את הנכס בהתאם להוראות החוק והתקנות.

12. כל מקרה אחר של הפרת החוזה ו/או פגם בהליך ההקצאה אשר עפ"י הדין מקנים עילת ביטול.

(ה) בנוסף לזכות העירייה לבטל את החוזה כאמור לעיל, ומבלי לפגוע בזכות מזכויותיה האחרות, רשאית העירייה לתבוע מאת המשתמשת את ההוצאות, הנזקים וההפסדים שנגרמו לה עקב ההפרה.

קהילת נתיבות ישראל חומת שמואל 580462109

חתימת המשתמשת

15. **<u>תוצאות ביטול החוזה:</u>**

בוטל החוזה ע"י העירייה כאמור בסעיף 14 לעיל, יפעלו הצדדים כדלקמן:

(א) המשתמשת תהא חייבת לפנות את הנכס ולמסרו לידי העירייה כשהוא פנוי מכל אדם וחפץ, למעט הבנוי והמחובר אל הנכס דרך קבע, כשהנכס חופשי מכל שעבוד, חוב או זכות של צד ג' כלשהו, תוך 30 יום ממועד קבלת הדרישה לכך מהעירייה. העירייה תהיה רשאית להשתמש בנכס בעצמה או באמצעות צד ג' כראות עיניה ולפי שיקול דעתה המוחלט ולמשתמשת לא תהא כל דרישה ו/או טענה ו/או תביעה מכל סוג שהוא כלפי העירייה לתשלום מכל סוג שהוא בקשר להקמת המבנה, החזקתו, השימוש בו והחזרת החזקה בו לעירייה.

(ב) לא קיימה המשתמשת התחייבותה האמורה בסעיף קטן (א) לעיל תהיה העירייה רשאית להיכנס לנכס, לתפוס את החזקה בו וכן לנקוט בכל הפעולות עפ"י כל דין למימוש זכויותיה והמשתמשת תישא בכל ההוצאות שייגרמו לעירייה בשל שימוש העירייה בזכותה זו.

(ג) אין באמור לעיל כדי לגרוע מזכותו של כל צד לנקוט בכל הליך משפטי כפי שייראה לו בנסיבות העניין.

(ד) מבלי לגרוע מהוראות סעיף זה וסעיף 14 לעיל, העירייה תהא רשאית לגבות מהמשתמשת דמי שימוש ראויים בגין השימוש בנכס שלא בהתאם למטרת רשות השימוש ותנאיה על פי חוזה זה (לרבות שימושים אחרים ועבירות בנייה) וזאת בהתאם לחוות-דעת שמאי מטעם העירייה.

16. **<u>פרוק התאגיד:</u>**

במקרה שהמשתמשת תחדל להיות תאגיד עפ"י חוק או רשות ציבורית הפועלת במסגרת רשויות המדינה, תפקע רשות השימוש והחזקה בנכס וזכות השימוש בו וכל זכות אחרת הקיימת למשתמשת בנכס יחזרו לידי העירייה לאלתר ויחולו הוראות סעיף 15 לעיל בשינויים המחויבים.

17. **<u>ויתורים:</u>**

שום ויתור, הנחה, הימנעות מפעולה במועדה או ארכה מצד העירייה לא ייחשבו כוויתור על זכויותיה ולא ישמשו כמניעה לתביעת פינוי או תביעה אחרת על ידה, אלא אם כן ויתרה העירייה על זכויותיה במפורש ובכתב על ידי מי שמוסמך לשנות מתנאי הסכם זה.

18. **<u>מקום שיפוט:</u>**

מוסכם על ידי הצדדים כי לבתי המשפט בירושלים תהא סמכות ייחודית לדון בכל תובענה אשר תתגלע בין הצדדים בכל הכרוך בחוזה זה או הנובע ממנו.

חתימת המשתמשת

19. **תנאי לתוקף החוזה:**
חוזה זה טעון אישור מועצת העירייה ושר הפנים או בא כוח

20. **כתובות והודעות:**
כל כתב שיישלח לאחד הצדדים בדואר רשום לפי הכתובת כדלקמן ייחשב כנמסר לתעודתו 48 שעות אחרי שנמסר במשרד הדואר.

העירייה. **עיריית ירושלים**
מנהלת אגף נכסי העירייה
קריית העירייה, כיכר ספרא 1, קומה 5 ירושלים 9414109

המשתמשת. **"קהילת נתיבות ישראל חומת שמואל"**

כתובת: _____

ולראיה באו הצדדים על החתום:

קהילת נתיבות ישראל חומת שמואל 580462109

_____ _____
ראש העירייה גזבר העירייה

_____
עיריית ירושלים

אני הח"מ _____ עו"ד מאשר בזה כי ה"ה
_____ ת.ז. 032457834
_____ ת.ז. 036149218

אשר חתמו בפניי על חוזה זה ביום _____ לאחר שהבהרתי להם את המשמעויות הנובעות מכך, הינם מנהלי המשתמש ורשאים על פי תזכירו ו/או תקנותיו ו/או על פי דין לחתום בשם המשתמש וכי חתימתם בצירוף חותמת המשתמש מחייבת את המשתמש לכול דבר ועניין.

_____
משה עזריאל, עו"ד
מ.ר. 18910

אישור הישר _____
תאריך _____

קהילת נתיבות ישראל חומת ש. 580462109

_____
חתימת המשתמשת

נסרק עם CamScanner

נספח א' תשריט

קהילת נתיבות
ישראל תומת שמואל
580462100

חתימת המשתמשת

נספח ב' – נספח הביטוח

1.

א. להבטחת אחריותו של המשתמש על פי תנאי הסכם זה יערוך המשתמש ויחזיק בידיו במשך כל תקופת רשות השימוש ביטוחים על פי שיקול דעתו הבלעדי ושלא יפחתו מהביטוחים הבאים :

1) ביטוח עבודות קבלניות - טרם ביצוע עבודות שיפורים ו/או שיפוצים במבנה ו/או במקרקעין מתחייב המשתמש לערוך ביטוח עבודות קבלניות במתכונת "כל הסיכונים" מפני אבדן, נזק או אחריות הקשורים או הנובעים מביצוע העבודות הכולל פרק ביטוח רכוש, צד ג' ומעבידים.

2) ביטוחי קבע - טרם קבלת המבנה ו/או המקרקעין מתחייב המשתמש לערוך את הביטוחים הבאים :

2.1. ביטוח אש מורחב, על בסיס ערך כינון, של המבנה צמודותיהם, הציוד, המתקנים, המקרקעין ותכולתם.

2.2. ביטוח אחריות כלפי צד שלישי.

2.3. ביטוח חבות מעבידים בגין כל העובדים והמועסקים על ידו בקשר עם מטרת רשות השימוש במבנה ובמקרקעין ובסביבתם, לרבות קבלני משנה ועובדיהם.

ב. גבולות ותחומי האחריות יקבעו לפי שיקול דעתו הבלעדי של המשתמש ובלבד שישקפו את היקף הפעילות ואופי הסיכונים.

2. המשתמש לבדו אחראי כלפי העירייה לאבדן, נזק או קלקול לרכוש ו/או ציוד מכל סוג ותאור הנמצא או שהובא על ידו ו/או על ידי מי מטעמו ו/או שבאחריותו ו/או המשמש לצורך מטרת רשות השימוש ו/או לכל אובדן תוצאתי בקשר עם ההתקשרות. המשתמש רשאי שלא לערוך ביטוח לרכוש ו/או לציוד המפורט לעיל במלואו ו/או בחלקו, אולם יובהר כי בכל מקרה המשתמש פוטר, בשמו ובשם הבאים מטעמו, את העירייה ואת הבאים מטעם העירייה מאחריות לכל אובדן או נזק לרכוש או ציוד כלשהו כאמור ו/או לכל אובדן תוצאתי בקשר עם ההתקשרות.

3. בכל הביטוחים יכללו התנאים הבאים :

3.1. העירייה תיכלל כמבוטח נוסף, וייכלל סעיף המחייב את חברת הביטוח להודיע לעירייה 60 יום לפני מועד ביטול הביטוח או אי חידושו.

3.2. "העירייה" לעניין סעיפי הביטוח הינה : העירייה ו/או חברות בנות ו/או עמותות קשורות ו/או תאגידים עירוניים ו/או וועדות מקומיות ועובדים ומנהלים של הנ"ל.

3.3. בביטוחי החבות ייכלל סעיף אחריות צולבת.

3.4. פוליסות הביטוח של המשתמש יכללו סעיף ויתור על תחלוף כנגד העירייה וכל גוף אחר שאין להפעיל נגדו זכות שבוב.

קהילת נתיבות
ישראל חברת עמותה
580462109

חתימת המשתמש

3.5. הכיסוי בפוליסות לא יפחת מהיקף הכיסוי על פי פוליסות "ביטי" של קבוצת כלל ביטוח התקפות במועד התחלת הביטוח והביטוחים יערכו בחברת ביטוח המורשית בישראל.

3.6. חריג רשלנות רבתי לא יחול בפוליסות.

3.7. כל סעיף בפוליסות (אם יש כזה) המפקיע או מקטין או מגביל בדרך כלשהי את אחריות מבטח המשתמש כאשר קיים ביטוח אחר לא יופעל כלפי העירייה ו/או מי מטעמה, ולגבי העירייה הפוליסות הנ"ל הוא "ביטוח ראשוני", המזכה אותה במלוא השיפוי המגיע לפי תנאיו, ללא זכות השתתפות בביטוחיה מבלי שתהיה למבטחי המשתמש זכות תביעה ממבטחי העירייה להשתתף בנטל החיוב כאמור בסעיף 59 לחוק חוזה הביטוח תשמ"א – 1981, ולמען הסר ספק מבטחי המשתמש מוותרים על טענה של ביטוח כפל כלפי הנ"ל.

4. העירייה תהא רשאית לדרוש מהמשתמש בכל עת במהלך כל תקופת ההסכם שיציג בפניה את פוליסות הביטוח ו/או אישורי ביטוח בהתאם לנוסחים שיקבעו ע"י העירייה.

5. המשתמש ידאג להאריך במועד את פוליסות הביטוח כאמור לעיל, כך שתהיינה בידיו פוליסות ביטוח תקפות למשך כל תקופת ההסכם לפי העניין ואו כל תקופת הארכה ו/או כל עוד ישנה אחריות כלפיו על פי דין.

6. עריכת הביטוחים ו/או תיקונם והמצאת פוליסות הביטוח ו/או האישורים על קיום ביטוחים לעירייה לא יהוו אישור כלשהו מהעירייה על התאמת הביטוחים ולא יטילו עליה אחריות כלשהו בקשר לכך ו/או לא יהא בכך כדי לצמצם את אחריותו של המשתמש על-פי הסכם זה או על-פי כל דין.

7. המשתמש לבדו אחראי על תשלום דמי הביטוחים הנ"ל וכן יישא בדמי ההשתתפויות העצמיות הקבועות בפוליסות הביטוח.

8. מובהר בזאת כי אין בחובתו של המשתמש לקיום הביטוחים כאמור בכדי להתנות על האמור בסעיף חוזה זה ו/או בהוראות אחריות והשיפוי בחוזה זה ו/או על פי דין באשר לאחריותו בגין כל נזק, ואין בעשיית הביטוחים ו/או בבדיקתם ו/או באי בדיקתם ע"י העירייה בכדי לפטור את המשתמש מכל אחריות מכח כל דין הסכם או מנהג.

9. כמו כן, אין בתשלום כלשהו מחברת הביטוח בכדי לשחרר את המשתמש מאחריותו כאמור. המשתמש יהא חייב בפיצוי בגין כל נזק ופגם שאינו מכוסה ע"י הפוליסות ו/או מתחת להשתתפויות העצמיות בפוליסות ובכלל זה יהא חייב בפיצוי לגבי נזקים בעבורם לא פיצתה חברת הבטוח את העירייה.

10. מובהר בזאת כי במקרים בהם שיעור הנזק שנגרם בפועל גבוה מסכום הפיצוי אותו שילמה חברת הבטוח, יהיה חייב המשתמש להשלים את יתרת הסכום ביחס למלוא שיעור הנזק בפועל.

חתימת המשתמשת

19/8064-12

עיריית ירושלים

גזברות - מחלקת נכסים

<u>נספח ד' לחוזה רשות השימוש</u>

להלן הנוסחה לקיצור תקופת רשות השימוש ותקופת רשות השימוש המוארכת במקרה של השתתפות ציבורית בבנייה:

1. סך ההוצאה הצפויה לפיתוח,
   לתשתית ולבניה במגרש - A
2. סכום השתתפות כספי ציבור - B
   בפיתוח, תשתית ובניה במגרש
3. יחסיות ההשתתפות לעומת ההוצאה - C = (B/A)
4. תקופת רשות שימוש מופחתת - D= 25 - (25X C)

<u>דוגמא</u>:

1. ההוצאה הצפויה A = 3,000,000 ש"ח
2. ההשתתפות B = 1,000,000ש"ח
3. יחסיות רשות השימוש C = 1 / 3 = 0.33
4. תקופת רשות השימוש D= 25-(25 X 0.33) = 25 -8.25 = 16.75

דהיינו: תקופת רשות השימוש תהיה 16 שנים ו9- חודשים. יצוין כי גם תקופת רשות השימוש המוארכת וגם תקופת רשות השימוש המוארכת הנוספת יפחתו באופן יחסי.

ההשתתפות הכספית תינתן רק לאחר חתימת חוזה /נספח לחוזה רשות שימוש חדש.

מנהלת אגף נכסי העירייה

י"ד אייר, תשפ"ד
22 מאי, 2024

<u>חוות דעת משפטית לעניין הסכם רשות שימוש בנכס עירוני (נכס 8064 משתמש 12)</u>

1. עיריית ירושלים הינה בעלת הזכויות ו/או זכאית להירשם כבעלת הזכויות במגרש 607א לפי תכנית מספר 10766 (להלן: "**התכנית**"), הידוע כחלקה 9 בגוש 29935 (להלן: "**המקרקעין**") ושל המבנה הנמצא בשלבי בנייה המצוי עליהן אשר כתובתו ברחוב נחמה בשכונת חומת שמואל, ירושלים (להלן: "**המבנה**").

2. מועצת העירייה בישיבתה מיום 24.11.2005 החליטה על הקצאת חלק מהמקרקעין לעמותת ברכת אברהם ויהודה הכהן ע"ר 580407419, לצורך הקמת בית כנסת וניהולו (להלן: "**ההקצאה**").

3. ביום 19.8.2010 נחתם הסכם חכירה בין העירייה לבין עמותת ברכת אברהם ויהודה הכהן.

4. ביום 7.6.2023 המליצה ועדת ההקצאות המקצועית לפצל את ההקצאה וליתן לעמותת **קהילת נתיבות ישראל חומת שמואל ע"ר 580462109** (להלן: "**המשתמשת**") רשות שימוש בחלק מהמבנה בהתאם למפורט בתשריט אשר מצורף להסכם רשות השימוש כנספח א' (להלן: "**הנכס**"), תוך גריעתו מההקצאה ומזכויות החכירה של עמותת ברכת אברהם ויהודה הכהן, לצורך הפעלת בית כנסת, בכפוף לתנאים כפי שיפורט להלן:

   א. תוקף ההקצאה הינו לשלוש שנים ובמידה והיא לא תמומש בפרק זמן זה, היא תבוטל.
   ב. מימוש ההקצאה כפוף לאישור גורמי התכנון והרישוי כמקובל ובהתאם לדרישות אגפי העירייה.
   ג. פיצול ההקצאה רשות השימוש והחוזה כפופים להסדרת עבירות הבנייה במקום, לרבות הכשרתן או הריסתן, והכל בתיאום ובאישור מראש ובכתב של הפיקוח על הבנייה ומנהל האגף למבני דת בעיריית ירושלים.

5. רשות השימוש תהא למשך תקופה 17 שנים, שתחלנה ביום השלמת הבניה (ככל שתושלם) למפרע למועד החלטת המועצה בעניין ובכפוף להשלמת הבניה.

6. ביום 20.6.2023 המליצה הוועדה המייעצת להקצאות לאשר את המלצת ועדת ההקצאות המקצועית כאמור.

7. ביום 22.6.2023 אישרה מועצת העירייה את המלצת הוועדה המייעצת להקצאות כאמור.

8. הסכם רשות השימוש המצ"ב מסדיר את תקופת רשות השימוש שאושרה על ידי המועצה כאמור.

9. תוקף ההסכם כפוף להוכחת יכולת ממשית של המשתמשת להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה.

10. לאור האמור, אין מניעה משפטית לאישור ההסכם בכפוף לקיום התנאים שנקבעו בהחלטת המועצה ובכפוף לאישורו של שר הפנים לפי סעיף 188 לפקודת העיריות.

בכבוד רב,

ספיר חנניאייב, עו"ד
עוזר ראשי ליועמ"ש, צוות נכסים

חוזה רשות שימוש

שנערך ונחתם בירושלים ביום _____ בחודש _____ בשנת _____

נכס 7087

משתמש 45

בין: **עיריית ירושלים**
מכיכר ספרא 1, ירושלים
(להלן: **"העירייה"**) **מצד אחד**

לבין: **עמותת: "מפעלי תורה וחסד יבנה (ע"ר)"**
ע.ר. 580376135
(להלן: **"המשתמשת"**) **מצד שני**

הואיל: והעירייה הינה בעלת הזכויות ו/או הזכאית להירשם כבעלת הזכויות במגרש 602 לפי תכנית מספר 1973ב' (להלן: **"התכנית"**), הידוע גם כחלקה 15 בגוש 30561, ואשר מצוי ברחוב אגרות משה 15, בשכונת רמת שלמה, ירושלים (להלן: **"המקרקעין"**) ושל מבנה גני הילדים הבנוי עליו (להלן: **"מבנה גני הילדים"**).

והואיל: ועל פי התכנית ייעוד המקרקעין הינו למבני ציבור.

והואיל: והמשתמשת מודעת לכך שככל והמקרקעין אינם רשומים ע"ש עיריית ירושלים, אין באישור שר הפנים או מי שהסמיכו, כל ראיה לרישום עתידי כאמור.

והואיל: ומועצת העירייה בישיבתה מיום 31/12/2020 החליטה על הקצאת גג מבנה גני הילדים הבנוי במקרקעין למשתמשת לצורך הקמת בית כנסת (להלן: **"המבנה"**) וניהולו (להלן: **"מטרת רשות השימוש"**).

והואיל: וברצון המשתמשת לקבל רשות שימוש מהעירייה בגג מבנה גני הילדים לצורך הקמת המבנה וברצון העירייה ליתן למשתמשת רשות שימוש בגג מבנה גני הילדים לצורך כאמור, והכל בהתאם להוראות חוזה ותנאיו כדלהלן.

והואיל: ותכנון ובניית המבנה יתואם עם האגף למבני ציבור ומנהלת מבני דת ויאושר על ידם.

והואיל: ומימוש ההקצאה כפוף לאישור גורמי התכנון והרישוי כמקובל ובהתאם לדרישות אגפי העירייה.

מפעלי תורה וחסד
"יבנה" (ע"ר)
580376135

חתימת המשתמשת

והואיל: ותנאי למתן טופס 4 למבנה הינו פינוי המבנה הנייד המוצב במקרקעין ומשמש את המשתמשת.

והואיל: ותכנון ובניית המבנה יבוצעו בהתאם להוראות נספח הבינוי באשר לבנייה מעל נכס עירוני המצורף כ**נספח ה'** לחוזה זה, ובדרך שלא תופרע פעילות גני הילדים, בליווי פיקוח הנדסי מתאים ותוך שמירה על כל כללי הבטיחות הקיימים והכל בהתאם להנחיית מנהל האגף למבני ציבור, מנח"י, מנהלת מבני דת ומנהל קהילה.

והואיל: וככל שהמשתמשת לא תוכל לעמוד בתנאים לעיל, ביצוע הבנייה יהא כפוף לאיתור מקום חלופי לגני הילדים למשך תקופת הבנייה על ידי המשתמשת ועל חשבונה והכל לשביעות רצון העירייה ובאישורה.

והואיל: והמשתמשת מצהירה כי היא עומדת ותעמוד בתנאים המיוחדים ובתבחינים הכללים שקבעה העירייה בקשר להקצאות קרקע.

והואיל: ומובהר כי כל שימוש שיעשה בנכס ו/או במבנה בניגוד למטרות ההקצאה יהווה עילה לביטול הסכם זה וההקצאה.

והואיל: ותוקף ההסכם כפוף להוכחת יכולת כלכלית של המשתמשת, להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה.

והואיל: 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.

<u>לפיכך הותנה, הוצהר והוסכם בין הצדדים כדלקמן:</u>

1. **<u>מבוא:</u>**

המבוא לחוזה זה מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

2. **<u>הגדרות:</u>**

"המקרקעין"- מגרש 602 לפי תכנית מספר 1973ב, הידוע גם כחלקה 15 בגוש 30561, ואשר מצוי ברחוב אגרות משה 15, בשכונת רמת שלמה, ירושלים.

"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,

חתימת המשתמשת

מפעלי תורה וחסד
"עמותה" (ע"ר)
580376135

כנתונות גם למנהלת, ובכלל זה הסמכות לבטל את ההקצאה ו/או את חוזה רשות השימוש.

3. **<u>רשות השימוש ומטרתה:</u>**

(א) העירייה מתחייבת בזה ליתן למשתמשת, והמשתמשת מתחייבת לקבל מהעירייה רשות שימוש בגג מבנה גני הילדים והכול בהתאם לתנאי חוזה זה והוראותיו. רשות השימוש תחול על גג מבנה גני הילדים ועל המבנה העתיד להיבנות עליו על ידי המשתמשת (להלן: "**הנכס**") כמסומן בתשריט המצורף **כנספח א'** לחוזה זה ובכפוף להיתר הבנייה.

(ב) מטרת רשות השימוש היא אך ורק לצורך הקמת בית כנסת וניהולו בהתאם למטרה כמפורט במבוא לחוזה זה, ולא לשם עשיית רווחים או כל מטרה אחרת שהיא, אלא אם תקבל הסכמת העירייה בכתב ומראש ובכפוף לקבלת אישור מועצת העירייה ושר הפנים.

(ג) למען הסר ספק, מובהר כי לא תיעשה כל פעילות פוליטית מפלגתית ו/או עסקית ו/או מסחרית ו/או כל פעילות שהיא למטרות רווח.

(ד) המשתמשת מתחייבת שלא לקיים בנכס כל פעילות אסורה עפ"י הדין.

(ה) למען הסר ספק, מוצהר ומוסכם בזאת על ידי הצדדים כי חוק הגנת הדייר (נוסח משולב), תשל"ב-1972 או כל חוק שיחליפו והתקנות על פיהם לא יחולו על חוזה זה, למעט ההוראות הקובעות את אי תחולת החוק והתקנות על פיו, ומוסכם גם כי הסכמתה של העירייה ליתן רשות שימוש בנכס פירושה הסכמת בעל זכויות במקרקעין בלבד והסכמה זו לא תתפרש כהסכמתה של רשות מוסמכת כלשהי, לרבות רשויות התכנון.

(ו) המשתמשת מתחייבת שלא לשעבד ו/או למשכן את הנכס ו/או להעבירו לתפעול ו/או לשימוש של גוף אחר.

4. **<u>ההקצאה, תקופתה וביטולה:</u>**

(א) תוקף ההקצאה הוא לשלוש שנים מיום 01/01/2021, על המשתמשת לממש את ההקצאה ולהשלים את הקמת המבנה עד ליום 31/12/2023 (להלן: "**תקופת מימוש ההקצאה**"), במידה והיא לא תמומש בפרק זמן זה, ההקצאה תבוטל.

מפעלי תורה וחסד
"יבנה" (ע"ר)
580376135

חתימת המשתמשת

(ב) במידה וכעבור פרק זמן של שנתיים ותשעה חודשים מיום אישור ההקצאה על ידי מועצת העירייה המשתמשת טרם השלימה את בניית המבנה וברצונה להאריך את תוקף ההקצאה, עליה לפנות אל העירייה לפחות שלושה חודשים לפני תום תקופת ההקצאה בבקשה מתאימה.

(ג) בקשת המשתמשת בדבר הארכת תקופת ההקצאה תידון בפני הגורמים המוסמכים בעיריית ירושלים. הוחלט לקבל את הבקשה, יוארך תוקף ההקצאה לתקופה של עד שנתיים נוספות והודעה על כך תשלח למשתמשת. נדחתה הבקשה, תודיע העירייה למשתמשת על ביטול ההקצאה ויחולו הוראות סעיף 16 להלן.

(ד) לא השלימה המשתמשת את הבנייה כאמור בסעיף קטן (א) לעיל ו/או לא הגישה בקשה להארכת תוקף ההקצאה כאמור בסעיף קטן (ב) לעיל, תתבטל ההקצאה מאליה ללא צורך במתן כל הודעה על כך למשתמשת ויחולו הוראות סעיף 16 להלן.

(ה) הוארך תוקף ההקצאה לתקופה נוספת כאמור בסעיף קטן (ג) לעיל, על המשתמשת להשלים את הבנייה תוך פרק הזמן שהוקצב לה בהחלטת הארכת תוקף ההקצאה. לא תעשה כן, תתבטל ההקצאה מאליה ללא צורך במתן כל הודעה על כך למשתמשת ויחולו הוראות סעיף 16 להלן.

(ו) עם ביטול ההקצאה בהתאם להוראות סעיף זה, לא תהא למשתמשת כל דרישה ו/או טענה ו/או תביעה מכל סוג שהוא כלפי העירייה לתשלום כלשהוא בקשר להקמת המבנה ו/או פיתוח המקרקעין והחזרת החזקה בו לעירייה.

5. **<u>תקופת רשות השימוש:</u>**

(א) בכפוף לאמור בסעיפים קטנים (ב) ו- (ג) להלן, תקופת רשות השימוש הינה ל- 24 שנים ו-11 חודשים שתחילתה ביום 01/01/2021 וסיומה ביום 30/11/2044 (להלן: "**תקופת רשות השימוש**").

(ב) למרות האמור בסעיף קטן (א) לעיל, עד להשלמת המבנה וקבלת תעודת גמר כדין (להלן: "**מועד השלמת הבנייה**") לא יהיה בחוזה זה אלא מתן הרשאה למשתמשת לעלות על המקרקעין ולהקים את המבנה בהתאם להוראות חוזה זה. רשות השימוש תחל במועד השלמת הבניה למפרע למועד הנקוב בסעיף קטן (א) לעיל.

(ג) למרות האמור לעיל, במידה ועיריית ירושלים ו/או מדינת ישראל ו/או גוף ציבורי יעבירו למשתמשת כספים או מימון בכל צורה שהיא לצורך הקמת המבנה (להלן: "**מימון העירייה**"), תתקצר תקופת רשות השימוש בשיעור דומה ליחס שבין מימון

מפעלי תורה וחסד
"יבנה" (ע"ר)
580376135

חתימת המשתמשת

(ו) כל תכנית כאמור בסעיף קטן (א) לעיל, לא תוגש על ידי המשתמשת לאישורן של הוועדות והרשויות המוסמכות, אלא אם כן קיבלה המשתמשת תחילה, ורק לאחר שקיבלה, את אישור העירייה לכך בכתב ובתנאי שתכנית זו תהא בהתאמה לתכניות בנין ערים תקפות אותה שעה וכל תקנה על פיהן.

(ז) העירייה רשאית, לפי שיקול דעתה, ומשיקולים סבירים ועניינים הקשורים למקרקעין, למקרקעין ולסביבתם, לאשר כל תכנית שתוצע על ידי המשתמשת או לא לתן אישורה זה ו/או להתנות מתן אישורה בתנאים הנראים לה, לדרוש שינויה של התכנית, כולה או מקצתה, ועל המשתמשת לקיים את התנאים ולבצע את השינויים הנדרשים ממנה על ידי העירייה כתנאי מוקדם למתן האישור על ידי העירייה.

(ח) המשתמשת מתחייבת לסיים את בניית המבנה לא יאוחר מיום 31/12/2023 במידה ולא תעשה כן, ובשים לב להוראות סעיף 4 תבוטל ההקצאה, החוזה יגיע לקיצו ויחולו הוראות סעיף 16 להלן בשינויים המחויבים. המקרקעין יוחזרו לידי העירייה כשהם פנויים מכל אדם וחפץ, חופשי מכול שעבוד, חוב או זכות של צד ג' כלשהוא, תוך שלושים יום מתאריך קבלת הדרישה לכך מהעירייה, ולמשתמשת לא תהא כל דרישה ו/או טענה ו/או תביעה מכול סוג שהוא כלפי העירייה לתשלום כלשהו בקשר להקמת המבנה ו/או פיתוח המקרקעין והחזרת החזקה בהם לעירייה.

(ט) כל ההוצאות הכרוכות בתכנון, בהוצאת היתר בניה ורישיונות עפ"י כל דין, וכן הוצאות הבניה לרבות תשלום לקבלנים, קבלני משנה, יועצים, בעלי מקצוע וכו' וכל התשלומים, האגרות וההיטלים שיחולו עפ"י כל דין, יחולו על המשתמשת בלבד וישולמו על ידה והעירייה לא תידרש ולא תבצע כל תשלום בכסף או שווה כסף במישרין או בעקיפין בקשר עם הבנייה.

(י) המשתמשת מתחייבת כלפי העירייה, כי מיד לאחר חתימת החוזה ו/או סיום הבנייה, תציג שלט על חשבונה בנכס או בצמוד או בסמוך אליו, בצורה ובאופן שתקבע העירייה, בתיאום עם המשתמשת, ואשר יציין בצורה ברורה כי הנכס הוקצה, הוקם או ניתן על ידי העירייה או בעזרתה (הכול לפי העניין). המשתמשת מתחייבת לשמור על השלט במצב טוב, תקין וקריא ולחדשו על חשבונה. המשתמשת מתחייבת כי אם לא תעשה כן, תאפשר לעירייה או למי מטעמה להציג שלט על חשבון המשתמשת כאמור.

(יא) המשתמשת לא תהיה רשאית להקים את הנכס שהקמתו במקרקעין תאושר בהתאם להוראות סעיף זה (להלן: "**המבנה**") ו/או להוסיף למבנה ו/או למבנים ו/או למתקנים ו/או להגדיל את הנכס ו/או המבנים ו/או המתקנים שהקימה (להלן: "**תוספת הבניה**"), אלא בהסכמת העירייה ובתנאים שתקבע.

חתימת המשתמשת

מפעלי תורה וחסד
"בנה" (ע"ר)
580376135

העירייה לסה"כ ההשקעה בהקמת המבנה לפי העניין, זאת בהתאם ל**נספח ד'** לחוזה זה.

6. **<u>החזרת הנכס בתום תקופת רשות השימוש:</u>**

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 16 להלן בשינויים המחויבים.

7. **<u>דמי רשות שימוש:</u>**

דמי רשות השימוש בסך של 7193 ₪ (במילים: שבעת אלפים מאה תשעים ושלוש שח) בתוספת מע"מ כחוק, למשך כל תקופת רשות השימוש וישולמו מראש לכל התקופה.

8. **<u>הבניה:</u>**

(א) המשתמשת מתחייבת בזה להגיש תוך 6 חודשים מיום חתימת חוזה זה את תכניות הבנייה לאישורה של הוועדה המקומית לתכנון ולבניה או כל רשות מוסמכת אחרת, שהיתר ממנה דרוש לשם הבנייה. התכנון יתואם ויאושר עם האגף למבני ציבור ומנהלת מבני דת. יובהר כי ההקצאה והחוזה כפופים לאישור גורמי התכנון והרישוי בהתאם לדרישות אגפי העירייה.

(ב) המשתמשת מתחייבת להשתמש בנכס בהתאם למטרת רשות השימוש כאמור.

(ג) יתרת המקרקעין תישאר בידי העירייה לצרכים עירוניים, בהתאם לשיקול דעתה.

(ד) על המשתמשת לגדר את המקרקעין בהתאם לדרישות הפיקוח על הבנייה.

(ה) היה והמקרקעין ו/או כל חלק מהמקרקעין שהוקצה למשתמשת גובלים במקרקעין ו/או חלק מהמקרקעין שבשימוש העירייה ו/או מי מטעמה ו/או שהוקצו ו/או עתידים להיות מוקצים ע"י העירייה לגוף אחר כלשהו, המשתמשת מתחייבת כי לא יתוכננו על ידה חלונות ו/או פתחים בקירות משותפים ו/או שעשויים להיות משותפים עם המבנים הקיימים ו/או אלו שעשויים להבנות בעתיד על המקרקעין או על כל חלק מהמקרקעין הגובלים במקרקעין שהוקצו למשתמשת.

חתימת המשתמשת

מפעלי תורה וחסד
"יבנה" (ע"ר)
580376135

(יב) הוראות חוזה זה ככל שהן נוגעות לבנייה יחולו גם על תוספות בנייה בשינויים המחויבים.

(יג) למען הסר ספק, מובהר בזאת כי הוראות סעיף 14 יחולו בשינויים המחויבים גם על שלב הבניה.

(יד) תכנון ובניית המבנה יבוצעו בהתאם להוראות נספח הבינוי באשר לבנייה מעל נכס עירוני המצורף כ**נספח ה'** לחוזה זה, ובדרך שלא תופרע פעילות גני הילדים, בליווי פיקוח הנדסי מתאים ותוך שמירה על כל כללי הבטיחות הקיימים והכל בהתאם להנחיית מנהל האגף למבני ציבור, מנח"י, מנהלת מבני דת ומנהל קהילה.

(טו) יובהר, כי ככל שהמשתמשת לא תוכל לעמוד בתנאי ס"ק יד לעיל, ביצוע הבנייה יהא כפוף לאיתור מקום חלופי לגני הילדים למשך תקופת הבנייה על ידי המשתמשת ועל חשבונה והכל לשביעות רצון העירייה ובאישורה.

(טז) תכנון המבנה יתואם עם האגף למבני ציבור ומנהלת מבני דת ויאושר על ידם.

9. **<u>השימוש בנכסים והחזקתם:</u>**

(א) המשתמשת מתחייבת להשתמש במקרקעין ובנכס אך ורק למטרת רשות השימוש המפורטת במבוא לחוזה זה ובסעיף 3 לעיל ובהתאם להוראות חוזה זה. המשתמשת לא תהא רשאית להשתמש במקרקעין ו/או בנכס לכל מטרה אחרת שהיא.

(ב) מובהר כי בשטח בית הכנסת המתוכנן תותר הקמת חדר להתכנסות לאחר התפילה לצורך קידוש בלבד (לדוגמא לאחר ברית/ בר מצווה/ שבת חתן) אך לא תותר השכרת החדר או כל שטח אחר במבנה לאירועים ולשמחות ו/או הכנסת שירותי קייטרינג או מזון פרט להגשת כיבוד קל בלבד שאינו דורש הכנה ו/או בישול ו/או חימום במקום.

(ג) המשתמשת מתחייבת לבצע את כל עבודות הפיתוח ועבודות התקנות וחיבורי חשמל ואינסטלציה החלות עפ"י דין על הבעלים ו/או המחזיק בנכס, עפ"י דרישת כל רשות מוסמכת ו/או העירייה תוך התקופה הנקובה בדרישה זו.

(ד) במידה והרשות המוסמכת ו/או העירייה יבצעו בעצמן את עבודות הפיתוח, מתחייבת המשתמשת לשלם לכל רשות מוסמכת ו/או לעירייה, לפי דרישתן, את סכום ההוצאות אשר לפי חשבונן וקביעתן מגיע להן מהמשתמשת בגין הנכס ובקשר אליו, עבור ביצוע עבודות הפיתוח הנ"ל או איזה מהן.
עבודות פיתוח בסעיף זה כגון:

מפעלי תורה וחסד
"יבנה" (ע"ר)
580376135

חתימת המשתמשת

סלילה והרחבה של כבישים ומדרכות, אבני שפה, קירות מגן, גינון, הנחת רשתות חשמל ועמודי טרנספורמציה, טלפון, גז, מים, ביוב ותיעול – כל הפעולות התברואתיות והסניטאריות הבאות לשמור על האוכלוסין נוחיותם ורווחתם, נטיעות ושאר מפעלי השבחה.

(ה) העירייה באמצעות מהנדס העיר ואגף תושי"ה תתכנן כביש גישה למקרקעין. המשתמשת מתחייבת לשאת בעלות סלילת הכביש למקרקעין וכן בעלות אחזקת הכביש באופן יחסי בהתאם לשטח המוקצה כפי שתקבע העירייה.

(ו) המשתמשת מתחייבת להנגיש את הנכס ואת השרות הניתן בו בהתאם להוראות החוק והתקנות.

(ז) המשתמשת מתחייבת לשמור על ניקיון הנכס וסביבתו הקרובה, להשתמש בהם באופן זהיר והוגן ולהחזיקם במצב תקין וכן היא מתחייבת לתקן מיד, על חשבונה, כל נזק או קלקול שייגרם לנכס ולסביבתו וכן לפצות את העירייה עבור כל נזק או קלקול כזה שלא תוקן.

(ח) המשתמשת מתחייבת כי הבנייה, השימוש והפעילות בנכס יתבצעו בהתאם לכל החוקים, התקנות, הפקודות, ההוראות והדרישות המוצאות עפ"י דין ע"י הממשלה, הרשויות המקומיות, ועדות מקומיות ומחוזיות לתכנון ולבניה או כל רשות מוסמכת אחרת, בקשר עם החזקת הנכס, השימוש בו, תיקונו וכל הכרוך בו, לרבות אלה החלות על הבעלים, והמשתמשת מקבלת על עצמה בלבד את האחריות המלאה עבור כל התוצאות של אי מילוי כל חוק, פקודה, חוק עזר, הוראה או דרישה כאמור.

(ט) העירייה תהא רשאית, באמצעות פקידיה, מורשיה וכל אדם אחר שהורשה לכך מטעמה, להיכנס לנכס בכל זמן סביר כדי לוודא את קיומן של הוראות חוזה זה על ידי המשתמשת וכן תהא העירייה רשאית לעיין בספרי החשבונות של המשתמשת.

(י) העירייה תהא רשאית להניח בנכס ולהעביר דרך הנכס, בתוכו, או מעליו, בין בעצמה ובין על ידי פקידיה, פועליה ומורשיה ובין על ידי אחרים באמצעות מוסד או חברה אחרת כלשהי, או להרשות לגוף או לרשות אחרת להניח ולהעביר דרך הנכס צינורות מים, צינורות ביוב ו/או תיעול ו/או ניקוז ו/או צינורות גז, לקבוע עמודים לחשמל תאורה או לטלפון ולהעביר חוטי חשמל או טלפון וכן לבצע כל פעולת פיתוח אחרת, הכול לפי התכניות המאושרות על ידי הרשויות המוסמכות. המשתמשת מתחייבת לאפשר לעירייה להשתמש בזכותה זו ולא להפריע את הכניסה לנכס של נציגי העירייה או מי מטעמה למטרת הוצאתן לפועל של כל העבודות האמורות כדרוש ולשם החזקה

חתימת המשתמשת

מפעלי תורה וחסד
"יבנה" (ע"ר)
580376135

תקינה וביצוע התיקונים בקווים שיונחו מתחתיו או מעליו כפי שיהא הצורך מדי פעם ופעם.

במקרה של מימוש זכותה לפי סעיף זה, מתחייבת העירייה כי הדבר יעשה, עד כמה שהדבר אפשרי, מבלי לפגוע בפעילות המשתמשת בנכס, וכי בתום העבודות תחזיר מצב הנכס לקדמותו ולא תפגע מטרת רשות השימוש.

(יא) המשתמשת מתחייבת ליתן הסכמתה לשימוש העירייה בנכס בתקופת רשות השימוש בשעות אשר אין מתקיימות בו פעילות ע"י המשתמשת ובתנאי כי שימוש זה יתואם בין הצדדים מראש לגבי שעות השימוש המדויקות ומהות השימוש באופן ששימוש זה לא ינגוד את תקנות המשתמשת ולא יפגע בפעילות המשתמשת בנכס.

(יב) אין באמור לעיל כדי לגרוע מחובת המשתמשת לקיים כל חובה המוטלת עליה על פי כל דין בקשר לבניה ו/או לשימוש בנכס ולפעילות שמתבצעת בו.

(יג) העירייה תהיה רשאית באמצעות פקידיה, מורשיה וכל אדם אחר שהורשה לכך מטעמה, להיכנס לנכס בכל זמן על מנת לוודא את קיומן של הוראות חוזה זה על ידי המשתמשת.

(יד) המשתמשת מתחייבת לבצע אחת לשנה סקר בטיחות במבנה ע"י יועץ בטיחות מקצועי.

(טו) המשתמשת מתחייבת להמציא לעירייה דו"ח בדבר היעדר מפגעים במבנה אחת לשנה. כן מתחייבת המשתמשת לפעול לתיקון מפגעים הדורשים תיקון בהתאם לדו"ח ולהנחיית יועץ הבטיחות, ככל שישנם.

10. **<u>מיסים ותשלומים:</u>**

(א) המשתמשת מתחייבת לשלם את כל התשלומים, ההיטלים, המסים, האגרות ותשלומי חובה וארנונה וכל תשלום מס מכל מין וסוג שהוא החלים או שיחולו על הנכס או בקשר אליו בגין תקופת החוזה ובכלל זה מיסי ממשלה והיטלי הרשות המקומית, בין אם אלו מוטלים על המחזיק, החוכר, הבעלים או אחרת, וזאת במידה והמשתמשת אינה פטורה על פי כל דין מהתשלומים האמורים.

(ב) לא שילמה המשתמשת תשלום מהתשלומים הנ"ל, תהא העירייה רשאית, לפי שיקול דעתה בלבד, לשלם את התשלומים, ההיטלים, המיסים הארנונות והאגרות כאמור לעיל על חשבון המשתמשת ולגבותם מהמשתמשת, ובלבד שהעבירה תחילה את דרישות התשלום האמורות למשתמשת ואפשרה לה לשלמן תוך פרק זמן סביר.

חתימת המשתמשת
מפעלי תורה וחסד
"יבנה" (ע"ר)
580376135

מפעלי תורה וחסד
(ע"ר)
5803

(ג) כל סכום המגיע לעירייה מאת המשתמשת לפי חוזה זה, יישא ריבית והצמדה חוקית מתאריך חובת הפירעון ועד לסילוקו המלא וזאת מבלי לפגוע בזכויות האחרות של העירייה בקשר להפרת החוזה על ידי אי תשלום החוב.

(ד) במקרה של פיגור בפירעון תשלום כלשהו, שהמשתמשת חייבת בו לפי חוזה זה, יהא כל סכום שייגבה מהמשתמשת על חשבון הפיגור האמור נזקף לפי הסדר הבא: הוצאות גביה, ריבית והיתרה על חשבון הקרן.

(ה) מס ערך מוסף, במידה שחל על חוזה זה, יחול על המשתמשת וישולם על ידה.

(ו) מס מכירה, במידה שחל על חוזה זה, יחול על המשתמשת וישולם על ידה.

11. **<u>העברת זכויות:</u>**

(א) חוזה זה הינו אישי עם המשתמשת בלבד וזכות רשות השימוש המוקנית בו היא למשתמשת בלבד וחל איסור על המשתמשת להעביר, למשכן, לשעבד להחכיר כל זכות מהזכויות הניתנות לה בחוזה זה במלואה או בחלקה ו/או להרשות לזולתה שימוש בנכס, והכל בין באופן קבוע ובין באופן זמני, אלא אם קיבלה הסכמת העירייה בכתב ומראש ובכפיפות לתנאים שהתנתה העירייה למתן הסכמה ולתשלום דמי הסכמה באם יידרשו ע"י העירייה, ובכפוף לקבלת אישור מועצת העירייה ושר הפנים.

(ב) אין באמור בסעיף זה כדי לגרוע מזכותה של המשתמשת להתקשר בהסכמים עם קבלני משנה לשם מתן שירותים להם תזדקק לצורך השימוש בנכס בהתאם למטרת רשות השימוש של הנכס, וזאת ללא צורך באישור העירייה, ובלבד שהאחריות למתן אותם שירותים תחול על המשתמשת ותבוצע בפיקוחה ו/או באחריותה.

(ג) ככל שבמבנה שייבנה על ידי המשתמשת יונצח אדם כזה או אחר, הרי שהמשתמשת ו/או מי מטעמה תהיה מנועה מלטעון טענה בדבר קיומו של הקדש.

12. **<u>שמירת זכויות:</u>**

(א) מוצהר ומוסכם בזאת במפורש, כי אין בחוזה זה כדי להקנות למשתמשת כל זכות אשר לא הוענקה לה במפורש בחוזה זה, ולפיכך המשתמשת מוותרת על כל זכות שעשויה להיות לה כמשתמשת, על פי דין או על פי חוזה, במידה שלא נזכרה במפורש בחוזה זה.

(ב) מבלי לפגוע בכלליות האמור בסעיף קטן (א) לעיל מוצהר ומוסכם במפורש כי המשתמשת לא תהיה זכאית ליזום, ללא קבלת הסכמת העירייה בכתב ומראש, כל שינוי לתכנית מתאר או לתכנית מפורטת החלה על המקרקעין או על חלק ממנו.

חתימת המשתמשת

מפעלי תורה וחסד
"יבנה" (ע"ר)
580376135

(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 תוזה זה מהווה הסכמה לפעולה או שימוש כאמור במידה שתידרש על ידי צד שלישי כלשהו, ובלבד שאין בפעולה או בשימוש האמורים כדי להפריע, לדעת העירייה, במידה בלתי סבירה לשימוש המשתמשת בנכס.

(ד) למען הסר ספק מוצהר ומוסכם בזאת במפורש כי העירייה תהיה רשאית לבנות בעצמה או ע"י אחרים מטעמה מעל לנכס ו/או בצמוד אליו ו/או בסמוך אליו כל תוספת בניה לפי שיקול דעתה בכפוף לתכנית בניין עיר החלה במקום, ולנהוג בתוספת הבניה, מנהג בעלים, הכול בתנאי שתוספת הבנייה תשמש למטרה שאינה נוגדת את תקנות המשתמשת.

(ה) הזכויות בגין תוספת הבניה ירשמו על שם העירייה בדרך שהעירייה תראה לנכון, לרבות בדרך של רישום בית משותף בהתאם לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969.

(ו) להבטחת זכויות העירייה עפ"י חוזה זה, תפקיד המשתמשת בידי העירייה ייפוי כוח נוטריוני בלתי חוזר בנוסח המצורף כ**נספח ג'** שיסמיך את העירייה לעשות כל פעולה שהוסמכה לעשותה עפ"י חוזה זה.

13. **<u>אחריות המשתמשת:</u>**

(א) **<u>ביטוח נכס:</u>**

הוראות הביטוח שיחולו על המשתמשת הינן בהתאם להוראות נספח הביטוח המצורף להסכם זה **כנספח ב'** ומהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

(ב) **<u>אחריות לנזקים:</u>**

(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

חתימת המשתמשת

מפעלי תורה וחסד
"יבנה" (ע"ר)
580376135

כל תביעה שתוגש נגדה בקשר או כתוצאה מהנ"ל והמשתמשת תשלם סכום זה לעירייה בצירוף הוצאות משפט, שכ"ט עו"ד, ריבית והצמדה תוך 14 יום מיום קבלת דרישת העירייה לכך. בכל מקרה כאמור תודיע העירייה על כך למשתמשת ותאפשר לה להגן על האינטרסים שלה בפני כל תביעה ו/או דרישה כאמור.

(3) המשתמשת מתחייבת להמציא לעירייה מידי שנת כספים דיווחים כספיים ואחרים בקשר לשימוש בנכס במועדים ובמתכונת שתקבע ע"י העירייה.

14. **<u>הפרת החוזה וביטולו:</u>**

(א) הפרת הוראות סעיפים 3, 4, 7, 9 עד 12, 14 לחוזה כולן או חלקן תהווה הפרה יסודית כמשמעותה בחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), תשל"א-1970.

(ב) הפרה המשתמשת חוזה זה הפרה יסודית או הפסיקה את השימוש בנכס לתקופה העולה על 6 חודשים, או ששינתה מטרותיה באופן שאינו תואם חוזה זה, רשאית העירייה, מבלי לפגוע בזכותה לכל תרופה ו/או סעד עפ"י דין, לבטל לאלתר את החוזה לגבי הנכס או כל חלק ממנו, לפי שיקול דעתה.

(ג) הפרה המשתמשת את החוזה הפרה שאינה יסודית רשאית העירייה מבלי לפגוע בזכותה לכל תרופה ו/או סעד עפ"י כל דין לבטל את החוזה אם לאחר שתישלח למשתמשת דרישה לתקן את ההפרה או את אי הקיום ולמלא אחר ההוראות המפורטות בדרישה תוך התקופה אשר תקבע ע"י העירייה, לא תמלא המשתמשת אחר דרישה זו תוך התקופה האמורה.

(ד) בנוסף לאמור לעיל ומבלי לגרוע מזכותה הכללית של העירייה עפ"י הדין ו/או בגין הפרת החוזה מצד המשתמשת, תהא העירייה זכאית לבטל את החוזה ואת ההקצאה במקרים הבאים:

1. שימוש בנכס שלא עפ"י מטרות ההקצאה.

2. היקף האוכלוסייה הנהנית מהפעילות המתנהלת בנכס ירד באופן משמעותי מהצפי שעל פיו הוחלט להקצות את המקרקעין לשימוש זה.

3. ככל שנמצא כי לא מתקיים מניין מתפללים בימות השבוע או בליל שבת וביום שבת בנכס, יוחזר הנכס לעירייה והחוזה יבוטל.

חתימת המשתמשת

מפעלי תורה וחסד
"יבנה" (ע"ר)
580376135

4. הפעילות המתבצעת בנכס כרוכה בקבלת רישיון מגוף שלטוני ואותו רישיון בוטל ו/או נשלל.

5. הגוף לו הוקצו המקרקעין התפרק או הופסקה פעילותו.

6. הנכס דרוש לעירייה לצורך אחר. במקרה זה תינתן למשתמשת הודעה של 90 יום מראש.

7. המשתמשת לא השלימה את בניית המבנה עד ליום 31/12/2023 ולא קיבלה ארכה.

8. המשתמשת לא הנגישה את הנכס בהתאם להוראות החוק והתקנות.

9. ככל שנמצא כי לא מתקיים מניין מתפללים בימות השבוע או בליל שבת וביום שבת, יוחזרו המקרקעין והנכס לעירייה והחוזה יבוטל.

10. כל מקרה אחר של הפרת החוזה ו/או פגם בהליך ההקצאה אשר עפ"י הדין מקנים עילת ביטול.

(ה) בנוסף לזכות העירייה לבטל את החוזה כאמור לעיל, ומבלי לפגוע בזכות מזכויותיה האחרות, רשאית העירייה לתבוע מאת המשתמשת את ההוצאות, הנזקים וההפסדים שנגרמו לה עקב ההפרה.

15. **<u>תוצאות ביטול החוזה:</u>**

בוטל החוזה ע"י העירייה כאמור בסעיף 15 לעיל, יפעלו הצדדים כדלקמן:

(א) המשתמשת תהא חייבת לפנות את הנכס ולמסרו לידי העירייה כשהוא פנוי מכל אדם וחפץ, למעט הבנוי והמחובר אל הנכס דרך קבע, כשהנכס חופשי מכל שעבוד, חוב או זכות של צד ג' כלשהו, תוך 30 יום ממועד קבלת הדרישה לכך מהעירייה. העירייה תהיה רשאית להשתמש בנכס בעצמה או באמצעות צד ג' כראות עיניה ולפי שיקול דעתה המוחלט ולמשתמשת לא תהא כל דרישה ו/או טענה ו/או תביעה מכל סוג שהוא כלפי העירייה לתשלום מכל סוג שהוא בקשר להקמת המבנה, החזקתו, השימוש בו והחזרת החזקה בו לעירייה.

מפעלי תורה וחסד
"יבנה" (ע"ר)
580376135

חתימת המשתמשת

(ב) לא קיימה המשתמשת התחייבותה האמורה בסעיף קטן (ב) לעיל תהיה העירייה רשאית להיכנס לנכס, לתפוס את החזקה בו וכן לנקוט בכל הפעולות עפ"י כל דין למימוש זכויותיה והמשתמשת תישא בכל ההוצאות שייגרמו לעירייה בשל שימוש העירייה בזכותה זו.

(ג) אין באמור לעיל כדי לגרוע מזכותו של כל צד לנקוט בכל הליך משפטי כפי שייראה לו בנסיבות העניין.

(ד) מבלי לגרוע מהוראות סעיף זה וסעיף 15 לעיל, העירייה תהא רשאית לגבות מהמשתמשת דמי שימוש ראויים בגין השימוש בנכס שלא בהתאם למטרת רשות השימוש ותנאיה על פי חוזה זה (לרבות שימושים אחרים ועבירות בנייה) וזאת בהתאם לחוות-דעת שמאי מטעם העירייה.

16. **<u>פרוק התאגיד:</u>**

במקרה שהמשתמשת תחדל להיות תאגיד עפ"י חוק או רשות ציבורית הפועלת במסגרת רשויות המדינה, תפקע רשות השימוש והחזקה בנכס וזכות השימוש בו וכל זכות אחרת הקיימת למשתמשת בנכס יחזרו לידי העירייה לאלתר ויחולו הוראות סעיף 16 לעיל בשינויים המחויבים.

17. **<u>ויתורים:</u>**

שום ויתור, הנחה, הימנעות מפעולה במועדה או ארכה מצד העירייה לא ייחשבו כוויתור על זכויותיה ולא ישמשו כמניעה לתביעת פינוי או תביעה אחרת על ידה, אלא אם כן ויתרה העירייה על זכויותיה במפורש ובכתב על ידי מי שמוסמך לשנות מתנאי הסכם זה.

18. **<u>מקום שיפוט:</u>**

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. **<u>תנאי לתוקף החוזה:</u>**

חוזה זה טעון אישור מועצת העירייה ושר הפנים או בא כוחו.

מפעלי תורה וחסד
"יבנה" (ע"ר)
580376135

חתימת המשתמשת

מפעלי תורה וחסד
"יבנה" (ע"ר)
580376135

20. **<u>כתובות והודעות:</u>**

כל כתב שיישלח לאחד הצדדים בדואר רשום לפי הכתובת כדלקמן ייחשב כנמסר לתעודתו 48 שעות אחרי שנמסר במשרד הדואר.

העירייה: **עיריית ירושלים**

מנהלת אגף נכסי העירייה

קריית העירייה, כיכר ספרא 1, ירושלים.

המשתמשת: "מפעלי תורה וחסד ויבנה (ע"ר)"

כתובת:_____

<u>ולראיה באו הצדדים על החתום:</u>

_____ _____ _____

ראש העירייה גזבר העירייה המשתמשת

מפעלי תורה וחסד
"יבנה" (ע"ר)
580376135

_____

עיריית ירושלים

אני הח"מ _____ עו"ד מאשר בזה כי ה"ה:

אברהם גרוניך, עו"ד
מ.ר. 57149
רח' מרומי שדה 1, ת.ד. 4273
מודיעין עילית 71919
טל: 08-9160044 פקס: 08-9160044

_____ ת.ז. _____

_____ ת.ז. _____

אשר חתמו בפניי על חוזה זה ביום 28/6/21 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.

אברהם גרוניך, עו"ד
מ.ר. 57149
רח' מרומי שדה 1, ת.ד. 4273
מודיעין עילית 71919
טל: 08-9160044 פקס: 08-9160044

_____

אישור השר _____

תאריך _____

_____

חתימת המשתמשת

מפעלי תורה וחסד
"יבנה" (ע"ר)
580376135

אגף היועץ המשפטי
מחלקת ייעוץ וחקיקה

כ"ג ניסן, תשפ"א
5 אפריל, 2021

<u>חוות דעת משפטית לעניין הסכם רשות שימוש בנכס עירוני (נכס 7087 משתמש 45)</u>

1. עיריית ירושלים הינה בעלת הזכויות ו/או הזכאית להירשם כבעלת הזכויות במקרקעין המצויים בחלקה 15 בגוש 30561, ואשר מצויים ברחוב אגרות משה 15 , שכונת רמת שלמה, ירושלים (להלן: "**המקרקעין**") ושל מבנה גני ילדים הבנוי עליו (להלן: "**מבנה גני הילדים**").

2. ביום 17/11/2020 המליצה ועדת ההקצאות המקצועית להקצות לעמותת "**מפעלי תורה וחסד יבנה (ע"ר)**" (להלן: "**העמותה**") את גג מבנה גני הילדים לצורך הקמת בית כנסת והפעלתו (להלן: "**המבנה**"), והכל בכפוף לתנאים שלהלן:

א. טופס 4 למבנה ייתן בכפוף לפינוי המבנה הנייד המוצב במקרקעין שמשמש כיום את העמותה.

ב. רשות השימוש תהא למשך תקופה של 24 שנים ו-11 חודשים שתחלנה ביום השלמת הבניה (ככל שתושלם) למפרע למועד החלטת המועצה בעניין.

ג. תוקף ההקצאה הינו לשלוש שנים ובמידה והיא לא תמומש בפרק זמן זה, היא תבוטל.

3. ביום 27/12/2020 המליצה הוועדה המייעצת להקצאות לאשר את המלצת ועדת ההקצאות המקצועית כאמור.

4. ביום 31/12/2020 אישרה מועצת העירייה את המלצת הוועדה המייעצת להקצאות כאמור.

5. הסכם רשות השימוש המצ"ב מסדיר את תקופת רשות השימוש שאושרה על ידי המועצה כאמור.

6. לאור האמור, אין מניעה משפטית לאישור ההסכם בכפוף לקיום התנאים שנקבעו בהחלטת המועצה ובכפוף לאישורו של שר הפנים לפי סעיף 188 לפקודת העיריות.

בכבוד רב,
ניצה בכר, עו"ד
עוזרת ליועץ המשפטי לעירייה
צוות נכסים - ייעוץ וחקיקה

כיכר ספרא 3, ת.ד. 775, ירושלים 9100701, טלפון 02-6298482/6298185
Safra Square 3, P.O.B. 775, Jerusalem 9100701, Tel. 02-6298482/6298185
yisakka@jerusalem.muni.il

מובילים בשירות

ד' סיון, תשפ"ד
13 יוני, 2024

חוות דעת משפטית לעניין חוזה חכירת משנה (נכס 5790 משתמש 13)

1. עיריית ירושלים הינה בעלת זכות החכירה במגרש 3 לפי תב"ע 30889 (להלן: "**התכנית**"), הידוע גם כחלק מחלקה 14 גוש 30145, אשר כתובתו ברחוב יהושע ה. ייבין, עמק המצלבה, ירושלים (להלן: "**המקרקעין**") מכוח הסכם חכירה שנחתם בין העירייה לבין רמ"י ביום 29.7.1992 (להלן: "**חוזה החכירה**").

2. ביום 28.12.2017 המליצה ועדת ההקצאות המקצועית על הקצאת חלק מהמקרקעין בחכירת משנה לעמותת "**עזרא תנועת הנוער התורני לאומי בארץ-ישראל" (ע"ר)** (להלן: "**העמותה**" **ו/או** "**חוכרת המשנה**") לצורך הקמת סניף אזורי, מרכז הדרכה ומרכז רעיוני של תנועת עזרא והפעלתו (להלן: "**מטרת החכירה**"), וזאת לתקופה כמפורט להלן ובכפוף לתנאים שיפורטו להלן:

א. מימוש ההקצאה כפוף לאישור גורמי התכנון והרישוי כמקובל ובהתאם לדרישות אגפי העירייה.
ב. התכנון יתואם עם האגף למבני ציבור והמחלקה לקידום נוער במנהל החינוך בעירייה ויאושר על ידם.
ג. כל שימוש שיעשה במקרקעין בניגוד למטרות ההקצאה יהווה עילה לביטול הסכם זה וההקצאה.
ד. תוקף ההקצאה וההסכם כפופים להוראות חוזה החכירה ולתוקפו וכן לאישור רמ"י.
ה. חוכרת המשנה הצהירה כי ידוע לה כי מתנהל הליך משפטי בקשר למקרקעין וכי תוקף ההקצאה והסכם זה כפופים להחלטות בית המשפט כפי שתתקבלנה במסגרת הליך משפטי זה ו/או בכל הליך משפטי אחר שיתנהל לגבי המקרקעין וחוכרת המשנה הצהירה כי לא תהיה לה כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כנגד העירייה בעניין זה לרבות בגין כל השקעה ו/או הוצאה ו/או תשלום בקשר עם המקרקעין.

3. ביום 20.2.2018 אישרה הוועדה המייעצת להקצאות את המלצת ועדת ההקצאות המקצועית כאמור לעיל.

4. ביום 22.2.2018 אישרה מועצת העירייה את המלצת הוועדה המייעצת להקצאות כאמור לעיל.

5. תקופת החכירה הינה ל-25 שנים שתחל מיום השלמת הבניה למפרע למועד החלטת המועצה בעניין ובכפוף להשלמת הבניה, עם אפשרות הארכה לשתי תקופות נוספות שלא תעלנה על 10 שנים כל אחת. תוקף ההקצאה לשלוש שנים.

6. ההסכם ייחתם בכפוף להוכחת יכולת כלכלית ממשית של המשתמשת להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה.

7. לאור האמור, אין מניעה משפטית לאישור ההסכם בכפוף לקיום התנאים שנקבעו בהחלטת המועצה כאמור ובכפוף לאישור שר הפנים לפי סעיף 188 לפקודת העיריות.

בכבוד רב,
ספיר חנניאייב, עו"ד
עוזרת ראשית ליועמ"ש, צוות נכסים

חוזה חכירה

שנערך ונחתם בירושלים ביום _____ בחודש _____ בשנת _____
נכס 5790
משתמש 13

בין: **עיריית ירושלים**
מכיכר ספרא 1, ירושלים
(להלן: "**העירייה**") **מצד אחד**

לבין: **עמותת: "עזרא תנועת הנוער התורני לאומי בארץ-ישראל"**
ע.ר. 580043297
(להלן: "**החוכרת**") **מצד שני**

הואיל: והעירייה הינה בעלת זכות החכירה במגרש 3 לפי תב"ע 20889ב, הידוע גם כחלק מחלקה 14 גוש 30145, אשר כתובתו ברחוב יהושע ה. ייבין, עמק המצלבה, ירושלים (להלן: "**המקרקעין**").

והואיל: ועל פי התכנית ייעוד המקרקעין הינו להקמת מועדונים, מגרשי משחקים, מתקני ספורט ושעשועים.

והואיל: והחוכרת מודעת לכך שככל והנכס אינו רשום ע"ש עיריית ירושלים, אין באישור שר הפנים או מי שהסמיכו, כל ראיה לרישום עתידי כאמור.

והואיל: וברצון החוכרת לחכור מהעירייה חלק מהמקרקעין וברצון העירייה להחכיר לחוכרת חלק מהמקרקעין, והכל בהתאם להוראות חוזה ותנאיו כדלהלן.

והואיל: ומועצת העירייה בישיבתה מיום 22.2.2018 החליטה על הקצאת חלק מהמקרקעין לחוכרת לצורך הקמת סניף אזורי, מרכז הדרכה ומרכז רעיוני של תנועת עזרא (להלן: "**המבנה**") והפעלתו (להלן: "**מטרת החכירה**").

והואיל: והחוכרת מצהירה כי היא עומדת ותעמוד בתנאים המיוחדים ובתבחינים הכללים שקבעה העירייה בקשר להקצאות קרקע.

והואיל: והתכנון יתואם עם האגף למבני ציבור והמחלקה לקידום נוער במנהל החינוך בעירייה ויאושר על ידם.

"עזרא"
תנועת הנוער התורני לאומי בא"י
ע"ר 580043297

והואיל: ומובהר כי כל שימוש שיעשה במקרקעין בניגוד למטרות ההקצאה יהווה עילה לביטול הסכם זה וההקצאה.

והואיל: ומימוש ההקצאה כפוף לאישור גורמי התכנון והרישוי כמקובל ובהתאם לדרישות אגפי העירייה.

והואיל: ותוקף ההסכם כפוף להוכחת יכולת כלכלית של החוכרת, להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה.

והואיל: והחוכרת מצהירה כי אין מניעה שבדין לחתימתה על חוזה זה לרבות לעניין הוראות סעיף 122א' לפקודת העיריות (נוסח חדש).

והואיל: וידוע לחוכרת כי הסכם זה כפוף לאישור מועצת העירייה ושר הפנים לפי סעיף 188 לפקודת העיריות.

<u>לפיכך הותנה, הוצהר והוסכם בין הצדדים כדלקמן:</u>

1. **<u>מבוא:</u>**
המבוא לחוזה זה מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

2. **<u>הגדרות:</u>**

"המקרקעין"- מגרש 3 לפי תב"ע 0889ב, הידוע גם כחלק מחלקה 14 גוש 30145, אשר כתובתו ברחוב יהושע ה. ייבין, שכונת עמק המצלבה, ירושלים , כמסומן בתשריט המצורף **כנספח א'** לחוזה זה, ובכפוף להיתר בניה.

"הנכס"- המקרקעין לרבות המבנה שיבנה עליהם בעתיד.

"המנהל"- 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 למנהל, ובכלל זה הסמכות לבטל את ההקצאה ו/או את חוזה החכירה.

3. **<u>החכירה ומטרתה:</u>**
(א) העירייה מתחייבת בזה להחכיר לחוכרת, והחוכרת מתחייבת לחכור מהעירייה את הנכס והכול בהתאם לתנאי חוזה זה והוראותיו. החכירה תחול על המקרקעין ועל המבנה אשר בנוי ו/או ייבנה עליהם (להלן: **"הנכס"**).

"עזרא"
תנועת הנוער התורני לאומי בא"י
ע"ר 580043297

(ב) מטרת החכירה היא אך ורק לצורך הקמה והפעלה של סניף אזורי, מרכז הדרכה ומרכז רעיוני של תנועת עזרא, בהתאם למטרה כמפורט במבוא לחוזה זה, ולא לשם עשיית רווחים או כל מטרה אחרת שהיא, אלא אם תקבל הסכמת העירייה בכתב ומראש ובכפוף לקבלת אישור מועצת העירייה ושר הפנים.

(ג) למען הסר ספק, מובהר כי לא תיעשה כל פעילות פוליטית מפלגתית ו/או עסקית ו/או מסחרית ו/או כל פעילות שהיא למטרות רווח.

(ד) החוכרת מתחייבת שלא לקיים במקרקעין כל פעילות אסורה עפ"י הדין.

(ה) למען הסר ספק, מוצהר ומוסכם בזאת על ידי הצדדים כי חוק הגנת הדייר (נוסח משולב), תשל"ב-1972 או כל חוק שיחליפו והתקנות על פיהם לא יחולו על חוזה זה, למעט ההוראות הקובעות את אי תחולת החוק והתקנות על פיו, ומוסכם גם כי הסכמתה של העירייה להחכרת המבנה והמקרקעין פירושה הסכמת בעל זכויות במקרקעין בלבד והסכמה זו לא תתפרש כהסכמתה של רשות מוסמכת כלשהי, לרבות רשויות התכנון.

(ו) החוכרת מתחייבת שלא לשעבד ו/או למשכן את הנכס שהוחכר ו/או להעבירו לתפעול ו/או לשימוש של גוף אחר.

4. **<u>ההקצאה, תקופתה וביטולה:</u>**

(א) תוקף ההקצאה הוא לשלוש שנים מיום ~~2.3.2.18~~, על החוכרת לממש את ההקצאה ולהשלים את הקמת המבנה עד ליום ~~2.3.2.21~~ (להלן: **"תקופת מימוש ההקצאה"**), במידה והיא לא תמומש בפרק זמן זה, ההקצאה תבוטל.

(ב) במידה וכעבור פרק זמן של שנתיים ותשעה חודשים מיום אישור ההקצאה על ידי מועצת העירייה החוכרת טרם השלימה את בניית המבנה וברצונה להאריך את תוקף ההקצאה, עליה לפנות אל העירייה לפחות שלושה חודשים לפני תום תקופת ההקצאה בבקשה מתאימה.

(ג) בקשת החוכרת בדבר הארכת תקופת ההקצאה תידון בפני הגורמים המוסמכים בעיריית ירושלים. הוחלט לקבל את הבקשה, יוארך תוקף ההקצאה לתקופה של עד שנתיים נוספות והודעה על כך תשלח לחוכרת. נדחתה הבקשה, תודיע העירייה לחוכרת על ביטול ההקצאה ויחולו הוראות סעיף 16 להלן.

(ד) לא השלימה החוכרת את הבנייה כאמור בסעיף קטן (א) לעיל ו/או לא הגישה בקשה להארכת תוקף ההקצאה כאמור בסעיף קטן (ב) לעיל, תתבטל ההקצאה מאליה ללא צורך במתן כל הודעה על כך לחוכרת ויחולו הוראות סעיף 16 להלן.

"עזרא"
תנועת הנוער התורני לאומי בא"י
ע"ר 580043297

(ה) הוארך תוקף ההקצאה לתקופה נוספת כאמור בסעיף קטן (ג) לעיל, על החוכרת להשלים את הבנייה תוך פרק הזמן שהוקצב לה בהחלטת הארכת תוקף ההקצאה. לא תעשה כן, תתבטל ההקצאה מאליה ללא צורך במתן כל הודעה על כך לחוכרת ויחולו הוראות סעיף 16 להלן.

(ו) עם ביטול ההקצאה בהתאם להוראות סעיף זה, לא תהא לחוכרת כל דרישה ו/או טענה ו/או תביעה מכל סוג שהוא כלפי העירייה לתשלום כלשהוא בקשר להקמת הנכס ו/או פיתוח המקרקעין והחזרת החזקה בו לעירייה.

5. **<u>תקופת החכירה:</u>**

(א) בכפוף לאמור בסעיפים קטנים (ד) ו- (ה) להלן, תקופת החכירה הינה ל- 25 שנה שתחילתה ביום 23.2.18 וסיומה ביום 22.2.43 (להלן: "**תקופת החכירה**").

(ב) עם תום תקופת החכירה, תהא לחוכרת זכות לפנות לעירייה בבקשה להאריך את תקופת החכירה ב- 10 שנים (להלן: "**תקופת החכירה המוארכת**") והכל בתנאים כאמור בסעיף 6 להלן.

(ג) בתום תקופת החכירה מוארכת, תהא לחוכרת זכות לפנות לעירייה בבקשה להאריך את תקופת החכירה המוארכת ב- 10 שנים נוספות (להלן: "**תקופת החכירה המוארכת הנוספת**") והכל בתנאים כאמור בסעיף 6 להלן.

(ד) למרות האמור בסעיף קטן (א) לעיל, עד להשלמת המבנה וקבלת תעודת גמר כדין (להלן: "**מועד השלמת הבנייה**") לא יהיה בחוזה זה אלא מתן הרשאה לחוכרת לעלות על המקרקעין ולהקים את המבנה בהתאם להוראות חוזה זה. החכירה תחל במועד השלמת הבניה למפרע למועד הנקוב בסעיף קטן (א) לעיל (23.2.18).

(ה) למרות האמור לעיל, במידה ועיריית ירושלים ו/או מדינת ישראל ו/או גוף ציבורי יעבירו לחוכרת כספים או מימון בכל צורה שהיא לצורך הקמת המבנה (להלן: "**מימון העירייה**"), יתקצרו תקופת החכירה ותקופת הארכת החכירה כאחד בשיעור דומה ליחס שבין מימון העירייה לסה"כ ההשקעה בהקמת המבנה לפי העניין, זאת בהתאם ל**נספח ד'** לחוזה זה.

6. **<u>הארכת תקופת החכירה:</u>**

ככל שהחוכרת תחליט לממש את זכויותיה לפי סעיפים 5 (ב) ו/או 5 (ג), יהיה עליה להגיש בקשה לעירייה להארכת תקופת החכירה או תקופת החכירה המוארכת, עד 12 חודשים טרם לסיום אותה תקופה. אישור הבקשה על ידי העירייה יהיה נתון לשיקול דעתה הבלעדי ובהתאם לתנאים שיהיו נהוגים אותה עת בעירייה לגבי חוזים מסוג זה, לרבות לעניין דמי החכירה.

"עזרא"
תנועת הנוער התורני לאומי בא"י
ע"ר 580043297

7. **<u>החזרת הנכס בתום תקופת החכירה:</u>**

עם תום תקופת החכירה האמורה בסעיף 5 (א) לעיל או עם תום תקופת החכירה המוארכת ו/או הנוספת כאמור בסעיף 6 לעיל ו/או עם הפסקת החכירה כדין ו/או עפ"י הוראות חוזה זה, תפנה החוכרת את הנכס ותשיבו לעירייה כשהוא פנוי מכל אדם וחפץ, בהתאם לאמור בסעיף 16 להלן בשינויים המחויבים.

8. **<u>דמי חכירה:</u>**

דמי החכירה בסך של 7,193 ₪ (במילים: שבעת אלפים מאה תשעים ושלושה שקלים) בתוספת מע"מ כחוק, למשך כל תקופת החכירה וישולמו מראש לכל התקופה.

9. **<u>הבניה:</u>**

(א) החוכרת מתחייבת בזה להגיש תוך 6 חודשים מיום חתימת חוזה זה את תכניות הבנייה לאישורה של הוועדה המקומית לתכנון ולבניה או כל רשות מוסמכת אחרת, שהיתר ממנה דרוש לשם הבנייה. יובהר כי ההקצאה והחוזה כפופים לאישור גורמי התכנון והרישוי בהתאם לדרישות אגפי העירייה. התכנון יתואם עם האגף למבני ציבור והמחלקה לקידום נוער במנהל החינוך בעירייה ויאושר על ידם.

(ב) החוכרת מתחייבת להשתמש בנכס בהתאם למטרת החכירה כאמור.

(ג) יתרת המקרקעין תישאר בידי העירייה לצרכים עירוניים, בהתאם לשיקול דעתה.

(ד) על החוכרת לגדר את המקרקעין בהתאם לדרישות הפיקוח על הבנייה.

(ה) היה והמקרקעין ו/או כל חלק מהמקרקעין שהוקצה לחוכרת גובלים במקרקעין ו/או חלק מהמקרקעין שבשימוש העירייה ו/או מי מטעמה ו/או שהוקצו ו/או עתידים להיות מוקצים ע"י העירייה לגוף אחר כלשהו, החוכרת מתחייבת כי לא יתוכננו על ידה חלונות ו/או פתחים בקירות משותפים ו/או שעשויים להיות משותפים עם המבנים הקיימים ו/או אלו שעשויים להבנות בעתיד על המקרקעין או על כל חלק מהמקרקעין הגובלים במקרקעין שהוקצו לחוכרת.

(ו) כל תכנית כאמור בסעיף קטן (א) לעיל, לא תוגש על ידי החוכרת לאישורן של הוועדות והרשויות המוסמכות, אלא אם כן קיבלה החוכרת תחילה, ורק לאחר שקיבלה, את אישור העירייה לכך בכתב ובתנאי שתכנית זו תהא בהתאמה לתכניות בנין ערים תקפות אותה שעה וכל תקנה על פיהן.

(ז) העירייה רשאית, לפי שיקול דעתה, ומשיקולים סבירים ועניינים הקשורים למקרקעין, למקרקעין ולסביבתם, לאשר כל תכנית שתוצע על ידי החוכרת או לא לתן אישורה זה ו/או להתנות מתן אישורה בתנאים הנראים לה, לדרוש שינויה של

התכנית, כולה או מקצתה, ועל החוכרת לקיים את התנאים ולבצע את השינויים הנדרשים ממנה על ידי העירייה כתנאי מוקדם למתן האישור על ידי העירייה.

(ח) החוכרת מתחייבת לסיים את בניית המבנה לא יאוחר מיום 22.7.2021 במידה ולא תעשה כן, ובשים לב להוראות סעיף 4 תבוטל ההקצאה, החוזה יגיע לקיצו ויחולו הוראות סעיף 16 להלן בשינויים המחויבים. המקרקעין יוחזרו לידי העירייה כשהם פנויים מכל אדם וחפץ, חופשי מכול שעבוד, חוב או זכות של צד ג' כלשהוא, תוך שלושים יום מתאריך קבלת הדרישה לכך מהעירייה, ולחוכרת לא תהא כל דרישה ו/או טענה ו/או תביעה מכול סוג שהוא כלפי העירייה לתשלום כלשהו בקשר להקמת הנכס ו/או פיתוח המקרקעין והחזרת החזקה בהם לעירייה.

(ט) כל ההוצאות הכרוכות בתכנון, בהוצאת היתר בניה ורישיונות עפ"י כל דין, וכן הוצאות הבניה לרבות תשלום לקבלנים, קבלני משנה, יועצים, בעלי מקצוע וכו' וכל התשלומים, האגרות וההיטלים שיחולו עפ"י כל דין, יחולו על החוכרת בלבד וישולמו על ידה והעירייה לא תידרש ולא תבצע כל תשלום בכסף או שווה כסף במישרין או בעקיפין בקשר עם הבנייה.

(י) החוכרת מתחייבת כלפי העירייה, כי מיד לאחר חתימת החוזה ו/או סיום הבנייה, תציג שלט על חשבונה בנכס או בצמוד או בסמוך אליו, בצורה ובאופן שתקבע העירייה, בתיאום עם החוכרת, ואשר יציין בצורה ברורה כי הנכס הוקצה, הוקם או ניתן על ידי העירייה או בעזרתה (הכול לפי העניין). החוכרת מתחייבת לשמור על השלט במצב טוב, תקין וקריא ולחדשו על חשבונה. החוכרת מתחייבת כי אם לא תעשה כן, תאפשר לעירייה או למי מטעמה להציג שלט על חשבון החוכרת כאמור.

(יא) החוכרת לא תהיה רשאית להקים את הנכס שהקמתו במקרקעין תאושר בהתאם להוראות סעיף זה או להוסיף לנכס ו/או למתקנים ו/או להגדיל את הנכס ו/או המתקנים שהקימה (להלן: "תוספת הבניה"), אלא בהסכמת העירייה ובתנאים שתקבע.

(יב) הוראות חוזה זה ככל שהן נוגעות לבנייה יחולו גם על תוספות בנייה בשינויים המחויבים.

(יג) למען הסר ספק, מובהר בזאת כי הוראות סעיף 14 יחולו בשינויים המחויבים גם על שלב הבניה.

10. <u>השימוש בנכסים והחזקתם:</u>

(א) החוכרת מתחייבת להשתמש במקרקעין ובנכס אך ורק למטרת החכירה המפורטת במבוא לחוזה זה ובסעיף 3 לעיל ובהתאם להוראות חוזה זה. החוכרת לא תהא רשאית להשתמש במקרקעין ו/או בנכס לכל מטרה אחרת שהיא.

"עזרא"
תנועת הנוער החרדי לאומי בא"י
ע"ר 580043297

(ב) החוכרת מתחייבת לבצע את כל עבודות הפיתוח ועבודות התקנות וחיבורי חשמל ואינסטלציה החלות עפ"י דין על הבעלים ו/או המחזיק בנכס, עפ"י דרישת כל רשות מוסמכת ו/או העירייה תוך התקופה הנקובה בדרישה זו.

(ג) במידה והרשות המוסמכת ו/או העירייה יבצעו בעצמן את עבודות הפיתוח, מתחייבת החוכרת לשלם לכל רשות מוסמכת ו/או לעירייה, לפי דרישתן, את סכום ההוצאות אשר לפי חשבונן וקביעתן מגיע להן מהחוכרת בגין הנכס ובקשר אליו, עבור ביצוע עבודות הפיתוח הנ"ל או איזה מהן.

עבודות פיתוח בסעיף זה כגון:
סלילה והרחבה של כבישים ומדרכות, אבני שפה, קירות מגן, גינון, הנחת רשתות חשמל ועמודי טרנספורמציה, טלפון, גז, מים, ביוב ותיעול – כל הפעולות התברואתיות והסניטאריות הבאות לשמור על האוכלוסין נוחיותם ורווחתם, נטיעות ושאר מפעלי השבחה.

(ד) העירייה באמצעות מהנדס העיר ואגף תושי"ה תתכנן כביש גישה למקרקעין. החוכרת מתחייבת לשאת בעלות סלילת הכביש למקרקעין וכן בעלות אחזקת הכביש באופן יחסי בהתאם לשטח המוקצה כפי שתקבע העירייה.

(ה) החוכרת מתחייבת להנגיש את הנכס ואת השרות הניתן בו בהתאם להוראות החוק והתקנות.

(ו) החוכרת מתחייבת לשמור על ניקיון הנכס וסביבתו הקרובה, להשתמש בהם באופן זהיר והוגן ולהחזיקם במצב תקין וכן היא מתחייבת לתקן מיד, על חשבונה, כל נזק או קלקול שייגרם לנכס ולסביבתו וכן לפצות את העירייה עבור כל נזק או קלקול כזה שלא תוקן.

(ז) החוכרת מתחייבת כי הבנייה, השימוש והפעילות בנכס יתבצעו בהתאם לכל החוקים, התקנות, הפקודות, ההוראות והדרישות המוצאות עפ"י דין ע"י הממשלה, הרשויות המקומיות, ועדות מקומיות ומחוזיות לתכנון ולבניה או כל רשות מוסמכת אחרת, בקשר עם החזקת הנכס, השימוש בו, תיקונו וכל הכרוך בו, לרבות אלה החלות על הבעלים, והחוכרת מקבלת על עצמה בלבד את האחריות המלאה עבור כל התוצאות של אי מילוי כל חוק, פקודה, חוק עזר, הוראה או דרישה כאמור.

(ח) העירייה תהא רשאית, באמצעות פקידיה, מורשיה וכל אדם אחר שהורשה לכך מטעמה, להיכנס לנכס בכל זמן סביר כדי לוודא את קיומן של הוראות חוזה זה על ידי החוכרת וכן תהא העירייה רשאית לעיין בספרי החשבונות של החוכרת.

"עזרא"
תנועת הנוער התורני לאומי בא"י
ע"ר 580043297

(ט) העירייה תהא רשאית להניח בנכס ולהעביר דרך הנכס, בתוכו, או מעליו, בין בעצמה ובין על ידי פקידיה, פועליה ומורשיה ובין על ידי אחרים באמצעות מוסד או חברה אחרת כלשהי, או להרשות לגוף או לרשות אחרת להניח ולהעביר דרך הנכס צינורות מים, צינורות ביוב ו/או תיעול ו/או ניקוז ו/או צינורות גז, לקבוע עמודים לחשמל תאורה או לטלפון ולהעביר חוטי חשמל או טלפון וכן לבצע כל פעולת פיתוח אחרת, הכול לפי התכניות המאושרות על ידי הרשויות המוסמכות. החוכרת מתחייבת לאפשר לעירייה להשתמש בזכותה זו ולא להפריע את הכניסה לנכס של נציגי העירייה או מי מטעמה למטרת הוצאתן לפועל של כל העבודות האמורות כדרוש ולשם החזקה תקינה וביצוע התיקונים בקווים שיונחו מתחתיו או מעליו כפי שיהא הצורך מדי פעם ופעם.

במקרה של מימוש זכותה לפי סעיף זה, מתחייבת העירייה כי הדבר יעשה, עד כמה שהדבר אפשרי, מבלי לפגוע בפעילות החוכרת בנכס, וכי בתום העבודות תחזיר מצב הנכס לקדמותו ולא תפגע מטרת החכירה.

(י) החוכרת מתחייבת ליתן הסכמתה לשימוש העירייה בנכס בתקופת החכירה בשעות אשר אין מתקיימות בו פעילות ע"י החוכרת ובתנאי כי שימוש זה יתואם בין הצדדים מראש לגבי שעות השימוש המדויקות ומהות השימוש באופן ששימוש זה לא ינגוד את תקנות החוכרת ולא יפגע בפעילות החוכרת בנכס.

(יא) אין באמור לעיל כדי לגרוע מחובת החוכרת לקיים כל חובה המוטלת עליה על פי כל דין בקשר לבניה ו/או לשימוש בנכס ולפעילות שמתבצעת בו.

(יב) העירייה תהיה רשאית באמצעות פקידיה, מורשיה וכל אדם אחר שהורשה לכך מטעמה, להיכנס לנכס בכל זמן על מנת לוודא את קיומן של הוראות חוזה זה על ידי החוכרת, לרבות בדיקת קיומם של מפגעים בנכס. בתום הבדיקה וככל שידרש הדבר, יועברו לחוכרת הנחיות לתיקון מפגעים שנמצאו (להלן: **"הנחיות העירייה"**).

(יג) החוכרת מתחייבת לפעול בהתאם להנחיות העירייה לאלתר ולא יאוחר מ-14 ימים מיום מתן ההנחיות.

(יד) החוכרת מתחייבת לבצע אחת לשנה סקר בטיחות במבנה ע"י יועץ בטיחות מקצועי.

(טו) החוכרת מתחייבת להמציא לעירייה דו"ח בדבר היעדר מפגעים במבנה אחת לשנה.

11. <u>מיסים ותשלומים:</u>

(א) החוכרת מתחייבת לשלם את כל התשלומים, ההיטלים, המסים, האגרות ותשלומי חובה וארנונה וכל תשלום מס מכל מין וסוג שהוא החלים או שיחולו על הנכס או בקשר אליו בגין תקופת החוזה ובכלל זה מיסי ממשלה והיטלי הרשות המקומית, בין

"עזרא"
תנועת הנוער התורני לאומי בא"י
ע"ר 580043297

אם אלו מוטלים על המחזיק, החוכר, הבעלים או אחרת, וזאת במידה והחוכרת אינה פטורה על פי כל דין מהתשלומים האמורים.

(ב) לא שילמה החוכרת תשלום מהתשלומים הנ"ל, תהא העירייה רשאית, לפי שיקול דעתה בלבד, לשלם את התשלומים, ההיטלים, המיסים הארנונות והאגרות כאמור לעיל על חשבון החוכרת ולגבותם מהחוכרת, ובלבד שהעבירה תחילה את דרישות התשלום האמורות לחוכרת ואפשרה לה לשלמן תוך פרק זמן סביר.

(ג) כל סכום המגיע לעירייה מאת החוכרת לפי חוזה זה, יישא ריבית והצמדה חוקית מתאריך חובת הפירעון ועד לסילוקו המלא וזאת מבלי לפגוע בזכויות האחרות של העירייה בקשר להפרת החוזה על ידי אי תשלום החוב.

(ד) במקרה של פיגור בפירעון תשלום כלשהו, שהחוכרת חייבת בו לפי חוזה זה, יהא כל סכום שייגבה מהחוכרת על חשבון הפיגור האמור נזקף לפי הסדר הבא: הוצאות גביה, ריבית והיתרה על חשבון הקרן.

(ה) מס ערך מוסף, במידה שחל על חוזה זה, יחול על החוכרת וישולם על ידה.

(ו) מס מכירה, במידה שחל על חוזה זה, יחול על החוכרת וישולם על ידה.

12. <u>העברת זכויות:</u>

(א) חוזה זה הינו אישי עם החוכרת בלבד וזכות החכירה המוקנית בו היא לחוכרת בלבד וחל איסור על החוכרת להעביר, למשכן, לשעבד להחכיר כל זכות מהזכויות הניתנות לה בחוזה זה במלואה או בחלקה ו/או להרשות לזולתה שימוש בנכס, והכל בין באופן קבוע ובין באופן זמני, אלא אם קיבלה הסכמת העירייה בכתב ומראש ובכפיפות לתנאים שהתנתה העירייה למתן הסכמה ולתשלום דמי הסכמה באם יידרשו ע"י העירייה, ובכפוף לקבלת אישור מועצת העירייה ושר הפנים.

(ב) אין באמור בסעיף זה כדי לגרוע מזכותה של החוכרת להתקשר בהסכמים עם קבלני משנה לשם מתן שירותים להם תזדקק לצורך השימוש בנכס בהתאם למטרת החכירה של הנכס, וזאת ללא צורך באישור העירייה, ובלבד שהאחריות למתן אותם שירותים תחול על החוכרת ותבוצע בפיקוחה ו/או באחריותה.

13. <u>שמירת זכויות:</u>

(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.

"עזרא"
תנועת הנוער התורני לאומי בא"י
ע"ר 580043297

(ב) מבלי לפגוע בכלליות האמור בסעיף קטן (א) לעיל מוצהר ומוסכם במפורש כי החוכרת לא תהיה זכאית ליזום, ללא קבלת הסכמת העירייה בכתב ומראש, כל שינוי לתכנית מתאר או לתכנית מפורטת החלה על המקרקעין או על חלק ממנו.

(ג) מוסכם ומוצהר בזאת במפורש כי במידה שהחכירה חלה על חלק מהמקרקעין תהא העירייה רשאית מבלי לפגוע בהוראות סעיף קטן (ד) להלן, לעשות כל פעולה ו/או שימוש שהם ביתרת המקרקעין או בקשר אליה ללא צורך בקבלת הסכמה מאת החוכרת וחתימתה על חוזה זה מהווה הסכמה לפעולה או שימוש כאמור במידה שתידרש על ידי צד שלישי כלשהו, ובלבד שאין בפעולה או בשימוש האמורים כדי להפריע, לדעת העירייה, במידה בלתי סבירה לשימוש החוכרת בנכס.

(ד) למען הסר ספק מוצהר ומוסכם בזאת במפורש כי העירייה תהיה רשאית לבנות בעצמה או ע"י אחרים מטעמה מעל לנכס ו/או בצמוד אליו ו/או בסמוך אליו כל תוספת בניה לפי שיקול דעתה בכפוף לתכנית בניין עיר החלה במקום, ולנהוג בתוספת הבניה, מנהג בעלים, הכול בתנאי שתוספת הבנייה תשמש למטרה שאינה נוגדת את תקנות החוכרת.

(ה) הזכויות בגין תוספת הבניה ירשמו על שם העירייה בדרך שהעירייה תראה לנכון, לרבות בדרך של רישום בית משותף בהתאם לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969.

(ו) להבטחת זכויות העירייה עפ"י חוזה זה, תפקיד החוכרת בידי העירייה ייפוי כוח נוטריוני בלתי חוזר בנוסח המצורף כ**נספח ג'** שיסמיך את העירייה לעשות כל פעולה שהוסמכה לעשותה עפ"י חוזה זה.

14. **<u>אחריות החוכרת:</u>**

(א) **<u>ביטוח נכס:</u>**

הוראות הביטוח שיחולו על החוכר הינן בהתאם להוראות נספח הביטוח המצורף להסכם זה **כנספח ב'** ומהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

(ב) **<u>אחריות לנזקים:</u>**

(1) החוכרת בלבד תהיה אחראית במשך כל תקופת החכירה כלפי העירייה וכן כלפי כל צד שלישי לכל עבירה בנכס ו/או לנזקים שיגרמו לנכס ו/או לצד שלישי כלשהו כולל העירייה ו/או עובדיה ו/או מורשיה ו/או לרכושם, ובפרט בקשר או כתוצאה מבנייה על ידי החוכרת או מאופן החזקת הנכס והשימוש בו או בקשר לכל עבודה ו/או פעילות שתיעשה בו.

(2) החוכרת מתחייבת לגרום לסילוקה של כל דרישה או תביעה לתשלום פיצויים הנוגעת לנזקים כאמור בסעיף קטן (1) לעיל, במידה שתופנה כנגד העירייה. כן מתחייבת החוכרת לשפות את העירייה עבור כל סכום שהעירייה תחויב בו עקב

"עזרא"
תנועת הנוער התורני לאומי בא"י
ע"ר 580043297

כל תביעה שתוגש נגדה בקשר או כתוצאה מהנ"ל והחוכרת תשלם סכום זה לעירייה בצירוף הוצאות משפט, שכ"ט עו"ד, ריבית והצמדה תוך 14 יום מיום קבלת דרישת העירייה לכך. בכל מקרה כאמור תודיע העירייה על כך לחוכרת ותאפשר לה להגן על האינטרסים שלה בפני כל תביעה ו/או דרישה כאמור.

(3) החוכרת מתחייבת להמציא לעירייה מידי שנת כספים דיווחים כספיים ואחרים בקשר לשימוש בנכס במועדים ובמתכונת שתקבע ע"י העירייה.

15. <u>הפרת החוזה וביטולו:</u>

(א) הפרת הוראות סעיפים 3, 4, 7, 9 עד 12, 14 לחוזה כולן או חלקן תהווה הפרה יסודית כמשמעותה בחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), תשל"א-1970.

(ב) הפרה החוכרת חוזה זה הפרה יסודית או הפסיקה את השימוש בנכס לתקופה העולה על 6 חודשים, או ששינתה מטרותיה באופן שאינו תואם חוזה זה, רשאית העירייה, מבלי לפגוע בזכותה לכל תרופה ו/או סעד עפ"י דין, לבטל לאלתר את החוזה לגבי הנכס או כל חלק ממנו, לפי שיקול דעתה.

(ג) הפרה החוכרת את החוזה הפרה שאינה יסודית רשאית העירייה מבלי לפגוע בזכותה לכל תרופה ו/או סעד עפ"י כל דין לבטל את החוזה אם לאחר שתישלח לחוכרת דרישה לתקן את ההפרה או את אי הקיום ולמלא אחר ההוראות המפורטות בדרישה תוך התקופה אשר תקבע ע"י העירייה, לא תמלא החוכרת אחר דרישה זו תוך התקופה האמורה.

(ד) בנוסף לאמור לעיל ומבלי לגרוע מזכותה הכללית של העירייה עפ"י הדין ו/או בגין הפרת החוזה מצד החוכרת, תהא העירייה זכאית לבטל את החוזה ואת ההקצאה במקרים הבאים:

1. שימוש בנכס שלא עפ"י מטרות ההקצאה.

2. היקף האוכלוסייה הנהנית מהפעילות המתנהלת בנכס ירד באופן משמעותי מהצפי שעל פיו הוחלט להקצות את המקרקעין לשימוש זה.

3. הפעילות המתבצעת בנכס כרוכה בקבלת רישיון מגוף שלטוני ואותו רישיון בוטל ו/או נשלל.

4. הגוף לו הוקצו המקרקעין התפרק או הופסקה פעילותו.

5. הנכס דרוש לעירייה לצורך אחר. במקרה זה תינתן לחוכרת הודעה של 90 יום מראש.

"עזרא"
תנועת הנוער התורני לאומי בא"י
ע"ר 580043297

6. החוכרת לא השלימה את בניית המבנה עד ליום 22.2.2021 ולא קיבלה ארכה.

7. החוכרת לא הנגישה את המבנה בהתאם להוראות החוק והתקנות.

8. כל מקרה אחר של הפרת החוזה ו/או פגם בהליך ההקצאה אשר עפ"י הדין מקנים עילת ביטול.

(ה) בנוסף לזכות העירייה לבטל את החוזה כאמור לעיל, ומבלי לפגוע בזכות מזכויותיה האחרות, רשאית העירייה לתבוע מאת החוכרת את ההוצאות, הנזקים וההפסדים שנגרמו לה עקב ההפרה.

16. <u>תוצאות ביטול החוזה:</u>

בוטל החוזה ע"י העירייה כאמור בסעיף 15 לעיל, יפעלו הצדדים כדלקמן:

(א) העירייה תבטל את זכות החכירה שנרשמה לטובת החוכרת בלשכת רישום המקרקעין לפי סעיף 17 להלן והחוכרת תהיה חייבת להופיע בלשכת רשום המקרקעין בכל עת שתוזמן לשם כך ולחתום על כל המסמכים והשטרות הדרושים לשם ביטול זה וכן לשלם את כל ההוצאות, האגרות והמיסים בגין כך, ובכל מקרה חתימתה על חוזה זה מהווה הסכמה מצידה לביטול רישום החכירה בלשכת רישום המקרקעין, ובלבד שהעירייה הודיעה לחוכרת על כוונתה זו לפחות 60 יום מראש.

(ב) החוכרת תהא חייבת לפנות את הנכס ולמסרו לידי העירייה כשהוא פנוי מכל אדם וחפץ, למעט הבנוי והמחובר אל הנכס דרך קבע, כשהנכס חופשי מכל שעבוד, חוב או זכות של צד ג' כלשהו, תוך 30 יום ממועד קבלת הדרישה לכך מהעירייה. העירייה תהיה רשאית להשתמש בנכס בעצמה או באמצעות צד ג' כראות עיניה ולפי שיקול דעתה המוחלט ולחוכרת לא תהא כל דרישה ו/או טענה ו/או תביעה מכל סוג שהוא כלפי העירייה לתשלום מכל סוג שהוא בקשר להקמת המבנה, החזקתו, השימוש בו והחזרת החזקה בו לעירייה.

(ג) לא קיימה החוכרת התחייבותה האמורה בסעיף קטן (ב) לעיל תהיה העירייה רשאית להיכנס לנכס, לתפוס את החזקה בו וכן לנקוט בכל הפעולות עפ"י כל דין למימוש זכויותיה והחוכרת תישא בכל ההוצאות שייגרמו לעירייה בשל שימוש העירייה בזכותה זו.

(ד) אין באמור לעיל כדי לגרוע מזכותו של כל צד לנקוט בכל הליך משפטי כפי שייראה לו בנסיבות העניין.

"עזרא"
תנועת הנוער התורני לאומי בא"י
ע"ר 580043297

17. **<u>רישום החכירה:</u>**

(א) החוכרת מתחייבת לרשום את החכירה בלשכת רישום המקרקעין תוך 6 חודשים מיום שהדבר יתאפשר מבחינת הדין. העירייה תסייע לחוכרת לרשום את החכירה במידה ולא תהיה מניעה חוקית לכך.

(ב) החוכרת תכין את התיקים הדרושים לשם רישום החכירה אך אם לא תעשה כן תוך המועד האמור תהא העירייה רשאית, לפי בחירתה, להכין בעצמה את התיקים כאמור ולחייב את החוכרת בשכר טרחת עו"ד בגין כך.

(ג) כל ההוצאות הכרוכות בפתיחת תיק ואשר יחולו על הקרקע והכנתו והכנת הניירות והמפות הדרושים וכן כל ההוצאות האחרות בגין רישום הקרקע או חידוש רישום, חלוקה, הפרדה, פרצלציה, ובגין מדידות ומפות חלוקה לצורכי רישום וכל הכרוך בכך, אגרות רישום שטר חכירה המשתלמות בלשכת רישום המקרקעין וכן הוצאות ביטול שטרי חכירה, הביטחונות והמסמכים הקשורים בחתימתו וביצועו, יחולו על החוכרת וישולמו על ידה מיד לפי דרישת העירייה.

(ד) החוכרת מתחייבת להופיע בלשכת רישום המקרקעין ו/או לפני עו"ד בכל עת שהדבר יידרש על ידי העירייה ולחתום על כל המסמכים הדרושים לשם רישום החכירה.

18. **<u>פרוק התאגיד:</u>**

במקרה שהחוכרת תחדל להיות תאגיד עפ"י חוק או רשות ציבורית הפועלת במסגרת רשויות המדינה, תפקע החכירה והחזקה בנכס וזכות השימוש בו וכל זכות אחרת הקיימת למשתמש בנכס יחזרו לידי העירייה לאלתר ויחולו הוראות סעיף 16 לעיל בשינויים המחויבים.

19. **<u>ויתורים:</u>**

שום ויתור, הנחה, הימנעות מפעולה במועדה או ארכה מצד העירייה לא ייחשבו כוויתור על זכויותיה ולא ישמשו כמניעה לתביעת פינוי או תביעה אחרת על ידה, אלא אם כן ויתרה העירייה על זכויותיה במפורש ובכתב על ידי מי שמוסמך לשנות מתנאי הסכם זה.

20. **<u>מקום שיפוט:</u>**

מוסכם על ידי הצדדים כי לבתי המשפט בירושלים תהא סמכות ייחודית לדון בכל תובענה אשר תתגלע בין הצדדים בכל הכרוך בחוזה זה או הנובע ממנו.

21. **<u>תנאי לתוקף החוזה:</u>**

חוזה זה טעון אישור מועצת העירייה ושר הפנים או בא כוח.

"עזרא"
תנועת הנוער התורני לאומי בא"י
ע"ר 580043297

22. <u>כתובות והודעות:</u>

כל כתב שיישלח לאחד הצדדים בדואר רשום לפי הכתובת כדלקמן ייחשב כנמסר לתעודתו 48 שעות אחרי שנמסר במשרד הדואר.

העירייה: **עיריית ירושלים**
מנהלת אגף נכסי העירייה
קריית העירייה, כיכר ספרא 1, ירושלים.

החוכרת: **עמותת: " עזרא תנועת הנוער התורני לאומי בארץ-ישראל "**
כתובת: _____

<u>ולראיה באו הצדדים על החתום:</u>

"עזרא" תנועת הנוער התורני לאומי בא"י ע"ר 580043297

_____ _____ _____
ראש העירייה גזבר העירייה החוכרת

_____
עיריית ירושלים

אלעד גולן, עו"ד
מאשר-נוסח חוזה בלבד
צוות נכסים - אגף חיוץ המשפטי

אני החי"מ שלמה קהן עו"ד מאשר בזה כי ה"ה:

שוקי בה עלאן ת.ז. 037371151

נשה קושלביץ ת.ז. 300505369

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.

שלמה קהן, עו"ד
מ.ר 19162
רחי רמב"ין 41 ירושלים 92422
טל: 02-5[illegible]
עו"ד

אישור השר _____

תאריך _____

נספח ג' - ייפוי כוח בלתי חוזר

אנו הח"מ, [illegible] ת.ז. 58004327 ירושלים

מייפים בזאת את כוחה של עיריית ירושלים ואת ב"כ, יועצה המשפטי ועורכי הדין שהוסמכו ע"י מועצת עיריית ירושלים לפעול בשמה, ו/או כל אדם אחר המורשה מטעם עיריית ירושלים, לעשות בשמנו ובמקומנו את הפעולות דלקמן, כולן או מקצתן, לגבי הנכס הידוע כמגרש 3 לפי תב"ע 0889ב, הידוע גם כחלק מחלקה 14 גוש 30145, אשר כתובתו ברחוב יהושע ה. ייבין, עמק המצלבה, ירושלים (להלן - "הנכס").

לחתום בשמנו ובמקומנו על כל מסמך ובין היתר על כל אישור קבלה, שטרי עסקות, רישום חכירה, ביטול רישום חכירה, מפות תשריטים וכל מסמך אחר הדרוש לשם ביצוע הפעולות הבאות, כולן או מקצתן ; איחוד וחלוקת הנכס, רישום בית משותף על הנכס, ביטול רישום בית משותף על הנכס, תיקון או ביטול של תקנון בית משותף או צו בית משותף שעל הנכס בנוגע לכל עניין הנזכר בהם, לרבות רישום או תיקון הצמדות, כגון גג הבית, חצר הבית או כל חלק אחר ברכוש המשותף של הבית, רישום חכירה בנכס או ביטולה או תיקונה, או צמצומה, או הרחבתה, ביטול או רישום הערת אזהרה כלשהי וכן לעשות כל פעולה שהעירייה הוסמכה לעשותה בחוזה בגינו ניתן ייפוי כוח זה (חוזה נכס מס' 5970). כל הפעולות המנויות לעיל אפשר שיעשו בתמורה או שלא בתמורה.

להופיע בשמנו ובמקומנו בפני כל אדם, גוף משפטי, מוסד ממשלתי או עירוני או כל רשות מוסמכת, ולחתום לשם כך על כל מסמך הדרוש לשם ביצוע הפעולות האמורות לעיל, וכן קבלת אישורים ו/או היתרים וכיוצא באלה.

לשלם בשמנו ובמקומנו כל הוצאות, מסים היטלים ואגרות לשם ביצוע הפעולות האמורות לעיל.

"הנכס" המוזכר ברישא לייפוי כוח זה משמעותו כל חלקת/ות האדמה ו/או קטע/ים ממנה/מהן שבגוש/ים המפורטים ברישא לייפוי כוח זה ו/או כל חלקת אדמה אחרת לרבות חלק ממנה שתיווצר עקב פיצול כל חלקת/ות האדמה שבגוש/ים הנ"ל למספר חלקות חדשות, או לכל צירוף של חלקות אדמה או לצירוף של חלקי אדמה, לרבות כל הבנוי והמחובר אליהם ו/או שייבנה ויחובר אליהם.

מיופה כוחנו יהיה רשאי להעביר סמכויותיו לפי ייפוי כוח זה לאחר או לאחרים לפי שיקול דעתו הבלעדי.

ייפוי כוח זה יהיה בלתי חוזר ויחייב אף את יורשינו אחרינו הואיל וזכויות צד שלישי, דהיינו עיריית ירושלים, תלויות בו.

אני החי"מ שלמה קהן עו"ד מאשר בזה כי ה"ה:

שאול פה עלאך ת.ז. 037771151

נאת קושלבסקי ת.ז. 300500369

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.

שלמה קהן, עו"ד
מ"ר 19162
רחי רמב"ין 11 ירושלים
טל. 02-5611530

עו"ד

עיריית ירושלים

גזברות - מחלקת נכסים

<u>נספח ד' לחוזה החכירה</u>

להלן הנוסחה לקיצור תקופת החכירה ותקופת החכירה המוארכת במקרה של השתתפות ציבורית בבנייה:

1. סך ההוצאה הצפויה לפיתוח,
   לתשתית ולבניה במגרש - A
2. סכום השתתפות כספי ציבור - B
   בפיתוח, תשתית ובניה במגרש
3. יחסיות ההשתתפות לעומת ההוצאה - C = (B/A)
4. תקופת חכירה מופחתת - D= 25 - (25X C)

<u>דוגמא</u>:

1.	ההוצאה הצפויה	A =	3,000,000 ש"ח
2.	ההשתתפות	B =	1,000,000ש"ח
3.	יחסיות החכירה	C =	1 / 3 = 0.33
4.	תקופת החכירה	D =	25-(25–0.33) = 25 -8.25 = 16.75

דהיינו: תקופת החכירה תהיה 16 שנים ו9- חודשים. יצוין כי גם תקופת החכירה המוארכת וגם תקופת החכירה המוארכת הנוספת יפתחו באופן יחסי.

ההשתתפות הכספית תינתן רק לאחר חתימת חוזה /נספח לחוזה חכירה חדש.

הממונה על נכסי העירייה

ט"ז אייר, תשפ"ג
7 מאי, 2023

הנדון: חוות דעת משפטית - ביצוע חילופי מקרקעין עם רשות מקרקעי ישראל

1. העירייה הינה בעלת הזכויות ב-3699/4190 חלקים, המהווים 88.23% מהזכויות, בחלקה 151, בגוש 30435, המצויה ברחי קולומביה 1-5 בשכונת קריית מנחם, ירושלים. יתרת החלקה (491/4190, המהווים 11.71% מהזכויות) רשומה על שם רשות הפיתוח (החלקה תקרא להלן: "**המקרקעין**").

2. על פי תכנית איחוד וחלוקה מאושרת 101-0496463 החלה במקרקעין (להלן: "**התב"ע**"), ייעוד המקרקעין הינו לשטח ציבורי פתוח ובתת הקרקע ניתן לעשות שימוש לחניון.

3. חברת **קרסו נדל"ן בע"מ, ח.פ. 510488190** (להלן: "**החברה**"), עתידה לבנות במקרקעין ובמקרקעין סמוכים, פרויקט בניה – פינוי בינוי (להלן: "**הפרויקט**") במסגרתו עתידה החברה להקים, בהתאם להוראות התב"ע, בתת הקרקע שבמקרקעין חניון, אותו היא מבקשת "להצמיד" לבעלי יחידות בפרויקט כאמור לעיל (להלן: "**החניון**").

4. לשם הקמת החניון, בכוונת העירייה להחכיר את תת הקרקע שבמקרקעין לחברה (להלן: "**החכירה**").

5. על מנת שניתן יהיה לבצע את החכירה לטובת הקמת החניון, נדרש לקבל את הסכמת רמ"י או לחלופין לקבל בעלות מלאה על המקרקעין.

6. אגף הנכסים הציע לרמ"י מתווה החלפת שטחים עם קרקע אחרת שבבעלות העירייה.

7. <u>השטח המוצע להחלפה</u> מצוי בחלקה 28 בגוש 30868, במחלף בייט, שבהם העירייה הינה בעלת הזכויות ב-285/10000 חלקים, המהווים 2.85% מהזכויות (להלן: "**המקרקעין החלופי**").

8. יתרת חלקה 28 בגוש 30868 הינה בבעלות קרן קיימת לישראל, מדינת ישראל ורשות הפיתוח. כיוון שרמ"י מעוניינת לערוך בחלקה זו הסכם עם חברת חשמל לצורך בניית חדר הטראפו לכביש 16, רמ"י הסכימו לביצוע ההחלפה כנגד 11.23% המהווים את חלקה של רשות הפיתוח במקרקעין כמפורט לעיל.

9. בהתאם להערכת שווי ההחלפה ע"י שמאי מטעם רמ"י מיום 16.11.22, על מנת לאזן ולהשלים את החלפת הזכויות, על העירייה לשלם 20,000 ₪ בתוספת מע"מ.

Safra square 8, P.O.B. 775, Jerusalem 9100707, Tel 02-6297587 \ 02-6298482, Fax 02-6297125

10. פורום נכסים שהתכנס ביום 12.3.23 אישר את החלפת הזכויות ואת תשלום האיזון בסך 20,000 ₪ בתוספת מע"מ, לצורך השלמת החכירה לטובת בניית התניון בפרויקט פינוי בינוי קולומביה.

11. בכל הנוגע לסוגיית חובת קיום מכרז במקרה נשוא חוו"ד משפטית זו, של החלפת מקרקעין עירוניים, הרי שאני סבורה כי עניינו נכנס בגדר סעיף 3(2)(א) לתקנות העיריות (מכרזים), התשמ"ח – 1987 (להלן: "**התקנות**"), לפיו העירייה רשאית להתקשר בחוזה ללא מכרז כאשר המקרקעין מועברים למדינה, וכן בגדר סעיף 3(2)(ז) לתקנות, לפיו העירייה רשאית להתקשר בחוזה ללא מכרז כאשר המקרקעין מועברים במסגרת חליפין של מקרקעין.

12. מובהר כי הסכם החלפת הזכויות כפוף לאישור מועצת העירייה ברוב חבריה ולאישור שר הפנים לפי סעיף 188 לפקודת העיריות [נוסח חדש].

לאור האמור אין מניעה משפטית להתקדם בהתקשרות מול רמ"י בהסכם החלפת הזכויות כמפורט בחוו"ד זו.

בברכה,
חן חיוט אפרים, עו"ד
עוזרת ליועץ המשפטי לעירייה
צוות נכסים

Safra square 6, P.O.B. 775, Jerusalem 9100707, Tel 02-6297587 \ 02-6298482, Fax 02-6297125

12/03/2023

הנדון: דיון פורום נכסים אשר יתקיים ביום 20.03.2023

מקום: לשכת המנכ"ל

משתתפים:
איציק לארי, מנכ"ל
אלי מלכה, יועמ"ש
שמואל וליגמן, גזבר העירייה
ריטה לדזינסקי, מנהלת אגף הנכסים
רועי לביא, מנהל אגף תכנון
יהודה ארנד, עוזר מקצועי למנכ"ל העירייה
תהילה אלחרט, ממונה על הקצאות ועסקאות
ערן מוטרו, מנהל מחי בכיר לרישום והפקעות
יעל דרייפוס, מנהלת מחי בכירה למיפוי ותכנון
אסולין יניב, שמאי מקרקעין מטעם העירייה
עו"ד דני ליבמן, משנה לנושאים מיוחדים, מנהל היועמ"ש

עיריית ירושלים
המנהל הכללי

תוכן עניינים

1. שיית גיראח מקרקעין בייעוד מוסד – איחוד וחלוקה בהסכמת כל הבעלים 2
2. פרויקט קולומביה – קרית מנחם - ביצוע חילופי מקרקעין עם רמ"י לצורך השלמת הסכם חכירת תת קרקע 3
3. החלפת מקרקעין במסגרת איחוד וחלוקה, בית טובי העיר 4
4. הסדרת מקרקעין – צומת נווה יעקב (מוסא פלד) - גוש חסדר רישום 31646 5
5. מכירת דירה למדינת ישראל בפטור ממכרז לצורך השכרה בדיור ציבורי למשפחה המתגוררת בה 6
6. מחיקת הערות אזהרה שנרשמו לטובת "קרן ירושלים" 7
7. איחוד וחלוקה הכולל מקרקעי עירייה ברישום תלת מידי תת קרקע פרטית 8
8. אפרים סולטאן קיוסק סדיידות מוגנת 9
9. נכסים במזרח העיר 10
10. רשות שימוש בגג בריכת ירושלים לדיירי הבניין 11
11. הסכם חכירה מלון גני ירושלים – תכנית 549295 14

2. פרויקט קולומביה – קרית מנחם - ביצוע חילופי מקרקעין עם רמ"י לצורך השלמת הסכם חכירת תת קרקע

נכס	תב"ע	כתובת	יעוד	גוש/חלקה	מהות	אחוזי חלוקה
2766	496463	שטח "נרכש": רחוב קולומביה 1-5, קרית מנחם	שצ"פ	30435/151	עריכת חכירת תת קרקע במגרש בייעוד שצ"פ לצורך בניית חניון דיירים בפרויקט פינוי בינוי.	עירייה: 88% רמ"י 12%
		שטח "נמסר": מחלף בייט	מתקן הנדסי	30868/28		עירייה: 2% רמ"י: 98%

רקע:

אגף הנכסים והיועמ"ש ניהלו הסכם חכירת תת קרקע עבור בניית חניון דיירים בפרויקט פינוי בינוי ברחוב קולומביה למקרקעין אשר רובם בבעלות העירייה (3.699 דונם) מכוח איחוד וחלוקה. לאחר משא ומתן ההסכם אושר במועצת העיר מיום ה-27.10.2022 ברוב קולות ע"פ סעיף ועדת כספים מס' 387-93-2022 אולם חלק מן המקרקעין 491 מ"ר מתוך 4.190 דונם שטח השצ"פ בבעלות רמ"י מכוח איחוד וחלוקה, לשם השלמת החכירה בתת הקרקע נדרשת העברת זכויות כוללת או אישור רמ"י לעסקה שכן העירייה ורמ"י בעלים במושע.

אגף הנכסים הציע לרמ"י מתווה החלפת שטחים עם קרקע בבעלות העירייה במיקום אחר הנדרשת לצורך בניית חדר הטראפו לכביש 16, המדינה מעוניינת לערוך עם חברת החשמל הסכם לעניין מקרקעין אלו.

בהתאם להערכת שווי ההחלפה ע"י שמאי מטעם רמ"י הובהר לאגף הנכסים כי יש צורך לשלם לרמ"י 20,000 ₪ על מנת לאזן ולהשלים את החלפת הזכויות במקרעין.

מהות הבקשה:

אישור תשלום איזון ע"ס 20,000 ₪ לרמ"י על מנת להחליף את הזכויות במקרעין לצורך השלמת החכירה לבניית חניון חדיירים בפרויקט פינוי בינוי קולומביה.

החלטה:

הפורום מאשר לאגף הנכסים תשלום איזון לרמ"י ע"ס 20,000 ₪ בתוספת מע"מ, ככל שנדרש, על מנת להחליף את הזכויות במקרעין לצורך השלמת החכירה לבניית חניון חדיירים בפרויקט פינוי בינוי קולומביה.

רשות מקרקעי ישראל

שובר לתשלום 1100073956

עוסק מורשה: 500101761

מקור ללקוח

לכבוד
עירית ירושלים עירית ירושלים
רחוב כיכר ספרא 1
ירושלים

עבור: (א.מ. 500230008).
עירית ירושלים עירית ירושלים כיכר ספרא ירושלים

כתובת הנכס: ירושלים

מועד הפקת השובר: 20.05.2024
תאריך אחרון לתשלום: 18.08.2024
מספר חשבונית מס/קבלה: 1100073956
פרטי זיהוי לקוח ברשות מקרקעי ישראל:
מרחב: ירושלים
מספר חוזה: 206001961
חשבון חוזה: 11080013

חותמת הבנק

חיובים

מסמך זה מהווה קבלה/חשבונית מס לאחר התשלום

סוג חיוב עיקרי	סוג חיוב משני	סכום קרן (₪)	סכום מע"מ (₪)	סך הכל (₪)
0102 דמי היוון	S300 דמי היוון הקצאה בעסקה חדשה	21,698.14	3,688.68	25,386.82
סך הכל לשובר:		**21,698.14**	**3,688.68**	**25,386.82**

הערות:

לתשלום באת

ניתן לשלם את השובר בכל בנק מסחרי ובבנק הדואר בהמחאה בנקאית או במזומן (לפי חוק לצמצום השימוש במזומן, התשע"ח - 2018).

ניתן לשלם באתר האינטרנט באמצעות העברה בנקאית ללא מגבלת סכום, או בכרטיס אשראי בהתאם למגבלות הרשומות באתר בכתובת - https://www.gov.il/he/service/bills-online

הופק על ידי מילס ענת

רח' יפו 216, בניין שערי העיר, קומה 6, ת.ד 1928, ירושלים , מיקוד 9438307 מוקד טלפוני 5575 *
קבלת קהל: ב', ד': 8:00 עד 13:00 ב': 16:00 עד 17:30

10140002

רשות מקרקעי ישרא

עוסק מורשה: 500101761
לתשלום עד: 18.08.2024
ישות משפטית: 500230008
מספר חוזה: 206001961
חשבון חוזה: 11080013

חותמת הבנק

אין להכניס כל שינוי או תוספות. התשלום יחשב כהסכמה בלתי מסויגת לתשלום שנדרש ושולם

הודעת זיכוי

מספר מוטב 60-11118
חשבונית מספר 1100073956

ב.ד 0-05398-0

הסכום שהתקבל: ₪25,386.82

ברקוד לתשלום בבנק הדואר

6011118001108001311000739560000025386823221

6011118001108001311000739560000025386823221 8501 *11118* 1100073956

חוזה מספר : 206001961

חשבון מספר : 11080013

הסכם חליפין

שנערך ונחתם ביום _____ לחודש _____ שנת _____

בין

רשות מקרקעי ישראל כמנהלת מקרקעי המדינה , רשות הפיתוח וקרן קיימת לישראל

(שייקרא להלן רמ"י ו\או צד א')

מצד אחד:

לבין

עירית ירושלים מספר זיהוי/ תאגיד 500230008 : החלק בנכס 1/1

(להלן – ביחד ולחוד : צד ב')

מצד שני:

הואיל: והמקרקעין המתוארים מטה בנספח א' המצורף להסכם זה הינם בגדר מקרקעי ישראל (כמובנו של מונח זה בחוק יסוד מקרקעי ישראל) והואיל ומקרקעין אלה הינם בבעלות החוקית והרשומה כמפורט בטור הבעלות שבנספח א'; מקרקעין אלה יקראו להלן " נכס א' ";

והואיל: וצד ב' הינו הבעלים החוקי של המקרקעין המתוארים מטה בנספח ב' המצורף להסכם זה;

והואיל: והבעלות במקרקעין אלה שיקראו להלן " נכס ב' " לרשומה כמפורט בטור הבעלות שבנספח ב';

והואיל: וברצון הצדדים להגיע ביניהם לידי חליפין של קרקע בקרקע הכל בהתאם לתנאי הסכם זה;

והואיל: והסכם זה כפוף אישור מועצת העירייה ברוב חבריה ואישור שר הפנים לפי סעיף 188 לפקודת העיריות [נוסח חדש];

לפיכך הוסכם, הוצהר והותנה בין הצדדים כדלקמן:

1. המבוא להסכם זה הינו חלק בלתי נפרד ממנו.
2. (א) הנספחים א' ו-ב' המצורפים להסכם זה הינם חלק בלתי נפרד ממנו.
(ב) באם יצורף תשריט להסכם זה, יהא גם התשריט חלק בלתי נפרד מההסכם.
דבר צירופו של תשריט יצוין בטור ההערות שבנספח א' ו/או נספח ב'.
(ג) לכשיפורק השיתוף בחלקות המעורבות בהסכם, יבוצע הפירוק לפי התשריט. עד אותה עת מסכימים הצדדים, או מי מהם לפי העניין, שהשימוש המותר להם בנכסים יהיה אך ורק לפי התשריט.
3. (א) רמ"י מצהירה ומאשרת בזה כי " נכס א' " חופשי מעיקול ו/או משכנתא ו/או שעבוד אחר כלשהו, וכן כי לא התחייבה להעביר לאחר כל זכות מזכויות הבעלות בנכס א' או חלק מהן.
(ב) צד ב' מצהיר ומאשר בזה כי נכס ב' חופשי מעיקול ו/או משכנתא ו/או שעבוד אחר כלשהו, וכן כי הוא לא העביר ולא התחייב להעביר לאחר כל זכות מזכויותיו בנכס ב' או חלק מהן.
4. (א) צד א' מתחייב להעביר את הבעלות הרשומה בנכס א' על שם צד ב' בכפוף להפקעות החלות על נכס א' עפ"י דין, ולמסור לצד ב' את החזקה הבלעדית בנכס א' במועד. צד ב' מסכים לקבל את הבעלות הרשומה בנכס א' בהעברה כאמור.

(ב) באם צד ב' כולל יותר מאדם אחד, תירשם הבעלות בנכס א' על שמותיהם של מרכיבי צד ב' בחלקים יחסיים, בהתאם לבעלותם בנכס ב' אלא אם נאמר אחרת בטור הערות שבנספח א'.

(ג) אם אכן חלוקת התמורה בין יחידי צד ב' תיחשב ע"י רשויות מס שבח כעסקה במקרקעין שנעשתה ביניהם , ישא צד ב' בכל תשלומי החובה הנובעים מכך.

5. צד ב' מתחייב להעביר את הבעלות הרשומה בנכס ב' כפי שצד א' יורה על שם המדינה ו/או רשות הפיתוח ו/או קרן קיימת לישראל (להלן **"הבעלים"**) בכפוף להפקעות החלות על נכס ב' עפ"י דין, ולמסור לרמ"י את החזקה הבלעדית בנכס ב' במועד. צד א' מסכים להעברת הבעלות והחזקה בנכס ב' כאמור.

6. (א) הצדדים מצהירים כי הם מקבלים את ההערכות שנקבעו לנכסים ע"י שומת השמאי נכון ליום 16/11/2022 המצורפת כנספח להסכם וכי הם מסכימים להערכות אלה שהנן כדלקמן:
(1) שווי נכס א' (הנכס שרמ"י מוסרת) הוא 660,000 ₪
(2) שווי נכס ב' (הנכס שרמ"י מקבלת) הוא – 640,000 ₪
(3) ההפרש לטובת רמ"י הוא 20,000 ₪

(ב) ההפרש הנקוב בפסקה (א) (3) ישולם במעמד חתימת הסכם זה ע"י צד ב' לצד א', אשר יוצמד למדד המחירים לצרכן מיום 16/11/2022 עד למועד התשלום בפועל בתוספת מע"מ כדין.

7. לצדדים לא יהיו כל טענות ו/או דרישות אחד כלפי השני בגין הסכום שנקבע כאמור לעיל.

8. (א) צד ב' מצהיר ומאשר שהוא ראה את נכס א' ומסכים לקבלו כמות שהוא. לצד ב' לא יהיו שום טענות בקשר למצבו הפיזי והתכנוני של נכס א'.
באם נכס א' כולל חלקים בלתי מסוימים מחלקה או חלקות רשומות, מסכים צד ב' לקבל את הבעלות בחלקים בלתי מסוימים (בעלות במושע), ללא חזקה בלעדית.
(ב) באם יש בנכס א' מחזיקים שלא קיבלו זכות או רשות מפורשת מרמ"י להחזיק בנכס זה, מתחייב צד ב' שלא לתבוע מרמ"י לפנותם, ולא לתבוע את הוצאות פינויים מרמ"י.
(ג) צד א' מצהיר ומאשר שהוא ראה את נכס ב' ומסכים לקבלו כמות שהוא ולצד א' לא יהיו שום טענות בקשר למצבו הפיזי והתכנוני של נכס ב' , או היותו תפוס ע"י צדדים שלישיים.
באם נכס ב' כולל חלקים בלתי מסוימים מחלקה או חלקות רשומות , מסכים צד א' לקבל את הבעלות בחלקים בלתי מסוימים (בעלות במושע) , ללא חזקה בלעדית.
(ד) באם יש בנכס ב' מחזיקים שלא קיבלו זכות או רשות מפורשת מצד ב' להחזיק בנכס זה, מתחייב צד א' שלא לתבוע מצד ב' לפנותם, ולא לתבוע את הוצאות פינויים מצד ב'.

9. (א) צד א' אחראי לתשלומי המסים , הארנונות ותשלומי החובה האחרים החלים על נכס א' עד לתאריך הסכם זה. מאותו תאריך ואילך יחולו תשלומים אלה על צד ב'.
(ב) צד ב' מתחייב לשלם את כל המיסים, הארנונות, ההיטלים לרבות היטל השבחה ותשלומי החובה האחרים החלים על נכס ב' או על בעליו בגין התקופה עד לתאריך הסכם זה, או עד למועד מסירת החזקה בו – המאוחר מבין השניים.

10. (א) שילם צד – על פי דרישה חוקית – מס, ארנונה, היטל או תשלום חובה אחר כלשהו שתשלומו מוטל ע"פ הסכם זה על הצד השני , יהא הצד המשלם זכאי להשבת מלוא הסכום ששילם בגין אותה דרישה , מאת הצד החייב בתשלום- ובלבד שהודיע על דרישת התשלום לצד השני לפני התשלום, וזה לא שילם בהתאם לדרישה תוך 7 ימים.
(ב) העתק הדרישה החוקית לתשלום בצירוף קבלה או אישור רשמי על ביצוע התשלום יהוו ראיה לכאורה לעניין זה.

11. (א) הצדדים מסכימים כי צד א' ו/או נציגיו יבצעו את מכלול הפעולות הכרוכות בביצוע הסכם זה, וצד ב' מתחייב למלא אחר כל דרישה של צד א' הדרושה להסכם זה.
(ב) צד ב' מסכים מראש לכל פעולה שינקוט בה צד א' ו/או נציגיו לשם ביצועו של הסכם זה.
(ג) לצד ב' יש זכות לפעול ולבצע את כל הפעולות הדרושות לצורך רישום חלקה א' על שמם לרבות הגשת השגות על מיסוי במידה ויהיה צורך בכך.
צד א' ייפעל לרישום השטחים בהתאם להסכם, צד ב' יחתום לצד א' על כל המסמכים הנדרשים לצורך כך.

12. (א) לצורך ביצוע הסכם זה מתחייב צד ב' לחתום על טופס דיווח (מש"ח) משותף לרשות המיסים וכן על יפוי כוח נוטריוני בלתי חוזר שינוסח ע"י צד א', שבו הוא מייפה את כוחו של צד א' ונציגיו לעשות בשמו, במקומו ובעבורו את כל הפעולות שיהיה צורך בהן לביצוע הסכם זה , וזאת מבלי שיהיה בכך לפטור את צד ב' מקיום התחייבויותיו ע"פ ההסכם.
(ב) למניעת ספקות מוסכם בזה שהאמור לעיל בפסקה (א) אינו משחרר את צד ב' מחובתו לשלם את התשלומים המוטלים עליו על פי הסכם זה ו/או על פי כל דין.
13. (א) מס רכישה בגין מכירת נכס א' לצד ב' – ישולם ע"י צד ב'.
(ב) מס רכישה בגין מכירת נכס ב' לצד א' – ישולם ע"י צד א'- רמ"י מצהירה כי הינה פטורה מתשלום מיסוי מקרקעין
14. (א) מס שבח, באם יחול על נכס א' – ישולם ע"י צד א'.- רמ"י מצהירה כי הינה פטורה מתשלום מיסוי מקרקעין.
(ב) מס שבח, באם יחול על נכס ב' – ישולם ע"י צד ב'.
(ג) מס ערך מוסף בגין העסקה נשוא הסכם זה – באם יחול – ישולם ע"י הצדדים בהתאם לחוק.
(ד) מס מכירה באם יחול על נכס א' – ישולם ע"י צד א'. – רמ"י מצהירה כי הינה פטורה מתשלום מיסוי מקרקעין.
(ה) מס מכירה באם יחול על נכס ב' – ע"י צד ב'.
(ו) היטל השבחה באם יחול על נכס ב' – ישולם ע"י צד ב'.
(ז) העיריה מתחייבת להמציא אשור עיריה לצורך העברת הזכויות בנכס ב' ע"ש רמ"י.
15. הרשות בידי כל צד מהצדדים להסכם זה, לרשום בכל עת לאחר כניסתו לתוקף של הסכם זה – הערת אזהרה ו/או כל הערה אחרת הניתנת לרישום על פי כל דין להבטחת זכויותיו בהתאם להסכם זה.
16. (א) כל האמור בהסכם זה בלשון יחיד כאילו נאמר גם בלשון רבים.
(ב) באם צד ב' כולל יותר מאדם אחד, הרי שכל החובות המוטלות על צד ב' בהסכם זה – מוטלות על כל מרכיבי צד ב', כולם ביחד וכל אחד מהם לחוד.
(ג) באם צד ב' כולל יותר מאדם אחד, הרי שכל הזכויות המוענקות בהסכם זה לצד ב' – מוענקות למרכיבי צד ב' כולם ביחד בלבד, וזאת בכפוף למותנה בסעיף 4 (ב) לעיל.
17. (א) הסכם זה לא יהיה בר תוקף אלא אם הוא חתום ע"י כל הצדדים.
(ב) תחילת תוקפו של הסכם זה הוא מהתאריך הכתוב במבוא להסכם.
18. תנאים מיוחדים:

ידוע לצד ב' כי רישום הזכויות בנכס א' על שם צד ב' , יבוצע במקביל לרישום הזכויות בנכס ב' על שם צד א' , והוא לא יבוא בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי הרשות בכל הקשור לעניין זה. והצדדים לא יבואו בטענות אחד למשנהו.
ידוע לעיריה כי מאחר וצד' א' הינה מדינת ישראל, לא יחולו עליה הסעיפים הנוגעים למיסים בהם צד' א' מחוייב בהם לפי הסכם זה.

19. (א) כתובות הצדדים לצורך הסכם זה הן:

"רמ"י : רח' יפו , 216 בניין שערי העיר, קומה 6, ת.ד 1928, ירושלים
"צד ב'" : 'כיכר ספרא 1, ירושלים
(ב) כל הודעה שתישלח ע"י אחד הצדדים למשנהו בדואר רשום לפי הכתובת הנ"ל , תיחשב כאילו התקבלה בתום 3 ימים מתאריך שליחתה.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

צד א' הרשות:

_____

צד ב' : עירית ירושלים מספר זהות : 500230008

_____

המאשר:

אם ההזדהות והחתימה על ההסכם נעשית דרך האזור האישי אזי אין צורך באימות החתימה כנדרש מטה.

אני החתום מטה _____ מאשר כי זיהיתי את החותם/החותמים מטעם צד ב' לפי תעודת הזיהוי , וכי על החתום_____

נספח א'

פרטי הנכס שצד א' מוסר ("נכס א'")

גוש	חלקה	הישוב	שטח החלקה	שטח חלקי החלקה במ"ר
רשום: 30435	151	ירושלים	4,147	486

נספח ב'

פרטי הנכס שצד ב' מוסר ("נכס ב'")

גוש	חלקה	הישוב	שטח החלקה	שטח חלקי החלקה במ"ר
רשום: 30868	28	ירושלים	8,799	285

ייפוי כח נוטריוני מיוחד בלתי חוזר

אנו הח"מ:

1.
2.

מסמיכים בזה את רשות מקרקעי ישראל, באמצעות מורשי חתימתה , ו/או את מנהל מרחב עסקי מרחב ירושלים ברשות מקרקעי ישראל , כולם ביחד ולחוד (להלן – מיופי כוחנו) לעשות בשמנו ובמקומנו את הפעולות הבאות, כולן או מקצתן:

1. למכור ולהעביר למדינת ישראל ו/או לרשות הפיתוח ו/או לקרן קיימת לישראל את הבעלות במקרקעין המתוארים ברשימה שלהלן, והרשומים על שמנו בלשכת רישום המקרקעין

<u>הרשימה</u>

גוש רשום : 30435

חלקות :

151 – חלקי

גוש רשום : 30868

חלקות:

28 – חלקי

(להלן – "המקרקעין")

2. וכן, מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל בסעיף 1 , יהיה כ"א ממיופי כוחנו מוסך לעשות בשמנו את הפעולות הבאות בקשר ל"מקרקעין" :

א. להופיע בשמנו , בעברנו ובמקומנו בפני כל המוסדות הממשלתיים, מועצות עירוניות , מועצות מקומיות , מועצות אזוריות , בתי משפט ו/או בתי דין מכל סוג ובכל הערכאות , לשכות ו/או פקידי הוצאה לפועל, ועדות ממשלתיות ו/או ועדות רשמיות כל שהן , בפני לשכות הסדר מקרקעין ו/או פקידיהם וכל טריבונל ו/או גוף מעין שיפוטי ו/או כל מוסד וגוף שהוקמו ע"פ כל דין ובפני כל אדם וגופים אחרים.

ב. להופיע בפני פקידי לשכת רישום מקרקעין כלשהי, ולחתום בשמנו ובמקומנו ובעבורנו על שטר מכר , שטרי חכירה ו/או העברת חכירה , שטרי משכנתא וכיוצא באלה, וכן לחתום על כל מסמך מן המסמכים הנהוגים בלשכת רישום המקרקעין , לרבות בקשות, הצהרות, הודעות, אישורים ומסמכים אחרים , כפי שיהא בהם צורך.

ג. לבקש רישום "הערת אזהרה" ו/או כל הערה הניתנת לרישום, בהתאם להוראות כל דין לגבי "המקרקעין ".

ד. להגיש בשמנו תביעות, בקשות, ,המרצות , הגנות והתנגדויות מכל סוג שהוא , בכל בית משפט ו/או בית דין בכל הערכאות ו/או בפני כל טריבונל ו/או גוף מעין שיפוטי , ובפני כל מוסד ממשלתי או עירוני , וכן להופיע בשמנו ובעבורנו בפניהם, ולהסמיך לצורך זה כל אדם שימצאו לנכון.

ה. להעביר את הסמכויות ע"פ ייפוי כוח זה לצד שלישי, בהתאם לשיקול דעתם של מיופי כוחנו.

3. הננו מוותרים בזה מראש על כל טענות ו/או תביעות מכל סוג שהוא כלפי מיופי כוחנו ו/או כלפי מי שיוסמך על ידם בקשר עם כל מעשה או מחדל מצידם בקשר עם ייפוי כוח בלתי חוזר זה.
4. ייפוי כוח זה הינו בלתי חוזר, ואינו ניתן לביטול, הואיל והוא ניתן להבטחת זכויות רמ"י ע"פ הסכם חליפין מיום שנערך בין הח"מ לבין רמ"י , ושלפיו התחייבו הח"מ להקנות את הבעלות ב"מקרקעין "לרמ"י

ולראייה באנו על החתום ביום_____ :_____

_____ _____ _____ _____

י"ט סיון, תשפ"ד
25 יוני, 2024

<u>הנדון: חוות דעת משפטית</u>
<u>נכס 1-9609</u>

1. חברת אמינפה חברה אמריקאית לפיתוח שטחי תעשיה בע"מ, ח.פ. 510553480 (להלן: "**החברה**") קידמה תוכנית איחוד וחלוקה שמספרה 101-0216614 (להלן: "**התב"ע**").

2. התב"ע אושרה למתן תוקף ביום 16.11.2019 ובמסגרתה נרשם גוש 30129 חלקה 76, מגרש מספר 2 לבעלות החברה והעירייה (להלן: "**המגרש**"), כאשר 89.8% מהיקף המגרש בבעלות החברה ו- 9.2% מהיקף המגרש בבעלות העירייה, בכפוף לכתב התחייבות בו מתחייבת החברה לבנות עבור העירייה משרדים בהיקף של 500 מ"ר.

3. בעקבות שינוי המדיניות באזור התעשייה תלפיות, החברה ממתינה לבחינה נוספת של היקף הזכויות הראויות.

4. עד לקביעת המדיניות באזור ולקביעת היקף הזכויות, החברה פנתה לאגף הנכסים בבקשה להפעיל צו חניה ארעי מכוח חוק הרשויות המקומיות (שימוש ארעי במגרשים ריקים), תשמ"ז-1987, וחלוקת הרווחים בהתאם לזכויות במגרש.

5. ביום 14.12.23 אישר פורום נכסים להתקשר בהסכם עם החברה להפעלת חניון במגרש וחלוקת ההכנסות בהתאם לחלקו היחסי של כל צד במגרש, עד שתאושר תב"ע חדשה ויוצא היתר בניה מכוחה.

לאור האמור אין מניעה משפטית להתקדם בהתקשרות מול החברה בהסכם להפעלת חניון וחלוקת הרווחים כמפורט בחוו"ד זו.

בברכה,
חן חייט אפרים, עו"ד
עוזרת ליועץ המשפטי לעירייה
צוות נכסים

14/12/2023

<u>הנדון: דיון פורום נכסים אשר יתקיים ביום 17.12.2023</u>

מקום: לשכת המנכ"ל

משתתפים:
איציק לארי, מנכ"ל
אלי מלכה, יועמ"ש
שמואל זליגמן, גזבר העירייה
ריטה לדזינסקי, מנהלת אגף הנכסים
רועי לביא, מנהל אגף תכנון
יהודה ארנד, עוזר מקצועי למנכ"ל העירייה
מוטי סטי, ראש צוות בכיר לנכסים
תהילה אלחרט, מומנה הקצאות ועסקאות
יעל דרייפוס, ממונה מיפוי ותכנון

1. החלפת מקרקעין במסגרת איחוד וחלוקה, בית טובי העיר – דיון חוזר 2
2. השכרת מגרש ושיתוף רווחים של יזם בחניון במעלות העירייה עד השלמת תהליכי תכנון 4
3. הפעלת שטחי מסחר ע"י עדן במעבר תת-קרקעי -שדי שזיר, רובע כניסה לעיר 5
4. גן טבציקי – הר הצופים 6
5. המרכז הישראלי להתמכרויות בירושלים 7
6. פרויקט אלטשולר – שכונת נילה (חניות פרטיות מתחת לשטח ציבורי) 8
7. הסדרת חוב באמצעות הסכם שכירות – טיפת חלב בית חנינא 10
8. פרויקט פינוי בינוי – גני ילדים חלופיים 12
9. החכרת שטחים בתת קרקע ומעל הקרקע בזכות דרך ברחוב פרומקין לפרויקט מלונאי ברחוב החבצלת 14
10. מתן רשות שימוש למוריה בנכס ברחוב היהודים 23 15

2. השכרת מגרש ושיתוף רווחים של יזם בחניון בבעלות העירייה עד השלמת תהליכי תכנון

נכס	כתובת	תב"ע	גוש/חלקה	מהות
9609	התעשייה תלפיות	מגרש 2 תב"ע 216614	30129/76	השכרת מגרש על ידי יזם ושיתוף העירייה ברווחים עד השלמת תכנון

רקע:

בתאריך 16/11/2019 אושרה למתן תוקף תוכנית 101-0216614 איחוד וחלוקה במסגרתה נרשם גוש/חלקה :30129/76 מגרש מספר 2 בתכנית לבעלות חברת אמינפה בהיקף של 89.8% משטח המגרש ויתרת המגרש בהיקף 9.2% לבעלות עיריית ירושלים, זאת בכפוף לכתב התחייבות בגינו מתחייב היזם לבנות עבור העירייה משרדים בהיקף של 500 מ"ר מבונה בתחום הבניין.

בעקבות שינוי המדיניות שנתגבש באזור התעשייה תלפיות ממתין היזם לבחינה נוספת של היקף הזכויות הראויות במקרעין, עד להבהירות המדיניות בנוגע למגרש זה פנה בשנתיים החולפות היזם לאגף הנכסים בבקשה להפעיל צו חנייה ארעי מכוח חוק הרשויות המקומיות (שימוש ארעי במגרשים ריקים), תשמ"ז-1987, וחלוקת הרווחים באופן השווה לזכויות בתחום החלקה.

בתאריך 29/08/2023 עמדה בתנאי סף תכנית 1229517 והיא בשלב איסוף חוות דעת גורמים לצורך דיון בהפקדה. התכנית מבקשת להפוך את שטח המגרש משטח בייעוד מסחר תעסוקה מיבנים ומוסדות ציבור לשטח בייעוד מגורים וזאת בהתאם למדיניות אזורית תלפיות.

מהות הבקשה:

בקשה לאישור עריכת הסכם התקשרות בין הצדדים בהתאם לבקשת היזם להפעלת חניון ארעי ע"י מפעיל מטעם היזם וחלוקת ההכנסות בהתאם להיקף הבעלות במגרש.

החלטה:

הפורום מאשר הסכם בין היזם לעירייה להפעלת חניון במגרש לתקופת הביניים עד שתאושר תב"ע חדשה ויוצא היתר בניה מכוחה. ההסכם יכלול חלוקת הכנסות בהתאם לחלקו היחסי של כל צד במגרש.

בס"ד

<u>הסכם שכירות</u>

שנערך ונחתם בירושלים ביום 20 לחודש יולי בשנת 2023

ב י ן : **אמינפה חברה אמריקאית לפתוח שטחי תעשייה בע"מ ח.פ 510553480**

מרחוב עליאש 8 כניסה ד', ירושלים 9458608

(להלן: "**המשכיר**")

<u>מצד אחד</u>

ל ב י ן : **זול ובגדול בע"מ, ח.פ** 514159334

מרחוב: התעשיה 8, ירושלים

(להלן: "**השוכר**")

<u>מצד שני</u>

הואיל : והמשכיר הינו הזכאי להשתמש ו/או להשכיר את הנכס המצוי באזור התעשייה בירושלים והידוע כגוש 30129 חלקה 76 (להלן: "**המקרקעין**");

והואיל : ולצורך הפעלת חניון, השוכר מעוניין לשכור מהמשכיר חלק מהמקרקעין, כמסומן בתשריט המצורף כ<u>**נספח א'**</u> להסכם זה, בשטח של כ-1450 מ"ר (להלן: "**המושכר**");

והואיל : והשוכר מעוניין לשכור מן המשכיר את המושכר במצבו הפיזי כמות שהוא (As is) (למען הסר ספק ללא ציוד הבקרה ושער הכניסה השייכים לשוכר הקודם), בשכירות חופשית ובלתי מוגנת, והמשכיר מסכים להשכיר לשוכר את המושכר, הכל בהתאם לתנאים המפורטים בחוזה זה להלן;

והואיל : והמושכר מושכר לשוכר בתוקף הוראות חוזה זה ללא תשלום דמי מפתח והשוכר מצהיר כי ידוע לו שחוזה שכירות זה לא מקנה ולא יקנה לו מעמד של דייר מוגן על-פי חוק הגנת הדייר [נוסח משולב], התשל"ב-1972, וכי עליו יהא לפנות את המושכר מייד בתום תקופת השכירות או במועד פקיעתו או ביטולו של חוזה זה;

והואיל : והמושכר מושכר כיום בשכירות בלתי מוגנת לשוכר (להלן: "**השוכר הקודם**") אשר יידרש לפנות את המושכר לא יאוחר מ 60 יום מיום חתימת הסכם זה;

והואיל : וברצון הצדדים להגדיר ולקבוע את מערכת היחסים המשפטיים שביניהם במסגרת הוראות חוזה זה.

<u>לפיכך הוסכם והותנה בין הצדדים כדלקמן:</u>

זול ובגדול בע"מ

אמינפה חברה אמריקאית לפיתוח שטחי תעשיה בע"מ
ח.פ. 510553480

1. <u>מבוא ונספחים</u>

1.1 המבוא להסכם זה ונספחיו מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.

1.2 הכותרות בהסכם זה הן לשם נוחיות הקריאה בלבד, ולא תשמשנה לפרשנות ההסכם או מונחיו.

2. <u>השכירות</u>

המשכיר משכיר בזה את המושכר לשוכר והשוכר שוכר בזה את המושכר מן המשכיר בכפוף ובהתאם להוראות הסכם זה.

3. <u>הצהרות הצדדים</u>

3.1 המשכיר מצהיר כי הינו בעל הזכויות במושכר וכי אין כל מניעה חוקית להתקשרותו בהסכם זה בכפוף לשימוש המותר על-פי הדין בלבד שיעשה השוכר במושכר.

3.2 השוכר מצהיר כי הוא ראה, מדד, בדק ובחן את המושכר, המקרקעין בהם מצוי המושכר, את סביבתם, את מצבו הפיזי של המושכר וגבולותיו, את תכניות בנין העיר החלות על המושכר, את השימושים המותרים במושכר על-פי דין, את מצבו הפיזי, המשפטי והתכנוני של המושכר, וכן כל פרט או נתון אחר שמצא לנכון, וכי, בכפוף להצהרות המשכיר בסעיף 3 להלן, הוא מצא את המושכר מתאים לו ולמטרותיו לשביעות רצונו המלאה, והוא מוותר על כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בכל הקשור לאמור בפסקה זולרבות טענות אי התאמה כלשהם.

3.3 השוכר מצהיר כי הוא בקיא בעסקו ובתנאי רישויו, וכי לפני חתימתו על הסכם זה, בדק בפועל את התאמת המושכר למטרת השכירות ואת האפשרות לקבלת הרשיון או הרשיונות הדרושים לו, להפעלת עסקו במושכר בהתאם למטרת השכירות וכי מצא את הנייל מתאים למטרת השכירות. השוכר מוותר בזאת מראש ובמפורש על כל טענת אי התאמה, ועל טענת ברירה מחמת מום ו/או לאחר ראיה, ו/או על טענת ברירה אחרת כלשהי, בגין המושכר ושכירתו, פרט לפגם נסתר שהיה ידוע למשכיר והוא לא גילה אודותיו לשוכר.

3.4 השוכר מצהיר כי השגת כל רישיון ו/או היתר וקיומו שידרשו לשם הפעלת עסקו של השוכר במושכר בהתאם למטרת השכירות, תתבצע באחריותו ועל חשבונו של השוכר בלבד **למעט במקרה בו יהיה צורך בקבלת היתר לשימוש חורג**. ככל שעיריית ירושלים תדרוש כן, באפשרות המשכיר להחליט, **בשיקול דעתו הבלעדי,** באם לבצע עבור השוכר את הליך השימוש החורג או לא. באם החליט המשכיר שלא לבצע את השימוש החורג תעמוד לשוכר הזכות לבטל את ההסכם בהתראה בכתב ומראש של 30 יום ולא תעמוד לאף אחד מהצדדים כל טענה או תביעה בגין אי ביצוע הליך שימוש החורג ו/או בגין ביטול ההסכם. באם החליט המשכיר לבצע את הליך השימוש החורג המשכיר והשוכר ישתפו פעולה ויחתמו על הבקשות הנחוצות אולם כל זאת – בלבד שלא יהיה בכך כדי להטיל עליו חיובים ו/או אחריות כלשהם מעבר למפורט במפורש בהסכם זה וכן שלא יהיה בכך כדי ליצור הגבלות על השימוש במושכר ו/או במקרקעין, בין אם בתקופת השכירות ובין אם לאחריה.

3.5 השוכר מצהיר כי אי קבלת רשיון כדין או פסילת רשיון לא תזכה את השוכר בהפסקת השכירות ולא תשחרר את השוכר מכל התחייבויותיו לפי הסכם זה, לרבות נשיאה בכל התשלומים החלים עליו לפי הסכם זה **למעט** במקרה של החלטת המשכיר שלא לבצע הליך שימוש חורג על פי סעיף 3.4 לעיל.

זול ובגדול בע"מ

אמינפה חברה אמריקאית
לפיתוח שטחי תעשיה בע"מ
ח.פ. 510553480

3.6 השוכר מצהיר ומתחייב בזאת להשתמש בחניון באופן שלא יפריע לשימוש אדם ו/או חברה ו/או גוף ו/או רשות כלשהם וכי ידוע לו שהמשכיר אינו אחראי לכל נזק ו/או מטרד שייגרם לשוכר בחניות, במידה וייגרם, מכל צד שלישי שהוא, והוא מצהיר ומסכים לכך כי בחתימתו על הסכם זה הוא מוותר מראש על כל תביעה ו/או דרישה ו/או טענה כלפי המשכיר ו/או מי מטעמו בגין נזק ו/או מטרד שייגרם לו כאמור, ככל שייגרם.

3.7 השוכר מצהיר כי הוא מודע לכך כי נכון להיום המושכר איננו מחובר לתשתיות וכי הוא לבדו יהיה אחראי לאספקת מים, חשמל וכל תשתית אחרת למושכר. והוא שוכר את המושכר על אף האמור לעיל. כל ההוצאות לשם הקמת תשתיות והספקת המים, החשמל ושאר התשתיות וכן כל התשלומים בגין אחזקתן ו/או השימוש והצריכה השוטפת – יחולו על השוכר לבדו.

3.8 הצדדים מצהירים כי אין כל מניעה על-פי דין ו/או הסכם להתקשרותם בהסכם זה ולקיום התחייבויותיהם על פיו. ככל שהצדדים הם חברה: הצדדים מצהירים כי הם מוסמכים על-פי מסמכי היסוד להתקשר בהסכם זה ולקיימו, וכי הרשאים והמוסמכים לחתום על הסכם זה הם אלו אשר חתמו עליו וחתימתם בצירוף חותמת הצדדים מחייבת אותם לכל דבר ועניין וכי דירקטוריון הצדדים אישר כדין ובהתאם לתקנון הצדדים את התקשרותם בהסכם זה וקיום התחייבויותהם על-פיו ו/או כנובע הימנו.

4. אי תחולת חוק הגנת הדייר

4.1 הצדדים מאשרים ומתחייבים בזאת:

4.1.1 כי השוכר לא שילם ולא התחייב לשלם בכל צורה ואופן שהוא, והמשכיר לא קיבל ולא התחייב לקבל בכל צורה ואופן שהוא בגין זכויות השכירות במושכר דמי מפתח ו/או סכום אחר כלשהו למעט דמי שכירות כמפורט בחוזה זה.

4.1.2 כי לא יחולו לגבי המושכר ו/או לגבי חוזה זה הוראות חוק הגנת הדייר (נוסח משולב), התשל"ב-1972, ו/או חוקי הגנת הדייר העתידיים, והשוכר אינו ולא יהיה בכך צורך ודרך שהיא דייר מוגן.

4.1.3 כי לא היה בכוונתם ליצור קשר של שכירות מוגנת על-פי חוק הגנת הדייר ותנאי זה הינו תנאי מוקדם לקבלת הסכמתם של המשכיר לעריכת חוזה זה.

5. <u>תקופת השכירות</u>

5.1 תקופת השכירות הינה בת 3 שנים החל מיום פינוי המושכר מחזקתו של השוכר הקודם (לא יאוחר מ 90 יום מיום חתימת הסכם זה) ועד לשלוש שנים מיום מועד זה (להלן: "תקופת השכירות"). מוסכם כי אי פינוי המושכר על ידי השוכר הקודם בתוך תקופה של 90 יום מיום חתימה על הסכם זה לא יזכה את השוכר בכל פיצוי או טענה. באם לא נמסר המושכר לשוכר לאחר 90 יום מיום החתימה על הסכם זה, יהיה זכאי השוכר לפיצוי מוסכם ומוחלט, ללא אפשרות לתבוע כל סעד נוסף, של 10,000 ₪ בתוספת מע"מ כדין לחודש (או חלק יחסי ממנו בהתאם למועד המסירה) וזאת לא מעבר לתקופה של 5 חודשים בלבד. באם לא נמסר המושכר לשוכר תוך 8 חודשים מיום חתימה על הסכם זה יבוטל ההסכם באופן אוטומטי ומעבר לפיצוי של 50,000 ₪ (בעבור 5 חודשי עיכוב במסירה) לא תעמוד לשוכר כל טענה או מענה.

5.2 המשכיר יהא רשאי לסיים או להפסיק את השכירות לאחר 24 חודשים מתחילת תקופת השכירות ובלבד שנשלחה על ידו הודעה בכתב שתימסר 90 יום מראש

אמינמה חברה אמריקאית
לפיתוח שטחי העשיה בע"מ
ח.פ. 510553480

לאחר תום 24 החודשים כאמור השוכר לא יהיה זכאי לכל פיצוי ו/או סעד בגין פינוי מוקדם זה, אם יהיה. סעיף זה הינו סעיף יסודי בהסכם זה.

5.3 למען הסר ספק מובהר, כי השוכר יהא חייב בתשלום מלוא דמי השכירות, מיסים וכל תשלומים נוספים החלים עליו על פי הסכם זה גם אם יחדל מכל סיבה שהיא להפעיל את עסקו במושכר ו/או אם מכל סיבה שהיא יפנה את המושכר לפני תום תקופת השכירות שלא קשורה במשכיר וזאת מבלי לגרוע מכל סעד אחר המוקנה למשכיר על פי הוראות ההסכם וכל דין.

5.4 המושכר יימסר לשוכר במצבו הנוכחי (AS IS) כשהוא כולל את כל המצוי בו במצבו היום למעט ציוד הבקרה ושער הכניסה השייכים לשוכר הקודם.

5.5 הפרתו של סעיף 5 ע"י השוכר, על איזה מסעיפי המשנה שלו, מהווה הפרה יסודית של הסכם זה, המזכה את המשכיר בכל הסעדים והתרופות ע"פ הסכם זה וע"פ כל דין, לרבות ובעיקר פינויו של השוכר מהמושכר באופן מידי.

6. <u>דמי השכירות</u>

תמורת זכות השכירות בהתאם להוראות הסכם זה מתחייב השוכר לשלם למשכיר דמי שכירות כדלקמן:

6.1 דמי השכירות בתקופת שנת השכירות הראשונה יהיו בסך של 20,000 ש"ח, (עשרים אלף שקלים) בתוספת מע"מ כשיעורו כדין לכל חודש מחודשי השכירות והם ישולמו עד ידי השוכר בהתאם להוראות הסכם זה לא יאוחר מה-20 לכל חודש (להלן: "דמי שכירות"). במעמד החתימה על הסכם זה ימסור השוכר למשכיר עבור 12 החודשים הראשונים של תקופת השכירות 12המחאות חתומות וערוכות לפקודת המשכיר כאשר כל המחאה תהא ע"ס חודש אחד של דמי שכירות בתוספת מע"מ כדין ולפירעון ביום ה-20 לחודש. 30 ימים לפני סיום כל שנת שכירות ימציא השוכר למשכיר 12 המחאות נוספות עבור שנת השכירות הבאה כתנאי מוקדם להמשך השכירות.

6.2 בגין המושכר והחל משנת השכירות השנייה ובכל שנה לאחר מכן, יועלו דמי השכירות בשיעור של 2% באופן שדמי השכירות בכל שנה יהיו גבוהים ב2% מדמי השכירות שיקבעו בחודש האחרון של השנה שקדמה לה.

6.3 דמי השכירות יוצמדו למדד המחירים לצרכן ("**המדד**"), כמפורט: ככל שבמועד תשלום דמי השכירות יהיה המדד שהתפרסם לפני פרעונו בפועל של התשלום (להלן: "**המדד החדש**") גבוה מהמדד הידוע במועד מסירת המושכר לשוכר זה (להלן: "**מדד הבסיס**"), ישלם השוכר את דמי השכירות כשהם מוגדלים באותו שיעור בו עלה המדד החדש לעומת מדד הבסיס. ירידה במדד לעומת מדד הבסיס לא תזכה את השוכר בהקטנת סכום דמי השכירות. מוסכם כי חישוב הפרשי ההצמדה ותשלומם יבוצע בתום כל ששה חודשי שכירות.

6.4 כל סכום שיגיע למשכיר מהשוכר אשר לא ייפרע במועדו, יישא - בנוסף להצמדה לשער הגבוה מבין המועד הקבוע לתשלום לבין מועד התשלום בפועל - ריבית פיגורים בשיעור המירבי הנהוג בבנק לאומי לישראל בע"מ על חריגות בחשבונות עו"ש דביטורי בתוספת של 2% לחודש כאשר הריבית מצטרפת לקרן מדי חודש, וזאת החל ממועד התשלום הנקוב בחוזה זה לגבי הסכום שבפיגור ועד לתשלומו בפועל. שום דבר האמור לעיל לא יתפרש כמקנה לשוכר זכות לפגר פיגור כלשהו בתשלום דמי השכירות על-פי חוזה זה ואין באמור בסעיף זה לעיל כדי לגרוע מכל סעד או זכות אחרים המוקנים למשכירים במקרה כאמור על-פי חוזה זה או על-פי כל דין.

6.5 במקרה שבו השוכר לא ישלם את דמי השכירות יהא המשכיר רשאי לבטל את הסכם זה באופן מידי ללא צורך בהודעה מוקדמת כלשהי, אין באמור בסעיף זה

זול ובמדגל בע"מ

אמינפה-חברה אמריקאית
לפיתוח שטחי התעשיה בע"מ
ח.פ. 510553480

לעיל כדי לגרוע מכל סעד או זכות אחרים המוקנים למשכירים במקרה כאמור על-פי חוזה זה או על-פי כל דין.

6.6 הפרת סעיף 6 על כל סעיפיו יהווה הפרת יסודית של הסכם זה.

7. **<u>מטרת השכירות</u>**

7.1 מוסכם בזאת כי מטרת השכירות היא הפעלת חניון במושכר בלבד.

8. **<u>מיסים ותשלומים נוספים</u>**

8.1 כל המיסים, האגרות, הארנונות, התשלומים והיטלי החובה החלים או שיחולו, עירוניים וממשלתיים, שוטפים או חד-פעמיים, אשר מוטלים או שיוטלו על המושכר או על מחזיק במושכר, במישרין או בעקיפין, החל ממועד תחילת תקופת השכירות ועד למועד סיום ההתקשרות לפי חוזה זה או עד למועד פינויו של המושכר בפועל על-ידי השוכר (לפי המאוחר), לרבות, אך לא רק, מס עסקים, אגרת שילוט, ארנונה כללית, אגרות אשפה וכיו"ב, יחולו על השוכר בלבד וישולמו על-ידו. תשלומים כנ"ל ישולמו ע"י השוכר במועד החוקי שיש לשלמם לרשויות. השוכר ידאג להרשם כמחזיק בנכס בעיריית ירושלים החל מיום מסירת החזקה על פי הסכם זה.

8.2 השוכר ישא בכל התשלומים וההוצאות בגין אספקת חשמל, מים וכיוצ"ב למושכר וכן בגין כל תשלום אחר שיחול בגין השימוש השוטף ואחזקת המושכר באים יהיו. השוכר ישא בכל חוב, ריבית, קנס ותשלום אחר עקב איחור בתשלומים אלו וניתוק שירותים.

8.3 השוכר ישא בתשלום מס ערך מוסף או כל מס אחר שיתווסף למע"מ או יבוא במקומו ושהחוק יחילו על תשלום דמי השכירות ו/או כל תשלום אחר האמור להשתלם לפי הוראות הסכם זה ("**מע"מ**"), הכל על-פי השיעור החוקי כפי שיהיה מעת לעת.

8.4 השוכר ידאג להירשם בעיריית ירושלים, בחברת החשמל, חברת הגיחון וכיוצא באלו רשויות כמחזיק במושכר, על מנת שהחיובים הנ"ל יוצאו על שמו ישירות. וזאת בתוך 14 ימים ממועד חתימת חוזה זה. מובהר בזאת, כי בכל מקרה, לא יהא בהימנעות מי מהרשויות האמורות לעיל, מלהתקשר ישירות עם השוכר כאמור, כדי לגרוע מהתחייבויותיו של השוכר כלפי המשכיר, לשאת לבדו באילו מן התשלומים הנ"ל. התשלום וההוצאות בגין חיבור המונים לרבות הפקדונות, יחולו על השוכר וישולמו על ידו, לפי דרישת המשכיר ועל-פי חשבון שיוגש על-ידי הגופים הרלוונטיים.

9. **<u>אחריות ושיפוי</u>**

9.1 מבלי לגרוע מכל חבות ו/או התחייבות של השוכר, השוכר מצהיר ומאשר כי הוא לבדו יהיה אחראי לכל אובדן ו/או נזק ו/או הפסד שייגרמו במושכר ו/או למושכר ו/או לתכולתו ו/או לכל אדם ו/או רשות, לרבות המשכיר ולרבות המועסקים ע"י השוכר, אשר ינבעו מניהול עסקיו במושכר ו/או מהחזקה ו/או משימוש במושכר ובדרכי הגישה אליו ו/או מכל מעשה או מחדל אחר של השוכר ו/או מי מטעמו וכן לכל עוולה שתיגרם על-ידי השוכר או מי מטעמו.

9.2 השוכר ישפה ויפצה את המשכיר מיד לפי דרישה, בגין כל תשלום, נזק, הפסד או הוצאה שיהיו למשכיר, במישרין ו/או בעקיפין, כתוצאה מנזקים להם אחראי השוכר לפי חוזה זה.

9.3 המשכיר יודיע לשוכר בכתב על כל תביעה ודרישה בכתב שיתקבלו אצלם ושהשוכר חייב בגינן בשיפוי של המשכיר כאמור, תוך זמן סביר מעת קבלתן אצל המשכיר. כל ההוצאות, התשלומים והאחריות מכל מין וסוג שהוא, הכרוכים בהליכים הנ"ל שהשוכר אחראי להם לפי האמור בחוזה זה, יחולו אך ורק על השוכר.

דול (בסמול) בע"מ

אמינפה חברה אמריקאית
לפיתוח שטחי תעשיה בע"מ
ח.פ. 510553480

10. **ביטוחים**

10.1 מבלי לגרוע מאחריות השוכר על פי חוזה זה ו/או על פי כל דין, מתחייב השוכר לערוך, לרכוש ולקיים במשך כל תקופת השכירות, את הביטוחים הבאים, אשר ייערכו בחברת ביטוח המורשית לפעול בישראל ע"פ דין:

10.2 ביטוח חבות כלפי צד שלישי - לביטוח נזק גוף ו/או רכוש לצד שלישי כתוצאה מהפעלתו של החניון על ידי השוכר בתקופת השכירות, כאשר גבולות האחריות בפוליסה לא יפחתו מסכום של 5,000,000 ₪ למקרה ולתקופה.
הפוליסה תורחב במפורש כדי לכסות גם חבות בגין נזקי גוף ורכוש אשר נגרמו, במישרין ו/או בעקיפין, על ידי כלי רכב, מחסומים או שערים מכל סוג, אש וכיו"ב.

10.3 ביטוח חבות מעבידים כלפי עובדים המועסקים על ידי השוכר;

10.4 הפוליסות המפורטות לעיל יכללו תנאי לפיו השוכר לבדו יישא בתשלום הפרמיות וההשתתפויות העצמיות הנקובות בפוליסות, וכל תשלום אחר שיידרש על ידי מבטחו.

10.5 השוכר פוטר את המשכיר מכל אחריות בגין נזק שלשוכר הזכות לשיפוי בגינו על-פי הביטוחים שעל השוכר לערוך (או שלשוכר הייתה הזכות לשיפוי בגינו אלמלא קיום תת ביטוח או ההשתתפויות העצמיות הנקובות בפוליסות), ובלבד שהפטור מאחריות כאמור לא יחול לטובת מי שגרם לנזק בזדון. ביטוחי החבויות יורחבו לכלול את המשכיר כמבוטח נוסף בגין מעשים ו/או מחדלים של השוכר ובכפוף לסעיף אחריות צולבת.

10.6 ביטוחי השוכר יהיו ראשוניים לכל ביטוח הנערך על ידי המשכיר ומבטחו של השוכר מוותרת על כל זכות שיתוף של ביטוחי המשכיר. כל ביטוחי השוכר יכללו תנאי על פיו, השוכר ומבטחיו מוותרים על כל זכות תחלוף כלפי המשכיר ו/או מי מטעמו אך למעט כלפי מי שגרם לנזק בזדון. היה והותר לשוכר, על ידי המשכיר, בהתאם להוראות חוזה זה. לבצע פעולות נוספות בחניון, ו/או אם לדעת השוכר או לדעת המשכיר יש צורך בעריכת ביטוחים נוספים או משלימים מעבר לביטוחים המפורטים לעיל, מתחייב השוכר לערוך את כל הביטוחים המתחייבים לכך דיחוי.

11. **פינוי המושכר**

11.1 השוכר מתחייב בזאת לפנות את המושכר בתום תקופת השכירות או בתוך 14 ימים ממועד ביטול חוזה זה כאמור בסעיפים 5.1 ו 12 להלן או עם קיצור ו/או סיום השכירות או מכות הודעה שתינתן על המשכיר בהתאם לסעיף 5.2 לעיל, הכל על-פי המועד המוקדם יותר, ולהחזיר את המושכר לחזקתו הבלעדית של המשכיר

11.2 השוכר מתחייב להחזיר את המושכר למשכיר, כשהמושכר במצב תקין וראוי כפי שקיבלו במועד מסירת המושכר, למעט בלאי סביר, **ולמעט** כל התוספות, והמערכות שיוקמו במושכר, ככל שיוקמו אשר יישארו בבעלות השוכר ובראשותו.

12. **הפרות וסעדים**

12.1 מוסכם ומוצהר בזאת שהפרת תנאי מתנאי חוזה זה על-ידי צד מהצדדים לחוזה זה תקנה למשנהו את כל הסעדים והתרופות המוקנים לו על-פי חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), התשליא-1970, וזאת בנוסף לכל הסעדים והתרופות המוקנים לו על-פי הוראות חוזה זה.

12.2 מוסכם בין הצדדים כי חרף הוראות חוזה זה באשר לתקופת השכירות ו/או סיום השכירות, הרי שהמשכיר יהיו רשאים לבטל חוזה זה ולפנות

זול ובגדול בע"מ

אמינפה הברה אמריקאית
לפיתוח שטחי תעשיה בע"מ
ח.פ. 510553480

את השוכר מהמושכר בהודעה חד-צדדית של 14 ימים מראש ובכתב, בכל אחד מהמקרים המפורטים להלן:

12.2.1 אם השוכר לא שילם למשכיר במועד תשלום כלשהו החל עליו על-פי חוזה זה, ואף לא בתוך 14 ימים מיום שקיבל על כך התראה בכתב. מובהר כי איחור בתשלום של עד 14 יום לא יהווה עילה לפינוי השוכר מהמושכר לפי סעיף זה וכן לא יהווה הפרה יסודית של ההסכם;

12.2.2 אם השוכר הפר ו/או לא קיים במועד כל תנאי אחר לחוזה זה ולא תיקן את ההפרה בתוך 14 ימים מעת שנדרש לכך בכתב על-ידי המשכיר;

12.2.3 הוגשה בקשה לבית משפט מוסמך לפירוק השוכר, להכריזו פושט רגל, למנות לו נאמן, מפרק, מפרק זמני, קדם מפרק, כונס לנכסיו (או כל חלק מהם), להקפאת הליכים ו/או להטלת עיקול על נכסיו (או כל חלק מהם) וניתן צו לפי הבקשה אם שהבקשה לא בוטלה או נדחתה בתוך 30 יום מהגשתה לביהמ"ש ו/או באם השוכר הגיש בקשה לפירוקו או להכריזו כפושט רגל ו/או לעריכת הסדר נושים ואלה לא בוטלו בתוך 30 יום.

12.3 בוטל

12.4 ניתנה על-ידי המשכיר הודעת ביטול לשוכר כאמור בסעיף 14.2 לעיל, יחולו ההוראות הבאות:

12.4.1 למשכיר תהא זכות עיכבון על ציוד השוכר כביטחון לתשלום כל הפיצויים והכספים שיגיעו למשכיר. המשכיר יהיו זכאים לחלט את הציוד ו/או להיפרע ממנו על-ידי מכירתו או בכל דרך אחרת, לפי שיקול דעתם המוחלט, לשם פירעון חובות השוכר כלפיהם באם אלו לא ייפרעו תוך 30 יום ממועד קבלת דרישה ראשונה בכתב.

12.4.2 כל צד יהיה אחראי להחזיר לרעהו מיד עם קבלת דרישה ראשונה בכתב את כל ההוצאות, הנזקים וההפסדים שייגרמו לו עקב הפרת החוזה על ידי הצד השני.

12.4.3 לשוכר לא תהא כל זכות להתנגד בכל דרך שהיא ו/או לנסות לעכב או למנוע התפשרות בין המשכיר לבין כל שוכר אחר ו/או לנסות ולמנוע או לעכב ביצוע השכרת המושכר לשוכר חליף כלשהו. כל האמור יחול הן ביחסים שבין המשכיר לשוכר והן ביחסים שבין השוכר לשוכר החליף ייחשב בין היתר כהוראות חוזיות לטובת צד שלישי לטובת השוכר החליף.

12.5 כל סכום שהשוכר חייב בו לפי חוזה זה לצדדים שלישיים, כולל מיסים, תשלומי חובה, תשלומים אחרים, פרמיות ביטוח וכיו"ב, שהשוכר לא ישלמו אף לאחר 14 ימים מהמועד הקבוע לתשלומו ואף לא שילמו לאחר 7 ימים ממסירת התראה בכתב מהמשכיר, יהיה המשכיר רשאי לשלמו במקום השוכר (לאחר שמסר לשוכר התראה כאמור בדבר כוונתם לעשות כך) ובמקרה זה ייחשב כחוב של השוכר למשכיר, בר-פירעון תוך 14 יום מדרישת המשכיר בכתב. וזאת בנוסף לכל סעד אחר השמור למשכיר לפי חוזה זה ולפי כל דין.

12.6 בכל מקרה של אי פינוי המושכר במועד על-ידי השוכר עם סיום תקופת השכירות או עם ביטול הסכם זה, ולאחר שניתנה לשוכר התראה בכתב 7 (שבעה) ימים מראש, יהיה המשכיר זכאים, מבלי לגרוע מזכותם לכל סעד אחר:

12.6.1 בעצמו ו/או באמצעות אחרים, תוך שימוש בכוח סביר אם הדבר נדרש לדעתם, להיכנס למושכר על מנת לתפוס את כל החפצים או המיטלטלין

אמינפה חברה אמריקאית להיחות שטחי תעשיה בע"מ
ח.פ. 510553480

שיהיו מצויים בו ו/או לפנותם, וכן למנוע מהשוכר או מי מטעמו גישה אליו בכל דרך שימצאו לנכון.

12.6.2 קמה למשכיר עילת פינוי, הגיע המועד לפינוי והשוכר לא פינה את המושכר בעצמו, רשאים המשכיר להיעזר בסעד עצמי, לפרוץ מנעולי השוכר, להיכנס למושכר, לתפוס בו חזקה ולפנות פיזית את השוכר וחפציו מבלי שתחול על המשכיר כל אחריות ו/או חובת שמירה כלשהי עקב כך.

12.6.3 כל ההוצאות שבהן יישא המשכיר לצורך פינוי המושכר יחולו על השוכר ויהוו חוב מצידו למשכיר.

13. <u>הסבת זכויות</u>

8.1. השוכר לא יהיה רשאי להעביר ו/או להסב ו/או להמחות ו/או למסור ו/או להרשות למישהו אחר להשתמש בו בין ברישיון ובין בדרך אחרת ו/או לשתף אחר בהחזקת המושכר, כולו או חלקו, או בשימוש בו או בהנאה ממנו, בין בתמורה ובין שלא בתמורה ו/או למשכן ו/או לשעבד זכויותיו עפ"י הסכם זה כולן או בחלקן, המושכר מיועד להשכרה ללקוחות השוכר בלבד.

13.1 המשכיר יהיה רשאי למכור ו/או להעביר ו/או להמחות ו/או להסב ו/או למשכן ו/או לשעבד בכל עת את זכויותיו והתחייבויותיו לפי הסכם זה לכל אדם או גוף שהוא תוך מתן הודעה בכתב לשוכר מבלי שיהיה צורך בקבלת הסכמת השוכר לכך ובתנאי שזכויות השוכר עפ"י הסכם זה לא תפגענה.

14. בטחונות

14.1 במועד חתימת הסכם זה, וכתנאי מקדמי לתוקפו של הסכם זה, ימסור השוכר למשכיר ערבות אישית בנוסח המצורף כנספח ב' להסכם זה, חתום על ידי בעלי החברה, אבי יוחנן.

14.2 היה והשוכר יפר הוראה כלשהי מהוראות החוזה, לרבות אך לא רק במקרה בו יגיע למשכיר מהשוכר תשלום כלשהו שלא ישולם במועדו (לרבות ובלי לגרוע מכלליות האמור, סכומים בגין התחייבות השוכר לשפות את המשכיר), והשוכר לא ישלם את התשלום או לא יתקן את ההפרה הנ"ל אף לאחר התראה בכתב בת 7 ימים, יהיה המשכיר רשאי לדרוש או לתבוע כל חוב כאמור ישירות מהערב, וזאת בלי לגרוע מכל סעד ו/או תרופה ו/או זכות המוקנים למשכירה על פי החוזה ו/או על פי כל דין, והכל לשיקול דעתו המוחלט והבלעדי של המשכיר.

14.3 מסירת הערבות ו/או כל שימוש שיעשה בה, לא יגרעו מכל זכות ו/או סעד הנתונים למשכירים על-פי הסכם זה ו/או על-פי דין. מסירת הערבות, תהווה, בין היתר, תנאי מוקדם לקיומם של חיובי המשכיר על-פי הסכם זה. מובהר, כי עיכוב במסירת כתב הערבות לא יהווה עיכוב לעניין תשלום דמי השכירות ו/או ההוצאות והמסים שעל השוכר לשלם בהתאם להסכם זה.

15. <u>שונות</u>

15.1 שום ויתור, ארכה, הנחה, או הימנעות מפעולה, בין בכלל ובין במועד מצד המשכיר לא יחשבו כויתור על זכויות המשכיר על פי הסכם זה.

15.2 כל שינוי בתנאי הסכם זה, בין מפורש ובין מכללא יהיה תקף רק אם נערך בכתב ונחתם על ידי המשכיר.

15.3 סכומים שהצדדים לחוזה זה יהיו חייבים זה לזה לא יהיו ניתנים לקיזוז אלא אך רק לאחר קבלת הסכמה מוקדמת בכתב מן הצד השני.

זול וקבדולן בע"מ

אמינפה הברה אמריקאית
לפיתוח שטחי ותעשיה בע"מ
ח.פ. 510553480

15.4 מוסכם בזה בין הצדדים כי הסכם זה ממצה את כל ההסכמות שבין הצדדים בקשר עם הסכם זה וכי לכל הצעה התחייבות ומצג שנעשו לפני חתימת הסכם זה ואשר לא באו לידי ביטוי בהסכם זה, לא תהיה כל נפקות.

16. **<u>סמכות שיפוט</u>**

16.1 הדין המהותי שיחול על הסכם זה ועל כל יתר היחסים המשפטיים בין המשכיר לשוכר, אף מעבר לתקופת ההסכם יהא הדין הישראלי.

16.2 סמכות השיפוט הייחודית בכל מחלוקת בין הצדדים תהיה לבתי המשפט בירושלים, ולהם בלבד.

17. **<u>הודעות</u>**

כתובות הצדדים לצורך הסכם זה הינן כמופיע במבוא להסכם זה.

הצדדים מסכימים כי הכתובות הנ"ל יהיו הכתובות המוסכמות להמצאת כתבי בית דין.

<u>ולראיה באו הצדדים על החתום היום:</u>

זול ובגדול בע"מ

ה ש ו כ ר

אמינסה הבנק אמריקאית
למיתוח שטחי התעשיה בע"מ
510553580

ה מ ש כ י ר

כתב ערבות

אני החי"מ,

שם: **אבי יוחנן** ת"ז מס' 027729599, מרחוב מנחת 78, ירושלים טלפון: 0507441658

אנו מאשרים בזאת, כי קראנו היטב את הסכם השכירות שנערך ונחתם ביום 20.07.2023 בין **אמינפה חברה אמריקאית לפתוח שטחי תעשייה בע"מ** (להלן: "**המשכיר**") לבין זול ובגדול בע"מ ח.פ. 514159334 (להלן: "**השוכר**" ו- "**הסכם השכירות**").

אנו ערבים בזה כלפי המשכיר ביחד ולחוד לקיום וביצוע כל התחייבויות השוכר בהסכם השכירות, לרבות הבטחת ביצוע פינוי המושכר במועד.

ערבות זו תחול גם על כל שינוי בהתחייבויות השוכר על פי הסכם השכירות כפי שיוסכם עליו בין השוכר למשכיר ו/או על הארכת תקופת הסכם השכירות ו/או על התחייבויות נוספות כלשהן שיקבל על עצמו השוכר כלפי המשכיר, מבלי שהמשכירה תהא חייבת להודיע לנו עליהם ולקבל את הסכמתנו תחילה.

ערבות זו הינה גם התחייבות עצמאית, אוטונומית ובלתי מותנית לשיפוי המשכיר, וזאת גם במובן המונח "**התחייבות לשיפוי**" בסעיף 16 לחוק הערבות, תשכ"ז-1967. ערבותנו זו תישאר בתוקף מלא גם אם ישונו תנאים מתנאי הסכם השכירות וגם אם יבוטלו מכל סיבה שהיא בטחונות ו/או ערבויות אחרות אם ניתנו במסגרת הסכם השכירות.

אנו נדאג, כי השוכר יפנה את המושכר במועד, ובהתאם לכל תנאי הסכם השכירות, ואנו מקבלים על עצמנו את כל התוצאות הנובעות במישרין ובעקיפין מאי מילוי התחייבות זו.

אנו נשלם למשכיר, מיד לכשנדרש לכך, ובלא אומר ודברים, כל סכום הן בבחינת תשלום וגם/או שיפוי וגם/או פיצוי, והן בבחינת כל תרופה וסעד, ולא נטען כל טענה בקשר לכך.

המשכיר תהיה פטורה מלפנות תחילה ולדרוש תחילה פירעון מהשוכר או לנקוט נגדו בהליכי גביה, והוראות פרק ב' לחוק הערבות תשכ"ז - 1967 לא תחולנה על ערבות זו. פשרה עם השוכר או ויתור כלפיו על ידי המשכיר, אם יהיו, לא יגרעו מאחריותנו להתחייבויות בשוכר במלואן כאמור לעיל. ערבות זו תעמוד במלוא תוקפה גם אם יתברר כי קיים פגם בהתחייבות של השוכר או שהוא מנוע מלהתקשר בהסכם השכירות.

אנו מוותרים בכשר לערבותנו זו על כל טענה שיכולה להיות לנו לפי חוק הערבות, התשכ"ז – 1967, ולפי כל דין אחר.

ערבותנו זו תחול גם אם מי מבין הערבים האחרים הרשומים לעיל לא חתם על ערבותו בשולי כתב ערבות זה.

ערבותנו זו הינה בלתי חוזרת ובלתי ניתנת לביטול, וידוע לנו כי מתן הערבות על ידנו הינו תנאי מוקדם להתקשרות המשכיר בהסכם השכירות.

כתב ערבות זו מנוסח בלשון רבים מטעמי נוחות בלבד - והוא יחול בהתאמה גם על ערב אחד בלבד.

היום, 2 לחודש יולי 2023

אבי יוחנן

עו"ד מאשר חתימת פנים השוכר

חוזה שכירות בלתי מוגנת

שנערך ונחתם בירושלים היום 21 לחודש יוני 2022

בין: **אמינפה חברה אמריקאית לפתוח שטחי תעשייה בע"מ ח.פ 51-055348-0**

מרחוב בית"ר 2, ירושלים (אצל אפרים אברמזון ושות', עורכי דין)

(להלן: "המשכיר")

מצד אחד;

ובין: **ימית אף אס בע"מ ח.פ 51-261867-9**

מרחוב רבי עקיבא 8 ירושלים

(להלן: "השוכר")

מצד שני;

הואיל : והמשכיר הינו הזכאי להשתמש ו/או להשכיר את הנכס המצוי באזור התעשיה בירושלים והידוע כגוש 30129 חלקה 76 (להלן: "המקרקעין");

והואיל : ולצורך הפעלת חניון בתשלום, השוכר מעוניין לשכור מהמשכיר חלק מהמקרקעין, כמסומן בתשריט המצורף כנספח א' להסכם זה, בשטח של כ-1450 מ"ר (להלן: "המושכר" או "החניון")

והואיל : והשוכר מעוניין לשכור מן המשכיר את המושכר במצבו הפיזי כמות שהוא (As Is), בשכירות חופשית ובלתי מוגנת, והמשכיר מסכים להשכיר לשוכר את המושכר, הכל בהתאם לתנאים המפורטים בחוזה זה להלן;

והואיל : והמושכר מושכר לשוכר בתוקף הוראות חוזה זה ללא תשלום דמי מפתח והשוכר מצהיר כי ידוע לו שחוזה שכירות זה לא מקנה ולא יקנה לו מעמד של דייר מוגן על-פי חוק הגנת הדייר [נוסח משולב], התשל"ב-1972, וכי עליו יהא לפנות את המושכר מייד בתום תקופת השכירות או במועד פקיעתו או ביטולו של חוזה זה;

והואיל : וברצון הצדדים להגדיר ולקבוע את מערכת היחסים המשפטיים שביניהם במסגרת הוראות חוזה זה.

לפיכך הוסכם, הוצהר והותנה בין הצדדים כדלקמן:

YAMIT FS LTD
ימית אף אס. בע"מ
רח' רבי עקיבא 8 ירושלים
טל.02-5899555 פקס.02-5899556

"אמינפא"
חברה אמריקאית לפתוח
שטחי תעשייה בע"מ

1. **<u>המבוא, הנספחים וכותרות המשנה</u>**

1.1. כל האמור במבוא לחוזה שכירות זה מהווה חלק בלתי נפרד ממנו וכל הנספחים המצורפים לחוזה זה מהווים חלק בלתי נפרד ממנו ומחייבים את הצדדים כגוף החוזה עצמו.

1.2. כותרות המשנה בחוזה זה הובאו לשם נוחות המעיין בלבד, ואין ליחס להן כל ערך פרשני בפרשנותו של חוזה זה.

1.3. האמור בחוזה בלשון יחיד - אף לשון רבים במשמע, וכן להיפך. האמור בחוזה בלשון זכר - אף לשון נקבה במשמע, וכן להיפך.

2. **<u>הצהרות השוכר</u>**

השוכר מצהיר, מאשר ומתחייב כדלקמן:

2.1. כי ביכולתו הניהולית והכלכלית לעמוד במלוא ההתחייבויות המוטלות עליו להלן ולבצע את כל התחייבויותיו על-פי הסכם זה;

2.2. כי ראה, מדד, בדק ובחן את המושכר, המקרקעין בהם מצוי המושכר, את סביבתם, את מצבו הפיזי של המושכר וגבולותיו, את תכניות בנין העיר החלות על המושכר, את השימושים המותרים במושכר על-פי דין, את מצבו הפיזי, המשפטי והתכנוני של המושכר, וכן כל פרט או נתון אחר שמצא לנכון, וכי, בכפוף להצהרות המשכיר בסעיף 3 להלן, הוא מצא את המושכר מתאים לו ולמטרותיו לשביעות רצונו המלאה, והוא מוותר על כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בכל הקשור לאמור בפסקה זו;

2.3. כי הוא שוכר מן המשכיר את המושכר לפי חוזה זה כאשר המושכר במצבו הנוכחי (AS IS) ומבלי שהמשכיר ידרש לבצע כל עבודות שיפוץ, שינוי או התאמה במושכר ביחס למצבו במועד חתימת חוזה זה;

2.4. כי הוא בקיא בעסקו ובתנאי רישיון, וכי לפני חתימתו על הסכם זה, בדק בפועל את התאמת המושכר למטרת השכירות ואת האפשרות לקבלת הרשיון או הרשיונות הדרושים לו, להפעלת עסקו במושכר בהתאם למטרת השכירות וכי מצא את הנ"ל מתאים למטרת השכירות. השוכר מוותר בזאת מראש ובמפורש על כל טענת אי התאמה, ועל טענת ברירה מחמת מום ו/או לאחר ראיה, ו/או על טענת ברירה אחרת כלשהי, בגין המושכר ושכירתו, פרט לפגם נסתר שהיה ידוע למשכיר והוא לא גילה אודותיו לשוכר;

2.5. כי יפעיל את המושכר אך ורק בהתאם לרשיון עסק אשר יקבל מאת הרשויות המתאימות ועליו בלבד מוטלת האחריות לדאוג לקבלת הרשיונות. וכן יפעיל את המושכר אך ורק לפי חוקי העזר המקומיים;

2.6. כי ידוע לו כי השגת כל רישיון ו/או היתר שידרשו לשם הפעלת עסקו של השוכר במושכר בהתאם למטרת השכירות, תתבצע באחריותו ועל חשבונו של השוכר, לרבות במקרה בו יהיה צורך בקבלת היתר לשימוש חורג. ככל שיהיה צורך בכך ישתף המשכיר פעולה עם השוכר ויחתום על הבקשות הנחוצות כבעל זכויות במקרקעין אולם כל זאת – בלבד שלא יהיה בכך כדי להטיל עליו חיובים ו/או אחריות כלשהם מעבר למפורט במפורש בהסכם זה וכן שלא יהיה בכך כדי ליצור הגבלות על השימוש במושכר ו/או במקרקעין, בין אם בתקופת השכירות ובין אם לאחריה.

3. **<u>הצהרת המשכיר</u>**

YAMIT RS LTD
ימית אר אס בע"מ
רח' רבי עקיבא 8 ירושלים
טל.02-5899555 פקס 02-5899556

המשכיר מצהיר, מאשר ומתחייב כי אין כל מניעה על-פי דין או הסכם להתקשרותם בהסכם זה ולהשכרת המושכר לשוכר בהתאם להוראות הסכם זה.

4. **<u>אי תחולת חוק הגנת הדייר</u>**

הצדדים מצהירים, מאשרים ומתחייבים בזאת:

4.1. כי השוכר לא שילם ולא התחייב לשלם בכל צורה ואופן שהוא, והמשכיר לא קיבל ולא התחייב לקבל בכל צורה ואופן שהוא בגין זכויות השכירות במושכר דמי מפתח ו/או סכום אחר כלשהו למעט דמי שכירות כמפורט בחוזה זה.

4.2. כי לא יחולו לגבי המושכר ו/או לגבי חוזה זה הוראות חוק הגנת הדייר [נוסח משולב], התשל"ב-1972, ו/או חוקי הגנת הדייר העתידיים, והשוכר אינו ולא יהיה בכך צורך ודרך שהיא דייר מוגן.

4.3. כי לא היה בכוונתם ליצור קשר של שכירות מוגנת על-פי חוק הגנת הדייר ותנאי זה הינו תנאי מוקדם לקבלת הסכמתם של המשכיר לעריכת חוזה זה.

5. **<u>תקופת השכירות</u>**

5.1. המשכיר משכיר בזאת לשוכר והשוכר שוכר בזאת מאת המשכיר את המושכר בתנאי חוזה שכירות זה, לתקופה של 24 חודשים שתחילתם ביום 1/7/2022וסיומם ביום30/6/2024 (להלן: "**תקופת השכירות**").

5.2. מוסכם כי המשכיר והשוכר יהיו זכאים לבטל הסכם זה, מכל סיבה שהיא, בהודעה של 60 יום מראש. מובהר ומוסכם כי השוכר לא יהיה זכאי לכל פיצוי שהוא בגין ביטול ההסכם כאמור ולא תהיה לו כל טענה כלפי המשכיר בקשר לביטול ככל שנעשה בהתאם לתנאי סעיף זה. **<u>סעיף זה הינו יסודי בהסכם זה ומובהר כי המשכיר לא היה חותם על הסכם זה לולא הסכים השוכר במפורש לסעיף זה</u>**.

5.3. החזקה במושכר תימסר לשוכר ביום1/7/2022 ("**מועד מסירת החזקה**").

5.4. המושכר יימסר לשוכר במצבו הנוכחי (AS IS) כשהוא כולל את כל המצוי בו במצבו היום.

5.5. השוכר יהיה חייב בתשלום מלוא דמי השכירות, מסים וכל התשלומים הנוספים על-פי חוזה זה גם אם יחדל מכל סיבה שהיא להפעיל את עסקו במושכר ו/או אם מכל סיבה שהיא עזב את המושכר ו/או פינה אותו לפני תום תקופת השכירות או לפני תום תקופת ההודעה המוקדמת במקרה בו מסר הודעה לפי סעיף 5.2 לעיל. מובהר כי אין בסעיף משנה זה כדי לגרוע ו/או לפגוע בכל סעד אחר המוקנה למשכירה על-פי הוראות חוזה זה ו/או על-פי כל דין.

5.6. החל ממועד מסירת החזקה, יהיה השוכר אחראי לדאוג לכך שהוא יירשם כמחזיק בנכס בעיריית ירושלים, וכן להעביר על שמו את כלל החשבונות של נותני השירותים כגון חברת החשמל, תאגיד המים העירוני, וכיוצ"ב.

6. **<u>ביצוע עבודות במושכר ע"י השוכר</u>**

6.1. מוסכם ומובהר בזאת כי השוכר יהיה רשאי לבצע עבודות במושכר אך ורק לשם התאמתו למטרת השכירות ולשם תחזוקת המושכר לשם שימוש בו למטרת

YAMIT FS LTD
ימית אף אס בע"מ
רח' דבי עמונא 8 ירושלים
טל 02-5899555 פקס 02-5899556

השכירות, ובלבד שיציג למשכיר מראש את תכניות העבודה המתוכננת (לרבות אישור יועצי בטיחות, היתרי בניה וכל היתר אחר הנדרש לשם ביצוען) ויקבל את אישור המשכיר מראש ובכתב. אין באישורו של המשכיר כדי להטיל עליו אחריות כלשהי לעבודות ו/או לביצוען. העבודות תבוצענה אך ורק על ידי בעלי מקצוע מורשים ומוסמכים, ותנאי לביצוען יהיה עריכת ביטוח עבודות קבלניות, ביטוח צד שלישי וביטוח חבות מעסיקים אשר יכללו את המשכיר כמבוטח נוסף ויכללו ויתור על זכות השיבוב כלפיו, בסכום השווה להיקף העבודות המבוצעות ולסיכונים הנשקפים מהן ו/או מביצוען. טרם ביצוע העבודות, מתחייב השוכר להציג למשכיר את אישור הביטוח חתום ע"י מבטחו שהינו חברת ביטוח המורשית ע"פ דין לפעול בישראל וכן את האסמכתאות להסמכתם של בעלי המקצוע שיבצעו את העבודות.

6.2. השוכר מתחייב כי כל העבודות שיבוצעו על ידו במושכר, יבוצעו אך ורק על פי כל דין, ובכלל זאת יבוצעו רק לאחר קבלת ההיתרים הנדרשים לשם ביצוען, על ידי בעלי מקצוע מוסמכים, תוך שמירה על הבטיחות והגיהות באתר ביצוע העבודות וככל שנדרש על פי דין – תוך מינוי אחראי על הבטיחות ותוך שמירה על זכויות העובדים המועסקים בביצוע העבודות. השוכר מתחייב כי בכל התקשרות עם בעל מקצוע, יכלל ויתור על זכות העכבון, ככל שזכות זו נוגעת למושכר ו/או למקרקעין. כן מתחייב השוכר כי לא יהיו יחסים כלשהם, ובפרט לא יהיו יחסי עובד-מעביד בין מי מבעלי המקצוע שישכרו על ידו ו/או מי מעובדיהם ובין המשכיר, והוא ידאג כי התחייבות זו תקבל ביטוי בהסכמי ההתקשרות שלו עם בעלי המקצוע שיבצעו עבודות במושכר.

6.3. כל העבודות שתבוצענה במושכר, וכל מתקן שיותקן במושכר שהינו בגדר "מחוברים", למעט ציוד בקרה והפעלת התניון שיותקנו על ידי השוכר, יהפכו לרכושו הבלעדי של המשכיר, וזאת מבלי לגרוע מחובתו של השוכר לתחזק את כל המחוברים ו/או העבודות במשך כל תקופת השכירות ולדאוג לתקינותם. על אף האמור מוסכם כי המשכיר יהיה זכאי לדרוש מהשוכר להסיר את העבודות ו/או המחוברים בתום תקופת השכירות, ובמקרה כזה יסיר השוכר את העבודות ו/או המחוברים אותם הורה המשכיר להסיר, בעצמו ועל חשבונו, לא יאוחר מתום תקופת השכירות.

7. **<u>מטרת השכירות</u>**

7.1. מוסכם בזאת כי מטרת השכירות היא הפעלת חניון במושכר.

8. **<u>דמי השכירות</u>**

8.1. תמורת שכירת המושכר במהלך 12 חודשי השכירות הראשונים, ישלם השוכר למשכיר דמי שכירות חודשיים בסך של 15,000 ש"ח לכל חודש בתוספת מע"מ כחוק (להלן:"**דמי השכירות של השנה הראשונה**"), אשר ישולמו בכל 1 לחודש במשך 12 החודשים הראשונים לתקופת השכירות.

8.2. תמורת שכירות המושכר ב 12 החודשים האחרונים של תקופת השכירות, היינו החל 1/7/2023 ועד ליום30/6/2024 ישלם השוכר למשכיר דמי שכירות חודשיים בסך של 20,000 ש"ח לכל חודש בתוספת מע"מ כחוק (להלן: "**דמי השכירות של השנה השניה**"), אשר ישולמו בכל 1 לחודש במשך 12 החודשים האחרונים לתקופת השכירות.

מוסכם כי השוכר ישלם את דמי השכירות 3 חודשי שכירות מראש בכל פעם ב 1 לחודש. דמי השכירות עבור 2 חודשי השכירות הראשונים

YAMIT ESQ LTD
ימית את אס. בע"מ
רח' רבי עקיבא 8 ירושלים
טל.02-5899555 פקס.02-5899556

ישולמו תוך 7 ימים מיום חתימת הסכם זה (בעבור 3 חודשי השכירות הראשונים) ובכל מקרה לא יאוחר מ-7 ימים טרם תחילת תקופת השכירות. מובהר ומוסכם כי השוכר יהיה פטור מתשלום דמי שכירות עבור חודש השכירות הראשון ("גרייס") אך מובהר כי השוכר ישא בכל שאר התשלומים בגין המושכר, גם בגין חודש השכירות הראשון.

8.3. מוסכם כי דמי השכירות יוצמדו למדד המחירים לצרכן ("**המדד**"), כמפורט: ככל שבמועד תשלום דמי השכירות יהיה המדד שהתפרסם לפני פרעונו בפועל של התשלום (להלן: "**המדד החדש**") גבוה מהמדד הידוע במועד חתימת הסכם זה (להלן: "**מדד הבסיס**"), ישלם השוכר את דמי השכירות כשהם מוגדלים באותו שיעור בו עלה המדד החדש לעומת מדד הבסיס. ירידה במדד לעומת מדד הבסיס לא תזכה את השוכר בהקטנת סכום דמי השכירות. מוסכם כי חישוב הפרשי ההצמדה ותשלומם יבוצע בתום כל ששה חודשי שכירות.

8.4. מוסכם כי כל סכום שיגיע למשכיר מהשוכר אשר לא יופרע במועדו, יישא - בנוסף להצמדה לשער הגבוה מבין המועד הקבוע לתשלום לבין מועד התשלום בפועל - ריבית פיגורים בשיעור המירבי הנהוג בבנק לאומי לישראל בע"מ על חריגות בחשבונות עו"ש דביטורי כאשר הריבית מצטרפת לקרן מדי חודש, וזאת החל ממועד התשלום הנקוב בחוזה זה לגבי הסכום שבפיגור ועד לתשלומו בפועל.

8.5. שום דבר האמור לעיל לא יתפרש כמקנה לשוכר זכות לפגר פיגור כלשהו בתשלום דמי השכירות על-פי חוזה זה ואין באמור בסעיף זה לעיל כדי לגרוע מכל סעד או זכות אחרים המוקנים למשכירים במקרה כאמור על-פי חוזה זה או על-פי כל דין.

8.6. השוכר לא יהיה רשאי להקדים תשלום של דמי השכירות אלא בהסכמת המשכיר שתינתן מראש ובכתב, ככל שתינתן.

9. <u>הוצאות ומיסים</u>

9.1. כל המיסים, האגרות, הארנונות, התשלומים והיטלי החובה החלים או שיחולו, עירוניים וממשלתיים, שוטפים או חד-פעמיים, אשר מוטלים או שיוטלו על המושכר או על מחזיק במושכר, במישרין או בעקיפין, החל ממועד תחילת תקופת השכירות ועד למועד סיום ההתקשרות לפי חוזה זה או עד למועד פינויו של המושכר בפועל על-ידי השוכר (לפי המאוחר), לרבות, אך לא רק, מס עסקים, אגרת שילוט, ארנונה כללית, אגרות אשפה וכיו"ב, יחולו על השוכר בלבד וישולמו על-ידו. תשלומים כנ"ל ישולמו ע"י השוכר במועד החוקי שיש לשלמם לרשויות.

9.2. השוכר ישא בכל התשלומים וההוצאות בגין אספקת חשמל, מים וכיוצ"ב למושכר וכן בגין כל תשלום אחר שיחול בגין השימוש השוטף ואחזקת המושכר. השוכר ישא בכל חוב, ריבית, קנס ותשלום אחר עקב איחור בתשלומים אלו וניתוק שירותים.

9.3. השוכר ישא בתשלום מס ערך מוסף או כל מס אחר שיתווסף למע"מ או יבוא במקומו ושהחוק יחילו על תשלום דמי השכירות ו/או כל תשלום אחר האמור להשתלם לפי הוראות הסכם זה ("מע"מ"), הכל על-פי השיעור החוקי כפי שיהיה מעת לעת.

9.4. השוכר ידאג להירשם בעיריית ירושלים, בחברת החשמל, חברת הגיחון וכיוצא באלו רשויות כמחזיק במושכר, על מנת שהחיובים הנ"ל יוצאו על שמו ישירות, וזאת בתוך 14 ימים ממועד חתימת חוזה זה. מובהר בזאת, כי בכל מקרה, לא

YAMIT 85 LTD
ימית 85 אס. בע"מ
רח' דב יוסף 8 ירושלים
02-5899556.פקס 02-5899555.טל

יהא בהימנעות מי מהרשויות האמורות לעיל, מלהתקשר ישירות עם השוכר כאמור, כדי לגרוע מהתחייבויותיו של השוכר כלפי המשכיר, לשאת לבדו באילו מן התשלומים הנ"ל. התשלום וההוצאות בגין חיבור המונים לרבות הפקדונות, יחולו על השוכר וישולמו על ידו, לפי דרישת המשכיר ועל-פי חשבון שיוגש על-ידי הגופים הרלוונטיים.

9.5. דינם של התשלומים המפורטים בסעיף 9 זה יהיה כדין דמי השכירות.

10. <u>השימוש במושכר</u>

10.1. השוכר מתחייב בזאת לשמור משך כל תקופת השכירות על תקינותו של המושכר ועל מצבו והוא לא יהא רשאי לערוך בו שינויים כלשהם ("**השינויים**") ללא קבלת הסכמתם המוקדמת בכתב של המשכיר ולאחר קבלת כל ההיתרים הדרושים לכך על פי כל דין כמפורט בהסכם זה.

10.2. השוכר מתחייב בזאת להשתמש בתנין באופן שלא יפריע לשימוש אדם ו/או חברה ו/או גוף ו/או רשות כלשהם, מבלי שיגרמו מטרדים או הפרעות כלשהם לצדדים שלישיים ובכלל זאת לגורמים אחרים המצויים במקרקעין ו/או בסמוך אליהם.

10.3. כל ההוצאות, המסים ותשלומי החובה הנדרשים בגין קבלת רשיון וקיום הרשיון לעסקו של השוכר במושכר יחולו על השוכר לבדו. אם יושתו על המשכיר עלויות כלשהן עקב הצורך ברשיון, קבלת הרשיון או קיום הרשיון, אזי יהיה השוכר חייב לשלמן למשכיר כתנאי לביצוע תשלום כאמור ע"י המשכיר.

10.4. השוכר מתחייב לנהל את עסקו במושכר בהתאם להוראות כל דין והיתר, ולרכוש על אחריותו ועל חשבונו את כל הציוד הנדרש לכך לרבות מניעת מפגעים ותאונות, כיבוי אש ובטיחות.

10.5. מובהר כי אי קבלת רשיון כדין או פסילת רשיון לא תזכה את השוכר בהפסקת השכירות ולא תשחרר את השוכר מכל התחייבויותיו לפי הסכם זה, לרבות נשיאה בכל התשלומים החלים עליו לפי הסכם זה.

10.6. השוכר מתחייב כי הוא יחזיק את המושכר במשך כל תקופת השכירות במצב טוב ותקין ויתקן על חשבונו ולאלתר כל נזק, פגם, ליקוי או קלקול שיתגלו או יתהוו במושכר במשך תקופת השכירות.

10.7. מבלי לגרוע מהאמור לעיל יהיה המשכיר רשאי, לאחר שניתנה לשוכר התראה בכתב והשוכר לא תיקן את הנדרש תוך הזמן הסביר שנקבע בהתראה לביצוע התיקון, לתקן את הנזקים והקלקולים שיתגלו במושכר ושעל השוכר לתקנם לפי חוזה זה, או לפעול להסרת מטרדים ו/או הפרעות שנגרמו על ידי השוכר לצדדים שלישיים, ולחייב את השוכר בכל ההוצאות ודמי התיקונים הקשורים לכך בתוספת 20% בגין תקורה ופיקוח. מובהר כי אין בזכותו זו של המשכיר בכדי לחייב את המשכיר לעשות כן או כדי לגרוע מחובתו של השוכר לשמור על המושכר ולתקן כל קלקול או נזק שאירע, כאמור לעיל.

10.8. השוכר מתחייב לשלם את כל ההוצאות בהם נשא המשכיר כאמור בתוך 14 ימים מיום דרישת המשכיר בכתב. חשבונות מטעם בעלי המקצוע שעסקו בתיקון בקשר להוצאות הנ"ל ישמשו כראיה חלוטה לסכומים ששילמו המשכיר.

10.9. השוכר לבדו יהיה אחראי לאספקת מים, חשמל וכל תשתית אחרת למושכר. ידוע לשוכר כי נכון להיום, במושכר אין תשתיות לאספקת מים, חשמל וכד' למושכר והוא שוכר את המושכר על אף האמור לעיל. כל ההוצאות לשם הספקת

YAMIT FS LTD
ימית אחזקות בע"מ
רח' רבי עקיבא 8 ירושלים
טל. 02-5899555 פקס. 02-5899556

המים, החשמל ושאר התשתיות וכן כל התשלומים בגין אחזקתן ו/או השימוש והצריכה השוטפת – יחולו על השוכר לבדו.

11. **<u>אחריות ושיפוי</u>**

11.1. מבלי לגרוע מכל חבות ו/או התחייבות של השוכר, השוכר מצהיר ומאשר כי הוא לבדו יהיה אחראי לכל אובדן ו/או נזק ו/או הפסד שייגרמו במושכר ו/או למושכר ו/או לתכולתו ו/או לכל אדם ו/או רשות, לרבות המשכיר ולרבות המועסקים ע"י השוכר, אשר ינבעו מניהול עסקיו במושכר ו/או מהחזקה ו/או משימוש במושכר ובדרכי הגישה אליו ו/או מכל מעשה או מחדל אחר של השוכר ו/או מי מטעמו וכן לכל עוולה שתיגרם על-ידי השוכר או מי מטעמו.

11.2. השוכר ישפה ויפצה את המשכיר מיד לפי דרישה, בגין כל תשלום, נזק, הפסד או הוצאה שיהיו למשכיר, במישרין ו/או בעקיפין, כתוצאה מנזקים להם אחראי השוכר לפי חוזה זה.

11.3. המשכיר יודיע לשוכר בכתב על כל תביעה ודרישה בכתב שיתקבלו אצלם ושהשוכר חייב בגינן בשיפוי של המשכיר כאמור, תוך זמן סביר מעת קבלתן אצל המשכיר. כל ההוצאות, התשלומים והאחריות מכל מין וסוג שהוא, הכרוכים בהליכים הנ"ל שהשוכר אחראי להם לפי האמור בחוזה זה, יחולו אך ורק על השוכר.

12. **<u>ביטוחים</u>**

12.1. מבלי לגרוע מאחריות השוכר על פי חוזה זה ו/או על פי כל דין, מתחייב השוכר לערוך, לרכוש ולקיים במשך כל תקופת השכירות, את הביטוחים הבאים, אשר ייערכו בחברת ביטוח המורשית לפעול בישראל ע"פ דין:

12.2. ביטוח חבות כלפי צד שלישי - לביטוח נזק גוף ו/או רכוש לצד שלישי כתוצאה מהפעלתו של החניון על ידי השוכר בתקופת השכירות, כאשר גבולות האחריות בפוליסה לא יפחתו מסכום של 5,000,000 ₪ למקרה ולתקופה.
הפוליסה תורחב במפורש כדי לכסות גם חבות בגין נזקי גוף ורכוש אשר נגרמו, במישרין ו/או בעקיפין, על ידי כלי רכב, מחסומים או שערים מכל סוג, אש וכיו"ב.

12.3. ביטוח חבות מעבידים כלפי עובדים המועסקים על ידי השוכר:

12.4. הפוליסות המפורטות לעיל יכללו תנאי לפיו השוכר לבדו יישא בתשלום הפרמיות וההשתתפויות העצמיות הנקובות בפוליסות, וכל תשלום אחר שיידרש על ידי מבטחו.

12.5. השוכר פוטר את המשכיר מכל אחריות בגין נזק שלשוכר הזכות לשיפוי בגינו על-פי הביטוחים שעל השוכר לערוך (או שלשוכר הייתה הזכות לשיפוי בגינו אלמלא קיום תת ביטוח או ההשתתפויות העצמיות הנקובות בפוליסות), ובלבד שהפטור מאחריות כאמור לא יחול לטובת מי שגרם לנזק בזדון. ביטוחי החבויות יורחבו לכלול את המשכיר כמבוטח נוסף בגין מעשים ו/או מחדלים של השוכר ובכפוף לסעיף אחריות צולבת.

12.6. ביטוחי השוכר יהיו ראשוניים לכל ביטוח הנערך על ידי המשכיר ומבטחו של השוכר מוותרת על כל זכות שיתוף של ביטוחי המשכיר. כל ביטוחי השוכר יכללו תנאי על פיו, השוכר ומבטחיו מוותרים על כל זכות תחלוף כלפי המשכיר ו/או מי מטעמו אך למעט כלפי מי שגרם לנזק בזדון. היה והותר לשוכר, על ידי המשכיר, בהתאם להוראות חוזה זה, לבצע פעולות נוספות בחניון, ו/או אם לדעת השוכר או לדעת המשכיר יש צורך בעריכת ביטוחים נוספים או משלימים מעבר

YAMIT FS LTD
ימית אף אס בע"מ
רח' רבי עקיבא 8 ירושלים
טל 02-5899555 פקס 02-5899556

לביטוחים המפורטים לעיל, מתחייב השוכר לערוך את כל הביטוחים המתחייבים ללא דיחוי

13. <u>פינוי המושכר</u>.

13.1. השוכר מתחייב בזאת לפנות את המושכר בתום תקופת השכירות או בתוך 14 ימים ממועד ביטול חוזה זה כאמור בסעיף 14 להלן או עם קיצור ו/או סיום השכירות מכל סיבה שהיא, לרבות מכוח הודעה שתינתן על ידי מי מהצדדים בהתאם לסעיף 5.2 לעיל, הכל על-פי המועד המוקדם יותר, ולהחזיר את המושכר לחזקתו הבלעדית של המשכיר.

13.2. השוכר מתחייב להחזיר את המושכר למשכיר, כשהמושכר במצב תקין וראוי כפי שקיבלו במועד חתימת הסכם זה, למעט בלאי סביר, בתוספת כל עבודות השוכר, ובכללן כל השיפורים, השיפוצים, העבודות, התוספות, השינויים והמערכות שיבוצעו או שיוקמו במושכר, ככל שיבוצעו.

13.3. למען הסר ספק מובהר כי בכל מקרה לשוכר לא תהא כל טענה, דרישה או תביעה כלפי המשכיר בגין השקעות, תוספות ושינויים שביצע במושכר.

13.4. כל עבודה, תוספת, מתקן או מערכת כלשהם כגון גדרות, תשתית חשמל וכדומה, אך למעט ציוד בקרה והפעלת חניון שיותקנו במושכר על ידי השוכר, יהיו שייכים למשכיר, מבלי שתהיה לשוכר זכות לכל תשלום, שיפוי או תמורה בגינם מאת המשכיר.

13.5. על אף האמור מוסכם כי המשכיר יהיה רשאי להורות לשוכר להסיר ולפרק כל שינוי או עבודה שבוצעה במושכר על ידי השוכר או מי מטעמו, ובמקרה כאמור יפרק ויסיר השוכר את אותו שינוי או עבודה עד לפינוי המושכר כאמור, וזאת תוך תיקון כל נזק או פגיעה שייגרמו למושכר בגין ובקשר להסרת או פירוק השינוי או העבודה כאמור.

13.6. במקרה שהשוכר לא יפנה את הנכס או לא יחזיר למשכיר בתום תקופת השכירות כי אז יהיה חייב לשלם למשכירים כדמי פיצוי קבועים ומוערכים מראש סך השווה ל- 2,500 ₪ (אלפיים וחמש מאות שקלים חדשים), ובתוספת מע"מ, וזאת בגין כל יום עיכוב בפינוי הנכס או בהחזרתו בהתאם להוראות הסכם זה בתורת דמי נזק קבועים ומוערכים מראש וזאת מבלי לפגוע בזכויות המשכיר לקבל דמי נזק גבוהים יותר אם יגרם נזק גבוה יותר או בכל זכות אחרת. מודגש כי אין בקביעת הפיצוי כאמור כדי להקנות לשוכר זכות לאחר בפינוי המושכר או כדי לגרוע או לפגוע בזכויות המשכיר לקבל כל סעד או פיצוי בגין ובקשר לפינוי המושכר, ובכלל זה דמי נזק גבוהים יותר אם יגרם נזק גבוה יותר.

14. <u>הפרות וסעדים</u>

14.1. מוסכם ומוצהר בזאת שהפרת תנאי מתנאי חוזה זה על-ידי צד מהצדדים לחוזה זה תקנה למשנהו את כל הסעדים והתרופות המוקנים לו על-פי חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), התשל"א-1970, וזאת בנוסף לכל הסעדים והתרופות המוקנים לו על-פי הוראות חוזה זה.

14.2. מוסכם בין הצדדים כי חרף הוראות חוזה זה באשר לתקופת השכירות ו/או סיום השכירות, הרי שהמשכיר יהיו רשאים לבטל חוזה זה ולפנות את השוכר מהמושכר בהודעה חד-צדדית של 14 ימים מראש ובכתב, בכל אחד מהמקרים המפורטים להלן:

YAMITES LTD
ימית אי. אס. בע"מ
רח' רב-עקיבא 8 ירושלים
טל 02-5899555 פקס 02-5899556

14.2.1. אם השוכר לא שילם למשכיר במועד תשלום כלשהו החל עליו על-פי חוזה זה, ואף לא בתוך 14 ימים מיום שקיבל על כך התראה בכתב. מובהר כי איחור בתשלום של עד 14 יום לא יהווה עילה לפינוי השוכר מהמושכר לפי סעיף זה וכן לא יהווה הפרה יסודית של ההסכם;

14.2.2. אם השוכר הפר ו/או לא קיים במועד כל תנאי אחר לחוזה זה ולא תיקן את ההפרה בתוך 14 ימים מעת שנדרש לכך בכתב על-ידי המשכיר;

14.2.3. הוגשה בקשה לבית משפט מוסמך לפירוק השוכר, להכריזו פושט רגל, למנות לו נאמן, מפרק, מפרק זמני, קדם מפרק, כונס לנכסיו (או כל חלק מהם), להקפאת הליכים ו/או להטלת עיקול על נכסיו (או כל חלק מהם) וניתן צו לפי הבקשה אם שהבקשה לא בוטלה או נדחתה בתוך 30 יום מהגשתה לביהמ"ש ו/או באם השוכר הגיש בקשה לפירוקו או להכריזו כפושט רגל ו/או לעריכת הסדר נושים ואלה לא בוטלו בתוך 30 יום.

14.3. מבלי לגרוע מזכות הצדדים לפיצויים בשיעור גבוה יותר או לכל סעד אחר, הרי שבמקרה של הפרה יסודית של חוזה השכירות אשר בגינה בוטל החוזה כדין, יהא הצד המקיים את ההסכם זכאי לקבל פיצוי קבוע ומוסכם ומוערך מראש על-ידי הצדדים בסך השווה ל-3 חודשי שכירות בתוספת מע"מ. הצדדים מצהירים כי הם רואים בסך הנ"ל פיצוי הולם לנזקים המסתברים כתוצאה מהפרה יסודית של חוזה זה. מוסכם לעניין זה כי יראו סירוב של השוכר לפנות את המושכר עם תום תקופת השכירות, לרבות לאחר קבלת הודעה מהמשכיר לפי סעיף 5.2 לעיל, כהפרה יסודית של ההסכם המזכה את המשכיר בפיצוי הנקוב לעיל.

14.4. ניתנה על-ידי המשכיר הודעת ביטול לשוכר כאמור בסעיף 14.2 לעיל, יחולו ההוראות הבאות:

14.4.1. למשכיר תהא זכות עיכבון על ציוד השוכר כביטחון לתשלום כל הפיצויים והכספים שיגיעו למשכיר. המשכיר יהיו זכאים לחלט את הציוד ו/או להיפרע ממנו על-ידי מכירתו או בכל דרך אחרת, לפי שיקול דעתם המוחלט, לשם פירעון חובות השוכר כלפיהם באם אלו לא ייפרעו תוך 30 יום ממועד קבלת דרישה ראשונה בכתב.

14.4.2. כל צד יהיה אחראי להחזיר לרעהו מיד עם קבלת דרישה ראשונה בכתב את כל ההוצאות, הנזקים וההפסדים שייגרמו לו עקב הפרת החוזה על ידי הצד השני.

14.4.3. לשוכר לא תהא כל זכות להתנגד בכל דרך שהיא ו/או לנסות לעכב או למנוע התקשרות בין המשכיר לבין כל שוכר אחר ו/או לנסות ולמנוע או לעכב ביצוע השכרת המושכר לשוכר חליף כלשהו. כל האמור יחול הן ביחסים שבין המשכיר לשוכר והן ביחסים שבין השוכר לשוכר החליף וייתשב בין היתר כהוראות תוזיות לטובת צד שלישי לטובת השוכר החליף.

14.5. כל סכום שהשוכר חייב בו לפי חוזה זה לצדדים שלישיים, כולל מיסים, תשלומי חובה, תשלומים אחרים, פרמיות ביטוח וכיו"ב, שהשוכר לא ישלמו אף לאחר 14 ימים מהמועד הקבוע לתשלומו ואף לא שילמו לאחר 7 ימים ממסירת התראה בכתב מהמשכיר, יהיה המשכיר רשאי לשלמו במקום השוכר (לאחר שמסר לשוכר התראה כאמור בדבר כוונתם לעשות כך) ובמקרה זה ייחשב כחוב של השוכר למשכיר, בר-פירעון תוך 14 יום מדרישת המשכיר בכתב, וזאת בנוסף לכל סעד אחר השמור למשכיר לפי חוזה זה ולפי כל דין.

חברה אמריקאית לפתוח שגרחי

YAMIT FS LTD
ימית אף. אס. בע"מ
רח' הבי עקיבא 8 ירושלים
טל.02-5899555 פקס.02-5899556

14.6. בכל מקרה של אי פינוי המושכר במועד על-ידי השוכר עם סיום תקופת השכירות או עם ביטול הסכם זה, ולאחר שניתנה לשוכר התראה בכתב 7 (שבעה) ימים מראש, יהיה המשכיר זכאים, מבלי לגרוע מזכותם לכל סעד אחר:

14.6.1. בעצמו ו/או באמצעות אחרים, תוך שימוש בכוח סביר אם הדבר נדרש לדעתם, להיכנס למושכר על מנת לתפוס את כל החפצים או המיטלטלין שיהיו מצויים בו ו/או לפנותם, וכן למנוע מהשוכר או מי מטעמו גישה אליו בכל דרך שימצאו לנכון.

14.6.2. קמה למשכיר עילת פינוי, הגיע המועד לפינוי והשוכר לא פינה את המושכר בעצמו, רשאים המשכיר להיעזר בסעד עצמי, לפרוץ מנעולי השוכר, להיכנס למושכר, לתפוס בו חזקה ולפנות פיזית את השוכר וחפציו מבלי שתחול על המשכיר כל אחריות ו/או חובת שמירה כלשהי עקב כך.

14.6.3. כל ההוצאות שבהן יישא המשכיר לצורך פינוי המושכר יחולו על השוכר ויהוו חוב מצידו למשכיר.

15. <u>העברת זכויות</u>

15.1. המשכיר יהיה רשאים להסב ו/או להעביר ו/או לשעבד את זכויותיהם, כולן או חלקן, במושכר ו/או בכל חלק הימנו, ו/או את זכויותיהם ו/או חובותיהם על-פי חוזה זה כולן או חלקן, לאחר או לאחרים ו/או להעביר, למשכן או להסב את זכויותיהם לקבל תשלומים על-פי חוזה זה, ולשוכר לא תהיה כל טענה או תביעה כלפי המשכיר ו/או הנעבר בגין כך, ובתנאי שכל העברה כאמור תהיה בכפוף לזכויות השוכר לפי חוזה זה. השוכר מתחייב לשתף פעולה עם כל העברת זכויות ו/או שעבוד זכויות כאמור, ולחתום על כל מסמך מקובל שיידרש לשם כך, ובלבד שלא תיפגענה זכויותיו על-פי הסכם זה.

15.2. השוכר מתחייב לא להמחות ו/או להעביר ו/או לוותר על זכויותיו לפי חוזה שכירות זה, כולן או מקצתן, ולא להשכיר את המושכר כולו ו/או מקצתו בין בשכירות משנה ובין אחרת, ולא להרשות לאחר או לאחרים ו/או בינם לבין עצמם להשתמש במושכר ו/או בכל חלק הימנו ו/או ליהנות ממנו כולו או מקצתו ו/או למסור באיזה אופן אחר את כל ו/או איזה מזכויותיו לפי חוזה זה, הכל בין בתמורה ובין שלא בתמורה, אלא אם יקבל לכך מראש ובכתב את הסכמת המשכיר.

15.3. מודגש כי בכל מקרה יישאר השוכר אחראי באופן מלא לכל התחייבויותיו לפי חוזה זה ולא יהיה באישור המשכיר לשוכר להעביר זכות מזכויותיו לפי חוזה זה כאמור לעיל כדי לגרוע בכל צורה שהיא מאחריותו המלאה של השוכר למילוי כל התחייבויותיו לפי חוזה זה, כל עוד לא ייקבע במפורש - בחתימת המשכיר בכתב ומראש - אחרת.

16. <u>בטחונות</u>

16.1. במעמד חתימת הסכם זה, וכתנאי מקדמי לתוקפו של הסכם זה, ימסור השוכר למשכיר ערבות אישית בנוסח המצורף כנספח ב' להסכם זה, חתום על ידי ערב המקובל ומאושר על ידי המשכיר.

16.2. היה והשוכר יפר הוראה כלשהי מהוראות החוזה, לרבות אך לא רק במקרה בו יגיע למשכיר מהשוכר תשלום כלשהו שלא ישולם במועדו (לרבות ובלי לגרוע מכלליות האמור, סכומים בגין התחייבות השוכר לשפות את המשכיר), והשוכר לא ישלם את התשלום או לא יתקן את ההפרה הנ"ל אף לאחר התראה בכתב

YAMIT FS LTD
ימית אף אס בע"מ
רח' רבי עקיבא 8 ירושלים
טל. 02-5899555 פקס 02-5899556

בת 7 ימים, יהיה המשכיר רשאי לדרוש או לתבוע כל חוב כאמור ישירות מהערב, וזאת בלי לגרוע מכל סעד ו/או תרופה ו/או זכות המוקנים למשכירה על פי החוזה ו/או על פי כל דין, והכל לשיקול דעתו המוחלט והבלעדי של המשכיר.

17. **שונות**

17.1. סכומים שהצדדים לחוזה זה יהיו חייבים זה לזה לא יהיו ניתנים לקיזוז אלא אך רק לאחר קבלת הסכמה מוקדמת בכתב מן הצד השני.

17.2. חוזה זה משקף נאמנה ובשלמות את כל המוסכם בין הצדדים. כל שינוי לחוזה זה או ויתור על זכות על פיו יהיו בעלי תוקף מחייב רק אם יירכו בכתב וייחתמו כדין על-ידי הצדדים.

17.3. כל איחור על-ידי המשכיר או על-ידי השוכר בשימוש בזכויותיהם - לא ייחשב כויתור והמשכיר והשוכר יהיו רשאים וזכאים להשתמש בזכויותיהם ו/או בכל חלק מהן, על-פי חוזה זה ועל-פי כל דין, בכל מועד שימצאו לנכון.

17.4. הצדדים מסכימים כי לערכאות העיר ירושלים בלבד ולא לכל עיר אחרת תהא סמכות שיפוט ייחודית בכל הקשור לחוזה זה ו/או הנובע ממנו.

17.5. הצדדים קובעים בזאת את כתובותיהם לצרכי קבלת הודעות כנקוב בראש החוזה, ומתחילת תקופת השכירות תהא כתובת השוכר במושכר. כל הודעה שתשלח בדואר רשום לפי אחת מן הכתובות דלעיל, ולאחר מסירת החזקה במושכר תהא כתובת השוכר ככתובת המושכר, תחשב כאילו הגיעה לרשותו ולידיעתו של הצד הנשגר כעבור שלושה ימי עסקים מעת שיגורה אליו בדואר רשום, ובמקרה של מסירה ביד - עם מסירתה לנמען.

ולראיה באו הצדדים על החתום במקום ובמועד הנקובים לעיל:

YAMIT FS LTD
ימית אף. אס. בע"מ
רח' רבי עקיבא 8 ירושלים
טל.02-5899555 פקס.02-5899556

השוכר

"אכנידנפא"
זוהר אכוריקאית לפתוח

המשכיר

כתב ערבות

אנו הח"מ,

שם: _____ ת"ז מס' _____, מרחוב_____ עיר_____ טלפון:_____

שם: _____ ת"ז מס' _____, מרחוב_____ עיר_____ טלפון:_____

מאשרים בזה, כי קראנו היטב את הסכם השכירות שנערך ונחתם ביום _____ בין **אמינפה חברה אמריקאית לפתוח שטחי תעשייה בע"מ** (להלן: "**המשכיר**") לבין **ימית אף אס בע"מ ח.פ 51-261867-9** (להלן: "**השוכר**" ו- "**הסכם השכירות**").

אנו ערבים בזה כלפי המשכיר ביחד ולחוד לקיום וביצוע כל התחייבויות השוכר בהסכם השכירות, לרבות הבטחת ביצוע פינוי המושכר במועד.

ערבות זו תחול גם על כל שינוי בהתחייבויות השוכר על פי הסכם השכירות כפי שיוסכם עליו בין השוכר למשכיר ו/או על הארכת תקופת הסכם השכירות ו/או על התחייבויות נוספות כלשהן שיקבל על עצמו השוכר כלפי המשכיר, מבלי שהמשכירה תהא חייבת להודיע לנו עליהם ולקבל את הסכמתנו תחילה.

ערבות זו הינה גם התחייבות עצמאית, אוטונומית ובלתי מותנית לשיפוי המשכיר, וזאת גם במובן המונח "**התחייבות לשיפוי**" בסעיף 16 לחוק הערבות, תשכ"ז-1967. ערבותנו זו תישאר בתוקף מלא גם אם ישונו תנאים מתנאי הסכם השכירות וגם אם יבוטלו מכל סיבה שהיא בטחונות ו/או ערבויות אחרות אם ניתנו במסגרת הסכם השכירות.

אנו נדאג, כי השוכר יפנה את המושכר במועד, ובהתאם לכל תנאי הסכם השכירות, ואנו מקבלים על עצמנו את כל התוצאות הנובעות במישרין ובעקיפין מאי מילוי התחייבות זו.

אנו נשלם למשכיר, מיד לכשנדרש לכך, ובלא אומר ודברים, כל סכום הן בבחינת תשלום וגם/או שיפוי וגם/או פיצוי, והן בבחינת כל תרופה וסעד, ולא נטען כל טענה בקשר לכך.

המשכיר תהיה פטורה מלפנות תחילה ולדרוש תחילה פירעון מהשוכר או לנקוט נגדו בהליכי גביה, והוראות פרק ב' לחוק הערבות תשכ"ז - 1967 לא תחולנה על ערבות זו. פשרה עם השוכר או ויתור כלפיו על ידי המשכיר, אם יהיו, לא יגרעו מאחריותנו להתחייבויות בשוכר במלואן כאמור לעיל. ערבות זו תעמוד במלוא תוקפה גם אם יתברר כי קיים פגם בהתחייבות של השוכר או שהוא מנוע מלהתקשר בהסכם השכירות.

אנו מוותרים בקשר לערבותנו זו על כל טענה שיכולה להיות לנו לפי חוק הערבות, התשכ"ז – 1967, ולפי כל דין אחר.

"אמינפא"
חברה אמריקאית לפתוח
שלוחה [illegible]

YAMIT FS LTD
ימית אף. אס. בע"מ
דמ' רב עוסבא 8 ירושלים
טל.02-5899555 פקס.02-5899556

ערבותנו זו תחול גם אם מי מבין הערבים האחרים הרשומים לעיל לא חתם על ערבותו בשולי כתב ערבות זה.

ערבותנו זו הינה בלתי חוזרת ובלתי ניתנת לביטול, וידוע לנו כי מתן הערבות על ידנו הינו תנאי מוקדם להתקשרות המשכיר בהסכם השכירות.

כתב ערבות זו מנוסח בלשון רבים מטעמי נוחות בלבד - והוא יחול בהתאמה גם על ערב אחד בלבד.

היום, _____ לחודש _____ 2022

_____ _____

YAMIT FS LTD
ימיט אף אס בע"מ
רח' רבי עקיבא 8 ירושלים
טל.02-5899555 פקס.02-5899556

"אמינפא"
החברה אמריקאית לפחמן

י"ח סיון, תשפ"ד
24 יוני, 2024

חוות דעת משפטית לעניין חוזה רשות שימוש – קירוי מגרשי ספורט והקמת מתקנים סולאריים פוטו-וולטאיים

1. בהתאם למידע שנמסר לי, עיריית ירושלים הינה בעלת הזכויות ו/או זכאית להירשם כבעלת הזכויות במגרשי ספורט בהתאם לרשימה המצ"ב להסכם כנספח ב' (להלן: "**המגרשים**").

2. עדן החברה לפיתוח כלכלי בירושלים בע"מ ח.פ. 513036137 (להלן: " **עדן**") הינה תאגיד עירוני בשליטה מלאה של העירייה, אשר מטרתו בין היתר לעודד וליזום פעולות לפיתוחה של מרכז העיר ירושלים.

3. ביום 29.5.2022 אישרה ממשלת ישראל החלטה מס' 1515 שעניינה תכנית אסטרטגית לאנרגיה בירושלים (להלן: "**התכנית**").

4. בהתאם למידע שנמסר לי, במסגרת מדיניות העירייה לעידוד השימוש באנרגיה ירוקה, עדן נבחרה לשמש כזרוע העירונית ליישום התכנית ולתכלול כלל פעילות האנרגיה שמקדמת הרשות בעיר.

5. לצורך יישום התכנית, העירייה מעוניינת לתת לעדן רשות שימוש במגרשי ספורט עירוניים. עדן תקים קירוי במגרשי הספורט העירוניים ומעל הקירוי תתקין מערכות סולאריות, תפיק ותמכור חשמל לחברת החשמל בהתאם להסכמים שתחתום עם חברת החשמל (להלן: "**הפרויקט**").

6. עדן תהיה אחראית על תכנון, ביצוע, הקמה ותחזוקה של קירוי מגרשי הספורט העירוניים ולאחר מכן על תכנון, ביצוע, תחזוקה והפעלה של מתקנים סולאריים פוטו- וולטאיים, הכל על חשבונה ובהתאם ובכפוף להוראות כל דין, לרבות דיני המכרזים החלים עליה כחברה עירונית ובהתאם להוראות ההסכם המצורף לחוות דעת זו.

7. עדן תקבל את התמורה בגין אספקת החשמל שתופק באמצעות המתקנים הסולאריים, ותשלם לעירייה עבור השימוש במגרשים דמי שימוש שנתיים בסך של 7,500 ₪ כולל מע"מ עבור כל מגרש.

8. עדן פנתה לשלטונות המס בבקשה לקבלת אישור לפיו קבלת רשות השימוש במגרשים לצורך הפעלת הפרויקט תהיה לתקופה שאינה עולה על 24 שנים ו-11 חודשים, בנטרול תקופת התכנון וההקמה, ולא תיחשב כמכירת זכות במקרקעין, לפי חוק מיסוי מקרקעין (להלן: "**הרולינג מרשות המיסים**"). ככל והרולינג מרשות המיסים לא יאושר, תקופת ההתקנה והעבודות תיחשב כחלק מהתקופה הכוללת, כך שתקופת רשות השימוש תחל ממועד חתימת ההסכם לתקופה של 24 שנים ו-11 חודשים בלבד.

9. בתום תקופת רשות השימוש, הקירוי והמערכות הסולאריות יעברו לחזקת העירייה, לאחריותה ולשימושה הבלעדי.

10. בשלב זה המגרשים בהם יבוצע הפרויקט הם בהתאם לרשימה שבנספח ב' להסכם. העירייה מבקשת כי המועצה תאשר בזה גם מגרשים חלופיים או נוספים כפי שיאושרו בהחלטה משותפת בין עדן לעירייה ובהתאם להוראות ההסכם, ובלבד שמועד תחילת ההתקנה בכל מגרש חלופי ו/או נוסף תחל לא יאוחר מ-10 שנים ממועד חתימת ההסכם.

11. ההתקשרות בין העירייה לבין חברת עדן שהינה כאמור תאגיד עירוני בשליטה מלאה, פטורה ממכרז.

12. על סמך האמור אין מניעה משפטית לאשר את התקשרות העירייה בחוזה בכפוף לאישור המועצה ברוב חבריה ואישור שר הפנים.

בכבוד רב,

חן חיקין אפרים, עו"ד
עוזרת ראשי לייעוץ המשפטי

חוזה רשות שימוש הקמה והפעלה
של קירוי סולארי במגרשי ספורט ציבוריים

שנחתם ביום _____ חודש _____ שנת _____

ב י ן
עיריית ירושלים
מכיכר ספרא 1
ירושלים (להלן "העירייה")

מצד אחד

ל ב י ן
עדן חברה לפיתוח כלכלי בירושלים בע"מ
ח.פ. 513036137
מרח 'הנביאים 31 ירושלים
(להלן: "החברה" או "המשתמש")
מצד שני

הואיל והעירייה מעוניינת להקים באמצעות החברה קירוי במגרשי ספורט עירוניים (להלן: "**הקירוי**" ו"**המגרשים**" בהתאמה) ומעל הקירוי להתקין מתקנים סולאריים פוטו-וולטאיים (להלן: "**המערכות**" ו/או "**מתקני הקירוי הסולארי**") באופן התואם את החלטת ממשלה מספר 1515 מיום 29.5.2022 שעניינה תכנית אסטרטגית לאנרגיה בירושלים לשם שיפור תשתיות האנרגיה, הגברת החוסן האנרגטי, צמצום העוני באנרגיה, הקמת אמצעי הצללה במרחבים הציבוריים אשר יכללו אנרגיה מתחדשת ועוד, אשר מצ"ב **כנספח א'** (להלן: "**החלטת הממשלה**") וכמפורט להלן בהסכם זה ובהתאם לכל דין ובכפוף למטרות החברה (להלן: "**הפרויקט**");

והואיל וברשות העירייה קיימים מקרקעין אשר יכולים להתאים להקמת הקירוי והמערכות;

והואיל והחברה היא חברה עירונית, כהגדרתה בפקודת העיריות (נוסח חדש), והבעלות בה שייכת לעירייה בלבד, והיא מהווה זרוע של העירייה לביצוע מטלות שונות בתחום סמכויותיה;

והואיל והחברה מעוניינת לקבל מן העירייה רשות שימוש בנכסים לצורך תכנון, ביצוע, הקמה ותחזוקה במודל B.O.T) Built Operate Transfer), לצורך קירוי מגרשי ספורט, עליהם יותקנו מתקנים סולאריים פוטו- וולטאיים לטובת העירייה (להלן: "**מטרת השימוש**" ו/או "**העבודות**" לפי העניין), והעירייה מעוניינת ליתן למשתמש שימוש במגרשים לצורך המטרה והכל בהתאם להוראות הסכם זה ותנאיו;

והואיל ובתמורה לשירותי הבניה בידי החברה להקמת מתקני הקירוי הסולארי לטובת העירייה בהתאם למפרט שיאושר ויצורף כנספח להסכם זה, תהא לחברה הזכות להפעיל את הפרויקט ולקבל את ההכנסות הנובעות מייצור האנרגיה בתקופת ההפעלה;

והואיל והחברה תקים את אמצעי ההצללה במרחבים הציבוריים באמצעות מימון שיתקבל מהממשלה בהתאם להחלטת הממשלה, אך למעט התקנת המערכות שימומנו על ידי החברה;

והואיל ומועצת העירייה אישרה ברוב חבריה, בישיבתה מיום 31.08.2023 את הרשאת השימוש לחברה במגרשים בהתאם לרשימה המצ"ב **כנספח ב'** ובהתאם לרשימה כפי שתוסכם בין הצדדים מעת לעת לתקופה של 24 שנה ו-11 חודשים החל ממועד ההפעלה, ואת הרשאת השימוש במגרשים חלופיים או נוספים שיאושרו בהחלטה משותפת של הצדדים בהתאם לתנאי הסכם זה;

והואיל והחברה מתחייבת לפעול בהתאם לדיני המכרזים וההתקשרויות החלים עליה על פי כל דין לצורך התקשרות עם קבלן/קבלני משנה בעלי מומחיות, ידע, יכולות, ציוד וכוח האדם הדרוש לבצע בפיקוח החברה את תכנון, ביצוע והקמת הקירוי והמערכות, ותחזוקתם השוטפת, בהתאם להוראות הסכם זה;

והואיל והצדדים מעוניינים כי החברה תבנה את הקירוי ותתקין, תתחזק ותפעיל את המערכות ותהיה אחראית באופן בלעדי לקירוי ולמערכות למשך תקופה של 24 (עשרים וארבע) שנים ו-11 חודשים החל ממועד ההפעלה, בהתאם לאמור בסעיף 4 להלן, ובלבד שההתקנה של כל מערכת תחל לא יאוחר מעשר (10) שנים ממועד חתימת ההסכם.

והואיל והצדדים מעוניינים להסדיר ביניהם את אופן ההתקשרות הכול כמפורט בתנאי הסכם זה ובנספחיו;

והואיל: והסכם זה כפוף לאישור מועצת העירייה ברוב חבריה ואישור שר הפנים על פי סעיף 188 לפקודת העיריות (נוסח חדש) וללא אישורו לא יהיה להסכם זה תוקף. אישור שר הפנים להסכם זה יהווה אישור לפי סעיף 188 גם למגרשים חלופיים או נוספים כפי שיאושרו בהחלטה משותפת של הצדדים;

לפיכך הוצהר, הוסכם והותנה בין הצדדים כדלהלן:

<u>נספחים</u>

להסכם זה מצורפים הנספחים הבאים:

נספח א' - החלטת ממשלה מספר 1515 מיום 29.5.2022.

נספח ב' - רשימת המגרשים (כולל תשריטים).

יובהר כי יתווספו ו/או ייגרעו לרשימת המגרשים מגרשים נוספים מעת לעת בהחלטה משותפת של הצדדים. הוראות חוזה זה יחולו על כל נכס נוסף שיתווסף לנספח ב' וזאת בהתאם לנספח אשר ייחתם בין הצדדים ביחס לכל מגרש נוסף שיתווסף לרשימה;

נספח ג' - ביטוח;

נספח ד' - נספח הבנק המלווה;

נספח ה' - נספח בטיחות;

נספח ו' - נספח בטחון;

נספח ז' - אישור זכויות ביחס לכל אחד מהמגרשים;

1. **<u>מבוא</u>**

1.1. המבוא להסכם זה ונספחיו מהווים חלק בלתי נפרד הימנו.

1.2. כותרות הסעיפים נועדו לנוחיות הקריאה בלבד ולא תשמשנה לפרשנות ההסכם.

2. **<u>הגדרות</u>**

בהסכם זה תהיה למונחים הבאים המשמעות שבצידם:

"מועד ההתקנה" - מועד תחילת העבודות בכל מגרש;

"מועד קבלת הגישה" - כמשמעותו בסעיף 8.2.1 להלן;

"קירוי" מבנה קבע לקירוי מגרשי הספורט;

"המערכת" - מערכת סולארית הכוללת בין היתר קולטים פוטו-וולטאים וממיר זרם ישר לזרם חילופין, המתחברים לרשת החלוקה;

"המגרשים" - מגרשי הספורט הציבוריים ע"פ הרשימה המצורפת **<u>כנספח ב'</u>** להסכם זה ובתחום ההרשאה הנכלל בתשריטים הכלולים ב**<u>נספח ב'</u>** ביחס לכל מגרש נוסף אשר ייתכן ויצטרף בעתיד להסכם זה בהסכמה בכתב של שני הצדדים, ובלבד שמועד תחילת ההתקנה בכל נכס יחל לא יאוחר מ-10 שנים ממועד חתימתו של הסכם זה.

"העבודות" - כאמור בסעיף 8.3.1 להלן;

"חח"י" - חברת החשמל

"תקופת התכנון" התקופה שתחילתה מועד חתימת הסכם זה, הכוללת את תכנון הפרויקט, לרבות קבלת כל האישורים וההיתרים הנדרשים להקמת הפרויקט, וסיומה עם תחילת תקופת ההקמה. יובהר כי בתקופת התכנון לא תימסר כל תזקה במקרקעין לתברה.

"תקופת ההקמה לקירוי מגרשי הספורט "	המועד שבו הוחל בביצוע העבודות להקמת הקירוי של מגרשי הספורט וסיומה עם תחילת תקופת ההקמה להתקנת המערכות. יובהר כי בתקופה זו לחברה תהא זכות ורשות להשתמש במקרקעין לשם ביצוע ובניית הפרוייקט בלבד. בתקופת ההקמה לביצוע הקירוי, מעמדה של החברה לגבי המקרקעין והמחוברים אליהם חיבור של קבע, יהיה כ"בר רשות" למטרת הקמת הקירוי בלבד ולא תימסר כל חזקה ייחודית במקרקעין.
"תקופת ההקמה להתקנת המערכות"	המועד שבו הוחל בביצוע העבודות להתקנת המערכות וסיומה עם תחילת תקופת ההפעלה. יובהר כי בתקופה זו לחברה תהא זכות ורשות להשתמש במקרקעין לשם ביצוע ובניית הפרוייקט בלבד. בתקופת ההקמה לביצוע הקירוי, מעמדה של החברה לגבי המקרקעין והמחוברים אליהם חיבור של קבע, יהיה כ"בר רשות" בלבד ולא תימסר כל חזקה ייחודית במקרקעין.
"תקופת ההפעלה" ו/או "תקופת השימוש "	המועד שבו הסתיימוהעבודות והתקבלו כלל האישורים להפעלת המערכות בשטח המקרקעין. במועד זה תימסר האחריות למערכת ולשימוש בה לידי החברה לצורך תפעול הפרויקט האמור לתקופה של 24 שנים ו-11 חודשים ;
"תקופת השימוש"	כהגדרתה בסעיף 4 להלן ;
"מנהל האגף הרלוונטי "	מנהל האגף הרלוונטי מטעם העירייה לפי העניין. בענייני חוזה – מנהל אגף נכסים, בעניינים מבניים למגרשים פתוחים – מנהל אגף הספורט, מגרשים בבתי ספר – מנהל אגף תכנון ופיתוח פיזי במנח"י..
"מנהל המוסד/ מחזיק "-	מנהל המוסד המתזיק ועושה שימוש בפועל במגרש.

3. **<u>מהות ההסכם</u>**

3.1. העירייה מעמידה בזה את המגרשים לרשות המשתמש, למטרת השימוש כאמור לעיל, קרי, לצורך תכנון, ביצוע, הקמה חיבור תחזוקה והפעלה של קירוי והצללה של מגרשי ספורט ציבוריים והתקנת מתקנים סולאריים פוטו-וולטאים, במימונו ובהתאם להחלטת ממשלה מספר 1515 מיום 29.05.2022 , למשך תקופה של 24 שנים ו- 11 חודשים בלבד החל ממועד תחילת תקופת ההפעלה, והמשתמש מקבל

מן העירייה את רשות השימוש במגרשים אך ורק לצורך מטרת השימוש, בהתאם לתנאי חוזה זה והוראותיו.

3.2. המשתמש מתחייב להשתמש במגרשים אך ורק למטרת השימוש ובהתאם להוראות הסכם זה. אסור למשתמש להשתמש במגרשים לכל מטרה אחרת שהיא. למען הסר ספק, רשות השימוש כוללת גם זכות גישה למגרשים למטרת השימוש.

3.3. למען הסר ספק מובהר כי רשות השימוש הינה רק בחלק מן המגרש הנדרש לצורך הקמת הקירוי והצבת המערכת ולביצוע העבודות הנדרשות כמפורט בסעיף 8.3 ולחברה אין כל זכות להשתמש ביתרת המגרש. עם תום ביצוע העבודות העירייה תמשיך לפעול ביתרת המגרש, למעט בכל הנוגע לקירוי ולמתקנים.

3.4. <u>למען הסר ספק</u>

3.5. רשות שימוש בחוזה זה כמשמעותה בסעיף 31 לחוק השכירות והשאילה התשל"א-1971 אשר תחל עם תחילת תקופת ההפעלה.

3.6. ידוע למשתמש והוא מסכים לכך כי רשות השימוש במגרשים העירוניים תינתן במצבם כפי שהם וכי העירייה לא תבצע כל עבודת תיקון, שיפוץ וכיו"ב בין לפני תחילת תקופת השימוש ובין במהלכה בכל הנוגע להצבת הקירוי והמתקנים.

3.7. ידוע למשתמש כי רשות השימוש במגרשים הינה לצורך הקמת הקירוי ולאחר מכן רשות השימוש תחול רק לגבי הקירוי לצורך תחזוקה והפעלת המערכות, רצפת מגרשי הספורט עצמה ומתקני הספורט שעליה, אשר בבעלות העירייה, אינם כלולים ברשות השימוש הניתנת למשתמש.

3.8. מוצהר ומוסכם בזאת על ידי הצדדים כי במידה שייקבע כי בין הצדדים לחוזה זה קיים קשר של שכירות, הרי שחוק הגנת הדייר (נוסח משולב) תשל"ב- 1972 ו/או כל חוק שיחליפו והתקנות על פיהם לא יחולו על המגרשים, למעט ההוראות הקובעות את אי תחולתו של חוק הגנת הדייר.

3.9. הצדדים רשאים להוסיף מגרשים נוספים <u>**לנספח ב'**</u> להסכם זה, ובמקרה כזה יחולו על המגרשים הנוספים מלוא התנאים המפורטים בהסכם זה.

4. <u>**תקופת רשות השימוש**</u>

4.1. הסכם זה ייכנס לתוקף מיד עם חתימתו על ידי שני הצדדים (להלן: "**מועד החתימה**") בכפוף לאמור בסעיף 32 להלן, ולזכות הביטול הנתונה לחברה, כאמור בסעיף 22.4 להלן.

4.2. חברת עדן פנתה לשלטונות המס בבקשה לקבלת אישור לפיו קבלת רשות השימוש במגרשים לצורך והפעלת פרויקט הקירוי הסולארי לתקופה שאינה עולה על 24 שנים ו-11 חודשים (בנטרול תקופת התכנון וההקמה) לא תיחשב כמכירת זכות במקרקעין לפי חוק מיסוי מקרקעין (להלן: "**הרולינג מרשות המיסים**").

4.3. ככל והרולינג מרשות המסים לא יאושר, תקופת ההתקנה והעבודות תיחשב כחלק מהתקופה הכוללת, כך שתקופת רשות השימוש תחל ממועד חתימת חוזה לתקופה של 24 שנים ו 11 חודשים בלבד. כמו כן, ככל וייקבעו בהחלטת רשויות המס תנאים נוספים, מוסכם על הצדדים כי יש להחילם על אף האמור בהסכם זה.בהתאם לחוות הדעת שלטונות המס, ייקבע המועד לתחילת תקופת רשות השימוש (להלן:"**תחילת תקופת רשות השימוש**")

4.3. הקירוי והמערכת נשוא הסכם זה יתוכננו, יוקמו, יופעלו ויתוחזקו ע"י החברה בכפוף ליתר הוראות ההסכם הנוגעות לתקופת רשות השימוש.

4.4. לצורך קביעת מועד תחילת תקופת ההפעלה ביחס לכל אחד מן הנכסים, יתבצע פרוטוקול מסירה במועד סיום עבודות ההתקנה (להלן: "**פרוטוקול מסירה לתקופת ההפעלה**")

5. **<u>העסקה</u>**

5.1. העירייה תרשה לחברה לעשות שימוש במגרשים, הכל כמפורט בהסכם זה ועל פי תנאיו לצורך הקמת הקירוי והמערכות הפעלתן ואחזקתן למשך תקופת רשות השימוש .

5.2. המשתמש מתחייב לבצע את כל העבודות ולמלא אחר כל הפקודות, ההוראות והדרישות המוצאות על פי דין על ידי הממשלה, הרשויות המקומיות, ועדות מקומיות ומחוזיות לתכנון ולבניה או כל רשות מוסמכת אחרת, בקשר עם הקמת הקירוי והחזקתו, השימוש בקירוי לצורך התקנת המערכות הסולאריות, התקנת המערכות הסולאריות, תיקונן וכל הכרוך בכך והמשתמש מקבל על עצמו בלבד את האחריות המלאה עבור כל התוצאות של אי מילוי כל חוק, פקודה, חוק עזר, הוראה או דרישה כאמור.

5.3. החברה תקים במגרשים את קירוי מגרשי הספורט באחריותה ובמימונה, ובין היתר במימון שיתקבל מהממשלה בהתאם להחלטת הממשלה, לאחר מכן תתקין מעל הקירוי את המערכות, תטפל בהשגת כל האישורים הדרושים להקמת הקירוי וההתקנה האמורה בהתאם לכל דין , תבצע את כל התיאומים הנדרשים מול העירייה ומשתמש הקצה, תבנה את הקירוי, תתחזק אותו ותפעיל את המערכות ותתחזק אותן. החברה רשאית לבצע עבודות אלו באמצעות קבלני משנה מטעמה המורשים לביצוע העבודות, בהתאם למכרז אותו פרסמה ועל פי כל דין, אולם לא יהיה בכך כדי לפטור את החברה מאחריותה והתחייבויותיה לפי החוזה, והיא תישא באחריות מלאה לכל מעשה או אי-מעשה של קבלני המשנה, באי-כוחם ועובדיהם.

5.4. בתמורה למתן רשות שימוש בכל אחד מהמגרשים, לרבות זכות הגישה אליהם, תשלם החברה לעירייה דמי שימוש לשנה בסך של 7,500 ש"ח כולל מע"מ, בנוגע לכל אחד מן הנכסים (להלן: "**דמי שימוש**"). לאחר העברת התשלום עירית ירושלים תוציא שובר עסקת אקראי בהתאם לחוק.

5.5. בתמורה להתחייבויות החברה כמפורט בהסכם זה, תהיה החברה זכאית, במשך כל תקופת ההפעלה, לקבל את מלוא התקבולים המגיעים בגין הפקת החשמל באמצעות המערכות, לרבות תקבולים מחש"י. מוסכם על הצדדים, כי ככל שיידרש החברה תפעל כדי להעביר את מוני החשמל, ככל שאלה קשורים במערכ/ות, נשוא הסכם זה, משמה של העירייה ו/או של מי מטעמה ו/או מכוחה לשמה של החברה והעירייה תשתף עמה פעולה. באחריות החברה לבדוק את היתכנות העברת מונה החשמל טרם תחילת הביצוע.

5.6. בתום תקופת רשות השימוש, ובכפוף להוראות סעיף 4 לעיל, תקבל העירייה לבעלותה את המערכות ואת הזכות לתקבולים בגינן כשהן נקיות מכל שעבוד ו/או זכויות צד שלישי כלשהו, ללא כל תמורה. לחלופין לפי דרישת העירייה ובהתאם לשיקול דעתה הבלעדי, תפנה החברה את המערכת ותשיב את מצב הגג לקדמותו על חשבונה של החברה.

בתום תקופת רשות השימוש, החברה תחתום על כתב המחאת זכויות להעברת כל הזכויות וההסכמים עם חברת החשמל ו/או אחרים לטובת עיריית ירושלים ולהעברת הזכויות בקירוי ובמתקנים לשם העירייה כאשר הם נקיים מכל שעבוד ו/או עיקול ו/או זכויות צד שלישי .

6. **<u>מסירת תכניות</u>**

6.1. עם גמר ביצוע כל התקנה של מערכת, תכין החברה ותמסור למנהל מטעם העירייה תכנית (MADE-AS) של המערכת על גבי מדיה מגנטית ו/או דיגיטלית, וכן כל פרט סביר, שידרוש המנהל מטעם העירייה.

6.2. מסירת תוכניות תיעשה לאגף הרלוונטי בעירייה לפי תחום האחריות בהתאם לסוג המגרש, כאשר החברה תשמור עותק מכל התוכניות והאישורים עד למסירה בתום תקופת רשות השימוש.

7. **<u>התחייבויות החברה</u>**

7.1. החברה אחראית להקים במגרשים את קירוי מגרשי הספורט בין היתר במימון שיתקבל מהממשלה בהתאם להחלטת הממשלה, ולאחר מכן תתקין את המערכות מעל הקירוי ותבצע את כל הפעולות הדרושות ותהיה אחראית להשגת כל האישורים והרישיונות הרלוונטיים הנדרשים על פי כל דין לשם ההקמה, התקנה, חיבור הפעלה ואחזקת הקירוי והמערכת/המערכות על חשבונה ועל אחריותה ובהתאם להוראות הסכם זה.

7.2. החברה תעמיד איש קשר מטעמה שירכז את כלל היבטי העבודה והתחזוקה במגרשים .

7.3. החברה תהא אחראית לנזקים אשר עלולים להיגרם למקרקעין ו/או למגרשים ו/או למתקנים או ציוד הקיימים במגרשים עקב הקמת הקירוי ו/או התקנת המערכת/המערכות, תחזוקתן או הפעלתן במשך כל תקופת השימוש. מובהר כי כל נזק אחר, ככל שיהיה במגרשים לרבות בלאי סביר אינם באחריות החברה.

7.4. החברה תבצע את כל הפעולות הדרושות לשם תחזוקת הקירוי והמערכת/המערכות על חשבונה במהלך כל תקופת השימוש, ללא הפרעה לפעילותם של מגרשי הספורט מעליהם מוקם הקירוי/או בהפרעה המזערית הדרושה, בהתאם לעניין.

7.5. החברה תהא אחראית על בטיחות חיבור המערכת לרשת החשמל הארצית וכן בטיחות מבנה הקירוי והמערכת/המערכות.

7.6. החברה מתחייבת להמציא לידי המנהל מטעם העירייה, מיום גמר הקמת מערכת את כל האישורים הנדרשים על פי דין, לרבות:

1. אישור שנתי על ביצוע בדיקת חשמלית על ידי חשמלאי מורשה;

2. אישור שנתי על ביצוע בדיקת ויזואלית וחיזוק ברגים וחלקי מערכת אחרים וכן אישור כי אין חשש לניתוק ונפילה של חלקים מהמערכת או כל בעיה אחרת שעלולה לסכן את העוברים והשבים או את מבצעי התחזוקה;
3. אישור תלת שנתי על ביצוע בדיקה קונסטרוקטיבית של המערכת חתומה על ידי קונסטרוקטור;
4. אישור שש שנתי של חשמלאי בודק לגבי תקינותה של המערכת החשמלית ועמידתה בתקנות החשמל, כנדרש על פי תקנות החשמל וקובץ ההנחיות של רשות החשמל המתעדכנות מעת לעת;
5. במשך כל תקופת השימוש המשתמש מתחייב לפעול לתיקון מפגעים או ליקויים הדורשים תיקון בהתאם לבדיקות ולהנחיית היועצים, ככל שישנם.
6. בדיקה תרמוגראפית בהתאם לצורך.

7.7. החברה תוודא כי נקודת החיבור והמונה יהיו מחוברים לרשת החשמל הארצית בכל עת במשך תקופת ההסכם. החברה תישא בעלויות העברת המונים על שמה ככל שתהיינה.

7.8. החברה תבצע את כל הפעולות הדרושות ע"מ לתאם את עבודתה במגרשים עם האחראי למבנה /מנהל המוסד בכדי למנוע סיכון המשתמשים והמבקרים בנכסים. כל העבודות הן בבינוי הקירוי, הן בהרכבת המערכת והן בתחזוקתה יעשו ללא הפרעה או בהפרעה המינימאלית הדרושה, לפי העניין, לפעילותו התקינה של המגרשים. יובהר כי עבודות ההקמה יתואמו מול מנהל האגף הרלוונטי בעיריה וכן מול המחזיק במגרש ועבודות התחזוקה יבוצעו בתיאום עם המחזיק במגרש. הודעה על תיאום כאמור תימסר למנהל האגף הרלוונטי בהתאם לרשימה המצורפת **כנספח ב'1**.

7.9. החברה תבצע על חשבונה בדיקה ותחילת ביצוע תיקונים נדרשים ובכלל זה איטום כמפורט בסעיף 8.5 להלן בתוך 7 ימי עסקים מיום קבלת דרישה מהעירייה או מוקדם יותר, בהתאם לעניין. במידה והחברה לא תפעל לתיקון רשאית עירית ירושלים לתקן ולחייב את החברה בעלות התיקון.

7.10. החברה תבצע על חשבונה בתוך 14 ימי עסקים את כל הפעולות הדרושות בהתאם לעניין על מנת לאפשר לעירייה לבצע עבודות תחזוקה שוטפת של מגרש הספורט במהלך כל תקופת השימוש ככל שתהיה הפרעה לביצוע עבודות התחזוקה בקשר עם שימוש החברה במגרשים.

7.11. החברה תשלם לעירייה את דמי השימוש בגין השימוש במגרשים במשך כל תקופת ההפעלה כאמור בהסכם זה, אלא אם הפסיקה השימוש בנכסים עקב דרישה של העירייה ו/או באשמת העירייה ו/או בשל ביטול ההסכם בהתאם להוראות הסכם זה.

7.12. החברה מתחייבת לפעול על פי כל דין לרבות בכל הקשור לתקינות הקירוי שיוקם, חיבור המערכת/המערכות לרשת החשמל, לחוזק ובטיחות הנדסית קונסטרוקטיבית ולתקנות החשמל ולקיום התחייבויותיה כלפי חברת החשמל.

7.13. החברה מצהירה בזה כי היא תבדוק את המגרשים ואת המקרקעין וכן את היתכנות העברת מוני החשמל על שם החברה ככל שנדרש. ככל שמגרש יימצא מתאים להקמת הקירוי והמערכות לרבות התאמתם מבחינה בטיחותית, הנדסית, קונסטרוקטיבית ותכנונית, והיא מוותרת בזאת על כל טענה ו/או תביעה כלפי העירייה בקשר עם אי התאמת מגרשי הספורט ו/או המקרקעין להקמת הקירוי והמערכת.

7.14. הוראות סעיף זה מהוות תנאי יסודי ומהותי בהסכם.

8. <u>הקמת הקירוי לשם הקמתה והפעלתה של המערכת ותנאים נוספים</u>

8.1. הזכויות במגרשי הספורט

1. העירייה מצהירה ומתחייבת כי היא בעלת הזכויות במגרשים ו/או רשאית להירשם כבעלת הזכויות במקרקעין, והיא רשאית להתקשר בהסכם זה ביחס למגרשים ולמקרקעין, כאמור. אישור זכויות בנוגע לכל מגרש מצורף ו/או יצורף, לפי העניין, **<u>כנספח ז'</u>**.
2. העירייה מצהירה כי בהתאם לבדיקותיה לא קיימת מניעה מבחינה קניינית, להענקת זכות השימוש במגרשים לחברה לצורך ביצוע מטרת הסכם זה, ולמיטב ידיעתה לא קיימת מניעה אחרת להענקת זכות השימוש לחברה לצורך ביצוע מטרת הסכם זה וזאת מבלי לגרוע מהוראות סעיף 7.13 לעיל.
3. ידוע למשתמש כי לאחר הקמת הקירוי, רשות השימוש תחול לצורך תחזוקתו וכן לצורך הפעלה ותחזוקת המערכות בלבד. מגרשי הספורט עצמם אינם כלולים ברשות השימוש הניתנת למשתמש ותחזוקת המגרשים אינה באחריות המשתמש.
4. האמור לעיל ולהלן יחול גם על מגרשים נוספים שיתווספו בהסכמה בהתאם להוראות הסכם זה. המשתמש לא יהא רשאי להציב כל שלט במקום או בסמוך אליו אלא באישור העירייה ותוך מילוי הוראות כל דין בדבר הצבת שלטים ותשלום כל אגרה או תשלום, במידה שחל, בגין הצבת שלט כאמור.

8.2. העמדת הקירוי והמתקנים

1. בתוך 30 ימי עבודה ממועד קבלת הודעה בכתב מאת החברה, העירייה תסייע לחברה לקבל גישה למגרשים לצורך ביצועו של הסכם זה, לשם הקמת הקירוי וכן הקמתה, הפעלתה ואחזקתה של המערכת, הכל בהתאם ובכפוף להוראות כל דין. במועד זה ייערך פרוטוקול לתחילת תקופת הקמת הקירוי, עם סיום העבודות ייערך פרוטוקול מסירה כאמור בסעיף 4 לעיל. (להלן: **פרוטוקול המסירה ביחס לקירוי**).
2. על אף האמור לעיל, מיד עם חתימת הסכם זה תהיה החברה ו/או מי מטעמה רשאים להתחיל בביצוע הליכים תכנוניים שונים בקשר להקמת הקירוי, להגיש בקשות שונות לרשויות התכנון ולבצע בדיקות של

המגרשים וסביבתם. לשם כך תהיה החברה רשאית להיכנס לנכסים, לשם ביצוע מדידות ו/או בדיקות קרקע ו/או איסוף נתונים ו/או לביצוע כל פעולת הכנה אחרת, בתיאום מראש עם העירייה. האמור מתייחס לנכסים שיאושרו מראש ובכתב ע"י העירייה לפי רשימת נכסים שתגיש החברה לאישור העירייה .

3. בתוך 30 יום מחתימת הסכם זה או בתוך 30 יום מקבלת היתר בניה, המאוחר מביניהם, תעביר החברה לעירייה רשימת מועדים צפויה להקמת קירוי וכן להתקנת המערכות, בהתאם להוראות הסכם החברה תעדכן את המחזיקים בנכסים ותדאג באמצעות המנהל מטעמה לשיתוף פעולה מלא מצידם לכל הפעולות הדרושות להקמת הקירוי, המערכת ורישום המכסות.

8.3 **ביצוע העבודות במגרשים**

1. החברה תתכנן תקים ותתפעל מבנה קונסטרוקטיבי של קירוי מגרשים פתוחים הנמצאים במרחב הציבורי ו/או בשטחי בתי ספר, בהתאם לדגמים מאושרים ע"י אדריכל העיר . בתקופת ההקמה של קירוי מגרשי הספורט העבודות יכללו: שביצוע בדיקות קרקע וקידוחי ניסיון, ביצוע יסודות שינוע האלמנטים לאתר והרכבתם באתר . בשלב שני, קרי, בתקופת ההקמה להתקנת המערכות, יונחו מערכות פאנלים סולאריים על גבי המבנה ויחוברו למערכת החשמל (להלן יחד: "**העבודות**"). עם סיום ההקמה הן של הקירוי והן של המערכות, החברה תתחזק את המבנה ואת המערכות הסולאריות בהתאם לתקופה שנקבעה בהסכם זה.

2. החברה או מי מטעמה יבצעו במגרשים את כל העבודות הנדרשות לשם תכנון הקירוי ובנייתו ולאחר מכן תכנון המערכת והקמתה, לרבות הקמת והתקנת מתקנים שונים, התקנתה של המערכת, חיבורה לרשת החשמל, תפעולה, אחזקתה וכל עבודה אחרת מכל סוג שהוא אשר על פי דין ניתן לבצע במגרשים לצורך מטרת השימוש בלבד.

העבודות יכללו גם עבודות כבילה מהמערכות שעל הקירוי עד לחיבור החשמל כדין וכולל מונה הייצור שיותקן ע"י החברה, בהתאם לצורך. עבודת הכבילה תתבצע בהתאם לתקני חשמל ולאישור תכנון ותוואי מפורט ע"י העירייה, קודם ביצוע העבודה.

3. החברה מצהירה כי ידוע לה כי ככל שקיימים במגרשים מתקנים, מערכות, ציוד ומכשור כגון מזגנים, אנטנות, תעלות תשתית, ניקוזים, פתחי אוורור הזנות חשמל לתאורת חוץ, מערכות אזעקה, מערכות תקשורת, צנרת ועוד (לעיל ולהלן: "**המתקנים**") היא מתחייבת לבצע את העבודות בזהירות ובמקצועיות ובאופן שלא יגרם נזק למגרשים ו/או למתקנים כאמור ובכלל זה ביצוע העתקה של המתקנים באישור ותיאום מראש ובכתב למקום חלופי מוסכם והפעלתם מחדש במידת הצורך. ככל שעל אף האמור נגרם נזק למתקנים או לתשתיות מתחייבת החברה לתקן את הנזק באופן מיידי

ו/או לפצות ו/או לשפות את הניזוק באופן ישיר ומבלי לערב את העירייה בכך.

4. המשתמש מתחייב לשמור על שלמות מגרשי הספורט במהלך העבודות ולשמור על ניקיון הנכס, וסביבתו הקרובה, ולהשתמש במגרשים באופן זהיר והוגן ולהחזיקם במצב תקין. המשתמש מתחייב לתקן בהתאם ללוחות הזמנים שנקבעו בסעיף 7.9 לעיל, על חשבונו, כל נזק או קלקול שייגרם למגרשים בקשר עם העבודות ובכלל זה השימוש מבלי לערב את העירייה בכך.

5. החברה תישא באחריות לכל הנושאים הכרוכים בביצוע העבודות, התפעול והתחזוקה.

6. למרות האמור בכל דין מוסכם, כי בכל עת במשך כל תקופת השימוש יישאר כל הציוד ו/או המתקנים ו/או החומרים ו/או המבנים אשר נבנו ו/או הותקנו במגרשים על ידי החברה, בבעלותה של החברה, ולא ייחשבו למחוברים למקרקעין.

8.4 **בנייה על המקרקעין**

1. העירייה רשאית לנהוג במקרקעין ובמבני הציבור מנהג בעלים, ובכל מקרה הסכם זה לא יוכל להוות בסיס להתנגדות לבנייה נוספת או לרישום הערות אזהרה, ולא ייפגעו זכויותיה הקנייניות של העירייה בשל הסכם זה.

2. העירייה מתחייבת בזאת, כי במידה והיא תבצע בנייה על המקרקעין ו/או כל בניה אחרת, באופן שימנע את השימוש הסביר בנכסים, לפי הסכם זה, ואת הגישה הסבירה אליהם:

(1) העירייה תיתן הודעה לחברה על כוונתה לבצע עבודה, כאמור, 90 יום מראש.

(2) החברה תישא בכל הוצאות ועלויות הפירוק, האחסון וההרכבה מחדש של המערכת, על כל הכרוך בכך. עלויות הפירוק והתקנה מחדש יקוזזו מול דמי שכירות עתידיים שעל עדן לשלם בגין הנכס החלופי שבו יוקם קירוי ותותקן המערכת ועד לכיסוי מלוא עלויות הפירוק וההתקנה. ככל שתקופת ההסכם הסתיימה לפני כיסוי מלא לעלויות לא תהיה לחברה טענה כלשהי כלפי העירייה.

(3) באחריות העיריה לאשר לפי שיקול דעתה מקום חלופי להתקנת המערכת ולאפשר את התקנת המערכת במקום החלופי, ובלבד שתקופת רשות השימוש במיקום החלופי תהא יתרת תקופת רשות השימוש בהתאם לאמור בסעיף 4 לעיל.

3. במידה ותקופת ההשבתה של המערכת כאמור תעלה על שנתיים, העירייה תפצה את החברה בגין התקופה שמעבר לשנתיים בה לא תפעל המערכת, עד להפעלת מערכת באתר החדש או עד לסוף התקופה, לפי העניין, בסכום חודשי השווה לתקבולי חח"י בחודש האחרון (השלם) בו התקבלו תקבולי חח"י בגין המערכת, קודם הפסקת פעולתה. במקרה כאמור הצדדים

יסכמו ביניהם את אופן ביצוע תשלום הפיצוי - באמצעות קיזוז או תשלום, יובהר כי עירית ירושלים לא תשלם לעדן סכומים כל שהם לאחר סיום החזר ההלוואה על הגג המושבת.

8.5. **דרכי גישה**

1. העירייה מתחייבת, כי במשך כל תקופת רשות השימוש תישמרנה דרכי הגישה למערכות ולמגרשים פנויות. מובהר בזאת כי החברה תהיה רשאית לעשות שימוש בדרכי הגישה וזאת למטרת גישה למערכות בלבד, לאורך כל תקופת רשות השימוש בלא שיהיה עליה לשלם לעירייה תשלום כלשהו בגין שימוש זה. בלא לפגוע באמור, הגישה למערכות תתבצע בתיאום מראש עם המחזיקים בנכס ו/או מול מנהל אגף מבנה הציבור, ובהתאם לתנאים ממשלתיים/עירונים לביקור בנכסים מסוג זה.
2. המנהל יודיע למנהלי האגפים הרלוונטיים כי באחריות מנהלי האגפים הרלוונטיים בעירייה להנחות את כל מנהלי המוסדות כי יפעלו לתדרך כל אדם העולה למיקום המערכת מטעמם, לכל צורך שהוא, בדבר קיומה של המערכת ובדבר הצורך לתאם זאת עם החברה, ולהורות לו להיזהר מכל פגיעה בה. אין באמור, כדי להטיל על העירייה חובת שמירה על המערכות, וזו תתבצע באחריות החברה בלבד.
3. יובהר כי לאורך כל תקופת רשות השימוש, בקירוי שבו יתגלו בעיות איטום, החברה תבחן את הבעיה ע"י יועץ איטום שיוסכם ע"י החברה והעירייה ובאחריות החברה לתקן על חשבונה וכן באחריותה תשלום בגין כל הנזקים לגוף, לרכוש ולציוד שנגרמו כתוצאה מבעיית האיטום או תחזוקה של הקירוי או המערכות.

8.6. **המערכת, הפעלתה, השימוש בה ותחזוקתה:**

1. החברה מתחייבת לבצע על חשבונה את כל הפעולות הנדרשות להקמתה והפעלתה של המערכת, לרבות חיבור מונה ייצור שיאפשר קריאה מרחוק באמצעות קו תקשורת על ידי חח"י, ככל שיהיה צורך בכך, וככל הדבר יתאפשר ע"י חח"י, תשלומים לחח"י בגין בדיקת המערכת וחיבורה וכן בדיקות חוזרות של המערכת, אם וככל שיהיה בהן צורך.
2. החברה תהיה אחראית לתכנון הקירוי והמערכת וכן לביצוע כל העבודות להקמתם, הכל בעצמה ובמימונה, בין היתר במימון מתוקף החלטת ממשלה 1515 בהתאם למפרט שיאושר על ידי העירייה, וכן תהיה אחראית להפעלתם לבטיחותם ולתחזוקתם של הקירוי והמערכת לאחר התקנתם, בעצמה ועל חשבונה, במשך כל תקופת רשות השימוש. החברה תתאם את מועד ביצוע העבודות ותמזער ככל הניתן את ההפרעה לפעילות במבנה הציבור.
3. מובהר בזאת כי ככל שיהיה צורך ואפשרות מעשית לכך, העירייה תהיה רשאית להניח מעל הקירוי ולהעביר, בתוכו או מעליו, בין בעצמה, בין על

ידי פקידיה, פועליה ומורשיה ובין על ידי אחרים, באמצעות מוסד או חברה אחרת כלשהי, או להרשות לגוף או לרשות אחרת להניח ולהעביר דרך הגג לקבוע עמודים לחשמל תאורה או לטלפון ולהעביר חוטי חשמל או טלפון וכן לבצע כל פעולת פיתוח אחרת, הכל לפי התכניות המאושרות על ידי הרשויות המוסמכות, ובלבד שלא יהיה בכל פעולה, כאמור, כדי לפגוע במערכת ו/או בזכויות החברה לפי הסכם זה ו/או בשימוש בנכסים ובגישה אליהם, בהתאם להוראות הסכם זה ובלבד שהכל נעשה בהודעה מראש לחברה ובתיאום מולה.

4. המשתמש מתחייב לאפשר לעירייה להשתמש בזכותה זו ולא להפריע את הגישה של נציגי העירייה או מטעמה לקירוי למטרת הוצאתן לפועל של כל העבודות האמורות כדרוש ולשם החזקה תקינה ובצוע התיקונים בקווים שיונחו מתחתיו או מעליו כפי שיהא הצורך מדי פעם בפעם, ובלבד שזכויות החברה בהתאם להוראות הסכם זה לא תיפגענה.

5. במקרה של מימוש זכותה עפ"י סעיף זה, מתחייבת העירייה כי הדבר ייעשה, עד כמה שזה אפשרי, בהודעה מראש, מבלי לפגוע בפעילות המשתמש בנכס, וכי בתום העבודות תחזיר מצב הקירוי למצב תקין וללא פגיעה כלשהי במערכות ו/או דרכי הגישה אליהן.

8.7. היתרים אישורים ופעולות נוספות

1. החברה מתחייבת לדאוג על חשבונה להשגת כל ההיתרים ו/או האישורים הרגולאטורים הנדרשים לצורך הקמת הקירוי וכן לצורך הקמתה והפעלתה של המערכת.

2. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, תהיה החברה אחראית לביצוע סיורים הנדסיים, תכנון חשמלי ומכאני, הוצאת היתרי בנייה, ככל שיידרשו, הכנת תוכניות חשמל, הגשת כל הטפסים והמסמכים הנדרשים להקמת הקירוי ולהקמת המערכת, קבלת היתר קרינה מהמשרד להגנת הסביבה, התקנת המערכת, לרבות התקנת מערכת קצה למידע אודות פעולת המערכת בכל רגע נתון, ביצוע אינטגרציה והרכבה של כל רכיבי המערכת וחיבורה לרשת החשמל הארצית, תיאום מול חברת החשמל, התקנת מוני ייצור וצריכה שיאפשרו קריאה מרחוק באמצעות קו תקשורת על ידי חברת החשמל כלל שיהיה צורך בכך, והשגת כל האישורים הדרושים בהתאם לתקנות החשמל.

3. החברה תבצע את כל הפעולות הדרושות על מנת לתאם את עבודתה בתחום מבני הציבור עם מנהלי המוסד ומנהל האגף הרלוונטי, כדי לקבל את האישורים הנדרשים ולמנוע סיכון המשתמשים והמבקרים. בנוסף, כל העבודות, הן בהקמת הקירוי, הן בהרכבת המערכת והן בתחזוקתה, במהלך כל תקופת השימוש, ייעשו, ככל שניתן, ללא הפרעה ו/או בהפרעה מינימאלית לפעילותו של מבנה הציבור.

4. החברה מתחייבת לפעול לפי כל דין, לרבות בכל הקשור לתקינות חיבור המערכת לרשת החשמל, לחוזק ובטיחות הנדסית קונסטרוקטיבית, לתקנות החשמל ולקיום התחייבויותיה של חברת החשמל.

5. העירייה תשתף פעולה עם החברה ככל שלא תהיה מניעה כלשהי, בכל הנוגע בהוצאת ההיתרים והרישיונות הנדרשים (לרבות היתר בנייה ובקשה לחיבור לרשת החשמל), תחתום על בקשות בהן נחוצה חתימתו של בעל הזכויות בנכסים, תספק תוכניות ומסמכים וכיו"ב שיש ברשותה, ותחתום, על כל מסמך שיידרש, בתוך 30 ימים מהמועד שהתבקשה לכך ע"י החברה. למען הסר ספק, אין באמור, כדי לחייב את העירייה לחתום על מסמכים, שהיא מנועה מלחתום עליהם, לפי כל דין.

6. החברה חייבת לבדוק ולהסב תשומת לב המנהל בכתב לכל סתירה בין מכלול מסמכי החוזה, ככל שגילתה סתירה כאמור, לפני ביצוע העבודה, ולקבל הוראות כאמור; לא עשתה כן ונהגה לפי פירוש מסוים לחוזה, לא יהא בכך ובסתירה כאמור כדי למנוע מהמנהל להורות לחברה בכתב לנהוג לפי פירוש אחר, לפי שיקול דעתו של המנהל. החברה מתחייבת לנהוג על פי הוראות המנהל בעניין זה וזאת מבלי לגרוע מזכותה של החברה לערור בפני בית משפט מוסמך על פרשנותו של המנהל לחוזה ובלבד שעד להכרעה תפעל בהתאם להוראותיו.

7. ככל ותהיה קיימת מניעה כלשהי, תכנונית ו/או רישויית ו/או פיזית ו/או טכנית להקמת הקירוי ו/או להתקנת מערכת באיזה מהנכסים, על פי שיקול דעתה של החברה, תהיה החברה רשאית להסיר את הנכס מרשימת הנכסים המפורטת בנספח ב' בהודעה לעירייה, והוראות הסכם זה, לרבות דמי השימוש, לא יחולו על אותו הנכס.

8.8. **קבלת אשראי**

1. ידוע לעירייה, כי ייתכן שהחברה תבקש מימון לצורך רכישת המערכות ו/או הקמתן ממוסד בנקאי (להלן: "**הבנק**"). והחברה מתחייבת בזה שאם תבקש אשראי תעשה כן בהתאם לכל דין לרבות סעיף 46 לחוק יסודות התקציב.

2. העירייה והחברה מתחייבות בזאת לאפשר לבנק ו/או לנציג מטעם הבנק, בכל עת, להיכנס לנכסים לכל מטרה הקשורה בקירוי ובמערכות, לרבות לצורך בחינת מצבה של המערכת, בכפוף לכך, שכניסה, כאמור, תתבצע בתיאום עם המחזיקים בנכס ו/או אגף מבני ציבור, ובלא להפריע לפעילותו.

3. העירייה מצהירה ומאשרת כי ידוע לה שלא תהיה לבנק כל התחייבות ישירה ו/או עקיפה כלפיה בקשר עם הנכסים ו/או המערכות.

4. מודגש בזה כי ידוע לעירייה שאין לבנק כל מחויבות כלפי החברה ו/או כלפיה מכל מין וסוג שהוא, בקשר להקמת המערכות, טיבן, איכותן, רמת התחזוקה שלהן ועמידת בכל דרישות הדין ו/או התקן, וכי הקמתן של המערכות, כאמור, מתבצעת על אחריותה של החברה בלבד.

5. לעירייה ידוע כי ככל שתבקש החברה לקבל ליווי ו/או מימון מהבנק, העתק או צילום מהסכם זה יימסר לבנק ו/או תימסר לבנק הודעה על חתימת הסכם זה ע"י החברה.

6. העירייה והחברה יחתמו על נספח הבנק המלווה, בנוסח המצורף כ**נספח ד'** להסכם זה.

9. **<u>פגיעה בנוחיות הציבור</u>**

החברה מתחייבת בזאת:

9.1. תוך כדי ביצוע העבודה לא תהיה פגיעה בלתי סבירה ושלא לצורך בנוחיות הציבור, לרבות ציבור המשתמשים והמבקרים במגרשי הספורט, ולא תהא כל הפרעה שלא לצורך בזכות השימוש והמעבר של כל אדם בכביש, דרך, שביל וכיו"ב או בזכות השימוש והחזקה ברכוש ציבורי כל שהוא. כמו כן החברה מתחייבת למנוע יצירת מטרדים, האסורים על פי דין ולהשתמש בנכסים באופן שלא יגרם לשכנים או למשתמשים והמבקרים כל רעש בלתי סביר או מטרד כלשהו.

9.2. לא להרשות הנחת חומרים, מכשירים, כלי עבודה או חפצים אחרים על כל דרך או מדרכה, אלא על-פי היתר, ככל שנדרש, ובהתאם לתנאי ההיתר, וכן כפוף להוראות חוקי עזר העירוניים ובתיאום מראש עם מנהל המוסד.

9.3. להימנע מכל מעשה העלול להפריע לתנועת כלי רכב או הולכי רגל, אלא אם הותר המעשה ולפי התנאים שנקבעו בהיתר.

9.4. להתקין מנורות, שלטים, פיגומים, מחיצות וקרשים, בהתאם לצורך, לשם הגנה מספקת על הציבור, לרבות ציבור התלמידים המורים וכד', ועל העובדים במקום העבודה, בהתאם להוראות ולתקנים של משרד העבודה, וכפי שיידרש ע"י מנהל המוסד/ מנהל האגף, בהתאם ובכפוף להוראות ותקנים אלה.

10. **<u>ניקוי מקום העבודה בזמן העבודה ועם השלמת העבודה</u>**

10.1. החברה תסלק ממקום העבודה ומסביבתו את עודפי החומרים והפסולת, תוך כדי ביצוע העבודות ובתום יום עבודה ככל הנדרש. בנוסף, המנהל יהיה רשאי להורות לחברה, מזמן לזמן, תוך מהלך העבודה על סילוק פסולת וחומרים ממקום העבודה בפרק הזמן אשר יצוין בהוראה.

10.2. החברה תסלק, מזמן לזמן, ממקום העבודה את עודפי החומרים והפסולת. מיד עם גמר העבודה תנקה החברה את מקום העבודה ותסלק ממנו את מתקני העבודה, החומרים המיותרים, הפסולת והמבנים הארעיים מכל סוג שהוא ותשאיר את המגרש וסביבתו כשהם נקיים ומתאימים למטרותיהם לשביעות רצונו של המנהל.

10.3. החברה תסלק את הפסולת אך ורק לאתר שאושר למטרה זו ע"י אחת הרשויות המוסמכות והסילוק לאתר כולל דרכי הובלת הפסולת אל אתר הסילוק כל זאת באחריותה הבלעדית של החברה ועל חשבונה, כמו כן לפי החלטת המנהל חומרים וציוד שיפרקו מהגגות יפונו למקום לפי דרישת המנהל.

10.4. לא מילאה החברה אחר הוראות סעיף זה, במועדים שנקבעו על-ידי המנהל, תהא העירייה רשאית, לאחר מתן התראה בכתב, לבצען על חשבון החברה, והחברה תישא בכל ההוצאות הכרוכות בביצוע ההוראות, והעירייה תהיה רשאית לגבותן

או לקזזן מכל סכום המגיע, או שיגיע לחברה מאת העירייה, בכל זמן שהוא, וכן תהא רשאית לגבותן מהחברה בכל דרך אחרת, בהתאם לדין.

11. **<u>בטיחות בעבודה</u>**

11.1. על החברה לנהוג בהתאם לפקודת הבטיחות בעבודה (נוסח חדש) תש"ל - 1970 והתקנות שהוצאו לפיה במידה והתיקונים האלה חלים על העבודות המבוצעות ע"י החברה; כן תנהג החברה בהתאם לחוקים ולתקנות ככל שהוצאו הנוגעות לעבודות נשוא הסכם זה.

11.2. על החברה לפעול ע"פ חוק החשמל, התשי"ד - 1954.

11.3. בנוסף, החברה תנהג לפי הוראות הבטיחות המופיעות **<u>בנספח ה'</u>** לחוזה זה.

12. **<u>שמירה, גידור ושאר אמצעי זהירות</u>**

12.1. מבלי לגרוע מיתר הוראות הסכם זה, החברה תנקוט בכל אמצעי הזהירות הנדרשים להבטחת חיי אדם ורכוש בנכסים ובסביבתם בעת ביצוע העבודה עד להשלמת העבודות, והחברה מתחייבת לספק ולהתקין על חשבונה, גידור, מעקות בטיחות, גדרות זמניות, תמרורי אזהרה, לשם בטחונו ונוחותו של הציבור, לרבות ציבור העובדים והמבקרים והתלמידים, ולהציבם בכל מקום שיהיה צורך בכך, לדעת יועצי הבטיחות של החברה או לדעת המנהל, או שהיה דרוש עפ"י דין או עפ"י הוראה מצד רשות מוסמכת כלשהי.

12.2. לעירייה לא תהיה כל אחריות לכל נזק, שייגרם לחברה עקב כל סיבה שאינה כתוצאה ממעשה או מחדל של העירייה או מי מטעמה, כגון רוח, שלג, כפור, חום, גשם, אש, או הסגת גבול, בין שנזק זה נגרם לעבודה או לכל דבר הקשור בה. ההגנה כנגד נזק תיעשה באמצעים על פי הדרוש.

13. **<u>השגחה מטעם החברה</u>**

13.1. החברה או בא כוחה המוסמך והמוכר לפי דין, תהיה מצויה במקום העבודה ותשגיח עליו ברציפות לצורך ביצוע העבודה. דין בא כוח מוסמך של החברה כדין החברה עצמה.

13.2. מנהל הפרויקט יהיה בעל ניסיון של 3 שנים לפחות בניהול והובלת פרויקטים סולאריים בהספק של לא פחות מ-1,000 קו"ט, בעל תואר מהנדס או הנדסאי או הכשרת מנהל עבודה מטעם משרד הכלכלה, או כל תואר אקדמי רלוונטי אחר, מתחום הניהול או הבנייה, ממוסד ישראלי המוכר על ידי המועצה להשכלה גבוהה. ובלבד שרשאי לנהל עבודה כזו עפ"י כל דין.

13.3. החברה תנהל יומני עבודה.

13.4. ככל שהדבר דרוש לפי דין, תעסיק החברה אחראי בטיחות מוסמך ומאושר ע"י משרד העבודה והרווחה.

13.5. העירייה תהיה רשאית באמצעות פקידיה, מורשיה וכל אדם אחר שהורשה לכך מטעמה, להיכנס למקרקעין העירוניים בכל זמן על מנת לוודא את קיומן של הוראות חוזה זה על ידי המשתמש.

14. **<u>רישיונות כניסה והרחקת עובדים</u>**

14.1. החברה תמלא כל דרישה מטעם המנהל בדבר הרחקתו ממקום העבודה של כל אדם המועסק על ידה במקום העבודה, אם לדעתו התנהג אותו אדם שלא כשורה, או שאינו מוכשר למלא תפקידיו או שהוא נוהג מעשה רשלנות בביצוע תפקידיו או שאינו עומד בדרישות הביטחון. אדם שהורחק לפי דרישה כאמור לא תחזור החברה להעסיקו במקום העבודה בין במישרין ובין בעקיפין, אלא באישור המנהל בלבד.

14.2. החברה מתחייבת לקבל, לפני תחילת עבודתו של כל עובד של החברה או של קבלן המשנה מטעם החברה בתחומי מוסד חינוכי כלשהו או במבנה ציבור בו שוהים קטינים או חסויים וכתנאי לתחילת עבודתו במוסדות כאמור, אישור רשמי מהמשטרה בדבר העדר רישום עבירות מין (לפי חוק מניעת העסקת עברייני מין במוסד המכוון למתן שירות לקטינים התשס"א – 2001). מבלי לגרוע מהאמור ומיתר הוראות חוזה זה כל עבודה במוסד חינוך תתבצע בתיאום עם קב"ט הרשות ובתיאום עם מנהל המוסד ועל פי נהלי משרד החינוך לעניין עבודות במוסדות חינוך.

15. **<u>אספקת אמצעי עזר</u>**

מוצהר ומוסכם בזה כי כל הציוד, המתקנים, החומרים ויתר אמצעי העזר הדרושים לצורך ביצוע השירותים ו/או הקשורים אליהם, יסופקו על ידי החברה ועל חשבונה בלבד.

16. **<u>הצהרות והתחייבויות העירייה</u>**

העירייה מצהירה ומתחייבת בזאת כי:

16.1. העירייה תעביר לחברה את כל תקבולי חח"י שיתקבלו מהפעלת המערכת, כפי שיתקבלו אצלה בכל דרך שהיא במהלך תקופת רשות השימוש, וזאת ככל שהתקבולים לא יועברו ישירות לחברה מכל סיבה שהיא.

16.2. החברה תהיה אחראית להשגת כל האישורים הנדרשים לשם הקמת הקירוי והתקנת המערכ/ות מעל הקירוי, והעירייה תספק לחברה את המסמכים שיש ברשותה, הנדרשים לצורך קבלת האישורים האמורים, ככל שיידרש מעת לעת.

16.3. למען הסר ספק מובהר בזה כי ככל שיתקבלו בעירייה חיובים מחח"י בגין היטלי שימוש ברשת או כל חיוב מס, אגרה או היטל עתידי אחר הקשורים בהקמת הקירוי והתקנת המערכת או הפעלתה - תשלומים אלו יחולו במלואם על החברה.

16.4. העירייה תפעל בשיתוף פעולה עם החברה על מנת להגיע עם רשות החשמל וחברת החשמל להסכמות הדרושות, לצורך מימוש הסכם זה, לרבות התקנת קו טלפון ו/או קו אינטרנט שיותקן על חשבון החברה ובתיאום עמה, ככל שיהיה צורך בכך, וכן הגשת בקשת חיבור לחברת החשמל.

16.5. העירייה תשתף פעולה ככל שנדרש עם החברה לצורך עמידה בהוראות כל דין ועמידה בהוראות ההסכם שייחתם עם חח"י, לרבות לצורך מתן דין וחשבון לחברת החשמל במועדים הקבועים בתקנות החשמל, והיא תאפשר לחברה גישה

מלאה לכל פרטי חשבונות החשמל הרלוואנטיים, באופן שהחברה תוכל לעמוד על כל תקבולי תח"י, כפי שהתקבלו ע"י העירייה,ככל שיהיו כאלה.

16.6. בתיאום מראש עם מנהל המוסד/ מנהל האגף הרלוונטי, תאפשר העירייה גישה לנציגי החברה, לרבות לכלי רכב ולכל ציוד מכני הנדסי אחר של החברה או מי מטעמה, ככל שניתן, אל מגרש הספורט בו יוקם הקירוי ויותקנו המערכות, ואל מוני החשמל אליהם מחוברות המערכות, לצורך תחזוקת המערכת ו/או כל פעולה אחרת במערכת. מובהר בזה כי אין באמור כדי להטיל על העירייה אחריות כלשהי בקשר עם העבודות.

16.7. העירייה תאשר לחברה להתקין על חשבונה מערכות אזעקה בקרבת מקום למערכות.

16.8. העירייה לא תישא באחריות כלפי נזק שייגרם למערכת/מערכות בתקופת רשות השימוש מכל סיבה שהיא.

16.9. הוראות סעיף זה מהוות תנאי יסודי ומהותי בהסכם.

17. <u>נזיקין</u>

17.1. המשתמש בלבד יהיה אחראי במשך כל תקופת רשות-השימוש לעבירה כלשהי שתיעשה על ידי המשתמש או מי מטעמו בקשר לקירוי ולמערכות או הקשור אליהן, או לאובדן או נזק כלשהו שייגרם על ידי המשתמש או מי מטעמו לנכסים או לצד שלישי כלשהו כולל העירייה ו/או עובדיה ו/או מורשיה ו/או לתלמידים ו/או לרכושם, מהקירוי ומהמערכות או בקשר אליהם או כתוצאה מעבודות שבוצעו על ידי המשתמש או מי מטעמו או מאופן החזקת הקירוי והמערכות והשימוש בהם או בקשר לכל פעילות שתעשה בנכס או בקשר עם פעילות כאמור על ידי המשתמש או מי מטעמו.

17.2. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, יובהר כי חברה בלבד תהיה אחראית במשך כל תקופת רשות השימוש לכל אובדן או נזק שייגרם במישרין או בעקיפין לקירוי, למערכות ו/או לצד ג'_בקשר עם המערכות ו/או הקירוי.

17.3. המשתמש מתחייב לגרום לסילוקה של כל דרישה או תביעה לתשלום פיצוי בקשר עם נזק כאמור בס"ק (1) לעיל, במידה שתופנה כנגד העירייה. כן מתחייב המשתמש לשפות את העירייה עבור כל סכום שהעירייה תחויב בתשלומו עקב כל תביעה שתוגש נגדה בקשר או כתוצאה מהנ"ל, לרבות כל ההפסדים וההוצאות שייגרמו לה בקשר לכך וכן בגין הוצאות משפט. האמור בסעיף זה כפוף לכך שהעירייה תמסור למשתמש הודעה על התביעה ו/או הדרישה עם קבלתן, ואפשרה למשתמש להתגונן מפניה. העירייה לא תתפשר בכל עניין בו האחריות הינה של המשתמש, ללא הסכמת המשתמש לכך, אלא אם מסרה על כך הודעה בכתב 30 יום מראש למשתמש ולא קיבלה תגובה מהמשתמש בעקבות ההודעה. במקרה של חילוקי דעות בין העירייה לחברה לגבי חבות החברה, תועבר המחלוקת להכרעת מנכ"ל העירייה. החברה רשאית לדרוש שיפוי מקבלן הביצוע מטעמה, מבלי שהדבר יפחית מחבותה ואחריותה המלאה כלפי העירייה.

18.

18.1 **אחריות לנזיקין**

החברה תהא אחראית לכל אובדן או נזק שייגרם במישרין או בעקיפין כתוצאה מביצוע העבודות על פי הסכם זה וכן לאורך כל תקופת רשות השימוש בקשר עם המערכות ו/או הקירוי כהגדרת ס' 4 לעיל וכן תחול עליה אחריות כוללת לכל אובדן או נזק ו/או מפגע שייגרמו כתוצאה מביצוע העבודות על ידה או על ידי מי מטעמה. על החברה לתקן בהתאם ללוחות הזמנים הקבועים בסעיף 7.9 לעיל (תוך שליקויי בטיחות שאינם סובלים דיחוי יתוקנו בהקדם ככל הניתן) כל נזק שהינו באחריותה ושייגרם כמתואר לעיל, ואם לא יעשה זאת בדבר שהעירייה נוגעת בו, רשאית העירייה, לאחר התראה מראש ובכתב לחברה, לבדוק, לתקן את הנזק ו/או הקלקול ולזקוף את ההוצאות על חשבון החברה או לנכותן מכל סכום המגיע, או שיגיע, לחברה מאת העירייה בכל זמן שהוא, וכן תהא רשאית לגבותן מהחברה בכל דרך אחרת. פעלה העירייה כאמור לא יהא בכך כדי לגרוע מאחריות החברה. אין באמור כדי לגרוע מכל טענה או זכות הקיימת לחברה על פי דין בגין דרישת הנזק ו/או המפגע, בין כלפי הטוען לנזק ובין כלפי כל צד שלישי, למעט העירייה.

18.2 **נזיקין לגוף ו/או לרכוש**

החברה אחראית לכל נזק או אובדן שייגרמו במישרין או בעקיפין כתוצאה מביצוע העבודות על ידה או על ידי מי מטעמה ו/או כתוצאה מהתקנת המערכות ו/או הקירוי, לאורך כל תקופת רשות השימוש כהגדרתה בס' 4 לעיל לגופו או לרכושו של אדם כלשהוא, לרבות עובדיה ופועליה של החברה או קבלן הביצוע וכל מי שימצא במקום העבודה בשמו ומטעמו, והחברה מתחייבת לנקוט בכל האמצעים המעשיים למניעת כל נזק כאמור. והחברה חייבת לשפות את העירייה בכל סכום שהיא תחויב בו כאמור, לרבות כל ההפסדים וההוצאות שייגרמו לה בקשר לכך. האמור בסעיף זה כפוף לכך שהעירייה תמסור לחברה הודעה על התביעה ו/או הדרישה עם קבלתן, ותאפשר לחברה להתגונן מפניה. העירייה לא תתפשר בכל עניין בו האחריות הינה של החברה, אלא אם מסרה על כך הודעה בכתב 30 יום מראש לחברה ולא קיבלה תגובה מהחברה בעקבות ההודעה. במקרה של חילוקי דעות בין העירייה לחברה לגבי חבות החברה, תועבר המחלוקת להכרעת מנכ"ל העירייה. החברה רשאית -לדרוש שיפוי מ קבלן הביצוע מטעמה, מבלי שהדבר יפחית מחבותה ואחריותה המלאה כלפי העירייה. אין באמור כדי לגרוע מכל טענה או זכות הקיימת לחברה על פי דין בגין דרישת הנזק ו/או המפגע, בין כלפי הטוען לנזק ובין כלפי כל צד שלישי, למעט העירייה.

18.3 **נזיקין לעובדים**

החברה מתחייבת לשלם כל דמי נזק או פיצוי המגיעים לכל אדם, כתוצאה מתאונה או נזק כלשהם שנגרמו במישרין או בעקיפין מביצוע העבודה, והחברה חייבת לשפות את העירייה בכל סכום שהיא תחויב בו כאמור, לרבות כל ההפסדים וההוצאות שייגרמו לה בקשר לכך מייד עם דרישה. העירייה לא תתפשר בכל עניין

בו האחריות הינה של החברה, אלא אם מסרה על כך הודעה בכתב 30 יום מראש לחברה ולא קיבלה תגובה מהמשתמש בעקבות ההודעה. במקרה של חילוקי דעות בין העירייה לחברה לגבי חבות החברה, תועבר המחלוקת להכרעת מנכ"ל העירייה. החברה רשאית לדרוש שיפוי מקבלן הביצוע מטעמה, מבלי שהדבר יפחית מחבותה ואחריותה המלאה כלפי העירייה. אין באמור כדי לגרוע מכל טענה או זכות הקיימת לחברה על פי דין בגין דרישת הנזק ו/או המפגע, בין כלפי הטוען לנזק ובין כלפי כל צד שלישי, למעט העירייה.

19. **<u>בעלות במערכת והמחאת זכויות והתחייבויות</u>**

19.1. הבעלות במערכת בתקופת ההסכם זה הינה של החברה בלבד. הזכויות הקנייניות במערכת, שייכות אך ורק לחברה.

19.2. החברה תפעל בשיתוף עם קבלני משנה וגורמים אחרים בהקמתה, תפעול ותחזוקת המערכת ולא יהיה בכך כדי לגרוע מאחריותה כלפי העירייה על פי הסכם זה.

19.3. מוצהר בזה במפורש כי זכותה של העירייה לקבל את המערכת לבעלותה, עם תום תקופת ההסכם, כאמור בסעיף 21 20 להלן, אינה מקנה ולא תקנה לעירייה זכות למכור, להשכיר, להעביר, למשכן, לשעבד, לקבל או למסור החזקה, להמחות או להעביר לצד שלישי כלשהו כל זכות מזכויותיה עפ"י הסכם זה במהלך תקופת רשות השימוש עפ"י הסכם זה. על אף האמור לעיל, בכפוף לתשלום ובתנאים שיקבעו בהסכמה בין הצדדים, תהיה העירייה רשאית לרכוש את הבעלות במערכת, קודם סיומה של תקופת ההסכם.

19.4. חוזה זה הינו אישי עם החברה בלבד וזכות רשות השימוש המוקנית בו היא לחברה בלבד. אסור לחברה להעביר, למשכן, להחכיר או לשעבד כל זכות מהזכויות הניתנות לה בחוזה זה במלואה או בחלקה או להרשות לזולתה שימוש בגגות או בדרכי הגישה אליהן והכל בין באופן קבוע ובין באופן זמני, אלא אם קיבלה הסכמת העירייה בכתב ומראש, ובכפיפות לתנאים שהתנתה העירייה למתן הסכמה ולתשלום דמי הסכמה באם יידרשו על ידי העירייה וכן בכפוף לקבלת אישור מועצת העירייה ושר הפנים. האמור ברישא לסעיף זה לא יחול על זכויות הבנק המלווה, אשר יהיו בהתאם לנספח ד'.

שינוי בבעלות או בשליטה (ישירה או עקיפה) במשתמש בין באמצעות העברת מניות, הגדלת הון מניות, ו/או הקצאת מניות ו/או בכל מדרך אחרת, תחשב כהעברת זכויות לעניין סעיף זה וההוראות דלעיל יחולו גם על שינויים מסוג זה.

19.5. במקרה של מינוי מפרק לתאגיד שהמשתמש מואגד בו (להלן: "**התאגיד**") או פרוק התאגיד מרצון או שלא מרצון או חדלותו או הפסקת פעילותו מכל נימוק או סיבה שהיא תפקע רשות השימוש והחזקה בנכס וזכות השימוש בו יחזרו לידי העירייה, לאלתר, ויחולו הוראות סעיף 23 להלן בשנויים המחויבים.

19.6. החברה תהיה רשאית לבצע את התחייבויותיה בקשר עם המערכות או חוזי האחזקה לפי הסכם זה באמצעות קבלני משנה, בכפוף לכך, שזכויותיה של העירייה לפי החוזה לא ייפגעו. ובכל מקרה האחריות כלפי העיריה הינה של החברה.

19.7 לא תתבצע העברה או המחאה של רשות השימוש, אלא בהסכמה מפורשת של העירייה.

20. **<u>שמירת זכויות</u>**

20.1. מוסכם ומוצהר בזאת במפורש כי במידה שרשות השימוש חלה על חלק מהמקרקעין, תהא העירייה רשאית, מבלי לפגוע בהוראות סעיף קטן 20.2 להלן, לעשות כל פעולה ו/או שימוש שהם ביתרת המקרקעין או בקשר אליהם ללא צורך בקבלת הסכמה מאת המשתמש. חתימת המשתמש על הסכם זה מהווה הסכמה לפעולה או שימוש כאמור מקום שזו תידרש על ידי אדם ו/או גוף כלשהו, ובלבד שהפעולה או השימוש האמורים אינם מפריעים, לדעת העירייה, לשימוש המשתמש במקרקעין ובתנאי נוסף שזכויות החברה על פי הסכם זה לא יפגעו ושתישמר הגישה הנאותה למערכת.

20.2. למען הסר ספק מוצהר ומוסכם בזאת במפורש כי:

1. העירייה תהיה רשאית לבנות בעצמה או ע"י אחרים מטעמה,במגרשים כל תוספת בניה לפי שיקול דעתה, בכפוף לתכנית בנין עיר החלה במקום, ולנהוג בתוספת הבניה מנהג בעלים - הכל בתנאי שתוספת הבניה האמורה לא תגרום לנזק לקירוי ולמערכת ו/או לתשתיות המחוברות אליה ו/או לדרכי הגישה אליה. במידה וכתוצאה מבניה זו תיגרם השבתה יחולו הוראות סעיף 8.4.3

2. הזכויות בגין תוספת הבניה ירשמו על שם העירייה בדרך שתבחר העירייה, לרבות בדרך של רישום בית משותף בהתאם לחוק המקרקעין תשכ"ט-1969 (להלן: "**חוק המקרקעין**") בהתאם לשיקול דעת העירייה.

21. **<u>החזרת הנכסים והעברת המערכת לידי העירייה</u>**

21.1. הסתיימה תקופת רשות השימוש בתום 24 שנה ו- 11 חודשים כמפורט בסעיף 4 לעיל, תעביר החברה את המערכת לבעלות העירייה כשהיא נקייה מכל שיעבוד ו/או זכויות צד שלישי כלשהו, לחילופין תפנה את המערכת, מבלי לגרום נזק לקירוי הכל על פי שיקול דעתה של העירייה. למען הסר ספק, סעיף זה לא יחול במקרה שבו הסתיימה ההתקשרות לפני תום תקופת השימוש המלאה לפי הסכם זה (24 שנה ו-11 חודשים) אלא אם הופסק ההסכם על פי הודעת העירייה בהתאם להוראות סעיפים 24 ,23, או בשל הוראות סעיף 4 לעיל.

21.2. בסיום תקופת רשות השימוש הקירוי והמערכות יעברו לחזקת העיריה לאחריותה ולשימושה הבלעדי.

22. **<u>לוחות זמנים</u>**

22.1. מיד לאחר מועד החתימה, תפעל החברה, להשגת כל האישורים והרישיונות הנדרשים לצורך ביצוי הקירוי והקמת המערכת לרבות השגת כל המסמכים הדרושים להוצאת היתרי בניה, אישורי מכסות, היתרי הפעלה ממשרד האנרגיה וכל המידע הנדרש לחברת החשמל והעירייה כבעלת הזכויות תשתף עמה פעולה.

22.2. החברה תקים בפועל את הקירוי ותתקין את המערכת/המערכות, מוקדם ככל האפשר לאחר קבלת ההיתרים והאישורים הדרושים (להלן: "**מועד ההתקנה**").

22.3. בתום תקופת ההסכם תעביר החברה ו/או מי מטעמה את המערכת לבעלות ולחזקתה של העירייה, והעירייה תהיה זכאית לכל יתרת תקבולי חח"י, ככל שיהיו, ממועד זה ואילך. הצדדים ישתפו פעולה ככל שנדרש על מנת לאפשר העברת הבעלות במערכת כמפורט בסעיף זה. לחלופין לבקשת העירייה ולפי שיקול דעתה, תפנה החברה את המערכת ותשיב את מצב הנכסים לקדמותם על חשבונה.

22.4. לחברה תהא זכות להביא לכדי סיום את תקופת השימוש ביחס לכל המגרשים או חלקם, בכל עת ומכל סיבה שהיא בהודעה בכתב, שתימסר לעירייה, לפחות 30 ימים מראש. מסרה החברה הודעה כאמור לעיל, תסתיים תקופת השימוש באותם מגרשים לגביהם נמסרה ההודעה, לפי העניין, במועד שנקבע בהודעת החברה. במקרה האמור, החברה תעביר את המערכת לידי העירייה בתנאים מסחריים כפי שיסוכמו בין הצדדים או, לחילופין בהתאם לדרישות העירייה, תפרק את המערכת ותפנה אותה מאותם מגרשים לגביהם נמסרה ההודעה, לפי העניין, על חשבונה, ומבלי שהעירייה תידרש לשלם סכום כלשהו, לרבות בגין בניית הקירוי ע"י החברה, ולאף אחד מהצדדים לא תהא כל טענה ו/או תביעה כלפי הצד השני.

23. **<u>הפסקת ההסכם</u>**

23.1. היה וצד הפר הסכם זה הפרה יסודית, ולא תיקן את ההפרה תוך תקופה של 30 ימים מקבלת התראה בכתב, יהא רשאי הצד השני להביא הסכם זה לידי סיום, בתוך 10 ימים מאותו מועד, על ידי מתן הודעה לצד השני על כוונתו לבטל את ההסכם, ובתנאי כי ההפרה לא תוקנה במלואה במהלך אותם ימים.

23.2. הובא הסכם זה לידי סיום, כדין, בטרם הסתיימה תקופת ההסכם, תפנה החברה ותפרק על חשבונה את המערכות מהנכסים בתוך 30 ימים ממועד סיום ההסכם ותהא אחראית לעשות כמיטב יכולתה להימנע מגרימת נזק פיזי למבנה הציבור בעת פירוק המערכת/המערכות. ככל שייגרם נזק כאמור תישא בו החברה. ככל שהעירייה תבקש להותיר את המערכ/ות או חלקן ולהשתמש בהן, תעביר החברה את המערכ/ות לידי העירייה בתנאים מסחריים כפי שיסוכמו בין הצדדים.

23.3. בכל מקרה בו יופסק ההסכם מכל סיבה שהיא, החברה תותיר את הקירויים שבנתה על המגרשים על כנם, והם יועברו לשימוש ואחזקה של האגף הרלוונטי.

24. **<u>תרופות בגין הפרת ההסכם</u>**

24.1. הפרת הוראות סעיפים 3.1,3.2,4.2,7,11,12,13,14,16,21,26,27 לחוזה כולן או חלקן תהווה הפרה יסודית כמשמעה בתוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה תשל"א – 1970) בכפוף לכך שנמסרה על כך הודעה בכתב לצד המפר 30 יום מראש וההפרה לא תוקנה תוך המועד שנקבע בהודעה.

24.2. הפסיקה החברה את השימוש בנכסים לתקופה העולה על שלושה חודשים או ששינתה מטרותיהם באופן שאינו תואם להוראה מהוראות חוזה זה, רשאית העירייה מבלי לפגוע בזכותה לכל תרופה ו/או סעד על פי כל דין, לבטל את החוזה

לגבי אותם נכסים בהם הופסק השימוש או שונו המטרות, וזאת בכפוף למסירת התראה של 30 יום מראש ובכתב לחברה על כך.

24.3. הפר המשתמש הוראה מהוראות החוזה, הפרה שאינה יסודית רשאית העירייה מבלי לפגוע בזכותה לכל תרופה ו/או סעד עפ"י כל דין, לבטל את החוזה, אם לאחר שתישלח למשתמש דרישה לתקן את ההפרה או את אי הקיום ולמלא אחר הוראות מפורטות בדרישה תוך התקופה אשר תקבע על ידי העירייה באותה דרישה, לא מלא המשתמש אחר דרישה זו תוך התקופה האמורה. בנוסף לזכות העירייה לבטל את החוזה כאמור לעיל, ומבלי לפגוע בזכות מזכויותיה האחרות, רשאית העירייה לתבוע מאת המשתמש את ההוצאות, הנזקים וההפסדים שנגרמו לה עקב ההפרה.

24.4. איחור של צד בביצוע תשלום הקבוע בהסכם זה, של עד 90 ימים לא יהווה הפרה. איחור מעל 90 ימים ללא הסכמת הצדדים בכתב יהווה הפרה של ההסכם ויחולו הוראות סעיף 23,24.

24.5. האמור לעיל אינו בא לפגוע בכל זכות אחרת העומדת לצד המקיים הסכם זה, כנגד המפר על פי כל דין.

25. **<u>תוצאות ביטול החוזה</u>**

במקרה של ביטול החוזה כדין על ידי העירייה כתוצאה מהפרת חוזה על ידי החברה כאמור לעיל יחולו ההוראות כדלקמן:

א. המשתמש יהא חייב לפנות את המגרשים ולמסרם לידי העירייה כשהם פנויים מכל אדם וחפץ, למעט הקירויים בהתאם להוראות הסכם זה, חופשיים מכל שעבוד או זכות צד שלישי כלשהו תוך 30 יום מתאריך קבלת הדרישה לכך מהעירייה.

ב. העירייה תהיה רשאית להשתמש במקרקעין העירוניים כראות עיניה ולפי שיקול דעתה המוחלט ולמשתמש לא תהא כל דרישה ו/או טענה ו/או תביעה מכל סוג שהוא כלפי העירייה לתשלום כלשהו בקשר להקמת המערכות, החזקתם, השימוש בהם והחזרת החזקה בהם לעירייה.

ג. לא קיים המשתמש התחייבותו האמורה בס"ק א' לעיל, תהא העירייה רשאית להיכנס לנכסים לתפוס את החזקה בהם וכן לנקוט בכל הפעולות למימוש זכויותיה והמשתמש יישא בכל ההוצאות שייגרמו לעירייה בשל שימוש העירייה בזכות זו ולא תהיה לו שום טענה כלפי העירייה.

ד. לא פינה המשתמש את הנכסים במועד ובתנאים הקבועים בחוזה זה ונדרשה העירייה לנקוט כנגדו בהליכים משפטיים לביצוע הפינוי, ישפה המשתמש את העירייה בגין כל הוצאה שתיגרם לה כתוצאה מאי פינוי כאמור.

26. **<u>ביטוחים</u>**

הוראות הביטוח שיחולו על המשתמש הינן בהתאם להוראות נספח הביטוח המצב לחוזה זה- **<u>נספח ג'</u>** ומהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

27. **<u>מיסים, היטלים אגרות והוצאות</u>**

27.1. החברה תישא בכל התשלומים, המסים ההיטלים האגרות וההוצאות המוטלים עליה על פי דין בקשר להסכם זה ולביצועו.

27.2. מבלי לגרוע מהאמור החברה תישא בכל התשלומים, המיסים ההיטלים האגרות וההוצאות תשלומי החובה וארנונה וכל תשלום מס מכל מין וסוג שהוא החל או שיחול על הקירוי ועל המערכות או בקשר עם ביצוע העבודות או בגין הקמת הקירוי והפעלת המערכות או התקנתן ו/או בגין רשות השימוש ובכלל זה מסי ממשלה והיטלי הרשות המקומית, המוטלים על מחזיק ו/או משתמש, וזאת ביחס לשטחי המערכות בלבד (להבדיל מיתר שטחי המגרשים).

27.3. כל המיסים (מס שבח, מס רכישה, מע"מ ומס הכנסה), הנובעים, אם בכלל, מביצוע הסכם זה, בין אם חלים על פי דין על העירייה ו/או על החברה, יחולו וישולמו על ידי החברה בלבד, למען הסר ספק בכל מקרה שבו העירייה תידרש לשלם מס הנובע מהסכם זה או מיישומו מתחייבת החברה להשיב ו/או לשפות את העירייה על מלא הסכום שתידרש לשלם.מובהר בזאת כי סכום דמי השימוש המפורט בסעיף 5.4 הינו סכום כולל מע"מ ובגינו לאחר ביצוע התשלום לעירייה תמסור העירייה לעדן טופס עסקת אקראי כדין.

27.4. אם המשתמש לא ישלם מס או היטל כלשהו, אשר הוא מחויב בתשלומו עפ"י סעיף זה או עפ"י הדין במועד, תהא העירייה רשאית, לפי שקול דעתה בלבד, לשלם את התשלומים ההיטלים, המסים הארנונות והאגרות כאמור לעיל על חשבון המשתמש ולגבותם מהמשתמש, ובלבד שהעבירה תחילה את דרישות התשלום האמורות למשתמש, ואפשרה לו לשלמן תוך פרק זמן סביר.

27.5. כל סכום המגיע לעירייה מאת המשתמש לפי חוזה זה, ישא ריבית והצמדה חוקית מתאריך חובת הפירעון ועד לסילוקו המלא וזה מבלי לפגוע בזכויות האחרות של העירייה בקשר להפרת החוזה על ידי אי תשלום החוב.

27.6. במקרה של פיגור בפירעון תשלום כלשהו, שהמשתמש חייב בו לפי הסכם זה, יהא כל סכום שייגבה מהמשתמש על חשבון הפיגור האמור נזקף לפי הסדר הבא: הוצאות גביה, ריבית והיתרה על חשבון הקרן.

28. **<u>תניית שיפוט ודין מהותי</u>**

מוסכם בזה במפורש, כי לבית המשפט המוסמך בירושלים סמכות השיפוט הייחודית לדון בכל המחלוקות ו/או הסכסוכים שנתגלו בין הצדדים, בקשר עם הסכם זה, פרשנותו, ביצועו וסיומו.

29. **<u>שלילת יחסי עובד מעביד</u>**

29.1. מוסכם ומוצהר בזה כי החברה פועלת כקבלן עצמאי ובלתי תלוי, וכי לא יחולו כל יחסי עובד ומעביד בין העירייה לבין החברה ו/או עובדיה ו/או הבאים מטעמה והחברה ו/או עובדיה ו/או מי מטעמה לא יהיו זכאים לכל תשלום, פיצוי, או הטבות, או זכויות של עובדים כלפי מעבידם מטעם העירייה.

29.2. החברה פוטרת בזה מראש את העירייה מכל אחריות שהיא, כלפיה ו/או כלפי עובדיה ו/או כלפי כל הבאים מטעמה, הנובעת מיחסי עובד ומעביד.

30. **<u>הוראות כלליות</u>**

30.1. הסכם זה לא ייחשב להסכם שנעשה לטובתו של צד שלישי כלשהו, ולאף צד שלישי לא תהיה זכות תביעה מכוחו או מכוח איזה מסעיפיו או הוראותיו כנגד מי מהצדדים לו.

30.2. כל אחד המצדדים מתחייב לשמור בסודיות את כל המידע המועבר אליו בקשר עם הסכם זה ובקשר עם עסקיו ועניניו של הצד האחר ולא לגלותו לצד שלישי כלשהו.

30.3. הסכם זה מגלם וממצה את כל המוסכם בין הצדדים ביחס לקירוי ולמערכות וזכויות הצדדים ועם חתימתו הוא מבטל כל מצג הבנה או התחייבות, לרבות כל מסמך כתוב, שנעשו בין הצדדים בקשר להסכם זה קודם לחתימתו.

30.4. כל שינוי, ויתור או מתן ארכה, לא יהיה להם תוקף אלא אם נערכו בכתב ובחתימת הצדדים.

30.5. שום ויתור, הנחה, הימנעות מפעולה במועדה או ארכה מצד העירייה, לא ייחשבו כויתור על זכויותיה ולא ישמשו כמניעה לתביעת פינוי או תביעה אחרת על ידה, אלא אם כן ויתרה העירייה על זכויותיה במפורש ובכתב על ידי מי שמוסמך לשנות מתנאי הסכם זה

31. **<u>תנאים מהותיים להסכם</u>**

31.1. הסכם זה כפוף לקבלת כל ההיתרים והאישורים הנדרשים לצורך הקמת הקירוי והמערכת מהרשויות ומחח"י. במידה והאישורים הנדרשים לא יתקבלו בתוך 12 חודשים ממועד ההתקשרות בהסכם זה החברה תהיה רשאית לבטל הסכם זה ולעירייה לא תהא כל טענה כלפי החברה. ככל שהסכם זה יבוטל בשל אי השגת ההיתרים הנדרשים ובלבד שכל צד קיים התחייבויותיו על פי הסכם זה, לאף צד לא תהיה טענה כנגד רעהו.

31.2. כמו כן, ככל שיתברר מבדיקת ההתאמה כי בשל נתונים פיסיים הקשורים בשטח ובתשתיות העירייה, ההשקעות הנדרשות הופכות את ההתקשרות לבלתי כדאית כלכלית על פי שיקול דעתה הבלעדי של החברה, תהיה החברה רשאית להודיע על ביטול ההסכם ולעירייה לא תהא כל טענה כלפי החברה בגין כך.

31.3. ככל שלא ייסגר הליווי הפיננסי ו/או יתברר כי תנאי הליווי הפיננסי הנדרש לחברה לצורך הקמת הקירוי והמערכת, הינם בלתי כדאיים כלכלית, על פי שיקול דעתה הבלעדי של החברה, תהיה החברה רשאית להודיע על ביטול הסכם זה ולעירייה לא תהא כל טענה בשל כך כלפי החברה.

32. **<u>אישור שר הפנים</u>**

מוסכם בזאת כי קיומו של הסכם זה מותנה באישור וועדת הכספים ומועצת עירית ירושלים ברוב חבריה וכן בקבלת אישור שר הפנים מכוח סע' 188 לפקודת העיריות. במידה והסכם זה לא יאושר על ידי שר הפנים יהיה הסכם זה בטל ומבוטל ולא תהא לחברה כל טענה ו/או תביעה כנגד העירייה והחברה לא תהיה זכאית להשבה או לפיצוי כלשהו.

33. **<u>הודעות</u>**

33.1. כל הודעה שנמסרה ביד על ידי צד למשנהו - לנמען המצוין להלן - תחשב כמתקבלת בעת מסירתה.

33.2. כל הודעה על ידי צד למשנהו שתשלח בפקס המצוין להלן ותוך ציון הנמען המצוין להלן - תחשב כמתקבלת על ידי הצד השני בעת הישלחה, אם ההודעה נשלחה ביום עסקים ובשעות העסקים המקובלות ואם לא - תיחשב כמתקבלת ביום העסקים העוקב, והכול בתנאי שברשות השולח אישור בכתב על קבלתה, שבמקביל תשלח ההודעה בדואר רשום כאמור להלן.

33.3. כל הודעה שתשלח על ידי צד למשנהו בדואר רשום, על פי הכתובת המצוינת להלן ותוך ציון הנמען המצוין להלן - תחשב כאילו התקבלה על ידי הצד השני תוך 48 שעות מהמועד בו נשלחה.

34. **<u>כתובות הצדדים</u>**

העירייה –

הנמען: עיריית ירושלים, כיכר ספרא 1, קומה 5 ירושלים 9414109.

פקס: 02-6296714

איש הקשר: באמצעות מנהלת אגף נכסי העירייה

החברה –

הנמען: עדן חברה לפיתוח כלכלי בירושלים בע"מ

פקס: 02-6297530

איש הקשר: ליאת שמחיוף

ולראיה באו הצדדים על החתום

עדן - החברה לפיתוח כלכלי בירושלים בע"מ
ח.פ. 513036137
כתובת: דואר מרכזי ירושלים, 31037 ת.ד.
9131001 ירושלים

חברת עדן -	**תאריך**	**שם מלא**	**חתימה וחותמת**
מנהלת אגף נכסי העירייה	**תאריך**	**שם מלא**	**חתימה וחותמת**
גזבר העירייה -	**תאריך**	**שם מלא**	**חתימה וחותמת**
ראש העירייה-	**תאריך**	**שם מלא**	**חתימה וחותמת**

נספח א' – החלטת הממשלה

נספח ב' רשימת המגרשים כולל תשריטים

	האתר	גוש	חלקה	כתובת	הערות	מנהל האגף האחראי
1	**בית ספר לאמנויות**	30197	127-129-150	יצחק אלחנן 3	**בעלות:** עיריית ירושלים	מנהל אגף חינוך כללי
2	**ספורטק ש'ח ג'ארח/ מעלות דפנה**	30097	4	דרך חיים ברלב	**בעלות:** עיריית ירושלים	מנהל אגף הספורט
3	**בית ספר פלך בנים**	30200	15	רחוב דב יוסף	**בעלות:** עיריית ירושלים	מנהל אגף חינוך כללי
4	**ת"ת נתיבות שלמה**	30332	69	רחוב הפלאה הר נוף	**בעלות:** עיריית ירושלים	מנהל אגף חינוך חרדי
5	**מגרש דו תכליתי בקעה**	30015	119	רחוב מנשה 3 -	**בעלות:** עיריית ירושלים	מנהל אגף חינוך כללי
6	**ספורטק גן הפעמון**	30197	197	דרך בית לחם - טלביה	**בעלות:** קרן קיימת לישראל	מנהל אגף הספורט

נספח ג' - ביטוח

ביטוחים:

א. מבלי לגרוע מאחריות החברה על פי חוזה זה ו/או על פי דין, מתחייבת החברה לערוך ולקיים ביטוחים מתאימים להבטחת אחריותה, בגבולות אחריות ותנאים שלא יפחתו מהאמור והמפורט בטופסי האישור על קיום ביטוחים וכאמור להלן בגין ו/או בקשר עם העבודות ו/או תכנון ו/או הקמה ו/או תחזוקה קירוי המגרשים ו/או תכנון ו/או הקמה ו/או תחזוקה ו/או הפעלה של מערכות סולאריות ו/או מערכות נלוות במקרקעין ו/או בגגות ו/או במגרשים ו/או בשטח ההרשאה ו/או פעילויות נלוות (להלן: "העבודות").

ביטוחים בתקופת עבודות התקנה במקרקעין ו/או בגגות ו/או בנכסים ו/או בשטח ההרשאה ובסביבתו (להלן: "שטח ההרשאה"):

ב. ללא צורך בכל דרישה מצד העירייה, מתחייבת החברה להמציא לידי העירייה לא יאוחר מהמועד הקבוע לתחילת ביצוע עבודות ההתקנה כאמור, את טופס האישור על קיום ביטוחי עבודות ההתקנה, **נספח ג'2**, המהווה חלק בלתי נפרד מהסכם זה (להלן: "טופס האישור על קיום ביטוחי עבודות התקנה"), כשהוא חתום על ידי המבטח מטעם החברה ו/או הקבלן מטעמה.

ביטוחים שוטפים בתקופת ההפעלה:

ג. ללא צורך בכל דרישה מצד העירייה, מתחייבת החברה להמציא לידי העירייה לא יאוחר מיום תחילת ההרשאה או ממועד קבלת שטח ההרשאה כמורשה ו/או ממועד הכנסת חפצים כלשהם, המוקדם מבין המועדים – את טופס האישור על עריכת ביטוחי החברה, **נספח ג' 1** המהווה חלק בלתי (להלן: "טופס האישור על עריכת ביטוחי המורשה"), כשהוא חתום על ידי המבטח מטעמה המורשה בישראל. החברה תשוב ותמציא, מידי תום תקופת ביטוח, במשך כל זמן שהותה בשטח ההרשאה ו/או משך חלותו של הסכם זה ו/או פינוי שטח ההרשאה ו/או פינוי הרכוש והציוד – לפי המאוחר, את טופס האישור על קיום ביטוחי החברה, וזאת ללא צורך בקבלת דרישה כלשהי העירייה.

ד. ביטוח כלי רכב- החברה תערוך או תוודא 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 ספק מוסכם כי המונח "כלי רכב" כולל מנופים, מלגזות, טרקטורים, מחפרים, גוררים וכן כלים נעים ממונעים מכל סוג.

ה. ככל וקיים שימוש בצמ"ה "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 ש"ח למקרה.

ו. החברה מתחייבת לכלול בביטוחיה את הסעיפים הבאים:

1) שם "המבוטח" בפוליסות הינו – החברה ו/או העירייה:
"העירייה" לעניין הכיסוי הביטוחי: העירייה ו/או חברות בת ו/או תאגידים עירוניים ו/או עובדים של הנ"ל.
2) ביטוח אחריות כלפי צד שלישי מכסה את אחריות העירייה ועובדיה בגין ו/או בקשר עם העבודות ו/או מעשה ו/או מחדל של החברה ומי מטעמה בקשר עם ההתקשרות.
ניתן יהיה לקבל מחיקת קוד 312 הכלול באישור הביטוח ככל ולא יהיה שימוש בכלי צמ"ה.
3) ביטוח חבות מעבידים מורחב לשפות את העירייה היה ותוטל עליה אחריות כמעבידה בגין תאונת עבודה ו/או מחלות מקצוע שיגרמו לעובדי החברה בקשר עם ההתקשרות.
4) ביטוח אחריות מקצועית המכסה את אחריות העירייה ועובדיה בגין ו/או בקשר עם הפרת חובה מקצועית של החברה ומי מטעמה בקשר עם ההתקשרות.
5) סכום ההשתתפות העצמית בפוליסות, בגין מקרה ביטוח אחד או סדרה של מקרי ביטוח הנובעים מסיבה מקורית אחת לא יעלה על סך 50,000 ₪.
6) ביטול זכות השיבוב ו/או התחלוף כלפי העירייה, למעט כלפי מי שגרם לנזק בזדון.
7) הביטוחים לא יהיו ניתנים לביטול ו/או לשנוי תנאיהם לרעה, אלא לאחר שתימסר לעירייה הודעה בכתב, ע"י החברה ו/או חברת הביטוח מטעמה, במכתב רשום, 60 יום לפחות לפני מועד הביטול ו/או השינוי המבוקש.
8) חריג רשלנות רבתי ככל וקיים בפוליסות מבוטל אך מו"מ בזה כי אין בביטול הסעיף כאמור כדי לגרוע מזכויות המבטחת וחובות המבוטח על פי חוק חוזה הביטוח, תשמ"א-1981.
9) כל סעיף בפוליסות החברה (אם יש כזה) המפקיע או מקטין או מגביל בדרך כלשהי את אחריות מבטחי החברה כאשר קיים ביטוח אחר לא יופעל כלפי העירייה וכלפי מבטחיה, ולגבי העירייה הביטוח על פי הפוליסות הנ"ל הוא "ביטוח ראשוני", המזכה את החברה במלוא השיפוי המגיע לפי תנאיו, ללא זכות השתתפות בביטוחי העירייה מבלי שתהיה למבטחי החברה זכות תביעה ממבטחי העירייה להשתתף בנטל החיוב כאמור בסעיף 59 לחוק חוזה הביטוח תשמ"א-1981. למען הסר ספק, מבטחי החברה מוותרים על טענה של ביטוח כפל כלפי העירייה וכלפי מבטחיה.
10) היקף הכיסוי בפוליסות החברה לא יפחת מהיקף הכיסוי על פי פוליסות "ביטי" של קבוצת כלל ביטוח התקפות במועד התחלת הביטוח (למעט ביטוח אחריות מקצועית).
11) ככל ועבודות החברה כוללות עבודות פריקה, טעינה, מכשירי הרמה, הקמה ופירוק– ביטוחי החברה יורחבו לכסות אחריות בין היתר גם בגין העבודות המפורטות לעיל.

ז. העירייה רשאית, אך לא חייבת, לדרוש מהחברה להמציא את פוליסות הביטוח לבחינת העירייה והחברה מתחייבת לבצע כל שינוי ו/או תיקון ו/או התאמה שתדרוש העירייה.

ח. החברה רשאית שלא לערוך ביטוח אובדן תוצאתי ו/או ביטוח לרכוש, בין היתר למתקנים סולאריים פוטו וולטאיות ומערכות נלווית, במלואם או בחלקם ובלבד כי פוטרת את העירייה מכל אובדן ו/או נזק לרכוש כאמור ו/או לאובדן תוצאתי בקשר עם ההתקשרות מכל סיבה שהיא .

ט. החברה מתחייבת לשמור ולקיים את כל הוראות פוליסות הביטוח כלשונן, ומבלי לפגוע בכלליות האמור לשמור על כל הוראות הבטיחות והזהירות הנכללות בפוליסות הביטוח.

י. הפרה החברה את הוראות הפוליסות באופן המפקיע את זכויות העירייה על פי הפוליסות, תהיה

החברה אחראית לנזקים באופן מלא ובלעדי, מבלי שתהיה לה טענה כלשהי כלפי הנייל על כל נזק כספי ו/או אחר שיגרם לה עקב זאת.

יא. בוטל

יב. אין בעריכת הביטוחים כאמור לעיל ו/או בבדיקתם על-ידי העירייה כדי לגרוע מכל זכות ו/או סעד ו/או תרופה המוקנים לעירייה כנגד החברה על פי ההסכם ועל פי כל דין, ואין בהם כדי לשחרר את החברה מהתחייבויותיה לפי הסכם זה.

יג. בוטל.

יד. המצאת טופס אישור על קיום ביטוחים תקין כאמור - מהווה תנאי יסודי בהסכם זה.



נספח ג'1 - נוסח אישור על 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 מיטיב עם מבקש האישור.

מבקש האישור הראשי	גורמים נוספים הקשורים למבקש האישור וייחשבו כמבקש האישור	המבוטח	אופי העסקה והעיסוק המבוטח	מעמד מבקש האישור*
עיריית ירושלים	תאגידים עירוניים ו/או חברות בנות ועובדים של הנ"ל		☒ אחר: תכנון ו/או הקמה ו/או תחזוקה קירוי המגרשים ו/או תכנון, תחזוקה והפעלה של מערכות סולאריות פוטו וולטאיות ומערכות נלוות על גגות המגרשים ו/או שירותים נלווים	☒ בעל חוזה (מזמינת שירותים / מוצרים) ☒אחר: נותן רשות שימוש
ת.ז./ח.פ. 500230008		ת.ז./ח.פ.		
מען כיכר ספרא 1 ירושלים		מען		
תיאור הקשר למבקש האישור הראשי: **חברות בנות**				

כיסויים

סוג הביטוח חלוקה לפי גבולות אחריות או סכומי ביטוח	מספר הפוליסה	נוסח ומהדורת הפוליסה	תאריך תחילה	תאריך סיום	גבול האחריות/ סכום ביטוח למקרה	לתקופה	מטבע	כיסויים נוספים בתוקף וביטול חריגים
צד ג'		ביט ———			20,000,000	20,000,000	₪	**302 אחריות צולבת** **307 קבלנים וקבלני משנה** **309 ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור למעט מי שגרם לנזק בזדון** **312 כלי צמ"ה** **315 תביעות המל"ל** **318 מבוטח נוסף - מבקש האישור** **322 מבקש האישור מוגדר כצד ג'** **328 ראשוניות**
אחריות מעבידים		ביט ———			20,000,000 לתובע ולמקרה	20,000,000	₪	**309 ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור למעט מי שגרם לנזק בזדון** **319 מבוטח נוסף היה ויחשב כמעבידם** **328 ראשוניות**
אחריות מקצועית		ת.רטרו: ———			5,000,000	5,000,000	₪	**301 אובדן מסמכים** **302 אחריות צולבת (למעט בגין אחריותו המקצועית של מבקש האישור)** **304 הרחב שיפוי בגין פעילות המבוטח** **309 ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור למעט מי שגרם לנזק בזדון** **325 מרמה ואי יושר עובדים** **327 עיכוב /שיהוי עכב מקרה ביטוח** **328 ראשוניות** **332 תקופת גילוי – 6 חודשים**
רכוש ☒ציוד ותכולה ☒אובדן הכנסות – תקופת שיפוי 12 ח'		ביט ———			רכוש- מלוא ערך כינון אובדן תוצאתי- 12 חודשים	רכוש- מלוא ערך כינון אובדן תוצאתי- 12 חודשים	₪	**309 ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור למעט מי שגרם לנזק בזדון** **313 נזקי טבע** **316 רעידת אדמה** **328 ראשוניות**

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 וחסכון. ניתן להציג בנוסף גם המלל המוצג לצד הקוד ברשימה הסגורה)*:

096 שכירויות והשכרות
052 מערכות פוטו-וולטאיות

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:

נספח ג'2 - נוסח אישור על 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 מיטיב עם מבקש האישור

מבקש האישור הראשי	נורמים נוספים הקשורים למבקש האישור וייחשבו כמבקש האישור	המבוטח	מען הנכס המבוטח / בתוכת ביצוע העבודות	מעמד מבקש האישור*
עיריית ירושלים	תאגידים עירונים ו/או חברות בנות ועובדים של הנ"ל	שם _____ ו/או קבלני משנה ועובדיהם	תכנון ו/או הקמה ו/או תחזוקה קירוי המגרשים ו/או תכנון, תחזוקה והפעלה של מערכות סולאריות פוטו וולטאיות ומערכות נלוות על גגות המגרשים ו/או שירותים נלווים	☐קבלן הביצוע ☐קבלני משנה ☐בעלי הנכס ☒אחר: מזמין העבודות/השירותים
ת.ז/ח.פ 500230008		ת.ז/ח.פ.		
מען כיכר ספרא 1 ירושלים		מען:		
תיאור הקשר למבקש האישור הראשי: חברות בת				

ביטויים

פרקי הפוליסה חלוקה לפי נבולות אחריות או סכומי ביטוח	מספר הפוליסה	נוסח ומהדורת פוליסה	תאריך תחילה	תאריך סיום	גבול האחריות / סכום ביטוח / שווי העבודה		כיסויים נוספים בתוקף וביטול חריגים יש לציין קוד כיסוי בהתאם לנספח ד'
					סכום	מטבע	
כל הסיכונים עבודות קבלניות הרחבות לדוגמה (ניתן לפרט בהתאם לפרקי הפוליסה):		ביט _____				₪	309 ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור למעט מי שגרם לנזק בזדון. 313 כיסוי בגין נזקי טבע 314 כיסוי נגיבה פריצה ושוד 316 כיסוי רעידת אדמה 318 מבקש האישור מבוטח נוסף 324 מוטב לתגמולי הביטוח – מבקש האישור 328 ראשוניות 334 תקופת תחזוקה – 24 חודשים
רכוש עליו עובדים					נבול אחריות בסכום השווה ל-10% מערך העבודות	₪	
רכוש סמוך					נבול אחריות בסכום השווה ל-10% מערך העבודות	₪	
פינוי הריסות					נבול אחריות בסכום השווה ל-10% מערך העבודות	₪	
נזק ישיר הנובע מתכנון / עבודה / חומרים לקויים					נבול אחריות בסכום השווה ל-10% מערך העבודות	₪	
נזק עקיף הנובע מתכנון ו/או עבודה ו/או חומרים לקויים					במלוא גבול האחריות	₪	
תקופת הרצה בת 30 יום					כלול	₪	
צד ג'					20,000,000	₪	302 אחריות צולבת 307 קבלנים וקבלני משנה 309 ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור למעט מי שגרם לנזק בזדון 312 כיסוי בגין נזק שנגרם משימוש בצמ"ה 315 כיסוי לתביעות המל"ל 318 מבוטח נוסף - מבקש האישור 328 ראשוניות 340 – רעד והחלשת משען. 341 -- נזק עקיף, פגיעה במתקנים וכבלים תת קרקעיים.
אחריות מעבידים					20,000,000	₪	309 ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור למעט מי שגרם לנזק בזדון. 319 מבוטח נוסף היה ויחשב כמעבידם 328 ראשוניות
אחריות מקצועית			ת. רטרו: _____		5,000,000	₪	301 אובדן מסמכים 302 אחריות צולבת (למעט בגין אחריותו המקצועית של מבקש האישור) 304 הרחב שיפוי בגין פעילות המבוטח 309 ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור, למעט מי שגרם לנזק בזדון 325 מרמה ואי יושר עובדים 327 עיכוב שיהוי עכב מקרה ביטוח 328 ראשוניות 332 תקופת גילוי 6 חודשים.

פירוט השירותים: (בכפוף לשירותים המפורטים בחוזה בין המבוטח למבקש האישור. יש לציין את קוד השירות מתוך הרשימה המפורטת בנספח ג'

009 בנייה / עבודות קבלניות גדולות
062 עבודות חשמל / איטום / אינסטלציה
052 מערכות פוטו-וולטאיות

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:

נספח ד' – נספח הבנק המלווה

נספח להסכם שנחתם ביום _____ בין עיריית ירושלים (להלן: "**העירייה**") לבין עדן חברה לפיתוח כלכלי בירושלים בע"מ (להלן: "**החברה**") (ההסכם הנ"ל יקרא להלן: "**החוזה**")

נספח זה מהווה חלק בלתי נפרד מהחוזה. נספח זה, על כל תנאיו ותניותיו, הנו בגדר "חוזה לטובת אדם שלישי" כמשמעו בפרק ד' לחוק החוזים (חלק כללי) תשל"ג - 1973, ובנק הפועלים בע"מ (להלן: "**הבנק**") ייחשב לצורך האמור בסעיף זה לעיל כ- "אדם שלישי".

הצדדים מצהירים ומתחייבים בזה כדלקמן:

1. הוראות נספח זה ייחשבו כסעיפים עיקריים ויסודיים בחוזה, ובכל מקרה של סתירה בינו לבין האמור בגוף החוזה כאמור, יהיה האמור בנספח זה עדיף.

2. ידוע לעירייה כי הבנק העמיד לחברה מימון לצורך רכישת ו/או הקמת "המערכת" (כהגדרתה בחוזה, דהיינו מערכת סולארית הכוללת בין היתר קולטים פוטו-וולטאים וממיר זרם ישר לזרם חילופין המתחברים לרשת החלוקה) על כל אחד מ- "הגגות" (כהגדרתם בחוזה, דהיינו הגגות ו/או חלקי הגגות המצויים על מבני ציבור באתרים המפורטים הרשימה המצורפת כנספח א' לחוזה) (להלן בהתאמה: "**המערכות**" ו- "**הגגות**").

3. זכויות השימוש של החברה בגגות על פי החוזה וזכויותיה בכל הקשור למערכות ממושכנות ו/או ימושכנו לטובת הבנק בשעבודים שונים כולם מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום. החברה ממחה בזאת לבנק על דרך השעבוד, לפי תוק המחאת חיובים, את כל הזכויות המגיעות ו/או שיגיעו לה מהעירייה על פי החוזה ללא הגבלה בסכום, לרבות אך לא רק – את הזכות לעשות שימוש בגגות, את זכות הבעלות במערכות, הכל כאמור בחוזה ולמשך מלוא תקופת השימוש על פי החוזה, וכן את הזכות לקבל את מלוא התקבולים המגיעים בגין הפקת החשמל באמצעות המערכות, לרבות תקבולים מחת"י, ואת הזכות, ככל שקיימת ו/או תהיה קיימת, לקבלת כספים בגין השבה ו/או פיצוי כלשהו על פי החוזה.

4. ביחס לרשימת המערכות שמומנו על ידי הבנק כמפורט בנספח ב.1 החברה נותנת בזאת הוראה בלתי חוזרת לעירייה לשלם את מלוא הכספים המגיעים לה מהעירייה במסגרת החוזה אך ורק באמצעות חשבון מס' _____ המתנהל על שם החברה בסניף _____ (מס' _____) של הבנק, ואם יורה על כך הבנק לעירייה - יועברו הכספים לחשבון אחר של החברה ו/או לבנק ישירות. תתימת החברה על נספח זה מהווה הסכמה והתחייבות מצידה להמחאה דלעיל.

5. העירייה מתחייבת בזאת לאפשר לבנק ו/או לנציג מטעם הבנק, בכל עת ובתיאום מראש עם העירייה, להיכנס לגגות לכל מטרה הקשורה למתקן הסולארי, לרבות לצורך בחינת מצבו של המתקן הסולארי.

6. העירייה מתחייבת בזאת לאפשר לבנק לתפוש חזקה במתקן בסולארי, מיד עם קבלת פניית הבנק בכתב בנדון. מובהר כי לעירייה אין זכות עיכבון ביחס למערכות.

7. העירייה מצהירה כי הגגות שבנספח א' להסכם הם גגות של מבני ציבור ומשכך הם אינם משועבדים לצד שלישי כלשהו. ככל שקיים שעבוד לגג מסויים תוציא העיריה "מכתב החרגה" בגין אותו גג בכפוף לכך שהיא רשאית לעשות כן על פי כל דין או הסכם. העירייה מצהירה כי אם וכלל שקיימים אחוזי בניה בלתי מנוצלים בכל הנוגע לגגות ו/או ככל שיוענקו אחוזי בניה חדשים כאמור, היא תהיה רשאית לנצל אותם למנגנון שנקבע בסעיף 8.4 לחוזה. העירייה מתחייבת כי כספי פיצוי ככל שישולמו על ידה בהתאם להוראות סעיף 8.4 לחוזה, יופקדו בחשבון המפורט בסעיף 4 לעיל.

8. החברה מצהירה כי לצורך התקנת כל אחת מהמערכות הוצא/יוצא היתר בניה ככל שנדרש על פי דין, וכי ההיתר קיבל את אישורה של חברת החשמל לישראל בע"מ במידה ונדרש עפ"י דין.

9. העירייה מתחייבת לעשות ככל הניתן על מנת שלא יפגעו זכויות החברה ו/או הבנק כמפורט בחוזה בקשר עם המערכות, לרבות לא לגרום כל קלקול, נזק, פגם ו/או ליקוי, ובכללם שלא לנתק את מונה הצריכה ו/או הייצור של חברת החשמל לישראל בע"מ ללא תיאום ו/או מערכות נלוות ו/או תומכות מהמערכות. ניתוק כאמור ייעשה רק לצורך תפעול ותחזוקה ובהתאם להוראות ההסכם

10. העירייה מצהירה ומאשרת כי ידוע לה שאין לבנק כל התחייבות ישירה ו/או עקיפה כלפיה בקשר עם הגגות ו/או המערכות.

מבלי לפגוע בכלליות פיסקה זו לעיל, מודגש בזה כי ידוע לעירייה שאין לבנק כל מחוייבות כלפי החברה ו/או כלפיה מכל מין וסוג שהוא, בקשר להקמת המערכות, כולן או חלקן, טיבן, איכותן, רמת התחזוקה שלהן ועמידתן בכל דרישות הדין ו/או התקן.

11. לעירייה ידוע כי העתק או צלום מהחוזה ימסר לבנק ו/או תימסר לבנק הודעה על חתימת החוזה, וכי מסירה זו מהווה התחייבות מצידה כלפי הבנק בדבר הזכויות המוקנות לבנק כאמור בנספח זה.

12. העירייה מצהירה בזה כי כל האמור בנספח זה הודע לה מראש עוד לפני חתימת החוזה, וכי ניתנה לה זמן סביר להימלך בדעתה אם לבצע את ההתקשרות על פי החוזה והנספח הזה לאור הנתונים שבנספח.

ולראיה באו הצדדים על החתום ביום _____

_____	_____
החברה	העירייה

נספח ה'

הוראות בטיחות

<u>מוקדמים</u>

1. החברה מצהירה בזה, שמוכרים לה חוקי הבטיחות ותקנותיהם על כל פרטיהם וידועים לה תנאי העבודה כמפורט ברישיונות. החברה מתחייבת בזה שהקבלן המבצע, קבלני המשנה וכל אדם אחר שיבוא בשמה או מטעמה ימלא אחרי ההוראות ויקיימו את חוקי הבטיחות במלואם.

2. החברה מתחייבת ותדאג לכך, שהקבלן המבצע, קבלני המשנה וכל אדם אחר שיבוא בשמה או מטעמה יכירו את חוקי הבטיחות של המדינה, ואת נהלי הבטיחות של העירייה, ואת אמצעי הזהירות המקובלים במקצוע ושינהגו על פיהם.

3. החברה תהיה אחראית לקיום משמעת בקרב עובדיה ותדאג שאנשיה יתנהגו לפי הכללים המקובלים בחברה ויקפידו על הוראות גיהות.

4. החברה מצהירה בזה, כי היא מכירה את תנאי הבטיחות השוררים בכל מוסד ומוסד שבו תבוצע העבודה, וכי היא למדה את הנושא

5. החברה מתחייבת להעסיק אחראי על הבטיחות בכל אתר בו יותקנו המערכות ובכל מקרה החברה תישא באחריות הבטיחותית וכן לכל המתרחש באתר.

הזכות בידי העיריה ו/או גורם בטיחותי מטעמה להורות לחברה על הפסקת כל פעילות המסכנת את העובדים, עוברי האורח, מבנים סמוכים והשוהים בהם עד למילוי תנאים שיוכתבו על ידי הגורם המזמין.

<u>כלי העבודה</u>

6. החברה אחראית לכך שכל הציוד, המכונות והכלים, שקבלן הביצוע , קבלני המשנה או מי מטעמה של החברה ישתמשו בהם בזמן העבודה יהיו במצב תקין ותואמים את הוראות הבטיחות כולל מנופים, כלי הרמה וכיוצא בזה.

8. החברה אחראית לכך שהציוד יופעל על ידי עובדים מיומנים, בעלי רישיונות תקפים, כנדרש על ידי החוק.

9. החברה מתחייבת כי הקבלן המבצע, קבלני המשנה או מי מטעמה יספקו לעובדיו ציוד בטיחותי הדרוש לסוג העבודה שהם מבצעים.

10. החברה מתחייבת שהקבלן המבצע, קבלני המשנה, או מי מטעמה יספקו למקום העבודה ציוד לעזרה ראשונה ותדאג לכך, שיהיו תנאים נאותים המאפשרים להגיש שירות דרוש, במקרה של תאונה.

<u>מהלך העבודה</u>

11. הקבלן המבצע יספק על חשבונו את כל הדרוש להגנת העובדים, צדדים שלישיים כלשהם והרכוש.

12. החברה מתחייבת שהקבלן המבצע, קבלני המשנה או מי מטעמה יגדרו את אתר העבודה ויסמנו אותו בשלטים ברורים בהתאם לחוק.

13. החברה מתחייבת שהקבלן המבצע, קבלני המשנה או מי מטעמה, לא יבעירו אש גלויה ולא יעסקו בעבודה שעלולה לגרום לשריפה אלא אם קיבלו לכך אישור בכתב מנציג מוסמך של העירייה. במקרה זה תצטייד החברה לפני התחלת העבודה בכלי כיבוי מתאימים, לפי התנאים המפורטים בהיתר העבודה.

14. החברה מתחייבת שהקבלן המבצע, וצוות עובדיו, קבלני המשנה או מי מטעמה, לא יחברו לרשת החשמל ציוד חשמלי כלשהו, אלא לנקודות חיבור שאושרו על ידי נציג מוסמך של חברת החשמל ולא ישתמשו בציוד שאינו עומד במבחן הבטיחות בהתאם לחוק.

15. החברה מתחייבת בזה שצוות עובדי הקבלן , קבלני המשנה או מי מטעמה ישמור על סדר וניקיון באתר העבודה וידאג לסילוק של פסולת וגרוטאות במהלך העבודה ובסיומה.

16. החברה תתחייב שהקבלן המבצע, קבלני המשנה או מי מטעמה לא יחסום את דרכי הגישה לאתר העבודה, אלא אם קיבל לכך היתר בכתב מגורם מוסמך ; בכל מקרה תבטיח החברה דרכי גישה לרכב בטחון ולנקודות הציוד לכיבוי אש.

17. במקרה של תאונת עבודה תנקוט החברה את הצעדים המתבקשים בהתאם לנסיבות :
    א. תגיש עזרה ראשונה לנפגע ותדאג להעברתו לבית חולים.
    ב. תודיע ללא דיחוי לנציג המוסמך של העיריה.
    ג. במקרה של תאונה קטלנית, תודיע ללא דיחוי למשטרה ; את המכונות והכלים תשאיר במקומם, ללא שינוי עד בוא המשטרה.

<u>מניעת תאונה</u>

18. המפקח/המנהל רשאי להפסיק את עבודת החברה אם הוא משוכנע שתנאי הבטיחות לקויים, או כי הציוד, המכונות, הכלים או האביזרים שהחברה משתמשת בהם אינם תקינים; במקרה זה מתחייבת החברה לפעול ללא דיחוי לתיקון המצב ללא תמורה נוספת. הפסקת עבודה כאמור, לא תזכה את החברה בקבלת פיצוי כלשהו, הוא הדין, במקרה שהחברה או אנשיה יעבדו לפי שיטות שמסכנות חיי אדם או שלמות הרכוש של העירייה או של צד שלישי כלשהו.

19. המפקח או גורם בטיחותי מטעם המזמין יהיה רשאי להפסיק עבודתו של כל אדם מצוות העובדים של החברה, שלא יפעל לפי הוראות הבטיחות או לפי הסדר המקובל.

אני/ו מתחייב/ים בזה לעמוד בכל התנאים המפורטים בנסחף זה לעיל:

מורשי חתימה של החברה + חותמת

נספח ו'

נספח ביטחון

1) מיון וקליטת עובדים

א. כל אזרח הנושא תעודת זהות כחולה בלבד, רשאי לעבוד בתחומי מוסדות חינוך. עובדי שטחים שבידם אישור שהייה ועבודה כחוק עפ"י ההגבלות שנקבעו באישור (ע"י צה"ל, משרד הפנים, השב"כ). עובד זר שבידו אישור שהייה ועבודה כחוק עפ"י ההגבלות שנקבעו באישור ע"י הגורמים הרלבנטיים (משרד הפנים וכו').

ב. החברה תמציא לעירייה לפני תחילת עבודתו של כל עובד של החברה בתחומי מוסד חינוכי כלשהו וכתנאי לתחילת עבודתו כאמור, אישור רשמי מהמשטרה בדבר העדר רישום עבירות מין (לפי חוק מניעת העסקת עברייני מין במוסד המכוון למתן שירות לקטינים התשס"א – 2001).

ג. כל רשימת המועמדים להעסקה בעבודות, בצירוף תצלום תעודת הזהות ותעודת היושר (של כל מועמד) , יוגשו באופן מרוכז מראש לקב"ט האזור באמצעות נציג מנח"י, לצורך בדיקתם ואישורם בכתב בטרם העסקתם.

ד. הקב"ט יהיה רשאי לזמן כל עובד המועמד להעסקה לשיחת תחקור נוספת, ולהחליט על בסיס המידע העומד לרשותו והתרשמותו האישית את מי להעסיק / שלא להעסיק בביצוע העבודות נשוא החוזה.

ה. כל כוונה של החברה להחליף ו/או להוסיף עובדים להעסקה במוס"ח, תיעשה עפ"י התהליך האמור לעיל (סעיפים א'-ד' לעיל) .

2) ביצוע העבודות

בעת ביצוע עבודות בנייה/ שיפוצים/ תיקונים במוסד חינוכי, יש להקים מחיצה מפרידה בין האזורים שבהם שוהים התלמידים לבין איזור העבודות והחומרים (המדובר במחיצת לוחות מלאה, אטומה ויציבה עליה שילוט אזהרה מתאים. גובה המחיצה לא יפחת מ- 2 מטרים). יימנע כל מגע אפשרי בין הפועלים והחומרים ובין התלמידים.

על קב"ט הרשות לקבל מהחברה המעסיקה את רשימת העובדים והאישורים הנדרשים. עבודתם של הפועלים בתחום המוסד החינוכי תאושר על ידי קב"ט הרשות/ קב"ט מוסדות חינוך.

האזורים בתחום המוסד החינוכי בהם יועסקו עובדי החברה, ייקבעו בעצה אחת עם מנהל בית הספר, מהנדס המועצה וקב"ט מוסדות חינוך ברשות.

המאבטח במוסד החינוכי יבדוק מדי בוקר את כלל העובדים ובאם הם רשאים להיכנס לעבוד בתחומי המוסד החינוכי.

במקומות בהם יוחלט ע"י הרשות, כי בכל זאת יש צורך בעבודות בתחום המוסד החינוכי בשעות הלימוד- יישקל הצורך בהצבת מאבטח חמוש במימון הרשות - ובשום מקרה לא מדובר במאבטח המוסד החינוכי.

מימון המאבטח הנוסף לא יחול בשום מקרה על המשרד לביטחון פנים או על משרד החינוך.

ולראיה באתי על החתום,

_____	_____
החברה	תאריך

נספח ז'– אישורי זכויות למגרשי הספורט

חפשו שירות או ...

תוכנית אסטרטגית לאנרגיה בירושלים

החלטה מספר 1515 של הממשלה מיום 29.05.2022 .

סוג: החלטות ממשלה • **מספר החלטה:** 1515 • **יחידות:** מזכירות הממשלה

תאריך תחולה: 29.05.2022 • **ממשלה:** הממשלה ה- 36, נפתלי בנט • **תאריך פרסום:** 29.05.2022

נושא ההחלטה:

תוכנית אסטרטגית לאנרגיה בירושלים

מ ח ל י ט י ם:

נוכח החשיבות שרואה הממשלה בשיפור תשתיות האנרגיה והגברת חוסנה האנרגטי של ירושלים בירת ישראל, העיר המאוכלסת והצפופה בישראל, ועל מנת לעמוד ביעדים הלאומיים להפחתת פליטות גזי חממה וזיהום אוויר; בהתאם לסעיף 4 לחוק יסוד: ירושלים בירת ישראל, הקובע כי לירושלים יינתנו עדיפויות מיוחדות בפעילויות של רשויות המדינה לפיתוחה של העיר בנושאי משק וכלכלה ובנושאים אחרים, לשם הגברת חוסנה החברתי ופיתוחה הכלכלי של העיר תוך שיפור איכות החיים והסביבה של כלל תושבי העיר, בהמשך להחלטות הממשלה מס' 541 מיום 24.10.2021, מס' 542 מיום 24.10.2021, מס' 543 ומס' 544 מיום 24.10.2021:

1. **תוכנית אסטרטגית רב שנתית לאנרגיה בירושלים:**

א. הממשלה רושמת לפניה את הודעת עיריית ירושלים כי בכוונתה לגבש תוכנית אסטרטגית רב-שנתית לאנרגיה בירושלים לשם שיפור תשתיות האנרגיה, הגברת החוסן האנרגטי, צמצום העוני באנרגיה, קידום פיילוט לאיים אנרגטיים, בכפוף לבחינה לפי סעיף 4(ג) שלהלן ולפיתוח כלכלי של העיר, כמפורט בסעיפים השונים בהחלטה (להלן – "התוכנית") וכן את כוונתה של העירייה להקצות לצורך כתיבת התוכנית ומימושה סכום של 29.5 מלש"ח בין השנים 2022-2025.

ב. המשרדים השותפים להחלטה זו יקצו לטובת גיבוש התוכנית ומימושה סכום כולל של 60.5 מלש"ח כפי שיפורט להלן.

ג. ועדת היגוי

1. מנכ"ל משרד האנרגיה ימנה ועדת היגוי ליישום התוכנית כמפורט בסעיפים השונים בהחלטה בראשות נציג משרד האנרגיה ובהשתתפות נציגי משרד ראש הממשלה, אגף תקציבים במשרד האוצר, מנכ"ל משרד ירושלים ומורשת או מי מטעמו ועיריית ירושלים (להלן – "הוועדה" או "ועדת ההיגוי").

2. בין יתר תפקידיה, כמפורט להלן, ועדת ההיגוי תבחן ותאשר את התוכנית, תגבש מתווה תקציבי ליישום התוכנית. המתווה התקציבי יכלול ביחס לכל אחד מתחומי הפעולה, המפורטים בסעיפים 3 עד 8 שלהלן (להלן – תחומי הפעולה), בין היתר, תתי תחומים, יעדים ותקציב בחלוקה לפי שנים.

3. הוועדה תפקח על היישום כאמור, הבקרה והתקצוב של התוכנית, ותמנה צוותי משנה לפי הצורך אשר יכללו נציגים מהגופים הבאים לפי העניין: רשות החשמל, משרד הרווחה והביטחון החברתי, המשרד לשירותי דת, המשרד לפיתוח הפריפריה, הנגב והגליל, משרדי ממשלה רלוונטיים נוספים ובהתייעצות עם חברת החשמל.

ד. הוועדה תהיה מוסמכת להסיט בין התקציבים שהוקצו לפי סעיפים 4 ו-6(א) להחלטה זו בהסכמת המשרד הרלוונטי ונציג אגף התקציבים בוועדה, ובלבד שלא תהיה רשאית לשנות את הסכום האמור בסעיפים האמורים ביחס לכל משרד.

ה. אחת לשנה בשנים 2022-2025 תגיש הוועדה לשרת האנרגיה דוח על עבודת הוועדה ומסקנותיה; הדוח יוגש עד ליום 31.12 לכל שנה.

2. **הכנת התוכנית –**

א. התוכנית תתבסס, בין השאר, על תוכנית הפעולה העירונית להיערכות לשינוי האקלים ולמעבר לאנרגיה מקיימת שכתבה עיריית ירושלים במסגרת תוכנית המאיץ של משרד האנרגיה ועל "התוכנית הירושלמית להיערכות לשינוי האקלים".

ב. משרד האנרגיה ומשרד ירושלים ומורשת יקצו 0.5 מלש"ח כל אחד כל שנה בין השנים 2022-2023 לטובת הכנת התוכנית. התקציב להכנת התוכנית יאוגם במשרד ירושלים ומורשת וימומש על ידיו באמצעות עיריית ירושלים, בכפוף לכל דין. העברת התקציב לצורך הכנת התוכנית לעירייה מותנית בהקצאת סכום מעיריית ירושלים בסך 2 מלש"ח להכנת התוכנית, 1 מלש"ח לכל שנה בין השנים 2022-2023.

ג. לטובת ניהול, בקרה ומעקב על מרכיבי התוכנית המצויים באחריות משרד לירושלים המורשת, יקצה משרד ירושלים ומורשת 250 אלש"ח כל שנה בין השנים 2022-2025, סה"כ 1 מלש"ח.

ד. לטובת ניהול בקרה ומעקב על מרכיבי התוכנית המצויים באחריות משרד האנרגיה, יקצה משרד האנרגיה 250 אלש"ח כל שנה בין השנים 2022-2025, סה"כ 1 מלש"ח.

ה. לטובת ניהול, בקרה וביצוע התוכנית ככל שיידרש מצד עיריית ירושלים או הגופים הכפופים לה, יוקם מערך עירוני לאנרגיה. משרד ירושלים ומורשת יקצה עד 0.5 מלש"ח בשנה בין השנים 2022-2023, לצורך ליווי וסיוע בהקמת המערך העירוני. הממשלה רושמת את הודעת עיריית ירושלים כי בכוונתה להקצות להקמת המערך העירוני 1.5 מלש"ח.

ו. ועדת ההיגוי תוכל לאשר כי הקצאת התקציבים האמורים בהחלטה זו תהיה במלואה או בחלקה למערך העירוני, ככל שיוקם כזה על ידי עיריית ירושלים, וזאת בכפוף לכל דין.

3. **פיתוח רשת חלוקת החשמל:**

לרשום את הודעת רשות החשמל כי בכוונתה להמליץ לשרת האנרגיה על הוראות לתוכנית פיתוח לרשת החלוקה אשר תוגש על ידי בעל רישיון חלוקה, כך שזו תיעשה בשיתוף עם רשות מקומית. תוכנית הפיתוח תפעל לממש את מטרות חוק משק החשמל, תשנ"ו-1996 וכן תפעל להפחית את העלות המשקית הנובעת מהקמת תשתיות בשטח עירוני. למען הסר ספק אין באמור כדי לגרוע משיקול הדעת המוקנה לשרת האנרגיה ושר האוצר לפי סמכויותיהם השונות מכוח חוק משק החשמל ובכלל כך לעניין תוכנית פיתוח לרשת החלוקה.

4. **התייעלות באנרגיה ואנרגיות מתחדשות:**

במסגרת התוכנית ועל מנת לתמוך בעיריית ירושלים במימוש פרויקטים של התייעלות באנרגיה וייצור אנרגיה מתחדשת, יקצו משרדי הממשלה 32.1 מלש"ח כמפורט להלן:

א. עבור הפרויקטים המפורטים בסעיף קטן זה, יקצו המשרדים הבאים מתוך תקציבם לשנים 2022-2024:

משרד האנרגיה: 1.75 מלש"ח בשנת 2022, 3.6 מלש"ח בשנת 2023 ו- 3.75 מלש"ח בשנת 2024;

משרד ראש הממשלה: 5 מלש"ח בשנת 2022, 3 מלש"ח בשנים 2023-2024;

המשרד לפיתוח הפריפריה, הנגב והגליל: 1 מלש"ח כל שנה בשנים 2022-2024;

משרד ירושלים ומורשת: 0.75 מלש"ח כל שנה בין השנים 2022-2023 ו-1.5 מלש"ח בשנת 2024.

(תקציב משרד האנרגיה המוקצה בסעיף זה הוא חלק מהתקציב המוקצה לצורך יישום תכניות ההיערכות לשינוי אקלים כאמור בסעיף 4(ב) להחלטת הממשלה מס' 541 מיום 25 באוקטובר 2021 והוא כפוף להתניות האמורות בהחלטה זו).

התקציבים יאוגמו במשרד ירושלים ומורשת ויבוצעו על ידיו, בהתאם למתווה התקציבי המאושר ליישום התוכנית ובכפוף לכל דין.

התקציבים לפי סעיף זה ייועדו, בין היתר, למטרות הבאות:

1. התייעלות באנרגיה;

2. הקמת אמצעי הצללה במרחב הציבורי אשר יכולים לכלול אנרגיה מתחדשת;

3. בחינת היתכנות להחלפת גנרטורים המשמשים למצבי חירום במתקני אגירה;

4. התקנת מערכות בקרה ושליטה לניהול אנרגיה במתקני הייצור והצריכה אשר באחריות העירייה והגופים הכפופים לה.

ב. להקמת אנרגיה מתחדשת בדו שימוש בבתי עלמין יקצה המשרד לשירותי דת 2 מלש"ח כל שנה בפריסה שווה בין השנים 2024-2025.

ג. לצורך בחינת הצעדים הנדרשים לאסדרת איים אנרגטיים קהילתיים המבוססים ככל הניתן על אנרגיות מתחדשות ואגירה יוקם צוות משנה עם רשות החשמל, משרד האנרגיה, והמשרד לשרותי דת ובהתייעצות עם חברת החשמל וחברת נגה. לצורך כך יקצו משרד האנרגיה והמשרד לשירותי דת במידת הצורך כל אחד 1 מלש"ח - משרד האנרגיה יקצה מתקציבו 0.5 מלש"ח בפריסה שווה בין השנים 2022-2023 והמשרד לשירותי דת יקצה מתקציבו 0.5 מלש"ח בפריסה שווה בין השנים 2024-2025.

ד. הממשלה רושמת את הודעת העירייה כי בכוונתה להקצות תקציב של 20 מלש"ח לצורך יישום הפרויקטים המפורטים בסעיף זה. תקציבי העירייה ימומשו בהתאם להחלטות ועדת ההיגוי כאמור בסעיף 1(ד) לעיל.

ה. קביעת הפרויקטים שיבוצעו יהיו בכפוף לאישור ועדת ההיגוי.

5. **עוני באנרגיה:**

הממשלה רושמת לפניה את הודעת עיריית ירושלים כי בכוונתה לגבש, בשיתוף עם משרד האנרגיה ומשרד הרווחה והביטחון החברתי, לאור המלצות הצוות אשר הוקם במסגרת החלטת הממשלה מס' 286 מיום 1 באוגוסט 2021, תוכנית להתמודדות עם עוני באנרגיה בירושלים. התוכנית תכלול מיפוי ומאפייני תופעת העוני באנרגיה בירושלים ותכלול גיבוש סל מענים למשקי בית הסובלים מעוני באנרגיה. לטובת גיבוש התוכנית משרדי האנרגיה והרווחה והביטחון החברתי יקצו כל אחד 200 אלש"ח בשנת 2023. התוכנית תוגש למנכ"לי המשרדים והעירייה עד ליום 31.12.2023.

6. **מעבר לתחבורה יעילה באנרגיה דלת פליטות:**

לרשום את הודעת עיריית ירושלים כי בכוונתה לגבש תוכנית מעבר לתחבורה יעילה באנרגיה ברכבי העירייה ופריסת תשתיות לתחבורה חשמלית ותחבורה המבוססת על גז טבעי בירושלים לטובת התושבים והמבקרים בעיר. הממשלה תקצה לצורך יישום תוכנית זו עד 12 מלש"ח בשנים 2022-2024 כנגד הקצאת תקציב של העירייה בסך6 מלש"ח ובכפוף להקצאתו על ידי העירייה, הכול כמפורט להלן:

א. הקמת עמדות טעינה לרכב חשמלי ברחבי העיר - 6 מלש"ח לפי החלוקה הבאה:

משרד האנרגיה - 2 מלש"ח בשנת 2022;

משרד ראש הממשלה - 2 מלש"ח בשנים 2023-2024. התקציבים יאוגמו במשרד ירושלים ומורשת וימומשו על ידו, בכפוף לכל דין ובכפוף לאישור התוכנית שתגבש העירייה, על ידי ועדת ההיגוי.

ב. הקמת תשתית תדלוק גז טבעי ורכישת משאיות: משרד האנרגיה יקצה תקציב של עד 6 מלש"ח בשנת 2023 לתמיכה בהקמת תשתית תדלוק גז טבעי (במתווה שייקבע) וברכש משאיות אשפה בגז טבעי. המענקים יינתנו בסכום של עד 4 מלש"ח לתחנת תדלוק (קבועה או ניידת), ועד 250 אלש"ח לכל משאית. עיריית ירושלים תבצע בדיקת היתכנות לשימוש בגז טבעי לצורכי הנעה של רכבי האשפה/רכבים נוספים ותודיע על כוונתה לבצע הסבה לגז טבעי ועל המתווה המוצע בתוך 90 ימים ממועד החלטה זו. המענקים יינתנו כנגד ביצוע בפועל, לאחר בדיקה ואישור משרד האנרגיה, ובלבד שהקמת התחנה תסתיים לא יאוחר מינואר 2024.

7. גז טבעי:

א. להטיל על מנהל רשות הגז הטבעי לגבש תוכנית להאצת פריסת רשת החלוקה בירושלים שתשתלב עם פרויקטי תשתיות המבוצעים בעיר ולשם כך יועמד קדם מימון בסך של עד 11 מלש"ח בשנים 2023-2024, מתוך תקציב משרד האנרגיה. התוכנית האמורה תתייחס, בין היתר, לדרכי ההתחשבנות, והכול בהתאם לסמכויות המנהל לפי כל דין.

ב. הממשלה רושמת את הודעת עיריית ירושלים כי תפעל לשילוב תשתיות חלוקת הגז הטבעי בתכניות הפיתוח שבתחומה בהתאם לתוכנית שתתואם מול רשות הגז הטבעי.

ג. הממשלה רושמת את הודעת עיריית ירושלים כי תיזום ותקדם תוכנית להקמת מרכזי אנרגיה ברחבי העיר.

8. **מזרח ירושלים:**

א. יוקם צוות בראשות מנכ"ל משרד ירושלים ומורשת או מי מטעמו ונציג משרד האנרגיה ובהשתתפות עיריית ירושלים, רשות החשמל, אגף התקציבים ואגף החשב הכללי באוצר לבחינת צעדים לשיפור אמינות אספקת החשמל בעיר ואיכות השירות במזרח העיר. הצוות יסיים את עבודתו בתוך שנה ממועד החלטה זו. מסקנות הצוות והמלצותיו ישולבו במסגרת תוכנית המשך לתוכנית לצמצום פערים כלכליים-חברתיים במזרח ירושלים שהתקבלה מכוח החלטת הממשלה מס' 3790 מיום 13 במאי 2018, בכפוף לצורך ולהחלטת הממשלה לעניין זה.

ב. לרשום את הודעת עיריית ירושלים כי בכוונתה להעמיד את התקציבים המוקצים על ידה בהתאם להחלטה זו כך שהפרויקטים אשר יבוצעו מכוח ההחלטה יבוצעו בכל חלקי העיר, לרבות במזרחה.

9. **מקורות תקציביים**

משרד	2022	2023	2024	2025	סה"כ
ראש הממשלה	5	5	5		15
ירושלים ומורשת	2	2	1.75	0.25	6
משרד לשירותי דת			2.5	2.5	5
אנרגיה	5	16.55	9.5	0.25	31.3
רווחה		0.2			0.2
נגב גליל	1	1	1		3
סך תקציב ממשלתי:					60.5
עיריית ירושלים					29.5

סה"כ תקציב	30	13.5	14	3	90

ככל שהממשלה תאשר תוכנית רב שנתית נוספת לפיתוחה הכלכלי של ירושלים, התקציב המוקצה בהחלטה זו שמקורו במשרד ירושלים ומורשת ימומן מתוכנית זו, בכפוף לנוהליה ובהתאם לכל דין.

- הנוסח המחייב של החלטות הממשלה הינו הנוסח השמור במזכירות הממשלה.
  הנוסח המחייב של הצעות חוק ודברי חקיקה הנזכרים בהחלטות הינו הנוסח המתפרסם ברשומות.
  החלטות תקציביות כפופות לחוק התקציב השנתי.

מידע שימושי

סיוע למפוני ולמתפני מלחמת חרבות ברזל - מערכת "יחד"
חרבות ברזל - מידע לציבור ממשרדי הממשלה
לכל השירותים
RSS
צרו קשר עם משרדי הממשלה
תנאי שימוש

תמיכה

התקשרו למוקד 1299
למענה אנושי בצ'אט - מוקד 1299
תמיכה טכנית בשירותים מקוונים
מוקד מענה ממשלתי מרכזי
פנייה לאבטחת מידע

מידע נוסף

אודות האתר
הצהרת נגישות
מפת האתר

<u>פרוטוקול ועדת הקצאות מס' 4/2022, שהתקיימה ביום שלישי,</u>

<u>כ"ט סיון תשפ"ב, 28.06.2022</u>

חברי וועדה:

מר איציק לארי, מנכ"ל העירייה, יו"ר הוועדה

מר שמוליק זליגמן, גזבר העירייה

מר אלי מלכה, היועץ המשפטי לעירייה

גב' ריטה לדיז'נסקי, מנהלת אגף נכסי העירייה

מר רועי לביא, מנהל אגף תיכנון עיר, מ"מ מהנדס העיר

נוכחים:

מר יהודה ארנד, עוזר מקצועי למנכ"ל העירייה

גב' אלחרט תהילה, ממונה על הקצאות ועסקאות בנכסי העירייה

עו"ד אלעד גונן, ראש צוות בכיר נכסים - ייעוץ וחקיקה

גב' שני חזן, מנהלת מחלקת הקצאות מקרקעין

גב' שירן שרוני, רפרנטית בכירה לאיתור הקצאות במקרקעין

מר גיל ריבוש, ראש מינהל שרותי קהילה – **בזום**

מר אליסף פרץ, מנהל אגף אומנויות והנהלת מינהל תרבות

מר יצחק הנאו, מנהל מנהלת מבני דת – **בזום**

מר שמואל גרינברג, מנהל אגף חינוך תרדי

גב' אפרת גריינמן, ממונה נכסים ומוסדות חינוך מנח"ח

מר עופר אהרון, מנהל מחלקה בכיר למדיניות התכנון

מר אוריאל אלבז, מנהל אגף משאבי חינוך

מר ליאור אברהם, מבקר פנימי, מבקרת העירייה

מר עמנואל זילברמן, מנהל אגף חינוך כללי

איציק לארי

מנכ"ל העירייה

רשמו: סואאה אביטל, מרכזת וועדת הקצאות
אייל, קלדן

סדר יום לתאריך: 28/06/2022 - כ"ט סיוון תשפ"ב
סוג ועדה: המשך וועדת הקצאות מקצועית מיום 14.6.22
מספר ועדה 3

על סדר היום:

הקצאות קרקע

א. הקצאת קרקע

מס'	כתובת	שעה	מס. תיק	שם עמותה	מס. תאגיד	הערה
2	תל ארזה כי טוב פינת גרוסברג	11:10	3202.03	מוסדות "מקור ברוך" מיסודם של חסידי סערט ויזניץ בירושלים-	580050482	הוזמנו המבקשים והמתנגדים
			3202.04	קהילת אברכים תל ארזה (ע"ר)	580529550	

א. הקצאת קרקע

2. תל ארזה, כי טוב 14

מספר נכס	**3202**
סוג דיון	**הקצאת קרקע**
שכונה	**תל ארזה, עזרת תורה**
כתובת הנכס	**כי טוב 14, תל ארזה, עזרת תורה**
מהות הבקשה	בקשה להקמה והפעלת בית כנסת

הבקשות שהוגשו:

מס.תיק	שעת דיון	שם עמותה	מספר עמותה
3202.04	17:15	מוסדות מקור ברוך מיסודם של חסיד סערט ויזניץ	580050482
3202.03	17:15	קהילת אברכים תל ארזה (ע"ר)	580529550

נתוני מיקום

גוש	חלקה	בשלמות
30101	131	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שימוש	שטח המגרש
2748	תחילת תוקף	28/07/1983	46	שטח לבניין ציבורי	בהתאם לתוכנית המתאר 62, הבניה תהיה בהתאם לתוכנית בינוי שתאושר על ידי ועדת תכנון	525 מ"ר

תהליך פרסום הבקשה

תיאור שלב	תאריך ביצוע
פרסום ראשון	13/09/2020
פרסום שני	11/12/2020
תום מועד התנגדויות	25/01/2021
נוסח פרסום:	יתכן והעמותה הזוכה תצטרך לשפות את עמותת בית הכנסת הקיים עבור יסודות המבנה

תאור בקשה

מבוקש להקים בית כנסת על גג בית כנסת שהוקצה בעבר לחסידי סערט-ויזניץ ירושלים. העמותה בנתה בית כנסת בן קומה אחת בלבד. קיים היתר 1987/0982.0, אשר אישר 1,154 מ"ר שטח עיקרי.

זכויות בניה: התוכנית קבעה כי זכויות הבניה נגזרות מתוכנית המתאר, לפיכך זכויות הבניה נגזרות מהבינוי שאושר בסביבת הנכס.

התנגדויות

הוגשו 3 התנגדויות:

1. **התנגדות מטעם מוסדות מקור ברוך של חסידי סערט ויז'ניץ מיום 8/11/2020:**

לטענתם הקרקע הוקצתה להם והם השלימו קומה אחת וטרם מימשו את כל זכויות הבניה.

לא ברור להם מדוע העירייה פרסמה את הנכס שלהם להקצאה נוספת.

בכוונתם להשלים את בניית הקומות הנוספות שאושרו בהיתר על מנת שהמבנה יעמוד על תילו באופן שלם ויש להם את המשאבים הנדרשים להשלמת הבניה.

לטענתם לא פנו אליהם מטעם העירייה אודות כוונה להקצות זכויות בנכס לגורמים אחרים שלא קשורים אל העמותה. לא התקיים שימוע או הליך אחר.

לטענתם יש כלפם הפליה שכן קיימות עמותות נוספות שלא השלימו את הבניה והעירייה נתנה להם הזדמנות להשלים את הבניה.

<u>הוגש מכתב מטעם עו"ד המייצג את עמותת סעארט ויזניץ ביום 6/6/2022 להלן עיקרי הדברים:</u>

- העמותה החלה בביצוע העבודות לבניית המבנה בשנת 1991 מיד עם קבלת ההיתר ונבנתה קומת מרתף ובשנת 1993 נבנה שלד קומת הכניסה.
- בשנת 1996 נבנו מקווה הגברים ומקווה הנשים, ובשנת 2001 הסתיים שלב הגמרים של קומת הכניסה וציפוי אבן חוץ. אלא שאז נתקלה העמותה בקושי תקציבי להשלמת בניית הקומות הנוספות עבור בית כנסת. ולכן בלית ברירה נאלצה העמותה להשתמש בקומה הראשונה לטובת בית הכנסת עד אשר תיבנה קומה א' וקומה ב' עבור בית הכנסת. הקומה נועדה לשימוש ככניסה בלבד ואינה יכולה לשמש כבית כנסת בפני עצמה הן מבחינה תכנונית והן מבחינה מעשית.
- ביום 21/02/2013 העמותה השיגה כספים להשלמת הבניה ולכן החלה לטענתה בהליך של חידוש ההיתר עם אדריכל מטעמה לטובת בניית קומות א' ו-ב'. (מס' תיק רישוי 2013/5051.00).
- מסיבה שלא ברורה לעמותה גג המבנה פורסם בעיתונות ביום 5/12/2014.
- תקופת התכירה הראשונה הסתיימה בשנת 2011 ואז לטענתם החלה ברציפות תקופת החכירה של הארכה של 25 שנים נוספות. לטענתם, חידוש החכירה לא היה מותנה בתנאים כלשהם, בפועל העמותה ממשיכה משנת 2011 ועד עתה לעשות שימוש. העמותה סברה כי המשך הבינוי תלוי בפרוצדורה טכנית בלבד, ומבחינתה נותר לחדש את היתר הבניה.
- ביום 1.1.15 העמותה גילתה להפתעתה כי קהילת תל ארזה הגישה פניה בה התנגדה להקצאת גג המבנה וביקשה לקבל את ההקצאה על מנת לבנות בית כנסת עבורם.
- ללא כל כוונה מקדימה גילתה העמותה כי ביום 11.9.20 פרסמה העירייה פרסום ראשון להגשת בקשות לרשות שימוש בקרקע לטובת הקמת בית כנסת על גג בית כנסת קיים, התאגיד המבקש הוא קהילת אברכים.
- לאור האמור הגישה העמותה לעירייה ביום 9/11/2020 בקשה מקוונת להרחבת הקצאה.
- במענה לפנייתנו שלחה גב' מירב תשרה דוא"ל ביום 8.12.20 וממנו עולה כי הבקשה כונתה כהגדלת הקצאה למרות שאנו קיבלנו את השטח במלואו במקור ונכתב כי על העמותה לקדם הסדרה של רשות שימוש בבניין. כאמור אנו הגשנו מסמכים במערכת המקוונת עבור הבקשה כפי שצוין לעיל.
- על מנת להגיע לפתרון העמותה ניסתה להידבר עם מניין אברכים, והתגבשה החלטה כי הם יגישו בקשה למגרש קרוב – מגרש 44 בתב"ע 2748 הידוע כגוש 30105 חלקה 94.
- התבקשנו ביום 31.5.22 מטעם העירייה להשלמת מסמכים ולהגיש בקשה להסדרת רשות שימוש בנכס הקיים מכאן פניתינו הדחופה.
- העירייה החליטה על דעת עצמה לצאת לפרסום של הקרקע, דבר שהוצג כעניין טכני בלבד. העמותה לא תיארה לעצמה כי משמעות הדבר הוא פתיחת הזכויות להליך תחרותי.
- בהתאם לנוהל הקצאות מקרקעין של משרד הפנים, נקבע מפורשות כי הארכת תקופת ההקצאה טעונה אך ורק חוות דעת מקצועית לפיה הקרקע עדין משמשת את אותו גוף

לאותו שימוש לה הוקצתה. כך שמכל מקום לא היה ניתן

להוציא את הקרקע לפרסום ולפתוח ביחס אליה תהליך תחרותי.

- ההקצאה המקורית של המקרקעין ולכן אין לאבחן בין גג לבנוי.
- קהילת העמותה מונה מאות מתפללים.
- מרשתנו הנחתה אותנו לפעול בכל האמצעים המשפטיים העומדים לה על מנת להגן על זכויותיה.

2. **<u>התנגדות מטעם קהילת אברכים תל ארזה מיום 01/01/2015:</u>**
מבקשים לבטל את הקצאת גג המבנה לעמותת מקור ברוך במקביל להגשת הבקשה שהוגשה על ידם לאור הצורך שלהם במקום.
3. **<u>התנגדות מטעם המנהל הקהילתי רוממה מיום 08/06/2022:</u>**
בהמשך לבחינת הצרכים של העמותות המבקשות, עמותת קהילת אברכים הציגו בפניהם העדר פתרון קבע עבור קהילת המתפללים בנוסח אשכנז בכל האזור, המהווים חלק ניכר מתושבי השכונה. **היות ולמתפללי נוסח אשכנז אין הקצאה באזור זה, אין לקהילה זו פתרון כלל, אנו ממליצים להקצות מגרש זה לעמותת "קהילת אברכים".**

<u>חוות דעת מקצועיות</u>

שם גורם	תאריך	חוות הדעת
אגף נכסי העיריה	25/05/2022	הנכס רשום על שם עיריית ירושלים בשלמות מכוח חלוקה.
המח' למדיניות התכנון	24/05/2022	הקמת בית כנסת אינה סותרת את התבע. בנוסף יש מחסור גדול בצרכי ציבור, ובהם בתי כנסת. יחד עם זאת ולאור האמור לעיל, מן הראוי שתנאי למתן היתר בניה יהא הכנת תכנית בינוי לכל תא השטח. יש לוודא כי בית הכנסת הקיים יכול קונסטרוקטיבית לשאת על גגות את הבינוי שיוצע.
פיקוח על הבנייה	08/06/2022	אין תיקי עבירה פעילים.
מנהלת דת	08/06/2022	בשנות ה-80 קיבלה עמותת מוסדות מקור ברוך את הקצאת השטח להקמת בית כנסת. כמקובל אז, חוזה החכירה נחתם מול המועה"ד עבור חכירת משנה לעמותות מוסדות מקור ברוך. חוזה החכירה נחתם בשנת 1986 ל-25 שנה (שהסתיימו בשנת 2011) עם אופציה להארכה ב-25 שנים נוספות (שבפועל לא מומש החוזה החדש). העמותה הוציאה היתרי בניה בתיק 1987/982 לבנין של 4 קומות (קומת מקווה טהרה, קומת כניסה <u>וכיתות</u>, קומת בית כנסת גברים, קומת עזרת נשים).חלוקת הקומות ע"פ היתר הבניה היא: מקווה כ- 254 מ"ר כניסה כ - 300 מ"ר גברים כ- 308 מ"ר נשים כ- 185 מ"ר סה"כ שטחים בהיתר הבניה 1,048 מ"ר בנוי. בפועל נבנו: קומת מקווה טהרה – עירוני. קומת כניסה – המשמשת בית כנסת של מוסדות מקור ברוך. קומה זו כוללת: עזרת גברים, נשים, חדר רב, שרותים וכו' והיא פעילה מאז ועד היום. הקומות הנוספות טרם נבנו וע"כ הגג הקיים עומד לדיון. **<u>בקשות להקצאה</u>** <u>1.מוסדות מקור ברוך</u> הגישה מכתב בו היא טוענת לזכות גם על גג זה שכן המגרש כולו הוקצה לה ואף הוציאה היתר בניה בזמנו ל-2 הקומות שטרם נבנו. במקביל הגישה בקשה להקצאה מחדש ל-2 קומות אלו. הוגשו <u>42</u> התימות מהסביבה.

		הוגשה הוכחת יכולת במכתב מתורם שבכוונתו לתרום 3.5 מש"ח בהתאם להתקדמות הבנייה. מתפללים בפועל בקומה הקיימת. 2. <u>קהילת אברכים תל ארזה</u> הגישה מכתב התנגדות להארכת התוקף וההקצאה למוסדות מקור ברוך בטענה כי לה עצמה (קהילת אברכים) אין מענה אחר, מול בתי כנסת רבים לציבור החסידי באזור. הגישה בקשה להקצאת הגג לבניה בהתאם לזכויות התב"ע (לטענתם ניתן להוסיף 4 קומות שישרתו את צרכיהם ע"פ גודל הקהילה). הוגשו 63 חתימות מהסביבה (2 מתוכם פסולים מהעדר מס' זהות) הוגשו הוכחות יכולת במכתבי תורמים בסך כולל של 1.9 מליון $. מתפללים בשכירות בישיבות סמוכות בשטח קטן. כללי-המינהל הקהילתי הביע את עמדתו כי לאחר פגישה עם 2 הצדדים יש להקצות את הגג לקהילת אברכים תל ארזה היות ואין להם מענה אחר ראוי. <u>חוו"ד מבני דת</u> 1. קהילת אברכים הגישה חתימות כנדרש. מוסדות מקור ברוך הגישה חתימות פחות מהנדרש, אך גם לא הוכיחה בכך צורך <u>בהרחבת</u> ההקצאה הקיימת. 2. קהילת אברכים מתפללת במקום קטן, בשכירות וללא מענה ראוי לציבור זה באזור. מוסדות מקור ברוך מתפללת במקום עשרות שנים ללא נסיון ידוע לנו להמשיך את הבנייה ולממש את 2 הקומות הנוספות שניתנו בהיתר המקורי כך שלא מוכרת לנו מצוקה ספציפית, זאת מלבד בתי כנסת רבים בנוסח חסידי באזור. 3. אכן הקומה הקיימת אינה בית כנסת בגודל -פרוגרמה מקובלת של בית כנסת, אך מול זאת קיימת הבקשה של קהילת אברכים לה אין כלל פתרון. 4. המלצת המינהל הקהילתי. במכלול, המלצת מבני דת היא הקצאת הגג ל"קהילת אברכים תל ארזה". **היות ומדובר בגג המשמש קליטת מי גשמים למקווה טהרה עירוני, ישנה חשיבות קריטית הן לתכנון מתואם במלואו של תוספת הבנייה והן בביצוע בפועל, ללא כן יושבת מקווה הטהרה.** **בהתאם לכן תנאי בהקצאה יהיה תיאום מלא ומפורט של התכנון עם מבני דת ולאישור** **כמו"כ לעת ביצוע תישקל דרישה לביצוע באמצעות העירייה ע"י הפקדת העלות של שלד , איטום וחיפוי בקופת העירייה (ע"פ תקדים בי"כ אהבת שלמה בפס"ז, בהתאמה).** **מדובר בתנאי עקרוני ויסודי**

<u>פרטי הבקשה:</u>

מספר תיק	**3202.04**
שם תאגיד	מוסדות מקור ברוך מיסודם של חסיד סערט ויזניץ
מספר תאגיד	580050482
מטרת הבקשה	בית כנסת, כולל אברכים, תלמוד תורה, בתי ספר, גני ילדים, בהם יחונכו ילדי ישראל לפי רוח התורה. להקים, להחזיק ולנהל קופת גמ"ח-קרנות לגמילות חסד ועזרה הדדית.
דוח תמציתי	העמותה מפעילה בית כנסת ומקוואות, כולל אברכים ושיעורי תורה לכלל הציבור במבנה ברח גרוסברג 8.

<u>דברי הסבר לבקשה</u>

העמותה מפעילה כיום בית כנסת בשטח של 300 מ״ר בקומת הקרקע
מעל קומת מרתף המהווה מקווה עירוני וזאת בהתאם לחוזה חכירה שנחתם מולה ביום 04/06/1986 לתקופה של 25 שנה עם אופציה ל-25 שנה נוספות.
החוזה הסתיים בשנת 2011 ועל העמותה נדרש לעדכן את השימוש במבנה באמצעות חוזה רשות שימוש עדכני.
העמותה נדרשה להגיש בקשה להסדרת השימוש ביום 07/12/2020 אך היא טרם הגישה בקשה והעבירה מכתב מטעם עו״ד המנמק את הסיבות לאי רצונה להסדיר את השימוש.

במועד קבלת ההקצאה העמותה הוציאה היתר אשר כלל 4 קומות לבניה אך בפועל היא לא מימשה את הבניה.

כעת ולאור פרסום הקצאת הגג עבור עמותת תל ארזה הגישה העמותה בקשה להרחיב את בית הכנסת הקיים.

העמותה הציגה 202 חתימות של מתפללים.

פרוגרמה:
העמותה מבקשת להשלים את הבניה בהתאם להיתר בניה שקיבלה במועד קבלת ההקצאה: 87/982 למבנה בן 4 קומות הכולל מקווה, קומת כניסה, קומת בית כנסת וקומת עזרת נשים.
כאשר העמותה השלימה את מלוא תשלום האגרות בעבור ההיתר המקורי וכעת מבקשת להשלים את הבניה לעוד 2 קומות.

<u>מצב קיים:</u>
קומת מרתף – מקווה טהרה ומקווה גברים – 300 מ״ר
קומת כניסה – חדר תפילה, ספרייה, חדר לרב, חדר קפה, חדרי שירותים, מחסן וכו׳ -- 300 מ״ר

<u>מבוקש:</u>
קומת בית כנסת עליונה לכ- 240 מתפללים, בשטח של כ- 300 מ״ר.
קומת עזרת נשים חלקית בשטח של כ-220 מ״ר
חדרי עליית גג ויציאה לגג שימושי לסוכה – שטח של 60 מ״ר.

<u>סה״כ מבקשים להוסיף למבנה הקיים **580 מ״ר**</u>

הערכת עלות הבניה: 3,650,000 ₪ (הערכת חשבות האגף 4,851,990 ₪).

הוכחת יכולת: העמותה הציגה הוכחת יכולת של 50% מעלויות הבניה הצפויות:
- מכתב מתורם חתום המתחייב לתרום 3,500,000 ₪.

<u>פרטי הבקשה:</u>

מספר תיק	**3202.03**
שם תאגיד	**קהילת אברכים תל ארזה (ע״ר)**
מספר תאגיד	**580529550**
כתובת תאגיד	**אלקנה 14**
מטרת הבקשה	**בניית בית הכנסת**
דוח תמציתי	**הפעלת בית הכנסת, ספרייה, שיעורי תורה, תמיכה בנזקקים**

<u>דברי הסבר לבקשה</u>

העמותה הגישה בקשה לראשונה בשנת 2015 להקמת בית כנסת מעל מבנה בית כנסת קיים של ״סערט ויזניץ״ . הבקשה חודשה ופורסמה בספטמבר 13.9.2020. העמותה מבקשת להקים בית כנסת עבור הקהילה שמונה 250 בתי אב וכיום פעילה בשכונה.

העמותה הציגה 61 חתימות של מתפללים.

פרוגרמה:
<u>העמותה מבקשת לבנות 4 קומות בשטח כולל של 1,380 מ״ר.</u>

השטחים כוללים בין היתר : חלל בית כנסת, לובי, שירותים,
שטיבלך, מלתחה, חדר קפה, מטבחון, משרד ומחסן, חדר רב וחדר
המתנה, שירותים, אולם קידושים, אוצר ספרים חדר מחשבים , אוצר החכמה, קול הלשון.

הערכת עלות הבניה: 9,620,000₪ (הערכת חשבות האגף 11,544,390 ₪).

הוכחת יכולת: העמותה הציגה הוכחת יכולת של 50% מעלויות הבניה הצפויות:

- מכתבים מתורמים חתומים ע"ס 1.9 מיליון $.

<u>דיון: 28.6.22</u>

איציק לארי : אנחנו בדיון המשך לסדר יום שהתקיים ביום 14.6.22. אני מדגיש כי הדיון הקודם נדחה לבקשת העמותה וקבענו מועד מיידי לשבועיים לאחר מכן. הודענו להם עוד באותו יום על המועד החדש כאמור עם הודעה מוקדמת של 14 יום.

שירן שרוני: מדובר במגרש בנוי של קומה אחת ותת קרקע של מקווה. המקווה בשימוש עירוני.

יצחק הנאו : העמותה התחילה לבנות, כבר בהקצאה נכתב שהמקווה ייבנה על ידם אך יעבור להפעלה עירונית.

שירן שרוני: הם קיבלו היתר לארבע קומות ולא מימשו, כרגע יש קומה אחת בשימוש שלהם.

יצחק הנאו : יש 2 קומות בנויות המקווה והקומה הראשונה של בית הכנסת.

שירן שרוני: הם תכננו לבנות אך לא מימשו את הבניה, התכנון המקורי היה שקומה ראשונה תשמש כלובי ובפועל כיום מעל 30 שנה הם משתמשים בו כבית כנסת. שלחנו סיור וזה בית כנסת לכל דבר ועניין. ההקצאה הנדונה הינה של גג המבנה הקיים.

מנכ"ל: אז יש שתי עמותות מתחרות, זו שבנתה את הקומה הראשונה, ועמותה נוספת.

תהילה אלחרט: כל אחד שלח גם התנגדות להקצאה לעמותה השניה.

<u>נכנסים נציגי העמותות והמתנגדים:</u>

חיים סול, מתפלל, קהילת תל ארזה

עקיבא פרידמן חבר ועד, עמותת קהילת תל ארזה

חיים פרל, חבר עמותת קהילת תל ארזה

חיים כץ, מתפלל עמותת קהילת תל ארזה

פסח פרידמן, נציג עמותת תל ארזה

עו"ד משה ברקוביץ, מייצג עמותת קהילת אברכים

עו"ד הדס ועו"ד אורית גלעד (משרד כהן-וילצ'ק), ב"כ מוסדות מקור ברוך

אריק אדלר, ממוסדות מקור ברוך

מאיר דויטש חבר עמותה של מוסדות מקור ברוך

יוסף בהם, ראש חסידות ויז'ניץ, נציג האדמו"ר, מוסדות מקור ברוך

המנכ"ל מברך ומציג את חברי הוועדה

עו"ד הדס: כבר אנחנו מוחים פעם נוספת שצריכים להגיע בלי עו"ד וילצ'יק, הוא חולה קורונה וביקשנו לדחות את הדיון בשנית.

איציק לארי: נתחיל בהצגת הנוכחים.

עו"ד הדס: האם הישיבה מוקלטת והאם אפשר להקליט.

איציק לארי: היא מתומללת. תקבלו פרוטוקול מסודר.

עו"ד הדס: לבעל המשרד יש תסמינים של קורונה, לא ברורה לי הבהילות לקיים את הפגישה כרגע. נדרוש דיון נוסף.

איציק לארי: את עושה רושם של עורכת דין מצוינת ותייצגי אותם בכבוד. פתחתי ואמרתי לפרוטוקול שבפעם קודמת קבענו דיון ועל פי בקשתכם למרות שהנושא נדון פה כבר הרבה זמן ולא הופתעתם, כנראה הייתה אי הבנה, זומנתם באופן פורמלי מספר ימים לפני המועד, כולם ידעו על המועד הזה והדיון הזה ולפנים משורת הדין דחינו את הדיון לשבועיים לאחר מכן ועוד באותו יום הודענו לכם על התאריך, ואף אחד לא מופתע.

עו"ד הדס: לא מדויק לא היה זימון פורמלי.

איציק לארי: לא רלוונטי, נתנו לכם הזדמנות. רשמנו את מחאתכם, הצטרף בזום גם אריק אדלר. ממוסדות מקור ברוך.

אריק אדלר : כן.

איציק לארי: תפקידך?

אריק אדלר : אני מתנדב שם.

איציק לארי: מי רוצה להציג עמדת מקור ברוך?

עו"ד הדס: אציג שוב את הדברים, פנינו אליכם במכתב מסודר, שטחנו את הטענות. בתמצית הקרקע שמדברים עליה כולל האפשרות לבנות את קומות בית הכנסת א' וב' מוקצים לעמותה, כבר ב-86, הייתה ישיבה מסודרת של הוועדה ושל מועצת העיר, ואושרה הקצאה ל-25 שנים. לאחר מספר חודשים התכנסה מועצת העיר וקיבלה החלטה על הארכה אופציונלית לעוד 25, דהיינו לא נקבע שום סייג, הגבלה על מנגנון ההארכה לאחר 25 השנים האחרונות ועל פי זה פעלה העמותה, פעלה לבנות על פי היתר הבנייה שניתן לה בשנת 90, והעיקר היה בהמשך של מקלטים ומקוואות, קומה א' של בית הכנסת וקומה ב' של בית הכנסת, סך הכול 4 קומות. מצטרף אלינו גם יוסף.

יוסף בהם: ראש חסידות ויזניץ, נציג האדמו"ר.

עו"ד הדס : בשנת 93 נבנתה קומת הכניסה, ב96 מקווה הנשים, ב2001 השלמנו את קומת הכניסה, מנסיבות בלתי צפויות קושי תקציבי לגייס את יתרת המשאבים לקומות א' וב', ובלית ברירה באופן דחוק המתפללים נאלצו להשתמש בחלל הדחוק של קומת הכניסה. במסגרת מסמכים לעירייה הובאו רשימות מתפללים, מתקיימים גם שיעורים והקומה נועדה לשמש לכניסה בלבד. טרחה העמותה והשיגה משאבים לא', וב' וכבר ב-2013 הגישה בקשה לחדש היתר. ב-2011 הסתיימה הקצאת 25 שנים ראשונות והתחדשה לפי החלטת העיריה מ-86, והעמותה כל שביקשה היה לאפשר את מה שניתן לה בהיתר בועדה המקומית, ולאורך כל הדרך קיבלה את התחושה שמדובר רק בחידוש היתר הבנייה, וב-2015 להפתעת העמותה נודע לה שיש התנגדות להקצאת גג המבנה, זאת אומרת העיריה החליטה מסיבה שלא ברורה לעמותה בלי הליך מסודר, בלי לשמוע ולהעלות טענות החליטה ב2014 להוציא את הקרקע לפרסום וכתבה שהבקשה להשלים את שתי הקומות בכפוף להיתר הבנייה, ולהאריך את החכירה, הייתה התנגדות של קהילת אברכים ב2015 ומאז שקט ל-5 שנים, לא הייתה התפתחות, העמותה המשיכה להשתמש במבנה, התפילות המשיכו להתקיים כסדרן, אך צורך השעה דוחק, בית הכנסת צר מלהכיל והעמותה החליטה לחדש את הבקשה לחידוש היתר הבנייה, ואז היא מגלה את הפרסום של קהילת אברכים, ונכתב מראש שהעמותה הזוכה תצטרך לשפות על בית הכנסת הקיים, אף אחד לא אמר יוצאים לפרסום על הקרקע שהוקצתה

לכם. מצורף מכתב ההתנגדות החריף לקהילת אברכים או עמותה אחרת. העמותה הסבירה שכל המשאבים בהישג ידה להשלים את הקומות א' וב' עוד מ2013 ואף פעם למיטב ידיעתנו לא היה הליך בו עיריית ירושלים הולכת ומנסה להקצות לגורם אחר נכס שבידי העמותה שמשתמשת בו בהתאם להחלטות העיריה ובהתאם למטרות המוצהרות של בית כנסת. נאמר שהזמינו אותם כשתכנס ועדת ההקצאות, העמותה פעלה בהתאם להנחיות העיריה, היא לא הייתה אז מלווה בגיבוי משפטי, כהן וילציק נכנס רק לאחרונה לתמונה, ב-2020 פעלה העמותה בהתאם להנחיות לעירייה והגישה בקשה לשתי קומות נוספות בהתאם להיתר הבנייה משנת 90, דא עקא החליטה העיריה להמשיך לפרסום שני להתנגדויות, שם החליטה לציין גם את העמותה וגם קהילת אברכים כמבקשים, והוסיפה שהזוכה תצטרך לשפות, דבר שאין לו אח ורגע, אנחנו מבינים שהבעיה כרגע מבחינת העיריה היא לא נושא פרסומי ושכבר מ2013 לא הייתה מניעה עקרונית לחידוש ההיתר כפי שביקשה העמותה. ביקשה העמותה פתרון פרקטי שזה נהנה וזה לא חסר, וניסתה לדבר עם קהילת אברכים, הוצע להקצות מגרש סמוך, 44, אך לצערנו הרב קהילת אברכים לא הולכת לשם, לא ברור למה היא באה לחמוד את קרקע העמותה ואין סיבה ועילה לכך, אני שבה ומדגישה שהקרקע היא היחידה שמוקצית, אין אלטרנטיבה אחרת, זה היה ב2020, ב21 ביקשו מהעירייה שיעדכנו מסמכים כלשהם, העמותה פעלה בהתאם גמור להנחיות, הגישה סמכים נדרשים, חתימות מתפללים, פרוגרמה, אך העיריה שבה והתעקשה. פנינו במכתב המסודר ב6.6, כתבנו באופן משפטי ברור ומפורש שהעירייה לא הייתה רשאית ללכת לפרסום שהוא ביטול הקצאת העמותה בלי שנעשה שימוע. ביקשת גם היום לקיים דיון מה העילות לכאורה נגד העמותה, לא נאמר לנו שום דבר רק שזה נועד היום לתת מקום לטענות שהעלינו, ציפיתי גם לקבל תשובה בכתב וגם זה לא נעשה, אז אני מתמצתת מה שכתבנו בפן המשפטי, אותה הקצאה הייתה עם תקופת הארכה של 25 על פי החלטת מועצת העיר משנת 86, אי אפשר לבטל את זה עכשיו כשהעמותה ממשיכה להשתמש בבית הכנסת ועוד פנתה מיוזמתה, וכל מה שביקשה הייתה תנו לנו לממש את היתר הבנייה שניתן לנו בזמנו כשהשגנו את המשאבים לכך. אני מדגישה, קומת הכניסה היא קומת הכניסה בלבד, מה שצויין במקור היה לאשר לעמותה להשלים את הבנייה המקורית, הפנינו גם לכך שהנוהל הנוכחי של משרד הפנים לא חל רטרואקטיבית על התקשרויות מלפני הפרסום, ומעבר לזה, אפילו אם העיריה הייתה רוצה להחיל את הנוהל כמפורסם היום, יש סעיף הקבע שאם רוצים להאריך הקצאה יש לוודא שהעמותה ממשיכה לקיים לפי ההוראות, העמותה עשתה שימוש בקרקע בהתאם למטרות, לא הייתה שום עילה והצדקה חוקית, זה מנוגד להחלטות מועצת העיר מ86, וכל שניתן היה ללכת לאישור מועצת הפנים להארכת הקצאה. העמותה הסתמכה על כך שהחלטת 86 שרירה וקיימת ולא בוטלה, לכן פנתה ב2013 מיוזמתה בבקשה לחידוש היתר הבנייה. גם למטה נאמר בבקשות שלנו שהעריה מסבה נזקים לעמותה ולציבור, לא ברור לנו למה ארך כל כך הרבה זמן, כל מה שהעירייה הייתה צריכה לעשות זה לקחת את היתר הבנייה המקורי ולחדש אותו. כנראה שיש שיקולים אחרים העומדים ברקע הדברים. אנחנו אמרנו אנחנו שומרים על כל הזכויות, לא ברור לנו חיפזון העיריה לקיים את הדיון היום, מכל מקום הקרקע מוקצית לעמותה, העיריה לא יכולה לבטל את ההחלטה מ86, בוודאי ובוודאי לא בלי שעושים את ההליך הפרוצדורלית, אנחנו שומרים לעצמנו את הזכות לדרוש דיון נוסף בו וילציק יעלה את הטענות.

איציק לארי: או.קיי, עמותת תל ארזה אתם יכולים להתייחס לטיעונים שהעלתה העו"ד?

עו"ד הדס: לטעמי לא ברור למה בדיון שלנו יושבים בכלל עם קהילת אברכים, עם כל הכבוד, הדיון כרגע מול העירייה והמחלקה המשפטית של העירייה.

איציק לארי: אנחנו בוועדת הקצאות, לא בוועדת שימועים, אנחנו שומעים את כל הצדדים ואז הם יוצאים החוצה ואנחנו מקבלים החלטה. לאחר שנשמע את שני הצדדים בלב פתוח ונפש חפצה נקיים דיון ללא השתתפות של הצדדים. חבל על הוויכוח, עניתי לך, עכשיו גם הם רוצים את ההקצאה וזכותם לשכנע אותנו גם.

עו"ד הדס: לפני כן הם צריכים לשמוע את העמותה שלנו.

איציק לארי: אז שמענו בנפש חפצה.

עו"ד ברקוביץ: בגלל שאנחנו בוועדת הקצאות רוב הטיעונים המעניינים הם למה הצורך הציבורי שלנו באזור הטענות שידידתי המלומדת טוענת כבדות משקל ויש לי תשובות.

איציק לארי: תתרכז למה אתם, זו מטרת הדיון.

עו"ד ברקוביץ: אתייחס לצורך הקהילה, מונה למעלה מ-250 משפחות, מדברים על כל הציבור המתפלל בנוסח אשכנז באזור, אין באזור בית כנסת שנותן מענה לכל הציבור, לקהילות אחרות יש בתי כנסיות נוספות באזור, אין לנו בעיה עם סרט ויזניץ' הדיון לא בקומה העליונה אלא בתחתונות, הם לא נפגעים כי למעלה מ-35 שנה המשתמשים בבית כנסת כמו שהוא, זה עונה להם על הצרכים ויש להם שם שטחים שאפשר לנצל לצורך תפילה, ולכן המצוקה של הקהילה מאוד מאוד משמעותית, הם כיום במבנה בתוך ישיבה, בכל יום אפשר להוציאם, אותה יציאה כמו שאמרתי במבנה מאוד קטן צר מלהכיל את המתפללים והקהילה מתפתחת וגדלה, בסופו של דבר שכנים שבשכונה אחת קיימו דיון במנהל הקהילתי עם שתי הקהילות, בסופו של דבר המנהל לעמותה שלנו יש ניהול תקין מ2015, לויזניץ לאורך תקופה ארוכה לא היה ניהול תקין, אף על פי שהיא מחויבת לכך בהתאם לנהלים. לכן אנחנו סבורים לאורך הצורך הציבורי הגדול של העמותה שלנו שיש מקום להקצות לנו את הקומות העליונות, כפי שאני מבין ההקצאה שלהם זה רק הקומה התחתונה ומקוואות הנשים, אין הצדקה להקצאה נוספת כשיש עמותה שנמצאת במצוקה גדולה. זה לגבי הצורך, השקענו בשיקולים השכונתיים לאו דווקא של ועדת הקצאות. הסתכל המנהל וראה מה הצרכים וקיבל החלטה להמליץ.

איציק לארי: שאלות למי מהעמותות?

יצחק הנאו: יש בשכונה בתי כנסת לציבור החסידי ולא לאשכנז. כמה שנים אתם בשכונה?

חיים כץ: מההתחלה מבניית השכונה. השתלטו על הקרקעות כל מיני עמותות חסידיות. השכונה הייתה בתחילת האכלוס בשנות ה-80, אנחנו גרים באזור היותר מיושן, אין שם משאבים בכלל, זו שכונה שמורכבת משני דברים, אני הגעתי לשכונה לפני 26 שנה, הצורך הורגש, היינו מבקשים טובות מבתי ספר ספרדיים וחסידיים באזור בזמן שהם לא מקיימים מניין.

עו"ד הדס: אני רוצה להתייחס שוב.

איציק לארי: בלי לחזור על הדברים.

עו"ד הדס: יש לעמותה אישור תקין.

איציק לארי: הוא לא אמר שכרגע אין אבל רשום לנו.

עו"ד הדס: נקודה אחרונה. מה שצריכה העמותה לעשות אם היא רוצה דיון כדי לקחת לעמותה את הקרקע זה לא לעשות את הדיון שאתם עושים עכשיו, אלא היא צריכה קודם לשמוע אותנו, לזמן

ולשאול למה רוצים לשלול לנו את הזכות בקרקע, להחליט ואחר כך לצאת לפרסום ואחר כך לראות את הצורך שלנו מול הצורך שלהם.

עו"ד ברקוביץ: אם יורשה לי, רציתי להתחיל בכך, בסופו של דבר הסכם החכירה נחתם מול המועצה הדתית וסעיף 22 מחייב תוך שנתיים להשלים את הבנייה, מרגע שלא הושלמה אוטומטית זה פקע. דבר נוסף יש הסכם מתן רשות שחתמו מול המועצה הדתית, לא ראיתי שהציגו הסכם חכירת משנה, יש להם הסכם מתן רשות שאומר כמה עמדות משפטיות פשוטות, נותנת לקבל חזקה במשך 24 חודש, אז הם קיבלו קודם שימוש, יסיימו את הבנייה, כיוון שהם לא השלימו אוטומטית הסכם מתן הרשות פקע וזה מה שנכתב מפורשות. כיוון שאנחנו לא מעוניינים לבטל להם את ההקצאה אבל בוודאי הקומות העליונות שלא בנו לא ניתן במקום הזה להגיד קיימת לנו הקצאה.

איציק לארי: תודה רבה לכולם חברים ובהצלחה.

עו"ד הדס: הקרקע ניתנה בהקצה לעמותה. כל הקרקע זה חלק מההקצאה.

איציק לארי: תודה רבה לכולם ובהצלחה.

(המוזמנים יוצאים)

יצחק הנאו: אני מכיר את המקרה מאז שאני בעירייה, מאז שסיימתי שם תוך כדי הבנייה של המקווה, אני יכול להראות לכם עוד תמונות של שמוליק מאיר מסייר שם. כמה נקודות: כמו שאמרתי מקודם הם קיבלו הקצאה למקווה ובית כנסת בשנות ה-80, הם נתקעו באמצע ומי שהשלים את המקווה זו העיריה במימון עירוני. המבנה קיבל טופס 4 בהליך חריג, לשתי הקומות הקיימות, כמו שכולם מבינים הם משתמשים 30 שנה, גם אם הגיעו ב-2015 לחדש היתר, דבר שאני לא זוכר אגב, החוזה המקורי שלהם שהסתיים ב-2011 כבר לא בתוקף. בכוונה שאלתי על המתפללים, השכונה מוצפת בחסידים מכל הסוגים, אשכנז כמו שהם אומרים לא מיוצגים, זה כי הציבור הזה נכנס מאוחר יותר, כלומר לפני 20 שנה. יש שם כמה ישיבות בולטות. הם מתפללים הרבה שנים בשכירות בבניני ישיבות והצורך שלהם מוכר הרבה שנים. בית הכנסת הקיים אני לא אומר שזו קומה ענקית אך תכלס עשרות שנים הספיקה להם עד שהתחילה התחרות. נכון במקור זה היה היתר לקומת כניסה ומעל זה בית כנסת, אבל הם מסתדרים, זה בית כנסת לכל דבר ועניין, אגב מאוד מתאים לאופי החסידי שנכנסים ויוצאים כעין שטיבלאך כזה המחובר ישר לכביש, לכן בשקלול הסופי גם אם שניהם הביאו חתימות שמוכיחות את הצורך שלהם, אין ספק שבמשקל של מי שיש לו ומתפלל 30 שנה ולא התעורר יותר מדי עד שיש תחרות, לעומת אלה שאין להם כלום.

איציק לארי: חשוב להגיד שלא מבטלים הקצאה, המקום שיש להם נשמר עבורם ואנחנו מוסיפים כאלה שאין להם כלום.

יצחק הנאו: בכל מקרה הם צריכים לחדש את החוזה שלא בתוקף – הם מרגישים שקומת המקווה שלהם לכן בחוזה החדש אנחנו ננתק את זה, אפשר לעשות הפרדה מאוד מאוד ברורה. כי יש תחושה שהם חושבים שזה שלהם.

אלעד גונן: החוזה המקורי נחתם מול המועצה הדתית ולא מול העמותה. מביאים את זה לוועדה לאחר פרסום לדיון בדבר מתן רשות שימוש.

יצחק הנאו: נקודה נוספת קריטית ולא משנה מי מקבל את ההקצאה, הגג שעומד להקצאה דרכו מופעל המקווה, ברגע שאין לי את הגג אין לי את המקווה, זה גג שקולט מי גשמים ולכן הגישה שלנו שעשינו בפסגת זאב ומבקשים גם כאן, שבניית השלד תהיה על ידי העיריה במימון

שלהם, תכנון משותף, הם יפקידו את הכסף, אם לא עושים כך אנחנו סובלים ממפגע שכונתי לזמן בלתי ידוע. אני צריך לעשות את הביצוע כדי לקבל את הגג החדש.

איציק לארי: למה אנחנו נעשה את הביצוע?

יצחק הנאו: הם עלולים להיעצר מחוסר תקציב, ובמקרה כזה אין לי גג לאיסוף מי גשמים למקווה, והמקווה יושבת. אנחנו צריכים הפקדה של הכסף.

איציק לארי: אנחנו ממליצים לקבל את המלצתו של הגורם המקצועי ולאשר את ההקצאה לקהילת אברכים תל ארזה.

ליאור אברהם: מבחינת התהליך היה צריך לבטל את ההקצאה לפני ההליך הנוכחי?

אלעד גונן: העמדה שלנו שאין מה לבטל.

איציק לארי: בחנו את זה לפני הפרסום. צריך להדגיש, לא מבטלים הקצאה קיימת, מה ששלהם נשאר שלהם, מדברים על הגג, יש קהילה שאין לה מענה.

תהילה אלחרט: יש הבדל בין לא השלימה לבין לא בנתה בכלל. כשעמותה לא בונה בכלל, ויש לה זכויות חוזיות, אנחנו מזמנים לשימוע ומבטלים את ההקצאה.

איציק לארי: נא לתשומת ליבכם בהתייחס להערת הנאו אודות הגג לאיסוף מי גשמים.

<u>החלטה:</u>

בישיבתה מיום 25.5.1986 החליטה מועצת העירייה להקצות חלק ממגרש 46 לפי תב"ע 2748, רחוב תל ארזה, שכונת עזרת תורה (להלן: "**המקרקעין**"), למועצה הדתית לצורך הקמת בית כנסת עבור עמותת "מוסדות מקור ברוך מיסודם של חסיד סערט ויזניץ" (להלן: "**ויזניץ**"), לתקופה של 25 שנה.

בהתאם ובהמשך להחלטת המועצה נחתם ביום 4.6.1986 הסכם חכירה בין העירייה לבין המועצה הדתית.

החלטת המועצה האמורה תוקנה מספר חודשים לאחר מכן במובן זה שנקבע כי בתום תקופת החכירה תוקנה למועצה הדתית אופציה להארכת התקופה ב-25 שנים נוספות.

ביום 29.9.86 נחתמה תוספת להסכם החכירה שהסדירה את תיקון החלטת המועצה הנ"ל.

(הסכם החכירה והתוספת להסכם יקראו להלן: "**הסכם החכירה**").

ויזניץ הוציאה היתר להקמת בניין בן 4 קומות אולם בפועל נבנו שתי קומות בלבד – קומה מקווה טהרה <u>עירוני</u> וקומת כניסה המשמשת מזה כ- 35 שנה כבית כנסת (להלן: "**המבנה**").

מונחות בפנינו שתי בקשות להקמת בית כנסת על גג המבנה (להלן: "**הגג**").

בקשה אחת הוגשה על ידי ויזניץ והשנייה על ידי עמותת "קהילת אברכים תל ארזה" (להלן: "**תל ארזה**").

הוגשו 3 התנגדויות.

התנגדות אחת הוגשה על ידי ויזניץ בטענה כי לעמותה קיימות זכויות בגג המבנה מכוח החכירה שאושרה על ידי המועצה, כאמור, בשנות ה-80.

התנגדות נוספת הוגשה על ידי תל ארזה. העמותה מבקשת מהעירייה, במסגרת ההתנגדות, להיעתר לבקשתה ולדחות את בקשת ויזניץ.

המינהל הקהילתי מתנגד להקצאת הגג לויזניץ וממליץ לאשר את ההקצאה לתל ארזה מהטעם שאין באזור פתרון למתפללי נוסח אשכנז בכלל ולמתפללי תל ארזה בפרט.

מנהל מינהלת מבני דת בעירייה ממליץ להקצות את הגג לתל ארזה מאחר שויזניץ צירפה לבקשתה מספר חתימות נמוך מזה הנדרש בתבחינים ואף לא הוכח הצורך בהגדלה ע"י תוספת חתימות, יש מענה לצורך בבתי כנסת בנוסח חסידי באזור, ויזניץ לא הוכיחה צורך בהרחבת המבנה הקיים שמשמש מזה עשרות שנים כבית כנסת בפני עצמו ולעומת זאת תל ארזה הוכיחה קיומו של צורך בהקצאה.

שמענו היום את נציגי העמותות המבקשות (ואת טעמי ההתנגדות שהגישה כל אחת מהעמותות) ואת הגורמים המקצועיים.

לאחר ששמענו בקשב רב את הגורמים הנ"ל ושקלנו את הדברים בכובד ראש, החלטנו להמליץ להקצות את הגג לתל ארזה מטעמים, כדלקמן:

1. הסכם החכירה נחתם בשנת 1986 מול המועצה הדתית. בהתאם לכך, הרי שאופציה להארכת תקופת החכירה הוקנתה, אם בכלל, למועצה הדתית בלבד ולא לגורם אחר כלשהו, לרבות ויזניץ.
   יצוין בהקשר זה כי לא הוצג לחברי הוועדה הסכם חכירת משנה שנחתם בין המועצה הדתית לבין ויזניץ, אולם גם אם היה מוצג הסכם כאמור לא היה בכך כדי לבסס את טענה מטעמותיה של ויזניץ, שהרי הסכם החכירה הראשי קובע כי המועצה הדתית תהא האחראית הבלעדית כלפי העירייה לגבי המגרש, המבנה והשימוש בהם, אף אם הוחכרו בחכירת משנה.
2. אין ממש בטענת ויזניץ לפיה מוקנות לה זכויות קנייניות בגג המבנה. ראשית כל, גם אם הסכם החכירה היה נחתם במקור עם ויזניץ, הרי שהוראותיו מאפשרות לעירייה לבנות מעל המבנה (סעיף 7 להסכם החכירה). כמו כן, סעיף 22 להסכם החכירה קובע כי המועצה הדתית נדרשת לסיים את הבניה תוך שנתיים מיום תחילתה (שחלפו לפני שנים רבות) וככל שלא עמדה במועד זה, תהא העירייה רשאית לראות את ההסכם כמבוטל והמועצה הדתית תעביר לעירייה את המגרש והמבנה פנויים מכל אדם וחפץ. הווה אומר, אותו חלק שלא נבנה עד שנתיים ממועד תחילת הבניה, אינו מהווה חלק מההקצאה וממילא אמור היה לחזור לחזקת העירייה, ללא צורך בהליך נוסף.

3. שימוש העמותה במבנה הקיים מעבר לתקופת החכירה (ללא אופציה) כפופה לקיומו של הליך הקצאה פתוח, שוויוני ושקוף, על כל המשתמע מכך. האמור מקבל משנה תוקף כאשר מדובר בבניית תוספת על גג המבנה הקיים.
4. לא מדובר בעניינו בהליך להרחבת הקצאה (שמהווה אף הוא הליך תחרותי הטעון פרסום להגשת בקשות, בניגוד לטענת ויז'ניץ) או בהארכת תוקף הקצאה, אלא בהקצאה חדשה על גג מבנה קיים. הפרסום שבוצע וההליך כולו נערכו בהתאם לכך ולהוראות נוהל הקצאת קרקעות ומבנים ללא תמורה או בתמורה סמלית של משרד הפנים והנוהל העירוני שפורסם מכוחו, ולא נפל בהליך כל פגם.

5. כידוע, המלצת המינהל הקהילתי מהווה חלק חשוב ממכלול חוות הדעת/ההמלצות שמהווה בסיס להחלטות המתקבלות על ידי ועדה זו. במקרה דנן, כאמור, ממליץ המינהל הקהילתי להקצות את הגג לתל ארזה נוכח העדר פתרון לקהילת המתפללים בנוסח אשכנז בכלל ולקהילת מתפללי תל ארזה בפרט.

6. כפי שציינו, מנהל מינהלת מבני דת, מר יצחק הנאו, שהוא הגורם המקצועי האמון על הטיפול בבתי הכנסת ברחבי העיר, ממליץ, בדומה למינהל הקהילתי, להקצות את המקרקעין לתל ארזה.

7. בהתאם לאמור בחוות דעתו של מנהל מינהלת מבני דת שצורפה לסדר היום, ויז'ניץ, שעושה שימוש כבר יותר מ-30 שנה באותו מבנה לא הוכיחה צורך בהרחבתו. בהקשר זה יצוין כי גם הטענה של ויזניץ' כאילו הקומה שנבנתה משמשת כקומת כניסה בלבד אינה מתיישבת עם השימוש רב השנים באותה קומה כבית כנסת.

לאחר ששקלנו את הדברים בכובד ראש החלטנו, לאור האמור, לקבל את המלצתם הזהה של המינהל הקהילתי ומנהל מינהלת מבני דת ולהמליץ להקצות את הגג לתל ארזה לצורך הקמת והפעלת בית כנסת, בתנאים, כדלקמן:

מיקום ההקצאה על הגג (ככל שהמבנה לא ישתרע על כל הגג) ייקבע על ידי מנהל האגף למבני ציבור בהתייעצות עם מנהל מינהלת מבני דת.

ההקצאה כפופה לבדיקה הנדסית שתאשר כי המבנה הקיים יכול, קונסטרוקטיבית, לשאת את הבניה המוצעת.

קיומו של אישור בדבר ניהול תקין מרשם העמותות.

משך רשות השימוש ל- 24 שנים ו-11 חודשים שתחלנה במועד השלמת הבניה (ככל שתושלם) למפרע למועד החלטת המועצה בענייננו.

תוקף ההקצאה (עד לסיומו נדרשת העמותה להשלים את הבניה, לרבות קבלת כל האישורים הנדרשים לאכלוס) הינו לשלוש שנים ובמידה שהיא לא תמומש בפרק הזמן הזה, היא תבוטל.

חתימה על הסכם בנוסח המקובל בעירייה ואישור שר הפנים.

ההסכם ייחתם לאחר אישור המועצה ובכפוף להוכחת יכולת כלכלית ממשית להנחת דעת הייעוץ המשפטי לעירייה.

התכנון יתואם באופן מלא ומפורט עם האגף למבני ציבור ומנהל מינהלת מבני דת ויאושר על ידם, וזאת גם בשים לב לקיומו של מקווה במבנה הקיים ולהתאמות הנדרשות בשל כך.

יצוין כי קיימת היתכנות לכך ששלד מבנה בית הכנסת יוקם בסופו של יום על ידי העירייה על מנת להבטיח את המשך פעילותו התקינה של המקווה. שיקול הדעת בדבר מימוש האפשרות האמורה נתונה למנהל מינהלת מבני דת שיודיע על כך לעמותה, בכתב, במקרה הצורך.
למען הסר ספק מובהר כי הקמת בית הכנסת, גם במקרה בו השלד יוקם על ידי העירייה, תמומן במלואה על ידי העמותה.

מימוש ההקצאה כפוף לאישור גורמי התכנון והרישוי כמקובל ובהתאם לדרישות אגפי העירייה.

ירושלים

מזכירות מועצת העיר

ו' בחשון, תשפ"ג
31 באוקטובר, 2022
סימוכין: 2022-0103-1253

<u>דו"ח מישיבת מועצה מס' 63 (ישיבה מן המניין לחודש אוקטובר),</u>
<u>ובישיבת מס' 64 (ישיבה שלא מן המניין) בנושא: "דיון מיוחד בדו"ח מבקרת העירייה לשנת 2021 ובסיכומי</u>
<u>ועדת הביקורת והצעותיה" שהתקיימו ביום חמישי, ב' בחשון תשפ"ג (27.10.2022)</u>

השתתפו:	מר משה ליאון	ראש העיר (נכח בפתיחה)
	מר אליעזר ראוכברגר	סגן ומ"מ ראש העיר (לא נכח בפתיחה)
	מר צביקה כהן	סגן ומ"מ ראש העיר (לא נכח בפתיחה)
	מר ישראל קלרמן	סגן ראש העיר (לא נכח בפתיחה)
	גב' חגית משה	סגנית ראש העיר (לא נכחה בפתיחה)
	מר אלישע פלג	סגן ראש העיר (נכח בפתיחה)
	מר אריה קינג	סגן ראש העיר (לא נכח בפתיחה)
	מר יוסף חביליו	סגן ראש העיר (לא נכח בפתיחה)
	מר חיים כהן	סגן ראש העיר (לא נכח בפתיחה)
	מר שמואל מרציאנו	משנה לראש העיר (נכח בפתיחה)
	גב' פלר חסן-נחום	משנה לראש העיר (נכחה בפתיחה)
	מר יעקב הלפרין	משנה לראש העיר (נכח בפתיחה)
	מר משה גורא	חבר הנהלה (נכח בפתיחה)
	מר אהרון דוד בלומנשטוק	חבר הנהלה (לא נכח בפתיחה)
	מר אלחנן גרוסבוים	חבר הנהלה (לא נכח בפתיחה)
	מר דוד זוהר	חבר הנהלה (לא נכח בפתיחה)
	מר צביקה אסולין	חבר הנהלה (נכח בפתיחה)
	מר חיים אפשטיין	חבר הנהלה (נכח בפתיחה)
	מר יוחנן ויצמן	חבר הנהלה (נכח בפתיחה)
	מר יהודה פרוידיגר	חבר הנהלה (נכח בפתיחה)
	מר יהודה בן יוסף	חבר הנהלה (נכח בפתיחה)
	מר יהונתן יוסף	חבר הנהלה (לא נכח בפתיחה)
	גב' לורה ורטון	חברת הנהלה (נכחה בפתיחה)
	מר חיים אפשטין	חברת הנהלה (נכחה בפתיחה)
	גב' ימית אלה יואלי	חברת הנהלה (נכחה בפתיחה)
	מר אבישי כהן	חבר הנהלה (נכח בפתיחה)
	מר עופר ברקוביץ	חבר מועצה (נכח בפתיחה)
	גב' עינב בר-כהן	חברת מועצה (נכחה בפתיחה)
	מר יובב צור	חבר מועצה (לא נכח בפתיחה)
	מר יוסף שפייזר	חבר מועצה (נכח בפתיחה)
	מר אדיר שוורץ	חבר מועצה (נכח בפתיחה)

Secretariat of the City Council | מזכירות מועצת העיר | أمانة مجلس البلدية
כיכר ספרא 1, ירושלים 9103702 | טל: 02-6296725 פקס: Tel 02-6297155 Fax:
mazkir_haeir@jerusalem.muni.il

לא השתתפו:	מר מיכאל הלברשטאם	חבר הנהלה
נכחו:	מר איציק לארי	מנכ"ל העירייה
	מר משה מרגליות	ראש הסגל
	מר יואל אבן	מהנדס העיר וראש מינהל תכנון ותשתיות
	מר יואב זמרן	ראש מינהל חינוך
	עו"ד אלי מלכה	היועץ המשפטי לעירייה
	גב' עפרה ברכה	מבקרת העירייה
	מר שמוליק זליגמן	גזבר העירייה
	מר ליאור ישראלי	ראש מינהל משאבי אנוש והמינהל העירוני
	מר עידו רוזנברג	מזכיר מועצת העיר
	ישראל טל סרנגה	ראש מערך דוברות והסברה
	גב' מלי ביתן	ממונה על היטלי סלילה ואגרת תיעול
	מר עופר איובי	יועץ בכיר לראש העיר
	גב' נטע דרעי	יועצת ראש העיר לענייני חינוך
	מר שמעון בריטקופף	יועץ ראש העיר לענייני חרדים
	מר אלקנה יעקובוביץ	עוזר אישי לראש העיר
	עו"ד יאיר אקשטיין	ממונה על ייעוץ וחקיקה בלשכת ראש העיר
	עו"ד בועז שובל	עוזר ליועץ המשפטי לעירייה
	גב' מיה אזולאי	עוזרת לראש הסגל
	מר דרור פרץ	עוזר לראש העיר
	מר צביקה זילבר	לשכת רה"ע
	מר איתי גבאי	מנהל מידע"ה, מינהל תרבות
	מר דוד ענטבי	עוזר למר צביקה כהן, סגן ראש העיר
	מר גור דוד	עוזר לגב' חגית משה, סגנית ראש העיר
	מר אהרון רחמים	עוזר למר אריה קינג, סגן ראש העיר
	מר יהונתן פלג	עוזר למר יוסי חביליו, סגן ראש העיר
	מר משה טויטו	עוזר למר חיים כהן, סגן ראש העיר
	מר שלום ארליך ובר	עוזר למר הלפרין, סגן ראש העיר
	מר יוסי מרדכי	עוזר למר יהודה בן יוסף, חבר הנהלה
	מר אהוד כהן	עוזר למר אבישי כהן, חבר הנהלה
	מר דביר קפלן	עוזר למר עופר ברקוביץ, חבר המועצה
	גב' סתיו סלע	עוזרת למר אדיר שוורץ, חבר המועצה
	ד"ר אופיר לנג	יו"ר מינהל קהילתי לב העיר
	גב' גלית רגיואן	יו"ר מינהל קהילתי בקעה רבתי
	מר אבישי מזרחי	יו"ר מינהל קהילתי פסגת זאב

Secretariat of the City Council : מזכירות מועצת העיר امانة مجلس المدينة
כיכר ספרא ו ירושלים 9100702 | טל: 02-6296753 פקס: Tel: 02-6297153 Fax:
mazkir_haeir@jerusalem.muni.il

4. <u>דוחות ועדות העירייה</u>

4.1. <u>דוחות המובאים לאישור ברוב קולות</u>

החלטה

מועצת העירייה החליטה לאשר (19 חברים בעד, 7 נגד ו-2 נמנע) את הסעיפים הבאים:

4.1.1. דוח ועדת כספים מישיבה מס' 50 שהתקיימה ביום שני כ"ט בתשרי תשפ"ג (24/10/22) רצ"ב;

4.1.2. בנוסף, מחליטה מועצת העירייה לאשר את הבקשות המפורטות להלן ברוב קולות חברי המועצה (17 חברים לפחות):

- בקשה מס' 2022-79-057 בנושא: "אישור מועצת העיר להכרזה על מתחם "פזגז" כמתחם פינוי בינוי במסלול מיסוי במרכז העיר ירושלים".

- בקשה מס' 2022-93-382 בנושא: "החכרת חדר שנאים הנמצא על חלק מחלקה 197 בגוש 30261 בכביש 16 (צומת פרבשטיין) לחברת החשמל לישראל למטרת אספקת חשמל לכביש (נכס 6033)."

- בקשה מס' 2022-93-390 בנושא: "עדכון דברי הסבר לבקשה מספר 2022-93-374 עבור שכירות נכס ברחוב הנביאים, מרכז העיר ירושלים לטובת מוסדות חינוך, (נכס חדש)".

- בקשה מס' 2022-93-385 בנושא: "אישור הסכם חכירת תת קרקע לבניית חניון דיירים ברחוב סן מרטין בגוש 30199 חלקי חלקות כמפורט בדברי ההסבר תא שטח 2 וחלק מתא שטח 4 תב"ע 565317 (נכס 11007)."

מצ"ב הסכם וחו"ד משפטית בנושא.

- בקשה מס' 2022-93-387 בנושא: "הסכם חכירת תת קרקע לצורך בניית חניון דיירים בפרויקט פינוי בינוי ברחוב קולומביה, בחלקה 151 בגוש 30435 אשר מהווה תא שטח 5 בתב"ע 496463 (נכס 2766)."

מצ"ב ההסכם וחו"ד משפטית בנושא.

- בקשה מס' 2022-93-388 בנושא: "בקשה לאישור הסכם רשות שימוש לצורך בניית פורטל כניסה לחניון דיירים ומעברים במקרקעי העירייה בפרויקט מורדות ארנונה תב"ע 560110 (נכס 11038)."

מצ"ב הסכם וחו"ד משפטית בנושא.

4.1.3. דוח ועדה מקצועית להקצאות מס' 4/2022 שהתקיימה ביום שלישי, כ"ט בסיוון תשפ"ב (28/06/2022).

<u>השתתפו בדיון</u>: משה ליאון, יובב צור, יוחנן ויצמן ולורה ורטון.

Secretariat of the City Council | עזכירות מועצת העיר | أمانة مجلس البلدية
כיכר ספרא 1, ירושלים 9108502 | טל: 02-6297555 פקס: 02-6297155 Tel 02-6297555 Fax
mazkir_haeir@jerusalem.muni.il

נחתם בתאריך: _____

כתב ערעור

בבית המשפט העליון **עע"מ 24-_____**
בשבתו כבית משפט לערעורים על עתירות מנהליות

בעניין שבין:

המערערת: **מוסדות מקור ברוך מיסודם של חסידי סערט ויז'ניץ (ע"ר 580050482)**
באמצעות ב"כ עוה"ד אלי וילצ'יק ו/או רוית צימנט ואח'
מנשיץ ברנדס אמיר ושות', עורכי דין
מרח' תובל 5, תל אביב
טל': 03-6235074, פקס: 03-6235021

- נגד -

המשיבות: **1.** **עיריית ירושלים**
ע"י הלשכה המשפטית
כיכר ספרא 8, ירושלים
טל': 02-6297592, פקס: 02-6296490

2. **קהילת אברכים תל ארזה (ע"ר 58029550)**
באמצעות ב"כ עוה"ד אבי פורטן ו/או איתמר שליסל ו/או ברק שוורץ
ממשרד אגמון
הגן הטכנולוגי מלחת, בניין 1, ירושלים
טל': 02-5607607

שם הערכאה שעליה מערערים: בית המשפט המחוזי בירושלים בשבתו כבית המשפט לעניינים מנהליים.
סוג ההליך: ערעור על פסק דין בעתירה מנהלית.
מספר התיק שבו ניתנה ההחלטה שעליה מוגש הערעור: עת"מ 22651-12-22
תאריך מתן ההחלטה עליה מוגש הערעור: 15.11.2023
מועד ההמצאה של ההחלטה שעליה מוגש הערעור: 15.11.2023
המותב המוסמך לדון בערעור: הרכב שופטים בהתאם לסעיף 26 לחוק בתי המשפט [נוסח משולב], תשמ"ד-1984.
אגרה: 3,336 ₪ בהתאם לתקנה 3(1) לתקנות בתי המשפט (אגרות), התשס"ז-2007 ולפי פרט 27 לתוספת לתקנות אלו.
האם קיים הליך נוסף בבית משפט או בבית דין בקשר לאותה מסכת עובדתית? לא
סכום הערובה להבטחת הוצאות המשיבים שיש להפקיד בבית המשפט: 30,000 ₪, בהתאם לפרט 22 לתוספת השלישית לתקנות סדר הדין האזרחי, תשע"ט-2018.

אלי וילצ'יק, עו"ד **רוית צימנט, עו"ד**
כהן, וילצ'יק ושות', עורכי דין
ב"כ המערערת

א. <u>הסעד שניתן או שהתבקש ולא ניתן בהחלטה שעליה מערערים:</u>

1. עת"מ 22651-12-22 (להלן: "**העתירה**") הוגשה מטעם המערערת כנגד החלטת המשיבה 1, עיריית ירושלים (להלן: "**העירייה**"), מיום 27.10.2022, אשר התקבלה במליאת מועצתה, במסגרתה אושרה המלצת הועדה המקצועית להקצאות בעירייה (להלן: "**ועדת ההקצאות**") מיום 28.6.2022 להקצות את גג בית הכנסת במקרקעין הידועים כגוש 30101, חלקה 131 (להלן: "**המקרקעין**"/"**גג המבנה**", לפי העניין) לידי המשיבה 2, קהילת אברכים תל ארזה (להלן: "**תל ארזה**"/"**קהילת אברכים**"), ושלא לידי המערערת (לה הוקצו שנים קודם לכן המקרקעין, כמבואר עוד בהמשך (להלן: "**המלצת וועדת ההקצאות**"/"**ההחלטה**", לפי העניין). במסגרת העתירה ביקשה המערערת שלושה סעדים: לבטל את ההחלטה; להורות כי העירייה אינה רשאית ליטול מהמערערת את המקרקעין; להורות כי הזכות לבניית בית כנסת על גג המבנה נתונה למערערת.

2. בפסק דינו בעתירה קבע ביהמ"ש קמא כי נוכח הודעת העירייה (שהובאה לאחר חדיון בעתירה) הרי שזו תקיים הצבעה מחדש במועצת העיר ביחס להקצאה נושא העתירה וכי ככל שמי מחברי מועצת העירייה יבקש לקיים דיון בנושא ההקצאה לפני ההצבעה, יתקיים דיון, **ואולם יתר טענות המערערת (כנגד עצם הליך ההקצאה, ניהולו וההמלצה שהתקבלה) נדחו.** העתק פסק הדין צורף **<u>כנספח 1.</u>**

3. המערערת תטען כי יש לקבל את הערעור ולבטל את פסק הדין, תוך הוראה כי הסעדים שהתבקשו בעתירה דינם להתקבל (ותחת ביטול ההחלטה להורות על ביטול ההמלצה), תוך חיוב המשיבות בהוצאות משפט, כולל שכר טרחת עו"ד בצירוף מע"מ כדין. **למען הסדר הטוב, יובהר כי אמנם בפסק הדין בוטלה למעשה ההחלטה ומליאת מועצת העירייה עתידה לקיים (במועד שאינו ידוע עוד למערערת) הצבעה מחדש בנושא ההקצאה (נוכח הפגם שנפל בעצם קיום הצבעה עובר לקיומו של דיון), ואולם היות ויתר טענות המערערת נדחו (ואלה אינן ממצות-עצמן לפגמים באופן קבלת ההחלטה), אזי אפוא שאם וככל שמליאת מועצת העירייה תחליט להקצות (בהצבעה חדשה שתיערך במסגרת דיון שספק אם המערערת כלל תזומן אליו) את גג המבנה לידי תל ארזה, הרי שהמערערת עלולה להיות מושתקת בעתיד מלתקוף את אותה החלטה שתתקבל היות וכפי הנראה ירבוץ לפתחה שיהוי.** מכאן שלא היה למערערת מנוס אלא להגיש את הערעור.

ב. <u>עיקרי ההחלטה נשוא הערעור:</u>

4. עניינו של ערעור זה בפסק דין מוטעה של ביהמ"ש קמא, במסגרתו נקבע כי לא נפל פגם בהמלצת ועדת ההקצאות להקצות לתל ארזה את גג המבנה. הגם שבפתחו של הדיון בעתירה ולכל אורכו הביע ביהמ"ש קמא ביקורת קשה מהתנהלות וועדת ההקצאות/מועצת העיר בדגש על שני היבטים: עצם קיומו של דיון במועצת העיר לאחר ההצבעה; וכן עצם העובדה כי המלצת וועדת ההקצאות התבססה על חוות דעת אשר למערערת אף לא ניתנה זכות עיון בהן, בהטעימו (בעמ' 2 לפרוטוקול) כי "**ככל שזה לא היה ברור, הכוונה הייתה להציע לעירייה שהעתירה תתקבל בשני המובנים האלה, והדיון יוחזר לוועדת ההקצאות**" (וזאת לצד ביקורת נוספת שהביע באשר להיעדר עריכת שימוע למערערת, כמו גם מהדחיפות (לפתע) של וועדת ההקצאות בקידום הליך ההקצאה החפוז), הרי שבפסק הדין נדחו כלל טענות המערערת, להוציא טענתה באשר לפגם שנפל באופן קבלת ההחלטה במועצת העיר, אשר ביחס אליה קבע ביהמ"ש קמא כי ממילא מתייתר הצורך לדון בה נוכח הודעת העירייה (שהובאה לאחר הדיון בעתירה) לפיה זו תקיים הצבעה מחודשת במועצת העיר ביחס להקצאה. בפסק דינו קבע ביהמ"ש קמא כי זכות החכירה של המערערת במקרקעין פקעה ולא חודשה ומכאן שאין להתערב במסקנת ועדת ההקצאות ובעמדת העירייה, לפיה אין המדובר בביטול של ההקצאה אלא בהקצאה שפקעה לפני שנים. עוד קבע ביהמ"ש קמא כי לפני המערערת עמד "מחסום נוסף, והוא קיומו של השתק", שכן העותרת מודעת לעמדת העירייה מאז 2014, אלא שהיא לא עשתה דבר כדי לתקוף את ההחלטה שהתקבלה. את טענות המערערת לפגיעה בזכות הטיעון ומסד התנונים השגוי אשר הוביל לקבלת ההחלטה דחה ביהמ"ש קמא. על פסק הדין האמור מוגש הערעור.

<u>רקע עובדתי:</u>

<u>הקצאת המקרקעין למערערת:</u>

5. ביום 25.5.1986 החליטה העירייה להקצות לידי המערערת את המקרקעין, בשטח של כ-525 מ"ר, לשם הקמת בית כנסת לקהילתה ומקווה שכונתי לנשים. מדובר בקרקע תיחידה שהוקצתה למערערת בעיר כולה. העתק ההחלטה צורף **<u>כנספח 2.</u>** על פי הנוהל שעמד בתוקפו באותה עת, העירייה נהגה להחכיר מקרקעין שהוקצו לצורך בניית בית הכנסת, למועצה הדתית, וזו הייתה מחכירה אותם לעמותה שלה נועדה הקצאת המקרקעין, וכך נעשה בעניינו (המקרקעין הוקצו לשם הקמת בית כנסת לקהילת סערט ויזניץ, כפי שצוין בהחלטה, נספח 2). ביום 4.6.86 נחתם חוזה חכירה בין העירייה למועצה הדתית לתקופה של 25 שנים, ובמבוא צוין כי נחתם "הואיל והמועצה הדתית מבקשת שהמבנה ישמש במטרתו לצרכי העדה "קהילת ויזניץ". העתק הסכם החכירה צורף **<u>כנספח 3.</u>** ביום 28.9.1986, החליטה מועצת העיר לאשר את הארכת תקופת החכירה באופן בו נקבע כי בתום תקופת החכירה ניתן יהיה להאריכה לתקופה נוספת של 25 שנים (ללא תנאים כלשהם), ונחתמה תוספת להסכם החכירה. העתק ההחלטה והתוספת להסכם צורפו **<u>כנספח 4.</u>** ביום 2.12.1987 הגישה המערערת בקשה להיתר בניה על המקרקעין, כאשר ביום 13.3.1990 קיבלה המערערת היתר לבניית **בניין בן 4 קומות** (קומת מרתף למקלטים ומקוואות, קומת כניסה, קומה א' עבור בית הכנסת וקומה ב' עבור עזרת נשים וחלל בית הכנסת). העתק ההיתר צורף **<u>כנספח 5.</u>** המערערת החלה בביצוע העבודות מייד עם קבלת ההיתר, כאשר בשנת 2001 הסתיים שלב הגמרים של קומת הכניסה. מדובר על פרויקט בניה מורכב שנעשה עפ"י כללי ההלכה וההידורים. בנוסף, במהלך ביצוע החפירות נמצאו בשטח מערות קבורה, ובשל כך נאלצה המערערת לבצע שינוי משמעותי בתכניות ההנדסיות באופן שהצריך גם דחייה משמעותית בלות הזמנים וגם הוצאה לא מתוכננת בסכום ניכר. באותו שלב נתקלה המערערת בקושי תקציבי להשלמת בניית הקומות הנוספות עבור בית הכנסת.

<u>בקשת המערערת לחידוש היתר הבניה והשתלשלות העניינים מאותה עת:</u>

6. לאחר מאמצים רבים הצליחה המערערת להשלים את השגת יתרת התקציב לבניית בית הכנסת בקומות א' ו-ב', אלא שבשל חלוף הזמן היה עליה לבקש את חידוש היתר הבניה. לפיכך, ביום 21.2.2013 הגישה המערערת בקשה לחידוש היתר הבניה לצורך בניית אותן קומות עבור בית הכנסת. העתק טופס מקוון מאתר העירייה המתעד את הגשת הבקשה צורף **<u>כנספח 6.</u>** ביום 5.12.2014 פרסמה העירייה הודעה תחת הכותרת "**פרסום מיוחד**", במסגרתו עדכנה כי "במגרש קיים בית כנסת של המבקשת. הבקשה היא להשלים את בניית שתי הקומות העליונות במבנה בכפוף לחידוש היתר הבניה. בנוסף, העמותה מבקשת להאריך את הסכם החכירה". כן צוין בהודעה כי הציבור מוזמן להגיש בקשה או להתנגד להקצאה. העתק "הפרסום המיוחד" צורף **<u>כנספח 7.</u>** יודגש כבר עתה, כי תקופת 25 שנות ההקצאה הראשונות הסתיימה בשנת 2011, ואז החלה ברציפות תקופת ההארכה ב-25 שנים נוספות, באופן אוטומטי. אישור מועצת העיריה להארכת תקופת החכירה ב-25 שנים נוספות לא היה מותנה בתנאים כלשהם. ואכן בפועל, המערערת המשיכה משנת 2011 ועד כה לעשות שימוש במקרקעין בהתאם למטרת השימוש כבית כנסת (מבלי שהעירייה פעלה כנגד כך). באשר ל"פרסום מיוחד" שביצעה העירייה, יובהר כי המערערת סברה כי מדובר בפרוצדורה טכנית בלבד, שכן מבחינתה מדובר היה על בקשה לחידוש היתר הבנייה, הא ותו לא, ואולם להפתעתה התחוור לה כי ביום 1.1.2015 הגישה תל ארזה התנגדות "להקצאת גג המבנה" למערערת וזו ביקשה כי יוקצו לה המקרקעין להקמת בית כנסת. העתק התנגדות ובקשת תל ארזה צורף **<u>כנספח 8.</u>** במשך כ-6 שנים מאז "הפרסום המיוחד" לא חלה התפתחות בהליכים מצד העירייה (בנוגע להקצאת גג המבנה), אלא שהמערערת גילתה לתדהמתה כי ביום 11.9.2020 פרסמה העירייה "רשות שימוש בקרקע פרסום ראשון להגשת בקשות", במסגרתה פרסמה את המקרקעין לשימוש מבוקש של "הקמת בית כנסת על גג בית כנסת קיים",

כשהמבקשת הנה תל ארזה, כאשר בהערה נכתב "יתכן והעמותה הזוכה תצטרך לשפות את עמותת בית חכנסת הקיים עבור יסודות חמבנה". העתק הפרסום צורף **כנספח 9.**

7. ביום 9.11.2020 הגישה המערערת לעירייה "בקשה להגדלת הקצאה", לה צורף מכתב התנגדות ובו דרישה לבטל מיידית את הכוונה וההליכים לחקצות את המבנה לתל ארזה או לכל גורם אחר. העתק המכתב צורף **כנספח 10.** בהודעת דוא"ל של העירייה מיום 8.12.2020 אל המערערת צוין כי מכתב ההתנגדות תויק וכי המערערת תוזמן להשמיע טענותיה בפני ועדת הקצאות כשתתכנס. עוד צוין כי בקשת המערערת להגדלת ההקצאה נשמרה במערכת המקוונת ב-9.11.2020 כטיוטה (על אף שמדובר בהקצאה המקורית ללא הגדלה של השטח המקורי שהוקצה), תוך שהוסף כי "לא נוכל לקדם את בקשתכם וזאת מאחר ופג תוקפו של הסכם החכירה בשנת 2011. על מנת לחדש את ההסכם עליכם להגיש בקשה לרשות שימוש במבנה". העתק הדוא"ל צורף **כנספח 11.** בשל חששה של המערערת מפגיעה בזכויותיה פעלה המערערת בהתאם להנחיות העירייה והגישה בקשה בטופס מקוון ביום 30.12.2020, בו הבהירה כי מטרת הגשת הבקשה היא "בניית 2 קומות נוספות לבית הכנסת על קומת הכניסה הקיימת". העתק הטופס המקוון צורף **כנספח 12.**

8. ביום 11.12.2020 פרסמה העירייה הודעה שכותרתה "פרסום שני רשות שימוש בקרקע להגשת התנגדויות", במסגרתה צוינו הן המערערת והן תל ארזה כתאגידים המבקשים את חקצאת גג המבנה, כאשר לצד ההודעה צוין כי "יתכן והעמותה הזוכה תצטרך לשפות את עמותת בית הכנסת הקיים עבור יסודות המבנה". העתק הפרסום צורף **כנספח 13.** על מנת לנסות ולהגיע לפתרון מעשי בו "זה נהנה וזה לא חסר", ניסתה המערערת להידבר מול תל ארזה ונדמה היה לה אז שהתגבשה הצעה מוסכמת לפיה תל ארזה תפעל לקבלת הקצאה במגרש קרוב (במרחק של פחות מ-200 מ' מהמקרקעין) – מגרש 44 בתב"ע 2748 הידוע כגוש 30105 חלקה 94 (להלן: "**מגרש 44**"). ביום 11.3.22 פרסמה העירייה הודעה תחת הכותרת "פרסום ראשון הקצאת קרקע הגשת בקשות", לעניין הקצאת מגרש 44 האמור למטרת בית כנסת. העתק הפרסום צורף **כנספח 14.** למערערת התחוור, בדיעבד, כי תל ארזה אכן הגישה בקשה להקצאת מגרש 44 לרשותה, אולם בהמשך ביטלה את הבקשה (כך למיטב ידיעת המערערת). ביום 25.1.2021 קיבלה המערערת הודעת דוא"ל שנשלחה מטעם העירייה, לפיה הבקשה להקצאת קרקע התקבלה. העתק דוא"ל צורף **כנספח 15.** ביום 31.5.2022 התקבלה פניה טלפונית מנציגת ועדת ההקצאות למערערת, במהלכה התבקשה המערערת להעביר מאזן בוחן, פרוגרמה וחתימות מתפללים וכן להגיש בקשה לרשות שימוש במבנה, בטענה כי תוקף החסכם פג בשנת 2011 וכי יבלי הבקשה לא יהיה אפשר להתקדם עם הבקשה להרחבה לבניית בית הכנסת על גג מבואת הכניסה'. הדרישה הייתה כי המערערת תעביר את המסמכים הנ"ל עד ליום 6.6.2022. בהתאם לבקשת העירייה העבירה המערערת ביום 6.6.2022 את המסמכים שהתבקשו, בכלל זה רשימת מתפללים הכוללת 160 חתימות מתפללים (מספר חתימות שבהמשך גדל ועמד על 202). העתק הדוא"ל, בצירוף המסמכים, צורף **כנספח 16.**

<u>פניות ב"כ המערערת לוועדת ההקצאות והדיון בוועדה:</u>

9. במקביל, במכתבו של ב"כ המערערת מיום 6.6.2022 אל העירייה הוסבר כי העירייה לא הייתה רשאית לצאת להליך הפרסום שמשמעו ביטול ההקצאה למערערת, כאשר העירייה התבקשה להודיע על ביטול הליכי פרסום ההקצאה ועל קידום ההליכים לחידוש היתר הבנייה מוקדם ככל הניתן. העתק מכתב ב"כ המערערת צורף **כנספח 17.** 3 ימים בלבד לאחר מכן, ביום 9.6.2022, קיבלה המערערת זימון לדיון בוועדת ההקצאות שנקבע ליום 14.6.2022 – כלומר בהתראה של שלושה ימי עבודה בלבד. העתק הזימון צורף **כנספח 18.** בו ביום שלחה המערערת פנייה לבקשת הבהרה מהי מטרת הדיון אליו זומנה, כשלצד זאת ביקשה לבטל את הדיון על מנת לאפשר היערכות מתאימה, הן לאור ההתראה הקצרה והן לאור כך שאותו מועד לא היה אפשרי מבחינת יומנו של ב"כ המערערת, החי"מ, בשל השתתפות בכנס השנתי לתכנון ובניה שבו הרצה. העתק הפנייה צורף **כנספח 19**. ביום 13.6.2022 התקבל מענה בו נמסר כי "טענות בנוגע לעצם קיום הליך ההקצאה מקומם

במסגרת התנגדות להקצאה, וכי הבקשה תובא לדיון ביום 14.6.2022 ותתאפשר התייצבות מרחוק לדיון. בהמשך קיבלה המערערת הודעה כי הדיון שהיה קבוע ליום 14.6.2022 נדחה ונשלח זימון חדש לוועדת ההקצאות ליום 28.06.2022. ביום 26.6.2022 קיבלה המערערת בקשה בהודעת דוא"ל להעביר את פרטי הנציגים שמגיעים לדיון וכך עשתה המערערת, כפי שהתבקשה. העתק תכתובות הדוא"ל צורף **כנספח 20.**

10. ביום 27.6.2022 התברר כי ב"כ המערערת, עוה"ד אלי וילצ'יק, חיובי לקורונה ולפיכך עוה"ד ברווה ממשרדו פנתה אל העירייה וביקשה את דחיית הדיון. תשובת העירייה הייתה כי "אין אפשרות לדחות את הדיון בשנית, ניתן לקיים את הדיון באמצעות הזום במידת הצורך". עוה"ד ברווה השיבה כי מדובר במענה בלתי ראוי וכי לא יעלה על הדעת כי העירייה "תצפה" כי ב"כ המערערת ייצג את המערערת באמצעות הזום בעודו סובל מתסמיני המחלה, אולם, למתרת התקבלה תשובת העירייה, אשר שבה וסירבה לדחות את הדיון. העתק תכתובות הדוא"ל צורף **כנספח 21.** ביום 28.6.2022 נשלח מכתב מטעם מקבלי ההקצאות במגרש 44, הוא המגרש החלופי שהוצע לתל ארזה, לפיו ניתנה הסכמתם כי 40% מכלל השטחים שניתן יהיה לבנות על המקרקעין, יוקצו לעמותות נוספות (כ-2000 מ"ר). העתק המכתב צורף **כנספח 22.** ביום 28.6.2022 התקיים דיון בוועדת הקצאות, בו השתתפו באמצעות הזום נציגי המערערת (ללא עו"ד וילצ'יק). מאותה העת, במשך 4 חודשים, לא שמעה המערערת דבר מהעירייה, עד שביום 24.10.2022 קיבלה המערערת באופן לא פורמלי את פרוטוקול ודו"ח ועדת ההקצאות, אז נחרדה לקרוא כי וועדת ההקצאות ממליצה להקצות את גג המבנה לתל ארזה, והכל תוך שגיאות מהותיות. העתק פרוטוקול ודו"ח וועדת ההקצאות צורף **כנספח 23.** ביום 26.10.2022 נודע למערערת בעקיפין ובאופן לא פורמלי כי מליאת מועצת העיר עתידה להתכנס לדיון בעניין כבר למחרת היום, ביום 27.10.2022. משכך פנתה המערערת במכתב מיום 27.10.2022 אל כלל הגורמים הרלוונטיים בעירייה בדרישה שלא לקיים את הדיון בנושא ההקצאה במליאת מועצת העיריה; לדחותו למועד אחר ולקיים דיון נוסף בוועדת ההקצאות, בהליך תקין אשר קודם לו יימסר לה כלל החומר הרלוונטי, תוך שפורטה רשימת פגמים שנפלה בהמלצת ועדת ההקצאות. העתק המכתב צורף **כנספח 24.**

הדיון במועצת העיר:

11. ביום 27.10.2022 התקיימה ישיבת מועצת העירייה במהלכה הוחלט לאשר את המלצת ועדת ההקצאות (לעיל ולהלן: "**ההחלטה**"). ביום 7.11.2022 קיבלה המערערת, אף זאת באופן לא פורמלי, את פרוטוקול ותמליל ישיבת מועצת העיר מיום 27.10.2022, או אז התברר כי ההתלטה אושרה בדיון חפוז ונמהר וכי **טרם קבלת ההחלטה כלל לא נערך דיון** אלא ראש העיר דרש בתוקף וכפה על חברי המועצה, **כי קודם כל תתקיים הצבעה ורק לאחר מכן יתקיים הדיון** (ראה עמ' 68-63 לתמליל). העתק פרוטוקול ותמליל הישיבה צורף **כנספח 25.**

12. במכתבה של המערערת אל העירייה מיום 4.12.2022 פורטו הפגמים והכשלים, המהותיים והפרוצדורליים, שבהחלטה, תוך דרישה לבטלה ולהורות על חידוש היתר הבניה של המערערת. העתק המכתב צורף **כנספח 26**. היות ולא התקבל מענה לאותה פנייה, התכבדה המערערת וביום 21.12.2022 הגישה את העתירה.

13. **דיון בעתירה נערך ביום 21.9.2023, כאשר כבר בפתחו של הדיון הביע ביהמ"ש קמא ביקורת קשה כנגד אופן קבלת ההחלטה במועצת העיר (קיום הצבעה עובר לדיון) וכנגד הפגיעה בזכות הטיעון של המערערת, בהבהירו כי כוונתו הינה להציע לעירייה כי העתירה תתקבל באותם שני היבטים והדיון יוחזר לוועדת ההקצאות** (ראה עמ' 2-1 לפרוטוקול). העתק פרוטוקול הדיון בעתירה צורף **כנספח 27.** כך גם, במהלך הדיון הביע ביהמ"ש קמא ביקורת בכל הנוגע לפגיעה בזכות הטיעון / היעדר שימוע / ההליך החפוז שהתנהל בפני וועדת ההקצאות מבלי ליתן למערערת יומה (עמ' 6-4 לפרוטוקול); ביהמ"ש הבהיר כי ייתכן ולא יהא מנוס מהחזרת הדיון לוועדת ההקצאות (עמ' 7-6 לפרוטוקול); בהמשך הדיון הובאו חילופי דברים בין ביהמ"ש קמא לבין ב"כ העירייה באשר לזכות הטיעון (עמ' 18-17 לפרוטוקול); ביהמ"ש קמא הביע את עמדתו באשר לחובת השימוע שהופרה (עמ' 19 לפרוטוקול); וכך גם ביהמ"ש קמא הפנה לב"כ תל ארזה שאלות קשות בנוגע

לפגיעה בזכות הטיעון (עמ' 24 לפרוטוקול). בתום הדיון בעתירה ביקש ב"כ העירייה לשקול את חילופי הדברים שהיו בדיון בהתייחס לישיבת מועצת העיר. ביהמ"ש קמא נעתר לאותה בקשה, כאשר ביום 15.11.2023 הוגשה מטעם העירייה הודעה, לפיה לאור הערות ביהמ"ש קמא בדיון ומבלי להודות בטענה כלשהי, העירייה תקיים הצבעה מחודשת במועצת העיר ביחס להקצאה. העתק הודעת העירייה צורף **כנספח 28.** בפסק דינו קבע ביהמ"ש קמא כי "נוכח הודעת העירייה ובגדר הסכמתה, העירייה תקיים הצבעה מחדש במועצת העיר ביחס להקצאה נושא העתירה...באשר לטענותיה האחרות של העותרת, העתירה נדחית".

ג. <u>נימוקי הערעור:</u>

(1) <u>בניגוד לקביעת ביהמ"ש קמא, זכות החכירה של המערערת במקרקעין לא פקעה:</u>

14. בפסק דינו דחה ביהמ"ש קמא את טענת המערערת לפיה קיימת לה זכות חכירה תקפה במקרקעין ומכאן כי עצם הקצאת גג המבנה לתל ארזה כמוה כביטול הקצאת המקרקעין לידיה (מבלי שהתקיימו העילות לכך ומבלי שננקט ההליך לביטול ההקצאה), בקבעו כי "זכות החכירה שלה פקעה ולא תודשה, ומכאן שהעירייה צדקה בכך שדרשה מהעותרת לפנות בהליך הקצאה חדש ככל שהיא חפצה בבניית הקומות הנותרות, וזאת על אף שאלה הוקצו לה לפני עשרות שנים". בקבעו כן טעה ביהמ"ש קמא. כמוסבר לעיל, אישור מליאת מועצת העירייה להקצות את המקרקעין לידי המערערת התקבל ביום 25.5.1986 וזאת לתקופת חכירה של 25 שנים, כאשר ביום 28.9.1986, אישרה המליאה כי בתום תקופת החכירה ניתן יהיה להאריכה בתקופה נוספת של 25 שנים (קרי עד לשנת 2036), מבלי שנקבעו לכך תנאים כלשהם. לפיכך, כאשר תקופת 25 שנות ההקצאה הראשונות הסתיימה בשנת 2011, התלה ברציפות תקופת ההארכה ב-25 שנים נוספות, באופן אוטומטי. **שתיקתה המתמשכת של העירייה (לה עומדת חזקת התקינות) לאורך למעלה מעשור (מאז הסתיימה תקופת החכירה הראשונה) והימנעותה מלטעון כי תקופת ההקצאה של המערערת תמה בתום 25 השנים הראשונות (קרי, בשנת 2011); בהצטרף לעובדה כי לכל אורך התקופה המשיכה המערערת להחזיק ולהשתמש במקרקעין; כל זאת כאשר בתוספת להסכם לא הותנתה הזכות להאריך את ההקצאה ל-25 שנים נוספות בתנאי כלשהו, <u>מלמדים בהכרח על הסכמה מכללא של העירייה למימוש הארכת תקופת ההקצאה ל-25 שנים נוספות</u>.** כבר נפסק כי מתן הרשאה להחזקה במקרקעין יכול להיות בכך שבמשך שנים ארוכות שונות שתק בעל המקרקעין, באופן שבו (כל עוד הדבר אינו עומד בניגוד לדין) התנהגותו ושתיקתו יכולים להעיד על הסכמתו מכללא (ראו ע"א 32/77 **<u>אליאסף טבוליצקי נ' בית כנסת חסידים</u>** (פורסם בנבו)). למען הסר ספק, יודגש כי נוהל הקצאות קרקעות ומבנים ללא תמורה או בתמורה סמלית של משרד הפנים (להלן: "**הנוהל**") אינו חל (ככלל) רטרואקטיבית על התקשרויות שאושרו ע"י מועצת חרשות המקומית בטרם פרסומו ביום 1.10.2001 (כבעניינו), כמצוין בעמ' 10 לנוהל, תחת הכותרת "הוראות מעבר ותחולה". העתק נוהל ההקצאות צורף **<u>כנספח 29.</u>** מכאן אפוא שהתנאים שנקבעו בנוהל בנוגע להארכת תקופת ההקצאה כלל אינם רלוונטיים ביחס להקצאה דנן. אף אם תימצא אחרת, הרי שבסעיף 5(ה) לנוהל ממילא נקבע כי הארכת תקופת הקצאה טעונה אך חוות דעת מקצועית לפיה הקרקע עדיין משמשת את אותו גוף לאותו שימוש לה הוקצתה ועדיין קיימת נחיצות לאותו שימוש ציבורי בקרקע וכן אישור של מועצת העיר ושר הפנים להארכת ההקצאה, כאשר בענייננו המקרקעין ממשיכים לשמש את המערערת לשימוש עבורו הוקצו ואין חולק אודות נחיצותם. אם כן ובניגוד לקביעת ביהמ"ש קמא, זכות החכירה של המערערת לא פקעה.

(2) <u>המערערת מחזיקה בהקצאת המקרקעין כולם, ואין שחר ל"פיצול" המלאכותי שניסתה העירייה לייצר בין הקצאת המגרש לבין גג המבנה:</u>

15. נוכח קביעתו כי זכות החכירה של המערערת לכאורה פקעה, פטר-עצמו ביהמ"ש קמא מלדון בטענות המערערת כנגד הפיצול המלאכותי שניסתה העירייה לעשות בין הקצאת המגרש לבין גג המבנה (בתשובתה לעתירה טענה העירייה כי היא אינה מבקשת לפנות את המערערת מהשטח הבנוי, ואולם לדידה אין למערערת

6

מעמד באשר למה שלא נבנה). עם זאת ועל מנת שלא תימצא חסרה, להלן תטעים המערערת כי זכות החכירה שלה חלה הן על המבנה הקיים והן על הגג, מהטעמים כר"מ: **(א)** החלטת מועצת העיר מיום 25.5.86 התייחסה להחכרת המקרקעין, בשטח של כ-525 מ"ר, דהיינו מלוא השטח הוקצה למערערת; **(ב)** הסכם החכירה נוקב במפורש כי במקרקעין יוקם בית כנסת אחד וכי המבנה ישמש במטרתו לצרכי קהילת ויזניץ. הסכם לא כלל אפשרות להקים במקרקעין יותר מבית כנסת אחד. לא נכללה בהסכם החכירה אפשרות לפצל את המקרקעין או המבנה לשימוש של עמותות נוספות. למען הסר ספק, סעיפים 7 ו-8 להסכם החכירה מתייחסים לזכותה של העירייה לבנות על חלק מהמגרש, שהמבנה אינו בנוי עליו או לחלק שמעל המבנה, אולם זאת מתוך הנחה כי הוקם המבנה לצרכים שלשמם הוקצו המקרקעין במקור. אין הכוונה למצב שבו (כבעניינו) לא הושלמה בניית המבנה כפי שתוכננה והעמותה המחזיקה בהקצאה ממתינה משנת 2013 לחידוש היתר הבניה; **(ג)** המערערת קיבלה היתר בניה בשנת 1990 ושילמה אגרות בניה לכל 4 הקומות; **(ד)** במסגרת ההקצאה של המגרש כולו וקבלת היתר בניה בהתאם לפרוגרמה המלאה, הסכימה המערערת להשקיע סכומים גבוהים הנדרשים לבניית מקוואות אשר יופעלו ע"י המועצה הדתית. המערערת הסתמכה על כך שהעירייה הקצתה לה את המקרקעין במלואם (4 קומות). כך גם, מחות הפרסום מיום 11.9.2020 שביצעה העירייה (נספח 9 לעיל) עסקה ב"הקמת בית כנסת על גג בית כנסת קיים", תוך שהודגש כי יהיה צורך בשיפוי המערערת על השקעותיה. ואם העירייה מכירה בזכות החכירה של המערערת במבנה הקיים ולדידה השימוש שנעשה בו כדין, חכיצד הגג לא נכלל בתוך זאת? אם כן, הקצאת גג המבנה לתל ארזה משמעותה נטילת ההקצאה מידי המערערת, אלא שהעילות לכך לא התקיימו ולא ננקט ההליך כמבואר להלן.

(3) <u>לא התקיימו העילות לביטול הקצאה ולא ננקט ההליך לכך (בכלל זה שימוע):</u>

16. ביהמ"ש קמא אף פטר-עצמו מלבחון את טענת המערערת לפיה העירייה לא רשאית היתה לקבל החלטה שמשמעותה נטילת הקצאת המקרקעין מידיה מבלי שהתקיימו העילות לכך ומבלי לנקוט בהליך תקין לביטול ההקצאה, וזאת מן הטעם שהוא קבע (בטעות) כי הקצאת המקרקעין לידי המערערת ממילא פקעה. על כן ובהצטרף לאמור, להלן תעמוד המערערת על אותה טענה. כך תקדים המערערת ותפנה לנוהל ותבחינים להקצאת מקרקעין בירושלים ללא תמורה או בתמורה סמלית, אשר אושר בישיבת מועצת העיר מיום 23.2.2012 (להלן: "**נוהל העירייה**"), במסגרתו מוקדש פרק לביטול הקצאה (פרק ו'). העתק נוהל העירייה צורף **<u>כנספח 30.</u>** במסגרת נוהל העירייה (סעיף 46 לפרק ו') חובהרו המקרים בהם תהא רשאית העירייה לבטל הקצאה, אלא שמקרים אלה (כולם) לא התקיימו בענייננו ואף לא נטען אחרת. יתר על כן, בסעיף 46.9 לנוהל העירייה אף נקבע כי ביטול הקצאה נתון לסמכות ראש העירייה או מי שראש העירייה האציל לו את סמכותו, וכי הביטול "כפוף לשימוע שייערך בפני ראש העיר או מי שראש העיר הסמיכו לכך, לחוות דעת היועץ המשפטי לעירייה ולכללי המשפט המנהלי ובהם סבירות, חובת הנמקה וביקורת שיפוטית", אלא שבענייננו תנאים אלה לא התקיימו ומשכך ההקצאה לא בוטלה וזו עודנה תקפה. משכך הם פני הדברים, ברור כי לא היה מקום להחליט על הקצאת המקרקעין לתל ארזה. סדר הדברים הנכון הנו לנקוט בהליך לביטול הקצאה (כמפורט לעיל) ובהמשך, אם וככל שהיתה מתקבלת החלטה לבטל את ההקצאה, ניתן ואפשר היה לפרסם את המקרקעין להקצאה ורק בהמשך רשאית היתה וועדת ההקצאות להקצותם לעמותה אחרת. משלא נקטה העירייה בהליך לבטלות ההקצאה, הרי שהיא לא רשאית היתה לנקוט בהליך הקצאה ולבטח שלא להחליט על הקצאת גג המבנה לתל ארזה. על חובת העירייה לנקוט בהליך של שימוע עובר לביטול ההקצאה אף ניתן ללמוד מכללי המשפט המנהלי, לפיהם שומה ליתן למי שעלול להיפגע מהחלטת הרשות את זכות הטיעון (ראה עתמ 53041-09-14 **<u>עמותת "כתר חיים" נ' עיריית ירושלים</u>** (פורסם בנבו)). כך או אחרת לבטח כאשר מתכוונת העירייה להקצות חלק מהמבנה לעמותה אחרת, שומה היה עליה (כפי שביהמ"ש קמא-עצמו הטעים בדיון בעתירה) לעשות שימוע ולוודא כי הפעילות של העמותה האחרת אינה

מתנגשת עם פעילות העמותה אשר כבר פועלת במבנה. משלא נקטה העירייה בהליך לביטול ההקצאה וממילא לא התקיימו העילות לכך, אזי דין ההמלצה להתבטל. בנקודה זו אף תפנה המערערת לתשובת העירייה לעתירה (סעיף 159), שם הוטעם כי "אכן העירייה נמנעת ככל הניתן מביטול הקצאה וכן מנטילת קרקע שהוקצתה" ובפועל לא נתנה העיריה ולו דוגמא אחת לביטול הקצאה כאשר כבר נבנה חלק מהבניין. העתק תשובת העירייה לעתירה צורף **כנספח 31**. כן יפה התפניה לעמ' 69 לפרוטוקול ישיבת המועצה מיום 27.10.2022, שם הביעו ה"ה יוחנן וייצמן ועופר ברקוביץ', חברי מועצת העיר, פליאה על הקצאת המקרקעין (שהוקצו למערערת) לעמותה אחרת. אשר על כן, ברי כי ההמלצה אינה יכולה לעמוד ודינה להתבטל.

(4) <u>בניגוד לקביעת ביהמ"ש קמא, לא רבץ לפתחה של המערערת השתק מלתקוף את ההחלטה:</u>

17. בפסק דינו הוסיף ביהמ"ש קמא כי המערערת מושתקת מלתקוף את ההחלטה להקצות לתל ארזה את גג המבנה שכן היתה מודעת לעמדת העירייה (לפיה נדרש פרסום והליך של הארכת הסכם החכירה) מאז שנת 2014 אלא שהיא "לא עשתה דבר כדי לתקוף את ההחלטה...קיבלה את ההחלטה, מבלי לחלוק עליה, שיתפה עמה פעולה, השתתפה בהליך...והגישה בקשה חדשה להקצאת גג הבניין לידיה". אף קביעה זו אי אפשר לקבל. כאמור, ביום 21.2.2013 הגישה המערערת בקשה לחידוש היתר בניה לצורך בניית קומות א' ו-ב', או-אז פרסמה העירייה (ביום 5.12.2014) הודעה הנושאת כותרת "**פרסום מיוחד**", במסגרתה צוין כי הבקשה היא לחידוש היתר הבנייה ולהארכת הסכם החכירה. העירייה לא הודיעה למערערת כאילו אין לה זכות לבנות ו/או כי ההקצאה לכאורה פקעה (ונזכיר כי ישנו הבדל בין הליך הארכת הקצאה להליך של הקצאה חדשה). מעצם "הפרסום המיוחד" (שאינו קבוע בנוהל ואשר נועד פורמלית להארכת הסכם חכירה) לא ניתן היה ללמוד כאילו העירייה סבורה כי ההקצאה פקעה וכי יש לנקוט בהליך הקצאה מחדש. המערערת כאמור סברה (לתומה) כי מדובר בפרוצדורה טכנית, ומכאן שהיא לא הביעה התנגדות כלשהי לפרסום. הפרסום המיוחד לא נועד לפתוח פתח לבקשת הקצאה לעמותה אחרת, אלא שבענייננו ההתנחלו הדברים אחרת.

18. כפי שהובחר לעיל, ביום 1.1.2015 תל ארזה התנגדה להקצאת גג המבנה למערערת ואף הגישה בקשה מטעמה להקצאת הגג, ואולם משך שש שנים לאחר אותו פרסום לא התקבלה החלטה כלשהי בעירייה. ברי כי אף בכך יש כדי להעיד כי העירייה לא סברה כי תקופת החכירה פקעה. נזכיר, עומדת לעירייה חזקת התקינות, כך שאם וככל שזו סבורה היתה כי תקופת ההקצאה פגה, הרי שהיא היתה מתריעה בפני המערערת כי עליה לפעול להארכת הסכם ההקצאה סמוך לשנת 2011 ולחילופין היתה דורשת ממנה לפנות את המקרקעין. משלא עשתה כן העירייה, הרי שדווקא היא מושתקת מלטעון כיום כאילו זכות החכירה של המערערת פקעה. זאת ועוד, לעיל צוין כי ביום 11.9.2020 גילתה המערערת להפתעתה כי העירייה ביצעה "פרסום ראשון" בו עדכנה כי גג המבנה מבוקש ע"י תל ארזה, כאשר במענה לכך פנתה המערערת במכתבה אל העירייה מיום 9.11.2020 (נספח 10 לערעור), במסגרתו ביקשה את הגדלת ההקצאה ותוך שהביעה התנגדות נחרצת להקצאת גג המבנה לתל ארזה. במענה לפנייה זו נענתה כאמור המערערת (ראה נספח 11 לערעור) כי התנגדותה תויקה ותוך אמירה כי לא ניתן יהיה לקדם את בקשת המערערת להגדלת ההקצאה היות ופג תוקפו של הסכם החכירה בשנת 2011 וכי על מנת לחדש את ההסכם יש להגיש בקשה לרשות שימוש במבנה. המערערת פעלה בהתאם להנחיות העירייה והגישה בקשה (נספח 12 לערעור) לבניית שתי קומות על גג המבנה לאור היתר הבנייה שניתן לה. העירייה למעשה הוליכה את המערערת שולל כאילו אם תלך במסלול של העירייה הרי שהיא תוכל לחשלים את הבנייה. הנה כי כן מן האמור ברי כי קביעת ביהמ"ש קמא כי רובץ לפתחה של המערערת השתק אין ואי אפשר לקבלה.

(5) <u>בניגוד לקביעת ביהמ"ש קמא, נגרמה פגיעה חמורה בזכות הטיעון של המערערת:</u>

19. כעת נעבור להמלצת וועדת ההקצאות. תרף הביקורת הקשה שכאמור הטיח ביהמ"ש קמא בדיון בעתירה בכל הנוגע לפגיעה בזכות הטיעון של המערערת, הרי שבפסק דינו דחה אותן טענות, בציינו כי אמנם "ממבט

8

ראשון ראיתי קושי בדרך התנהלותה של ועדת ההקצאות שייחסה משקל רב לחוות הדעת השונות ובעיקר לחוות דעת המנהל הקהילתי שעומדת בבסיסן, אך לא יידעה את העותרת על דבר קיומה אלא בעת שנמסר לעותרת פרוטוקול הדיון סמוך לפני הדיון במועצת העיר", אלא שהוא הוסיף כי "במקרה שלפנינו, אין בכך שלא נמסרו לעותרת עמדת המנהל הקהילתי או המסמכים שעליה היא נסמכת כדי לפגוע בזכות הטיעון שלה שכן תוכן הדברים נמסר בדיון, והדברים שכלולים במסמכים אלה חוזרים על דברים שנאמרו ונכתבו קודם לכן, והיו ידועים היטב לעותרת". דא עקא, אף קביעתו זו של ביהמ"ש קמא מוטעית מיסודה וממילא חסרה.

(א) <u>אף אם תוכן האמור בחוות הדעת (ויודגש, תוכן חוות הדעת ולא חוות הדעת-עצמן) היה נמסר למערערת במהלכו של הדיון בוועדת ההקצאות (מה שממילא לא נעשה) הרי שלא היה בכך כדי למלא את זכות הטיעון של המערערת:</u>

20. כפי שביהמ"ש קמא ציין בפסק דינו, וועדת ההקצאות **ייחסה בהמלצתה משקל רב לחוות הדעת השונות**, וליתר דיוק לחוות דעת מנהלת מבני דת בעירייה מיום 8.6.2022 (להלן: "**חוות דעת מנהלת מבני דת**"), העתקה צורף **<u>כנספח 32</u>**, ועמדת המנהל הקהילתי רוממה מיום 10.11.2019 (להלן: "**עמדת המנהל הקהילתי**"), העתקה צורף **<u>כנספח 33</u>**, כאשר אלה לא נמסרו לעיון המערערת והמערערת כלל לא ידעה על קיומן (**אלה נמסרו לעיון המערערת אך במסגרת תשובת העירייה לעתירה, לה צורפו**). כאן נוסיף כי חוות הדעת האמורות התבססו על נתונים ו"עובדות" רבים (בחלקם מוטעים כמוסבר בהמשך) אשר ברור כי לא ניתן "לשלוף" מענה להם תוך כדי הדיון-עצמו, בכלל זה נתונים בנוגע למספר חתימות התמיכה בבקשות (תוך הבאת נתון מוטעה); על העובדה כאילו תל ארזה מתפללת במקום קטן ללא מענה ראוי באזור; על פגישה (בלתי פורמלית) שנערכה בשנת 2015 בין המערערת למינהל הקהילתי; על הוכחת יכולתה של תל ארזה; חתימות של מספר רבנים; ועוד. אם כן, המלצת וועדת ההקצאות להקצות את גג המבנה לתל ארזה התבססה על חוות דעת **אשר כלל לא נמסרו למערערת**, כאשר באלה פורטו עובדות ונתונים רבים. לא ברור על מה נסמכת אמירת ביהמ"ש קמא כאילו "תוכן הדברים נמסר בדיון" (דבר שאיננו נכון), ואולם כך או אחרת, ברי כי מסירת תוכן חוות הדעת במהלך הדיון עצמו – אין בה כדי לממש את זכות הטיעון. שומה היה על ועדת ההקצאות להציג את חוות הדעת בפני המערערת עובר לדיון שניערך בפניה וליתן בידי המערערת את הזכות להיערך ולהגיב לנתונים שהוצגו בהן. לבטח שלא מומשה זכות הטיעון שעה שחוות הדעת האמורות אף לא נמסרו למערערת במהלך הדיון-עצמו, כי אם רק תוכנן כביכול נמסר לה ואף זאת באופן חלקי מאד. יפה לעניין זה ההפניה לעת"מ (ת"א) 48282-07-17 **<u>עמותת מיד ליעד נ' בני ברק</u>** (פורסם בנבו), שם צוין כי כדי להבטיח את זכות הטיעון או חובת השימוע יש לקיים את השימוע באופן הפתוח לשכנוע ובדרך הוגנת (כמו זמן ללמוד את הנימוקים ולהיערך לחשיב להם; זכות לעיין במסמכים רלבנטיים". לעניין זה אף נפנה לעמ' 24 לפרוטוקול הדיון בעתירה, שם ביהמ"ש קמא-עצמו הביא (כדוגמא) את השאלה האם יעלה על הדעת שבהליכי תכנון ובניה החלטת הועדה המקומית תינתן על בסיס חוות דעת תחבורתית / תסקיר סביבתי, מבלי שיובאו לעיונם של מבקש ההיתר (וברי כי המענה שלילי). כך גם, המערערת תוסיף כי לא ברור על מה נסמכת אמירת ביהמ"ש קמא כאילו "הדברים שכלולים במסמכים אלה חוזרים על דברים שנאמרו קודם לכן, והיו ידועים היטב לעותרת", שכן אין כך פני הדברים. אם כן, באמצעה את חוות הדעת המקצועיות האמורות, מבלי להעבירן לעיון המערערת קודם לכן, פגעה ועדת ההקצאות בזכות הטיעון של המערערת פגיעה קשה היורדת לשורשו של עניין, באופן אשר חייב את ביטול המלצתה.

(ב) <u>המנהל הקהילתי, אשר לכאורה בחן את צרכי העמותות (המערערת ותל ארזה) וגיבש את עמדתו, עשה זאת מבלי ליתן בידי המערערת זכות טיעון בפניו:</u>

21. כאמור בעמדת המינהל הקהילתי, הרי שזה לכאורה בחן את צרכי המערערת למול צרכי תל ארזה, או אז ולאחר שנמצא על-ידו כי לתל ארזה אין פתרון כלל (<u>עובדה שבהמשך תובהר כמוטעית</u>) ולאחר שפנה לרב

המנהל הקהילתי אשר הוציא מכתב מטעמו בחתימת רבנים נוספים, הוא המליץ לוועדת ההקצאות להקצות את גג המבנה לתל ארזה. דא עקא ומבלי לגרוע מהטעות העובדתית האמורה, המערערת תוסיף כי ממילא לא התקיים הליך מסודר של טיעון בפני המינהל הקהילתי ביחס לצרכי העמותות. ההתנהלות של המינהל הקהילתי למול המערערת התמצתה בכך שביום 1.6.2015, היינו שבע שנים עובר להמלצת וועדת ההקצאות, התקיימה פגישה (בלתי פורמלית בעליל) במגרש הכדורסל. אין חולק כי מאז יום 1.6.2015 לא ניערך דיון מסודר בפני המינהל הקהילתי (שממילא לא ברורה זכות העמידה שלו והרלוונטיות של חוות דעתו בשאלת ההקצאה) ובכלל זה המערערת לא התבקשה להעביר מסמכים ונתונים מעודכנים ביחס לצרכיה. מכאן, בהצטרף לכך שעמדת המינהל הקהילתי היוותה משקל מכריע להמלצת וועדת ההקצאות, הרי שאף בהיבט זה נפגעה זכות הטיעון של המערערת. כך גם ובכל הכבוד, לא ברור מעמדם של אותם רבנים אשר המינהל הקהילתי אימץ דעתם להקצות לתל ארזה את גג המבנה, ומכל מקום למערערת לא ניתן יומה לטעון בפניהם ולהציג את עמדתה. מאותה פגיעה (אשר פורטה בעתירה) התעלם ביהמ"ש קמא בפסק דינו.

(ג) <u>מנהלת מבני דת, אשר בחנה אף היא את צרכי העמותות (המערערת ותל ארזה) וגיבשה את עמדתה, עשתה זאת מבלי ליתן בידי המערערת זכות טיעון בפניה:</u>

22. כאמור בחוות דעת מנהלת מבני דת, הרי שאף זו כביכול בחנה את צרכי העמותות וציינה בחוות דעתה כאילו המערערת "מתפללת במקום עשרות שנים ללא נסיון ידוע לנו להמשיך את הבנייה ולממש את 2 הקומות הנוספות שניתנו בהיתר המקורי כך שלא מוכרת לנו מצוקה ספציפית". דא עקא, עובר לאמירה זו כלל לא נעשתה פנייה מטעם מנהלת מבני דת אל המערערת לקבלת הבהרה באשר לצרכיה ובאשר לכוונתה להמשיך את הבנייה. ברור כי אילו היתה נעשית אותה פנייה, הרי שמנהלת מבני דת היתה נוכחת לדעת כי המערערת פעלה לתידוש היתר הבניה וכי קיימת לה מצוקת מקום קשה. כאן יוער כי בחוות דעת מנהלת מבני דת נעשתה הפנייה לעמדת המינהל הקהילתי (על הפגמים שנפלו בה), כך שנוצר בעניינו 'מעגל שוטה'. אף מכאן, בהצטרף לכך שהמלצת וועדת ההקצאות התבססה על חוות דעת מנהלת מבני דת, ברי כי נפגעה זכות הטיעון של המערערת, אלא שאף מכך התעלם ביהמ"ש קמא בפסק דינו.

23. לסיכום הטיעון, ברי כי בניגוד לקביעת ביהמ"ש קמא נפגעה זכות הטיעון של המערערת, העולה כדי פגם היורד לשורש ההחלטה, ומכאן שפסק הדין אינו יכול לעמוד ודין ההמלצה להתבטל.

(6) <u>בניגוד לקביעת ביהמ"ש קמא, מסד הנתונים שהונח בפני ועדת ההקצאות היה פגום מיסודו:</u>

24. באשר למסד הנתונים השגוי אשר עמד בבסיס המלצת וועדת ההקצאות קבע ביהמ"ש קמא בפסק דינו כי אמנם "**אין מחלוקת שמסמך מנהלת שירותי דת הוצג נתון שגוי**" הנוגע למספר החתימות שהציגה המערערת, אלא שהוא הוסיף כי "זה תוקן במהלך הדיון, ומכל מקום לא עמד ביסוד ההחלטה. מסד הנתונים שהונח לפני ועדת ההקצאות היה אפוא מסד נתונים מלא, שכלל את המידע הנדרש לצורך ההחלטה". דא עקא, קביעתו זו של ביהמ"ש קמא לא אך זאת שהיא מוטעית ואין לקבלה, אלא שהיא ממילא לא התמודדה באופן מלא עם כלל הפגמים והכשלים שנפלו בתשתית העובדתית שעמדה בבסיס ההמלצה.

(א) <u>המלצת וועדת ההקצאות התבססה על עובדה בלתי נכונה בעליל ביחס למספר חתימות המתפללים:</u>

25. כאמור, המלצת וועדת ההקצאות נתנה משקל רב לחוות דעת מנהלת מבני דת, במסגרתה הומלץ להקצות את גג המבנה לתל ארזה, כאשר המלצתה זו התבססה על כך שבקשת המערערת להקצאה נתמכה כביכול ב-42 חתימות, בעוד שבקשת תל ארזה נתמכת ב-63 חתימות, כאשר בסיכומה של המלצה (סעיף 1 לחוות הדעת) צוין כי "**קהילת אברכים הגישה חתימות כנדרש. מוסדות מקור ברוך הגישה חתימות פחות מהנדרש**". מכאן הגיעה מנהלת מבני דת לממצאה כאילו המערערת לא הוכיחה צורך בהרחבת ההקצאה הקיימת. ודוק, מספר החתימות לא היווה נתון טכני כביכול, כאשר כפי שצוין בסעיף 112 לתשובת העירייה לעתירה (נספח 31 לערעור) "מספר החתימות מהווה תנאי סף להקצאה לצורך בית כנסת (נדרשות מעל 50 חתימות)".

26. דא עקא, אין חולק כי נימוק זה היה מוטעה מיסודו וכי מספר החתימות שהציגה המערערת היה גבוה לאין שיעור וכי זה עמד על 160 ובהמשך אף עלה ל-202 (ולא 42 כפי שנרשם). נקל להניח כי אילו היה מונח בפני מנהלת מבני דת מספר החתימות הנכון, הרי שזו היתה מגיעה (בסבירות גבוהה למדי) למסקנה כי יש להקצות את גג המבנה לידי המערערת. במילים אחרות, הטעות שעמדה בבסיס המלצת מנהלת מבני דת היתה משמעותית והשליכה על המלצתה-כולה. והנה, מעיון בדו"ח וועדת ההקצאות (נספח 23 לערעור, עמ' 5-6) עולה כי חוות דעת מנהלת מבני דת (על הנתון השגוי שעליו זו התבססה) היוו מרכיב משמעותי ביותר בהמלצה, מבלי שבהמלצה עמדה וועדת ההקצאות על הטעות. בהמשך המלצת וועדת ההקצאות (עמ' 7) אמנם צוין כי "העמותה הציגה 202 חתימות של מתפללים", ואולם ספק אם עובדה זו כלל נלקחה בחשבון היות ובהמשך (בעמ' 14), תחת הכותרת "החלטה", הובאה (שוב) המלצת מנהלת מבני דת להמליץ להקצות את גג המבנה לתל ארזה "מאחר שויזניץ צירפה לבקשתה מספר חתימות נמוך מזה הנדרש בתבחינים ואף לא הוכח הצורך בהגדלה ע"י תוספת חתימות". אם כן, המלצת וועדת ההקצאות התבססה על נתון שגוי הנוגע למספר החתימות ואלמלא אותה טעות היתה (כפי הנראה) מתקבלת המלצה להקצות את גג המבנה לידי המערערת. מכאן שאין לקבל את קביעתו של ביהמ"ש קמא כאילו ההמלצה לא התבססה על נתון שגוי.

(ב) <u>בפני וועדת ההקצאות הוצג נתון שגוי כאילו אין לתל ארזה מענה אחר:</u>

27. כאמור, המלצת וועדת ההקצאות התבססה על חוות דעת מנהלת מבני דת, שם צוין (בסעיפים 2 ו-3) כי תל ארזה מתפללת "ללא מענה ראוי" וכאילו לזו "אין כלל פתרון", וכן על עמדת המנהל הקהילתי, אף שם ההמלצה היתה להקצות את גג המבנה לתל ארזה "חיות ולמתפללי נוסח אשכנז אין הקצאה באזור זה, ואין לקהילה זו פתרון כלל". וכך, במסגרת המלצת וועדת ההקצאות (עמ' 14 להמלצה) פורטו המלצות המינהל הקהילתי ומנהלת מבני דת, לפיהן לתל ארזה אין פתרון באזור, כאשר בסיכומו של עניין, המלצת וועדת ההקצאות נומקה (בסעיף 5) בדברים כר"מ: "כידוע, המלצת המינהל הקהילתי מהווה חלק חשוב ממכלול תוות הדעת/ההמלצות שמהווה בסיס להחלטות המתקבלות על ידי ועדה זו. במקרה דנן, כאמור, ממליץ המינהל הקהילתי להקצות את הגג לתל ארזה נוכח העדר פתרון לקהילת המתפללים בנוסח אשכנז בכלל ולקהילת מתפללי תל ארזה בפרט". אלא מאי? אף נימוק זה (שממילא אין בו כדי ליטול מהמערערת את המקרקעין שהוקצו לה) עמד בניגוד גמור לעובדה כי הוצע לתל ארזה פתרון (מגרש 44, הנמצא במרחק של פחות מ-200 מ"ר מהמקרקעין), אלא שהיא סירבה להצעה ללא כל נימוק. תל ארזה אף הגישה בעבר בקשה להקצאה של מגרש 44, ולאחר מכן ביטלה את הבקשה. עובדות אלה הונחו בפני וועדת ההקצאות במכתבה של המערערת מיום 6.6.2022, אלא שהן לא נלקחו בחשבון וההמלצה עומדת בסתירה להן. אם כן, יש לתל ארזה תלופה ממשית וקרובה והמצג שהוצג בפני וועדת ההקצאות כאילו אין פתרון לתל ארזה אינו נכון עובדתית. כאן המקום להוסיף כי אף אם היו נימוקים של ממש לפיהם מגרש 44 אינו מתאים לצרכי תל ארזה (ולא היא) הרי שועדת ההקצאות ומועצת העיר היו צריכות להיות מודעות לאותה חלופה ולנמק מדוע מגרש 44 לכאורה אינו מתאים. אף בהיבט זה המלצת וועדת ההקצאות מבוססת על תשתית עובדתית מוטעית, ולו מכאן דינה להתבטל. אף מכך התעלם ביהמ"ש קמא בפסק דינו ועל כן זה אינו יכול לעמוד.

(ג) <u>בפני וועדת ההקצאות הובאה התייחסות עובדתית שגויה להליכי חידוש ההיתר:</u>

28. נימוק נוסף אשר הובא בהמלצת וועדת ההקצאות התבסס על העובדה כאילו המערערת לא הביעה כל כוונה להמשיך את הבנייה ולממש את 2 הקומות הנוספות מעל המבנה וכביכול אך בעקבות פרסום הקצאת הגג עבור תל ארזה "נזכרה" המערערת להגיש בקשה להרחבת בית הכנסת. כך, במסגרת חוות דעת מנהלת מבני דת (עליה כאמור התבססה המלצת וועדת ההקצאות) צוין תחת הכותרת "חוו"ד מבני דת", כי קהילת המערערת מתפללת במקום עשרות שנים "ללא נסיון ידוע לנו להמשיך את הבנייה הבנייה ולממש את 2 הקומות הנוספות שניתנו בהיתר המקורי". האמור שב וצוין בדו"ח וועדת ההקצאות (עמ' 6, סעיף 2). כך גם,

בעמ' 7 לדו"ח וועדת ההקצאות צוין כאילו אך "כעת, ולאור פרסום הקצאת הגג עבור עמותת תל ארזה הגישה העמותה בקשה להרחיב את בית הכנסת הקיים". דא עקא, אף נימוק זה שגוי עובדתית. כאמור, כבר ביום 21.2.2013, משהצליחה המערערת להשיג את המשאבים הנדרשים ל"השלמת הבניה", הוגשה מטעמה בקשה לחידוש היתר הבניה. כך גם, כמפורט בפסק הדין (פסקה 7) העירייה פרסמה ביום 5.12.2014 הודעה לפיה בקשת המערערת היא "להשלים את בניית שתי הקומות העליונות במבנה בכפוף לחידוש היתר הבנייה", כאשר אך בשנת 2015 (היינו שנתיים לאחר בקשת המערערת לחידוש היתר הבניה) הגישה תל ארזה התנגדות לבקשה. אם כן, סדר הדברים היה הפוך מכפי שהוצג בפני וועדת ההקצאות (המערערת – היא שביקשה קודם את חידוש היתר הבניה, כאשר שנתיים לאחר מכן תל ארזה הגישה התנגדות לכך). מכאן שאף הנימוק האמור עליו התבססה ההמלצה הנו שגוי, אלא שאף מכך התעלם ביהמ"ש קמא בפסק דינו.

(ד) <u>בניגוד להצגת הדברים בהמלצת וועדת ההקצאות, המערערת פעלה בהתאמה מוחלטת להנחיות העירייה ביחס להגשת הבקשות הנוגעות למקרקעין:</u>

29. בעמ' 7 לדו"ח וועדת ההקצאות צוין כאילו "העמותה נדרשה להגיש בקשה להסדרת השימוש ביום 07/12/2020 אך היא טרם הגישה בקשה והעבירה מכתב מטעם עו"ד המנמק את הסיבות לאי רצונה להסדיר את השימוש". דא עקא, האמור שגוי עובדתית. ביום 9.11.2020 הוגשה מטעם המערערת בקשה מקוונת (נספח 10) במתווה שבו הנחתה העיריה, כאשר ביום 25.1.2021 קיבלה המערערת הודעת דוא"ל (נספח 15), לפיה "הבקשה להקצאת קרקע בחכירה והקצאת מבנה ברשות שימוש לנכסים עירוניים התקבלה". כך גם, ביום 31.5.2022 התקבלה אצל המערערת פנייה טלפונית מנציגת וועדת ההקצאות אשר ביקשה כי המערערת תעביר מסמכים ובקשה לרשות שימוש, והמערערת העבירה את המסמכים ביום 6.6.2022 (נספח 16). אם כן, המערערת ביצעה את כלל ההליכים שהעירייה דרשה ממנה, כאשר בפני העירייה עמדו כלל המסמכים והנתונים הרלוונטיים (אלא שהיא התעלמה מהם באופן גס). אף בהיבט זה המלצת וועדת ההקצאות התבססה על תשתית עובדתית מוטעית בתכלית, אלא שאף מכך התעלם ביהמ"ש קמא בפסק דינו.

(ה) <u>היעדר רלוונטיות לאי הצגת הסכם חכירת משנה בין המועצה הדתית לבין המערערת:</u>

30. נימוק נוסף עליו התבססה המלצת וועדת ההקצאות הנו כי הסכם החכירה נחתם מול המועצה הדתית (ולא מול המערערת) ומשכך "האופציה להארכת תקופת החכירה הוקנתה, אם בכלל, למועצה הדתית בלבד" וכביכול אף "לא הוצג לחברי הוועדה הסכם חכירת משנה שנחתם בין המועצה הדתית לבין ויז'ניץ" (סעיף 1, עמ' 14 להמלצה). דא עקא, נימוק זה מוטעה וחסר תום לב. כפי שכמובן ידוע לעירייה, הפרקטיקה שנהגה בזמנו הייתה שמקרקעין הוחכרו למועצה הדתית ע"י העיריה באופן פורמלי, כאשר מראש יועדו לחכירת עמותה. פרקטיקה זו אף צוינה, בין היתר, בעת"מ 53041-09-14<u>**כתר חיים נ' עיריית ירושלים**</u> (פורסם בנבו) וכן בת.א. 6489/02 <u>**עיריית ירושלים נ' מוסדות תפארת משה בצלאל**</u> (פורסם בנבו). כך בדיוק נעשה בעניינה של המערערת. ביום 11.11.1987 נחתם הסכם בין המועצה הדתית לבין המערערת (הסכם אשר צורף כנספח ג' לתשובת העירייה לעתירה וצורף <u>**כנספח 34**</u>). כך או אחרת, ואף אילו לא היה מוצג ההסכם, הרי שבכל החלטות מועצת העיר על ההקצאה הוגדר במפורש כי מטרת ההקצאה היא "להקמת בית כנסת לקהילת "סערט-ויזניץ" (ראה, בין היתר, נספח 2). שלא בכדי, העירייה מעולם לא חלקה על כך שהמקרקעין (לכל הפחות המבנה הקיים) הוקצו למערערת. גם היתר הבניה ניתן ספציפית למערערת. אם כן, אף הנימוק האמור לאו נימוק הוא, אלא שאף מכך התעלם ביהמ"ש קמא בפסק דינו.

(ו) <u>הצגה בלתי נכונה של צרכי המערערת ע"י הגורמים "המקצועיים" בעירייה:</u>

31. בפני וועדת ההקצאות הוצג כאילו אין למערערת צורך של ממש בתוספת 2 קומות מעל המבנה וכאילו פעילות בית הכנסת נעשית באופן מלא וממצה בקומת המבואה של המבנה (ראה דברי גבי שרוני מאגף הנכסים בעירייה בעמ' 8 לפרוטוקול ועדת ההקצאות ובהמשך בעמ' 12, דברי מר הנאו, מנהל מנהלת מבני דת). דא

עקא, אף מצג זה, על בסיסו התקבלה המלצת וועדת ההקצאות הנו מוטעה ושגוי. כפי שהמערערת שבה והדגישה לכל אורך הדרך, התפילה מתקיימת בקומת המבואה של המבנה בצפיפות רבה. קהילת המערערת מונה מאות מתפללים והמקום צר מלהכיל את המתפללים הרבים (שנאלצים לעמוד במעברים בשל חוסר מקומות ישיבה). כאן המקום אף להפנות לחוות דעת מנהלת מבני דת, שם צוין כי "**אכן הקומה הקיימת אינה בית כנסת בגודל-פרוגרמה מקובלת של בית כנסת**". אם כן, בניגוד למצג שהוצג בפני וועדת ההקצאות, הרי שאין די בקומת המבואה לקיום פעילות בית הכנסת של קהילת המערערת, ושלא בכדי זו ביקשה לחדש את היתר הבניה, אלא שאף ממצג שגוי זה התעלם ביהמ"ש קמא בפסק דינו.

32. הנה כי כן, קביעת ביהמ"ש קמא כאילו מסד הנתונים אשר עמד בבסיס ההחלטה (ההמלצה שאומצה) היה נכון ומלא, אין ואי אפשר לקבלה. **<u>על מנת לסבר את האוזן יובהר כי חוות דעת מנהלת מבני דת (עליה ביססה וועדת ההקצאות את המלצתה) התבססה על נימוקים שכולם התבררו כלא נכונים/פגומים</u>**: **<u>(1)</u>** מספר חתימות נמוך כביכול של המערערת (מה שכאמור אינו נכון); **<u>(2)</u>** כאילו בית הכנסת של המערערת אמנם קטן ושלא בגודל פרוגרמה מקובלת של בית כנסת אלא שלמול זאת יש את בקשת תל ארזה אשר לה אין פתרון כלל (ואולם כאמור לא אך זאת שמנהלת מבני דת לא יצרה קשר עם המערערת לבירור צרכיה, אלא שממילא היתה לתל ארזה חלופה קרובה וראויה); **<u>(3)</u>** כאילו המערערת מתפללת במקום עשרות שנים ללא ניסיון ידוע להמשיך את הבנייה ולממש את 2 הקומות הנוספות (מה שכאמור אינו נכון עובדתית, היות והמערערת ביקשה לחדש את היתר הבניה נוכח מצוקת מקום קשה); **<u>(4)</u>** בהתבסס ותוך הפנייה לעמדת המינהל הקהילתי (אלא שעמדתו פגומה ובעייתית כשלעצמה מהנימוקים שהובאו לעיל, ובכללם העובדה כי אותה עמדה התבססה על פגישה בלתי פורמלית שנעשתה בשנת 2015 במגרש הכדורסל של המינהל הקהילתי, היינו שבע שנים עובר להמלצת וועדת ההקצאות; כי מאז אותה "פגישה" המינהל הקהילתי לא יצר כל קשר עם המערערת ולא ניערך כל דיון מסודר והעברת מסמכים; עמדה זו התבססה על עמדת רבנים שבכל הכבוד לא ברור מעמדם ומכל מקום למערערת לא ניתן יומה לטעון בפניהם ולהציג את עמדתה).

33. בהלכה הפסוקה חוטעם כי "פעולותיה של המועצה בהקצותה מקרקעין ובהיותה רשות מנהלית, כפופות לכללי המינהל התקין" (עת"מ 4263/07 **<u>נעמ"ת נ' מועצה מקומית פרדס חנה</u>** (פורסם בנבו). משכך, על החלטת ההקצאה לחיות מבוססת על תשתית עובדתית בדוקה, נכונה, ראויה ומלאה ובהיעדר תשתית כזאת אין בידי הרשות האפשרות לשקול ולשקלל את כלל האינטרסים המשמשים בזירה (ראה בג"ץ 4733/94 **<u>נאות נ' מועצת עירייית חיפה</u>** (פורסם בנבו)). כך גם, בעת"מ 51835-09-11 **<u>ולדימיר נ' עיריית בת ים</u>** (פורסם בנבו) נקבע כי היות והעירייה "לא בססה את החלטתה על עובדות ונתונים נדרשים", הרי שהתוצאה מחייבת את ביטול ההחלטה (ולא בטלות יחסית). על כן ונוכח עוצמת הפגיעה אשר נגרמה למערערת כתוצאה מההמלצה אף נדרשת היתה קפדנות יתרה בבחינת קיומה של תשתית עובדתית הולמת (ברק-ארז, משפט מינהלי א, בעמ' 446-449), אלא שזו בהכרח לא התמלאה.

(7) <u>ההליך כולו התנהל באופן חפוז ובמחטף, מבלי שטענות המערערת נשמעו 'בלב פתוח ונפש חפצה':</u>

34. לאחר שנים ארוכות שבהן העירייה לא טיפלה בבקשת המערערת לחידוש היתר הבניה שהוגשה לה בשנת 2013, הרי שלפתע בשנת 2022 אצה לה הדרך לקדם את הליך ההקצאה ולהעביר לתל ארזה את גג המבנה, ויהי מה. כך, במהלך שלבי ההליך השונים העירייה העמידה את המערערת בסדי זמנים בלתי מקובלים, במעין מחטף: העירייה דרשה מהמערערת להעביר לה חתימות מתפללים בהתראה של שלושת ימי עבודה; העירייה זימנה את המערערת לדיון בוועדת ההקצאות בהתראה של שלושה ימי עבודה; בקשת המערערת לדחיית מועד הדיון בוועדת ההקצאות (משהתברר כי בא-כוחה חיובה לקורונה) סורבה בתוקף. מאותן טענות התעלם ביהמ"ש קמא בפסק דינו, ואולם אף בעטיין דין ההמלצה להתבטל.

35. **<u>סיכום</u>**: מכל המפורט לעיל, ברי כי פסק הדין שגוי ודינו של הערעור להתקבל.

בית המשפט המחוזי בירושלים בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

בפני כב' השופט א' דראל, סגן נשיא **15 נובמבר 2023**

עת"מ 22651-12-22
מוסדות מקור ברוך מיסודם של חסידי סערט ויזניץ נ' עירית ירושלים ואח'

בעניין: **מוסדות מקור ברוך מיסודם של חסידי סערט ויזניץ**
ע"י עוה"ד אלי וילצ'יק, הדס ברוה, אורית גלעד **העותרת**

נגד

1. עירית ירושלים
ע"י עו"ד עידן שחם

2. המועצה הדתית ירושלים – נמחקה

3. קהילת אברכים תל ארזה
ע"י עוה"ד אברם פורטן, ברק נ' שוורץ, איתמר שליסל **המשיבות**

פסק דין

עתירה מנהלית המופנית כלפי החלטות מועצת עיריית ירושלים, המשיבה 1 (להלן: **העירייה**), והוועדה המקצועית להקצאות של העירייה (להלן: **ועדת ההקצאות**), שלפיהן, גג של מבנה בית כנסת יוקצה למשיבה 3, (להלן: **המשיבה**), ויתאפשר לה לבנות על הגג שתי קומות נוספות. מבנה בית הכנסת עצמו נבנה על ידי העותרת על שטח שהוקצה לה בעבר.

הרקע העובדתי

1. לעותרת, עמותת מוסדות מקור ברוך מיסודם של חסידי סערט ויזניץ (להלן גם: **עמותת מוסדות מקור ברוך**), הוקצה ב-1986 מגרש לשם הקמת בית כנסת לקהילת העמותה, ומקווה שכונתי לנשים (מגרש 46 בתב"ע 2748, גוש 30101, חלקה 131, להלן: **המגרש**, ההחלטה על ההקצאה, נספח 4 לכתב העתירה). בהמשך להחלטה על ההקצאה נחתם בין העותרת לבין העירייה והמשיבה 2 (להלן: **המועצה הדתית**) חוזה חכירה למשך 25 שנה (נספח 5 לכתב העתירה, נספח ב' לכתב התשובה מטעם העירייה, להלן: **הסכם החכירה**). במהלך הדיון הסכימה העותרת למחיקת העתירה נגד המועצה הדתית וניתן פסק דין חלקי. משכך יתמקד הדיון בטענות העותרת כלפי העירייה והמשיבה.

2. בין הוראות הסכם החכירה, הוראה הקובעת את תקופת החכירה (25 שנה). לאחר מכן הוספה הוראה המאפשרת את חידוש תקופת החכירה ל-25 שנה נוספות, וכן הוראה שמתייחסת לבנייה אפשרית במגרש ועל המבנה שייבנה עליו:

> "העיריה רשאית בכל עת לבנות על חלק המגרש שהמבנה אינו בנוי עליו, כל בינוי אחר לצרכי ציבור על פי צרכיה וכן תהא רשאית לעשות שימוש בחלק המגרש שאינו בנוי כל שימוש אחר לצרכי ציבור – בתנאי שלא יהא במטרת הבינוי משום פגיעה באופי הפעילות בנכס.
>
> העיריה רשאית בכל עת בצמוד למבנה, בסמוך לו, או מעליו בינוי לצרכי ציבור... ובתנאי שלא יהא במטרת הבינוי משום פגיעה באופי הפעילות במבנה..."
> (סעיפים 7-8 להסכם החכירה).

3. בהמשך להסכם החכירה בין העירייה לבין המועצה הדתית, נחתם הסכם בין המועצה הדתית לבין העותרת (נספח ג' לכתב התשובה מטעם העירייה).

4. העותרת פנתה בבקשה לקבלת היתר בניה וב-13.3.1990 קיבלה היתר לבניית קומת מרתף למקלטים ומקוואות, קומת כניסה, קומה א' עבור בית כנסת וקומה ב' עבור עזרת נשים וחלל בית הכנסת (נספח 7 לכתב העתירה).

5. לפי הנטען בכתב העתירה, העותרת החלה בביצוע עבודות הבנייה בשנת 1991, ובנתה את קומת המרתף. בשנת 1993 בנתה את שלד קומת הכניסה, ובשנת 1996 נבנו המקוואות. בשנת 2001 הושלמה בניית קומת הכניסה. העותרת מוסיפה כי בניית המקוואות גררה עלויות גבוהות מעבר למתוכנן, שבהן נשאה העותרת (למעט השתתפות של 50,000 ₪ מצד העירייה, טענה שהעירייה חולקת עליה), ומכל מקום נוכח קושי תקציבי, שימשה קומת הכניסה את המתפללים עד אשר ייבנו קומה א' וקומה ב' עבור בית הכנסת. שינוי זה מהתכנית המקורית, הביא לכך שלטענת העותרת, התפילות נעשות בדוחק במקום צר עבור המתפללים הרבים, וזאת עד לימינו.

6. ב-15.1.2013 הגישה העותרת בקשה לקבלת מידע, שלו נדרשה לצורך חידוש היתר הבנייה לבניית הקומות הנותרות עבור בית הכנסת, שלא נבנו למרות התכנית המקורית (נספח 8 לכתב העתירה). לפנייה ניתן מענה ב-13.2.2013 (נספח ט' לכתב התשובה של העירייה). אלא שאז מצאה העירייה, שנדרש פרסום מיוחד, שמיידע על דבר הגשת בקשה להקצאת מקרקעין

לצרכי ציבור, ביחס למגרש הנדון, כאשר ההקצאה, שלגביה נדרש פרסום והליך הקצאה חדש, היא של בניית שתי הקומות העליונות במבנה, בכפוף לחידוש היתר הבנייה.

7. העירייה פרסמה ב-5.12.2014 מודעה (נספח 9 לכתב העתירה, נספח יא לכתב התשובה של העירייה), ובה הודיעה על הגשת בקשות להקצאת מקרקעין לצרכי ציבור. בהתייחס לבקשת העותרת נרשמה ההערה הבאה:

> "במגרש קיים בית כנסת של המבקשת. הבקשה היא להשלים את בניית שתי הקומות העליונות במבנה בכפוף לחידוש היתר הבנייה. בנוסף העמותה מבקשת להאריך את הסכם החכירה."

8. להפתעת העותרת, אף ששתי הקומות הנותרות יועדו לבניית בית הכנסת, והליך ההקצאה, שבו נקטה העירייה, היה מבחינתה 'פרוצדורה טכנית בלבד', המשיבה התנגדה להקצאת גג המבנה לעותרת (נספח 10 לכתב העתירה, נספח יב לכתב התשובה מטעם העירייה). לצד ההתנגדות הגישה המשיבה בקשה להקצות לה את הגג לצורך בניית בית כנסת אחר, לקהילת אברכים (נספח יג לכתב התשובה מטעם העירייה). בקשת ההקצאה של המשיבה פורסמה ב-6.3.2015 (נספח יד לכתב התשובה מטעם העירייה). הצדדים הוזמנו לדיון בוועדת ההקצאות (נספח טו לכתב התשובה מטעם העירייה) בחודש אפריל 2015. הדיון נדחה, ומאז משך מספר שנים לא חלה התפתחות, העירייה לא קיבלה החלטה, והעותרת והמשיבה לא בנו את מה שתכננו לבנות.

9. ב-29.7.2019 פנתה המשיבה בבקשה להקצאת הגג (נספח טז לכתב התשובה מטעם העירייה), ולאחריה ב-11.9.2020 פרסמה העירייה הודעה בדבר הגשת בקשות להקצאת מקרקעין לצרכי ציבור, כאשר בקשר למגרש הנדון, הוצג שימוש עתידי של המשיבה, להקמת בית כנסת על גג בית כנסת קיים, תוך שצוין כי יתכן שהעמותה הזוכה בהקצאת גג המבנה תצטרך לשפות את עמותת בית הכנסת הקיים, היא העותרת, עבור יסודות המבנה (נספח 11 לכתב העתירה).

10. משכך, פנתה העותרת בבקשה מצדה להגדלת הקצאה, בהתאם למתווה שהעירייה הציגה, ולצד זאת התנגדה לכוונה להקצות את גג המבנה למשיבה, וציינה כי ברשותה המשאבים הדרושים להקמת בית הכנסת בקומות א' ו-ב'. העותרת הבהירה כי עמדתה היא שלא ניתן להקצות את השטח המיועד להקצאה לגורם אחר.

11. העירייה פרסמה ב-11.12.2020 פרסום שני להגשת התנגדויות למתן רשות שימוש במגרש, והפעם הפרסום כלל את המידע שלפיו העותרת והמשיבה מבקשות, כל אחת עבור עצמה, את ההקצאה, ונרשם כי יתכן והעמותה הזוכה תצטרך לשפות את העותרת עבור יסודות המבנה (נספח 15 לכתב העתירה, נספח יח לכתב התשובה מטעם העירייה). הפרסום מציין כי ניתנה חוות דעת חיובית של 'מדיניות תכנון'.

12. אותה חוות דעת שנזכרה בפרסום, היא של מחלקת תכנון מדיניות בעירייה מ-29.1.2020 (נספח יט לכתב התשובה מטעם העירייה). בחוות הדעת הומלץ לאשר את בקשת המשיבה, בשל כך שאינה סותרת את תכנית בניין ערים, וכן כי בנוסף "יש מחסור גדול בצרכי ציבור ובהם בתי כנסת". היבטים נוספים שנזכרו בחוות הדעת הם: הצורך בהכנת תכנית בינוי לכל תא השטח, ובחינה הנדסית, לכך שמבנה בית הכנסת הקיים יוכל לשאת על גגו את הבינוי שיוצע.

13. הידברות שתביא להקצאת מגרש אחר למשיבה, ובכך למנוע את התחרות בין העותרת לבין המשיבה על הקצאת גג המבנה, לא צלחה, וב-31.5.2022 הוזמנה העותרת להעביר לעירייה מסמכים באופן בהול, עד 6.6.2022. העותרת העבירה את המסמכים שנתבקשו, ופנתה במכתב המפרט את טענותיה (נספח 19 לכתב העתירה).

14. בחלוף שלושה ימים בלבד, קיבלה העותרת זימון לדיון בוועדת ההקצאות, ל-14.6.2022, כך שנותרו שני ימי עבודה עד לדיון. לבקשת העותרת, בשל אילוץ הנוגע לבא כוחה, נדחה הדיון ל-28.6.2022, אלא שיום לפני המועד, אובחן בא כוח העותרת חיובי לקורונה ונתבקשה דחיית הדיון בשנית. ועדת ההקצאות סירבה לדחות את הדיון, ואפשרה את הופעתו של עורך הדין בוויעוד חזותי, או את ייצוגה של העותרת על ידי אחד מעורכי דין האחרים ממשרדו.

15. לקראת הדיון בוועדת ההקצאות הוכנו המסמכים הבאים:

א. <u>חוות דעת המחלקה למדיניות התכנון מ-24.5.2022 (נספח כ' לכתב התשובה מטעם העירייה)</u> - שחוזרת על ההמלצה שניתנה קודם לכן.

ב. <u>חוות דעת של מנהלת מבני דת בעירייה מ-8.6.2022 (נספח כא' לכתב התשובה מטעם העירייה)</u> - שבה נסקרות הבקשות להקצאה. באשר לבקשתה של העותרת נכתב כי הוגשו 42 חתימות מהסביבה, בעוד שבקשתה של המשיבה נתמכת ב-63 חתימות, וכן צוין בחוות הדעת כי "המינהל הקהילתי הביע את עמדתו כי לאחר פגישה עם 2 הצדדים יש להקצות את הגג לקהילת אברכים תל ארזה [המשיבה] היות ואין להם מענה אחר ראוי". על יסוד זאת ניתנה ההמלצה הבאה:

> "1. קהילת אברכים הגישה חתימות כנדרש.
>
> מוסדות מקור ברוך הגישה חתימות פחות מהנדרש, אך גם לא הוכיחה בכך צורך בהרחבת ההקצאה הקיימת.
>
> 2. קהילת אברכים מתפללת במקום קטן, בשכירות וללא מענה ראוי לציבור זה באזור. מוסדות מקור ברוך מתפללת במקום עשרות שנים ללא נסיון ידוע לנו להמשיך את הבנייה ולממש את 2 הקומות הנוספות שניתנו בהיתר המקורי כך שלא מוכרת לנו מצוקה ספציפית, זאת מלבד בתי כנסת רבים בנוסח חסידי באזור.
>
> 3. אכן הקומה הקיימת אינה בית כנסת בגודל – פרוגרמה מקובלת של בית כנסת אך מול זאת קיימת הבקשה של קהילת אברכים לה אין כלל פתרון.
>
> 4. המלצת המינהל הקהילתי.
>
> במכלול, המלצת מבני דת היא הקצאת הגג ל"קהילת אברכים תל ארזה".

ג. <u>עמדת המנהל הקהילתי רוממה מ- 10.11.2019 (נספח כב' לכתב התשובה מטעם העירייה)</u> – במכתב נזכר דיון שנערך ב-20.5.2015 במנהל הקהילתי, שאליו הוזמנו נציגי העותרת והמשיבה, והתקיימו מפגשים עם כל אחת מהן, שבהם הוצגו הצרכים. נכתב במסמך כי "בעקבות הנתונים שנמסרו בפגישות נערכה פניה לרב המנהל הקהילתי, הרה"ג ישראל גנס שליט"א, והרב, לאחר שקלול הפרטים, הוציא מכתב מפורט וברור בנושא שאינו משתמע לשתי פנים". בהתאם לכך, ההמלצה הייתה להקצות את המגרש למשיבה, "היות ולמתפללי נוסח אשכנז אין הקצאה באזור זה, ואין לקהילה זו פיתרון כלל". לנייר העמדה צורפה פנייה נרגשת של עשרה רבנים, המבקשים לסייע להקצאת המגרש למשיבה, שאליו הצטרף גם הרב ישראל גנס.

<u>הדיון בוועדת ההקצאות וההחלטה</u>

16. הדיון בוועדת ההקצאות התקיים ב-28.6.2022 (נספח 2 לכתב עתירה). בדיון נדונו הבקשות של העותרת ושל המשיבה, וההתנגדות של כל אחת מהן לבקשתה של האחרת, תוך שנשמעו טענות באי כוח העותרת, ונציגי המשיבה.

17. בפרוטוקול נרשמה התנגדות מטעם המנהל הקהילתי לבקשת העותרת. בהקשר להתנגדות זו נכתב כי, עמדת המנהל היא ש"היות ולמתפללי נוסח אשכנז אין הקצאה באזור זה, אין לקהילה זו פתרון כלל, אנו ממליצים להקצות מגרש זה לעמותת 'קהילת אברכים'". עמדה נוספת שהובאה לפני ועדת ההקצאות הייתה חוות הדעת המקצועית של מנהלת הדת מ-8.6.2022 שעיקריה פורטו לעיל.

18. לאחר שמיעת טענות הנציגים, קיימו חברי ועדת ההקצאות דיון, שבסיומו התקבלה ההחלטה הבאה:

> "מונחות לפניי שתי בקשות להקמת בית הכנסת על גג המבנה (להלן: "**הגג**"). בקשה אחת הוגשה על ידי ויז'ניץ והשנייה על ידי עמותת "קהילת אברכים תל ארזה" (להלן: "**תל ארזה**").
>
> הוגשו שלוש התנגדויות:
>
> האחת, הוגשה על ידי ויז'ניץ בטענה שלעמותה קיימות זכויות בגג המבנה מכוח החכירה שאושרה על ידי המועצה, בשנות ה-80.
>
> התנגדות נוספת הוגשה על ידי תל ארזה. העמותה מבקשת מהעירייה, במסגרת ההתנגדות, להיעתר לבקשתה ולדחות את בקשת ויז'ניץ.
>
> המינהל הקהילתי מתנגד להקצאת הגג לויז'ניץ וממליץ לאשר את ההקצאה לתל ארזה מהטעם שאין באזור פתרון למתפללי נוסח אשכנז בכלל ולמתפללי תל ארזה בפרט.
>
> מנהל מנהלת מבני דת בעירייה ממליץ להקצות את הגג לתל ארזה מאחר שויז'ניץ צירפה לבקשתה מספר חתימות נמוך מזה הנדרש בתבחינים ואף לא הוכח הצורך בהגדלה על ידי תוספת חתימות, יש מענה לצורך בבתי כנסת בנוסח חסידי באזור, ויז'ניץ לא הוכיחה צורך בהרחבת המבנה הקיים שמשמש מזה עשרות שנים כבית כנסת בפני עצמו ולעומת זאת תל ארזה הוכיחה קיומו של צורך בהקצאה.
>
> לאחר שנשמעו את נציגי העמותות המבקשות, את טעמי ההתנגדות שהגישה כל אחת מהעמותות ואת הגורמים המקצועיים, ולאחר שהדברים נשקלו בכובד ראש, הוחלט להקצות את הגג לתל ארזה, וזאת מהטעמים הבאים:

1. הסכם החכירה נחתם בשנת 1986 מול המועצה הדתית. בהתאם לכך, הרי שאופציה להארכת תקופת החכירה הוקנתה, אם בכלל, למועצה הדתית בלבד ולא לגורם אחר כלשהו, לרבות ויז'ניץ.

   יצוין בהקשר זה, כי לא הוצג לחברי הוועדה הסכם חכירת משנה שנחתם בין המועצה לבין ויז'יץ, אולם גם אם היה מוצג הסכם כאמור, לא היה בו כדי לבסס את טענה מטענותיה של ויז'ניץ, זהרי הסכם החכירה הראשי קובע כי המועצה הדתית תהא האחראית הבלעדית כלפי העירייה לגבי המגרש, המבנה והשימוש בהם, אף אם הוחכרו בחכירת משנה.

2. אין ממש בטענת ויז'ניץ לפיה מוקנות לה זכויות קנייניות בגג המבנה. ראשית, גם אם הסכם החכירה היה נחתם במקור עם ויז'ניץ, הרי שהוראותיו מאפשרות לעירייה לבנות מעל המבנה (סעיף 7 להסכם החכירה). כמו כן, סעיף 22 להסכם החכירה קובע כי המועצה הדתית נדרשת לסיים את הבנייה תוך שנתיים מיום תחילתה (שחלפו לפני שנים רבות) וככל שלא עמדה במועד זה, תהא העירייה רשאית לראות את ההסכם כמבוטל והמועצה הדתית תעביר לעירייה את המגרש והמבנה פנויים מכל אדם וחפץ. הווה אומר, אותו חלק שלא נבנה עד שנתיים ממועד תחילת הבנייה, אינו מהווה חלק מההקצאה, וממילא אמור היה לחזור לחזקת העירייה, ללא צורך בהליך נוסף.

3. שימוש העמותה במבנה הקיים מעבר לתקופת החכירה (ללא אופציה) כפוף לקיומו של הליך הקצאה פתוח, שוויוני ושקוף, על כל המשתמע מכך. האמור מקבל משנה תוקף כאשר מדובר בבניית תוספת על גג מבנה קיים.

4. לא מדובר בענייננו בהליך להרחבת הקצאה (שמהווה אף הוא הליך תחרותי הטעון פרסום להגשת בקשות, בניגוד לטענת ויז'ניץ) או בהארכת תוקף הקצאה, אלא בהקצאה חדשה של גג מבנה קיים. הפרסום שבוצע וההליך כולו נערכו בהתאם לכך ולהוראות נוהל הקצאת קרקעות ומבנים ללא תורה או בתמורה סמלית של משרד הפנים והנוהל העירוני שפורסם מכוחו, ולא נפל בהליך כל פגם.

5. כידוע, המלצת המינהל הקהילתי מהווה חלק חשוב ממכלול חוות הדעת/ ההמלצות שמהווה בסיס להחלטות המתקבלות על ידי ועדה זו. במקרה דנן, כאמור, ממליץ המינהל הקהילתי להקצות את הגג לתל ארזה נוכח העדר פתרון לקהילת המתפללים בנוסח אשכנז בכלל ולקהילת מתפללי תל ארזה בפרט.

6. כפי שציינו, מנהל מינהלת מבני דת, מר יצחק הנאו, שהוא הגורם המקצועי האמון על הטיפול בבתי הכנסת ברחבי העיר, ממליץ, בדומה למינהל הקהילתי, להקצות את המקרקעין לתל ארזה.

7. בהתאם לאמור בחוות דעתו של מנהל מינהלת מבני דת שצורפה לסדר היום, ויז'ניץ, שעושה שימוש כבר יותר מ-30 שנה באותו מבנה לא הוכיחה צורך בהרחבתו. בהקשר זה יצוין כי גם הטענה של ויז'ניץ כאילו הקומה שנבנתה משמשת כקומת כניסה בלבד אינה מתיישבת עם השימוש רב השנים באותה קומה כבית כנסת.

לאחר שנשקלו הדברים בכובד ראש הוחלט, לאור האמור, לקבל את המלצתם הזהה של המינהל הקהילתי ומנהל מינהלת מבני דת ולהמליץ להקצות את הגג לתל ארזה לצורך הקמת והפעלת בית כנסת בתנאים כדלקמן:

מיקום ההקצאה על הגג (ככל שהמבנה לא ישתרע על כל הגג) ייקבע על ידי מנהל האגף למבני ציבור בהתייעצות עם מנהל מינהלת מבני הדת.

ההקצאה כפופה לבדיקה הנדסית שתאשר כי המבנה הקיים יכול קונסטרוקטיבית לשאת את הבניה המוצעת.

19. הפרוטוקול נמסר לעותרת, לפי הנטען בעתירה, רק ב-24.10.2022, והתברר לה, שמועצת העיר עתידה לדון בהקצאה ב-27.10.2022. העותרת פנתה מיד לעירייה בבקשה שלא לקיים דיון בהמלצת ועדת ההקצאות תוך שעמדה על הפגמים שנפלו בהחלטה, ובהם היות ההחלטה מבוססת על ההנחה שהוצגו מטעם המשיבה 63 חתימות, בעוד שמספר החתימות שהוצג מטעמה של העותרת הוא 42, וזאת למרות העותרת הציגה לא פחות מ-160 חתימות של מתפללים; ההחלטה מתבססת על התנגדות לבקשת העותרת מטעם המנהל הקהילתי, אך התנגדות זו לא הוצגה לפני העותרת; תקופת החכירה המקורית הוארכה ולכן לא ניתן לעשות שימוש במגרש לצרכים אחרים; קומת הכניסה אינה מספיקה לצרכי בית הכנסת אלא נועדה לשמש כניסה בלבד; העירייה מעולם לא הקצתה נכס שכבר הוקצה לגוף אחד לגוף אחר בנוסף להקצאה המקורית; וההבחנה שנעשתה בין החלק הבנוי לבין הגג היא מלאכותית.

<u>הדיון במועצת העיר</u>

20. אחר הדברים האלה התקיימה ב- 27.10.2022 ישיבת מועצת העיר. תמליל הישיבה (נספח 1 לכתב העתירה) מלמד כי לאורך הדיון בהקצאה, ביקשו חברי מועצת העיר יוסי חביליו, לורה ורטון, עופר ברקוביץ ויוחנן ויצמן לקיים דיון לפני ההצבעה, אך ההצבעה קדמה לדיון.

<u>עיקרי הטענות</u>

21. העותרת טוענת שיש לבטל את ההחלטה שכן היא מחזיקה בהקצאה כדין, במלוא שטח המגרש, והעירייה לא הייתה רשאית לקבל החלטה שמשמעותה היא נטילת ההקצאה מהעותרת. ההחלטה, כך נטען, מתעלמת מכך שהעותרת החזיקה ערב ההחלטה ועודנה מחזיקה בהקצאה תקפה, החלה על המבנה הקיים ועל התוספת של שתי קומות. לדידה של העותרת אין שחר לפיצול המלאכותי שהעירייה מנסה ליצור בין הקצאת המגרש כולו לבין הקצאה נפרדת של גג הבניין.

22. נוכח עמדת העותרת כי מעמדה הוא כמי שהוקצה לה המגרש כולו, הרי שנטילת חלק ממנו, ומתן אפשרות לגוף אחר לבנות עליו, חייבה את העירייה לנקוט בהליך של ביטול ההקצאה שניתנה לעותרת באשר לשתי הקומות שלא נבנו, תוך עריכת שימוע בטרם תבוטל ההקצאה וקבלת החלטה בשאלת ביטול ההקצאה, לאחר מתן זכות הטיעון לעותרת.

23. לטענת העותרת, העירייה "דילגה" על שלב נטילת הקרקע ממנה, על כל הכרוך בצעד כזה, והעמידה את העותרת במצב של תחרות בינה לבין המשיבה על הקצאת השטח שעל גג המבנה הקיים. תחרות זו הוכתבה לעותרת שלא כדין ויש לבטלה. רק לאחר סיום הליך ביטול הקצאת השטח אל מול העותרת ושמיעת טענותיה, וככל שהטענות לא תתקבלנה תוכל העירייה לפתוח בהליך של פרסום הודעה על הקצאה.

24. העותרת ערה לכך שעל פני הדברים תקופת ההקצאה הסתיימה וההקצאה לא חודשה, אלא שעמדתה היא, שאין לייחס לכך משקל, שכן חוזה החכירה קובע הארכה אוטומטית והעירייה נוהגת שלא להביא הקצאה לסיומה, רק בשל טעם פורמאלי, שלא ננקט הליך של חידוש ההסכם.

25. לצד הטענות הנוגעות לאפשרות לבטל את הקצאת שטח הגג והאפשרות לבנות עליו, הועלו טענות הנוגעות לטיב ההליך שנוהל על ידי העירייה וטיב הדיון שהתנהל בבקשות הנוגדות של העותרת והמשיבה להקצות להן את השטח שבמחלוקת. לטענת העותרת, לא הוצגה לפניה, עובר לדיון ואף לאחריו, חוות דעת המנהל הקהילתי רוממה ולא התאפשר לה להתייחס לדברים שנזכרו בחוות הדעת הזו; חוות דעת המנהל הקהילתי ניתנה לפני ארבע שנים (2019), היא נסמכת על דיון שהתקיים ארבע שנים קודם לכן (2015), והיא אינה עדכנית ואינה רלוונטית, ועל-כן לא היה מקום לתת לה משקל; חוות הדעת נותנת משקל מכריע למכתב של רבנים, ומכאן שהיא נסמכת על עדות מפי השמועה; הדיון בוועדת ההקצאות

התנהל בחופזה, כך שהעותרת הועמדה בסד זמנים לא מקובל ולא סביר; לא התקבלה פניית העותרת לדחיית הדיון בשל מחלתו של בא כוחה; וההתנהלות מלמדת על כך שמדובר היה בדיון למראית עין.

26. בהמשך לכך, העותרת טוענת שלא התקיים "דיון" במועצת העיר, אלא ראש העיר דרש בתוקף וכפה על חברי המועצה להצביע על אישור ההמלצה תחילה, ורק לאחר ההצבעה לקיים דיון. מכאן הטענה שמועצת העיר "ירתה תחילה את החץ ורק לאחר מכן סימנה את המטרה".

27. טענות אחרות נוגעות לקיומה של תשתית עובדתית בלתי נכונה ובלתי מלאה בעיקר לגבי מספר חתימות המתפללים התומכים בכל אחת מהבקשות. לפי הטענה ועדת ההקצאות יצאה מנקודת הנחה שמספר החתימות של תומכים בבקשת העותרת הוא 42 בעוד שהמספר גבוה פי כמה; וכן כי ההחלטה ניתנה בשל הסתמכות על מצג שווא שלפיו אין מענה אחר למשיבה, וזאת למרות שלמשיבה הוצעה קרקע חלופית, והיא אף החלה בהליכים לקבלה, אך חזרה בה.

28. העירייה מתנגדת לטענות העותרת. היא חולקת על כך שמדובר בביטול הקצאה, שכן תקופת ההקצאה הסתיימה ולא הוארכה. אף שהעירייה מבהירה שהיא אינה מבקשת לפנות את העותרת מהשטח הבנוי, עמדתה היא שאין לעותרת כל מעמד באשר למה שלא נבנה. משכך, אין מדובר בביטול הקצאה, אלא בהקצאה חדשה, ששני גופים ביקשו להשתתף בה. המסקנה הנובעת מכך, שהעירייה לא הייתה חייבת בשימוע נפרד לעותרת בטרם פרסום ההודעה המאפשרת הגשת התנגדות להקצאה.

29. העירייה אינה חולקת על כך שההקצאה המקורית והיתר הבניה שניתן כללו את הקומות הנוספות, ואולם בחלוף למעלה מ-30 שנה, העותרת אינה יכולה לאחוז בהקצאה ובהיתר שפקע מזמן, בכלל, ומקום בו העותרת לא נקטה צעדים ממשיים לחידוש ההיתר ולקידום הבנייה משך כל השנים, ובפרט.

30. נוסף על כך, העירייה טוענת כי העותרת מושתקת מלתקוף את ההחלטה, שנתקבלה ב-2014, שלא לאפשר לה לבנות על הגג, ללא הליך הקצאה חדש, שכן היה על העותרת לפעול נגד החלטה זו בעת שהתקבלה ולא כעת. לא זו בלבד שהעותרת לא תקפה את ההחלטה בסמוך לאחר שניתנה, היא השתתפה בהליך ההקצאה, הגישה בקשה והתנגדה לבקשתה של

המשיבה. משכך, לטענת העירייה, העותרת מושתקת מלתקוף את העמדת האפשרות להקצאת גג המבנה לכל גורם המעוניין לבקש זאת במסגרת הליך הקצאה.

31. בא-כוח העירייה חלק על כך שנפל פגם בהליך הדיון בהקצאה בוועדת ההקצאות ובמועצת העיר. לטענתו לא קמה חובה להציג לפני המתנגדים את חוות הדעת הפנימיות, ואף לא את חוות הדעת של המנהל הקהילתי, שכן אין מדובר בהפעלת סמכות מעין-שיפוטית. מכל מקום, תוכן ההמלצות הובא לפני ועדת ההקצאות בעל-פה, והנימוקים שהביאו להמלצת הגופים השונים היו ברורים וידועים לעותרת – הרצון לתת מענה לכך שלמתפללים בבית הכנסת שמפעילה המשיבה אין מקום תפילה, בעוד שהעותרת מקיימת בית כנסת בקומת הכניסה של המבנה מזה שנים רבות.

32. העירייה חולקת אף על הטענה שהוצג לוועדת ההקצאות מצג שווא לעניין מספר החתימות. העירייה מפנה לכך שנתון זה תוקן במהלך הדיון, ובכל מקרה המדובר בתנאי סף, אך לא בשיקול באשר להיענות או לדחיית הבקשה.

33. באשר לדרך, שבה נוהל הדיון במועצת העיר, העירייה טענה כי אין מדובר בפגם וכי לפני מועצת העיר הוצגו כל הנתונים הנדרשים וחוות דעת ועדת ההקצאות. נוסף על כך, התקיים דיון, גם אם לאחר ההצבעה, והייתה אפשרות לבקש הצבעה חוזרת או לבטל את ההחלטה ככל שמי מחברי המועצה היה מבקש זאת. אף אם נפל פגם, לעמדת העירייה הוא מצדיק שימוש בדוקטרינת הבטלות היחסית.

34. למרות עמדתה בכתב התשובה, לאחר הדיון שהתנהל ובהמשך להערות בית המשפט בדיון הסכימה העירייה לקיים הצבעה מחודשת במועצת העיר ביחד להקצאה מושא העתירה, מיד לכשיתאפשר לכנס את מועצת העיר. נוסף על כך, הודיעה העירייה כי ככל שמי מחברי המועצה יבקש לקיים דיון בנושא ההקצאה לפני ההצבעה, הדבר יתאפשר.

35. המשיבה מדגישה את חוסר המעש של העותרת, שלא פעלה להשלים את הבנייה ולבנות את הקומות הנותרות משך עשרות שנים, ו"נזכרה" רק בשנת 2014. גם באותו שלב, כל שביקשה העותרת הוא לקבל מידע לצורך הגשת בקשה להיתר, מבלי שנקטה צעד ממשי ומבלי שניסתה לקדם את התכנית. בא כוח המשיבה ביקש ללמוד מהאופן שבו התנהלה העותרת על כך שאין לה צורך בשתי הקומות הנוספות או שאין לה את היכולת לבנות אותן.

36. המשיבה תמכה בעמדת העירייה לגבי היעדרה של חובה להמציא את חוות הדעת שעמדו לפני הוועדה, ומכל מקום בא כוח המשיבה הדגיש כי לא היה בחוות הדעת של המנהל הקהילתי שום דבר חדש, שהעותרת לא הייתה מודעת לו והתייחסה אליו בטענותיה.

37. שתי המשיבות העלו טענות הנוגעות למיצוי ההליכים של העותרת, לשיהוי בהגשת העתירה, לחוסר ניקיון כפיים (שנוגע להצגת הדברים בקשר לבקשה לחידוש ההיתר).

<u>דיון והכרעה</u>

38. לאחר עיון בטענות הצדדים הגעתי לכלל מסקנה כי, בכפוף להצהרת העירייה לפיה מועצת העיר תדון בהקצאה מחדש, תאפשר דיון ככל שיתבקש, ותצביע, דין העתירה להידחות. להלן אפרט את הנימוקים שהביאו אולי להחלטה זו.

<u>מהות הדיון לפני ועדת ההקצאות</u>

39. לא מצאתי כי נפל פגם במסקנת ועדת ההקצאות להמליץ על הקצאת גג המבנה למשיבה, לא כל שכן פגם המצדיק התערבות בהמלצה זו. בעניין זה מקובלת עלי עמדת העירייה והמשיבה מטעמיהן. בניגוד לטענת העותרת, אין לה זכות לאחוז באפשרות לבנות את הקומות הנותרות ללא הגבלה, אלא ההיפך מכך. זכות החכירה שלה פקעה ולא חודשה, ומכאן שהעירייה צדקה בכך שדרשה מהעותרת לפנות בהליך הקצאה חדש ככל שהיא חפצה בבניית הקומות הנותרות, וזאת על אף שאלה הוקצו לה לפני עשרות שנים, בהינתן כי היא לא מימשה את ההקצאה, וממילא תקופת ההקצאה חלפה. מכאן, שאין להתערב במסקנת ועדת ההקצאות ובעמדת העירייה, שלפיה אין המדובר בביטול של ההקצאה אלא בהקצאה שפקעה לפני שנים.

40. לא זו אף זו, לפני העותרת מחסום נוסף, והוא קיומו של השתק, שכן העותרת מודעת לעמדת העירייה מאז 2014, ולא עשתה דבר כדי לתקוף את ההחלטה שהתקבלה, אלא קיבלה את ההחלטה, מבלי לחלוק עליה, שיתפה עמה פעולה, השתתפה בהליך שנדרש על ידי העירייה, והגישה בקשה חדשה להקצאת גג הבניין לידיה, למרות שלכאורה עמדתה היא כי נדרש היה לבטל את ההקצאה המקורית ולקיים הליך של שימוע בטרם ההקצאה תבוטל.

41. דרך הילוכה של העותרת, שהשתתפה בהליך ההקצאה החדש, אך לאחר שתוצאתו אינה התוצאה המקווה, היא מבקשת לחלוק על חוקיותו של ההליך - אינה יכולה להתקבל (ר' לעניין זה **עת"מ 61457-03-21 בית כנסת ותלמוד תורה בית יוסף וציון נ' עיריית**

ירושלים, פסקה 14 (21.11.2021) והשוו בענייני מכרזים לבג"צ 126/82 **טיולי הגליל בע"מ נ' מדינת ישראל משרד התחבורה**, פ"ד לו (4) 44, 48 (1982), עע"מ 7357/03 **רשות הנמלים נ' צומת מהנדסים תכנון תאום וניהול פרוייקטים בע"מ**, פ"ד נט(2) 145, 166 (2004), עע"מ 8359/11 **מלכה אנגלסמן ושות' משרד עורכי דין נ' משרד האוצר אגף החשב הכללי**, פסקה 16 (5.7.2012)).

<u>הטענות לפגיעה בזכות הטיעון ולמסד נתונים חסר בוועדת ההקצאות</u>

42. הראש השני של הטענות בנוגע להמלצת ועדת ההקצאות, מופנה לדיון שהתנהל בה. ממבט ראשון ראיתי קושי בדרך התנהלותה של ועדת ההקצאות שייחסה משקל רב לחוות הדעת השונות ובעיקר לחוות דעת המנהל הקהילתי שעומדת בבסיסן, אך לא יידעה את העותרת על דבר קיומה אלא בעת שנמסר לעותרת פרוטוקול הדיון סמוך לפני הדיון במועצת העיר.

43. טענות העותרת מעלות את השאלה מה היקף זכות העיון שנתונה לאזרח שקנויה לו זכות הטיעון, כלומר, מה היקף העיון שנדרשת הרשות לתת למי שעומדת לו זכות טיעון, לצורך מימוש אותה זכות.

44. כפי שנקבע "בלעדי זכות העיון זכות הטיעון לעולם לא תהא שלמה... ובלעדי זכות הטיעון – החלטתה של הרשות המינהלית עלולה שלא להיות שלמה וללקות בפגם" (בג"צ 7805/00 **רוני אלוני, חברת מועצת עיריית ירושלים נ' מבקרת עיריית ירושלים**, פ"ד נז(4) 577, 600 (2003) (להלן: עניין **אלוני**)). אלא שזכות זו אינה בלתי מוגבלת, והיקפיה וסייגיה תלויים בטיב העניין, בנסיבותיו, ובמהות הפגיעה שצפוי לה האזרח מהחלטת הרשות המנהלית (עניין **אלוני**, שם, בג"ץ 93/06 **ד.נ. כל גדר בע"מ נ' שר התעשייה, המסחר והתעסוקה**, פסקה 32 לחוות דעתה של כב' השופטת ע' ארבל (2.8.2011) וכן ראו דפנה ברק ארז, משפט מנהלי, 500 (2010)).

45. במקרה שלפנינו, אין בכך שלא נמסרו לעותרת עמדת המנהל הקהילתי או המסמכים שעליה היא נסמכת כדי לפגוע בזכות הטיעון שלה שכן תוכן הדברים נמסר בדיון, והדברים שכלולים במסמכים אלה חוזרים על דברים שנאמרו ונכתבו קודם לכן, והיו ידועים היטב לעותרת. מכאן, שאין המדובר בפגיעה בזכות העיון הנכרכת בזכות הטיעון, שיש בה, בנסיבות העניין, כדי להצדיק את ביטול ההחלטה. מכל מקום, גם אם הייתי מוצא שנפל פגם, הרי שיש להחיל עליו את דוקטרינת התוצאה היחסית, במובן זה שתוצאת הפגם אינה מחייבת את

ביטול ההחלטה. דוקטרינה זו, שמוכרת גם כ'בטלות יחסית' מפרידה בין קיומו של פגם בהליך המנהלי לבין הסעד שיינתן בגינו (ר' בג"ץ 10907/04 **ישראל סולדוך נ' עיריית רחובות**, פ"ד סד(1) 331, פסקאות 48-49 (2010); עע"מ 5106/14 **עיריית בת ים נ' אליהו ששון**, פסקה 10 (3.9.2015), בג"ץ 794/78 **חרות בע"מ נ' שר הבריאות**, ואח', פ"ד לג(2) 716 (1979); ע"א 6763/98 **רם כרמי – אדריכל נ' מדינת ישראל**, פ"ד נה(1) 418 (1999), רע"פ 4398/99 **עינת הראל נ' מדינת ישראל**, נד(3) 637, 646-647 (2000), יצחק זמיר, **הסמכות המינהלית** כרך ד 2991-3001 (2017)).

46. מסקנה זו יפה גם באשר לטענות הנוגעות למסד הנתונים, ובעיקר להצגת מספר החתימות שהציגה העותרת. אין מחלוקת שמסמך מנהלת שירותי דת הוצג נתון שגוי ואולם זה תוקן במהלך הדיון, ומכל מקום לא עמד ביסוד ההחלטה. מסד הנתונים שהונח לפני ועדת ההקצאות היה אפוא מסד נתונים מלא, שכלל את המידע הנדרש לצורך ההחלטה. לעותרת ניתנה אפשרות להציג את טענותיה והיא עשתה כן, וההחלטה מתכתבת עם הטענות ומתמודדת עמן.

<u>הדיון לפני מועצת העיר</u>

47. נוכח הודעת העירייה, מתייתר הדיון בכל הנוגע בטענות העותרת כלפי ההצבעה במועצת העיר והדיון שהתקיים. משכך, אין צורך להרחיב באשר לתפקידה מועצת העיר בכל הנוגע לבחינת הקצאות קרקע (ר' עע"מ 9686/16 **עיריית ירושלים נ' המרכז העולמי למורשת יהודי צפון אפריקה בירושלים**, פסקה 21 (24.12.2020)) וניתן להסתפק בהסכמת העירייה לקיום דיון, ככל שיידרש, ולהצבעה מחודשת.

<u>סיכום</u>

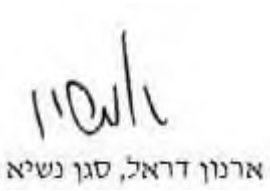
48. על יסוד האמור, נוכח הודעת העירייה ובגדר הסכמתה, העירייה תקיים הצבעה מחדש במועצת העיר ביחס להקצאה נושא העתירה, וזאת כאשר יתאפשר כינוס מועצת העיר.

ככל שמי מחברי המועצה יבקש לקיים דיון בנושא ההקצאה לפני ההצבעה, יתקיים דיון ותתאפשר השמעת דעות של חברי מועצת העיר.

באשר לטענותיה האחרות של העותרת, העתירה נדחית.

49. נוכח התוצאה, יישא כל צד בהוצאותיו.

ניתן היום, ב' כסלו תשפ"ד, 15 נובמבר 2023, בהעדר הצדדים.



ראש העיר

יט' סיון תשפ"ד

25/06/2024

לכבוד

<u>חברי מועצת עיריית ירושלים</u>

שלום רב,

הנדון: <u>הודעה על עיסוק נוסף בהתנדבות ובלא תמורה.</u>

בהתאם לסעיף 15ב' (ד) לחוק הרשויות המקומיות (בחירת ראש רשות וסגניו וכהונתם), התש"ה-1975 ;

אני מודיע על המשך עיסוק בעיסוק נוסף בהתנדבות ובלא תמורה במרכז רפואי במעייני הישועה

ש.ר.ב בע"מ .

ח.פ 510928252, החל מיום 01.06.2019.

מהות העיסוק : יושב ראש דירקטוריון בית החולים מעייני הישועה.

משך הזמן לצורך כך : שעתיים בחודש בקירוב.

תאריך : יט' בסיון תשפ"ד

25/06/2024

בברכה

משה ליאון