

חוזה למתן זכות שימוש

שנערך ונחתם בכפר שמריהו ביום 27 לחודש 23 2021

- ב י ן -

מועצה מקומית כפר שמריהו
על ידי מורשי החתימה מטעמה:
מר סרג' קורשיא, ראש המועצה
גב' תמר הר-גיל, גזברית המועצה
מרחוב קרן היסוד 13, כפר שמריהו
(להלן: "המועצה")

מצד אחד;

- ל ב י ן -

אגודת בית הכנסת "היכל הבנים" כפר שמריהו (ע"ר)
מס' עמותה 580044733

על ידי מורשי החתימה מטעמה:
שמואל כהן ת.ז. 069377364
ישראל ספירו ת.ז. 057505711
מרחוב דרך הגנים 38 כפר שמריהו
(להלן: "העמותה")

מצד שני;

והואיל: והמועצה הינה בעלת זכות הבעלות במקרקעין הידועים כחלקה 113 בגוש 6665 (מגרש 102 לפי תב"ע הר/2220), ברח' דרך הגנים 38, כפר שמריהו;

והואיל: והעמותה מפעילה את בית הכנסת הקיים בנכס מאז שנות ה-50 ועוד טרם כניסתו של הנוהל לתוקף, השיבה לפניית המועצה כאמור והגישה בקשה להקצאה, בהתאם לנוהל הקצאת קרקע ומבנים ללא תמורה או בתמורה סמלית של משרד הפנים המפורסם בחוזר מנכ"ל 5/2001 על כל עדכוניו (להלן: "הנוהל");

והואיל: והעמותה מעוניינת לקבל זכות שימוש במבנה, לצורך הפעלת בית כנסת, בשטח כולל של כ- 835 מ"ר;

והואיל: והמועצה נעתרה לבקשת העמותה והינה מסכימה ליתן לעמותה זכות שימוש במבנה, לצורך הפעלת בית הכנסת כאמור, לתקופה ובהתאם לתנאים המפורטים בחוזה זה להלן;

והואיל: וועדת ההקצאות בישיבתה מיום 24/10/2021, המליצה בפני חברי מליאת המועצה, להקצות ולתת לעמותה זכות שימוש במבנה לצורך הפעלה של בית כנסת כאמור, לתקופה ובהתאם לתנאים המפורטים בחוזה זה להלן, זאת לאור עמידת העמותה בתנאים המיוחדים ובתבחינים הכללים שנקבעו על יד המועצה;

והואיל: והעמותה מצהירה כי הינה מוסד ציבורי כהגדרתו בסעיף 9 לפקודת מס הכנסה (נוסח חדש) והשימוש במבנה מיועד למטרה ציבורית כהגדרתה בסעיף 23(ג) לתקנות העיריות (מכרזים) התשמ"ח - 1987, וכי יש בידה אישור תקף על ניהול תקין של העמותה;

והואיל: וידוע לצדדים כי חוזה זה טעון אישור מליאת מועצת הרשות המקומית לפי סעיף 188 לפקודת העיריות (סעיף 190א לצו המועצות המקומיות(א), התשי"א-1950 - בהתאמה) ואישור שר הפנים, הכול בכפוף להוראות הדין;

והואיל: ומליאת המועצה בישיבה מספר 56 מיום 7/12/2021 אישרה, ברוב חבריה, את ההתקשרות עם העמותה למתן רשות שימוש להפעלת בית כנסת במבנה, על ידי העמותה;

והואיל: וברצון הצדדים להסדיר את יחסיהם ולקבוע את תנאי התקשרות ביניהם, והכול בהתאם לאופן ולתנאים כמפורט להלן;

לפיכך הוצהר, הוסכם והותנה בין הצדדים כדלקמן:

1. כללי

1.1. המבוא לחוזה זה והצהרות הצדדים הכלולות בו, מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.

1.2. למונחים המפורטים להלן תהיה המשמעות כמוגדר בצידם:

"המקרקעין";

"החלקה" חלק מחלקה 113 בגוש 6665 (מגרש 102 לפי תב"ע הר/2220) - רחוב דרך הגנים 38, כפר שמריהו.

"המבנה"

מבנה קיים בשטח של כ- 835 מ"ר המשמש את העמותה למטרת הפעלת בית כנסת. למען הסר ספק יודגש, ההקצאה אינה כוללת את המקלט הציבורי הקיים במרתף המבנה, ומשמש כמרכז הפעלה רשותי למקרי חירום.

1.3. הנספחים המפורטים להלן מהווים חלק בלתי נפרד מחוזה זה:

נספח א'

תשריט המבנה;

נספח ב'1, ב'2

דרישות ביטוחי הקבע של העמותה;

נספח ג'

אישור תקף על ניהול תקין של העמותה;

1.4. המועצה מצהירה, כי ככל הידוע לה, אין מניעה משפטית או אחרת לחתימתה על חוזה זה, וכי היא בעלת זכויות הבעלות בחלקה.

1.5. המועצה מצהירה, כי ככל הידוע לה, זכויותיה בחלקה נקיות מכל חוב, שעבוד, עיקול או זכות צד ג' כלשהי שיש בה כדי לפגוע בזכויות העמותה על פי חוזה זה, וכי אין מניעה חוקית או אחרת ליתן את זכות השימוש, כאמור.

1.6. העמותה מצהירה בזאת, כי ראתה, בדקה ומכירה היטב את החלקה ואת המבנה, את גודלם, את מיקומם, את סביבתם, ואת מצבם המשפטי, התכנוני והפיזי, וכן את תוכניות בניין העיר החלות עליהם, ומצאה אותם מתאימים למטרותיה, וכי אין ולא תהיינה לה כל טענות ו/או תביעות, כספיות או אחרות, מכל מין וסוג שהוא, כלפי המועצה, באשר אליהם, וכן כי היא מוותרת בזאת על כל טענה ו/או זכות ברירה מחמת טעות, כפיה, מום, אי התאמה או פגם כלשהו, ביחס לחלקה ו/או למבנה.

1.7. העמותה מוותרת בזה ויתור מלא ומוחלט ללא כל סייג על כל טענה ו/או תביעה כנגד המועצה ו/או מי מטעמה בגין כל הפרעה ו/או נזק ו/או אובדן, מכל מין וסוג שהוא שיגרמו לה, במידה ויגרמו, במידה ויתברר כי העמותה טעתה, מכל סיבה שהיא לרבות מסיבות הקשורות במועצה.

1.8. העמותה מצהירה כי הינה עומדת בתנאים המיוחדים ובתבחינים הכלליים שקבעה המועצה בקשר להקצאת המבנה.

2. רשות השימוש ומטרותיה

2.1. המועצה מעניקה בזאת לעמותה זכות שימוש לשם הפעלת בית כנסת, פעילות קהילתית ודת, במבנה (להלן: "מטרת השימוש"), ולמטרה זו בלבד.

2.2. הסכמתה של המועצה ליתן זכות שימוש פירושה הסכמת בעל זכויות במקרקעין בלבד, והסכמה זו לא תתפרש כהסכמה של רשות מוסמכת כלשהי, לרבות הועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה.

2.3. יובהר בזאת, כי זכות השימוש בחלקה ובמבנה תינתן לעמותה בכפוף להתחייבויותיה המפורטות בחוזה זה.

3. תקופת רשות השימוש ומסירת חזקה

3.1. זכות השימוש המוענקת לעמותה הינה לתקופה של 24 שנים ו-11 חודשים, החל מיום חתימת חוזה זה, בכפוף לאישור החוזה על ידי מליאת המועצה, ברוב חבריה, ולאישור שר הפנים (להלן: "תקופת רשות השימוש").

3.2. ככל ויש להשלים את פיתוח המקרקעין, העמותה מתחייבת להשלים את פיתוח המקרקעין בהתאם למטרת רשות השימוש, ככל ויידרש, לשם מימוש מטרות העמותה, בתוך 3 שנים מיום חתימת חוזה זה ולהתחיל את פעילותה. ככל ולא תעמוד העמותה בפיתוח המקרקעין בהתאם למטרותיו, יבוטל החוזה והמקרקעין יוחזרו מיידית לחזקת הרשות המקומית. העמותה נותנת בזאת את הסכמתה, כי במקרה כאמור לא יושבו לה הוצאותיה בגין הפיתוח.

3.3. בתום תקופת רשות השימוש, כמפורט בסעיף 5.1 לעיל, ובכפוף להתחייבויות העמותה, יוחזר המבנה למועצה ללא כל התניה מכל מין וסוג שהוא.

3.4. העמותה קיבלה את החזקה המשפטית במבנה עם חתימתו של חוזה זה (לעיל ולהלן: "מועד המסירה").

4. דמי רשות שימוש

עמוד 3 מתוך 17

10

- 4.1. תמורה זכות השימוש במבנה תשלם העמותה למועצה, דמי שימוש סמליים בסך 1 ₪, בגין כל תקופת השימוש (להלן: "דמי השימוש").
- 4.2. ככל שיחול מע"מ על העסקה לפי חוזה זה הוא יחול על העמותה וישולם על ידה במועד החוקי לתשלומו.

5. רשות השימוש במבנה

- 5.1. במשך כל תקופת רשות השימוש, העמותה מתחייבת להשתמש במבנה, אך ורק למטרת השימוש המפורטת בסעיף 2.1 לעיל, והכול בהתאם להוראות חוזה זה, והיא מתחייבת להפעיל ולהשתמש במבנה, בהתאם למטרת השימוש כאמור, באופן רצוף במשך כל תקופת השימוש, ולא לעשות במבנה פעילות שונה מהפעילות המוגדרת בסעיף 2.1.
- 5.2. העמותה מתחייבת, כי לא תעשה כל פעילות עסקית ומסחרית למטרות רווח במבנה, וכן כי לא תעשה פעילות פוליטית מפלגתית כל שהיא במבנה.
- 5.3. העמותה מתחייבת להמציא למועצה, מדי שנת כספים, דיווחים כספיים ואחרים בקשר לשימוש במבנה, וזאת בהתאם למועדים ובמתכונת שתיקבע על ידי המועצה.
- 5.4. העמותה מתחייבת לבצע את כל העבודות ולמלא את כל הפקודות, ההוראות והדרישות המוצאות על פי דין על ידי הממשלה, הרשות המקומית, הועדה המרחבית לתכנון ולבניה, הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, וכל רשות מוסמכת אחרת, בקשר עם הקמת המבנה, השימוש בו, החזקתו, תיקונו וכל הכרוך בו. העמותה מקבלת על עצמה את האחריות המלאה בשל כל התוצאות של אי מילוי כל חוק, פקודה, חוק עזר, הוראה או דרישה, כאמור, לרבות הצגת אישור ניהול תקין מדי שנה בשנה לאורך כל תקופת החוזה בהתאם לנהלי משרד הפנים.
- 5.5. העמותה הינה האחראית הבלעדית כלפי המועצה וכלפי כל צד שלישי לכל נזק שייגרם לגופו או רכושו של כל אדם או גוף כתוצאה מהשימוש במבנה להפעלת בית הכנסת, וכן לתשלום פיצויים שיוטלו עקב או כתוצאה ממעשים ו/או מחדלים בקשר עם המבנה, החזקתו והשימוש בו, והעמותה פוטרת את המועצה מכל אחריות כלפיה וכלפי צדדים שלישיים כאשר על המועצה לא תחול כל אחריות בקשר לכך.
- 5.6. העמותה מתחייבת שלא להטריד את תושבי היישוב הסמוכים לה, לשמור על שקט סביבתי וציבורי. העמותה מתחייבת לשמור על ניקיון המבנה וסביבתו, לרבות החלקים הגובלים לו, להשתמש בו באופן זהיר והוגן ולהחזיקו במצב תקין בכפוף לבלאי סביר. העמותה מתחייבת לתקן, תוך זמן סביר ועל חשבונה, כל נזק או קלקול שייגרם למבנה, ולפצות, על חשבונה והוצאותיה, את המועצה עבור כל נזק או קלקול כזה שלא תוקן בעת השבת החזקה במבנה למועצה, למעט בלאי עקב שימוש סביר.
- 5.7. לצורך הפעלת בית הכנסת במבנה, העמותה מתחייבת לדאוג להשגתם של כל הרישיונות והאישורים הנדרשים לעניין זה על פי כל חיקוק ו/או כל דין, ככל ונדרשים.

פ. כ

ת. כ

פ. כ

- 5.8. המועצה תהיה רשאית באמצעות פקידיה, מורשיה, וכל אדם אחר שהורשה לכך מטעמה, להיכנס למבנה בכל זמן המקובל על הדעת וככל הניתן בתיאום מוקדם עם העמותה, לבקר במבנה ובבניו עליו, במשרדיו ומתקניו, ולעיין בספרי חשבונות העמותה כדי לוודא את קיומן של הוראות חוזה זה על ידי העמותה.
- 5.9. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, תהא המועצה רשאית, בין בעצמה ובין על ידי פקידיה, פועליה או על ידי גורם אחר מטעמה, להניח ולהעביר בשטח המבנה, בתוכו או מעליו, להניח ולהעביר דרך המבנה צינורות מים ו/או תיעול ו/או ניקוז ו/או צינורות גז, לקבוע עמודים לחשמל, לתאורה או לטלפון ו/או אחרים וכן לבצע כל פעולות פיתוח אחרות, הכול לפי תוכניות מאושרות על ידי רשויות מוסמכות, וזאת במועדים שיתואמו מראש עם העמותה למעט במקרים דחופים שאינם סובלים דיחוי.
- העמותה מתחייבת לאפשר למועצה להשתמש בזכותה זו ולא להפריע את הכניסה למבנה, של נציגי המועצה או מי מטעמה, למטרת הוצאתן לפועל של כל העבודות האמורות כנדרש ולשם אחזקה תקינה וביצוע התיקונים בקווים שיונחו במבנה, מתחתיו או מעליו כפי שיהא הצורך מדי פעם בפעם, והמועצה מתחייבת שביצוע העבודות כאמור לעיל, לא יפריע, ככל הניתן, להמשך התפעול השוטף של המבנה, למטרתו.
- 5.10. למועצה לא תהיה כל אחריות בקשר עם מתן השירותים במבנה, ולא תחול עליה כל אחריות בכל הנוגע לניהול השוטף.
- 5.11. למען הסר ספק יובהר, זכות השימוש תפקע מעצמה בכל עת בו העמותה תפסיק להשתמש במבנה למטרתו הבלעדית כמוגדר בסעיף 2.1 לעיל ו/או בשל הפרת הוראות החוזה על ידי העמותה, וניתנת למועצה בזאת, הרשאה בלתי חוזרת לתפוס את החזקה במבנה בכל מקרה, כאמור.
- 5.12. העמותה תהיה האחראית הבלעדית ותישא בכל התשלומים הכספיים הנדרשים בגין תחזוקת המבנה, לרבות שיפוצים שיידרשו במבנה גם אם מקורם בבילאי טבעי, וכן כל תיקוני תחזוקה הנדרשים במבנה.
- 5.13. למען הסר ספק, העמותה מתחייבת שלא להעמיד כל מבנים, מכולות, קונטיינרים, סככות, מתקנים, ארגזים, כלובים וכיו"ב מתוך לשטח המבנה והיא מתחייבת להישמע להוראות המועצה ופקידיה בכל הקשור לאחזקת המבנה, ניקונו, תנאי התברואה בו, אחסנת ציוד ומתקנים בו וכיו"ב.
- 5.14. העמותה מתחייבת לשתף פעולה עם המועצה, להסדרת סוגיית הבטיחות והנגישות במבנה.
- 5.15. העמותה מתחייבת להבטיח גישה חופשית למרתף המבנה המשמש כמרכז הפעלה רשותי למקרי חירום ומקלט ציבורי.

6. תכנון ובניה נוספת

- 6.1. המועצה תהיה רשאית, לפי שיקול דעתה הבלעדי, לקדם תב"ע חדשה/נוספת לתב"ע החלה על המבנה ולקבוע בה אחוזי בניה/ שטחי בניה ו/או שימושים ו/או יעודים נוספים, והעמותה מתחייבת שלא להתנגד ו/או להפריע, בכל דרך ומכל סיבה שהיא, לאישורה של תב"ע, כאמור.

6.2. המועצה תהיה רשאית, לפי שיקול דעתה הבלעדי, לבצע בניה נוספת במבנה הן על ידי תוספת קומה/ות והן על ידי תוספת אגף/ים למבנה (להלן: "הבניה הנוספת"), וזאת לצרכיה ושימושה היא או לשימוש אחרים להם תיתן שימוש בבניה נוספת זו, והעמותה מתחייבת שלא להפריע ולא להתנגד לבניה הנוספת, כאמור, מכל סיבה שהיא, לרבות לא בגין טענה על הפרעות שיגרמו לה, אם יגרמו בזמן ביצוע הבניה הנוספת.

6.3. המועצה תיתן לעמותה, הודעה בכתב, לפחות 90 יום קודם לתחילת הבניה הנוספת.

6.4. המועצה מתחייבת לבצע את הבניה הנוספת באופן זהיר ותוך מזעור ההפרעה לפעילות העמותה במבנה.

7. שינויים במבנה

7.1. העמותה לא תהיה רשאית לעשות איזה מהשינויים המפורטים להלן, מבלי לקבל את הסכמת המועצה, מראש ובכתב:

7.1.1. שינוי מטרת השימוש - בכפוף לאישור מליאת המועצה ברוב חבריה ואישור שר הפנים.

7.1.2. כל שינוי בתב"ע החלה על המבנה ו/או כל שינוי ו/או תוספת בשטח המחייבים את אישור מוסדות התכנון המוסמכים, לרבות בניה נוספת במבנה.

7.1.3. כל שינוי בהסדר הקרקע החל על המבנה, כגון: איחוד חלקות / מגרשים, חלוקה למספר חלקות באופן שכל חלקה תהיה חלקה עצמאית וניתנת לפיצול בפני עצמה, וכיוצ"ב.

7.1.4. כל שינוי ברכיבי המבנה ו/או בסביבתו כגון: תוספת מבנים ארעיים, פירוק או הריסה של רכיבים במבנה וכיוצ"ב.

7.2. העמותה מתחייבת לצרף לבקשתה המנומקת, תוכניות ומסמכים בקשר עם השינוי המבוקש על ידה.

7.3. העמותה לא תבצע את השינוי המבוקש על ידה בטרם קיבלה לכך את הסכמת המועצה, מראש ובכתב, ולא תבקש אישור לשינוי מהרשויות המוסמכות בטרם קיבלה לכך את הסכמת המועצה. קיבלה העמותה את הסכמת המועצה, לא תבצע את השינוי, אלא לאחר קבלת אישור רשויות התכנון המוסמכות. המועצה תהיה רשאית לסרב ליתן את הסכמתה לשינויים המבוקשים על ידי העמותה, או להתנות את מתן הסכמתה בתנאים, לרבות תנאים כספיים.

8. אחריות ושיפוי בניזקין

- 8.1. העמותה תהיה אחראית בלעדית כלפי המועצה, בגין כל נזק, לגוף או לרכוש, מכל מין וסוג שהוא, אשר יגרם למבנה ו/או לכל אדם או תאגיד, לרבות לעובדי העמותה, מועסקיה, מוזמניה, מבקריה, וכל מי שבא בשמה או מטעמה, המועצה, עובדיה וכל מי שבא מטעמה, מוזמנים ו/או מבקרים במבנה ואשר נובע ו/או קשור בשימושה של העמותה במבנה ו/או בפעילויות העמותה או מי מטעמה במבנה, לרבות בתקופת בניית ופיתוח המבנה.
- 8.2. העמותה פוטרת בזאת את המועצה וכל מי שבא מטעמה מכל אחריות שהיא ו/או חבות כלשהי לנזקים, לגוף או לרכוש, ללא יוצא מן הכלל, אשר יגרמו למבנה ו/או לתכולתו ו/או לכל אדם או תאגיד, לרבות לעובדי העמותה, מועסקיה, מוזמניה, מבקריה וכל מי שבא בשמה או מטעמה ו/או למוזמנים ו/או למבקרים והנובעים ו/או קשורים בשימושה של העמותה במבנה ו/או בפעילויות העמותה או מי מטעמה במבנה, לרבות בתקופת עבודות פיתוח במבנה למעט אם הנזק נגרם על ידי המועצה ו/או מי מטעמה.
- 8.3. העמותה מתחייבת לפצות ו/או לשפות את המועצה בגין כל דמי נזק ו/או תשלום ו/או הוצאה שהיא חויבה לשלם או ששילמה בגין נזק, לגוף או לרכוש, ואשר מקורם באובדן או נזק אשר בתחום אחריותה של העמותה על פי חוזה זה, זאת תוך 7 ימים מדרישת המועצה בכתב לעמותה לעשות כן, וזאת בתנאי שהמועצה תודיע לעמותה בהקדם, תוך זמן סביר, מיום היוודע למועצה על הדרישה ו/או על התביעה, שיאפשר לעמותה להתגונן כנגדה, ובכלל זה המועצה תצרף את העמותה כצד להליך המשפטי בכפוף להוראות כל דין ותשתף פעולה עם העמותה בהגנה מפני התביעה.
- 8.4. העמותה מתחייבת לתקן כל נזק שיגרם למבנה או לסביבתו להם היא אחראית כאמור לעיל, על פי דרישה ראשונה, בכתב, של המועצה ו/או מי מטעמה.

9. ביטוח

- 9.1. מבלי לגרוע מאחריות העמותה על פי חוזה זה ו/או על פי כל דין, מתחייבת העמותה לערוך ולקיים ביטוחים מתאימים להבטחת אחריותה, בגבולות אחריות ותנאים שלא יפחתו מהאמור והמפורט בטופסי האישור על קיום ביטוחים, כאמור להלן.

ביטוחים בתקופת עבודות ההקמה ו/או ההתאמה במושכר ובסביבתו – עד 1,000,000 ₪ (ככל יבוצעו)

- 9.2. **ככל שידרשו** עבודות הקמה ו/או התאמה וכתנאי לביצוען, ללא צורך בכל דרישה מצד המועצה, מתחייבת העמותה להמציא לידי המועצה לא יאוחר מהמועד הקבוע לתחילת ביצוע העבודות במושכר, את טופס האישור על קיום ביטוחי העבודות, **נספח ב'1**, המהווה חלק בלתי נפרד מהסכם זה (להלן: "אישור קיום ביטוחים לתקופת העבודות"), כשהוא חתום על ידי המבטח מטעם העמותה ו/או הקבלן מטעמה.

ביטוחים שוטפים בתקופת הפעילות

9.3. ללא צורך בכל דרישה מצד המועצה, מתחייבת העמותה להמציא לידי המועצה, לא יאוחר מיום תחילת הפעילות ו/או תחילת השימוש במושכר או ממועד קבלת המושכר כבר רשות לצורך ביצוע עבודות במושכר ו/או ממועד הכנסת חפצים כלשהם, המוקדם מבין המועדים – את טופס האישור על עריכת ביטוחים של העמותה בגין ביטוחי הקבע - אישור על קיום ביטוחים נספח ב'2, המצורף לחוזה זה ומהווה חלק בלתי נפרד מהחוזה (להלן: "אישור קיום ביטוחים לתקופת ההפעלה"), כשהוא חתום על ידי המבטח המורשה בישראל מטעמה. העמותה תשוב ותמציא, מידי תום תקופת ביטוח, במשך כל זמן שהותה במושכר ו/או משך חלותו של הסכם זה – לפי המאוחר, את טופס האישור על קיום ביטוחי הקבע של העמותה.

9.4. העמותה תהיה רשאית שלא לערוך ביטוח אבדן הכנסות, ובלבד כי בכל מקרה העמותה פוטרת את המועצה מאחריות לכל אובדן הכנסות, בין אם ערכה ביטוח ובין אם לאו. הפטור כאמור לא יחול כלפי המועצה במקרים בהם המועצה גרמה לנזק בכוונת זדון.

9.5. העמותה מתחייבת לכלול בביטוחיו את הסעיפים הבאים:

- (1) שם "המבוטח" בפוליסות הינו – העמותה ו/או המועצה.
- (2) "המועצה" לעניין הכיסוי הביטוחי: המועצה ו/או חברות בת ו/או עובדים של הנ"ל.
- (3) ביטוח אחריות כלפי צד שלישי מכסה את אחריות המועצה ועובדיה בגין ו/או בקשר עם מעשה או מתדל של העמותה ומי מטעמה בקשר עם ההתקשרות
- (4) ביטוח חבות מעבידים מורחב לשפות את המועצה היה ותוטל עליה אחריות כמעבידה לנזקים בגין תאונת עבודה ו/או מחלות מקצוע שיגרמו לעובדי העמותה בקשר עם ההתקשרות.
- (5) סכום השתתפות עצמית בפוליסות, בגין מקרה ביטוח אחד או סדרה של מקרי ביטוח הנובעים מסיבה מקורית אחת לא יעלה על סך 50,000 ₪.
- (6) ביטול זכות השיכוב ו/או התחלוף כלפי המועצה, למעט כלפי מי שגרם לנזק בזדון.
- (7) הביטוחים לא יהיו ניתנים לביטול ו/או לשנוי תנאיהם לרעה, אלא לאחר שתימסר למועצה הודעה בכתב, ע"י העמותה 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.
- (9) לגבי המועצה הפוליסות הן "ביטוח ראשוני", המזכה אותה במלוא השיפוי המגיע לפי תנאיו, ללא זכות השתתפות בביטוחיה מבלי שתהיה לחברת הביטוח של העמותה זכות תביעה ממבטחי המועצה להשתתף בנטל החיוב כאמור בסעיף 59 לחוק תוזה הביטוח תשמ"א – 1981, ולמען הסר ספק העמותה וחברת הביטוח יוותרו על טענה של ביטוח כפל כלפי הנ"ל.
- (10) היקף הכיסוי בפוליסות לא יפחת מהיקף הכיסוי על פי פוליסות "ביט" של קבוצת כלל ביטוח התקפות במועד התחלת הביטוח.
- (11) ככל ופעילות העמותה כוללת עבודות פריקה, טעינה, מכשירי הרמה, הקמה ופירוק – ביטוחי העמותה יכסו את אחריותו בין היתר גם האמור לעיל.

9.6. העמותה מתחייבת לשמור ולקיים את כל הוראות פוליסות הביטוח כלשונן, ומבלי לפגוע בכלליות האמור לשמור על כל הוראות הבטיחות והזהירות הנכללות בפוליסות הביטוח.

9.7. הפרה העמותה את הוראות הפוליסות באופן המפקיע את זכויות המועצה על פי הפוליסות, תהיה העמותה אחראית לנזקים בהתאם לאחריותה כאמור, מבלי שתהיה לה טענה כלשהי כלפי המועצה על כל נזק כספי ו/או אחר שיגרם לה עקב זאת.

9.8. אין בעריכת הביטוחים כאמור לעיל ו/או בבדיקתם על-ידי המועצה כדי לגרוע מכל זכות ו/או סעד ו/או תרופה המוקנים למועצה כנגד העמותה על פי ההסכם ועל פי כל דין, ואין בהם כדי לשחרר את העמותה מהתחייבויותיה לפי ההסכם זה.

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

10. איסור העברת זכויות

10.1. חוזה זה הינו ייחודי ועם העמותה בלבד וזכות השימוש המוקנית בו היא לעמותה בלבד.

10.2. העמותה אינה רשאית להעביר ו/או לתת זכות שימוש, מכל מין וסוג שהוא, ו/או להמחות ו/או לשעבד זכות כלשהי הנובעת מחוזה זה לצד ג' כלשהו, או להרשות את השימוש במבנה, כולו או חלקו, לתקופה כלשהי ובאופן כלשהו, לצד ג' ו/או לשתף אחר בשימוש במבנה בזמן המיועד לפעילות, והכל בין שבתמורה ובין שלא בתמורה.

11. תשלומי מסים ואגרות

11.1. במשך כל תקופת רשות השימוש, מתחייבת העמותה לשלם את כל המיסים ותשלומי החובה החלים על מחזיק ו/או משתמש במבנה, ובכל תשלומי החובה החלים, אם חלים, בגין הפעלת בית הכנסת ביחס לשימוש במבנה, לרבות בגין פיתוח המבנה.

11.2. מס שבח מקרקעין בגין עסקה זו, אם יחול, יחול על המועצה וישולם על ידה.

11.3. מס רכישה בגין עסקה זו, אם יחול, יחול על העמותה וישולם על ידה.

11.4. במשך כל תקופת רשות השימוש במבנה תישא העמותה לבדה ועל חשבונה בכל המיסים, הארנונות, ההיטלים, האגרות, הוצאות פיתוח מכל סוג שהוא ותשלומי החובה לסוגיהם, העירוניים והממשלתיים, החלים או שיחולו על המחזיקים ו/או המשתמשים בקשר עם המבנה, לרבות אלו הכרוכים בהוצאת היתר בניה, הוצאות הקשורות בחיבור חשמל, אגרות מים וביוב, סידורי אספקת מים, התקנת ביוב, תיעול, סלילת כבישים ומדרכות, מתקנים ופעולות תברואתיות וכיוצא"ב, ככל וידרשו. זאת ככל שהעמותה אינה פטורה על פי דין מהתשלומים האמורים.

11.5. היה ולא קיימים במבנה, מונה מים וחשמל, העמותה מתחייבת להתקין על חשבונה ואחריותה, את המונים, כאמור, לצורך צריכה במבנה, וזאת תוך זמן סביר. עד להתקנת המונים, כאמור, תשלם העמותה בהתאם לתחשיב שיוגש לה על ידי המועצה. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, העמותה מתחייבת לשלם, באופן שוטף, את כל הוצאות המים, החשמל וכל הוצאה אחרת הנובעת מפעילותה במקום.

12. איסור רישומים בלשכת רישום המקרקעין

עמוד 9 מתוך 17

?

12.1. העמותה מצהירה בזאת, כי ידוע לה כי זכות השימוש הנובעת מחוזה זה לא תירשם בלשכת רישום המקרקעין המתאימה, על שמה, ואף חל עליה איסור לבצע רישום כלשהו כאמור, לרבות איסור על רישום הערת אזהרה לטובתה.

13. תום תקופת החוזה

13.1. עם תום תקופת רשות השימוש על פי חוזה זה, מכל סיבה שהיא, תפנה העמותה את המבנה, לאלתר, ותחזירו למועצה, במצב סביר ונאות בכפוף לבלאי סביר, על כל הבנוי והמחובר אליו חיבור של קבע, ללא כל תמורה מצד המועצה, לעמותה.

13.2. המבנה יימסר כשהוא כולל את כל המחובר חיבור של קבע למבנה, לרבות קירות, תקרות, חיפוי ריצפה, דלתות, גופי תאורה, אביזרי אינסטלציה, מזגנים וכיו"ב, וכן כל שינוי, שיפוץ, תוספת ומתקן המחוברים חיבור של קבע למבנה, אפילו אלה בוצעו, הוספו או הותקנו על ידי העמותה ועל חשבונה. על אף האמור לעיל תהיה המועצה רשאית לדרוש מהעמותה, פינוי תוספות או מתקנים שהוספו או הותקנו במבנה שלא באישור המועצה, מראש בכתב, והעמותה מתחייבת לפנותם מיד עם דרישתה הראשונה של המועצה. לא פינתה העמותה תוספות או מתקנים שנדרשה לפנותם, כאמור, תהא המועצה רשאית לעשות כן ולחייב את העמותה בכל ההוצאות הכרוכות בכך.

13.3. למען הסר ספק מובהר בזאת, כי ניצול המבנה על ידי העמותה לצרכיה בתקופת הרשות כאמור לעיל, יהוו את התמורה המלאה לכל השקעותיה של העמותה במבנה, לרבות השקעותיה במבנה, במחוברים, בתשתיות ובפיתוח, והעמותה לא תהא זכאית לקבל מהמועצה כל פיצוי ו/או שיפוי ו/או החזר השקעות ו/או מקום חלופי לפעילותה במועד פינוי המבנה.

13.4. מוסכם ומובהר בזאת, כי היה ומשרד הפנים ו/או כל רשות שלטונית אחרת תקבע, כי חל איסור להתקשרות עם העמותה, מכל סיבה שהיא, תיאלץ המועצה להביא חוזה זה לסיומו תוך 7 ימים ללא כל תנאי. במקרה כאמור, לא יהיו לעמותה כל דרישות ו/או טענות כלפי המועצה.

13.5. העמותה מתחייבת כי במקרה ותפורק ו/או תופסק פעילות העמותה, תוחזר החזקה במבנה, מיידית, לרשות המועצה, וכן כל זכות הנובעת מכך.

13.6. למען הסר ספק יובהר, המבנה שנבנה על ידי המועצה הינו בבעלותה, והוא יימסר למועצה בתום תקופת החוזה או עם סיום תקופת החוזה, מכל סיבה שהיא, לפי העניין, כמפורט בחוזה זה.

14. הפרות ותרופות

14.1. חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), תשל"א-1971, יחול על הוראות חוזה זה.

14.2. הפרת הוראה מהוראות הסעיפים היסודיים בחוזה זה, תביא לביטולו והשבת הנכס מיידית לחזקת המועצה.

14.3. אי עמידה בתנאים ובהתחייבויות לעיל תביא לביטול החוזה והשבת הקרקע מיידית לחזקת המועצה.

14.4. מבלי לגרוע מכל סעד אחר ובנוסף לכל זכות של המועצה לפי חוזה ולפי הדין, המועצה תהיה זכאית לבטל את החוזה בכל אחד מן המקרים הבאים, וזאת אם העמותה לא תתקן את ההפרה, על אף שקיבלה על כך התראה בכתב מהמועצה:

14.4.1. העמותה הפרה את החוזה או הוראה מהוראותיו, הפרה יסודית, ולא תיקנה את ההפרה בתוך 30 יום מיום קבלת ההתראה מהמועצה.

14.4.2. העמותה הפרה את החוזה הפרה שאינה הפרה יסודית אך לא תיקנה את ההפרה תוך זמן סביר שנקבע על ידי המועצה במכתב התראה שנשלח על ידה.

14.4.3. הוגשה בקשה לבית המשפט להסדר נושים מטעם העמותה, לפירוקה, הכרזתה כפושטת רגל, למינוי נאמן, מפרק, מפרק זמני, קדם מפרק, כונס לחלק מהותי מנכסיה, עיקול חלק מהותי מנכסיה, וניתן צו לפי הבקשה, והבקשה לא נדחתה או לא בוטלה בתוך 30 יום מיום הגשתה.

14.4.4. העמותה קבלה החלטה על פירוק מרצון או שהוגשה נגדה בקשה לפירוק או שהוצא נגדה צו פירוק, וההחלטה לא בוטלה בתוך 30 יום.

14.4.5. הוכח להנחת דעת המועצה כי העמותה הסתלקה מביצוע החוזה.

14.4.6. אם יתברר למועצה כי הצתרה כלשהי של העמותה אינה נכונה או כי לא גילתה למועצה, לפני חתימת חוזה זה, עובדה אשר היה בה כדי להשפיע על החלטת המועצה לחתום עימה על חוזה זה.

14.5. בכל מקרה של ביטול חוזה זה, בשל הפרתו היסודית על ידי העמותה או סיומו על פי הוראות חוזה זה, מתחייבת העמותה לפנות את המבנה ולהחזירו לידי המועצה כשהוא פנוי מכל אדם וחפץ וחופשי מכל שעבוד, חוב, עיקול, או זכות של צד ג' כל שהוא. המועצה תהא רשאית להשתמש במבנה כראות עיניה, לפי שיקול דעתה המוחלט.

14.6. ככל שלא תפנה העמותה את המבנה, כאמור בסעיף 14.4 לעיל, רשאית המועצה לפעול על פי כל הוראות דין על מנת להשיב את המבנה לרשותה ולחזקתה, וזאת על חשבון העמותה אשר אף תהיה אחראית לכל ההוצאות ו/או הנזקים שיגרמו, עקב תפיסת המבנה על ידי המועצה וביצוע הפינוי כאמור. הוצאות שלא שולמו במועדן על פי דרישת המועצה, יישאו הפרשי הצמדה וריבית מיום הדרישה ועד ליום התשלום בפועל.

14.7. מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 16.5 לעיל, במקרה בו העמותה תפר את הוראות סעיף 16.4 לעיל, רשאית המועצה לנקוט בכל אחת מאלה, לפי שיקול דעתה הבלעדי:

14.7.1. לגרום לביטול השינוי שבוצע על ידי העמותה ו/או מי

מטעמה, ללא הסכמת המועצה ו/או להרוס את כל שנבנה ללא קבלת הסכמת המועצה וזאת מיד לאחר שיודע למועצה על ההפרה ומבלי שהמועצה תהיה חייבת לקבל הסכמתה של העמותה לכך ועל חשבונה של העמותה, ובלבד שניתנה לכך התראה של 14 יום מראש ובכתב.

14.7.2. לחייב את העמותה ו/או מי מטעמה בתשלום כספי

מלא בגין השינוי שיחול בערך המבנה כתוצאה מביצוע איזה מהשינויים שבוצעו, וזאת כפי שיקבע על ידי שמאי מטעם המועצה.

15. שונות

15.1. חוק הגנת הדייר (נוסח משולב), תש"ל"ב - 1972 ו/או כל חוק שיחליפו והתקנות על פיהם לא יחולו על חוזה זה, והעמותה מצהירה בזה כי לא נתבקשה ולא שילמה דמי מפתח או תשלומים העלולים להתפרש כדמי מפתח; וכי כל העבודות, השינויים, השיפורים והשכלולים אשר ייעשו במבנה, אם יעשו, אינם ולא יהיו שינויים יסודיים וכן כי בעת פינוי המבנה לא תהיה העמותה זכאית לכל תשלום כלשהו, לא כדמי מפתח ולא באופן אחר.

15.2. אין בהוראות חוזה זה כדי לגרוע מסמכותם של המועצה ו/או מוסדות התכנון המוסמכים, לפעול בהתאם לסמכויותיהם על פי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 ו/או כל חוק אחר שיבוא במקומו, לרבות קידום תב"עות חדשות שיחולו על השטח.

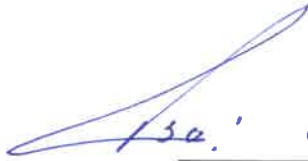
15.3. תנאי חוזה זה משקפים את המוסכם והמותנה בין הצדדים. כל שינוי של חוזה זה לאחר חתימתו חייב להיעשות בכתב ובחתימת הצדדים.

15.4. שום ויתור, הנחה, הימנעות מפעולה במועדה או ארכה מצד מי מהצדדים, לא יחשבו כויתור על זכויותיו אלא אם כן הויתור נעשה במפורש, בכתב ועל ידי מי שמוסמך לשנות מתנאי חוזה זה.

15.5. כל הודעה אשר תינתן על ידי צד למשנהו תינתן בכתב. כתובות הצדדים לצורך קבלת הודעות, כל עוד לא יודיע מי מהצדדים בכתב אחרת לצד השני, תהיינה על פי המפורט במבוא לחוזה זה. כל הודעה שתישלח על ידי צד למשנהו בדואר רשום תחשב כאילו הגיעה לתעודתה תוך 72 שעות ממועד מסירתה למשלוח, ואם נמסרה ביד או באמצעות פקסימיליה ביום העסקים הראשון לאחר מסירתה או העברתה.

ולראיה באו הצדדים על החתום : אגודת בית כנסת כפר שמריהו

העמותה


מורשי החתימה 1 מורשי חתימה 2

מועצה מקומית כפר שמריהו


תומר חר גל, רזיח
ג'יזברית
מועצה מקומית כפר שמריהו
סרג' קורשיא
ראש המועצה המקומית
כפר שמריהו
ראש המועצה
אישור

אני הח"מ תומר טואטי, עו"ד מאשר כי הי"ה שמואל כהן וישראל ספירו הינם בעלי זכויות חתימה אצל העמותה והרשאים על פי תזכירה ו/או תקנותיה ו/או על פי דין לחתום בשם העמותה וכי חתימותהם על חוזה זה בצרף חותמת העמותה מחייבת את העמותה.
אני מאשר כי השניים המוכרים לי אישית חתמו בפני.



תאריך 27/12/21

נספח א'
תשריט המבנה

כ.פ.

תאריך הנפקת האישור:		נספח ב'1 - אישור קיום ביטוחים לתקופת העבודות					
<p>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.</p>							
מבקש האישור	המבוטח	מען הנכס המבוטח / כתובת ביצוע העבודות	מעמד מבקש האישור				
מנועה מקומית כפר שמריהו /או חברות בנות	מבוקש האישור	מבוקש האישור	מבוקש האישור				
ת.ז.ח.פ.	מבוקש האישור	מבוקש האישור	מבוקש האישור				
מען	מבוקש האישור	מבוקש האישור	מבוקש האישור				
קרן היסוד 13, כפר שמריהו							
כיסויים							
פרקי הפוליסה חלוקה לפי גבולות 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'
					מ	ט	
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 עובדים					10% מסכום הביטוח מיני 250,000 ₪		
רכוש סמוך					10% מסכום הביטוח מיני 250,000 ₪		
פינוי הריסות					10% מסכום הביטוח מיני 250,000 ₪		
תקופת תחזוקה מורחבת צד ג'		ביט			12 חודשים		
אחריות מעבידים		ביט			4,000,000		302 אחריות צולבת. 307 קבלנים וקבלני משנה 309 ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור 312 כיסוי נזק שנגרם כתוצאה משימוש בצמ"ח 315 תביעות המל"ל 318 מבקש האישור מבוטח נוסף 322 מבקש האישור מוגדר כצד ג' 328 ראשוניות 329 רכוש מבקש האישור יחשב כצד ג'
להוסיף אחריות מנהלים / חברי ועד		ביט			20,000,000		309 ויתור על תחלוף מבקש האישור 319 מבוטח נוסף היה ויחשב כמעבידים 328 ראשוניות
<p>פירוט השירותים: (בכפוף לשירותים המפורטים בחוזה בין המבוטח למבקש האישור. יש לציין את קוד השירות מתוך הרשימה המפורטת בנספח ג':</p>							
009 עבודות קבלניות גדולות							
074 שיפוצים							
<p>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.</p>							
חתימת האישור							
המבטח:							

כ. א.

תאריך הנפקת האישור :		נספח ב'2 - אישור קיום ביטוחים לתקופת הפעלה				
<p>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.</p>						
מבקש האישור*	המבוטח	אופי העסקה*	מעמד מבקש האישור			
שם :		<input checked="" type="checkbox"/> נדלין	<input checked="" type="checkbox"/> משכיר			
ת.ח/פ.:		<input type="checkbox"/> שירותים	<input type="checkbox"/> שוכר			
מען :		<input type="checkbox"/> אספקת מוצרים	<input type="checkbox"/> זכיון			
מקום קרן היסוד 13, כפר שמריהו		<input checked="" type="checkbox"/> אחר :	<input type="checkbox"/> קבלני משנה			
		הפעלת בית כנסת /או פעילויות נלוות.	<input type="checkbox"/> מזמין שירותים			
			<input type="checkbox"/> מזמין מוצרים			
			<input type="checkbox"/> אחר : _____			
כיסויים						
סוג הביטוח חלוקה לפי גבולות אחריות או סכומי ביטוח	מספר הפוליסה	נוסח ומהדורת הפוליסה	תאריך תחילה	תאריך סיום	גבול האחריות/ סכום ביטוח	
					מטבע	סכום
צד ג'		ביט			4,000,000	₪
אחריות מעבידים		ביט			20,000,000	₪
ציוד ותכולה		ביט			מלוא ערך כינון	₪
אובדן רווחים		ביט			תקופת שיפוי של 12 חודשים	₪
מבנה		ביט			מלוא ערך כינון	₪
<p>פירוט השירותים (בכפוף, לשירותים המפורטים בהסכם בין המבוטח למבקש האישור, יש לציין את קוד השירות מתוך הרשימה המפורטת בנספח ג')* :</p> <p>079 שירותי דת</p> <p>096 שכירות והשכרות</p> <p>ביטול/ שינוי הפוליסה*</p> <p>שינוי לרעת מבקש האישור או ביטול של פוליסת ביטוח, לא ייכנס לתוקף אלא 60 יום לאחר משלוח הודעה למבקש האישור בדבר השינוי או הביטול.</p> <p>חתימת האישור</p> <p>המבטח :</p>						

נספח ג'

אישור תקף על ניהול תקין של העמותה

