

## חוזה למתן זכות שימוש

שנערך ונחתם בכפר שמריהו ביום 4 לחודש מרץ 2022

- ב י נ -

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

מצד אחד;

- ל ב י נ -

**תנועת הצופים העבריים בישראל (ע"ר)**

**מס' עמותה 580028454**

מרחוב לוחמי גליפולי 49, תל-אביב

על ידי מורשי החתימה מטעמה

ד"ר רבן ג. ס. 028073047  
אילנה גילוי ס. ס. 013731792

(להלן: "העמותה")

מצד שני;

**והואיל:** והמועצה הינה בעלת זכות הבעלות במקרקעין הידועים כחלקה 163 בגוש 6674, ברח' הנוטע ג'4 (צמוד לבית וייל), כפר שמריהו;

**והואיל:** והעמותה מפעילה את "שבט ני"ר" כפר שמריהו, במבנה, מאז שנת 1965 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 שבט הצופים, בשטח כולל של כ- 195 מ"ר;

**והואיל:** והמועצה נעתרה לבקשת העמותה והינה מסכימה ליתן לעמותה זכות שימוש במבנה, לצורך הפעלת שבט הצופים 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 שבט הצופים כאמור, לתקופה ובהתאם לתנאים המפורטים בחוזה זה להלן, זאת לאור עמידת העמותה בתנאים המיוחדים ובתבחינים הכללים שנקבעו על יד המועצה;

תנועת הצופים העבריים בישראל  
ע"ר 580028454  
בית פיליפס, לוחמי גליפולי 49  
תל אביב 67068  
טל: 03-6303660 פקס: 03-6303696

עמוד 1 מתוך 17

**והואיל:** והעמותה מצהירה כי הינה מוסד ציבורי כהגדרתו בסעיף 9 לפקודת מס הכנסה (נוסח חדש) והשימוש במבנה מיועד למטרה ציבורית כהגדרתה בסעיף 3(2)(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 שבט הצופים 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 בצידי:

"המקרקעין";

"החלקה" חלק מחלקה 163 בגוש 6674 - רחוב הנוטע ג' (צמוד לבית וייל), כפר שמריהו.

"המבנה"

מבנים קיימים בשטח של כ- 195 מ"ר המשמשים את העמותה למטרת הפעלת שבט הצופים. למען הסר ספק יודגש, בית הנוער אינו נכלל בשטח המבנה המוקצה נשוא חוזה זה.

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.

תנועת הצופים העבריים בישראל  
ע"ר 570028459  
בית פיליפס, לוחמי ג'ליפולי 49  
תל אביב 67068  
טל: 03-6303678  
פקס: 03-6303678

1.6. המועצה מצהירה, כי היא מבטחת את המבנה וצמודותיו בערך כינון וכן מחזיקה בביטוח צד על שטח עמוד 2 מתוך 17

10  
10

1.7. 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, מוס, אי התאמה או פגם כלשהו, ביחס לחלקה ו/או למבנה.

1.8. 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.

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

1.10. העמותה מצהירה כי תדאג לגידור בטיחותי של המגרש, בתיאום עם המועצה.

## 2. רשות השימוש ומטרתה

2.1. המועצה מעניקה בזאת לעמותה זכות שימוש לשם הפעלת שבט הצופים 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. בתום תקופת רשות השימוש, כמפורט בסעיף 5.1 לעיל, ובכפוף להתחייבויות העמותה, יוחזר המבנה למועצה ללא כל התניה מכל מין וסוג שהוא, לרבות כל צמודי הקרקע הקיימים בו כגון: כל ריהוט קבע המחובר למבנה, מזגנים וכיו"ב, ככל וישנם, וזאת על פי ההוראות המפורטות בחוזה זה להלן.

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

תנועת הצופים העבריים בישראל  
ע"ר 580028474  
בית פיליפס, לוח 49  
תל אביב 67068  
טל: 03-6303660 פקס: 03-6303696

4. דמי רשות שימוש

10/10

4.1. תמורה זכות השימוש במבנה תשלם העמותה למועצה, דמי שימוש סמליים בסך 1 ש"ח, 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 לתשלום.

## 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 מקבלת על עצמה את האחריות המלאה בשל כל התוצאות של אי מילוי כל חוק, פקודה, חוק עזר, הוראה או דרישה החלים עליה, 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 שבט הצופים (להלן: "השימוש"), וכן לתשלום פיצויים שיוטלו עקב או כתוצאה מהשימוש והעמותה פוטר 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 שבט הצופים במבנה, העמותה מתחייבת לדאוג להשגתם של כל הרישיונות והאישורים הנדרשים לעניין זה על פי כל חיקוק ו/או כל דין, ככל ונדרשים.

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 ובבנוי עליו, במשרדיו ומתקניו, ולעיין בספרי חשבונות העמותה כדי לוודא את קיומן של הוראות חוזה זה על ידי העמותה.

תנועת הצופים העבריים בישראל  
ע"ר 58028454  
בית פיליפס, לוחמי גליל 49  
תל אביב 67068  
טל: 03-6303660 פקס: 03-6303696  
עמוד 4 מתוך 17

10  
C.C.

- 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 שיתאמו 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 בבילוי 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 מחוץ לשטח המבנה והיא מתחייבת להישמע להוראות המועצה ופקידיה בכל הקשור לאחזקת המבנה, ניקיונו, תנאי התברואה בו, אחסנת ציוד ומתקנים בו וכיו"ב.
- 5.14 ההקצאה כפופה להכשרת/הסדרת היתרי הבנייה למבנים היבילים שעל המקרקעין, ככל ונדרש. העמותה מצהירה ומתחייבת כי, ככל ותידרש על ידי המועצה, תפנה לאלתר, את המבנים שאינם ניתנים להכשרה כאמור.
- 5.15 העמותה מתחייבת לפעול להסדרת סוגיית הבטיחות והנגישות במבנה, בתיאום עם המועצה.
- 5.16 העמותה מתחייבת לדאוג לגידור בטיחותי של המגרש, בתיאום עם המועצה.

## 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.

תנועת הצופים העבריים בישראל  
ע"ר 590028454  
בית פיליפס, ליה"ט ג'ליצובי 49  
תל אביב 67068  
טל: 03-6303660 פקס: 03-6303696

עמוד 5 מתוך 17

✓  
c/c

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.

7.1.5. כל שינוי בגידור הבטיחותי שיוקם על המגרש, כתנאי מקדמי לחוזה זה.

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 בנזיקין

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 שיפוץ המבנה היה ויבוצע על ידי העמותה ו/או מי מטעמה, למעט במקרה בו הנזק נגרם בכוונת זדון ו/או רשלנות מצד המועצה

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 מוזמנים ו/או למבקרים והנובעים ו/או קשורים בשימושה של העמותה במבנה ו/או בפעילויות העמותה או מי מטעמה 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 14 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 תוך זמן סביר 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 ויבוצעו).

9.2. ככל שידרשו עבודות ההקמה 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 פוטר 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 מחדל של העמותה ומי מטעמה בקשר עם ההתקשרות
- (4) ביטוח חבות מעבידים מורחב לשפות את המועצה היה ותוטל עליה אחריות כמעבידה לנוקים בגין תאונת עבודה ו/או מחלות מקצוע שיגרמו לעובדי העמותה בקשר עם ההתקשרות.
- (5) ביטול זכות השיבוב ו/או התחלוף כלפי המועצה, למעט כלפי מי שגרם לנזק בזדון.
- (6) 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, 30 יום לפחות לפני מועד הביטול ו/או השינוי המבוקש.
- (7) חריג רשלנות רבתי ככל וקיים בפוליסות מבוטל.
- (8) 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 חוזה הביטוח תשמ"א – 1981, ולמען הסר ספק העמותה וחברת הביטוח יוותרו על טענה של ביטוח כפל כלפי הנ"ל.
- (9) היקף הכיסוי בפוליסות לא יפחת מהיקף הכיסוי על פי פוליסות "ביט" או נוסח מקביל אחר התקפות במועד התחלת הביטוח.
- (10) 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

התנועת הצומים העבריים בישראל  
ע"ח 586028454  
בית פיליפס, סחמי אילפולי 49  
תל אביב 67068  
טל: 03-6303660 פקס: 03-6303696

עמוד 8 מתוך 17



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 שבט הצופים ביחס לשימוש במבנה.

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, ותשלומי החובה לסוגיהם, העירוניים והממשלתיים, החלים או שיחולו על המחזיקים ו/או המשתמשים בקשר עם המבנה. זאת ככל שהעמותה אינה פטורה על פי דין מהתשלומים האמורים.

11.5. העמותה מתחייבת לשלם, באופן שוטף, את כל הוצאות המים, החשמל וכל הוצאה אחרת הנובעת מפעילותה במקום.

#### 12. איסור רישומים בלשכת רישום המקרקעין

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.

תנועת הצופים העבריים בישראל  
ע"ר 589028489  
בית פיליפס, לוחמי גלילי 49  
תל אביב 67068  
טל: 03-6303660  
עמוד 9 מתוך 17

13. תום תקופת החוזה

א.א.

- 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 30 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, תוך 7 ימים, לרשות המועצה, וכן כל זכות הנובעת מכך.
- 13.6. למען הסר ספק יובהר, המבנה הינו בבעלות המועצה, והוא יושב 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.

תנועת הצופים העבריים בישראל  
ע"ר/ 580028454  
בית פיליפס, לחמית, תל אביב 67068  
טל: 03-6303660 פקס: 03-6303696

עמוד 10 מתוך 17

ר/ר  
ר/ר

- 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 הצהרה 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 אתראית 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), תשל"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 המוסכס 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

תנועת הצופים העבריים בישראל  
ע"ר 580028454  
בית פליפס, לוחמי גליפולי 49  
תל אביב 67068  
טל: 03-6303696

ק"ר כ"ן - נ"ל  
א"ל ש"ר"ל - ס"א/כ"ן - נ"ל  
מורשי החתימה

ולראיה באו הצדדים על החתום:

מועצה מקומית כפר שמרית  
גזבר  
מועצה מקומית כפר שמרית  
גזברית  
אישור  
ראש המועצה המקומית  
כפר שמרית



אני הח"מ ר"מ, עו"ד מאשר כי הי"ה ק"ר כ"ן - נ"ל הינו בעל זכויות חתימה

אצל העמותה והרשאי על פי תזכירה ו/או תקנותיה ו/או על פי ח"ן לתחום בשם העמותה וכי חתימתו על חוזה זה בצרוף חותמת העמותה מחייבת את העמותה.

רם תורן, עו"ד  
מס' רישון 15179  
גדעון פישור ושות'  
מרכז עזריאלי, מגדל עתשולסקי, 39. ת"א

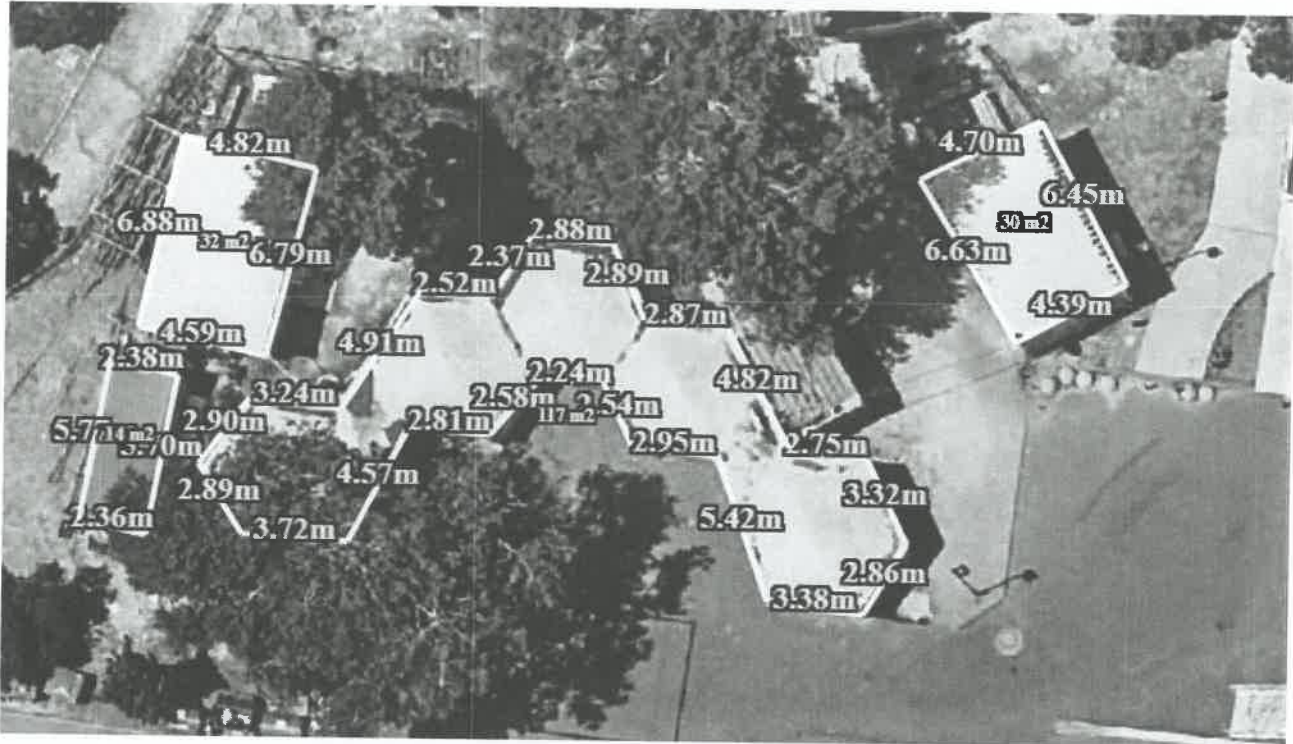
תאריך 5/4/22

תנועת הצופים העבריים בישראל  
ע"פ 580028454  
בית פיליפס, לחמ"ג גליפולי 49  
תל אביב 67048  
טל: 03-6303660 פקס: 03-6303696

עמוד 13 מתוך 17

פ  
C.A

נספח א'  
תשריט המבנה



סרג קורשיא  
ראש המועצה המקומית  
כפר שמריהו

תנועת הצופים העבריים בישראל  
ע"ר 580028454  
בית פיליפס, לחמי ליפולי 49  
תל אביב 68  
טל: 03-6303660 פקס: 03-6303696

10