



א' ניסן, תשע"ז
28 מרץ, 2017
15 - ו
(עמותת כפר-סבא הצעירה)

לכבוד
אושרת גני גונן
מנכ"ל העירייה

הנדון: "עמותת שלום" - בקשה לאישור מועצה

1. ועדת הקצאות המליצה להקצות ל"עמותת שלום" שמספרה 58-0420743, שטח בגודל כ- 500 מ' ברח' משה סנה פינת רח' מנחם בגין בגוש 6430 חלק מחלקה 183 למטרת הקמת בית כנסת.
2. ההקצאה הינה לתקופה של 24 שנים + 11 חודש.
3. רצ"ב:
 - א. הסכם פיתוח והסכם חכירה חתומים ע"י העמותה.
 - ב. חוות דעת משפטית של היועץ המשפטי לעירייה, עו"ד אלון בן זקן.
 4. ההסכמים מותנים באישור מועצה.
 5. לפיכך, נא להביא לאישור מועצת העיר את ההסכמים המצ"ב.

בכבוד רב,

אילה זיו, עו"ד
מנהלת מח' נכסים

כפר סבא



יצימן 137, כפר סבא 44100 טל. 09-7649195 / 6, פקס. 09-7646423

המח' נכסים

Email: ayalaz@ksaba.co.il



כ"ט אדר, תשע"ז
27 מרץ, 2017
גו"ח – 6430/183

לכבוד
חברי מועצת העיר
כפר-סבא

**הנדון: חוות דעת משפטית –
התקשרות בהסכם פיתוח ובהסכם חכירה עם "עמותת שלום"**

להלן חוות דעתי המשפטית בעניין התקשרות בהסכם פיתוח ובהסכם חכירה עם "עמותת שלום" (להלן: העמותה) להקמת בית כנסת.

1. עיריית כפר-סבא הינה הבעלים של מגרש בגודל כ- 500 מ' המהווה חלק מחלקה 183 בגוש 6430 רח' משה סנה פינת רח' מנחם בגין בכפר-סבא. (להלן: המגרש)
2. עמותת "שלום" אשר מספרה 58-0420743 ביקשה להקים בית כנסת על המגרש ולצורך כך ביקשה מהעירייה להקצות לה את המגרש.
3. הוועדה להקצאת קרקעות ומבנים ללא תמורה או בתמורה סמלית המליצה להקצות את המגרש לעמותה, לתקופה של 24 שנים ו- 11 חודשים שיחלו מיום סיום הבניה.
4. ההודעה בדבר ההקצאה פורסמה כנדרש בעיתונות ועל לוחות המודעות.
5. העמותה חתמה על הסכם פיתוח והסכם חכירה המצ"ב.
6. בהתאם להוראות תקנה 3(2)(ג) לתקנות העיריות (מכרזים) תשמ"ח – 1987, העירייה רשאית להתקשר בחוזה ללא מכרז, כאשר "המקרקעין מועברים למוסד ציבורי למטרות חינוך, תרבות, מדע, דת, צדקה, סעד, בריאות או ספורט והם מיועדים לאחת מהמטרות האמורות".

2 / ..



- 2 -

7. לפיכך, ולאור כל המפורט לעיל, אין מניעה משפטית לאשר את ההתקשרות בהסכם פיתוח ובהסכם החכירה המצ"ב עפ"י החלטת מועצת העירייה ברוב חבריה.

8. לפיכך, מועברים ההסכמים יחד עם חוות דעתי זו לאישור המועצה.

9. לסיכום

לאור כל המפורט לעיל,
אין מניעה משפטית להתקשר עם עמותת "שלום" ע.ר. 58-0420743 בהסכם פיתוח ובהסכם חכירה להחכרת המקרקעין לתקופה של 24 שנים ו- 11 חודשים בפטור ממכרז.

בברכה,
עו"ד אלון בן זקן
היועץ המשפטי לעירייה

תיוק: 330521

גו"ח - 6430/183
 (ביכנ"ס שלום)
 - ביסח 2 -

הסכם פירוח

שנערך ונחתם בכפר-סבא ביום _____ לחודש _____ שנת _____

בין:

עיריית כפר-סבא
 מרחוב ויצמן 135 כפר-סבא
 ע"י ב"כ המוסמכים לחתום בשמה:
 1. מנכ"ל העירייה - אישרת גני גונן
 2. גזבר העירייה - שגיא רזכל
 להלן - העירייה

מצד אחד

לבין:

עמותת "שלום-תורת ישראל, איץ ישראל, עם ישראל"
 עמותה מס' 58-0420743
 כתובת: קרן המוסיקה 1/1 כפר סבא 4464709
 ע"י ב"כ המוסמכים לחתום בשמה:
 1. מאיר בר לב ת.ז. 051361715
 2. יצחק ג'אן סבסטיאן סלב ת.ז. 309966638
 להלן: העמותה

מצד שני

הואיל:

ועיריית כפר-סבא (להלן: העירייה) הינה הבעלים של מגרש בגודל כ- 500 מ', חלק מחלקה 183 בגוש 6430 רח' משה סנה פינת רח' מנתם בגין כפר-סבא, המסומן באדום בתרשים הרצ"ב. (להלן: המגרש)

והואיל:

והעמותה פנתה לוועדה להקצאת קרקעות ומבנים ללא תמורה בבקשה להקצאת קרקע להקמת בית-כנסת.

והואיל:

והועדה להקצאת קרקעות ומבנים ללא תמורה או בתמורה סמלית המליצה להקצות את המגרש לעמותה.

והואיל:

וההקצאה פורסמה כגדרש.

והואיל:

וההקצאה פטורה ממכרז לפי סע' 3(2)(ג) לתקנות העיריות (מכרזים) התשמ"ח-1987.

והואיל

והעמותה מצהירה כי היא מבקשת להקים בית כנסת על המגרש.

והואיל:

והעירייה מוכנה להעמיד את המגרש לרשותה של העמותה לשם הקמת בית כנסת (להלן: "המבנה" או "בית הכנסת") וזאת כבר-רשות בלבד, והעמותה מסכימה לקבל את המגרש לרשותה לשם בניית בית כנסת.

("המגרש" ומבנה "בית הכנסת" שיבנה עליו יכונן להלן: "הכנס")

הואיל: ומועצת העיר בישיבתה מיום _____ אישרה את החתימה על הסכם הפיתוח והסכם החכירה בהתאם להמלצת "הועדה להקצאת קרקעות ומבנים ללא תמורה או בתמורה סמלית"

הואיל והעיריה מוכנה להחכיר ללא תמורה לעמותה את המגרש לעשרים וארבע שנים + 11 חודש, והכל בתנאים המפורטים בהסכם זה.

אי לכך הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. מבוא

המבוא להסכם זה מהווה חלק מההסכם ובלתי נפרד הימנו.

2. הצהרות העמותה

- א. החותמים אישית על הסכם זה מצהירים כי הם מוסמכים לחתום בשם העמותה.
- ב. העמותה מצהירה כי היא מבקשת להקים בית כנסת על המגרש.
- ג. העמותה מצהירה כי בדקה ומצאה את המגרש מתאים למטרת ההקצאה לרבות מצבו הפיזי והמשפטי והיא מוותרת על כל טענה נגד העירייה או הועדה המקומית לתכנון ובניה כפר-סבא בנידון.

3. מטרת ההקצאה

מטרת ההקצאה הינה לשם הקמת בית כנסת. העמותה תהא רשאית להפעיל את בית הכנסת כמקום תפילה, בו יקוימו תפילות, הרצאות קבלת קהל לתושבים הזקוקים לסיוע בנושאי יהדות, שמחות ואירועים כמקובל בבתי כנסת, וכן לקיים פעילויות בכל נושא הקשור ליהדות.

4. הרשות

העירייה מעניקה בזאת לעמותה רשות לבנות בית כנסת על שטח בגודל כ- 500 מ' בגוש 6430 חלק מתלקה 183, רח' משה סנה פינת מנתם בגין, לפי תשריט המצורף להסכם זה ומסומן "א" ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו.

5. תקופת הרשות

- א. הרשות הניתנת לעמותה על פי הסכם זה הינה לתקופה של 3 שנים שיתחילו מיום שהעמותה תציג לגזבר העירייה הסכם מטעמה עם תורם. (להלן: "תקופת הרשות")

ב. תקופת הרשות הינה בהתאם לשלבים כדלקמן:

שלב א' – תכנון, התארגנות וקבלת היתר- 12 חודשים ממועד תחילת תקופת הרשות.

שלב ב' - בניה- 24 חודשים מקבלת היתר בניה.

6. הסכם חכירה

א. כמעמד החתימה על הסכם זה יחתמו הצדדים בראשי - תיבות על הסכם חכירה הרצ"ב.

ב. הסכם החכירה הינו לתקופה של 24 שנים + 11 חודש שתחילתן ממועד סיום הבניה.

7. הקמת בית הכנסת

א. העמותה מתחייבת לעשות את כל הנדרש על מנת להקים במגרש בית כנסת.

ב. העמותה תקים את בית הכנסת על פי התוכניות שיוכנו על ידיה, ובהתאם להיתר הבניה שיוצא על ידי מאת הועדה המקומית לתכנון ובניה, ועל פי הוראות כל דין - לרבות חוק התכנון והבניה, תשכ"ה- 1965, ותקנותיו.

ג. העמותה מצהירה ומתחייבת בזאת, כי העבודות הכרוכות בהקמת בית הכנסת תעשינה על ידי קבלן רשום לעבודות אלה, על פי הוראות חוק רישום קבלנים, תשכ"ט- 1969.

8. התחייבויות העמותה

א. העמותה מתחייבת כי לפני שתקבל היתר בניה וכתנאי מוקדם לפני עליה לשטח היא תציג בפני גזבר העירייה.

(1). דפי בנק או הסכם תרומה ותוכנית עסקית לבניית בית הכנסת.

(2). אומדן עלויות חתום ע"י מהנדס מטעם העמותה, או לחילופין הסכם בניה בין העמותה לקבלן שיבנה את בית הכנסת.

(3). פוליסת ביטוח צד ג' ופוליסת ביטוח עבודות קבלניות, כשהעירייה תהיה מוטבת בפוליסות הביטוח הנ"ל בנוסף לעמותה. הפוליסות יהיו בנוסח כפי שיאושר ע"י הממונה על הביטוח בעירייה.

ב. העמותה מתחייבת להגיש בקשה להיתר בניה לא יאוחר מ- 9 חודשים ממועד תחילת תקופת הרשות על פי הסכם זה.

ג. העמותה מתחייבת בזאת כי עבודות הקמת בית הכנסת תסתיימנה לא יאוחר מחום 24 חודשים ממועד קבלת היתר הבניה, העמותה תהא רשאית לפנות בבקשה לעירייה להארכת מועד של עד 2 שנים נוספות מעבר לתקופה הקבועה בסעי' 5 א' לעיל, מטעמים שיפורסו על ידה.

ד. העמותה מתחייבת להשתמש בנכס אך ורק למטרה לשמה ניתנה ההקצאה.

ה. העמותה מתחייבת להמציא לעירייה מידי שנת כספים דיווחים כספיים, ככל שתידרש, בקשר לשימוש במגרש, במועדים ובמתכונת שתיקבע העירייה.

ו. העמותה מתחייבת לאפשר למבקר ולמפקחים מטעם העירייה לבקר במגרש ובבנוי עליו, במשרדיו ובמתקניו, ולעיין בספרי החשבונות שלו.

ז. העמותה מתחייבת כי לא תעשה בנכס פעילות עסקית או מסחרית למטרות רווח, למעט פעילות למימון מטרות העמותה.

ח. העמותה מתחייבת כי לא תעשה בנכס פעילות פוליטית או מפלגתית.

9. הוצאות

מוסכם בזאת מפורשות על ידי העמותה כי כל ההוצאות הדרושות ו/או הכרוכות בהקמת בית הכנסת תחולנה עליה, ועליה בלבד.

"הוצאות" - בסעיף זה - לרבות הוצאות תכנון, מיס, חשמל, הוצאות פיתוח השטח, הוצאות התקנת החשמל וכל הוצאה נוספת ו/או אחרת הדרושה ו/או הכרוכה ישירות בהקמת בית הכנסת. אגרות בניה והיטלים, באם יחולו, ישולמו בהתאם להוראות כל דין.

10. הבעלות

מוסכם בזאת מפורשות, כי המגרש יישאר בבעלות העירייה, על אף שהעמותה היא שתישא בעלויות בניית בית הכנסת, והכל בכפוף לאמור בהסכם זה ובהסכם החכירה.

11. החזקת המגרש והמבנה

העמותה מתחייבת לשאת בכל ההוצאות הדרושות ו/או הכרוכות בהחזקת המגרש והמבנה לרבות כל המיסים הממשלתיים והעירוניים ואחרים, החלים או שיחולו, אם יחולו, על המגרש והמבנה במשך כל תקופת הרשות ותקופת החכירה.

12. הגבלת הרשות

על מנת למנוע ספק מוסכם ומוצהר בזאת בין הצדדים מפורשות:

א. רשות השימוש הניתנת על פי הסכם זה, אינה מוגנת על ידי חוק הגנת הדייר (נוסח משולב), תשל"ב-1972 ותקנותיו ו/או כל חוק שיבוא במקומו.

- ב. מוסכם ומוצהר בין הצדדים, כי הרשות הניתנת לעמותה על פי הסכם זה הינה רשות אישית לעמותה ואין רשות זו ניתנת להעברה.
העמותה מתחייבת שלא להעביר את הרשות על פי הסכם זה - כולה או חלקה - לאדם כלשהו ו/או לכל גוף משפטי שהוא, אלא אם תקבל את רשות העירייה בכתב ומראש.
- ג. העמותה אינה רשאית למשכן ו/או לשעבד את זכויותיה במגרש ובמבנה שיקום עליו, אלא אם תקבל הסכמת העירייה בכתב ומראש לעשות כן.

13. אחריות העמותה

- א. העירייה לא תהא אחראית בגין כל נזק, עבירה או מפגע כלשהו שיגרמו לעמותה ו/או לכל צד שלישי, או לרכוש, עקב כניית בית הכנסת והשימוש בו על ידי העמותה ו/או ברשותם ו/או מטעמם, והעמותה בלבד תהיה אחראית כלפי העירייה ו/או כלפי כל גוף ו/או כל פרט, בגין כל נזק, עבירה או מפגע כאמור לעיל, ועל העירייה לא תחול כל אחריות בקשר לכך.
- ב. לפי דרישת העירייה תנהל העמותה את ההגנה בכל משפט נגד העירייה הקשור לבניית בית הכנסת, במקרה כזה תיתן העירייה יפוי כח לפרקליטי העמותה שייבחרו על ידי העמותה לשם כך.
כל ההוצאות לרבות שכ"ט הפרקליטים, שייבחרו על ידי העמותה - יחולו על העמותה.
- ג. אם העירייה תחויב בפסק דין חלוט ע"י בימ"ש או בורר לשלם סכום כלשהו כתוצאה מנזק, עבירה או מפגע כאמור בס"ק א' לעיל, מתחייבת העמותה לפצות ו/או לשפות את העירייה על כך תוך 7 ימים מעת דרישתה.
- ד. בכל מקרה בו תידרש העירייה לשלם פיצוי או סכום כלשהו בגין כל נזק, עבירה או מפגע כאמור בס"ק א' לעיל ותרצה לשלם לניזוק סכום כלשהו כאמור, לא תעשה כן אלא לאחר התייעצות עם העמותה או מי מטעמה.

14. ביטוח

- א. העמותה מתחייבת כי יהיו בידה פוליסת ביטוח צד ג' ופוליסת ביטוח עבודות קבלניות, כשהעירייה תהיה אחת המוטבים בנוסף לעמותה, בפוליסות הביטוח הנ"ל.
הפוליסות יהיו בנוסח כפי שיאושר ע"י הממונה על הביטוח בעירייה.
- ב. העירייה תהיה מבוטח נוסף בפוליסה כאמור, וכן תכלול הפוליסה סעיף של אחריות צולבת.

15. קיום חוקים

- א. העמותה מתחייבת למלא אחר כל החוקים ו/או התקנות לרבות חוקי העזר העירוניים, לעניין בניית בית הכנסת והשימוש בו.

ב. העמותה מתחייבת לפעול בהתאם ובכפוף להוראות כל דין בכל הנוגע להסכם זה והסכם החכירה.

ג. העמותה מתחייבת כי במשך כל תקופת ההסכם יהיו בידה כל הרישיונות וכל ההיתרים הנדרשים לקיום הפעילות.

16. העברת זכויות העירייה

העירייה תהא רשאית להעביר, בכל עת, את זכויותיה כולן או מקצתן, בכפוף להתחייבויותיה עפ"י הסכם זה כלפי העמותה ומבלי לגרוע מהן, ללא צורך לקבל את הסכמת העמותה.

17. עבודת תשתית בחלקה

העירייה תהא רשאית להעביר דרך החלקה בכל תקופת הסכם הפיתוח, בעצמה ו/או באמצעות אחרים צינורות למים, לתיעול, לגז, לחשמל ולמטרות אחרות, והעמותה תהיה חייבת לאפשר לעירייה ו/או לעובדיה ו/או למי מטעמה לעלות על החלקה ולהוציא לפועל את העבודות ו/או התיקונים הדרושים, והכל בתאום מראש עם העירייה, ובהחזרת מצב לקדמותו ע"י העירייה.
כל תקופת עיכוב בבניית בית הכנסת שייגרם כתוצאה מעבודות תשתית של העירייה בחלקה, תתווסף לתקופה הקבועה בסעי' 5 א' לעיל.

18. ביטול הרשות

העירייה תהא זכאית לבטל את הרשות לפי הסכם זה בקרות אחד מהמקרים המפורטים להלן, ובתנאי שנתנה לעמותה אורכה של 60 יום מראש לתיקון ההפרה, והעמותה לא תיקנה את ההפרה באותו מועד.

- א. העמותה לא הגישה בקשה להיתר בניה תוך 9 חודשים מתחילת תקופת הרשות.
- ב. העמותה השתמשה בנכס שלא למטרת ההקצאה.
- ג. העמותה לא סיימה את בניית בית הכנסת תוך התקופה הקבועה בהסכם זה.
- ד. העמותה העבירה לאחר זכויות שהוענקו לה בהסכם זה, בלי לקבל אישור העירייה בכתב ומראש לעשות כן.
- ה. העמותה לא הציגה הסכם עם תורם תוך 12 חודש ממועד החתימה על ההסכם.
- ו. העמותה עשתה בנכס שימוש פוליטי או מפלגתי.
- ז. העמותה עשתה במבנה שימוש מסחרי, למעט פעילות למימון מטרות העמותה.

19. תוצאות ביטול ההסכם

- א. התבטל ההסכם, מאחת העילות המפורטות בסעי' 18, תפגה העמותה את הנכס תוך 90 ימים מיום שתידרש לכך על ידי העיריה ותמסור את החזקה וכו במצבו בעת ביטול ההסכם, כשהוא פנוי מכל אדם וחפץ.
- ב. העמותה לא תהיה זכאית לפיצוי ו/או לתשלום כלשהו עקב פינוי הנכס לרבות תשלום עבור השקעותיה, החזר הוצאות וכו' והיא מוותרת על כל טענה ו/או תביעה בגין ביטול ההסכם ופינוי הנכס שהועמד לרשותה על פי הסכם זה.
- ג. העירייה מתחייבת כי אם הנכס יעבור לרשותה, היא תעשה בו שימוש בהתאם למטרות העמותה או למטרה אחרת שתוסכם ע"י העמותה. בכל מקרה התורמים לא יאבדו את זכותם להנצחה על פי הסכמי התרומות. במקרה של חילוקי דעות בנושא, יפנו הצדדים להחלטת בורר מוסכם בנושא.

20. עיקול/פרוק

בכל מקרה בו ניתן צו לפרוק העמותה ו/או יוטל עיקול על הנכס ו/או על זכויותיה של העמותה בנכס, תנהג העירייה בהתאם להוראות שתקבל בנושא. במקרה שיוטל צו פירוק/עיקול ניתנת לעמותה אפשרות של 90 יום לביטול הצווים הנ"ל.

21. ויתור הימנעות מפעולה

כל ויתור, הימנעות מפעולה במועדה או מחדל מצד העיריה, לא יחשבו כויתור העיריה על זכויותיה, אלא אם כן ויתרה על כך העיריה בכתב ומראש.

22. שינוי

כל שינוי בהסכם זה יעשה בכתב, ולא תשמע כל טענה על שינוי בע"פ או מכללא.

23. כתובות והודעות

- א. כתובות הצדדים הן כמפורט במבוא להסכם זה.
- ב. כל הודעה אשר תישלח על ידי אחד הצדדים למשנהו על פי הכתובות דלעיל תחשב כמתקבלת תוך 72 שעות מעת מסירתה כדבר דואר רשום.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

מאנוכי ברק
 סלמה יצחק
 (2005-05-10)

ה ע מ ו ת ה

ה ע י ר י ה

עמותת "משכן שלום"
 בית יהדות מחקו ראשל"צ (ע"ר)
 מס עמותה: 580420743
 קרן המוסקה 1/1 כפר סבא
 דוא"ל: meirbarlev@gmail.com טלפון: 052-423-89-89

תיק: 326221

גו"ח – 6430/183
 (ביכ"ס שלום)
 - פרט 2 -

הסכם חכירה

שנערך ונחתם בכפר-סבא ביום _____ לחודש _____ שנת _____

בין:
 עיריית כפר-סבא
 מרחיב ויצמן 135 כפר-סבא
 ע"י ב"כ המוסמכים לחתום בשמה:
 1. מבכ"ל העירייה – אושרת גני גובן
 2. גזבר העירייה – שגיא רוכל
 להלן – העירייה

מצד אחד

לבין:
 עמותת "שלום-תורת ישראל, ארץ ישראל, עם ישראל"
 עמותה מס' 58-0420743
 כתובת: קרן המוסיקה 1/1 כפר סבא 4464709
 ע"י ב"כ המוסמכים לחתום בשמה:
 1. מאיר בר לב ת.ז. 051361715
 2. יצחק ג'אן סבטיאן סלם ת.ז. 309966638
 להלן: העמותה

מצד שני

הואיל:
 ועיריית כפר-סבא (להלן: העירייה) הינה הבעלים של מגרש בגודל כ- 500 מ', חלק מחלקה 183 בגוש 6430 רח' משה סנה פינת רח' מנחם בגין כפר-סבא, המסומן באדום בתרשים הרצ"ב. (להלן: המגרש)

והואיל
 והעירייה מוכנה להחכיר לעמותה את המגרש לעשרים וארבע שנים + [1] תודש, והכל כתנאים המפורטים בהסכם זה.

והואיל
 והצדדים חתמו על הסכם פיתוח שמספרו _____ בנושא.

והואיל
 והעמותה סיימה את הקמת בית הכנסת.

והואיל
 וברצון העמותה לחכור מן העירייה את המגרש שעליו נבנה בית הכנסת ע"י העמותה (להלן: "הכנס") וברצון העירייה להחכיר לעמותה את הנכס בהתאם להוראות חוזה.

אי לכך הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן

1. מבוא

המבוא להסכם זה מהווה חלק אחד ובלתי נפרד הימנו.

2. הצהרות

א. החותמים אישית על הסכם זה מצהירים כי הם מורשי החתימה מטעם העמותה ומוסמכים לחתום בשם העמותה.

ב. העמותה מצהירה כי בדקה ומצאה את הנכס מתאים למטרת ההקצאה לרבות מצבו הפיזי והמשפטי והיא מוותרת על כל טענה נגד העירייה בנידון.

3. החכירה

העירייה מחכירה בזאת לעמותה מגרש בשטח של כ- 500 מ' המצוי בחלק מחלקה 183 בגוש 6430 שעליו נבנה על ידי העמותה בית כנסת, לפי תשריט המצורף להסכם זה, מסומן "א" ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו. (להלן: "הנכס")

4. מטרת החכירה

מטרת החכירה היא לצורך הפעלת בית הכנסת כמקום תפילה, בו יקוימו תפילות, הרצאות, קבלת קהל לתושבים הזקוקים לסיוע בנושאי יהדות, שמחות ואירועים כמקובל בבתי כנסת, וכן לקיים פעילות בכל נושא הקשור ליהדות.

5. תקופת החכירה

תקופת החכירה המוענקת לפי הסכם זה הינה לעשרים וארבע שנים + 11 חודש שתחילתן מיום סיום הבניה. (להלן: "תקופת החכירה")

6. התחייבויות העמותה

א. העמותה מתחייבת להשתמש בנכס אך ורק למטרה לשמה ניתנה ההקצאה.

ב. העמותה מתחייבת לעמוד בתנאים המיוחדים וכתבחינים הכלליים שקבעה העירייה בקשר להקצאה.

ג. העמותה מתחייבת להמציא לעירייה מידי שנת כספים דיווחים כספיים ככל שתידרש בקשר לשימוש במגרש, במועדים ובמתכונת שתיקבע העירייה.

- ד. העמותה מתחייבת לאפשר למבקר ולמפקחים מטעם העירייה לבקר במגרש ובבנוי עליו, במשרדיו ובמתקניו, ולעיין בספרי החשבונות שלו.
- ה. העמותה מתחייבת כי לא תעשה בנכס פעילות עסקית או מסחרית למטרות רווח, למעט פעילות למימון מטרות העמותה.
- ו. העמותה מתחייבת כי לא תעשה בנכס פעילות פוליטית מפלגתית.

7. רישום החכירה

- א. לאחר קיום כל התחייבויותיה של העמותה ולאחר סיום הבניה תאפשר העירייה לעמותה לרשום את זכות החכירה על שמה.
- ב. רישום זכות החכירה כאמור יעשה על ידי העמותה ועל חשבונה.
- ג. כל ההוצאות הכרוכות בפתיחת תיק, הכנתו, הכנת הניירות והמפות הדרושים, אגרות רישום וכל ההוצאות האחרות לצרכי הרישום הכרוך בכך, יחולו על העמותה וישולמו על ידה.
- ד. העירייה מתחייבת לחתום על כל המסמכים לשם ביצוע רישום החכירה, ובתנאי שיומצאו לה ע"י העמותה ועל חשבונה.

8. הבעלות

- א. מוסכם בזאת מפורשות, כי המגרש יישאר בבעלות העירייה, וזאת על אף שהעמותה היא שתישא בעלויות בניית בית הכנסת.
- ב. לכשתפנה העמותה את הנכס, בין בתום תקופת החכירה ובין לפני כן, יהא עליה להעביר לעירייה את הנכס כשהוא פנוי מכל אדם וחפץ ומכל שעבוד או זכות צד שלישי.

9. אי תחולת חוק הגנת הדייר

- העמותה מצהירה בזאת כי ידוע לה שהזכות הניתנת לה על פי הסכם זה לגבי הנכס אינה מוגנת על פי חוק הגנת הדייר (נוסח משולב), תשל"ב-1972 ותקנותיו. העמותה מצהירה כי לא שילמה לעירייה דמי מפתח או כל סכום אחר העלול להיחשב כדמי מפתח.



10. איסור העברת זכויות

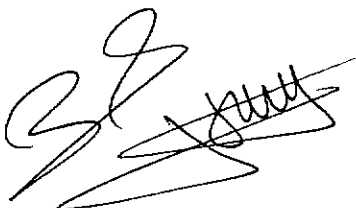
- א. הזכות הניתנת לעמותה על פי הסכם זה הינה אישית לעמותה. העמותה מתחייבת בזאת לא להעביר זכויותיה על פי חוזה זה, כולן או מקצתן, אלא אם קיבלה אישור העירייה בכתב ומראש לעשות כן.
- ב. העמותה אינה רשאית למשכן ו/או לשעבד את זכויותיה או מקצת זכויותיה בנכס ו/או בחלקן, אלא אם קיבלה אישור העירייה בכתב ומראש לעשות כן.
- ג. העברת זכויות העמותה על פי חוזה זה כולן או מקצתן לאחר טעונה הסכמת העירייה בכתב ומראש ותעשה בהתאם לתנאים שתתנה עירייה למתן הסכמתה.

11. החזקת הנכס

- א. העמותה מתחייבת להחזיק את הנכס במצב טוב ותקין, ומתחייבת בזאת לתקן על חשבונה, כל נזק או קלקול שיגרמו, כל אימת שיהא צורך בכך.
- ב. העמותה מתחייבת לא להכניס כל שינויים ו/או תוספות בנכס אלא אם קבלה לכך את הסכמת העירייה בכתב ומראש, ובהתאם להוראות כל דין.
- ג. העמותה אחראית בגין תחזוקת הנכס מכל סוג שהוא, הן תחזוקת שבר והן תחזוקת בלאי.

12. אחריות

- א. העירייה לא תהא אחראית בגין כל נזק, עבירה או מפגע כלשהו שיגרמו לעמותה ו/או לעובדיה ו/או לחברי העמותה ו/או לכל צד שלישי ו/או לרכוש, עקב הפעלת בית הכנסת והשימוש בו ע"י העמותה ו/או חברי העמותה ו/או ברשותם ו/או מטעמם, והעמותה בלבד תהיה אחראית כלפי העירייה ו/או כלפי כל גוף ו/או כל פרט, בגין כל נזק, עבירה או מפגע כאמור לעיל, ועל העירייה לא תחול כל אחריות בקשר לכך.
- ב. אם העירייה תחויב בפסק דין חלוט ע"י בימ"ש או בורר לשלם סכום כלשהו כתוצאה מנזק/עבירה או מפגע כאמור בס"ק א' לעיל, מתחייבת העמותה לפצות ו/או לשפות את העירייה על כך תוך 7 ימים מדרישת העירייה.
- ג. לפי דרישת העירייה תנהל העמותה את ההגנה בכל משפט כנגד העירייה כאמור בס"ק א' לעיל. במקרה כזה תיתן העירייה יפוי כח לפרקליטי העמותה לשם כך. כל ההוצאות לרבות שכ"ט הפרקליטים יחולו על העמותה.



ד. בכל מקרה בו תידרש העירייה בפסק דין חלוט לשלם פיצוי או סכום כלשהו בגין כל נזק עבירה או מפגע כאמור בס"ק א' לעיל ותרצה לשלם לניזוק סכום כלשהו כאמור, לא תעשה כן אלא לאחר התייעצות עם העמותה או מי מורשיה.

13. ביטוח

- א. העמותה מתחייבת כי במשך כל תקופת ההסכם יהיה ברשותה ביטוח צד ג' וביטוח מבנה.
- ב. העירייה תהיה מבוטח נוסף בפוליסה כאמור, וכן תכלול הפוליסה סעיף של אחריות צולבת.

14. הוצאות, מיסים ודיווחים כספיים

- א. כל ההוצאות השוטפות הדרושות לניהול הנכס ובית הכנסת, לרבות תשלומי מים, חשמל, ארנונה (באם חל), ניקיון, גינון, וכיו"ב יחולו על העמותה וישולמו על ידה.
- ב. כל תשלומי החובה מכל סוג שהוא החלים ו/או שיחולו על בעלים ו/או על מחזיקים של נכסי דלא נידי יחולו על העמותה כאילו היא בעלת הנכס, והיא תהיה חייבת לפרעם במלואם ובמועדם.
- ג. מס רכישה ומס מכירה בגין עסקה זו, באם חל יחול וישולם על ידי העמותה.
- ד. מס שבח בגין עסקה זו, באם חל, יחול על העירייה.
- ה. העמותה מתחייבת להציג בפני גזבר העירייה מדי שנת כספים דיווחים כספיים בקשר לשימוש בנכס במועדים ובמתכונת שתידרש להציגם ע"י העירייה.

15. קיום חוקים והימנעות ממטרדים

- א. העמותה מתחייבת בזאת למלא אחר כל החוקים ו/או התקנות לרבות חוקי העזר העירוניים לעניין אחזקת בית הכנסת, השימוש בו ותפעלו.
- ב. העמותה מתחייבת להשתמש בנכס שימוש סביר כמקובל בבתי כנסת.
- ג. העמותה מתחייבת לקיים את כל פעולותיה בנכס בהתאם להוראות כל דין.

7. העמותה מתחייבת כי במשך כל תקופת ההסכם יהיו בידה כל הרישיונות וכל ההיתרים הנדרשים.

16. זכויות העירייה

א. העירייה תהא רשאית להעביר בכל עת את זכויותיה בנכס, בכפוף להתחייבויותיה על פי הסכם זה, מבלי הצורך לקבל את הסכמת העמותה.

ב. העירייה תהא רשאית, באמצעות מפקחים או עובדים מטעמה, לבקר בקרקע ובבנוי עליה, וכן לעיין בספרי החשבונות של העמותה.

17. העירייה תהא רשאית להעביר דרך החלקה בכל עת שהיא, בעצמה ו/או באמצעות אחרים צינורות למים, לתיעול, לגז, לחשמל ולמטרות אחרות והעמותה תהיה חייבת לאפשר לעירייה ו/או לעובדיה ו/או למי מטעמה לעלות על החלקה ולהוציא לפועל את העובדות ו/או התיקונים הדרושים, והכל בתאום מראש עם העמותה ובהשבת מצב לקדמותו ע"י העירייה.

18. ביטול ההסכם

במקרים הבאים תהא העירייה רשאית לבטל הסכם זה ובתנאי שנתנה לעמותה אורכה של 30 יום לתיקון ההפרה, והעמותה לא תיקנה את ההפרה באותו מועד.

א. העמותה עשתה שימוש בנכס שלא למטרת החכירה.

ב. העמותה חדלה מסיבה כלשהי מלהשתמש בבית הכנסת, תקופה העולה על 12 חודש.

ג. העמותה עשתה בנכס שימוש פוליטי או מפלגתי.

ד. העמותה עשתה בנכס שימוש מסחרי, למעט פעילות למימון מטרות העמותה.

ה. העמותה העבירה זכויותיה בנכס, בלא לקבל אישור העירייה לעשות כן.

ו. בכל מקרה שבו יינתן צו לפרוק העמותה, ו/או יוטל עיקול על הנכס ו/או על זכויותיה של העמותה בנכס.

במקרה שיהיה צו פירוק/עיקול תינתן לעמותה אפשרות של 30 יום לביטול הצווים האמורים.

19. תוצאות ביטול/סיום ההסכם

- א. עם תום תקופת ההסכם או בעת ביטולו על פי הוראות סעיף 18 לעיל, תפנה העמותה את הנכס תוך 60 ימים מיום שתידרש לכך על ידי העירייה, ותמסור את החזקה בו לידי העירייה, כשהוא פנוי מכל אדם וחפץ ומכל שעבוד או זכות צד שלישי.
- ב. העירייה מתחייבת כי אם הנכס יעבור לרשותה, היא תעשה בו שימוש בהתאם למטרות העמותה או למטרה אחרת שתוסכם ע"י העמותה. במקרה של חילוקי דעות בנושא, יפנו הצדדים להחלטת בורר מוסכם בנושא.
- ג. העירייה תהא רשאית לבטל את זכות החכירה שנרשמה, אם נרשמה, לטובת העמותה במשרדי רישום המקרקעין.
- ד. העירייה מתחייבת שלא לשנות את שם בית הכנסת או שמות חלקי בית הכנסת כפי שיקבעו על ידי העמותה ובהתאם להסכמי התרומות.

20. ויתור והימנעות מפעולה

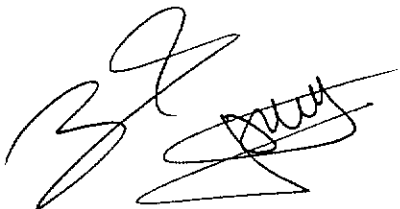
כל ויתור, הימנעות מפעולה במועדה או מחדל מצד העירייה, לא יחשבו כויתור העירייה על זכויותיה, אלא אם כן ויתרה על כך העירייה בכתב ומראש.

21. שינוי

כל שינוי בהסכם זה יעשה בכתב, ולא תשמע כל טענה על שינוי בע"פ או מכללא.

22. איחור בפינוי


- א. לא פינתה העמותה ו/או מי מחברי העמותה את הנכס בשלמותו או בחלקו עם ביטולה של זכות החכירה או בתום ההסכם תהא העמותה חייבת בתשלום סך 1,000 ₪ בגין כל שבוע איחור בפינוי.
- ב. בנוסף, תהא העירייה רשאית לתת הוראות לניתוק המים והחשמל במבנה, ולהחליף מנעולים.
- ג. אין באמור לעיל כדי לגרוע מזכות העירייה לתבוע פינוי הנכס וכל סעד אחר עפ"י דין.



23. כתובות הודעות

- א. כתובות הצדדים הן כמפורט במבוא להסכם זה.
- ב. כל הודעה אשר תישלח על ידי אחד הצדדים למשנהו על הכתובות דלעיל תחשב כמתקבלת תוך 72 שעות מעת מסירתה כדבר דואר רשום.

ולראיה באו הצדדים על התתום:

מאג בירוק סלם ז'מק (ז'אן-סבסטיאן)


ה ע מ ו ת ה

ה ע י ר י ה

תיוק: 326247

עמותת "משכן שלום"
 בית יהדות מחקו ראשל"צ (ע"ר)
 מס עמותה: 580420743
 קרן המוסיקה 1/1 נפר סבא
 דוא"ר: meirbarlev@gmail.com טלפון: 062-423-89-89