

26 ביוני 2017
ב' בתמוז תשע"ז
אסמכתא: 349404

לכבוד
חברי מועצת העיר

א.ג.ג.,

הנדון: חוות דעת משפטית – אישור משכנתא "מרכז יום לקשיש"

1. עיריית כפר סבא (להלן: "העירייה") אישרה הקצאת שטח של 3,200 מ"ר לעמותת סביון – העמותה למען האזרח הוותיק בכפר סבא (להלן: "העמותה") למטרת בניית "מרכז יום לקשיש" בגוש 6431 חלק מחלקה 190, ליד מגדל המים ברח' אז"ר. בין העירייה לעמותה נחתמו הסכם פיתוח והסכם חכירה בנושא, והעמותה החלה בבנייה.
2. CONFERENCE ON JEWISH MATERIAL CLAIMS AGAINST GERMANY INC. – ה (להלן: "ועדת התביעות") נאותה להעמיד לעמותה הלוואה מותנית ע"ס 1,000,000 ₪ ועל פיה תנאיה, החלוואה תהפוך למענק, בתנאי שמרכז היום ישמש למטרתו לתקופה של 18 שנה ואשר בסופה, החלוואה תהפוך למענק (להלן: "ההלוואה הראשונה").
3. לצורך כך, התבקשה העירייה, שהיא בעלת הקרקע, לרשום משכנתא על הקרקע, שמטרתה להבטיח את השימוש בקרקע למטרת ההקצאה למשך 18 שנים. כמו כן, חתמה העמותה על כתב שיפוי המופנה לעירייה, לפיו העמותה מתחייבת לשפות את העירייה במלוא הסכום בו העירייה תחויב לשלם לוועדת התביעות (אם וככל שתחויב) כתוצאה ממימוש שטר המשכנתא.
4. לאחרונה נאותה ועדת התביעות להעמיד לעמותה הלוואה נוספת בסכום של 750,000 ₪ בתנאים זהים לתנאי ההלוואה הראשונה כמפורט לעיל (להלן: "ההלוואה השנייה"). רצ"ב העתק משטר המשכנתא בגין ההלוואה השנייה, על תנאיה הנלווים וכן העתק מכתב השיפוי חתום על ידי העמותה.
5. על פי הוראת סעיף 188 לפקודת העיריות [נוסח חדש], נדרשת מועצת העיר לאשר, ברוב חבריה, כל עשייה במקרקעין, ובכללה משכון מקרקעין.

לאור כל האמור לעיל, ובהתאם להוראות חוק הרשויות המקומיות (יעוץ משפטי), תשל"ו – 1975, הריני לאשר כי אין כל מניעה לאשר את העסקה – רישום המשכנתא.

בכבוד רב,
אלון בן זקן, עו"ד
היועץ המשפטי לעירייה



מדינת ישראל

משרד המשפטים / אגף רישום והסדר המקרקעין
לשכת רישום המקרקעין ב- פתח תקוה

מס' השטר: _____ / _____

שטר משכנתה

שטר זה מעיד שתמורת הסך **750,000** שבע מאות וחמישים אלף ₪ ש"ח שקיבלו ה"ה

500269006 מס' זיהוי	מס' רשות סוג זיהוי	עירית כפר סבא שם פרטי / שם תאגיד	שם משפחה
מס' זיהוי	סוג זיהוי	שם פרטי / שם תאגיד	שם משפחה
מס' זיהוי	סוג זיהוי	שם פרטי / שם תאגיד	שם משפחה

להלן: "הממשכנים"

מאת ה"ה

940908000177	קונפרנס און מטריאל קליימס אגיינסט גרמני אינק.	conference on jewish material claims against Germany Inc,	
מס' זיהוי	סוג זיהוי	שם פרטי / שם תאגיד	שם משפחה
מס' זיהוי	סוג זיהוי	שם פרטי / שם תאגיד	שם משפחה

להלן: "בעלי המשכנתה"

מסכימים בזה הצדדים הנ"ל שתמורת התשלום שקיבלו הממשכנים כאמור, ימושכנו המקרקעין הנזכרים ברשימה, והם יהוו ערובה לתשלום. הממשכנים מצהירים בזה שהוא/הם בעלי המקרקעין הנזכרים ברשימה והם נקיים מכל ערעור זכות צד שלישי, פרט למפורטים להלן. התנאים המיוחדים של המשכנתה המצורפים לשטר זה מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.

הרשימה

הישוב: **כפר סבא**

תאור המקרקעין הממושכנים ו/או גבולותיהם והשעבודים	החלק בנכס	הזכות	השטח במ"ר	מס' החלקה או הדף	מס' הגוש או הספר
3,200 מ"ר בלבד כמפורט בתנאי המשכנתא והתשריט המצ"ב. קיימת משכנתא קודמת על סך של 1,000,000 ₪ על פי שטר 4930/2016/1.	בשלמות	בעלות	32,989	190	6431

חתימת "הממשכנים"

חתימה	שם
	עיריית כפר סבא באמצעות ה"ה מר צבי צרפתי סגן ומ"מ ראש העיר וגבי אושרת גני גונן מנכ"לית העירייה

חתימת "בעלי המשכנתה"

חתימה	שם
	conference on jewish material claims against Germany Inc. ע"י שלמה גור

אימות חתימת השטר

אימות חתימה ע"י עו"ד או רשם

אני מעיד כי היום התייצבו לפניי הממשכנים ובעלי המשכנתה הנ"ל ולאחר שזיהיתי אותם והסברתי לו/להם את מהות העסקה שהוא/הם עומד/ים לבצע ואת התוצאות המשפטיות הנובעת ממנה ולאחר ששוכנעתי שהדבר הובן לו/להם כראוי, חתם/חתמו לפניי מרצונם/ם.

אני מאמת את החתימות על שטר זה לפי הוראות תקנה 12(ב) / 14(א) לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) התשע"ב-2011.

תאריך	חותמת (שם וכתובת)	חתימה
-------	-------------------	-------

אימות חתימה ע"י עו"ד

אני מעיד כי היום התייצבו לפניי הממשכנים הנ"ל ולאחר שזיהיתי אותם והסברתי לו/להם את מהות העסקה שהוא/הם עומד/ים לבצע ואת התוצאות המשפטיות הנובעת ממנה ולאחר ששוכנעתי שהדבר הובן לו/להם כראוי, חתם/חתמו לפניי מרצונם/ם.

אני מאמת את החתימות על שטר זה לפי הוראות תקנה 14(א) לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) התשע"ב-2011.

תאריך	חותמת (שם וכתובת)	חתימה
-------	-------------------	-------

אימות חתימה ע"י עו"ד

אני מעיד כי היום התייצבו לפניי בעלי המשכנתה הנ"ל ולאחר שזיהיתי אותם והסברתי לו/להם את מהות העסקה שהוא/הם עומד/ים לבצע ואת התוצאות המשפטיות הנובעת ממנה ולאחר ששוכנעתי שהדבר הובן להם כראוי, חתם/חתמו לפניי מרצונם/ם.

אני מאמת את החתימות על שטר זה לפי הוראות תקנה 14(א) לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) התשע"ב-2011.

תאריך	חותמת (שם וכתובת)	חתימה
-------	-------------------	-------

אישור עורך דין עפ"י תקנה 14(ב) לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) התשע"ב-2011

אני מאשר כי בדקתי את הפרטים המופיעים בשטר זה והמסמכים שצורפו לו, כאמור בתקנות 9 ו-10 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) התשע"ב-2011 ומצאתים מתאימים וראויים לעסקה המבוקשת.

תאריך	חותמת (שם וכתובת)	חתימה
-------	-------------------	-------

לשימוש רשם המקרקעין:

אישור

העסקה אושרה לרישום בהתאם לסעיף 7(א) לחוק המקרקעין, התשכ"ט - 1969.

רשם המקרקעין

תאריך

חותם הלשכה

תנאים מיוחדים למשכנתא ראשונה

הואיל: ועיריית כפר סבא (להלן: "העירייה" ו/או "הממשכן") הינה הבעלים הרשום של חלקה 190 בגוש 6431 (להלן "החלקה").

והואיל: והעירייה הקצתה לעמותת סביון - העמותה למען הקשיש - כ"ס (להלן: "העמותה"), חלק מהחלקה בשטח של 3200 מ"ר (להלן: שטח ההקצאה") לתקופה של 25 שנה.

והואיל: והעמותה מעוניינת להקים על חלק משטח ההקצאה מבנה (להלן: "המבנה") שימש כמרכז יום לקשיש (להלן: "מרכז יום") שיוקם ויופעל על ידי עמותת סביון - העמותה למען הקשיש - כ"ס, מצ"ב תשריט המסומן נספח א' ובו מסומן בצבע ירוק המבנה.

והואיל: וועידת התביעות CONFERENCE ON JEWISH MATERIAL CLAIM AGAINST GERMANY INC. (להלן: "ועידת התביעות" או "בעל המשכנתא") התחייבה להעמיד לעמותה הלוואה בסך 750,000 ₪ (שבע מאות וחמישים אלף ₪) (המשולמים בשקלים חדשים) למטרת הקמה ו/או בניה ו/או הרחבה ו/או שיפוץ ו/או הצטיידות שלה לצורך הקמת מרכז היום של ב. ההלוואה מותנת בכך כי מרכז היום ימש למטרתו לפחות לתקופה של 18 שנה ממועד רישום המשכנתא על פי מסמך זה ואז לא יהיה על העמותה להחזיר לוועידת התביעות את כספי ההלוואה והם יחפכו למענק;

הואיל: ולעירייה עניין בקיומו של מרכז היום, כהגדרתו לעיל, והעירייה הסכימה למשכן את חלק מהחלקה לטובת ועידת התביעות להבטחת ההתנאות הנ"ל;

אי לכך מוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. הממשכן מתחייב בזה להשיב לבעל המשכנתא כל סכום שבעל המשכנתא עומד להעניק לעמותה למטרת הקמה ו/או בניה ו/או הרחבה ו/או שיפוץ ו/או הצטיידות שלה לצורך הקמת מרכז היום (להלן: "הנכסים נשוא המענק") מיד ולפי דרישת בעל המשכנתא, אם במשך **תקופה של 18 שנים** ממועד רישום המשכנתא יקרה אחד מן המקרים הבאים:
 - 1.1 הממשכן ו/או העמותה יפסיקו להפעיל את הנכס שלשמו קיבלו את המענק מבעל המשכנתא או ישנו את אופי השימוש בנכס הממושכן או את מטרותיו.
 - 1.2 הממשכן ו/או העמותה יחדלו להיות החוכרים ו/או המשתמשים הבלעדיים של הנכס נשוא המענק אלא אם הנכס יועבר לגוף אחר לאותה מטרה ציבורית ובאישור מראש של בעל המשכנתא.
 - 1.3 הממשכן ו/או העמותה יכנסו להסכם אשר יהיה בו כדי להשפיע או לפגוע בזכויותיו או בבעלותו בנכס נשוא המענק אלא אם הנכס יועבר לגוף אחר לאותה מטרה ציבורית ובאישור מראש של בעל המשכנתא.
2. כערוכה לתשלומם המלא והמדויק של הסכום המובטח ממשכן בזה הממשכן לטובת בעל המשכנתא חלק מזכותו במקרקעין הידועים כחלק מחלקה 190 בגוש 6431 בגודל 3200 מ"ר בהתאם למסומן בירוק בתשריט המצורף כנספח א' (להלן: "הנכס הממושכן").
3. הממשכן מצהיר בזה שהוא הבעלים הרשום בנכס הממושכן והנכס הממושכן הינו בבעלותו ונמסר על ידו לשימושה של העמותה והוא בחזקתה והוא אינו (כולו או מקצתו) ממושכן משועבד או מעוקל לזכות משהוא אחר והוא נקי מכל ערעור, עיקול או זכות צד שלישי, למעט המפורט בנסח הרישום.

4. שטר משכנתא זה יסקע מאליו בתום 18 שנה ממועד רישום המשכנתא אלא אם כן פנה בעל המשכנתא, קודם לכן במכתב רשום למפקח על רישום המקרקעין וביקש מימוש המשכנתא.
לא פנה בעל המשכנתא כאמור, זכאי הממשכן לפנות למפקח על רישום המקרקעין ולבקש מחיקת השעבוד וזאת ללא צורך בפנייה ובקבלת הסכמת בעל המשכנתא.

עיריית כפר סבא

תאריך

ועדת התביעות

ראש העיר

מנכ"לית העירייה

אישור עו"ד

אני הח"מ, _____, עו"ד מאשר כי החתימות לעיל בשם עיריית כפר סבא, הינם חתימותיהם של ה"ה מר צבי צרפתי, סגן ומ"מ ראש העיר, וגב' אשרת גני גונן, מנכ"לית העירייה המוסכמים לחתום בשם עיריית כפר סבא וכי חתמו על מסמך זה לאחר שהסברתי להם את מהות העסקה שהם עומדים לבצע, את התוצאות המשפטיות הנובעות ממנה ולאחר ששוכנעתי שהדבר הוסבר להם כראוי, חתמו הם לפני מרצונם.

עו"ד,

תאריך

עמותת סביון

כתב שיפוי

הואיל: ועמותת סביון – העמותה למוען האזרח חותיק – כייס נוספר עמותה 58-006-9349-2 (לחלן: העמותה) עונדת לקבל סכום של 750,000 ש"ח, (להלן: התשלום) מוועידת התביעות Conference on Jewish Material Clalm (להלן: ועדת התביעות) למטרת חקמה ו/או בנין ו/או הרחבה ו/או שיפוץ ו/או הצטיידות של מרכז יום לקשיש של ב.

והואיל: ולשם קבלת התשלום התבקשה עיריית כפר סבא (להלן: העירייה) לחתום על שטר משכנתא כבעלים של המקרקעין, שחלקם בשטח של 3200 מ"ר הוקצה לעמותה לצורך הקמת מרכז היום לתקופה של 25 שנה.

והואיל: ומי שמקבלת את התשלום מועדת התביעות היא העמותה ולא העירייה.

אי לכך, העמותה מתחייבת בזאת לשפות את העירייה במלוא כל סכום כסף שהעירייה תחויב לשלם לועדת התביעות (אם תחויב) כתוצאה ממימוש שטר המשכנתא ותנאיו, לרבות במקרה בו במהלך התקופה של 18 שנים ממועד החתימה על המשכנתא, תפסיק העמותה להפעיל את הנכס כמרכז יום לקשיש או תפעל בניגוד או שלא בהתאם לתנאים המיוחדים של שטר המשכנתא.

העירייה, מתחייבת לאפשר לעמותה, ככל שהדבר תלוי בה, להיות מעורבת בהליכי מוי"מ ו/או תביעה או דרישה כספית שיוגשו (אם יוגשו) כנגד העירייה.

ולראיה באה העמותה על החתום:

תאריך: 17 ספטמבר 2017
 חותמת העמותה: תל חי 4 כפר סבא 44456
 טלפון 09-7945100
 שם מורשה החתימה: ות.ז. א.א. ח.ח. - 20/11/17
 1539760-7