



11 אפריל 2011
ז' ניסן תשע"א
אסמכתא: 2011-0006-312

לכבוד
חברי מועצת העיר
כפר סבא

א.ג.ג.,

הנדון: הסכם תרומה אמות השקעות בע"מ

להלן התייחסותי להסכם התרומה שבנדון, וזאת בהמשך להחלטת וועדת הכספים מיום 16.3.2011:

1. המדובר בהסכם תרומה, לפיו חב' אמות השקעות בע"מ תבצע, על חשבונה, עבודות שונות במקרקעין עירוניים, בסמוך לקניון ערים, לרווחת הציבור, הכוללות:

- א. הקמת גן משחקים.
 - ב. הקמת דק עץ במקביל לרח' ויצמן.
 - ג. בניית במה ובניית בריכת נוי קטנה בכיכר הצפונית.
 - ד. הקמת סקיילייט – חופת קרוי דקורטיבית מזכוכית ופח אלומיניום.
- (להלן: "העבודות").

2. על פי ההסכם, השימוש בעבודות הנ"ל יהיה פתוח לקהל הרחב, ללא תשלום.
3. ההסכם הובא לאישור וועדת כספים, וזאת על פי הקבוע בנוהל מנכ"ל העירייה שמספרו 59/09 בנושא תרומות.
4. באשר לטענה לפיה יש לצרף להסכם חוות דעת משפטית, יודגש כי העבודות המבוצעות במסגרת ההסכם אינן מהוות "עשייה במקרקעין", כמשמעותם בסעיף 188 לפקודת העיריות [נוסח חדש] (להלן: "הפקודה"), הואיל ואין המדובר במכירת מקרקעין, החלפתם או משכונם, ואף לא בהשכרתם לתקופה העולה על חמש שנים.
5. זאת ועוד, משאין המדובר בעסקה במקרקעין, כאמור לעיל, אין כל תחולה להוראת סעיף 7(ג) לחוק הרשויות המקומיות (ייעוץ משפטי), תשל"ו – 1975 – ומשכך, אין כל חובה שבדין לצרף להסכם חוות דעת משפטית, כתנאי לאישורו.

כפר סבא



הואשן/ה



6. לגופו של עניין, הוראות סעיפים 2 ו-27 להסכם תוקנו כדלקמן :

6.1. הובהר כי אין בהסכם משום מתן היתר ו/או הסכמה מצד העירייה לשימוש מסחרי בעבודות או במקרקעי העבודות.

6.2. הובהר כי כל עוד השימוש בעבודות ובמקרקעי העבודות יהיה ללא תשלום ופתוח לקהל הרחב, החברה לא תחויב בתשלום ארנונה ו/או באגרות והיטלים. משמע, כי בכל מקרה בו ייעשה שימוש אחר במקרקעי העבודות, העירייה תהא רשאית לבחון האם ניתן לחייב בגין אותו השימוש במסי ארנונה, אגרות ו/או היטלים.

7. בהמשך להחלטת ועדת הכספים, מצ"ב חו"ד שמאי המקרקעין, מר גיל סגל, לפיה אין בביצוע העבודות על פי ההסכם משום שינוי ביעוד המקרקעין, ועל כן אין בגינם כל חבות בהיטל השבחה.

8. לאור כל האמור לעיל, הריני לאשר כי אין מניעה משפטית לאשר את ההסכם.

אשמח לסייע וליתן פרטים נוספים כפי שיידרש.

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

כפר סבא



הראשון 25/10/19

הסכם

שנערך ונחתם בכפר סבא ביום _____ לחודש _____ שנה _____

בין:

עיריית כפר-סבא

מרחוב ויצמן 135, כפר סבא

(להלן: "העירייה")

מצד אחד:

לבין:

אמות השקעות בע"מ, ח.פ. 3-002668-52

מרחוב ז'בוטינסקי 7, רמת-גן

(להלן: "החברה")

מצד שני:

הואיל:

והחברה הציעה לעירייה לבצע על חשבונה עבודות שונות לרווחת הציבור בסמוך לקניון ערים בכפר סבא, הכוללות הקמת גן משחקים (להלן: "גן המשחקים"), במגרש פנוי הידוע כחלק מחלקה 569 בגוש 6428, שייעודה שבי"צ (מבני ציבור) וכן חלק מחלקה 577 בגוש 6428, שייעודה שצ"פ (להלן: "מגרש גן המשחקים"); וכן - בחקמת משטח ריצוף מעץ (דק עץ), לרבות הריסת אדנית קיימת ופילוס הקרקע למפלס המדרכה, במקביל לרחוב ויצמן (להלן: "דק העץ"), על גבי מקרקעין הידועים כחלק מחלקות 568, 587 בגוש 6428, שייעודן שצ"פ (להלן: "מקרקעי דק העץ"); וכן - בעבודות פיתוח הכוללות, בין היתר, הריסת חלק מהפיתוח הקיים (בריכת נוי), בניית במה ובניית בריכת נוי קטנה בכיכר הצפונית למבנה הקניון (להלן: "הכיכר הצפונית"), על גבי מקרקעין הידועים כחלק מחלקה 578 בגוש 6428, שייעודה שצ"פ (להלן: "מגרש הכיכר הצפונית"); וכן - בהקמת חופת קירוי מזכוכית ופח אלומיניום על-גבי קונסטרוקציית פלדה (סקיילינג) מעל רצף של שטחים שונים הצמודים למבני הקניון (להלן: "הסקיילינג"), אשר תיבנה מעל מקרקעין הידועים כחלק מחלקות 577 ו-578 בגוש 6428, שייעודן שצ"פ וחלקה 574 בגוש 6428, שייעודה דרך (להלן ביחד: "מקרקעי הסקיילינג"), והכל בהתאם לתרשים סביבה המצ"ב כנספח א' להסכם זה.

"גן המשחקים", "דק העץ", "הכיכר הצפונית" ו- "הסקיילינג", יקראו ביחד להלן: "העבודות".

"מגרש גן המשחקים", "מקרקעי דק העץ", "מגרש הכיכר הצפונית" ו- "מקרקעי הסקיילינג", יקראו ביחד להלן: "מקרקעי העבודות".

והואיל: והעירייה מעוניינת כי החברה תבצע את העבודות על חשבונה לרווחת הציבור וללא תשלום ע"י המשתמשים.

- והואיל:** והעירייה הינה בעלת הזכויות במקרקעי העבודות שייעודם שבי"צ, דרך או שצ"פ, כמפורט לעיל, על פי תוכנית כס/מק/502, על פיה ניתן לעשות שימוש במקרקעי העבודות שיפורטו להלן לצורכי ולשימושי העבודות, על פי התכליות המותרות בתקנון התוכנית;
- והואיל:** ומקרקעי העבודות נמצאים בקרבת קניון ערים אשר הינו בבעלות החברה ובקרבת מוסדות חינוך ומבני ציבור;
- והואיל:** והחברה מבצעת עבודות שיפוץ בתחום קניון ערים ובסביבתו;
- והואיל:** ואין המדובר בעסקה המעניקה זכויות כלשהן לחברה בעבודות ו/או במקרקעי העבודות.
- והואיל:** והעסקה כפופה לנוהל מנכ"ל 59/09 לעניין תרומות (להלן: "נוהל תרומות"), ולפיכך עליה להתאשר ע"י ועדת הכספים ומועצת העיר כפר-סבא
- והואיל:** והחברה מעוניינת לבצע את כל העבודות, כהגדרתן לעיל, על חשבונה כתרומה לעירייה, ולוקחת על עצמה לבצע את כל העבודות הנדרשות להכשרת גן המשחקים, להקמת דק העץ, לפיתוח הכיכר הצפונית ולהקמת הסקיילייט בהתאם ובכפוף להוראות הדין ולתנאי הסכם זה להלן;

לפיכך הוסכם, הותנה והוצהר בין הצדדים כדלקמן:

1. המבוא לחוזה והנספחים לו מהווים חלק בלתי נפרד מן החוזה.

מהות ההסכם

2. החברה תבצע, על חשבונה, את העבודות, ללא תשלום, לרווחת הציבור, בהתאם לתנאי הסכם זה כתרומה לעירייה. לחברה לא תהא כל זכות בתוצר הסופי נשוא העבודות ו/או בשימוש בהם ו/או במקרקעי העבודות ולא יהיו לה טענות בקשר לכך.

יובהר כי ביצוע העבודות על חשבון החברה כתרומה של החברה לעירייה והשקעתה הכלכלית של החברה בהקמת העבודות על מקרקעי העבודות תבוצע בהסתמך ובהתבסס על התחייבות העירייה כי החברה לא תחויב בתשלום ארנונה ו/או אגרות ו/או היטלי פיתוח בגין מקרקעי העבודות והעבודות עצמן, כאמור בסעיף 27 להלן, וזאת כל עוד השימוש בעבודות ובמקרקעי העבודות יהיה ללא תשלום ופתוח לקהל הרחב.

למען הסר ספק, אין בהסכם זה משום מתן היתר ו/או הסכמה מצידה של העירייה ו/או הועדה המקומית לתכנון ובניה כפר סבא, לשימוש מסחרי בעבודות, לאחר ביצוען, ו/או במקרקעי העבודות.

3. החברה תכין ותגיש לאישור העירייה בקשות להיתרי בניה לביצוע העבודות בהתאם להנחיית אדריכל העיר ומהנדס העיר, שתיבתנה על ידי הגופים המוסמכים לכך לפי הוראות כל דין.

החברה תגיש לאישור מנהל מח' גינון תוכנית של גן המשחקים והמתקנים המוצעים. החברה תציג אחת לשנה למנהל מח' גינון אישור מכון תקנים, ככל שנדרש, ביחס למתקנים

אלו.

4. העירייה תתנום על הבקשות להיתרי הבנייה, כבעל הקרקע.
5. העירייה מסכימה כי החברה תבצע את העבודות בהתאם להיתרי הבניה, כפי שיאושרו על ידי הועדה המקומית לתכנון ולבניה כפר-סבא.
6. החברה תבצע את העבודות לאחר קבלת היתר בניה, בהתאם לתוכניות והמפרטים הטכניים, כפי שיאושרו על ידי אדריכל העיר ומהנדס העיר. העבודות יבוצעו באמצעות קבלנים רשומים בלבד, ככל שנדרש, כמפורט להלן. לא יבוצעו שינויים בתוכנית הטעונים היתר בניה אלא אם ניתן לכך אישור הוועדה המקומית. החברה תגיש תוכניות לביצוע שינויים בתוכניות הטעונים היתר בניה, ככל שיהיו כאלה, לאישור המהנדס מראש ובכתב. מובהר בזאת כי לצורך הקמת גן חמשותקים - שינויים בכמות מתקנים ובסוגם לא יחשבו כשינוי המצריך אישור העירייה כאמור ובלבד שכל המתקנים יאושרו ע"י מנהל מח' גינון וע"י מכון התקנים, ככל שאישור כזה נדרש על-פי דין.

ביצוע העבודות

7. החברה מתחייבת לבצע את העבודות בהתאם להוראות כל דין ובהתאם לתנאי הסכם זה ולשאת בכל ההוצאות מכל מין וסוג שהוא הדרושות לצורך ביצוע העבודות. העבודות והחומרים יתאימו לתקנים החלים על סעיפי העבודה השונים, ובהתאם למפרט הכללי לעבודות בניין, ככל שחל.
8. החברה תהא רשאית לבצע את העבודות נשוא הסכם זה באמצעות קבלני משנה מטעמה. החברה תהא רשאית להתקשר עם קבלני משנה מטעמה באמצעות התקשרות בדרך של פרסום מכרז או פרסום תזמנה להציע הצעות או בהסכם התקשרות בין מזמין וקבלן או בכל דרך בה תבחר החברה, בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי של החברה.
9. בכפוף לאמור לעיל, החברה רשאית לבצע את העבודות נשוא חוזה זה על ידי קבלנים עצמאיים, קבלני משנה, מומחים, פועלים ו/או בכל אופן אחר שתמצא לנכון, לפי שיקול דעתה ובלבד שהחבות הישירה אל מול קבלנים אלה תהא של החברה והחברה תהא מנועה מלטעון ליריבות ישירה בין העירייה ו/או הוועדה לבין קבלנים אלה.
10. החברה תבצע את העבודות באמצעות קבלנים רשומים לפי חוק רישום קבלנים לעבודות הנדסה בנאיות ובהתאם להוראות החוק, ככל שחל, ותוודא שהעבודות יבוצעו בהתאם להוראות החוזה.
11. העירייה, באמצעות המהנדס, תהא רשאית לפקח על ביצוע העבודות, לרבות אופן ביצוע, טיב החומרים וטיב המלאכה, התאמתן לתוכניות ולמפרטים, והחברה מתחייבת למלא אחר הוראות המהנדס, בהתאם להוראות חוזה זה ומבלי לגרוע מאחריות החברה לביצוע העבודות על פי התוכניות, המפרטים ושאר ההוראות המחייבות על פי דין.
12. מבלי לגרוע מזכות הפיקוח של העירייה, תפעל החברה או חברת הפיקוח מטעמה של החברה, לפי העניין, לגרום לכך שהקבלנים שיבצעו את העבודות נשוא חוזה זה יפעלו כאמור לעיל וכי

ישולבו בחוזי ההתקשרות של החברה עם אותם קבלנים/חברת הפיקוח, הוראות המסדירות התחייבות לפעול בהתאם להנחיות העירייה, או מי מטעמה.

13. החברה תדאג לקבל מהקבלנים המבצעים ערבות ביצוע להבטחת השלמת ביצוע העבודות. החברה מתחייבת להשלים את ביצוע העבודות לשביעות רצון העירייה ולקיום כל הוראות הדין הנוגעות לביצוע העבודות, ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, לרבות חוקי עבודה, כטיחות בעבודה ותנאים סוציאליים.

14. החברה תדאג לקבל מהקבלנים המבצעים ערבות לשנת הבדק לטובת החברה והעירייה, עם ביצוע התשלום הסופי.

15. החברה מתחייבת שביצוע העבודות יהיה תוך התחשבות מכסימלית בצרכי פעילות הציבור הסדירה המתנהלת במקום ולעשות כמיטב יכולתה ע"מ למנוע תקלות והפרעות מכל סוג שהוא.

16. החברה תנקוט על חשבונה, בכל אמצעי הזהירות הדרושים לצמצום, ככל הניתן, של הפרעות ותקלות לתנועת כלי רכב, לרבות הצבת תמרורים, מחזירי אור, שכירת שוטרים, פנסים מהבהבים (בשעות הלילה), הצבת עובדים קבועים להכוונת התנועה וכיו"ב, לשביעות רצון המהנדס. עם סיום העבודות תפעל החברה לתקן כל נזק שנגרם על ידה ולנקות את השטח סביב מקום ביצוע העבודות ככל שנדרש - הכל על חשבונה.

17. החברה מתחייבת להמציא לעירייה, תוך 30 יום ממועד קבלת היתר בניה לכל אחת מהעבודות, תאריך משוער לסיום ביצוע העבודה אשר ביחס אליה התקבל היתר בניה כאמור.

אחריות וביטוח

18. החברה והקבלנים המבצעים יהיו אחראים על פי דין לכל נזק שהוא, בין נזק לגוף בין נזק לרכוש, בין במהלך ביצוע העבודות ובין לאחר מכן, לרבות בתקופת שמסיום העבודות ואילך, שייגרם לעירייה, או לכל צד שלישי, או לכל עובד, כתוצאה ממעשה או ממחדל מצד החברה ו/או מי מטעמה - בין אם נגרם על ידה ובין אם נגרם ע"י עובדיה ו/או שלוחיה ו/או כל הנתון למרותה, בין במישרין ובין בעקיפין, הנובע או הקשור לביצוע העבודות נשוא חוזה זה.

19. החברה תעביר למהנדס, טרם תחילת ביצוע כל אחת מהעבודות, כתב התחייבות ואחריות כלפי העירייה, כאמור לעיל, גם מטעם הקבלן המבצע את אותה עבודה.

20. החברה מתחייבת לבטח את העבודות, לאחר השלמתן, לרבות ביטוחי צד ג', בביטוחים המקובלים בחברה ביחס למתקנים בעלי אופי דומה לעבודות נשוא חוזה זה, ובתנאי שיאושרו ע"י הממונה על הביטוח בעירייה או מי מטעמו.

21. מבלי לגרוע מהאחריות עפ"י סעיף האחריות כאמור לעיל ו/או עפ"י כל דין, מתחייבת החברה לבצע במהלך ביצוע העבודות ביטוחים מתאימים מטעמה ו/או באמצעות הקבלנים המבצעים את העבודות מטעמה, לכיסוי אחריותה ואחריות הקבלנים מבצעי העבודות על פי הסכם זה. העירייה והחברה יהיו מבוטחות בכל פוליסות הביטוח שיערכו על ידי החברה ו/או הקבלן המבצע מטעמה. לכל הפוליסות יתווסף לשם המבוטח - "עיריית כפר סבא ו/או החברה".

הפוליסות יכללו ויתור על זכות השיבוב נגד העירייה ו/או החברה ו/או מי מטעמם. זכות התחלוף לא תחול לטובת מי שגרם לנזק מתוך כוונת זדון.

22. החברה מתחייבת שלא להתחיל בעבודות ולא לאפשר להתחיל בביצוע העבודות, לפני שתמציא לעירייה כתב התחייבות ואחריות וכן אישור על קיום ביטוחים ופוליסות ביטוח כאמור לעיל, ובתנאי שאלו יאושרו מראש על ידי הממונה על הביטוח של העירייה או מי מטעמו.

23. החברה מתחייבת להמציא אחת לשנה פוליסת ביטוח להבטחת אחריותה כאמור לעיל לידי הממונה על הביטוח בעירייה.

שונות

24. השימוש בגן המשחקים, בדק העץ, בכיכר הצפונית ובסקיילייט יהיה ללא תשלום ופתוח לקהל הרחב.

25. מוסכם בזאת כי החברה תבצע עבור העירייה, ללא תשלום, את כל עבודות הניקיון השוטף והתחזוקה שיידרשו לצורך התזקתן של העבודות במצב טוב ותקין, הכל ללא הגבלה בזמן, מן המועד שבו יסתיימו העבודות וכל עוד הן תהיינה קיימות ופעילות.

26. יובהר כי עצם ביצוע עבודות הניקיון והתחזוקה של העבודות כהגדרתן לעיל ושל המתקנים והמכנים שיוקנו על גבי מקרקעי העבודות לא יהא בהם כדי להוציאם מבעלותה של העירייה וכן לא יהא בהם כדי להפוך את החברה למחזיקה במקרקעי העבודות. עוד יובהר כי החברה רשאית, על פי שיקול דעתה, להוציא, להחליף, לשנות או להוסיף מתקנים אשר יותקנו על ידה על גבי מקרקעי העבודות, ללא צורך בקבלת אישורה של העירייה, אלא אם נדרש היתר בניה לצורך ביצוע השינויים כאמור ובכפוף לכך שכל פעולות החברה תעמודנה בכל דרישות הרשויות המוסמכות, עפ"י כל דין, לרבות דרישות בטיחות.

27. לאור האמור ולמען הסדר הטוב, מובהר כי כל עוד לא יחול שינוי באופן השימוש במקרקעי העבודות, ביחס לאמור בסעיף 24 לעיל, החברה לא תתויב בתשלום ארנונה ו/או באגרות ו/או בהיטלי פיתוח בגין מקרקעי העבודות וביצוע העבודות, לרבות השטחים אשר יקורו על-ידי הסקיילייט, אשר אינם בבעלותה והמצויים בבעלות העירייה.

28. ידוע לחברה כי מיקומו של גן המשחקים במגרש גן המשחקים הינו לתקופת קצובה בזמן. פרק הזמן כאמור יקבע על פי שיקול דעתה הבלעדי של העירייה. החברה מתחייבת כי במועד קבלת הודעה מהעירייה על רצונה לפנות את גן המשחקים ממגרש גן המשחקים למגרש אחר היא תעבירו, על חשבונה, למיקום אחר במתחם קניון ערים, שיבחר על ידי החברה בתיאום עם העירייה, והכל תוך פרק זמן של 12 חודשים ממועד קבלת הודעת העירייה אצל החברה. במקרה דנן יחולו הוראות הסכם זה על ביצוע עבודות העברת גן המשחקים בשינויים המחויבים.

29. במידה ולא ימצא אתר מתאים אחר במתחם קניון ערים, יהיה על החברה לפנות את גן המשחקים הקיים, מבלי שתהא זכאית לכל פיצוי או החזר מהעירייה. יובהר כי המתקנים

והציוד שיפוטו מהווים רכוש הבלעדי של החברה והיא תהא רשאית לעשות בהם כרצונה, על פי שיקול דעתה הבלעדי.

30. הסכם זה הינו בהתאם ל"נוהל תרומות" וכפוף לאישור וועדת כספים ומועצת העיר.

31. מובהר כי על אף האמור בכל מקום אחר בהסכם זה, החברה תהא רשאית לבצע את העבודות, כולן או חלקן, על פי שיקול דעתה הבלעדי, וזאת בכפוף להוראות סעיף 5 לעיל ואו בכפוף להוראות כל דין, ולעירייה לא תהא כל טענה ואו דרישה בשל כך. על אף האמור, החברה מתחייבת לבצע את העבודות בגן המשחקים, בדק העץ ובכיכר הצפונית, כהגדרתן בהסכם זה, וזאת עד שנה מקבלת היתר בניה לכל אחת מהעבודות כאמור.

ולראיה באו הצדדים על החתום

_____	_____
החברה	העירייה

אני הח"מ, _____, עו"ד של החברה, מאשר כי הסכם זה על נספחיו נחתם כדן ע"י
 ה"ה מר/גב' _____, ומר/גב' _____ אשר היננו מורשה/י
 החתימה מטעם החברה, וחתימת/ם זו בצירוף חותמת החברה מחייבת את החברה.

 עו"ד,



י"ז באדר ב' תשע"א

23 במרץ, 2011

מספרנו: כס/11/1131

לכבוד:

עיריית כפר סבא

ויצמן 137, כפר-סבא 44100

א.ג.ג.,

הנדון: חלקות 587, 577, 569 ו- 568 בגוש 6428, כפר - סבא

1. נתבקשתי על - ידכם לחוות את דעתי המקצועית לעניין סוגיית היטל ההשבתה בחלקות שבנדון (להלן – "החלקות") וזאת מתוקף הסכם תרומה אשר יכלול בין היתר עבודות שידרוג בחלקות, כל זאת כמפורט להלן.

2. **פרטי רישום החלקות**

ע"פ פלטי מידע¹ אשר הופקו באמצעות האינטרנט ביום 23.3.2011:

עיריית כפר - סבא	1,293 מ"ר	587	6428
עיריית כפר - סבא	12,290 מ"ר	577	
עיריית כפר - סבא	2,786 מ"ר	569	
עיריית כפר - סבא	5,041 מ"ר	568	

3. **כללי לעניין הסכם התרומה**

כפי שנמסר על - ידכם:

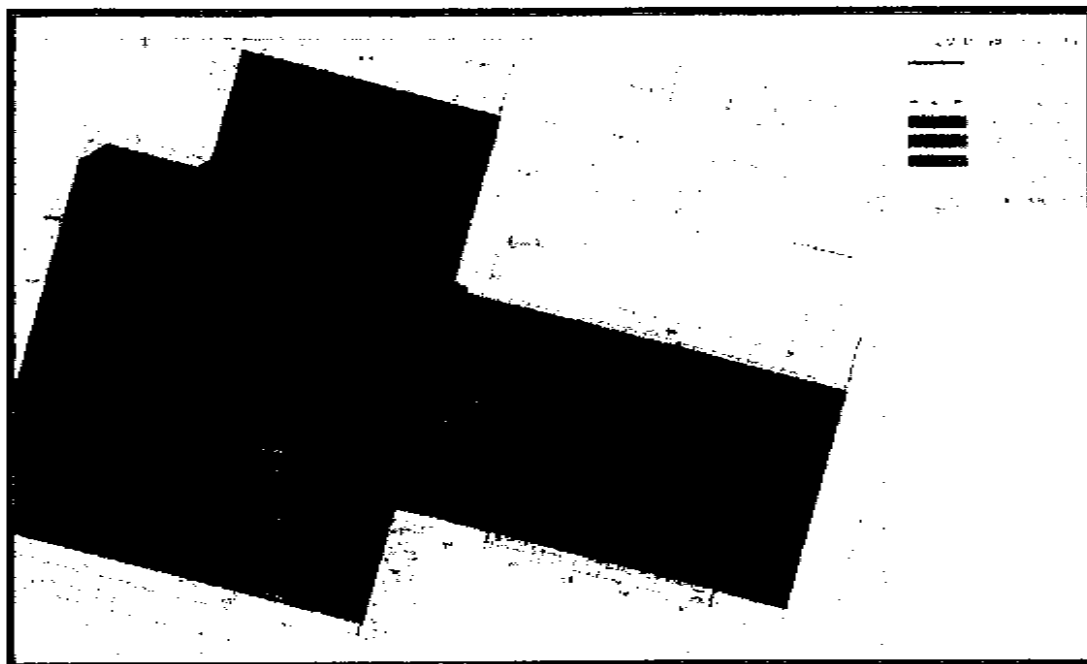
1. חב' אמות השקעות בע"מ מעוניינת לבצע על חשבונה עבודות שונות לרווחת הציבור, בשטחי ציבור הסמוכים לקנין ערים:
 - א. הקמת גן משחקים.
 - ב. הקמת דק עץ במקביל לרח' ויצמן.
 - ג. בניית במה ובריכת נוי קטנה במגרש הכיכר הצפונית.
 - ד. בניית סקוילייט (חופת קרוי מזנוכית ופח אלומיניום).
2. כל העבודות יבוצעו בשטחים בבעלות העיריה: גוש 6428 חלקות 587, 577, 569, 568.
3. הציבור הרחב יהיה רשאי להשתמש ללא תשלום בשטחים עליהם יבוצעו עבודות אלו.
4. הועדה לתכנון ובניה אישרה את ביצוע העבודות, לאחר אישור הסכם התרומה הנ"ל בוועדת כספים.

¹ פלט מידע אינו נסח רישום מאושר או העתק רישום כמשמעותם בחוק המקרקעין



4. המצב התכנוני

על החלקות חלה, בין היתר, ת.ב.ע כס/מק/502 אשר פורסמה למתן תוקף ב.פ. 5837 מיום 5.8.08. בהתאם לתוכנית זו סווגו החלקות בייעוד מבנים ומוסדות ציבור/שטח ציבורי פתוח.



5. סיכום

לאור כל האמור לעיל, תוך התייחסות למצב המשפטי, המצב התכנוני ומהות עבודות השדרוג, הגעתי לכלל דעה כי אין חבות היסל השבחה כמשמעותה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה לחלקות הנדונות עקב ביצוע עבודות השדרוג המתוכננות.

