

MUNICIPALITY OF KFAR SABA



עיריית כפר - סבא

כ"ז ניסן תשע"א
01 מאי 2011
גו"ח - 7600/158

לכבוד
מועצת עיריית כפר-סבא

הנדון: חוות דעת משפטית
בקשה לאישור חוזה - מועדון קשישים ברח' שאול המלך

1. כשנת 1982 נכנה מועדון קשישים ברח' שאול המלך, הידוע כיום כ-גוש 7600 חלקה 158. (להלן: הנכס)
2. לבניית המועדון נתרמו כספים ע"י תורמים מטעם הסוכנות.
3. העירייה בנתה, מתחזקת ומפעילה את המבנה כמועדון קשישים מאז היבנותו כפי שהתחייבה כאשר קיבלה את הנכס.
4. ראש העיר דאז, מר זאב גרן נתן לממ"י "כתב וויתור" כ- 12/3/82 בו הודיע כי העירייה מפרישה שטח זה לצרכי ציבור.
5. הנכס הוחזר ע"י בעלת המקרקעין דאז, קרן קיימת לישראל, ל"יחסיניטד ישראל אפול אינק" (להלן: הסוכנות) למטרת "מועדון קשישים כפר-סבא" לתקופה 29/8/82-28/8/2031.
6. במסגרת "תוכנית רישום שיוכן ציבורי" שונה מספר החלקת, כך שמספרה כיום הינו גוש 7600 חלקה 158. החלקה החדשה נרשמה בבעלות העירייה, לפי סעי 5 לחוק שיכונים ציבוריים.
7. המצב שפורט לעיל התרחש ברשויות רבות בארץ בהם נבנו כעבר מבנים בוסת תרומות שניקטו ע"י הסוכנות, והסוכנות ביקשה ממשרד המגים לקבוע נוהל כללי בנושא. מנכ"ל משרד המגים הכיף חוזר מס' 1/2009 שאוועד להסדיר "התקשרויות במקרקעין עם הסוכנות היהודית", ולפיו במיקרה כגון דא, על העירייה להחזיר את המקרקעין לסוכנות, לאחר החלטת מועצה ברוח חבריה.
8. לפיכך, מתבקשת מועצת העיר לאשר חוזה חכירה המצייב בין העירייה לסוכנות ביחס למועדון קשישים ברח' שאול המלך, גוש 7600 חלקה 158.

בברכה,
אילן בן וקן, עו"ד
תיווך משפטי לעניינה

העתק: עו"ד אילה זיו - מנהלת מח' נכסים

חיקו: 7600-158 / 213-0062-1010

135 Weizman St.; KFAR SABA 44100, P.O.B 25
ISRAEL Tel. 09-7649111, 09-7675479



ויצמן 135, כפר סבא 44100 ת.ד. 25
טלפון: 09-7649111, פקס: 09-7675479

הבאטוןה זכרון

אינטרנט: email: ayalaz@ksaba.co.il t:

MUNICIPALITY OF KFAR SABA



עיריית כפר - סבא

נייד ניסן תשע"א
28 אמריל 2011
גו"ח - 7594/62

לכבוד
מועצת עיריית כפר-סבא

**הנדון: חוות דעת משפטיות
בקשה לאישור חחה - מועדונית ילדים ברח' דניאל**

1. בשנת 1985 נבנתה מועדונית ברח' דניאל בשטח הידוע כיום כגוש 7594 חלקה 62. (להלן: הנכס)
2. לבניית המועדונית נתרמו כספים ע"י תורמים מטעם הסוכנות.
3. העירייה בנתה, מתחזקת ומפעילה את המבנה כגן/מועדונית טאז היבנותו, כפי שהתחייבה כאשר קיבלה את הכסף.
4. ראש העיר דאז, מר זאב גלר וכן מנהל מח' נכסים הודיעו כי מועצת העיר בשיבתה מ- 25/5/83 החליטה לוותר על הנכס הנ"ל לטובת הסוכנות היהודית לצורך הקמת המועדונית.
5. הנכס הוחזר ע"י בעלת המקרקעין דאז, קרן קיימת לישראל, ל"יונייטד ישראל אפיל אינק" (להלן: הסוכנות) למטרת "מועדונית כפר-סבא" בחוזה לתקופה 20/6/1983-19/6/2032.
6. במסגרת ייתוכנית רישום שיכון ציבורי" שונה מספר החלקה, כך שמספרה כיום הינו גוש 7594 חלקה 62. החלקה החדשה נרשמה בבעלות העירייה, לפי סעי 5 לחוק רישום שיכונים ציבוריים.
7. המצב שטרם לעיל התרחש ברשויות רבות בארץ בהם נבנו בעבר סכנים בזכות תרומות שגויסו ע"י הסוכנות, והסוכנות ביקשה ממשרד הפנים לקבוע נוהל כללי בנושא. מנכ"ל משרד הפנים הפץ חוזר מס' 1/2009 שנועד להסדיר "התקשורות במקרקעין עם הסוכנות היהודית", ולפיו במיקרה כגון דא, על העירייה להחזיר את המקרקעין לסוכנות, לאחר החלטת מועצה ברוב חבריה.
8. לפיכך, מתבקשת מועצת העיר לאשר חוזה חכירה המצ"ב בין העירייה לסוכנות ביחס למועדונית ברח' דניאל, גוש 7594 חלקה 62.

במכה,
אלון בן זקן, ע"י
היועץ המשפטי לעירייה

העתק: עו"ד אילה זיו - מנתלת מח' נכסים

תדק: 2011-0062-241/7594-62

135 Weizman St.; KFAR SABA 44100, P.O.B 25
ISRAEL Tel. 09-7649111, 09-7675479



ויצמן 135, כפר סבא 44100 ת.ד. 25
סלפון. 09-7649111, פקס. 09-7675479

הראשון 2011

אינטרנט: 1: email: ayala2@ksaba.co.il

חוזר המנהל הכללי מס' 1/2009
 י" בטבת תשס"ט, 6 בינואר 2009

6. התקשרויות במקרקעין עם הסוכנות היהודית

הסוכנות היהודית לאורך ישראל ומגביותיה (להלן: "הסוכנות") בנו למעלה מ-1,500 פרויקטים משנות ה-60 ואילך. הבנייה התאפשרה בזכות תרומות שגויסו על-ידי הסוכנות ויעדו מראש להקמת פרויקטים חינוכיים לרווחת התושבים. הפרויקטים נבנו בשיתוף פעולה מלא עם הרשויות המקומיות ובהתאם לצורכיהן.

אחד מתנאי התורמים היה כי זכויות החכירה יירשמו במקרקעין לסוכנות היהודית.

כחלק מהפרויקטים נחתמו חוזה חכירה. החוזים אושרו על-ידי שר הפנים כמתחייב בחוק, ואף נרשמו זכויות חכירה או הערות אזהרה לטובת הסוכנות היהודית בלשכות רישום המקרקעין השונות. ביתר המקרים הרשויות לא פנו למשרד הפנים על-מנת לקבל את אישור השר ולא נרשמו חכירות או הערות אזהרה.

על הרשות המקומית להגיש בקשה לאישור החוזה על-ידי שר הפנים, בהתאם לסעיף 188 לפקודת העיריות (נוסח חדש), או 190א' לפקודת המועצות המקומיות, או סעיף 11 לצו המועצות המקומיות (מועצות אזוריות).

הרשויות המקומיות יפנו למשרד הפנים על-מנת לקבל את אישור שר הפנים.

במקרים שלגביהם נחתם חוזה עם הרשות המקומית אולם לא נדרש אישור שר הפנים מעולם, או שניתן אישור שר הפנים והאישור לא נמצא – יוגש החוזה שנחתם בעבר עם הרשות המקומית.

במקרים בהם הרשות המקומית הפקיעה את המקרקעין ממינהל מקרקעי ישראל (להלן: "המינהל") לאחר שהמינהל החכיר לסוכנות את המקרקעין, וכעת הרשות המקומית מעוניינת להקצות את הקרקע מחדש לסוכנות – יוגש חוזה עם תנאים מקבילים לאלה שבחוזה של הסוכנות עם המינהל.

לבקשה לאישור החוזה יצורפו:

1. טופס בקשה (לפי האמור בחוזר מנכ"ל 5/98)
2. חוזה בין הצדדים
3. נסח רישום או מסמך אחר המעיד על בעלות הרשות המקומית על הנכס
4. החלטת מועצה ברוב חברים
5. חו"ד משפטית כפי שהונחה בפני המועצה טרם ההחלטה, בהתאם לסעיף 7(ב) לחוק הרשויות המקומיות (ייעוץ משפטי) וראו חוות דעת של היועץ המשפטי כיום.

נוהל הקצאת קרקעות ומבנים ללא תמורה או בתמורה סמלית אינו רלוונטי להליך אישור ההסכם עם הסוכנות, אלא מתייחס לשלב של הקצאת הקרקע מאת הרשות המקומית למפעיל הפועל בתחום הרשות.

הרשויות מתבקשות לשתף פעולה עם הסוכנות היהודית.

ט - 4
גו"ח - 7594/62
- נוסח 2 -

הסכם חכירה

שנערך ונחתם בכפר-סבא ביום _____ להודש _____ שנת _____

בין:

עיריית כפר-סבא

מרחוב ויצמן 135 כפר-סבא

ע"י ב"כ המוסמכים לחתום בשמה:

1. מנכ"ל העירייה - מר אבי-מך חמו
2. גזבר העירייה - מר שגיא רוכל
(להלן - "המחכיר")

מצד אחד

לכין:

יו"ר ישיבת אור אביב

מס'

רח' המלך ג'ורג' 48 ירושלים

ע"י ב"כ המוסמכים לחתום בשמה:

1. ג'ורג' ס. אילון ת.ד. 1516/6.5

2. _____ ת.ד. _____
(להלן - "החוכר")

מצד שני

הואיל:

והשטח הידוע בחלקה 62 בגוש 7594 בשטח של 784 מ"ר, רח' דניאל בכפר-סבא הינו ביעוד שטח בניין ציבורי. (להלן: "הנכס")

והואיל:

ועל החלקה הוקם בשנת 1983 מבנה "מועדונית לילדים" (להלן: "הפרוייקט"), שמומן בתלקו ע"י תורמים מטעם החוכר.

והואיל:

ובהתאם להוראות חוזר מנכ"ל משרד הפנים מס' 1/2009 מיום 6/1/09 בדבר "התקשרות במקרקעין עם הסוכנות היהודית" התבקשו הצדדים לחתום על חוזה חכירה ביחס לנכס.

והואיל:

והחוכר מצהיר כי הוא היה אמור לקבל זכויות חכירה בנכס מאת ממ"י עובר להקמת הפרוייקט, זכויות אלה לא ניתנו לו בפועל, מאחר והנכס נרשם בלישכת רישום מקרקעין ע"ש העירייה.

- הוואיל:** והמחכיר מסכים להחכיר לחוכר את הנכס עם הפרוייקט אשר הוקם עליו, למטרת קיום הפרוייקט והפעלתו (הנכס וכל המחובר אליו).
- הוואיל:** החוכר מצהיר כי הפרוייקט מנוהל ומופעל על ידי עיריית כפר-סבא או מטעמה. (להלן: הגוף המפעיל)
- הוואיל:** המחכיר והחוכר מעונינים כי תינתן רשות להשתמש בנכס למטרת החכירה כמוגדר בחוזה זה.

אי לכך הותנה הוסכם בין הצדדים כדלקמן

1. **הקדמה**
המברא לחוזה זה מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.
2. **נרשא החכירה**
המחכיר מחכיר בזה לחוכר את הנכס בתנאים המפורטים בחוזה זה.
3. **מטרת החכירה**
הנכס מוחכר לחוכר לתקופת החכירה למטרת גן/מועדונית לילדים בלבד, ואסור לחוכר להשתמש בנכס או בכל חלק ממנו למטרה אחרת מבלי לקבל לכך הסכמה מפורשת מראש ובכתב מאת המחכיר.
4. **תקופת החכירה וחיידושה**
תקופת החכירה היא תקופה של 49 שנים, החל מיום 20/6/1983 וכלה ביום 19/6/2032. (להלן: "תקופת החכירה")
5. **חזקה**
החוכר מצהיר כי חתם על חוזה חכירה עם קק"ל ביתס לנכס ביום 11/8/1983. (להלן: החוזה הישן), וכי ממועד זה ואילך נמסרה החזקה בנכס למחכיר.
6. **תקנות בנוגע לבניה**
 - א. כל תוספת בניה בנכס טעונה אישור על ידי המחכיר ומוסדות התכנון המוסמכים.
 - ב. החוכר ו/או המחכיר יגישו כל תוכנית בנייה אשר יש להגישה למוסדות התכנון המוסמכים, לשם קבלת ההיתר הנדרש.

7. רישום החכירה

- א. החוכר רשאי לרשום את חוזה החכירה בלשכת רישום המקרקעין לאחר קבלת אישור משרד הפנים לחוזה זה ולאחר קבלת כל האישורים הדרושים עפ"י כל דין לרישום החכירה ע"ש החוכר.
- ב. כל הפעולות הדרושות לשם רישום זכות החכירה תעשנה על ידי החוכר ועל חשבונו.
- ג. הצדדים מתחייבים לחתום על כל מסמך הנדרש לצורך הדיווח לרשויות וכן לרישום זכויות החכירה בלשכת רישום המקרקעין ע"ש החוכר. כל ההוצאות עבור רישום החכירה יבוצעו וישולמו ע"י החוכר.

8. תשלומי מסים

המחכיר מתחייב לשאת בכל המסים ושאר תשלומי חובה, התלים על הנכס ו/או ישיל הוצאות אלה על הגוף המפעיל בלבד.

9. זכות כניסה

החוכר ושליחיו רשאים להיכנס לנכס ולבדוק בכל זמן המתקבל על הדעת כדי לבחון אם המחכיר מקיים את תנאי חוזה זה.

10. ביטול ההסכם

המחכיר יהיה רשאי לבטל את ההסכם במיקרים הבאים ובתנאי ונתן לחוכר אורכה של 30 יום לתיקון ההפרה והחוכר לא תיקן ההפרה באותו מועד:

- א. החוכר או מי מטעמו שינה את מטרת החכירה.
- ב. החוכר או מי מטעמו הסתלק מביצוע ההסכם.
- ג. החוכר או מי מטעמו העביר זכויותיו בנכס מבלי לקבל אישור המחכיר.

11. פיצוי המוחכר

בתום תקופת החכירה או עם ביטול ההסכם, יהיה המחכיר רשאי לפעול בנכס בהתאם לשיקול דעתו, והחוכר לא יהיה זכאי לכל פיצוי או חזר בגין התרומה לפרוייקט ובגין השקעותיו בנכס, ככל שהיו כאלו.

12. מתן רשות שימוש לגוף המפעיל

- א. המחיר רשאי למסור את הנכס, לשימושו של גוף המפעיל מטעמו וזאת לצורך ביצוע מטרות חוזה זה.
- ב. המחיר אחראי לכך שהגוף המפעיל ישתמש בנכס בהתאם להוראות סעיפי החוזה זה ואך ורק למטרה שהוסכמה.

13. אישור משרד הפנים

- א. חוזה זה מותנה בקבלת אישור שר הפנים ולצדדים לא יהיו טענות ו/או תביעות אחד כלפי השני, אם שר הפנים לא יאשר את ההסכם ו/או יורה להכניס בו שינויים.
- ב. המתכיר יעביר את החוזה לאישור שר הפנים.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

 UNITED ISRAEL APPEAL, INC.
 המגבית המסחרת לישראל אי.אפ.א.
 החוכר

 המתכיר

ט-4
גו"ח - 7600/158

הסכם חכירה

שנערך ובחתימת בכפר-סבא ביום _____ לחודש _____ שנת _____

בין:

פיריית כפר-סבא

מרחוב ויצמן 135 כפר-סבא

ע"י ב"כ המוסמכים לחתום בשמה:

1. מנכ"ל העירייה - מר אבי בן-חמו
 2. גזבר העירייה - מר שגיא רוכל
- (להלן - "המחכיר")

לבין:

מזד אחת
 ואל"ל 3 יגאל יוסף אי"ק
 רמת השרון

מס' _____

כתובת:

ע"י ב"כ המוסמכים לחתום בשמה:

1. סוכר סולמון ת.ד. 1510165
 2. _____ ת.ד. _____
- (להלן - "החוכר")

מצד שני

הואיל:

והשטח הידוע כחלקה 158 בגוש 7600 בשטח של 857 מ"ר, רח' שאול המלך בכפר-סבא הינו ביעוד שטח בניין ציבורי. (להלן: "הנכס")

והואיל:

ועל החלקה הוקם מבנה של "מועדון קשישים", שמומן בתקנון ע"י תורמים מטעם החוכר, וכן נבנתה תוספת למבנה ע"י העירייה ובמימונה. (להלן: הפרויקט)

והואיל:

ובהתאם להוראות חוזר מנכ"ל משרד הפנים מס' 1/2009 מיום 6/1/09 בדבר "התקשרות במקרקעין עם הסוכנות היהודית" התבקשו הצדדים לחתום על חוזה חכירה ביחס לנכס.

UNITED ISRAEL APPEAL, INC.
המגביח המאוחדת לישראל אי.אק.

- והואיל:** והחוכר מצהיר כי הוא היה אמור לקבל זכויות חכירה בנכס מאת ממ"י עובר להקמת הפרוייקט, וזכויות אלה לא ניתנו לו בפועל, מאחר והנכס נרשם בלישכת רישום מקרקעין ע"ש העירייה.
- והואיל:** והמחכיר מסכים להחכיר לחוכר את הנכס עם הפרוייקט אשר הוקם עליו, למטרת קיום הפרוייקט והפעלתו (הנכס וכל המחומר אליו).
- והואיל:** והחוכר מצהיר כי הפרוייקט מנוהל ומופעל על ידי עיריית כפר-סבא או מטעמה. (להלן: הגוף המפעיל)
- והואיל:** והמחכיר והחוכר מעונינים כי תינתן רשות להשתמש בנכס למטרת החכירה כמוגדר בחוזה זה.

אי לכך הוחנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן

1. הקדמה
המבוא לחוזה זה מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.
2. נושא החכירה
המחכיר מחכיר בזה לחוכר את הנכס בתנאים המפורטים בחוזה זה.
3. מטרת החכירה
הנכס מוחכר לחוכר לתקופת החכירה למטרת מועדון קשישם בלבד, ואסור לחוכר להשתמש בנכס או בכל חלק ממנו למטרה אחרת מבלי לקבל לכך הסכמה מפורשת מראש ובכתב מאת המחכיר.
4. תקופת החכירה וחדושה
תקופת החכירה היא תקופה של 49 שנים, החל מיום 29/8/1982 וכלה ביום 28/8/2031. (להלן: "תקופת החכירה")
5. חזקה
החוכר מצהיר כי חתם על חוזה חכירה עם קק"ל ביחס לנכס ביום 4/11/1982. (להלן: החוזה הישן), וכי ממועד זה ואילך נמסרה החזקה בנכס למחכיר.
6. תקנות בנוגע לבניה
א. כל תוספת בניה בנכס שעונה אישור על ידי המחכיר ומוסדות התכנון המוסמכים.

UNITED ISRAEL APPEAL, INC.
המגבית המאוחדת לישראל אי.אפ.א.

ב. החוכר ו/או המחכיר יגישו כל תוכנית בנייה אשר יש להגישה למסודות התכנון המוסמכים, לשם קבלת ההיתר הנדרש.

7. רישום החכירה

א. החוכר רשאי לרשום את חוזה החכירה בלשכת רישום המקרקעין לאחר קבלת אישור משרד הפנים לחוזה זה ולאחר קבלת כל האישורים הדרושים עפ"י כל דין לרישום החכירה ע"ש החוכר.

ב. כל הפעולות הדרושות לשם רישום זכות החכירה תעשה על ידי החוכר ועל תשבונו.

ג. הצדדים מתחייבים לתמוך על כל מסמך הנדרש לצורך הדיווח לרשויות וכן לרישום זכויות החכירה בלשכת רישום המקרקעין ע"ש החוכר. כל ההוצאות עבור רישום החכירה יבוצעו וישולמו ע"י החוכר.

8. תשלומי מסים

המחכיר מתחייב לשאת בכל המסים ושאר תשלומי חובה, החלים על הנכס ו/או יטיל הוצאות אלה על הגוף המפעיל בלבד.

9. זכות כניסה

החוכר ושליחיו רשאים להיכנס לנכס ולבדקו בכל זמן המתקבל על הדעת כדי לבחון אם המחכיר מקיים את תנאי חוזה זה.

10. ביטול ההסכם

המחכיר יהיה רשאי לבטל את ההסכם במיקרים הבאים ובתנאי ונתן לחוכר אורכה של 30 יום לתיקון ההפרה והחוכר לא תיקן ההפרה באותו מועד:

א. החוכר או מי מטעמו שינה את מטרת החכירה.

ב. החוכר או מי מטעמו הסתלק מביצוע ההסכם.

ג. החוכר או מי מטעמו העביר זכויותיו בנכס מבלי לקבל אישור המחכיר.

11. פינוי המוחכר

בתום תקופת החכירה או עם ביטול ההסכם, יהיה המחכיר רשאי לפעול בנכס בהתאם לשיקול דעתו, והחוכר לא יהיה זכאי לכל פיצוי או חזר בגין התרומה לפרוייקט ובגין השקעותיו בנכס, ככל שהיו כאלו.

12. מתן רשות שימוש לגוף המפעיל

- א. המחכיר רשאי למסור את הנכס, לשימושו של גוף המפעיל מטעמו וזאת לצורך ביצוע מטרות חוזה זה.
- ב. המחכיר אחראי לכך שהגוף המפעיל ישתמש בנכס בהתאם להוראות סעיפי חוזה זה ואך ורק למטרה שהוסכמה.

13. אישור משרד הפנים

- א. חוזה זה מותנה בקבלת אישור שר הפנים ולצדדים לא יהיו מענות ו/או תביעות אחד כלפי השני, אם שר הפנים לא יאשר את ההסכם ו/או יורה להכניס בו שינויים.
- ב. המחכיר יעביר את החוזה לאישור שר הפנים.

ולראיה באו הצדדים על התנאים:

UNITED ISRAEL APPEAL, INC.
 המגבית המאוחדת לישראל אי.אפ.איי.

התוכר

המתכיר