

X



6 נובמבר 2012
כ"א חשון תשע"ג
אסמכתא: 2012-0006-376

לכבוד
מועצת העיר כפר סבא

א.ג.נ.,

הנדון: מתן זכות חכירה למועצה הדתית כפר סבא

חלק מחלקה 42 בגוש 6438

הריני מתכבד ליתן חו"ד משפטית לצורך אישור מועצת העיר לחכירה שבנדון:

א. התשתית העובדתית

1. עיריית כפר סבא רשומה כבעלים של מבנה הידוע כחלק מחלקה 42 בגוש 6438 (להלן: "המבנה").
2. על פי תוכנית כס/1/1, ייעוד המקרקעין, עליהם בנוי המבנה, הינו "שטח לבנין ציבורי".
3. המבנה משמש במשך שנים רבות את הרבנות לשם מתן שירותי דת בעיר כפר סבא. בשל מצבו הפיזי, הוחלט להרוס את המבנה ולהקים תחתיו מבנה חדש (להלן: "המוחכר"), שימש את המועצה הדתית לשם מתן שירותי דת לתושבי כפר סבא.
4. בהסכם החכירה, מצהירה המועצה הדתית כי היא תחזיק את המוחכר למטרת מתן שירותי דת בלבד, וכי לא תעשה בו פעילות עסקית ומסחרית למטרות רווח. העירייה מתחייבת להרוס את המבנה הקיים, להקים תחתיו את המוחכר, ולהעניק למועצה את זכות החכירה במוחכר.
עותק מההסכם רצ"ב ומסומן א'.
5. דמי החכירה השנתיים נקבעו על סך של 90,000 ₪, על פי חוות דעת שמאית מטעם המועצה הדתית.
העתק חו"ד השמאי מאיר דלברי, מצ"ב ומסומן ב'.

ב. התשתית המשפטית

6. להלן נתייחס להוראות העיקריות בהסכם;
א. מטרת החכירה – זכות החכירה מוגבלת למטרת מתן שירותי דת בלבד.
ב. תקופת החכירה – נקבעה למשך 49 שנים, שתחילתה ביום מסירת החזקה





-2-

- ג. במוחקר למועצה. למועצה תהא זכות לתקופת חכירה נוספת, בכפוף להוראות ההסכם והוראות הדין שיהיו נהוגות במועד סיום תקופת החכירה.
- ד. דמי החכירה – סך של 90,000 ₪ לשנה, צמוד למדד המחירים לצרכן, שיקוּזז מדי שנה בחודש דצמבר מהתשלומים השוטפים שתעביר העירייה לידי המועצה, בהתאם להוראות חוק שירותי הדת היהודיים (נוסח משולב), תשל"א – 1971.
- ה. החזקה במבנה תימסר למועצה תוך 7 ימים מקבלת טופס 4 למוחקר, ובתנאי שעד למועד זה יינתנו אישורי מועצת העיר ושר הפנים להסכם.
- ו. הערת אזהרה – על פי הוראות ההסכם, אין המועצה רשאית לרשום זכות חכירה ו/או הערת אזהרה לטובתה ו/או לטובת צד ג' כלשהו, בגין זכויותיה על פי הסכם זה, בטרם נתקבלו אישור מועצת העיר ואישור שר הפנים.
- ז. ההסכם כפוף ומותנה באישור מועצת העיר ואישור משרד הפנים. במידה ולא יתקבל אחד מן האישורים, יבוטל ההסכם מבלי שתהיה למועצה כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה בעניין פרט לזכותה המוסכמת לקבל לרשותה מהעירייה ללא תשלום משרדים בשטח של 150 מ"ר בקרבת המוחקר.
- ח. יתר התחייבויות הצדדים מפורטות בהסכם.
7. החתקשרות בהסכם זה נעשית על פי תקנה 3(2)(ג) לתקנות העירויות (מכרזים), התשמ"ח – 1987, המתירה לעירייה להתקשר בחוזה ללא מכרז אם המקרקעין מועברים למוסד ציבורי למטרות דת.
8. הסכם זה מובא לאישור מועצת העיר בהתאם לסעיף 188 לפקודת העירויות [נוסח חדש], לפיו השכרת מקרקעין לתקופה העולה על חמש שנים, טעונה אישור המועצה, ברוב חבריה, ואישור שר הפנים.
9. לאור כל האמור לעיל, מוצע לאשר את חתימת הסכם החכירה, נשוא חוות דעתי זו, בין העירייה לבין המועצה הדתית כפר סבא.
10. עם אישור המועצה יועבר ההסכם לאישור שר הפנים.

בכבוד רב,

אלון בן זקן, עו"ד

היועץ המשפטי לעירייה

כפר סבא



המחלקה המשפטית

הסכם חכירה

שנערך ונחתם בכפר סבא ביום לחודש נובמבר שנת 2012

בין:	עיריית כפר סבא רחוב ויצמן 135 כפר סבא (להלן: "העירייה")
ל בין:	המועצה הדתית כפר סבא באמצעות מורשי החתימה מטעמה הרב ששון טרבלסי ומר שלמה ביטום מרחוב ויצמן 125, כפר סבא (להלן: "המועצה")
הואיל	והעירייה הינה הבעלים של חלקה 42 בגוש 6438 בכפר סבא בהתאם לנסח לשכת רישום המקרקעין המצורף כנספח א' להסכם זה, ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו (להלן: "המקרקעין");
והואיל	והמקרקעין מיועדים לשמש, על פי תוכנית כס/1, כשטח לבנין ציבורי;
והואיל	ועל חלק מהמקרקעין קיים מבנה המשמש, במשך שנים רבות, את הרבנות לשם מתן שירותי דת בעיר כפר סבא;
והואיל	והעירייה והמועצה הגיעו לכלל החלטה כי המבנה, במצבו הנוכחי איננו ראוי עוד לשמש את הרבנות והמועצה הדתית לצורך מתן שירותים לתושבי העיר כפר סבא ועל כן הוחלט להרוס את המבנה הקיים ולהקים תחתיו מבנה חדש, בשטח עיקרי של כ- 387 מ"ר, בהתאם להיתר הבניה, התוכניות וכתבי הכמויות המצ"ב, מסומן כנספח ב' להסכם זה ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו, שיאכלס את משרדי המועצה והרבנות (להלן: "המוחכר");
והואיל	וברצון המועצה לקבל מן העירייה זכות שימוש וחכירה במוחכר לצורך מתן שירותי דת לתושבי כפר סבא וברצון העירייה ליתן למועצה זכות שימוש וחכירה במוחכר לצורך מתן שירותי דת לתושבי העיר כפר סבא בתנאים ובמועדים בהתאם להסכם זה;
והואיל	והמועצה הצהירה כי יש בידיה וביכולתה לגייס מקורות מימון לצורך ציוד המבנה ולהפעלתו ותפעולו השוטף במצב תחזוקתי ראוי והולם למבנה מסוגו, וזאת בכפוף לתנאים והמועדים הקבועים בהסכם;
והואיל;	ועל פי תקנה 3(2)(ג') לתקנות העירייה (מכרזים) , התשמ"ח-1987 , רשאית העירייה להתקשר בחוזה ללא מכרז אם המקרקעין מועברים למוסד ציבורי למטרות דת;
והואיל;	והסכם חכירה זה מותנה בקבלת אישור מועצת העיר ואישור שר הפנים;
והואיל:	וברצון הצדדים להסדיר את מערכת יחסיהם ההדדיים, זכויותיהם וחובותיהם זה כלפי זה בכל הנוגע לרשות השימוש שתינתן בנכס נשוא הסכם זה;

המועצה הדתית
כפר סבא

לפיכך, הוסכם, הותנה והוצהר בין הצדדים כדלקמן:

מבוא ונספחים

1. המבוא להסכם זה ונספחיו מהווים חלק בלתי נפרד הימנו.

החכירה

2. בכפוף לקיום ולמילוי הוראות הסכם זה ע"י המועצה ועל סמך הצהרות המועצה המפורטות במבוא ובהסכם, מתחייבת בזאת העירייה להרוס את המבנה הקיים, להקים תחתיו את המוחר בהתאם להיתר הבנייה נשוא **נספח ב'**, ולהעניק למועצה את זכות החכירה במקרקעין ובמוחר. המועצה מתחייבת בזאת לקבל מהעירייה את זכות החכירה במקרקעין ובמוחר, וזאת לצורך מתן שירותי דת, על פי האמור **בחוק שירותי הדת היהודיים (נוסח משולב), תשל"א – 1971** (להלן: "**חוק שירותי הדת**"), ולמטרה זו בלבד.

אי תחולת חוק הגנת הדייר

3. זכויותיה של המועצה על פי הסכם זה אינן מקנות לה זכות לדיירות מוגנת על פי **חוק הגנת הדייר [נוסח משולב] התשל"ב - 1972** והתקנות שהותקנו מכוחו ו/או כל דין שיבוא במקומם ו/או כל דין אחר שעניינו הגנה על דייר מוגן.
4. המועצה אינה משלמת לעירייה, במישרין או בעקיפין, דמי מפתח ו/או כל תמורה אחרת שניתן לפרשה כדמי מפתח.

הצהרת המועצה

5.

- א. המועצה מצהירה בזאת כי היא ראתה, בדקה ובחנה את היתר הבנייה נשוא נספח ב' להסכם, וכי היא מצאה את המוחר, מבחינת מצבו המשפטי, התכנוני והרישומי, מתאים למטרותיה, והיא מוותרת בזאת על כל טענה מכל סוג ומין שהוא ביחס למקרקעין כפי שהם היום, לרבות טענת ברירה מחמת מום ו/או פגם ו/או אי התאמה.
- ב. המועצה מצהירה כי מטרותיה הן לקיים ולהחזיק את המוחר למטרת מתן שירותי דת לתושבי העיר כפר סבא.
- ג. המועצה לא תעשה בנכס פעילות עסקית ומסחרית למטרות רווח.
- ד. המועצה מתחייבת להתיר לעובדי העירייה להיכנס ולבקר בנכס, על כל מתקניו, לצורך פיקוח על קיום התחייבויותיה על פי החוזה.

**המועצה הדתית
כפר סבא**

מטרת החכירה

6.

- א. זכות החכירה הניתנת למועצה על פי הסכם זה מוגבלת למטרת מתן שירותי דת, ולמטרה זו בלבד, והכל שלא למטרות רווח.
- ב. מוסכם ומוצהר כי המועצה אינה רשאית לשנות את מטרות החכירה וכל שינוי כזה יהווה הפרה יסודית של ההסכם ויגרור אוטומטית את ביטול ההסכם וביטול זכות החכירה ללא שהדבר יחשב לעירייה כהפרת ההסכם.
- ג. להסרת ספק מובהר כי כל שימוש חייב להיות תואם הוראות כל דין ונוהג ולרבות הוראות תוכנית בנין עיר החלה על המוכר ו/או היתר שנתקבל על ידי רשויות התכנון.
- ד. מוסכם כי בחלוף 25 שנה מהשלמת בניית מבנה המוכר וכניסת המועצה הדתית לשימוש בו, העירייה תהא רשאית בכל עת לשנות יעוד המוכר. עם שינוי הייעוד וככל שיהיה צורך בפינוי המוכר, תימסר הודעה למועצה. המוכר יפונה על ידי המועצה בתוך חצי שנה מיום קבלת הודעת העירייה ובלבד שהעירייה תעמיד לרשות המועצה מבנה בשטח ונתונים זהים במיקום מרכזי בכפר סבא.

תקופת החכירה

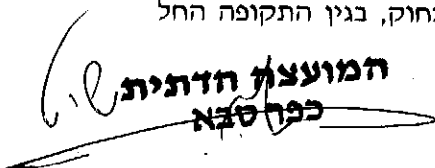
7.

- תקופת החכירה היא למשך 49 שנים ותחילתה ביום מסירת החזקה במוכר למועצה (להלן: **"תקופת החכירה"**).
- למועצה תהא זכות לתקופת חכירה נוספת, וזאת באם עמדה בכל התחייבויותיה על פי ההסכם, ובכפוף לתנאים ולדין שיהיו נהוגים באותו המועד, להוראות ההסכם, ולהנחיות ו/או מגבלות משרד הפנים (להלן: **"תקופת החכירה הנוספת"**).

דמי החכירה

8.

- א. מוסכם בזאת כי המועצה תשלם לעירייה דמי חכירה שנתיים בסך של 90,000 ₪ לכל שנה (במקרה של חלק משנה ישולם החלק היחסי), בהתאם לחוות דעת שמאית המצי"ב, מסומנת **כנספח ג'** להסכם זה ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו (להלן: **"דמי החכירה"**).
- ב. דמי החכירה יהיו צמודים למדד המחירים לצרכן, כפי שמתפרסם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, כאשר מדד הבסיס יהיה מדד ספטמבר 2012, שהתפרסם ביום 15.10.2012 העומד על 106.2 נקודות.
- ג. דמי החכירה יקוּצו החל מיום כניסת הרבנות והמועצה הדתית למוכר לאחר השלמת בנייתו, מידי שנה בחודש דצמבר, מהתשלומים השוטפים שתעביר העירייה לידי המועצה בהתאם להוראות **חוק שירותי הדת היהודיים (נוסח משולב) תשל"א – 1971** ו/או הוראת כל דין.
- ד. לכל תשלום בגין דמי חכירה, שלא שולם במועדו, תיווסף ריבית כחוק, בגין התקופה החל מהמועד הקבוע לביצוע כל תשלום ועד למועד תשלומו בפועל.

 **המועצה הדתית**
כפר סבא

- ה. בתום תקופת החכירה לא תהיה המועצה זכאית לקבל מהעירייה כל פיצוי בעד הוצאותיה והשקעותיה במוחכר.
- ו. גובה דמי החכירה בתקופת החכירה הנוספת יידון בסמוך לתום תקופת החכירה.

מסירת החזקה

9. החזקה במוחכר תימסר למועצה תוך 7 ימים מקבלת טופס 4 למוחכר, ובלבד שניתן אישור מועצת העיר ושר הפנים להסכם זה.

רישום הזכויות

10. א. עם מסירת החזקה כאמור לעיל, תהיה רשאית המועצה לרשום לזכותה בספרי המקרקעין, הערת אזהרה בדבר התחייבות העירייה להימנע מעשיית עסקה סותרת את הוראות הסכם זה ו/או מטרותיו ו/או זכות חכירה ל- 49 שנים במוחכר, שתחילתה במועד מסירת החזקה במוחכר לידי המועצה.
- זכות החכירה תתבטל מאליה בתום תקופת החכירה ו/או תקופת החכירה הנוספת, בהתאם למקרה, או באם ייעשה במוחכר שימוש השונה ממטרות החכירה, או באם תשונה מטרות החכירה, או באם ישונה יעוד המוחכר כמפורט בסעיף 6 לעיל או באם יופר ההסכם ע"י המועצה הפרה יסודית.
- ב. רישום זכות החכירה יבוצע ע"י המועצה והיא תישא בכל ההוצאות הכרוכות בכך, לרבות הליכי מדידה לצרכי רישום וכיו"ב.
- ג. הרישום יעשה באופן שזכויות המועצה במוחכר פנויות וחופשיות מכל זכות ו/או הגבלה, למעט:
- (1) זכות הנובעת במישרין או בעקיפין מהוראות הסכם זה.
 - (2) הגבלת עבירות ההסכם והזכויות על פיו לרבות הגבלת זכות השעבוד, בכפוף לאמור בהסכם זה.
 - (3) הגבלת מטרות השימוש במוחכר בכפוף לאמור בהסכם זה.
 - (4) זכויות העירייה במקרה של הפרת הסכם זה.
- ד. מבלי לגרוע מהאמור בסעיף קטן ב' לעיל, העירייה תשתף פעולה ותחתום כבעלים על כל המסמכים הדרושים לרישום זכות החכירה על שם המועצה. כמו כן, מבלי לגרוע מן האמור לעיל, מתחייבת העירייה לחתום ולהעביר לידי המועצה הסכמה לרישום הערת אזהרה במועד מסירת החזקה.
- ה. על אף האמור בסעיף זה לעיל, זכות המועצה לרישום הערת אזהרה ו/או זכות חכירה ביחס למוחכר, תהא כפופה לקבלת אישור מועצת העיר כפר סבא ואישור שר הפנים.

המועצה הדתית
כפר סבא

הוצאות

11. מוסכם בזאת כי כל ההוצאות הדרושות ו/או הכרוכות בשימוש ובחזקה במוכר, תחולנה על המועצה.

"הוצאות" בסעיף זה - לרבות הוצאות חשמל, מים, ארנונה עירונית, היטלים ואגרות, מס רכוש וכל תשלום חובה אחר החל או שיחול עפ"י דין על מחזיק או על בעלים של נכס וכן כל הוצאה נוספת ו/או אחרת הדרושה ו/או הכרוכה באחזקת המוכר ובפיתוחו, לרבות הוצאות לרכישת מתקנים ו/או ציוד למוכר וכן כל הוצאה הכרוכה בשיפוצו, תיקונו וכל הוצאה אחרת, פרט להוצאות הנדרשות לצורך תיקון פגמים וליקויים ו/או השלמות בהקמת מבנה המוכר ומערכותיו.

מוסכם כי מסים ותשלומי חובה שיוטלו על ידי העירייה, יקבעו בשים לב למהות השימושים הנעשים במוכר, והכל בכפוף לכל דין.

הגבלת החכירה

12.

א. מוצהר בזאת מפורשות כי המוכר הינו ויהיה בבעלות העירייה וכי למועצה זכות חכירה בו אך ורק בהתאם להוראות ותנאי הסכם זה, ובכפוף להוראת כל דין.

ב. המועצה מתחייבת לא למסור ו/או להעביר ו/או להמחות ו/או לתת במתנה ו/או לשעבד ו/או באיזה אופן אחר, את כל או איזה זכות מזכויותיה לפי הסכם זה ולא למסור את זכות החכירה במוכר ו/או זכות השימוש במוכר ו/או זכות ההנאה בו ולא להרשות לכל אדם ו/או תאגיד, למעט עובדיה ו/או מועסקיה ו/או אורחיה של המועצה, להחזיק ו/או להשתמש במוכר ו/או בכל חלק ממנו, בין בתמורה ובין בלי תמורה ובין אם זכות החזקה ו/או השימוש ו/או ההנאה מוגדרים, ובין אם לאו.

תחזוקה ושינויים

13.

א. העירייה מתחייבת להמחות למועצה את זכותה כלפי הקבלן המבצע וכלפי כל הקבלנים ובעלי המקצוע שיעסקו בהקמת המוכר ומערכותיו, לתיקון הליקויים במוכר, בהתאם ובכפוף לאמור **בחוק המכר (דירות)**, וזאת למשך תקופת הבדק והאחריות.

ב. המועצה מתחייבת לתחזק את המוכר במצב טוב ותקין ומתחייבת לתקן על חשבונה כל נזק או קלקול שיגרמו כתוצאה משימוש במוכר ולשפץ ולבצע בו כל עבודה הדרושה לתפעולו השוטף כל אימת שיהא צורך בכך.

ג. המועצה מתחייבת לא להכניס כל שינויים ו/או תוספות במוכר, אלא אם קבלה לכך את הסכמתה המפורשת של העירייה, בכתב ומראש.

ד. למען הסר ספק יובהר, כי המועצה מתחייבת כי כל שינוי יעשה על פי כל דין, לרבות בעניין תכנון ובניה.

המועצה חתמה
כפר סבא

אחריות

14.

- א. המועצה תהיה אחראית לכל הנזקים מכל סוג ומין שייגרמו לה ו/או לעובדיה ו/או לעירייה ו/או לכל צד שלישי ו/או לכל מי שיימצא בשטח המוכר, לגופם ו/או לרכושם, ו/או למוכר, עקב מעשה או מחל של המועצה בפיתוח המוכר ו/או בהחזקה והשימוש בו ע"י המועצה ותבטל כל זכות שיבוב מהעירייה.
- ב. העירייה לא תהא אחראית בגין כל נזק, עבירה או מפגע כלשהו שייגרם למועצה ו/או לעובדיה ו/או לכל צד שלישי ו/או לכל מי שימצא במוכר, לגופם ו/או לרכושם, עקב החזקה והשימוש בו על ידי המועצה או ברשותה או מטעמה, והמועצה בלבד תהיה אחראית כלפי צד שלישי כלשהו ו/או כלפי העירייה ו/או כל גוף מטעמה בגין כל נזק עבירה או מפגע כאמור לעיל, ועל העירייה לא תחול אחריות בקשר לכך, אלא במסגרת אחריותה על פי דין כבעלים.
- ג. היה והעירייה תחויב לשלם סכום כלשהו, מעבר לאחריותה על פי דין כבעלים, כתוצאה מנזק, עבירה או מפגע כאמור לעיל, לרבות הוצאה שהעירייה תוציא בקשר לנזק, ו/או ייגרם נזק למוכר, מתחייבת המועצה לפצות ו/או לשפות את העירייה על כך, תוך 7 ימים מיום דרישתה. החשבון שיוגש ע"י העירייה בקשר לכך, ישמש כהוכחה סופית ומכרעת, והמועצה לא תהיה רשאית להתנגד לו או לערער עליו.
- ד. העירייה תביא לידיעת המועצה, ובעוד מועד, הודעה בדבר כל תביעה שהוגשה כאמור והיא תאפשר לעורך דין, שימונה ע"י המועצה, לייצג אותה בכל תביעה אזרחית שתוגש כאמור ותשתף עימו פעולה. המועצה תישא בהוצאות הייצוג והמשפט.

ביטוח 15.

- א. מבלי לפגוע באחריות המנויה לעיל, מתחייבת המועצה לבטח את פעולותיה וכן את באי המבנה, בביטוח צד שלישי ובביטוח מבנים, בסכום השווה לערכו המלא של המבנה, וזאת במשך כל תקופת החכירה על פי הסכם זה.
- ב. המועצה אחראית לכך שפוליסות הביטוח יהיו תקפות ושיעורי הביטוח ותנאיו יהיו כפופים לאישור גזבר העירייה והעמותה מתחייבת לשנות את השיעורים והתנאים לפי הוראותיו.
- ג. המועצה תכלול את העירייה כנהנית לפי הוראות פוליסות הביטוח שתוצאנה כאמור ותבטל בהן זכות השיבוב מהעירייה.
- ד. למען הסר ספק המועצה מצהירה כי היא תהא אחראית באופן בלעדי לביטוח המבנה.
- ה. עריכת הביטוחים כנדרש ע"י הסכם זה לכל תקופת החכירה אינה באה להגביל את חבותה של המועצה ואינה משחררת את המועצה מחובותיה ואחריותה ע"י הסכם זה וכן מחובת תשלום כל נזק ו/או פיצוי ו/או שיפוי.

המועצה הדתית
כפר סבא

16. קיום חוקים והימנעות מקיום מטרדים

- א. המועצה מתחייבת בזאת למלא אחר כל החוקים ו/או התקנות לרבות חוקי העזר העירוניים, לעניין החזקת המוכר, השימוש בו ותפעולו.
- ב. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, מובהר בזאת כי האחריות לקבלת כל ההיתרים והאישורים הדרושים על פי כל דין לצורך החזקת המוכר על כל חלקיו והשימוש בו, מוטלת על המועצה, ועל חשבונה, ובשום אופן לא על העירייה.
- ג. המועצה מתחייבת להימנע מקיום מטרדים לדיירי הסביבה הסמוכה למוכר, עקב החזקתו והפעלתו של המוכר והשימוש בו.

ביטול ההסכם והפסקת החכירה

17. מבלי לפגוע בהתחייבויות המועצה לפי הסכם זה ובזכותה של העירייה לקבל כל סעד ו/או תרופה אחרת, ולאחר שהעירייה דרשה בכתב מהמועצה לתקן את ההפרה והמועצה לא עשתה כן תוך 60 יום מקבלת המכתב, יחשב ההסכם, לפי בחירת העירייה, למבוטל ותסתיים מיד זכותה של המועצה להחזיק ו/או להשתמש במוכר, והעירייה תהיה רשאית לתבוע את פינוי המוכר ע"י המועצה תוך 90 ימים מיום דרישת העירייה, במקרים הבאים:
 - א. הפרה המועצה או לא מילאה אחר הוראות סעיפים 5-8, 11-12, ו-14, המהווים תנאים יסודיים בהסכם.
 - ב. המועצה תפסיק לקיים במוכר פעילות שוטפת וסדירה.
 - ג. המועצה שינתה את המטרה שלשמה הוכר לה הנכס.
 - ד. המועצה העבירה לאחר זכויות שהוענקו לה על פי הסכם זה ללא הסכמה בכתב מהעירייה.
 - ה. המועצה קיימה ו/או אפשרה לאחר לקיים פעילות פוליטית או מפלגתית במוכר.
 - ו. המועצה לא עמדה בתשלום הוצאות החלים עליה מכוח הסכם זה.

תוצאות ביטול ההסכם והפסקת החכירה

18. בוטל הסכם זה מכל סיבה שהיא, תפנה המועצה את המוכר תוך 180 ימים מיום שתידרש לכך ע"י העירייה ותמסור את החזקה בו לידי העירייה, כשהמוכר פנוי מכל אדם וחפץ. כל זאת מבלי לגרוע מכל סעד ו/או תרופה ו/או זכות העומדים לעירייה עפ"י ההסכם ו/או עפ"י כל דין.
19. לאחר פינוי המוכר בנסיבות המתוארות לעיל, העירייה תהיה רשאית לעשות בהם כל שימוש שהוא על פי שיקול דעתה הבלעדי.
20. מוסכם כי במקרה של בטול ההסכם עפ"י סעיף 17 לעיל, על סעיפי המשנה שבו, לא תהיה המועצה זכאית לכל פיצוי, שיפוי ו/או תשלום כלשהו עקב בטול ההסכם ופינויה מהמוכר.
21. מוסכם כי בכל מקרה אחר בו תדרוש העירייה כדין את פינוי המוכר, ויבוטל הסכם זה, המועצה תהא זכאית לשיפוי בגובה השקעותיה במוכר, כאשר סכום זה משוערך נכון למועד פינוי המוכר על

המועצה הדתית
כפר סבא

ידה. גובה השקעות המועצה ייקבע ע"י שמאי מכריע המוסכם על הצדדים וקביעתו תחייב את הצדדים.

22. לא פינתה המועצה את המוכר כאמור בסעיף 18 להסכם, תשלם המועצה לעירייה פיצויים קבועים ומוסכמים מראש, ללא צורך בהוכחת נזק מטעם העירייה, בסך של 600 ₪ לכל יום של איחור בפינוי. כל זאת מבלי לגרוע מכל סעד ו/או תרופה ו/או זכות העומדים לרשות העירייה עפ"י ההסכם ו/או עפ"י כל דין.

סכום זה יוצמד למדד המחירים לצרכן הידוע במועד הקבוע לפינוי בהודעת העירייה, החל מהמועד הקבוע כאמור ועד ליום הפירעון כאשר המדד לא יפחת מהמדד הידוע במועד שנקבע לפינוי על ידי העירייה.

שמירת זכויות

23. העירייה תהא רשאית להעביר דרך המוכר בכל עת שהיא, בעצמה ו/או באמצעות אחרים צינורות למים, לתיעול, לביוב, לגז, לחשמל ולמטרות אחרות הדרושות והמועצה תהא חייבת לאפשר לעירייה ו/או לעובדיה ו/או למי מטעמה לעלות ו/או להיכנס למוכר ולהוציא לפועל את העבודות ו/או התיקונים הדרושים, והכל בתאום מראש עם המועצה.

לאחר שהעירייה תסיים ביצוע העבודות ו/או התיקונים הנ"ל, תחזיר את מצב המוכר כפי שהיה לפני ביצוע העבודות, על חשבונה.

העירייה מתחייבת כי ביצוע העבודות ו/או הפעולות על-ידה לא יפגעו בזכויות ובשימוש הסביר של המועצה במוכר.

תנאי מתלה

24. הסכם זה כפוף ומותנה באישורו על ידי מועצת העיר כפר סבא ועל ידי שר הפנים.

25. העירייה תגיש בקשה לפטור ממכרז על פי **תקנה 3(2)(ג') לתקנות העירייה (מכרזים), התשמ"ח-1987**, המאפשר לעירייה להתקשר בחוזה ללא מכרז אם המקרקעין מועברים למוסד ציבורי למטרות דת.

26. סירבה מועצת העיר ו/או סרב השר לאשר את ההסכם, לא תהא למועצה כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה כלשהי מהעירייה פרט לזכותה המוסכמת בזה לקבל לרשותה מהעירייה ללא תשלום משרדים בשטח של 150 מ"ר בקרבת המוכר.

שונות

27. הסכם זה ממצה את כל המוסכם בין הצדדים וכל הסדר ו/או הבטחה ו/או מצג ו/או התחייבות שנעשו בין הצדדים, בין בע"פ ובין בכתב, בין במישרין ובין בעקיפין, עובר להסכם זה, בטל ומבוטל.

**המועצה הדתית
כפר סבא**



29. כל שינוי בהסכם יעשה בכתב ובחתימת שני הצדדים ולא תשמע כל טענה על שינוי בעל פה או מכללא או בכתב ללא חתימות שני הצדדים. הוראה זו הינה מהותית ולא דיונית.

.30

ב. כל הודעה אשר תשלח על ידי אחד הצדדים למשנהו על פי הכתובות דלעיל תחשב כמתקבלת תוך 72 שעות משעת מסירתה כדבר דואר רשום, או תוך יום עסקים אחד - אם הועברה בפקס והתקבל אישור על העברתה התקינה.

לראיה באו הצדדים על החתום:-

עיריית כפר סבא

אני הח"מ עו"ד אלר ל3 מאשר(ת) בזאת כי ה"ה עלן סכסס
מלחמה בלס אשר חתם על הסכם זה, הינו מוסמך החתימה מטעם המועצה וכי הוא רשאי לחתום
 על חוזה זה בהתאם להוראות הדין.

תאריך

אישור עורך דין

אני הח"מ עו"ד _____ מאשר(ת) בזאת כי ה"ה _____ אשר חתמו על הסכם זה, משמשים כמורשי החתימה של עיריית כפר סבא וכי הם רשאים לחתום על הסכם זה בהתאם להוראות הדין.

תאריך

היתר

תכנית מתאר מקומית או מפורטת : כס/1, כס/3	גוש : 6438	חלקה : 43	מגרש :	תיק בנין : 6438042000
חלקות נוספות : גוש : 6438 חלקה : 42 ,				
מרחב תכנון מקומי כפר-סבא	היתר בניה מספר : 20110025	מספר בקשה : 20110025		
רשות מקומית : כפר סבא	שכונה :	כתובת הבניה : הרצל 135		

שם	תעודת זהות	מען	מיקוד	טלפון
המבקש		עיריית כפר - סבא	44100	09-7649111
בעל הזכות בנכס		עיריית כפר - סבא	44100	09-7649111
עורך הבקשה הראשי	022070189	נחל שורק 34 מודיעין-מכבים-רע		089700369
מתכנן שלד הבנין	55980957	תל חי 40 כפר סבא		09-7651010

היתר זה אינו ניתן להעברה אלא באישור הועדה המקומית.

על פי אישור הועדה המקומית האמורה : ועדת משנה בישיבה מספר : 20110688 בתאריך : 13/02/11

מותר : הריסת מבנה קיים וקית מבנה ציבור - (רבנות + המועצה הדתית).

בתנאי שהעבודות האמורות תבוצענה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות), התשי"ל - 1970, ובהתאם לנספחים החתומים והמאושרים, המצורפים להיתר זה, וימולאו תנאים לעיל:

ראה תנאים בנספח להיתר

להלן חישוב שיעור אגרת הבניה מס' 9060:

סעיף	תאור העבודה	הכמות	יחידה	מחיר ליחידה	סך הכל
1.00.018	אגרת פטור	407.13			
	סך הכל אגרת בניה :				0.00

יתרת האגרה מס' 9060 שולמה בתאריך שולמה בתאריך לפי קבלה מספר

היתר זה יפקע תוקפו בתום 3.0 שנים מיום נתינתו.

תקפו של היתר זה בהתאם להוראות תקנה 20 לתקנות בדבר בקשה תשכ"ה 1965.

להיתר תנאים ואגרותיו לפי סעיף 265 לחוק התכנון והבניה

תאריך הפקת היתר : 06/04/2011

תאריך נתינת ההיתר : 6/4/2011

הועדה המקומית לתכנון ובניה

ב"ד - 257

חותמת הועדה המקומית

יהודה בן חמו - יו"ר הועדה

ארז אייזנר - מהנדס הרשות

לוח : עותק אחד של הנספחים החתומים ומאושרים על-ידי יו"ר הועדה המקומית / המחנדים.

לפי תקנה 18 (ד) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות), התשי"ל 1970 יוחזק בידי מנהל העבודה באתר הבניה במשך כל זמן הביצוע של העבודה, עותק אחד של ההיתר על נספחיו, חתום ומאושר, ויוצג לפי דרישה לנציג ועדה מקומית, ועדה מחוזית, רשות הבריאות, הרשות המקומית או מפקדת הג"א, לשוט או לכבאי.

הנני מאשר שקיבלתי את היתר הבניה
יום.....שם המקבל.....
ת.ז.....חתימה.....



תאריך: 09.11.12

מספרנו: כס/67/12

לכבוד המועצה הדתית

כפר סבא

**הערכת דמי שימוש ראויים
מבנה ציבור ויצמן 137 כפר סבא
גוש 6438 חלקה 42**

1. פרטי הנכס

גוש: 6438

חלקה: 42

כתובת : רחוב ויצמן 137 כפר סבא

מהות הנכס: מבנה ציבור האמור להיבנות על החלקה לשימוש המועצה הדתית.

להלן "הנכס"

2. מטרת השומה

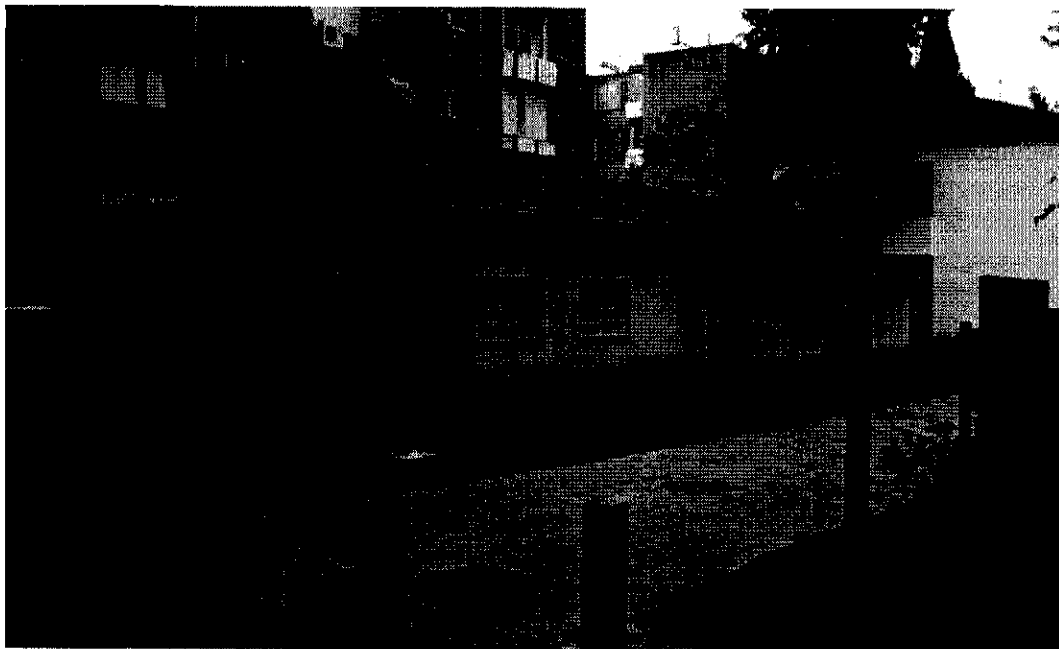
הערכת דמי השימוש השנתיים הראויים לשימוש במבנה הציבור אשר יוקם על חלק מחלקה 42 וישמש לצרכי המועצה הדתית.

3. תאור הסביבה

הסביבה הקרובה הינה קומפלקס משרדים של עיריית כפר סבא הגובל ברחוב הרצל ורחוב ויצמן שהוא עורק התחבורה והמסחר המרכזי בעיר כפר סבא. על החלקה 42 בנוי בנין חד קומתי ישן המיועד להריסה.



מבט למבנה הקיים היום על החלקה

**4. תאור הנכס**

על פי החלטת הועדה המקומית לתכנון ובניה מיום 13.2.11 בישיבה מספר 20110678 הוצא היתר בניה מספר 20110025 ביום 6.4.11 המאשר הריסה של מבנה קיים ובניה של מבנה ציבור לשימוש רבנות + מועצה דתית.
על פי תשריט היתר הבניה אושרו בקומת הקרקע 235.74 מ"ר ומקלט בשטח 14.15 מ"ר, בקומה הגלריה אושרו 151.67 מ"ר ושטח אחסנה של 5.57 מ"ר.

5. רקע תכנוני

תכנית כס/1/ אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1636 מיום 18.06.70 מייעדת את חלקה 42 בגוש 6438 לשטח בנוי ציבורי.

**5. רישום הזכויות בנכס**

על פי מידע מפנקס הזכויות המתנהל בלשכת רישום מקרקעין פתח תקוה, אשר הופק באינטרנט ביום: 12.11.2012
זכויות הבעלות בחלקה 42 בגוש 6438 רשומות על שם עיריית כפר סבא.
שטח החלקה 795.00 מ"ר.
על החלקה רשומה שכירות לטובת קופת חולים עממית בארץ ישראל מיום 27.04.1959 לתקופה של 20 שנה.

6. ביקור בנכס

ביקור בסביבות הנכס ובוועדה המקומית לתכנון ובניה כפר סבא נערך על ידי החתום מטה ביום 11.11.12 וזה גם התאריך הקובע לעניין שומה זו.

7. גורמים ושיקולים בשומה

בשומה זו הבאתי בחשבון בין היתר את הגורמים והשיקולים הבאים:

- 7.1 מיקומו של הנכס בעיר כפר סבא בקרבת ציר התנועה והמסחר המרכזיים של העיר.
- 7.2 הנכס מיועד למבנה ציבור שהוא שוק מצומצם ומוגבל.
- 7.3 רמת הסחירות והשימוש במבנה ציבור היא נמוכה.
- 7.4 אינטנסיביות השימוש במבני ציבור היא נמוכה באופן יחסי.
- 7.5 העובדה כי לנכס לא מתוכננת חניה והאזור סובל ממחסור במקומות חניה.
- 7.6 הונח כי רמת הגמר של המבנה תהיה טובה כמקובל במבני ציבור המשמשים למשרדים.
- 7.7 דמי השכירות אינם כוללים תשולומים נלווים כגון: חשמל, מים, ארנונה וכדומה.
- 7.8 דמי השכירות אינם כוללים מע"מ.



8. השומה

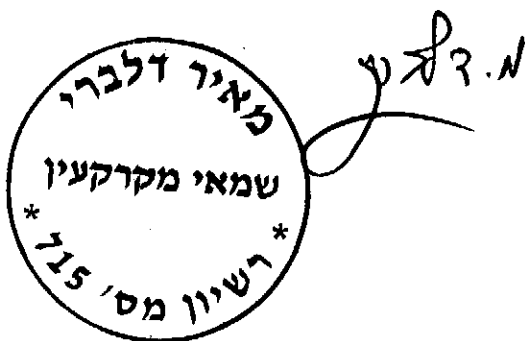
לאור כל האמור לעיל הריני מעריך את דמי השכירות השנתיים הראויים לנכס בגוש 6438 חלקה 42 רחוב ויצמן 137 בכפר סבא, כאשר יבנה עליו מבנה בהתאם להיתר הבניה המתואר בשומה, למטרת שירותי דת בסך:

90,000 ₪ לשנה (תשעים אלף ₪ לשנה)

הריני מצהיר כי אין לי כל ענין אישי בנכס הנדון וכי השומה נערכה על פי מיטב הבנתי ונסיוני המקצועי.

ולראיה באתי על החתום,

מאיר דלברי, שמאי מקרקעין



תשריט קומת הקרקע

12/11/2012

שעות עדכון אחרון: 07:54

גוש : 6438 חלקה : 42

מחוז המרכז	רשות מקומית	שטח החלקה במ"ר	סוג מקרקעין
	ע. כפר סבא	795.00	מירי

הערות רשם המקרקעין:
עד תאריך 28/9/44 הרישום היה באנגלית.

בעלות

שטר	תאריך	מהות הפעולה	הבעלים	החלק בנכס
005201	28/09/1944	מכר ללא תמורה	עיריית כפר-סבא	בשלמות

חכירות

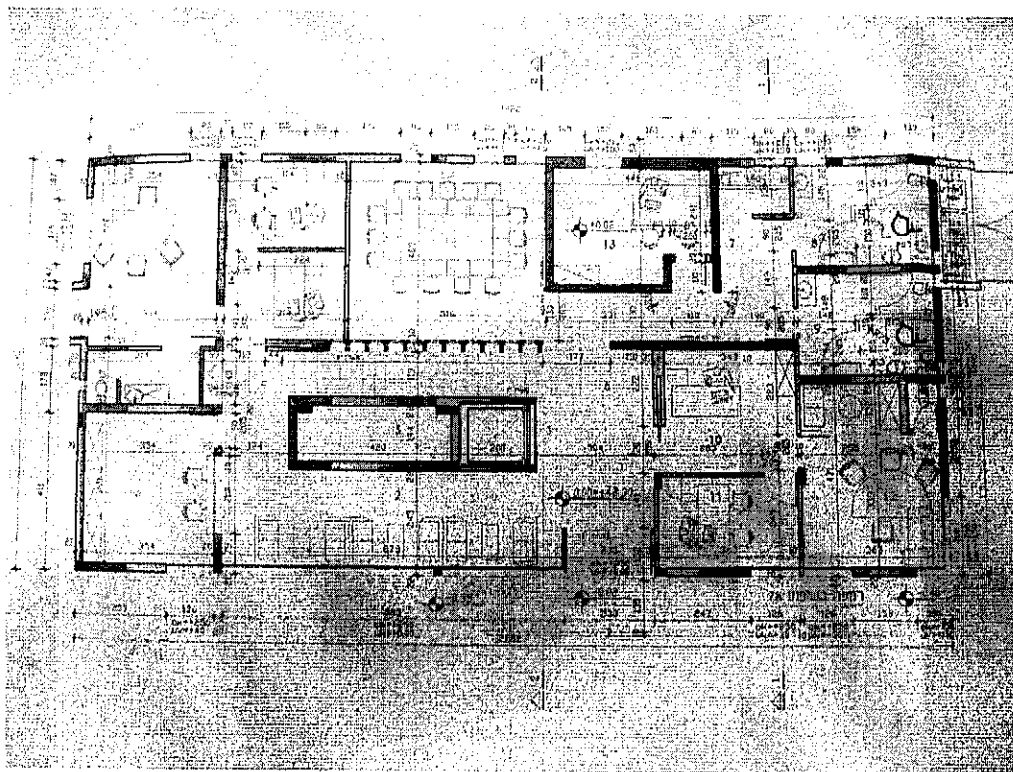
שטר	תאריך	מהות הפעולה	החוכרים	החלק בזכות
002359	27/04/1959	שכירות	קופת חולים עממית בארץ ישראל מיסודה של ה.מ. הדסה בשלמות	החלק בנכס

בתנאי שטר מקורי: 2359/1959/0000
לתקופה של 20 שנים.
בשלמות

על כל הבעלים

--- ס ו נ י ס ---

"פלט ממידע זה אינו נסח רישום מאושר או העתק רישום, כמשמעותם בחוק המקרקעין, תשכ"ט - 1969, התקנות והנוהלים שעל-פיו".



תשריט קומת הגלריה

