



10 אוגוסט, 2016
ר' אב, תשע"ו
6438/361

לכבוד
אשרת גני גוון
מנכ"לית העירייה

הנדון: חדר שנאים בגוש 6438 חלקה 361 – בקשה לאישור מועצת

1. עיריית כפר סבא הינה תבעלים של גוש 6438 חלקה 361 (להלן: "החלקה")
2. לפי דרישת חברת החשמל, הוקם על החלקה חדר שנאים הידוע כ"ויצמן 147".
3. חדר השנאים ניבנה עפ"י היתר בניה מס' 20130098.
4. בין העירייה לחב' החשמל צריך לחיכתם חוזה בנוסח המקובל לחוזים מעין אלו, לחסדרת הזכויות והחובות של הצדדים.
5. רצ"ב החוזה, לאחר שנחתם ע"י מורשי החתימה של חב' החשמל.
6. החוזה טעון אישור מועצת העיר.
7. לפיכך, אבקשך לחביא לאישור מועצת העיר את החוזה הרצ"ב.

בכבוד רב,
אילנה זיו, עו"ד
מנהלת מח' נכסים

כפר סבא



טל. 6 / 09-7649195, פקס. 09-7646423

התאגדות כפר

ריצמן 137, כפר סבא 44100

Email: ayalaz@ksaba.co.il

תיוק: 278203



4 בספטמבר 2016
א' באלול תשע"ו
אסמכתא: 282734

לכבוד
חברי מועצת העיר

א.ג.נ.,

הנדון: חדר שנאים "ויצמן 147" בגוש 6438 חלקה 361

כיועץ המשפטי של עיריית כפר סבא (להלן: "העירייה"), הריני לפנות אליכם בנושא הנדון כדלקמן:

1. לפי שנמסר לי, הועדה המקומית לתכנון ובניה כפר סבא הנפיקה היתר בניה מס' 20130098 שעניינו חקמת חדר השנאים שבנדון, במקרקעין הידועים כגוש 6438 חלקה 361, שבבעלות העירייה ואשר ייעודם הינו "דרך".
 2. לצורך מתן שירותי אספקת חשמל על ידי חבי החשמל, נדרשה העירייה לחתימה על ההסכם הרצ"ב שעניינו מתן זכות לשימוש וחזקה בלעדיים בחדר השנאים והזכות להנחת כבלים וצנורות, כמפורט בהסכם.
 3. על פי סעיף 188(ב) לפקודת העיריות [נוסח חדש] (להלן: "הפקודה"), חרשאת שימוש במקרקעין עירוניים לתקופה העולה על חמש שנים, טעונה החלטת המועצה ברוב חבריה. הודעה על אישור מועצת העירייה לעשייה במקרקעין בעירייה איתנה תפורסם באתר האינטרנט של העירייה בתוך 15 ימים ממועד האישור.
 4. בסעיף 197 לפקודה נקבעת חובת קיום מכרזים ולפיה לא תתקשר עירייה בחוזה להעברת מקרקעין אלא על פי מכרז פומבי.
- על פי תקנה 23(ב) לתקנות העיריות (מכרזים), התשמ"ח-1987 (להלן: "התקנות"), עירייה רשאית להתקשר בחוזה ללא מכרז אם מדובר בחוזה להעברת מקרקעין של העירייה לחברת חשמל לשם הקמת מיתקן חשמל הדרוש, לדעת מועצת העיריה, כדי להבטיח אספקת חשמל לעיר, בתנאי שהשטח המועבר לא יעלה על 100 מ"ר לכל מיתקן וכי הקמת המיתקן תואמת את התכניות החלות על המקום לפי דיני התכנון והבניה.
- בענייננו, המדובר בהסכם למתן זכויות החזקה והשימוש הבלעדיים לחברת חשמל בחדר השנאים וכן לקבלת זכויות החזקה והשימוש ברצועות הקרקע למטרת התקנת, אחזקת והפעלת מתקני טרנספורמציה ולכל יתר המטרות של חברת החשמל לשם ובקשר עם אספקת החשמל.
- שטח חדר השנאים נשוא ההסכם – 38.83 מ"ר.
- זאת ועוד, תוכנית כס/1/1/ש"צ/1, החלה על כל תחום השיפוט של העיר כפר סבא והעוסקת בתכליות והשימושים המותרים בשטחים ציבוריים פתוחים, קובעת כי ניתן להקים חדרי שנאים עבור חברת החשמל בשטחים ציבוריים פתוחים.

הלשכה המשפטית

רח' ויצמן 137 כפר-סבא 44100 ת.ד. 25 | טלפון: 09-7649356 | פקס: 09-7646490



אשר על כן, העירייה רשאית להתקשר בהסכם דנן ללא מכרז.

5. כיועץ המשפטי של העירייה, הריני לאשר כי בדקתי את הוראות ההסכם דנן בטרם חובא לאישור מועצת העיר ואני סבור כי אין כל מניעה כי המועצה תאשרו.

6. לשירותכם לכל שאלה או הבהרה נוספת בעניין זה.

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

הלשכה המשפטית

רח' ויצמן 137 כפר-סבא 44100 ת.ד. 25 | טלפון. 09-7649356 | פקס. 09-7646490

ח ו ז ה

שנערך ונחתם ביום _____ לחודש _____ שנה _____

ב ין

עיריית כפר סבא מס' 500269006
מרחוב ויצמן 135 כפר סבא

(שתיקרא להלן - "העירייה")

מצד אחד

ל ב ין

חברת החשמל לישראל בע"מ ת.צ. 520000472
מרחוב קרמנצקי 7 תל-אביב

(שתיקרא להלן: "החברה")

מצד שני

חואיל והעירייה מצהירה בזאת כי:

א. חינה הבעלים הרשום של חנכס הידוע כחלקה 361 (חלקה ישנה 61) בגוש 6438 (להלן: "חמגרש"), אשר יעודו על פי ת.ב.ע. כס/מק/ 35/3 לחוות דרך, בהתאם לנסח טאבו המסומן נספח ב'.

ב. על פי חיתור בניה מס' 20130098 שניתן ביום 8.8.2013 בנתה חברת קידר מבנים בע"מ (שתיקרא להלן: "הקבלן") חדר שנאים הידוע גם כתחנת טרנספורמציה "ויצמן 147" (להלן: "החדר") כמסומן באדום בתרשים המצורף לחוזה זה ומסומן נספח א' (להלן: "התרשים") בשטח של 38.83 מ"ר.

והואיל וברצון החברה לקבל מהעירייה את זכויות החזקה והשימוש הבלעדיים בחדר וכן לקבל זכויות חזקה ושימוש ברצועות הקרקע המסומנות בתרשים (נספח א') בצהוב ובכחול (להלן: "רצועות הקרקע") וכל זאת למטרת התקנת, אחזקת והפעלת מתקני טרנספורמציה ולכל יתר המטרות של מפעל החברה לשם ובקשר עם אספקת החשמל.

והואיל והעירייה מוסמכת להעביר לחברה את החדר ולתת לחברה את יתר הזכויות כמפורט להלן בחוזה זה בכפוף לאישור מועצת העיר.

לפיכך הוסכם והותנה בין הצדדים כדלקמן:

1. המבוא לחוזה זה מהווה חלק בלתי נפרד הימנו.

מצורפים לחוזה:

נספח "א" - תרשים החתום לשם זיהוי בחתימות הצדדים.
נספח "ב" - נסח טאבו.

חברת החשמל לישראל בע"מ

2. העיריה תמסור לחברה והחברה תקבל מאת העיריה זכות לשימוש וחזקה בלעדיים בחדר וברצועות הקרקע הכוללים זכות ורשות יחידה ומוחלטת לחזיק ולהשתמש בחדר וברצועות הקרקע וזכות ורשות לשרת מזמינים או צרכנים לפי ראות עיניה ושיקול דעתה הבלעדי של החברה מן הציד המותקן בחדר.

למען חסר ספק, יובהר כי הזכויות המוענקות לחברה עפ"י חוזה זה הינן למטרת אספקת חשמל לצרכנים בלבד.

תקופת החזקה והשימוש תתחיל ביום חתימת הצדדים על הסכם ותימשך 49 שנים מיום חתימת הסכם זה ותקופה זה תוארך ככל שיהיה צורך בהמשך אספקת החשמל באמצעות החדר.

3. א. תמורת זכות השימוש והחזקה בחדר וברצועות הקרקע כאמור בחוזה זה ומילוי כל התחייבויות העיריה לפי החוזה תשלם החברה לעיריה סך 11,377.80 ₪ (במלים: אחד עשר אלף שלוש מאות שבעים ושבעה ₪) ושמונים אגורות בלבד בתוספת מס ערך מוסף כדין.

ב. התשלום יבוצע תוך 30 יום ממועד מילוי כל התחייבויות העיריה בהתאם לחסכם זה, ומילוי כל התנאים שלהלן, לפי המאוחר מביניהם:

1. דרישה לתשלום מפורטת. טופס דיווח על עסקת אקראי מקורי ומשולם יומצא לחברה בתוך 7 ימים ממועד תשלום התמורה.
2. תשלום הסכומים הנדרשים במסגרת הזמנת החיבור 44489409 ועל פיה.
3. המצאת אישור על ניהול ספרים לפי חוק עסקאות גופים ציבוריים (אכיפת ניהול חשבונות ותשלום חובות מס) התשלי"ז - 1976.
4. המצאת אישור כדין מאת רשויות המס לניכוי מס בשיעור מופחת או פטור מניכוי מס במקור. באם לא יומצא אישור כאמור, החברה תנכה מס כדין מסכום התמורה שתשלם למוכר על פי סעיף 3 לעיל, בשיעור המקסימלי הקבוע בה.
5. טופס פרטי בנק מלא וחתום לצורך העברה בנקאית (מקור) בצירוף צילום המחאה או אישור הבנק או אישור רו"ח/עו"ד.
6. אישור מועצת העיר.

ג. מוסכם בזאת מפורשות כי התמורה הנזכרת לעיל בסעיף זה מהווה תמורה מלאה ויחידה לעיריה עבור כל ההתחייבויות, הזכויות ושאר החטאות אשר העיריה התחייבה לתת לחברה על פי החוזה.

4. העיריה מתחייבת להעביר את זכויות השימוש והחזקה הבלעדיים בחדר וברצועות הקרקע לחברה כאשר הם חופשיים מכל חוב, עיקול, שיעבוד או תביעה מכל מין.

5. א. החברה רשאית להניח כבלים וצנורות, לסדר תיבות חיבור לכבלים ולחתקין ציוד ואביזרים מתחת או מעל לרצועות הקרקע שבתחום המגרש (לחלן - "הרצועה") כמסומן בצבע צהוב בתרשים וכן תחיה החברה רשאית להחזיק את כל אלה במקום, להוציאם, לשנותם, לתקנם, להחליפם ולחוסף עליהם בכל עת, לפי ראות עיניה, ולמטרות אלו לחפור בקרקע ולעשות כל עבודות אחרות ברצועה כפי שהחברה תמצא לנכון, וזאת בתנאי שבכל מקרה שהחברה תבצע עבודות כג"ל עליה לחזיר מיד את מצב הרצועה לקדמותו על חשבונה היא ולתקן כל נזק במידה וייגרם ע"י עבודות כג"ל.

ב. העיריה נותנת בזה לחברה, לעובדיה, לשליחיה, לקבלניה או לבאי כוחה וכן לרכב הבא מטעמה רשות מעבר חופשי, יום ולילה, בכל עת, וכן גישה חפשית, אל החדר ואל הרצועה דרך המעבר המסומן בתרשים בתחום החוליים, על מנת לאפשר ביצוע התקנת טרנספורמטורים ועבודות בקשר לזה, החזקת החדר, שינויים, או תקונים פנימיים בחדר וכמו כן לשם העברת טרנספורמטורים עד משקל 5 טון כל אחד, ולמטרות הנחת כבלים, צנורות, סדר תיבות לכבלים, החזקתם, הסרתם, תיקונם, החלפתם, הוספה עליהם ו/או העברתם ממקום למקום בתוך החדר ו/או ברצועה - הכל על מנת לאפשר את ביצוע העבודות הנ"ל וכל עבודה או מטרה אחרת של החברה - לצורך אספקת חשמל.

6. הרשאת החברה לפי סעיף 5 לעיל הינה חרשאה קבועה ומתמדת שאינה ניתנת לחרטה או פגיעה על ידי העיריה באיזה זמן שהוא ובאיזה צורה שהיא, אלא עפ"י הוראות הדין. חרשאה זו הינה בכפוף למילוי כל התחייבויות החברה לפי חוזה זה.

7. העיריה מתחייבת לא לעשות ולא לחרשות לעשות איזו פעולה העלולה לפגוע או לגרוע באיזו מזכויות החברה.

8. מבלי לפגוע בכלליות האמור בסעיף 7 לעיל, מתחייבת בזה העיריה לא להניח ולא להרשות למישהו אחר להניח איזה שחם חמרים או חפצים בפתח החדר ואו על יד מתקני האוורור וקרור ואו הדלת ואו איזה שהוא פתח אחר בתחנת הטרינספורמציה וכן לא לחסום או להפריע את המעבר החפשי אל החדר ואו אל הרצועה, והעיריה נותנת בזה לחברה את הזכות והרשות לסלק על חשבון העיריה את החפצים, או החמרים הנ"ל לפי שיקול דעתה של החברה, אם העיריה לא תעמוד בהתחייבותה, זאת לאחר שנתנה ע"י החברה לעיריה דרישה לסילוקם תוך ארבעה עשר יום, והעיריה לא עשתה כן תוך המועד הקבוע בדרישה.
9. א. העיריה מתחייבת בזה שכל עבודה בנן או איזו עבודה אחרת שתעשה או שתדרש להעשות על החלקה בקרבת המגרש, תוצא לפועל באופן שלא תגרום שום נזק, הפסד או הפרעה לחדר ואו לכבלים ואו למתקן או ציוד כלשהוא של החברה ושעבודה כזו לא תפריע למעבר וחגישה תחפשית של החברה אל המגרש ואל הרצועה ובקשר לכך מתחייבת העיריה לתאם עם החברה לפני תחילת איזו עבודה שהיא כנ"ל, שעלולה, לפי שיקול דעתה של החברה, לגרום איזה נזק, הפסד או הפרעה.
- ב. נוסף ומבלי לפגוע בכלליות האמור - מתחייבת העיריה לא לבצע ולא להרשות למישהו אחר לבצע - בלי הסכמתה המוקדמת בכתב של החברה - עבודה כל שהיא וזן של בניה, הריסה, תיקון או חפירת תעלות לשם הנחת צנורות מים, ביוב או חשמל, חפירת בורות או נטיעת עצים - במרחק של פחות מ- 1,5 מטר מהחדר או נעיצת ווים או מספרים או כל עבודה אחרת בקירות החדר.
10. א. במקרה שיהיה לעיריה צורך להעמיד מכונות או מנועים בקרבת החדר עליה לאחוז בכל האמצעים הדרושים על מנת למנוע זעזועים, או רעידות תעלולים לקלקל את המכשירים שבחדר.
- ב. אם העיריה לא תעמוד בהתחייבותיה הנ"ל, לאחר שנתנה לה הודעה ודרישה לתקן ועבר המועד הקבוע בדרישה - הרשות בידי החברה לבצע על חשבון העיריה כל עבודה הדרושה כדי למנוע רטיבות או זעזועים ורעידות ולתקן ואו להחליף את המכשירים והכלים בחדר שנזקו והעיריה מתחייבת בזה לשלם לחברה את חוצאותיה בביצוע העבודות האלו.
11. א. חוסכם בין הצדדים כי כל המסים, הארנונות וכל יתר תשלומי חובה החלים לגבי החדר מטעם הממשלה או כל רשות אחרת עד למועד מסירת חדר ישולמו על ידי העיריה וממועד זה ואילך ישולמו על ידי החברה.
- ב. למען הסר ספק מובחר ומוסכם בזה ע"י הצדדים כי החברה לא תשא בתשלומים בגין עבודות פיתוח הכרוכות במגרש, כולל "החדר", עפ"י דרישת כל רשות מוסמכת כגון: כביש, מדרכות, גידור, ביוב, תיעול וכיו"ב.
12. א. מס שבת, מס מכירה והיטל חשבחה במידה ויחולו על נשוא החוזה, יחולו על העיריה וישולמו על ידה.
- ב. מס רכישה במידה ויחול על נשוא החוזה, יחול על החברה וישולם על ידה.
13. מבלי לפגוע בכל הוראה אחרת של החוזה - בכל מקרה של חפירת החוזה או תנאי מתנאיו על ידי הצדדים - ותחולנה הוראות חוק החוזים, (תרופות בשל חפירת חוזה) תשל"א - 1970.
14. העיריה רשאית להעביר או לחסב חוזה זה או כל חלק הימנו ואו כל זכות ואו כל התחייבות על פיו לאחר, ובלבד שלא תפגענה זכויות החברה בהתאם לחוזה זה.
15. שום ויתור, המנעות מפעולה או מתן ארכה מצד מי מהצדדים ואו אי שמוש בזכות מהזכויות המוקנות בחוזה זה, לא ייחשב כויתור על זכויות של מי מהצדדים ולא יהווה ולא ישמש מניעה לכל תביעה או טענה מצד החברה.
16. א. כל הוראה מהוראות חוזה זה אינה באה לגרוע מהוראה אחרת של החוזה, כי אם להוסיף עליה.
- ב. כל האמור בחוזה בלשון יחיד אף הרבים במשמע וכן להיפך.

17. החברה תהיה אחראית בגין כל נזק שיארע לאדם ו/ או לרכוש עקב ו/ או כתוצאה מהשימוש בחדר, והעיריה לא תהיה אחראית בקשר עם כך. החברה תהיה אחראית לשפות את העיריה בגין כל סכום שהעיריה תיאלץ לשלמו בגין כל נזק שיארע כאמור לעיל, ובתנאי שהעיריה תתן לחברה הודעה על הדרישה לפיצויים בגין נזק כאמור תוך 7 ימים מיום קבלת הדרישה.

18. כתובות הצדדים לצרכי חוזה זה:

העיריה: ויצמן 135 כפר סבא
החברה: ת.ד. 9002 תל-אביב-יפו 61090.

כל הודעה בכתב שתשלח לאחד מן הצדדים בדואר רשום, תחשב כאילו הגיעה לצד הנשגר בתום שלושה ימי עסקים מיום רישום המכתב בדואר בתנאי שהמכתב ישא את הכתובת הנכונה.

19. חוזה זה טעון אישור המועצה וייכנס לתוקפו רק לאחר אישורם.

ולראיה באו הצדדים על החתום

חברת החשמל לישראל בע"מ
החברה

העיריה

אני הח"מ _____, עו"ד מרחוב _____, מאשר בזה כי החתימה דלעיל היא חתימתם של הי"ח _____ שבנוספת החותמת הנ"ל של העיריה מחייבת את העיריה.

חתימת עורך הדין

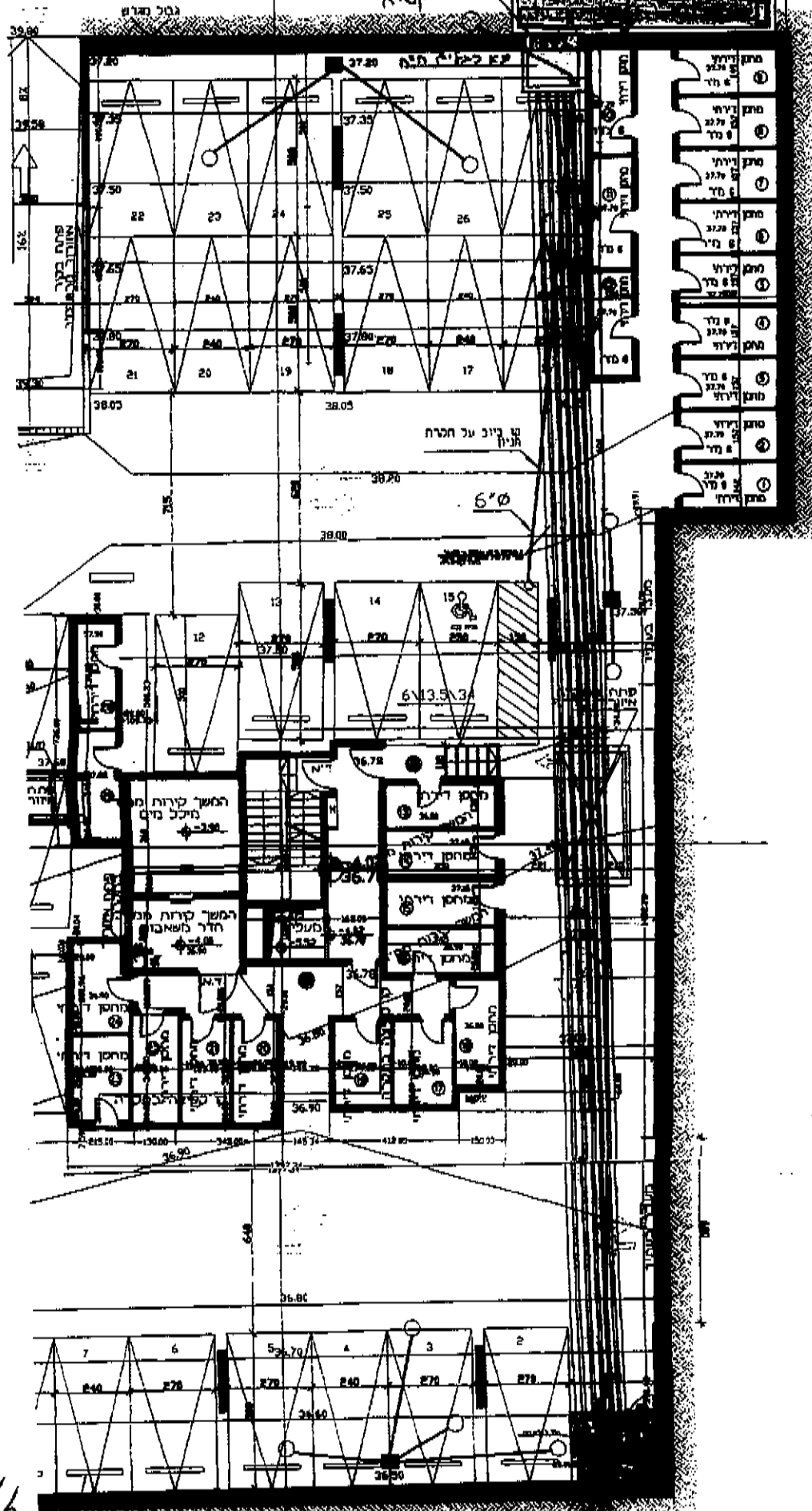
תאריך

אני הח"מ מיכל אלהרר, עו"ד מרחוב קרמינצקי 7 תל-אביב, מאשרת בזה כי החתימה דלעיל היא חתימתו של די"ר קובי יחב, מנהל מחוז הדרום, שבנוספת החותמת הנ"ל של החברה מחייבת אותה.

מיכל אלהרר, עו"ד
חתימת עורך הדין
חברת החשמל לישראל בע"מ
מחוז הדרום ת.ד. 9002, ג"א 6109001

25.1.16
תאריך

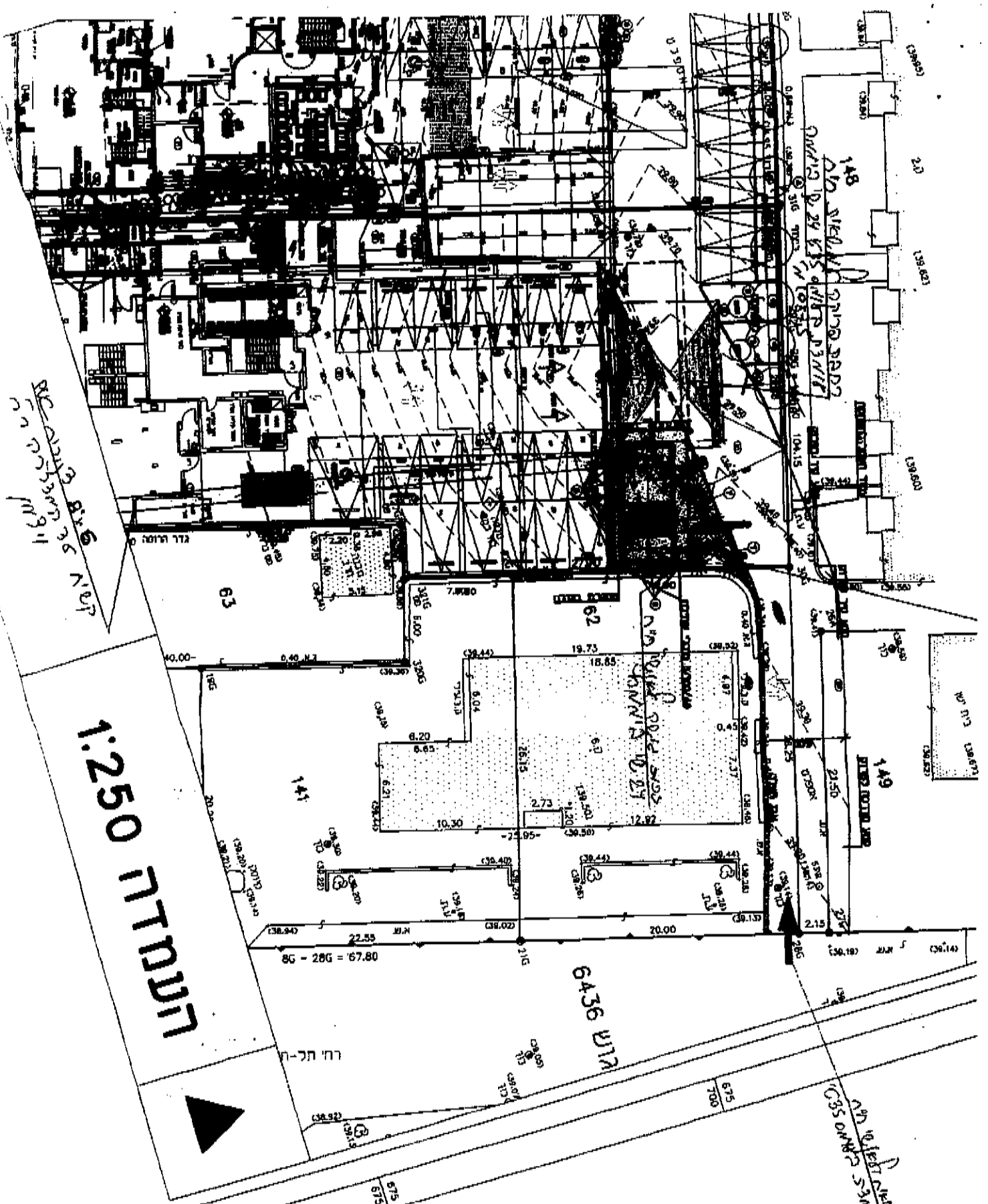
PVC 8" 10' 12' 14' 16'



חברת החשמל לישראל בע"מ

החל 1970
החל 1970

שם צורות מ' למע"ר



תעקוד 1:250

72

חברת התכנון והבנייה לישראל בע"מ

[Handwritten signature]

שעה: 12:07

נסח מס' 58801

לשכת רישום מקרקעין: פתח תקוה
העתק רישום מפנקס הזכויות
גוש: 6438 חלקה: 361

בכנס נוצר ע"י שטר: 14816/2014 מיום: 01/05/2014 סוג שטר: פרצליה רעיונית

תיאור הנכס

שטח במ"ר: 283.00
סוג המקרקעין: מקרקעי יעוד
יעוד המקרקעין: דרך
שטח כפר סבא

ומספרים הישגים של החלקה
6438/6

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מחזות פעולה	הבעלים	החלק בבכנס בשלמות
14816/2014/2	01/05/2014	מכר ללא תמורה	עיריית כפר-סבא	

סוף נתונים

נסח מקוון זה, החתום בחתימה אלקטרונית מאושרת, לא יראו פלט נייר שלו כהעתק באמן של הנסח

שולמה אגרה

חברת הרישום לישראל בע"מ