



כפר-סבא

ועד העירייה

29 בינואר 2019
כ"ג בשבת תשע"ט
אסמכתא: 446767

לכבוד
מועצת העיר כפר-סבא

הנדון: הקצאת קרקע לעמותת "הוד והדר" רח' החי"ש 4
חוות דעת משפטית

להלן חוות דעתי המשפטית בעניין הארכת תוקפן של הסכם חכירה שנחתם בין עיריית כפר סבא (להלן: "העירייה") לבין עמותת קהילת הוד והדר שמספרה 58-0017531 (להלן: "העמותה"), ביחס למגרש בשטח של 1,040 מ"ר, חלק מחלקה 15 בגוש 6432, ברחוב החי"ש 4, למטרת הקמת בית כנסת (להלן: "המגרש" ו/או "בית הכנסת" בהתאמה).

1. המגרש הוקצה לעמותה על פי הסכם חכירה שנחתם בין הצדדים ואשר אושר ע"י שר הפנים ביום 15/12/1993. תוקף הסכם החכירה - 31/5/2021.
2. העמותה בנתה על המגרש בית כנסת.
3. העמותה ביקשה מוועדת הקצאות להאריך את תקופת החכירה של המגרש ובית הכנסת הבנוי עליו (להלן: "הנכס"), לתקופה נוספת של 24 שנים ו- 11 חודשים.
4. הודעה בדבר ההקצאה פורסמה בעיתונות ועל גבי לוחות המודעות כמדרש. לא הוגשו התנגדויות.
5. וועדת ההקצאות, בישיבתה מיום 10/5/2018 המליצה לאשר את החכרת הנכס לתקופה נוספת כמבוקש.
6. העמותה חתמה על הסכם חכירה הרצ"ב.
7. בהתאם להוראות סעי' 3(2)(ג) לתקנות העיריות (מכרזים) התשמ"ח - 1987, העירייה רשאית להתקשר בחוזה ללא מכרז, כאשר "המקרקעין מועברים למוסד ציבורי למטרות חינוך, תרבות, מדע, דת, סעד, בריאות והם מיועדים לאחת מהמטרות האמורות".
8. לפיכך, ולאור כל המפורט לעיל, אין מניעה משפטית לאשר את ההתקשרות עם העמותה בהסכם החכירה, אשר העתקו רצ"ב, בפטור ממכרז, וזאת עפ"י החלטת מועצת העירייה, ברוב חבריה, בהתאם להוראות סעיף 188 לפקודת העיריות [נוסח חדש].

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

הלשכה המשפטית

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

גו"ח – 6432/15
(ביכנ"ס הוד והדר)

הסכם חכירה

שנערך ונחתם בכפר-סבא ביום _____ לחודש _____ שנת _____

בין:
עיריית כפר-סבא
מרחוב ויצמן 135 כפר-סבא
ע"י ב"כ המוסמכים לחתום בשמה:
1. מנכ"ל העירייה – איתי צחר
2. גזבר העירייה – שגיא רוכל
להלן – העירייה

מצד אחד

לבין:
עמותת "הוד והדר"
עמותה מס' 58-0017531
כתובת אצל ד"ר נחום קמינקא
ע"י ב"כ המוסמכים לחתום בשמה:

1. אילן קמינקא ת.ז. 005345152
2. ד"ר נחום קמינקא ת.ז. 3024109322
להלן: העמותה

מצד שני

הואיל:
ועיריית כפר-סבא (להלן: העירייה) הינה הבעלים של מגרש בגודל כ- 1,040 מ"ר, חלק מחלקה 15 בגוש 6432 רח' החי"ש 4 כפר-סבא, המסומן באדום בתרשים הרצ"ב. (להלן: המגרש)

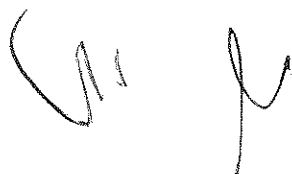
והעירייה החכירה את המגרש לעמותה לפי הסכם חכירה אשר אושר ע"י שר הפנים ביום 15.12.1993 (להלן: ההסכם המקורי)

והעמותה סיימה להקים את בית הכנסת.

והואיל ותקופת החכירה לפי ההסכם המקורי תסתיים ביום 31/5/2021.

והעמותה ביקשה לחכור מן העירייה את המגרש ובית הכנסת הבנוי עליו לתקופה של 24 שנים + 11 חודש נוספים

והואיל וועדת הקצאות בישיבתה מיום 10.05.2018 אישרה להחכיר את המגרש לתקופה נוספת כאמור בהסכם זה.



והואיל ומועצת העיר בישיבתה מיום _____ אישרה את החתימה על הסכם חכירה זה.

אי לכך הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן

1. מבוא

המבוא להסכם זה מהווה חלק אחד ובלתי נפרד הימנו.

2. הצהרות

א. החותמים אישית על הסכם זה מצהירים כי הם מורשי החתימה מטעם העמותה ומוסמכים לתתם בשם העמותה.

ב. העמותה מצהירה כי בדקה ומצאה את הנכס מתאים למטרת ההקצאה לרבות מצבו הפיזי והמשפטי והיא מוותרת על כל טענה נגד העירייה בנידון.

3. החכירה

העירייה מחכירה בזאת לעמותה מגרש בשטח של כ- 1,040 מ"ר המצוי בחלק מחלקה 15 בגוש 6432 ואת בית הכנסת שניבנה עליו ע"י העמותה, לפי תשריט המצורף להסכם זה, מסומן "א" ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו. (להלן: "הנכס")

4. מטרת החכירה

מטרת החכירה היא לצורך הפעלת בית הכנסת כמקום תפילה, בו יקוימו תפילות, הרצאות ואירועים כמקובל בבתי כנסת, וכן לקיים פעילות בכל נושא הקשור ליהדות.

5. תקופת החכירה

תקופת החכירה המוענקת לפי הסכם זה הינה לעשרים וארבע שנים + 11 חודש שתחילתן מיום 1/6/2021 ועד יום 1/5/2046 (להלן: "תקופת החכירה")

6. התחייבויות העמותה

א. העמותה מתחייבת להשתמש בנכס אך ורק למטרה לשמה ניתנה ההקצאה.

ב. העמותה מתחייבת לעמוד בתנאים המיוחדים ובתבחינים הכלליים שקבעה העירייה בקשר להקצאה.

14

ג. העמותה מתחייבת לאפשר למבקר ולמפקחים מטעם העירייה לבקר במגרש ובבנוי עליו, במשרדיו ובמתקניו, ולעיין בספרי החשבונות שלו.

ד. העמותה מתחייבת כי לא תעשה בנכס פעילות עסקית או מסחרית למטרות רווח, למעט פעילות למימון מטרות העמותה.

ה. העמותה מתחייבת כי לא תעשה בנכס פעילות פוליטית מפלגתית.

ו. העמותה מתחייבת לשכור עו"ד אשר ידווח על העסקה נשוא הסכם זה לשלטונות המס בשם עיריית כפר סבא ובשם העמותה.

7. רישום החכירה

א. לאחר קיום כל התחייבויותיה של העמותה ולאחר סיום הבניה תאפשר העירייה לעמותה לרשום את זכות החכירה על שמה, ככל שהעמותה תהיה מעוניינת בכך.

ב. רישום זכות החכירה כאמור יעשה על ידי העמותה ועל חשבונה.

ג. כל ההוצאות הכרוכות בפתיחת תיק, הכנתו, הכנת הניירות והמפות הדרושים, אגרות רישום וכל ההוצאות האחרות לצרכי הרישום הכרוך בכך, יחולו על העמותה וישולמו על ידה.

ד. העירייה מתחייבת לחתום על כל המסמכים לשם ביצוע רישום החכירה, ובתנאי שיומצאו לה ע"י העמותה ועל חשבונה.

8. הבעלות

א. מוסכם בזאת מפורשות, כי המגרש יישאר בבעלות העירייה, וזאת על אף שהעמותה היא שתישא בעלויות בניית בית הכנסת.

ב. לכשתפנה העמותה את הנכס, בין בתום תקופת החכירה ובין לפני כן, יהא עליה להעביר לעירייה את הנכס כשהוא פנוי מכל אדם וחפץ ומכל שעבוד או זכות צד שלישי.

9. אי תחולת חוק הגנת הדייר

העמותה מצהירה בזאת כי ידוע לה שהזכות הניתנת לה על פי הסכם זה לגבי הנכס אינה מוגנת על פי חוק הגנת הדייר (נוסח משולב), תשל"ב-1972 ותקנותיו. העמותה מצהירה כי לא שילמה לעירייה דמי מפתח או כל סכום אחר העלול להיחשב כדמי מפתח.

54

10. איסור העברת זכויות

- א. הזכות הניתנת לעמותה על פי הסכם זה הינה אישית לעמותה. העמותה מתחייבת בזאת לא להעביר זכויותיה על פי חוזה זה, כולן או מקצתן, אלא אם קיבלה אישור העירייה בכתב ומראש לעשות כן.
- ב. העמותה אינה רשאית למשכן ו/או לשעבד את זכויותיה או מקצת זכויותיה בנכס ו/או בחלקו, אלא אם קיבלה אישור העירייה בכתב ומראש לעשות כן.
- ג. העברת זכויות העמותה על פי חוזה זה כולן או מקצתן לאחר טעונה הסכמת העירייה בכתב ומראש ותעשה בהתאם לתנאים שתתנה עירייה למתן הסכמתה.

11. תחזוקת הנכס

- א. העמותה מתחייבת להחזיק את הנכס במצב טוב ותקין, ומתחייבת בזאת לתקן על חשבונה, כל נזק או קלקול שיגרמו, כל אימת שיהא צורך בכך.
- ב. העמותה מתחייבת לא להכניס כל שינויים ו/או תוספות בנכס אלא אם קבלה לכך את הסכמת העירייה בכתב ומראש, ובהתאם להוראות כל דין.
- ג. העמותה אחראית בגין תחזוקת הנכס מכל סוג שהוא, הן תחזוקת שבר והן תחזוקת בלאי.

12. אחריות

- א. העירייה לא תהא אחראית בגין כל נזק, עבירה או מפגע כלשהו שיגרמו לעמותה ו/או לעובדיה ו/או לחברי העמותה ו/או לכל צד שלישי ו/או לרכוש, עקב הפעלת בית הכנסת והשימוש בו ע"י העמותה ו/או חברי העמותה ו/או ברשותם ו/או מטעמם, והעמותה בלבד תהיה אחראית כלפי העירייה ו/או כלפי כל גוף ו/או כל פרט, בגין כל נזק, עבירה או מפגע כאמור לעיל, ועל העירייה לא תחול כל אחריות בקשר לכך.
- ב. אם העירייה תחויב ע"י בימ"ש או בורר לשלם סכום כלשהו כתוצאה מנזק/עבירה או מפגע כאמור בס"ק א' לעיל, מתחייבת העמותה לפצות ו/או לשפות את העירייה על כך תוך 7 ימים מעת דרישתה.
- ג. לפי דרישת העירייה תנהל העמותה את ההגנה בכל משפט כנגד העירייה כאמור בס"ק א' לעיל. במקרה כזה תיתן העירייה יפוי כח לפרקליטי העמותה לשם כך. כל ההוצאות לרבות שכ"ט הפרקליטים של כל הצדדים יחולו על העמותה.

CV

ד. בכל מקרה בו תידרש העיריה לשלם פיצוי או סכום כלשהו בגין כל נזק עבירה או מפגע כאמור בס"ק א' לעיל ותרצה לשלם לניזוק סכום כלשהו כאמור, לא תעשה כן אלא לאחר התייעצות עם העמותה או מי מורשיה.

13. ביטוח

- א. העמותה מתחייבת כי במשך כל תקופת ההסכם יהיה ברשותה ביטוח צד ג' וביטוח מבנה.
- ב. העירייה תהיה מבוטח נוסף בפוליסה כאמור, וכן תכלול הפוליסה סעיף של אחריות צולבת.

14. הוצאות, מיסים ודיווחים כספיים

- א. כל ההוצאות השוטפות הדרושות לניהול הנכס ובית הכנסת, לרבות תשלומי מים, חשמל, ארנונה (באם חל), ניקיון, גינון, וכיו"ב יחולו על העמותה וישולמו על ידה.
- ב. כל תשלומי החובה מכל סוג שהוא החלים ו/או שיחולו על בעלים ו/או על מחזיקים של נכסי דלא נידי יחולו על העמותה כאילו היא בעלת הנכס, והיא תהיה חייבת לפרעם במלואם ובמועדם.
- ג. מס רכישה ומס מכירה בגין עסקה זו, באם חל יחול וישולם על ידי העמותה.
- ד. מס שבח בגין עסקה זו, באם חל, יחול על העיריה.

15. קיום חוקים והימנעות ממטרדים

- א. העמותה מתחייבת בזאת למלא אחר כל החוקים ו/או התקנות לרבות חוקי העזר העירוניים לעניין אחזקת בית הכנסת, השימוש בו ותפעלו.
- ב. העמותה מתחייבת להשתמש בנכס שימוש סביר כמקובל בבתי כנסת.
- ג. העמותה מתחייבת לקיים את כל פעולותיה בנכס בהתאם להוראות כל דין.
- ד. העמותה מתחייבת כי במשך כל תקופת ההסכם יהיו בידה כל הרישיונות וכל ההיתרים הנדרשים.



בנין יהודה

רחוב תל אביב

בית-ספר סולד

מגורים

מבנה

מגורים

מסחר

1/15

2/15

3/15

4/15

5/15

6/15

7/15

Handwritten signature