



עיריית עכו

נוהל הקצאת קרקעות ומבנים ללא תמורה או בתמורה סמלית

אושר במועצת העיריה

בישיבה מן המניין 6/2013 מיום 17.11.2013

1. עקרונות כללים

א. מטרת הנוהל

1.1. נוהל זה נועד להסדיר הקצאת מקרקעין ללא תמורה או בתמורה סימלית בעיריית עכו בכפוף ובהתאם לנוהל משרד הפנים.

נוהל זה מתייחס להקצאת קרקע או מבנה ללא תמורה או בתמורה סימלית לתאגידים רשומים הפועלים שלא למטרת רווח.

העיריה לא תבצע הקצאת מקרקעין, אלא לפי הוראות נוהל זה.

ב. הנחיות כלליות

2. הגדרות

2.1 "בקשת הקצאה" - בקשה המוגשת לעיריה להקצאת מקרקעין למגיש הבקשה, בהתאם להוראות נוהל משרד הפנים והוראות נוהל זה.

2.2 "הוועדה" - וועדת ההקצאות, אשר הרכבה ודרכי פעולתה קבועים בפרק ג' להלן.

2.3 "העיר" - שטחה המוניציפאלי של העיר עכו.

2.4 "העירייה" - עיריית עכו.

2.5 "הקצאת מקרקעין" - מתן זכות שימוש במקרקעין עירוניים או חלק מהם לגופים הפועלים בתחום העיר עכו בפטור ממכרז לפי תקנה 3(2)(ג) לתקנות העיריות (מכרזים), תשמ"ח-1987.

2.6 "מלכ"ר" - תאגיד רשום הפועל שלא למטרת רווח והינו בגדר "מוסד ציבורי" כהגדרתו בסעיף 9(2)(ב') לפקודת מס הכנסה [נוסח חדש].

2.7 "מפקח" - מפקח, אשר ימונה על ידי מנכ"ל העיריה, לבדוק עמידתם של הגופים מקבלי ההקצאה בתנאי ההקצאה ולדווח על כך לוועדת ההקצאות.

2.8 "מקלט" - כמשמעו בסעיף 21 לחוק ההתגוננות האזרחית תשי"א - 1951.

2.9 "מקרקעין" - קרקע עירונית או חלק ממנה וכל הבנוי והנטוע עליה וכל סוגי המבנים, לרבות מקלט.

2.10 "נוהל משרד הפנים" - נוהל הקצאת קרקעות ומבנים ללא תמורה או בתמורה סימלית¹ כתיקונו מעת לעת.

¹ חוזר מנכ"ל משרד הפנים 5/2001, עמ' 4 (12.9.2001); 6/2002, עמ' 35 (12.2002); 7/2004, עמ' 9 (14.7.2004); 7/2005, עמ' 1 (4.9.2005), 4/2007, עמ' 4 (29.5.2007).

2.11 "פרסום" - מודעה אשר תופיע בעיתון ארצי נפוץ, בעיתון מקומי המופץ אחת לשבוע ובעיתון המתפרסם בשפה הערבית. כמו כן, תוצג הודעה במקרקעין אליהם מתייחסת הבקשה.

3. אחריות לביצוע הנוהל

אגף נכסי העיריה מופקד על קבלת בקשות הקצאה, תהליך ההקצאה, מימוש, פיקוח ומשלוח הודעת ביטולה במידת הצורך.

ג. הרכב ועדת הקצאות וסדרי פעולתה

4. הרכב הוועדה

הוועדה תכלול 5 חברים והרכבה יהיה כדלקמן:

4.1 מנכ"ל העיריה או נציגו, שהינו עובד העיריה, אשר ישמש כיו"ר הוועדה.

4.2 היועמ"ש לעיריה או נציגה, שהינו עובד העיריה.

4.3 גזבר העיריה או נציגו, שהינו עובד העיריה.

4.4 מהנדסת העיריה או נציגה, שהינו עובד העיריה.

4.5 מנהל נכסי העיריה.

5. סדרי עבודת הוועדה

5.1 הוועדה תמנה מ"מ ליו"ר מתוך חברי הוועדה.

5.2 הוועדה תדון בבקשות שהוגשו לאגף הנכסים ונבדקו על חברי הוועדה או נציגיהם ונמצאו כעומדות בדרישות הקבועות בנוהל זה ובנוהל משרד הפנים.

5.3 מניין חוקי לפתיחת ישיבת הוועדה יהא מחצית מס' חבריה לפחות, ובלבד שהיו"ר הינו אחד מהם. על אף האמור אם לא היה מניין חוקי וחלפו 15 דקות משעת זימונה, תפתח הישיבה בכל מניין, ובלבד שהמניין כולל את היו"ר או את ממלא מקומו. משנפתחה ישיבה כדיון, יהא המשך הישיבה כדיון בכל מספר חברים שהוא.

5.4 השתתפותו של היועץ המשפטי או נציגו בדיוני הוועדה הינה חובה ותנאי לקיומה של הישיבה. חוות דעתו בנוגע לכל עניין משפטי מחייבת.

ד. עקרונות כלליים להקצאה – תנאי סף

6. הקצאת המקרקעין חייבת להיות למלכ"ר שמטרתו הינה חינוך, תרבות, מדע, דת, צדקה, סעד, בריאות או ספורט ובתנאי שהמקרקעין מיועדים לאחת מהמטרות האמורות.
7. על הפעילות המבוקשת להיות בעלת ערך מוסף מבחינת תרומתה לרווחת תושבי עכו וסיועה לעיריה במילוי תפקידיה. אין די בכך שהגוף הפונה פועל שלא למטרות רווח בלבד.
8. לא יוקצו מקרקעין לגוף שמענו הרשום מחוץ לעיר ואשר נושאי המשרה (מנהל, גזבר, מזכיר) והחברים בו אינם תושבי העיר, אלא אם כן המדובר בגופים פעילים ברמה הארצית (כגון: יד שרה, איל"ן, האגודה למלחמה בסרטן וכיוצ"ב).
9. הקצאת מקרקעין תתאפשר רק כאשר קיימת התאמה בין ייעוד המקרקעין כפי שנקבע בתוכניות כהגדרתן בחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965 לבין סוג הפעילות ו/או השימוש המבוקש בהם.
10. לא תאושר בקשה שאינה עולה בקנה אחד עם הפרוגרמה. הוועדה רשאית להמליץ, מנימוקים שירשמו על שינוי הפרוגרמה. שונתה הפרוגרמה ניתן יהיה לשוב ולדון בבקשת ההקצאה, לאחר עדכון האסמכתאות הנלוות לה.
11. הוועדה תוודא כי בקרבת המקרקעין, לא מתקיימות פעילות זהה או דומה במטרותיה ו/או בקהל היעד שלה, בנכסים עירוניים ו/או שאינם עירוניים, אלא אם כן מדובר בפעילות בעלת ביקוש רב, וקיים צורך ממשי בהרחבת היקפה באזור זה תוך שימוש במקרקעין נוספים.
12. זהות מבקש ההקצאה - על מגיש בקשת ההקצאה לעמוד בכל אחד מתנאי הסף שלהלן במצטבר:
 - 12.1 מבקש ההקצאה הינו תאגיד רשום.
 - 12.2 מבקש ההקצאה הינו מלכ"ר.
 - 12.3 הוצאות ההנהלה של מבקש ההקצאה אינן עולות על 25% מתקציבו השנתי.
 - 12.4 מבקש ההקצאה פועל לפחות 24 חודשים לפני הגשת הבקשה (למעט בתי כנסת בשכונות חדשות).
 - 12.5 מבקש ההקצאה מקיים את מלוא חובותיו והתחייבויותיו כלפי העיריה ו/או הגיע להסדר עם העיריה, ואין לעיריה תביעות ו/או דרישות כלשהן כלפיו.
13. הוועדה רשאית להמליץ שלא להקצות את המקרקעין, משיקולים שיפורטו על ידה, על אף שמבקש ההקצאה וההקצאה עמדו בתנאי הסף.

ה. תקופת ההקצאה ומועדים נוספים

14. תקופת ההקצאה

14.1 תקופת ההקצאה הראשונה לא תעלה על 25 שנה.

14.2 לתקופת ההקצאה הראשונה תווסף אפשרות הארכה בשתי תקופות נוספות שלא תעלנה על 10 שנים כל אחת.

14.4 בטרם יוחלט על הארכת תקופת ההקצאה תתקבל חוות דעת מעת היחידה המקצועית המתאימה בעירייה המאשרת כי נערכה בדיקה והמקרקעין עדיין משמשים את מבקש ההקצאה לשימוש להם הוקצו וכי עדיין קיימת נחיצות לאותו שימוש במקרקעין. הארכת ההקצאה תאושר על ידי מועצת העירייה לאחר בחינה מחודשת של צרכי הציבור.

15. הקצאת מקרקעין הכוללת בניה ו/או פיתוח

15.1 מבקש ההקצאה, יתחייב לפתחם ולהשלים את פיתוחם תוך 3 שנים. לא הושלם הפיתוח תוך 3 שנים, יוחזרו המקרקעין לעירייה.

15.2 רק במקרים חריגים, בהם יוכח על ידי מבקש ההקצאה כי עשה מצדו את המירב להשלים את פיתוח המקרקעין, אך טרם השלים הפיתוח מטעמים מיוחדים שירשמו, רשאית העירייה להאריך את תקופת הפיתוח בשנתיים נוספות, עפ"י שיקול דעתה הבלעדי ובלבד שהוגשה בקשת הארכה לכל המאוחר 3 חודשים לפני תום 3 השנים שנקצבו לפיתוח. אם לא יסתיים הפיתוח בתום התקופה יוחזרו המקרקעין לעירייה.

15.3 לא עמד מבקש ההקצאה בהתחייבותו להשלים הפיתוח תוך תקופת הפיתוח, יושבו המקרקעין מיידית לעירייה במצבם הקיים או במצב בו נמסרו למבקש ההקצאה (לפי שקול דעת העירייה בלבד).
דבר אי עמידת מבקש ההקצאה בהתחייבותו ירשם בספר ההקצאות.

15.4 הוגשה בקשה נוספת על ידי מבקש ההקצאה (להלן בסעיף זה: "**בקשת ההקצאה הנוספת**") להקצאת מקרקעין במהלך תקופה של 5 השנים שלאחר השבת המקרקעין לידי העירייה, עקב אי השלמם פיתוחם, תיתן הוועדה דעתה לכך. המליצה הוועדה להיענות לבקשת ההקצאה הנוספת, על אף אי עמידת מבקש ההקצאה בהתחייבו לפיתוח בבקשה קודמת, תכלול המלצתה התייחסות לעניין זה.

15.5 למען הסר ספק, תקופת ההקצאה כוללת את תקופת הפיתוח.

ו. בקשת ההקצאה

16. בקשת הקצאה שאינה כוללת פיתוח תוגש על גבי טופס הגשת בקשת הקצאה המצורף לנוהל זה כנספח ב'.

17. בקשת הקצאה הכוללת פיתוח תוגש על גבי טופס בקשת בקשת הקצאה למקרקעין המיועדים לפיתוח המצורף לנוהל זה כנספח ג'.

ז. תבחינים להקצאת מקרקעין

18. להלן פירוט ומשקל הקריטריונים על פיהם תידון בקשת הקצאה ולפיהם תבחן כשלעצמה ויחסית לבקשות של מבקשי הקצאה אחרים (כל אחוז יתורגם לנקודה בציון המשוקלל):

18.1 פעילות התורמת לקידום החזון העירוני.

20%

18.2 פעילות העונה על צורך ייחודי שלא קיים לו מענה בתחומי העיר.

20%

18.3 היתכנות כלכלית ומקצועית לתכנית ההפעלה - לשם בחינת קריטריון זה מחויב מבקש ההקצאה להציג תכנית הפעלה ותכנית פיננסית למימוש ההקצאה.

התכנית תכלול:

- הוכחת מקורות מימון הן לבנייה ולפיתוח (במקרה של הקצאה הכוללת התחייבות לפיתוח ו/או בנייה על המקרקעין) והן להפעלה השוטפת.

- פירוט כוח האדם אשר ינהל את הפעילות –

- ✓ במקרה של הקצאה הכוללת התחייבות לפיתוח ו/או בנייה על המקרקעין – פירוט תקני כוח האדם המתוכנן, לרבות מאפיינים של אותו כוח אדם (כגון נסיון, תעודות מקצועיות, הכשרה, רישיונות וכד').

- ✓ במקרה של הקצאת מבנה קיים – פירוט כוח האדם שיעסוק בהפעלה לרבות ניסיונו המקצועי, הכשרתו ועמידתו בתנאי רישוי (ככל שאלה נדרשים).

20%

18.4 התאמה למאפייני האוכלוסיה - שימוש המתאים לאופי השכונה או השכונות הסמוכות לתחום בו נמצאים המקרקעין ולאוכלוסיה בהן.

10%

18.5 פעילות המיועדת לקהל הרחב ונגישה לשימוש.

10%

18.6 ניסיון של הגוף מבקש ההקצאה בניהול מוסדות דומים. במסגרת קריטריון זה תנתן עדיפות לגופים שלהם הצלחה מוכחת בתרומה למען הקהילה בתחום השימוש המבוקש, בעכו או במקומות אחרים בארץ.

"הצלחה מוכחת" תיבחן על פי פירוט פעילות הגוף המבקש בתחום השיפוט של העיר עכו וברחבי הארץ, מספר הסניפים המופעלים על ידו, סוג הפעילות, אפיוני קהל היעד והיקפו. מבקש ההקצאה יצטרך לצרף אישור הגורמים הרלוונטיים בעיריית עכו ו/או ברשויות מקומיות אחרות ו/או גורמים ממשלתיים בדבר הצלחת הפעילות ותרומתה לקהילה.

לא תתקבל בקשת הקצאה, אשר לגביה התקבלה חוות דעת שלילית מהגורמים המקצועיים הרלבנטיים בעיריה, אלא אם מצאה הוועדה לנכון שלא לדחות את הבקשה ולהמליץ אחרת, מנימוקים מיוחדים שירשמו.

10%

18.7 ניצול מיטבי של המקרקעין על ידי הגוף המבקש או תוך כדי שילוב פעילויות נוספות של גופים אחרים.

10%

19.1 19. בקשה אשר לא זכתה לציון 70 לפחות לא תענה, אלא מטעמים מיוחדים שירשמו, גם אם לא הוגשו בקשות אחרות בהתייחס לאותם מקרקעין.

19.2 בקשה אשר לא זכתה לציון 60 לפחות לא תענה, גם אם לא הוגשו בקשות אחרות בהתייחס לאותם מקרקעין.

20. במידה שלא ניתן להבחין בין מבקשי הקצאה על פי הקריטריונים הנ"ל, תינתן עדיפות לגוף אשר יסכים לשלב את הפעילות המבוקשת על ידו עם פעילות של גוף אחר המבקש את הקצאת אותם מקרקעין. במידה ולא תהיה הסכמה בין הגופים המבקשים את הקצאת אותם מקרקעין, תהיה רשאית העיריה לחזור בה מכוונתה להקצות את המקרקעין.

21. שיקולים אחרים - בנוסף לעקרונות דלעיל, רשאית הוועדה להתחשב גם בנימוקים ענייניים רלוונטיים ומיוחדים שיובאו בפניה בהתאם לצורכי השעה ולבעיות החדשות שעשויות לעמוד בפניה בתחום הקצאת מקרקעין עירוניים, ובלבד שהוועדה תפרט בהמלצותיה את האופן שבו שקלה את שיקוליה וגיבשה את המלצתה.

ח. התרת שימוש במקלטים

22. העיריה מוכנה להתיר למלכ"ר שימוש במקלט בזמן רגיעה למטרות חינוך, תרבות, מדע, דת, צדקה, סעד, בריאות או ספורט בהתאם לתנאים המפורטים להלן:

22.1 השימוש במקלט הוא זמני ובתנאי שהמקלט אינו נחוץ במהלך תקופה ההקצאה לצורכי ביטחון ושאינן נעשות בו עבודות שיפוץ דחופות.
העיריה תפעל על פי ההנחיות וההוראות של פיקוד העורף לשמירת המקלטים הציבוריים ראויים לשימוש בשעת חירום.

22.2 המשתמש במקלט ישלם דמי אחזקה ושימוש שנתיים על פי שומה שתקבע העיריה.

22.3 ככל שתאושר ההקצאה המבוקשת יידרש מבקש ההקצאה לחתום על חוזה ברשות לשימוש זמני במקלט. בחוזה יקבע כי מנהל אגף הבטחון הפיקוח ושירותי החירום רשאי להפסיק את תקופת השימוש במקלט לאלתר, הכול כמפורט בהוראות החוזה.

22.4 תקופת רשות השימוש לא תעלה על ארבע שנים.

23. בקשה לשימוש במקלט תוגש למנהל הנכסים, אשר יעבירה להתייחסות מנהל אגף הבטחון, הפיקוח ושירותי החירום טרם הדיון בה בוועדה.

לא תדון הוועדה בבקשת שימוש במקלט מבלי שתעמוד לנגד עיניה חוות דעתו של מנהל אגף הבטחון, הפיקוח ושירותי החירום.

24. הוראות נוהל זה יחולו על בקשת רשות השימוש בשינויים המחויבים.

ט. פיקוח:

25. העיריה תקיים פיקוח על מילוי התנאים להקצאת המקרקעין ועל השימוש בהם בהתאם להוראות נוהל משרד הפנים ונוהל זה. בין השאר, יכלול הפיקוח ביקור של המפקח במקרקעין לפחות אחת לשנה.

26. ממצאי הביקור במקרקעין ייערכו על ידי המפקח בדו"ח בכתב על גבי טופס שייקבע לעניין זה ויועברו לדיון בוועדה, אחת לשנה.

27. העלה ביקור המפקח ממצאים אודות הפרה של תנאי ההקצאה יועבר הדו"ח מיידית על ידי המפקח לידיעת מנכ"ל העיריה, אשר יזמן תוך 15 ימי עבודה דיון של הוועדה בממצאי הדו"ח.

י. ביטול הקצאה

28. הוועדה רשאית להחליט על ביטול הקצאה לגוף שלא יעמוד בתנאי ההקצאה ובלבד שנתקיימו התנאים שלהלן:

28.1 נשלחה לגוף התראה אודות אי קיום תנאי ההקצאה ואי הקיום לא תוקן תוך תקופה סבירה שננקבה בהודעה, אשר לא תעלה על שלושה חודשים.

28.2 נערך לגוף המחזיק במקרקעין שימוע בפני הוועדה ונשמעו טענותיו.

יא. גופים המשתמשים בנכסים קיימים

29. מחזיקים אשר נכון למועד אישור נוהל זה מחזיקים במבנים ברחבי העיר, לרבות מקלטים, ללא תמורה או בתמורה סמלית, לצורך שימושים שונים שאינם בתי ספר, גני

ילדים או מעונות יום, תוארך זכותם בחוזה עד ל-31.5.2014. חוזים המתייחסים לשימוש לבתי ספר, גני ילדים ומעונות יום יוארכו עד לסוף שנת הלימודים התשע"ד.

30. על גופים המשתמשים בנכסים קיימים המבקשים להמשיך ולהחזיק במקרקעין שבחזקתם להגיש בקשה לוועדה לא יאוחר מיום 30.01.2014.

אולם, גופים אלו לא יפוננו מהנכס בו הם משתמשים כל עוד לא התקיים דיון בוועדה בעניינם.

31. בעת קבלת החלטה, הוועדה תיקח בחשבון את תקופת השימוש והשקעות שנעשו ע"י גופים אלו בנכס לפני הדיון בוועדת הקצאות.

יב. הפעילות והשימוש במקרקעין

32. לא תעשה במקרקעין פעילות שונה מהפעילות עבודה הוקצו המקרקעין למבקש ההקצאה.

33. לא תעשה במקרקעין פעילות פוליטית או מפלגתית.

34. לא תעשה בנכס פעילות עסקית ומסחרית למטרות רווח, למעט פעילות למימון מטרות מבקש ההקצאה ולתחזוקת המבנה.

35. לגוף מקבל ההקצאה לא תהיה סמכות להעביר המקרקעין או לשעבדם לאחר.

36. לא תעשה במקרקעין פעילות הגורמת מטרד לתושבי הסביבה, שיש בו משום עבירה על הוראות כל דין העוסק במניעת מטרדים.

37. עם פירוק מקבל ההקצאה או הפסקת פעילותו, יוחזרו המקרקעין מיידית לעיריה ותועבר החזקה בהם לידי העיריה.

יג. חתימת הסכם הקצאה

38. תוך 15 ימים ממועד אישור ההקצאה על ידי מועצת העיר יחתום מבקש ההקצאה על הסכם בנוסח המקובל בעיריה וימציא לעיריה את כל המסמכים הנדרשים והמהווים נספח להסכם.

39. תוקף ההסכם מותנה באישורו על ידי שר הפנים או מי שהוסמך על ידו, בהתאם להוראת סעיף 188 לפקודת העיריות [נוסח חדש] והוא יכנס לתוקפו רק לאחר אישורו כאמור.

40. סירב שר הפנים או מי שהוסמך על ידו לאשר הסכם ההקצאה, יושבו המקרקעין מיידית לעיריה ותועבר החזקה בהם לידי העיריה, מבלי שמבקש ההקצאה יהא זכאי לפיצוי, שיפוי, או תשלום אחר כלשהו בגין כל השקעה שהשקיע במקרקעין עד אותה עת ו/או בגין כל הוצאה או נזק אחר שנגרמו לו בקשר עם ההקצאה או אי אישורה.

יד. אחריות וביטוח

41. מקבל ההקצאה יקבל על עצמו אחריות מלאה על נזקים לצד שלישי, נזקים לעובדים, נזקים לקבלנים ונזקים למבנה שיוקם על המקרקעין.
42. מקבל ההקצאה יידרש למסור אישור על קיום ביטוחים כלהלן:
- 42.1 ביטוח צד שלישי וחבות מעבידים.
 - 42.2 ככל שמבוצעת בנייה או עבודות פיתוח - ביטוח עבודות קבלניות לכיסוי ביטוחי של עבודות ההקמה ו/או הכשרת המקרקעין לייעודם.
 - 42.3 ביטוח מבנה ותכולתו.
43. מקבל ההקצאה יידרש לפטור את העירייה מכל אחריות ולשפות אותה על תביעות שתתבע בגין המקרקעין שהוקצו לו או השימוש בהם, ולהתחייב כלפי העירייה להימנע מלתבוע את העירייה או מי מטעמה בגין נזקים המבוטחים בפוליסות הביטוח שלו, או שהיו יכולים להיות מכוסים בביטוח שמקבל ההקצאה נדרש לערוך.
44. בהקצאות מקרקעין לזמן קצר – תוטל על מקבל ההקצאה אחריות והוא יידרש לערוך ביטוחים כאמור, אך יהיה פטור מביטוח המבנה שיערך על ידי העירייה.

טו. החזרת המקרקעין לעירייה

45. בתום החוזה בין העירייה לגוף המבקש, אם בשל תום תקופת חוזה ואם בשל הפסקת חוזה במהלך התקופה, יוחזרו המקרקעין מיידית לעירייה ותועבר החזקה בהם לידי העירייה, כשהם ריקים מכל אדם וחפץ.
46. עם השבת המקרקעין לידי העירייה מכל טעם שהוא תהא העירייה רשאית להשתמש במקרקעין באמצעותה או באמצעות צד ג' לצרכי העירייה בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי.
47. העירייה לא תידרש, לא תתבע ולא תשיב כל השקעה שנעשתה במקרקעין ע"י הגוף מקבל ההקצאה.
48. באם תידרש העירייה לנקוט בהליכים משפטיים לשם פינוי המקרקעין, ישפה מקבל ההקצאה את העירייה בגין מלוא הוצאותיה בגין ובקשר עם הליכים אלה, לרבות בגין שכ"ט עו"ד.

הנחיות לבקשת הקצאת מקרקעין – עיריית עכו לפי נוהל הקצאת קרקעות ומבנים ללא תמורה או בתמורה חלקית של עיריית עכו

1. בקשת ההקצאה על כל נספחיה תמולא בעט ובכתב יד ברור.
2. לכל בקשת הקצאה יש לצרף את כל הנספחים המהווים חלק מטופס הבקשה, ואת כל האסמכתאות והמסמכים הנדרשים בנספחים השונים כמפורט להלן.
3. מסמכים אותם יש לצרף לכל בקשת הקצאה:
 - 3.1 תעודה על רישום הגוף מבקש ההקצאה או אישור מאת עוה"ד של הגוף מבקש ההקצאה על המעמד המשפטי של הגוף (אם אין תעודה רשמית).
 - 3.2 מסמכי היסוד המעודכנים של מבקש ההקצאה.
 - 3.3 אישור על ניהול תקין מהרשם המתאים.
 - 3.4 אישור שנתי מרשויות מס הכנסה (ניהול ספרים ואישור לצרכי ניכוי מס).
 - 3.5 אישור מעמד הגוף במשרדי מע"מ.
 - 3.6 אישור רו"ח/עו"ד בדבר מורשי החתימה בשם התאגיד.
 - 3.7 תקציב מאושר או הצעת תקציב של הגוף מבקש ההקצאה לשנת הכספים בה מוגשת הבקשה, כולל פירוט מלא של ההכנסות, השתתפות משרדי ממשלה או גופים ציבוריים אחרים, מספר העובדים וההואה הכוללת לשכר עבודה.
 - 3.8 דו"חות כספיים ומאזנים:
 - 3.8.1 לבקשה שהוגשה בין 1.1 ל-30.06 יצורפו:
 - 3.8.1.1 דו"ח כספי מבוקר לשנה שקדמה לשנה הקודמת.
 - 3.8.1.2 מאזן בוחן לתקופה המתחילה ביום שלאחר תום תקופת הדו"ח הכספי המבוקר הנזכר בס"ק 1 ומסתיימת במועד שעד 60 יום לפני הגשת הבקשה.
 - 3.8.2 לבקשה שהוגשה בין 1.7 ל-30.09 יצורפו:
 - 3.8.2.1 דו"ח כספי מבוקר לשנה שקדמה לשנה הקודמת.
 - 3.8.2.2 דו"ח כספי מסוקר לשנה הקודמת.
 - 3.8.2.3 מאזן בוחן לתקופה המתחילה ביום שלאחר תום תקופת הדו"ח הכספי המסוקר הנזכר בס"ק 2 ומסתיימת במועד שעד 60 יום לפני הגשת הבקשה.

- 3.8.3 לבקשה שהוגשה בין 1.10 ל- 31.12 יצורפו:
- 3.8.3.1 דו"ח כספי מבוקר לשנה הקודמת.
- 3.8.3.2 מאזן בוחן לתקופה המתחילה ביום שלאחר תום תקופת הדו"ח הכספי המבוקר הנזכר בס"ק 1 ומסתיימת במועד שעד 60 יום לפני הגשת הבקשה.
- בכל מקרה יכלול הדו"ח הכספי פרטים על נכסי מבקש ההקצאה כולל השקעות, פקדונות, חשבונות בנקים ויתרותיהם.
- 3.9 במקרים הרלוונטים הוכחת הצורך בהקצאת המקרקעין – בין השאר על ידי חוות דעת הגוף הממשלתי המוסמך במקרים שפעילות מוסד הציבור במקרקעין טעונה רישיון או שהיא עשויה להיות ממומנת או נתמכת, במישרין או בעקיפין, על ידי הממשלה.
- 3.10 אישורים אודות איתנות פיננסית:
- 3.10.1 אישור מנהל כספים /מנכ"ל בדבר יכולת כספית להעמיד את המשאבים הכספיים הנדרשים לביצוע הפעילות מושא הבקשה בנוסח המצורף כנספח ד' 1/ לנוהל זה.
- 3.10.2 אישור רואה החשבון של הגוף מבקש ההקצאה אודות היותו "עסק חיי" בנוסח המצורף כנספח ד' 2/ לנוהל זה.
- 3.11 תכנית הפעלה ותכנית פיננסית למימוש ההקצאה. התכנית תכלול:
- 3.11.1 הוכחת מקורות מימון הן לבנייה ולפיתוח (במקרה של הקצאה הכוללת התחייבות לפיתוח ובנייה על המקרקעין) והן להפעלה השוטפת.
- 3.11.2 פירוט כוח האדם אשר ינהל את הפעילות. התכנית תכלול:
- 3.11.2.1 במקרה של הקצאת מבנה קיים - פירוט כוח האדם שיעסוק בהפעלה לרבות ניסיונו המקצועי, הכשרתו ועמידתו בתנאי רישוי (ככל שאלה נדרשים).
- 3.11.2.2 במקרה של הקצאה הכוללת התחייבות לפיתוח ו/או בנייה על המקרקעין - פירוט תקני כוח האדם המתוכנן, לרבות מאפיינים של אותו כוח אדם (כגון נסיון, תעודות מקצועיות, הכשרה, רישיונות וכד').
- 3.12 אסמכתאות המעידות על ניסיון קודם של הגוף מבקש ההקצאה בניהול מוסדות דומים.

3.13 פרוגרמה המתייחסת לשלושה (3) מרכיבים :

3.13.1 תשריט מדידה נלווה לבקשת ההקצאה, שהוכן ע"י מודד מוסמך, המציג את גבולות שטחי הקרקע המבוקשים להקצאה, סימון גושים, חלקות, מבנים, גדרות, תשתית וכל המחוברים לקרקע, תשריט מעודכן עד 6 חודשים מעריכתו.

התשריט יכול את כלל המבנים ו/או חלקי המבנים ו/או החדרים בחלקה / מבנה ו/או שטחי הבנייה, כאשר בכל חלק, הן שמבוקש להקצותו והן שאין הבקשה חלה עליו, יצוין השימוש שנעשה בו ושטחו המדויק.

על התשריט להתייחס לקיום / היעדר גידור קיים בקרקע.
על התשריט להתייחס לדרכי גישה חופשית גם למבנים שאינם בבקשת ההקצאה.

3.13.2 טבלת שטחים של החלקה/ות ו/או המבנים ו/או החדרים ו/או שטח הבנייה, המפרטת את השימושים, הקיימים ו/או המבוקשים בהם, והאם הגורם הפונה מבקש הקצאתם.

3.13.3 היתר בניה על הקיים.

ניתן לפנות לאגף רישוי ובנייה בעיריית עכו ולהסתייע בהשגת המבוקש.

3.14 תצהיר בתמיכה לתשריט המדידה (מצ"ב ומסומן כנספח הא' לנוהל)

3.15 בבקשת הקצאה של מקרקעין המיועדים לפיתוח ו/או בנייה יצורפו :

3.15.1 אומדן עלויות בניה ופיתוח ערוך וחתום על ידי מתכנן הפרויקט ומנהל הגוף מבקש ההקצאה.

3.15.2 פירוט מקורות מימון הפרויקט (יש להוכיח לפחות 50% ממקורות המימון).

3.16 הגורם מבקש ההקצאה למבנה קיים, יחתום על נוסח חוזה חכירה למטרת הקצאה בעבור מבנה קיים (מצ"ב ומסומן כנספח ז' לנוהל), כאשר העירייה שומרת לעצמה הזכות לשנות הנוסח בהתייחס לגורם המבקש ולבקשת ההקצאה.

3.17 הגורם מבקש ההקצאה לקרקע, יחתום על נוסח חוזה חכירה למטרת הקצאת קרקע לפיתוח ולבניה (מצ"ב ומסומן כנספח ז' לנוהל), כאשר העירייה שומרת לעצמה הזכות לשנות הנוסח בהתייחס לגורם המבקש ולבקשת ההקצאה.

4 **בקשה שלא תוגש בצירוף כל המסמכים הנדרשים – לא תידון.**

5 את הבקשה יש להגיש למחלקת הנכסים בקומה 1 בבניין העירייה, כשאליה מצורפים כל המסמכים הנדרשים.

מנהל הנכסים
עיריית עכו



נוהל הקצאת קרקעות ומבנים ללא תמורה
או בתמורה חלקית

נספח א' – הנחיות להגשת בקשת הקצאה

אישור קבלה

לכבוד
עיריית עכו
ויצמן 35, עכו

א.ג.נ.,

הרינו מאשרים קבלת הנחיות להגשת בקשת הקצאת מקרקעין, וכל המסמכים והטפסים
המפורטים לצורך הגשת בקשה זו.

<u>שם החותם</u>	<u>חתימה</u>	<u>שם הגוף</u>	<u>תאריך</u>
-----------------	--------------	----------------	--------------

לכבוד
עיריית עכו
ויצמן 35, עכו

א.ג.נ.,

בקשה להקצאת מבנה

1. שם הגוף המבקש: _____
2. צורת התאגדות: _____ מספר רישום: _____
3. כתובת: _____
4. טלפון: _____
5. מקומות בהם מקיים הגוף פעילות תחום הרשות: _____

6. פרטים אודות חברי הנהלת הגוף המבקש ונושאי תפקיד: _____

שם	ת.ז.	כתובת	תפקיד	חתימה
			מנכ"ל	
			גזבר	
			רו"ח	

7. פרטי בעלי זכות החתימה בגוף המבקש:

שם	מס' ת.ז.	כתובת

נספח ב' – בקשה להקצאת מבנה

שם	מס' ת.ז.	כתובת

8. פירוט פעילות קיימת של הגוף המבקש:

9. פירוט השימוש עבורו מבוקש המבנה:

10. ההקצאה מבוקשת לתקופה של _____

11. פירוט הרובע המועדף בו מבוקש המבנה:

12. פירוט יכולת כספית להפעלת הפעילות במבנה:

13. פירוט הסיוע (תמיכה כספית, הנחות ממיסים, כוח אדם, סיוע שווה-כסף וכיוצ"ב), שהוענק למבקש ההקצאה בשנה הקודמת על ידי גופים ציבוריים כגון: משרדי ממשלה, תאגידים או גופים ממשלתיים, רשויות מקומיות (לרבות העירייה), מפעל הפיס, קרן העזבונות, הסוכנות היהודית וכד'. יש לצרף אסמכתאות

נספח ב' – בקשה להקצאת מבנה

14. פירוט המטרה המבוקש מהמבנה בחלוקה לצרכים השונים של הפעילות לשמה מבוקש המבנה

15. מבקש ההקצאה מתחייב לחתום תוך 15 ימים ממועד אישור בקשתו להקצאת מבנה על ידי מועצת העיריה על הסכם הקצאה בנוסח המקובל בעיריה, אשר הובא לידיעתו טרם חתימתו על בקשה זו ולצרף לו את כל המסמכים הנדרשים.

16. לבקשה זו מצורפים:

- תעודה על רישום הגוף מבקש ההקצאה או אישור מאת עוה"ד של הגוף מבקש ההקצאה על המעמד המשפטי של הגוף (אם אין תעודה רשמית).
- מסמכי היסוד המעודכנים של מבקש ההקצאה.
- אישור על ניהול תקין מהרשם המתאים.
- אישור שנתי מרשויות מס הכנסה (ניהול ספרים ואישור לצרכי ניכוי מס).
- אישור מעמד הגוף במשרדי מע"מ.
- אישור רו"ח/עו"ד בדבר מורשי החתימה בשם התאגיד.
- תקציב מאושר או הצעת תקציב של הגוף מבקש ההקצאה לשנת הכספים בה מוגשת הבקשה, כולל פירוט מלא של ההכנסות, השתתפות משרדי ממשלה או גופים ציבוריים אחרים, מספר העובדים וההואה הכוללת לשכר עבודה.
- דו"חות כספיים ומאזנים:

לבקשה שהוגשה בין 1.1 ל-30.06 יצורפו:

- דו"ח כספי מבוקר לשנה שקדמה לשנה הקודמת.
- מאזן בוחן לתקופה המתחילה ביום שלאחר תום תקופת הדו"ח הכספי המבוקר הנזכר בס"ק 1 ומסתיימת במועד שעד 60 יום לפני הגשת הבקשה.

לבקשה שהוגשה בין 1.7 ל-30.09 יצורפו:

- דו"ח כספי מבוקר לשנה שקדמה לשנה הקודמת.
- דו"ח כספי מסוקר לשנה הקודמת.
- מאזן בוחן לתקופה המתחילה ביום שלאחר תום תקופת הדו"ח הכספי המסוקר הנזכר בס"ק 2 ומסתיימת במועד שעד 60 יום לפני הגשת הבקשה.

לבקשה שהוגשה בין 1.10 ל- 31.12 יצורפו:

- דו"ח כספי מבוקר לשנה הקודמת.
- מאזן בוחן לתקופה המתחילה ביום שלאחר תום תקופת הדו"ח הכספי המבוקר הנזכר בס"ק 1 ומסתיימת במועד שעד 60 יום לפני הגשת הבקשה.
- הדו"ח הכספי כולל פרטים על נכסי מבקש ההקצאה כולל השקעות, פקדונות, חשבונות בנקים ויתרותיהם.
- במקרים הרלוונטים הוכחת הצורך בהקצאת המקרקעין – בין השאר על ידי חוות דעת הגוף הממשלתי המוסמך במקרים שפעילות מוסד הציבור במקרקעין טעונה רישיון או שהיא עשויה להיות ממומנת או נתמכת, במישרין או בעקיפין, על ידי הממשלה.
- אישורים אודות איתנות פיננסית:
- אישור מנהל כספים /מנכ"ל בדבר יכולת כספית להעמיד את המשאבים הכספיים הנדרשים לביצוע הפעילות מושא הבקשה.
- אישור רואה החשבון של הגוף מבקש ההקצאה אודות היותו "עסק חי".
- תכנית הפעלה ותכנית פיננסית למימוש ההקצאה. התכנית תכלול:
 - הוכחת מקורות מימון להפעלה השוטפת, לרבות תחזוקת ואחזקת המבנה.
 - פירוט כוח האדם אשר ינהל את הפעילות, לרבות ניסיונו המקצועי, הכשרתו ועמידתו בתנאי רישוי (ככל שאלה נדרשים).
- אסמכתאות המעידות על ניסיון קודם של הגוף מבקש ההקצאה בניהול מוסדות דומים.
- פרוגרמה המפרטת את שטחי ההקצאה המבוקשים ושימושיהם, כמפורט בסעיף 3.13 בנספח א' לנוהל.
- תצהיר תמיכה לתשריט המדידה (מצ"ב ומסומן כנספח הא לנוהל)
- חוזה חכירה חתום למטרת הקצאה בעבור מבנה קיים (מצ"ב ומסומן כנספח וו לנוהל) כאמור בסעיף 3.16 בנספח א' לנוהל.

חתימת הגוף המבקש באמצעות מורשי חתימה

תאריך

לכבוד
עיריית עכו
ויצמן 35, עכו

א.ג.נ.,

הודון: בקשה להקצאת מקרקעין לבניה ופיתוח

1. שם הגוף המבקש: _____
2. צורת התאגדות: _____ מספר רישום: _____
3. כתובת: _____
4. טלפון: _____
5. מקומות בהם מקיים הגוף פעילות תחום הרשות: _____

6. פרטים אודות חברי הנהלת הגוף המבקש ונושאי תפקיד:

שם	ת.ז.	כתובת	תפקיד	חתימה
			מנכ"ל	
			גזבר	
			רו"ח	

7. פרטי בעלי זכות החתימה בגוף המבקש:

שם	מס' ת.ז.	כתובת

8. פירוט פעילות קיימת של הגוף המבקש:

9. פירוט השימוש עבורו מבוקשים המקרקעין:

10. ההקצאה מבוקשת לתקופה של _____

11. פירוט הרובע המועדף בו מבוקשים המקרקעין:

12. פירוט יכולת כספית להפעלת הפעילות במקרקעין:

13. פירוט הסיוע (תמיכה כספית, הנחות ממיסים, כוח אדם, סיוע שווה-כסף וכיוצ"ב), שהוענק למבקש ההקצאה בשנה הקודמת על ידי גופים ציבוריים כגון: משרדי ממשלה, תאגידים או גופים ממשלתיים, רשויות מקומיות (לרבות העירייה), מפעל הפיס, קרן העזבונות, הסוכנות היהודית וכד'.
יש לצרף אסמכתאות

נספח ג' – בקשה להקצאת מקרקעין

14. מבקש ההקצאה מתחייב לחתום תוך 15 ימים ממועד אישור בקשתו להקצאת מבנה על ידי מועצת העיריה על הסכם הקצאה בנוסח המקובל בעיריה, אשר הובא לידיעתו טרם חתימתו על בקשה זו ולצרף לו את כל המסמכים הנדרשים.

15. לבקשה זו מצורפים :

- תעודה על רישום הגוף מבקש ההקצאה או אישור מאת עוה"ד של הגוף מבקש ההקצאה על המעמד המשפטי של הגוף (אם אין תעודה רשמית).
- מסמכי היסוד המעודכנים של מבקש ההקצאה.
- אישור על ניהול תקין מהרשם המתאים.
- אישור שנתי מרשויות מס הכנסה (ניהול ספרים ואישור לצרכי ניכוי מס)
- אישור מעמד הגוף במשרדי מע"מ.
- אישור רו"ח/עו"ד בדבר מורשי החתימה בשם התאגיד.
- תקציב מאושר או הצעת תקציב של הגוף מבקש ההקצאה לשנת הכספים בה מוגשת הבקשה, כולל פירוט מלא של ההכנסות, השתתפות משרדי ממשלה או גופים ציבוריים אחרים, מספר העובדים וההואה הכוללת לשכר עבודה.
- דו"חות כספיים ומאזנים :

לבקשה שהוגשה בין 1.1 ל-30.06 יצורפו :

- דו"ח כספי מבוקר לשנה שקדמה לשנה הקודמת.
- מאזן בוחן לתקופה המתחילה ביום שלאחר תום תקופת הדו"ח הכספי המבוקר הנזכר בס"ק 1 ומסתיימת במועד שעד 60 יום לפני הגשת הבקשה.

לבקשה שהוגשה בין 1.7 ל-30.09 יצורפו :

- דו"ח כספי מבוקר לשנה שקדמה לשנה הקודמת.
- דו"ח כספי מסוקר לשנה הקודמת.
- מאזן בוחן לתקופה המתחילה ביום שלאחר תום תקופת הדו"ח הכספי המסוקר הנזכר בס"ק 2 ומסתיימת במועד שעד 60 יום לפני הגשת הבקשה.

לבקשה שהוגשה בין 1.10 ל-31.12 יצורפו :

- דו"ח כספי מבוקר לשנה הקודמת.
- מאזן בוחן לתקופה המתחילה ביום שלאחר תום תקופת הדו"ח הכספי המבוקר הנזכר בס"ק 1 ומסתיימת במועד שעד 60 יום לפני הגשת הבקשה.
- הדו"ח הכספי כולל פרטים על נכסי מבקש ההקצאה כולל השקעות, פקדונות, חשבונות בנקים ויתרותיהם.

במקרים הרלוונטים הוכחת הצורך בהקצאת המקרקעין – בין השאר על ידי חוות דעת הגוף הממשלתי המוסמך במקרים שפעילות מוסד הציבור במקרקעין טעונה רישיון או שהיא עשויה להיות ממומנת או נתמכת, במישרין או בעקיפין, על ידי הממשלה.

נספח ג' – בקשה להקצאת מקרקעין

- אישורים אודות איתנות פיננסית:
- אישור מנהל כספים / מנכ"ל בדבר יכולת כספית להעמיד את המשאבים הכספיים הנדרשים לביצוע הפעילות מושא הבקשה.
- אישור רואה החשבון של הגוף מבקש ההקצאה אודות היותו "עסק חי".
- תכנית הפעלה ותכנית פיננסית למימוש ההקצאה. התכנית תכלול:
 - הוכחת מקורות מימון הן לבנייה ולפיתוח (במקרה של הקצאה הכוללת התחייבות לפיתוח ובנייה על המקרקעין) והן להפעלה השוטפת.
 - פירוט תקני כוח האדם המתוכנן להפעיל את המוסד לכשיוקם, לרבות מאפיינים של אותו כוח אדם (כגון נסיון, תעודות מקצועיות, הכשרה, רישיונות וכד').
- אסמכתאות המעידות על ניסיון קודם של הגוף מבקש ההקצאה בניהול מוסדות דומים.
- תשריט עליו מסומן שטח המגרש המבוקש.
- פרוגרמה המפרטת את שטחי הבנייה ושימושיהם, כמפורט בסעיף 3.13 בנספח א' לנוהל.
- תצהיר תמיכה לתשריט המדידה (מצ"ב ומסומן כנספח הא' לנוהל)
- אומדן עלויות בניה ופיתוח ערוך וחתום על ידי מתכנן הפרויקט ומנהל הגוף מבקש ההקצאה.
- פירוט מקורות מימון הפרויקט (יש להוכיח לפחות 50% ממקורות המימון).
- חוזה חכירה חתום למטרת הקצאה בעבור קרקע לפיתוח ובנייה (מצ"ב ומסומן כנספח ז' לנוהל) כאמור בסעיף 3.17 בנספח א' לנוהל.

חתימת הגוף המבקש באמצעות מורשי חתימה

תאריך

אישור מנהל כספים / מנכ"ל

תאריך: _____

לכבוד
ועדת ההקצאות
עיריית עכו
ויצמן 35, עכו

א.ג.ג,

הנדון: אישור אודות יכולת כלכלית

הנני משמש כמנהל הכספים / מנכ"ל של _____
(להלן: "המבקש").

הנני מצהיר כי ביכולת המבקש להעמיד את המשאבים הכספיים הנדרשים לביצוע פעילות
של _____ (להלן: "הפעילות") במבנה אשר
הקצאתו מבוקשת על ידי המבקש, כמפורט בבקשה אליה מצורף אישורי זה.

לדעתי, ובהתבסס על הבדיקה שערכתי, הצהרה זו משקפת באופן נאות מכל הבחינות
המהותיות את יכולתו של המבקש להעמיד את כל המשאבים הכספיים הנדרשים להפעלת
הפעילות, לרבות עלויות נלוות ועלויות תחזוקת ואחזקת המבנה.

בכבוד רב,

תאריך: _____
מנכ"ל / מנהל כספים

אישור רואה חשבון לגבי עסק חי

(יודפס על נייר לוגו של משרד רו"ח)

לכבוד
עיריית עכו
ויצמן 35, עכו

א.ג.ג.,

הנדון: בקשתו של (להלן: "המבקש")

להקצאת מקרקעין מעיריית עכו

לבקשתכם וכרואה החשבון של _____ (להלן: "המבקש") הנני לדווח כדלקמן:

הדוחות הכספיים המבוקרים האחרונים של המבקש הינם ליום _____, בוקרו על ידי וחוות דעתי נחתמה בתאריך _____.

לחילופין:

הדוחות הכספיים המבוקרים האחרונים של המבקש הינם ליום _____ ובוקרו על ידי רואי חשבון אחרים וחוות הדעת של רואי החשבון האחרים נחתמה בתאריך _____.

1. הדוחות הכספיים המבוקרים הנ"ל וכל הדוחות הכספיים הסקורים של המבקש שנערכו לאחר מכן, שנסקרו על ידי, אינם כוללים הערה בדבר ספקות ממשיים לגבי המשך קיומו של המבקש "כעסק חי"¹, או כל הערה דומה המעלה ספק בדבר יכולת המבקש להמשיך ולהתקיים "כעסק חי".

2. לצרכי דיווחי במכתב זה קיבלתי דיווח מהנהלת המבקש לגבי תוצאות פעילויותיו מאז המאזן האחרון המבוקר/הסקור וכן ערכתי דיון בנושא העסק החי עם הנהלת המבקש².

3. ממועד החתימה על הדוחות הכספיים הנ"ל ועד למועד חתימתי על מכתב זה לא בא לידיעתי, לרבות בהתבסס על הבדיקות כמפורט בסעיף 1 לעיל, מידע על שינוי מהותי לרעה במצבו העסקי של המבקש עד לכדי העלאת ספקות ממשיים לגבי המשך קיומו של המבקש "כעסק חי".

בכבוד רב,

רואה חשבון

תאריך

1. לעניין מכתבי זה "עסק חי" – כהגדרתו בהתאם לתקן ביקורת מספר 58 של לשכת רו"ח בישראל.
2. אם מאז מועד חתימת דוח המבוקרים/דוח הסקירה האחרון חלפו פחות מ-3 חודשים, אין דרישה לסעיפים 2 ו-3

נספח הא – תצהיר בתמיכה לתשריט המדידה

לכבוד,
עיריית עכו – וועדת הקצאות
ויצמן 35, עכו

תצהיר

אני הח"מ _____ ת.ז. _____,

_____ ת.ז. _____,

לאחר שהוזהרתי כי עלי לאמר את האמת וכי אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. תצהיר זה ניתן בתמיכה לבקשת הקצאה, שהוגשה אליכם בתאריך _____, **למבנה** **בשטח** של _____ מ"ר, הנמצא ברחוב _____ בעכו,

מגרש מספר _____, על פי תכנית בניין עיר _____, בשטח של _____ מ"ר, המצוי על חלקה/חלק מחלקה _____ בגושים _____ והשטח המבוקש בבקשת ההקצאה כשטח תפוס הוא _____ מ"ר.

(להלן: "הנכס").

2. תצהיר זה ניתן בשמי או בשם העמותה _____ / _____ (להלן: "העמותה") בו אני משמש כ- _____ ומוסמך ליתן תצהיר זה בשם העמותה (יש לצרף פרוטוקול מתאים המסמיך את החותם לחותם בשם העמותה, מאומת ע"י עו"ד).

3. תצהיר זה מוגש לאחר שביקרתי ובדקתי את הנכס והשטחים הגובלים לו, וכן לאחר שבחנתי את תשריט המדידה שהוזמן על ידי ונערך ע"י _____ ביום _____ בדבר הנכס המבוקש להקצאה.

4. הנני מצהיר כי על פי בדיקתי תשריט המדידה כאמור משקף את מצב הנכס המבוקש להקצאה וכן הנני מצהיר כי לא קיימות בנכס חריגות בניה או כל חריגה אחרת, לרבות חריגות ממטרת השימוש כפי שהוגדרה בבקשת ההקצאה וכי לא בוצעה בנכס כל פעולה בניגוד לדין.

5. ידוע לי כי עיריית עכו מסתמכת על תצהיר זה כבסיס לבחינת בקשת ההקצאה.

6. הנני מצהיר בשמי ו/או בשם העמותה כי אין לי ולא תהיינה לי כל דרישות ו/או טענות ו/או תביעות מכל מין וסוג שהוא, לרבות תביעה תביעות כספיות או אחרות כלפי עיריית עכו או מי מטעמה, בכל הנוגע למצב הפיזי ו/או התכנוני של המגרש.

7. ככל שהעירייה תחליט על הקצאת הנכס כמבוקש בבקשה זו, הנני מתחייב שלא לחרוג מגבולות הנכס כמבוקש בבקשת ההקצאה ובתשריט המדידה.

8. זה שמי, זו חתימת ותוכן תצהיר זה אמת.

_____ חתימת המצהיר



נוהל הקצאת קרקעות ומבנים ללא תמורה
או בתמורה חלקית

נספח הא – תצהיר בתמיכה לתשריט המדידה

אישור התצהיר

הנני מאשר כי ביום _____ הופיע בפניי _____, עו"ד _____, מר/גב' _____ ת.ז. _____, שהזדהה על פי תעודת זהות / המוכר לי באופן אישי ולאחר שהזהרתיו כי עליו להצהיר אמת וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר את נכונות ההצהרה דלעיל וחתם עליה בפני.

ככל שתצהיר זה מטעם תאגיד הריני לאשר כי המצהיר מוסמך על פי דין להצהיר ולהתחייב בשם התאגיד.

עו"ד,

חותמת

חוזה חכירה

שנערך ונחתם בעכו ביום _____

מצד אחד

ב י ן : עיריית עכו
מרחוב ויצמן 35, עכו
(להלן: "העירייה")

ל ב י ן :

מרחוב _____
מען למכתבים : _____
טל': _____ פקס: _____
(להלן: "החוכר")

מצד שני

הואיל : והעירייה הנה הבעלים של מבנה _____ על קרקע בשטח של _____ מ"ר, במגרש _____ ברחוב _____ בעכו, הידוע גם כגוש _____ חלקה _____ המיועד למבנה ציבור ;

והואיל : והחוכר מעוניין לחכור מאת העירייה את הנכס לשם ניהולו של _____ לרווחת תושבי עכו והאזור.

והואיל : והחוכר מצהיר כי הוא עומד בתנאים המיוחדים והתבחינים הכלליים שקבעה העירייה בקשר להקצאות קרקע ;

והואיל : והחכרת הנכס לחוכר פטורה ממכרז בהתאם להוראת תקנה 3(2)(ג) לתקנות העיריות (מכרזים), תשמ"ח-1987 ;

והואיל : ומועצת העירייה בישיבתה שמן המניין מס' _____ מיום _____ החליטה על הקצאת הנכס לחוכר לצורך שימוש בו למטרת החכירה ;

והואיל : וברצון החוכר לחכור מן העירייה את הנכס וברצון העירייה להחכיר לחוכר את הנכס, והכל בהתאם להוראות חוזה זה ותנאיו כדלהלן ;

והואיל : והחוכר מצהיר, כי אין מניעה שבדין לחתימתו על חוזה זה לרבות לעניין הוראות סעי' 122א לפקודה ;

לפיכך הותנה, הוצהר והוסכם בין הצדדים כדלקמן :

א. מבוא ופרשנות

1. המבוא לחוזה זה מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.
2. בהסכם זה :
 - "המבנה" - מבנה בשטח של _____ מ"ר הבנוי על המגרש ומיועד למבנה ציבור בהתאם לתכנית _____.
 - "המגרש" - קרקע תפוסה בשטח _____ מ"ר במגרש _____ הידוע כגוש _____ חלקה _____, הכל בגבולות המסומנים בתשריט המצורף להסכם זה **כנספח א'**.
 - "המדד" - מדד מחירי תשומה בבנייה למגורים (כללי) המפורסם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה או כל מדד רשמי אחר שיחליפו.
 - "הנכס" - המגרש לרבות המבנה ו/או כל בנייה נוספת שתיבנה על המגרש ע"י החוכר.

נוהל הקצאת קרקעות ומבנים ללא תמורה או בתמורה חלקית

נספח וו – חוזה חכירה למטרת הקצאה בעבור מבנה קיים

- "העירייה" –** עיריית עכו באמצעות מורשי החתימה שלה. לא יהא תוקף לכל הסכמה, מסמך ו/או התחייבות בשם העירייה, אלא אם נחתמו על ידי מורשי החתימה של העירייה שהם גזבר העירייה וראש העירייה, למעט באותם עניינים בהם מוקנית הסמכות בהסכם זה לנציג העירייה.
- "השר" –** שר הפנים או מי שהוסמך על ידו למתן אישור לעסקה במקרקעין מכוח סעיף 188 לפקודה.
- "הפקודה" –** פקודת העיריות (נוסח חדש).
- "מטרת החכירה" –** הפעלה וניהול של _____ לרווחת תושבי עכו והאזור.
- "אישור מועצת העיר" –** אישור ההקצאה בישיבת מועצת העיר, ברוב חבריה, ישיבה מן המניין מס' _____ מיום _____.
- "נציג העירייה" –** הממונה על נכסי העירייה או מי שהוסמך לכך על ידו.
- "תקופת החכירה" –** התקופה במהלכה יהא החוכר זכאי להחזיק בנכס כחוכר, כקבוע בסעיף 7 להלן.

ב. מטרת ההסכם

3. העירייה מתחייבת בזה להחכיר לחוכר, והחוכר מתחייב לחכור מן העירייה את הנכס, למטרת החכירה בלבד, הכול בהתאם לתנאי חוזה זה והוראותיו.
4. למען הסר ספק יובהר כי לא תיעשה כל פעילות פוליטית ו/או מפלגתית ו/או עסקית ו/או מסחרית ו/או כל פעילות שהיא למטרת רווח בנכס.
5. מוצהר ומוסכם בזאת על ידי הצדדים כי חוק הגנת הדייר (נוסח משולב), תשל"ב-1972 ו/או כל חוק שיחליפו והתקנות על פיהם לא יחולו על חוזה זה, למעט ההוראות הקובעות את אי תחולת החוק והתקנות על פיו.

ג. תקופת החכירה, התנייתה וביטולה

6. התליית תוקפו של ההסכם

- 6.1 החוכר מצהיר כי ידוע וברור לו כי הסכם זה יכנס לתוקפו רק לאחר קבלת החלטה אודות החכרת הנכס לחוכר במועצת העירייה ואישור השר לעסקה בהתאם להוראות סעיף 188 לפקודה. עד למועד אישור השר לא תכנס לתוקפה החכירה בהתאם להוראות הסכם זה.
- 6.2 החוכר מוותר על כל תביעה, דרישה, טענה או זכות כנגד העירייה ו/או מי מעובדיה ו/או מי מטעמה היה ומועצת העירייה תחליט שלא להחכיר לו את הנכס ו/או המגרש ו/או בגין אי אישור העסקה על ידי השר.
- מבלי לגרוע בכלליות האמור לעיל מוסכם בזאת כי החוכר לא יהא זכאי לשיפוי ו/או פיצוי ו/או הטבה ו/או תשלום כלשהם בגין הוצאות שנגרמו לו כתוצאה ו/או בקשר עם תכנון, פיתוח ו/או בנייה על המגרש ו/או כל הוצאה אחרת שהוציא עקב ו/או בקשר עם ההתקשרות נשוא הסכם זה בטרם קבלת החלטה אודותיה במועצת העירייה ואישורה על ידי השר.

7. תקופת החכירה

- 7.1 הנכס מוחכר לחוכר לתקופה של _____ שנים גרגוריאניות, החל ממועד אישור מועצת העיר כאמור ועד לתאריך _____, הכל בכפוף לאישור השר, ככל שינתן אישור כזה.
- 7.2 היה ויבקש החוכר להאריך תקופת החכירה לתקופה נוספת של עד 10 שנים יעביר בקשתו בכתב לנציג העירייה וזאת לא יאוחר מ-12 חודש בטרם תום תקופת החכירה שבתוקף. מועצת העירייה תדון בבקשת ההארכה, לאור חוות דעת היחידה הרלוונטית בעירייה המאשרת כי נערכה בדיקה והקרקע עדיין משמשת את החוכר למטרת החכירה וכי עדיין קיימת נחיצות לאותו שימוש ציבורי בנכס.
- תקופת החכירה תוארך לבקשת החוכר רק אם וככל שיחולט על כך במועצת העירייה ובכפוף לאישור השר להארכת תקופת החכירה ובהתאם לתנאים שיהיו נהוגים באותה עת בחוזים של העירייה להחכרת נכסים למטרות ציבוריות, לרבות לעניין דמי חכירה.
- 7.3 החוכר יהא רשאי לעשות שימוש באופציית ההארכה המוענקת לו בס"ק 2 לעיל עד פעמיים ולא יותר מכך, קרי לכל היותר תוארך תקופת החכירה בשתי תקופות נוספות שלא יעלו על 10 שנים כל אחת.

נוהל הקצאת קרקעות ומבנים ללא תמורה או בתמורה חלקית

נספח וו – חוזה חכירה למטרת הקצאה בעבור מבנה קיים

7.4 אין באמור בהסכם זה או בהוראה מהוראותיו כדי לחייב את מועצת העירייה להיענות לבקשת ההארכה של החוכר. החלטת מועצת העירייה בבקשתו של החוכר להארכת תקופת החכירה תתקבל בהתאם לשקול דעתה הבלעדית.
החוכר מוותר על כל תביעה, דרישה, טענה או זכות כנגד העירייה ו/או מי מעובדיה ו/או מי מטעמה היה ומועצת העירייה תחליט שלא להאריך תקופת החכירה בהתאם לבקשתו ו/או בגין אי אישור ההארכה על ידי השר.

8.1 .8 אי עמידת החוכר בהתחייבויותיו להפעלת הנכס בהתאם למטרת החכירה, במועדים ובתנאים הקבועים בהסכם זה, תהווה הפרה יסודית של ההסכם ותחייב את החוכר להשיב הנכס לידי העירייה מידית וללא צורך במתן התראה כלשהי.

8.1 הנכס יושב לעירייה במצבו עובר למועד ההפרה או כשהוא פנוי מכל בנייה, קרי: במצבו עובר לחתימת הסכם זה וזאת בהתאם להוראת העירייה ובהתאם לשיקול דעתה הבלעדית.

8.2 הורתה העירייה על השבת הנכס במצבו עובר לחתימת הסכם זה ישא החוכר על חשבונו במלוא עלות הריסת כל שהוקם, נבנה, ופותח על ידו בתקופת החזקתו בנכס.

8.3 החוכר לא יהא זכאי לתשלום ו/או פיצוי ו/או שיפוי כלשהו בגין ההוצאות שהוציא בקשר עם קיום כל חלק מהתחייבויותיו מכוח ו/או על פי הסכם זה.

ד. דמי חכירה

9.1 .9 דמי החכירה יהיו בשיעור של 1 ש"ח (שקל חדש אחד) לשנה למשך תקופת החכירה הקבועה בסעיף 7.1 לעיל, וישולמו מראש לכל התקופה, לא יאוחר משלושים יום ממועד אישור הסכם זה על ידי מועצת העירייה.

9.1 לא אושר ההסכם על ידי השר יושבו דמי החכירה לחוכר, תוך 30 יום ממועד קבלת החלטת השר בעירייה, כשהם נושאים הפרשי הצמדה למדד. מדד הבסיס יהא המדד שהיה ידוע בעת קבלת דמי החכירה בעירייה והמדד הקובע יהא המדד הידוע בעת השבתם לחוכר. מעבר לאמור בס"ק זה לא יהא החוכר זכאי לתשלום, פיצוי או הפרשים כלשהם בגין דמי החכירה המושבים.

9.2 הוארכה תקופת החכירה בהתאם לאמור בסעיפים 7.2 ו-7.3 לעיל ישלם החוכר לעירייה דמי חכירה נוספים, בגין תקופת החכירה הנוספת, בשיעור שיקבע על ידי העירייה בהודעתה אודות הסכמתה להארכת תקופת החכירה.

ה. החזרת הנכס לעירייה

10. עם תום תקופת החכירה האמורה בסעיף 7 לעיל ו/או עם הפסקת החכירה כדן ו/או עפ"י הוראות הסכם זה, יפנה החוכר את הנכס ויחזירו לעירייה כשהוא פנוי מכל אדם וחפץ, ויחולו הוראות סעיף 8 לעיל בשינויים המחוייבים.

11. עם השבת הנכס לידי העירייה לא תהא לחוכר כל דרישה ו/או טענה ו/או תביעה מכל סוג שהוא כלפי העירייה לתשלום כלשהו בקשר להתאמת הנכס לצרכיו, שיפוצו, ריהוטו וכדו' ו/או החזרת החזקה בו לעירייה, לרבות תביעת שיפוי, פיצוי, הטבה או השבה בגין שווי הנכס או העלויות בהן נשא כאמור.

ו. הבניה

12. החוכר לא יהיה רשאי להוסיף למבנה ו/או למבנים ו/או למתקנים ו/או להגדיל את המבנה ו/או המבנים ו/או המתקנים שהקים (להלן: "תוספת הבנייה"), אלא בהסכמת העירייה ובתנאים שתקבע. כל ההוצאות שיהיו כרוכות בתוספת הבנייה יחולו על החוכר.

ז. השימוש בנכס והחזקתו

13.1 .13 החוכר מתחייב להשתמש בנכס אך ורק למטרת החכירה ובהתאם להוראות חוזה זה.
13.2 החוכר מתחייב להמציא לעירייה מידי שנת כספים דיווחים כספיים ואחרים בקשר לשימוש בנכס במועדים ובמתכונת שיקבעו ע"י העירייה.

נספח וו – חוזה חכירה למטרת הקצאה בעבור מבנה קיים

14. החוכר מתחייב לשמור על ניקיון הנכס וסביבתו הקרובה, להשתמש בו באופן זהיר והוגן ולהחזיקו במצב תקין וכן הנו מתחייב לתקן מיד על חשבונו כל נזק או קלקול שייגרם לנכס ולסביבתו וכן לפצות את העירייה עבור כל נזק או קלקול כזה שלא תיקן.
15. החוכר מתחייב כי השימוש והפעילות בנכס יתבצעו בהתאם לכל החוקים, התקנות, הפקודות, ההוראות והדרישות המוצאות על פי דין על ידי מדינת ישראל, משרדי הממשלה השונים, הרשויות המקומיות, ועדות מקומיות ומחוזיות לתכנון ולבניה או כל רשות מוסמכת אחרת, בקשר עם החזקת הנכס, השימוש בו, תיקונו וכל הכרוך בו, לרבות אלה החלות על הבעלים, והחוכר מקבל על עצמו בלבד את האחריות המלאה עבור כל התוצאות של אי מילוי כל חוק, פקודה, חוק עזר, הוראה או דרישה כאמור.
16. העירייה תהיה רשאית באמצעות פקידיה, מורשיה וכל אדם אחר שהורשה לכך מטעמה, להיכנס לנכס בכל זמן סביר כדי לוודא את קיומן של הוראות חוזה זה על ידי החוכר.
- 17.1 העירייה תהיה רשאית להניח בנכס ולהעביר דרך הנכס, בתוכו או מעליו בין בעצמה ובין על ידי פקידיה, פועליה ומורשיה ובין על ידי אחרים באמצעות מוסד או חברה אחרת כלשהי, או להרשות לגוף או לרשות אחרת להניח ולהעביר דרך הנכס צינורות מים, צינורות ביוב ו/או תיעול ו/או ניקוז ו/או צינורות גז, לקבוע עמודים לחשמל תאורה או לטלפון ולהעביר חוטי חשמל או טלפון וכן לבצע כל פעולת פיתוח אחרת, הכל לפי התכניות המאושרות על ידי הרשויות המוסמכות.
- 17.2 החוכר מתחייב לאפשר לעירייה להשתמש בזכותה לפי ס"ק 1 לעיל ולא להפריע את הכניסה לנכס של נציגי העירייה או מי מטעמה למטרת הוצאתן לפועל של כל העבודות האמורות כדרוש ולשם החזקה תקינה ובצוע התיקונים בקווים שיונחו מתחתיו או מעליו כפי שיהא הצורך מדי פעם בפעם.
- 17.3 במקרה של מימוש זכותה עפ"י ס"ק 1 לעיל, מתחייבת העירייה כי הדבר ייעשה, עד כמה שהדבר אפשרי, מבלי לפגוע בפעילות החוכר בנכס, וכי בתום העבודות תחזיר מצב הנכס לקדמותו ולא תיפגע מטרת החכירה.
18. החוכר מתחייב ליתן הסכמתו לשימוש העירייה בנכס בתקופת החכירה בשעות אשר אין מתקיימת בהן פעילות ע"י החוכר בנכס ובתנאי כי שימוש זה יתואם בין הצדדים מראש לגבי שעות השימוש המדויקות ומהות השימוש, באופן ששימוש זה לא יגוד תקנות החוכר ולא יפגע בפעילות החוכר בנכס.
19. אין באמור לעיל כדי לגרוע מחובת החוכר לקיים כל חובה המוטלת עליו על פי כל דין בקשר לבניה ו/או לשימוש ו/או לפעילות במבנה.

ה. מסים ותשלומים

20. מס ערך מוסף במידה שחל על חוזה זה, יחול על החוכר וישולם על ידו.
21. במועד חתימת הסכם זה יחתמו הצדדים על דיווח עסקה זו לרשויות המס ויציינו וכי תוקפה מותנה באישור מועצת העיר ובאישור שר הפנים כאמור בסעיף 6.1 לעיל.
22. מס שבח, מס רכישה ומס מכירה בגין העסקה נשוא הסכם זה, במידה שיחולו על מי מן הצדדים, ישולמו על ידי החוכר ועל חשבונו.
23. החוכר מתחייב לשלם את כל התשלומים, ההיטלים המסים, האגרות ותשלומי חובה וארנונה וכל תשלום מס מכל מין וסוג שהוא החלים או שיחולו על הנכס או בקשר אליו בגין תקופת החכירה ובכלל זה מסי ממשלה והיטלי הרשות המקומית, בין אם אלה מוטלים על המחזיק, החוכר, הבעלים או אחרת, וזאת אם ובמידה שהחוכר אינו פטור על פי כל דין מהתשלומים האמורים.
24. לא שילם החוכר במועד תשלום החל עליו בהתאם להוראות הסכם זה, תהא העירייה רשאית, לפי שיקול דעתה בלבד, לשלם את התשלומים, ההיטלים, המסים הארנונות והאגרות כאמור לעיל על חשבון החוכר ולגבותם מהחוכר, ובלבד שהעבירה תחילה את דרישות התשלום האמורות לחוכר,

ואפשרה לו לשלמן תוך פרק זמן סביר.

- 25.1. 25 כל סכום המגיע לעירייה מאת החוכר בהתאם ו/או מכוח הוראות הסכם זה ואשר לא יפרע במועד הקבוע לו בהסכם זה, יישא מהיום שעל החוכר היה לשלמו לעירייה ועד למועד תשלומו בפועל ריבית בשיעור ריבית הפיגורים המפורסמת על ידי החשב הכללי באוצר כשיעורה מעת לעת וזאת מבלי לפגוע בזכויות האחרות של העירייה בקשר להפרת החוזה באי תשלום החוב.
- 25.2 במקרה של פיגור בפירעון תשלום כלשהו, שהחוכר חייב בו לפי חוזה זה, יהא כל סכום שייגבה מהחוכר על חשבון הפיגור האמור נזקף לפי הסדר הבא: הוצאות גביה, ריבית והיתרה על חשבון הקרן.

ט. העברת זכויות

- 26.1. 26 חוזה זה הנו אישי עם החוכר בלבד והזכויות המוקנות בו הן לחוכר בלבד. חל איסור על החוכר להעביר, למשכן, להחכיר, לשעבד כל זכות מהזכויות הניתנות לו בחוזה זה במלואה או בחלקה ו/או להרשות לזולתו שימוש בנכס, והכול בין באופן קבוע ובין באופן זמני, אלא אם קיבל הסכמת העירייה בכתב ומראש, ובכפופות לתנאים שהתנתה העירייה למתן הסכמה ולתשלום דמי הסכמה באם יידרשו על ידי העירייה, ובכפוף לקבלת אישור מועצת העירייה ושר הפנים.
- 26.2 אין באמור בסעיף זה כדי לגרוע מזכותו של החוכר להתקשר בהסכמים עם קבלני משנה לשם מתן שירותים להם יזדקק לצורך השימוש בנכס בהתאם למטרת החכירה של נכס, וזאת ללא צורך באישור העירייה, ובלבד שהאחריות למתן אותם שירותים תחול על החוכר ותבוצע בפיקוחו ו/או באחריותו.

י. שמירת זכויות

- 27.1. 27 מוצהר ומוסכם בזאת במפורש, כי אין בחוזה זה כדי להקנות לחוכר כל זכות אשר לא הוענקה לו במפורש בחוזה זה, ולפיכך החוכר מוותר על כל זכות שעשויה להיות לו כחוכר, על פי דין או על פי חוזה, במידה שלא נזכרה במפורש בחוזה זה.
- 27.2 מבלי לפגוע בכלליות האמור בסעיף קטן 1 לעיל מוצהר ומוסכם במפורש כי החוכר לא יהיה זכאי ליזום ללא קבלת הסכמת העירייה בכתב ומראש כל שינוי לתכנית מתאר או לתכנית מפורטת החלה על המגרש או על חלק ממנו.
- 28.1. 28 מוסכם ומוצהר בזאת במפורש כי במידה שהחכירה חלה על חלק מחלקה תהא העירייה רשאית, מבלי לפגוע בהוראות ס"ק 2 להלן, לעשות כל פעולה ו/או שימוש שהם ביתרת החלקה או בקשר אליה ללא צורך בקבלת הסכמה מאת החוכר וחתמתו על הסכם זה מהווה הסכמה לפעולה או שימוש כאמור במידה שתידרש ע"י צד שלישי כלשהו, ובלבד שאין בפעולה או בשימוש האמורים כדי להפריע, לדעת העירייה, במידה בלתי סבירה לשימוש החוכר במבנה.
- 28.2 למען הסר ספק מוצהר ומוסכם בזאת במפורש כי העירייה תהיה רשאית לבנות בעצמה או ע"י אחרים מטעמה מעל למבנה ו/או בצמוד אליו ו/או בסמוך אליו כל תוספת בניה לפי שיקול דעתה בכפוף לתכנית בנין עיר החלה במקום, ולנהוג בתוספת הבניה מנהג בעלים - הכל בתנאי שתוספת הבניה תשמר למטרה שאינה נוגדת את תקנות החוכר, אם העירייה תחליט על בניית תוספת בד בבד עם הבנייה ע"י החוכר או בהמשך לה יהא החוכר חייב לבנות את המבנה שלו תוך תיאום עם הגורמים העתידיים לבצע את תוספת הבניה.
- אין בהסכמת העירייה למתן היתר בניה כדי לפגוע בזכויותיה לפי סעיף זה.
- הזכויות בגין תוספת הבניה ירשמו על שם העירייה בדרך שהעירייה תראה לנכון, לרבות בדרך של רישום בית משותף בהתאם לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969 (להלן: "חוק המקרקעין") בהתאם לשיקול דעת העירייה.

29. להבטחת זכויות העירייה עפ"י חוזה זה יפקיד החוכר בידי העירייה ייפוי כוח נוטריוני בלתי חוזר בנוסח המצ"ב **כנספח ב'** שיסמיך את העירייה לעשות כל פעולה שהוסמכה לעשותה עפ"י חוזה זה.

**יא. אחריות ושיפוי בנזיקין וביטוח
אחריות ושיפוי בנזיקין**

30. העירייה לא תשא באחריות לנזק ו/או פגיעה ו/או הפסד כלשהם לגוף ו/או לרכוש החוכר, עובדיו, מתנדביו, פעיליו, לקוחותיו, מבקריו, מוזמניו ו/או שוכרי משנה ו/או צדדים שלישיים כלשהם אשר ייגרמו עקב ו/או בגין השימוש בנכס, והחוכר לבדו יהא אחראי כלפי העירייה לכל נזק ופגיעה כאמור מכל סיבה שהיא.
31. החוכר יהיה אחראי כלפי העירייה ו/או עובדיה ו/או מי מטעמה לכל אובדן ו/או נזק מכל סיבה שהיא שיגרמו לנכס עקב השימוש של החוכר ו/או מי מטעמו בנכס.
32. החוכר יהיה אחראי כלפי העירייה ו/או עובדיו לכל אובדן ו/או נזק לגוף ו/או לרכוש שיגרמו לצד שלישי כלשהו ו/או לחוכר ו/או לשוכרי משנה, עובדיהם והבאים מטעמם ו/או למבקרים בנכס ו/או הפועלים מטעמם, הנובע בקשר ו/או כתוצאה מהשימוש של החוכר בנכס.
33. החוכר יהיה אחראי בלעדית כלפי העירייה לכל אובדן ו/או נזק ו/או קלקול שייגרמו לציוד מכל סוג ותאור הנמצא או שהובא על ידו ו/או על ידי מי מטעמו לנכס ו/או תכולה ו/או שיפורי דיור שנעשו על ידי ו/או עבור החוכר ו/או למי מטעמו ו/או לשוכרי המשנה. החוכר פוטר את העירייה מאחריות לכל אובדן ו/או נזק כאמור. הפטור כאמור לא יחול כלפי מי שגרם לנזק בזדון.
34. החוכר פוטר בזאת את העירייה ו/או עובדיה מכל אחריות לנזקים להם אחראי החוכר כאמור לעיל ו/או על פי דין, ומתחייב לשפות ולפצות את העירייה וכל הפועל בשמו ומטעמו, על פי דרישה ראשונה בכתב של העירייה, על כל נזק שיגרם לעירייה ו/או לרכושה ו/או על כל תביעה שיתבע בה מי מהם ו/או כל סכום שמי מהם יחויב לשלם לרבות הוצאות משפטיות ושכר טרחת עורך דין, בגין נזקים אשר החוכר אחראי להם. העירייה תודיע לחוכר על תביעות כנגדו כאמור ותאפשר לו להתגונן מפני התביעות ולהגן על העירייה מפניהן.
35. החוכר מתחייב לתקן כל נזק שיגרם לנכס ולמערכתיו או לסביבתם להם אחראי החוכר כאמור לעיל על פי דרישה ראשונה בכתב של העירייה.

ביטוח

36. מבלי לגרוע מאחריות החוכר על פי חוזה זה ו/או על פי כל דין, מתחייב החוכר לערוך ולקיים ביטוחים מתאימים על חשבוננו בחברת ביטוח בעלת מוניטין ובעלת רישוי כחוק לעסוק בעריכת ביטוחים בישראל וזאת להבטחת אחריותו על פי שיקול דעתו הבלעדי ובלבד שלא יפחתו מגבולות האחריות והתנאים כאמור וכמפורט בטופסי האישור על קיום ביטוחים המצורפים לחוזה ומהווים חלק בלתי נפרד הימנו וכאמור להלן:
37. ביטוחים בתקופת עבודות התאמה ו/או השיפוץ בנכס ככל ויבוצעו עבודות כאמור ובהתאם לקבל היתר מראש מהעירייה:
38. טרם ביצוע עבודות התאמה וכתנאי לביצוען, ללא צורך בכל דרישה מצד העירייה, מתחייב החוכר להמציא לידי העירייה לא יאוחר מהמועד הקבוע לתחילת ביצוע העבודות בנכס, את טופס האישור על קיום ביטוחי עבודות התאמה, נספח ג' 1, המהווה חלק בלתי נפרד מהסכם זה (להלן: "טופס האישור על קיום ביטוחי עבודות התאמה"), כשהוא חתום על ידי מבטח החוכר בישראל מטעם החוכר ו/או הקבלן מטעמו.
39. על אף האמור לעיל, ככול ויבוצעו עבודות בניה, הרחבה, שיפור, שיפוץ וכד' של המושכר שלא יעלו על 50,000 ₪ אזי ניתן יהיה לכלול את העבודות בסכומים כאמור במסגרת אישור הביטוח המפורט להלן בסעיף 41 להלן ובלבד כי יומצא אישור הביטוח ותיכלל הרחבה בפוליסת צד ג כאמור "הביטוח כולל כיסוי לאחריות בקשר לעבודות בניה, הרחבה, שיפור, שיפוץ וכד' של הנכס והכיסוי לא יפחת מנוסח פוליסת "ביט" הנהוגה בחברה כלל במועד עריכת הביטוח והעבודות".

ביטוחים שוטפים בתקופת השימוש בנכס:

40. ללא צורך בכל דרישה מצד העירייה, מתחייב החוכר להמציא לידי העירייה לא יאוחר מיום החתימה על ההסכם ו/או תחילת השימוש בנכס ו/או ממועד קבלת הנכס כחוכר לצורך ביצוע עבודות ו/או

נוהל הקצאת קרקעות ומבנים ללא תמורה או בתמורה חלקית

נספח וו – חוזה חכירה למטרת הקצאה בעבור מבנה קיים

ממועד הכנסת חפצים כלשהם, המוקדם מבין המועדים- את טופס האישור על עריכת ביטוחי החוכר, נספח ג 2 המהווה חלק בלתי נפרד מההסכם (להלן: "טופס האישור על עריכת ביטוחי החוכר"), כשהוא חתום על ידי המבטח מטעמו החוכר. החוכר ישוב וימציא, מידי תום תקופת ביטוח, במשך כל זמן שהותו בנכס ו/או משך חלותו של הסכם זה ו/או תקופת הארכה (ככול ותהיה)- לפי המאוחר, את טופס האישור על קיום ביטוחי החוכר כשהוא חתום על ידי מבטח מורשה בישראל מטעם החוכר, וזאת ללא צורך בקבלת דרישה כלשהי מהעירייה.

41. החוכר מתחייב לשמור ולקיים את כל הוראות פוליסות הביטוח כלשונן, ומבלי לפגוע בכלליות האמור לשמור על כל הוראות הבטיחות והזהירות הנכללות בפוליסות הביטוח.
42. הפר החוכר את הוראות הפוליסות באופן המפקיע את זכויות העירייה על פי הפוליסות, יהיה החוכר אחראי לנזקים באופן מלא ובלעדיו, מבלי שתהיה לו טענה כלשהי כלפי העירייה על כל נזק כספי ו/או אחר שיגרם לו עקב זאת.
43. מובהר, כי החוכר יהיה אחראי במלואם לנזקים בלתי מבוטחים אשר האחריות עליהם מוטלת עליו- מכוח סעיפי הסכם זה ו/או על פי דין, לרבות נזקים שהם מתחת לסכום ההשתתפות העצמית.
44. אין בעריכת הביטוחים כאמור לעיל ו/או בבדיקתם על-ידי העירייה כדי לגרוע מכל זכות ו/או סעד ו/או תרופה המוקנים לעירייה כנגד החוכר על פי ההסכם ועל פי כל דין, ואין בהם כדי לשחרר את החוכר מהתחייבויותיו לפי הסכם זה.
45. המצאת טופס אישור על קיום ביטוחים תקין כאמור- מהווה תנאי יסודי בהסכם זה אולם אי המצאת אישורי הביטוח ו/או אי בדיקת האישורים ע"י העירייה אינם משחררים את החוכר ממחויבותו לערוך את הביטוחים כאמור לעיל ולשאת בכל התחייבויותיו.

יב. הפרת החוזה

- 46.1 46. הפרת הוראות סעיפים 4, 9.1, 10, 11, 13.1, 15, 20, 21, 22, 26.1, 41, 50.1, 50.2 ו-51.2 לחוזה כולן או חלקן תהווה הפרה יסודית כמשמעותה בחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), התשל"א-1970.
- 46.2 הפרה יסודית של הסכם זה על ידי החוכר תזכה את העירייה בפיצוי מוסכם ומוערך מראש בסך 20,000 ₪ (עשרים אלף ש"ח) לכל הפרה, פיצוי אשר נקבע על ידי הצדדים תוך צפיית הנזק הצפוי מהפרה יסודית כאמור.
47. הפר החוכר חוזה זה הפרה יסודית או הפסיק השימוש בנכס לתקופה העולה על 6 חודשים, או ששינה מטרותיו באופן שאינו תואם חוזה זה, רשאית העירייה מבלי לפגוע בזכותה לכל תרופה ו/או סעד על פי כל דין ו/או לפי הוראות הסכם זה, לבטל לאלתר את החוזה לגבי הנכס או כל חלק ממנו לפי שיקול דעתה.
48. הפר החוכר את החוזה הפרה שאינה יסודית רשאית העירייה מבלי לפגוע בזכותה לכל תרופה ו/או סעד עפ"י כל דין ו/או לפי הוראות הסכם זה, לבטל את החוזה, אם לאחר שתישלח לחוכר דרישה לתקן את ההפרה או את אי הקיום ולמלא אחר הוראות המפורטות בדרישה תוך התקופה אשר תקבע על ידי העירייה באותה דרישה, לא מלא החוכר אחר דרישה זו תוך התקופה האמורה.
49. בנוסף לזכות העירייה לבטל את החוזה כאמור בפרק זה לעיל, ומבלי לפגוע בזכות מזכויותיה האחרות, רשאית העירייה לתבוע מאת החוכר את ההוצאות, הנזקים וההפסדים שנגרמו לה עקב ההפרה.

יג. בטחונות

- 50.1 50. עם השלמת תוספת הבנייה ו/או תחילת השימוש במבנה למטרת החכירה יחתמו מנהלי החוכר על התחייבות אישית להפעלת הנכס למטרת החכירה בלבד, בנוסח המצורף להסכם זה **כנספח ד'.**

נספח וו – חוזה חכירה למטרת הקצאה בעבור מבנה קיים

50.2 הווארכה התקופה להשלמת התוספת למבנה ו/או להמשך הפעילות בו, בהתאם להוראת סעיף _____ לעיל, ימציא החוכר לעירייה הודעת הארכה של ההתחייבות האמורה בס"ק 1 לתקופה הזוהה לתקופת ההארכה שאם לא כן תהא העירייה רשאית לדרוש בעצמה הארכת ההתחייבות בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי.

יד. תוצאות ביטול החוזה

51. בוטל החוזה על ידי העירייה יפעלו הצדדים כדלקמן:
- 51.1 העירייה תבטל את זכות החכירה אם זו נרשמה לטובת החוכר בלשכת רשום המקרקעין לפי סעיף 40 להלן והחוכר יהיה חייב להופיע בלשכת רשום המקרקעין בכל עת שיוזמן לשם כך ולחתום על כל המסמכים והשטרות הדרושים לשם ביטול זה וכן לשלם כל ההוצאות, האגרות והמיסים בגין כך, ובכל מקרה חתימתו על חוזה זה תהווה הסכמתו לביטול רישום החכירה בלשכת רשום המקרקעין, ובלבד שהעירייה הודיעה לחוכר על כוונתה זו לפחות 60 יום מראש.
- 51.2 החוכר יהא חייב לפנות את הנכס ולמסרו לידי העירייה כשהוא פנוי מכל אדם וחפץ, חופשי מכל שעבוד, חוב, או זכות של צד ג' כלשהו תוך שלושים יום מתאריך קבלת הדרישה לכך מהעירייה. העירייה תהיה רשאית להשתמש בנכס כראות עיניה ולפי שיקול דעתה המוחלט ולחוכר לא תהא כל דרישה ו/או טענה ו/או תביעה מכל סוג שהוא כלפי העירייה לתשלום כלשהו בקשר להקמת המבנה, החזקתו, השימוש בו והחזרת החזקה בו לעירייה.
- 51.3 לא קיים החוכר התחייבותו האמורה בס"ק 2 לעיל תהא העירייה רשאית להיכנס לנכס, לתפוס את החזקה בו וכן לנקוט בכל הפעולות על פי כל דין למימוש זכויותיה והחוכר ישא בכל ההוצאות שיגרמו לעירייה בשל שימוש העירייה בזכותה זו.
- 51.4 החוכר יישא בכל התשלומים, המיסים, ו/או החיובים הכספיים שיגרמו למי מן הצדדים כתוצאה מביטול החוזה.

טו. רישום החכירה

52. החוכר מתחייב לרשום את החכירה בלשכת רשום המקרקעין תוך 6 חודשים מיום שהדבר יתאפשר מבחינת הדין. העירייה תסייע לחוכר לרשום את החכירה במידה ולא תהיה מניעה חוקית לכך.
53. החוכר יכין את התיקים הדרושים לשם רישום החכירה, אך אם לא יעשה כן תוך המועד האמור תהא העירייה רשאית, לפי בחירתה, להכין בעצמה את התיקים כאמור ולחייב את החוכר בשכר טרחת עו"ד בגין כך וכן במלוא הוצאותיה בגין כך.
- 54.1 החוכר יישא בכל ההוצאות הכרוכות בחתימת הסכם זה, ביצועו ומימוש הוראותיו, לרבות הכנת הניירת והמפות הדרושות, כל ההוצאות בגין רישום המגרש או חידוש רישום, חלוקה, הפרדה, ו/או פרצלציה, הכנת מדידות ומפות חלוקה לצורכי רישום וכל הכרוך בכך, אגרות רישום שטר חכירה המשתלמות בלשכת רשום המקרקעין וכן הוצאות ביטול שטרי חכירה, והמצאת הביטחונות הנדרשים לפי הסכם זה
- 54.2 החוכר ישלם כל ההוצאות החלות עליו מיד, לפי דרישת העירייה.

55. החוכר מתחייב להופיע בלשכת רשום המקרקעין ו/או לפני עו"ד בכל עת שיידרש על ידי העירייה ולחתום על כל המסמכים הדרושים לשם רישום החכירה.

טז. שינויים בתנאי החוזה

56. מבלי לגרוע מדרישות נוספות המופיעות בהסכם זה, מוסכם בזאת כי שינוי בתנאי הסכם זה או כל הסכמה למעשה אשר חורגים ממסגרת ההתחייבויות של החוכר לפי חוזה זה יכולים להיעשות אך ורק בכתב, בחתימת שני הצדדים ע"י המוסמכים כדין מטעמים.
57. כל התנהגות לאחר חתימת הסכם זה אשר תעמוד בניגוד לתנאיו או לחלק מתנאיו או בתוספת להם, לא תשמש כשינוי רגיל או מכללא של תנאי הסכם זה, אלא אם ניתנה לכך הסכמה מראש ובכתב ע"י העירייה.

**נוהל הקצאת קרקעות ומבנים ללא תמורה
או בתמורה חלקית**

נספח וו – חוזה חכירה למטרת הקצאה בעבור מבנה קיים

58. שום ויתור, הנחה, הימנעות מפעולה במועדה או ארכה מצד העירייה לא ייחשבו כויתור על זכויותיה ולא ישמשו כמניעה לתביעת פינוי או תביעה אחרת על ידה, אלא אם כן ויתרה העירייה על זכויותיה במפורש ובכתב על ידי מי שמוסמך לשנות מתנאי הסכם זה.

יז. פרוק התאגיד

59. במקרה שהחוכר יחדל להיות תאגיד המאוגד כדין, תפקע החכירה והחזקה בנכס וזכות השימוש בו יחזרו לידי העירייה, לאלתר, ויחולו הוראות סעיף 38 לעיל בשינויים המחויבים.

יח. מקום שיפוט

60. מוסכם על ידי הצדדים, כי לבית המשפט השלום בעכו ולבית המשפט המחוזי בחיפה, לפי העניין, תהא סמכות ייחודית ובלעדית לדון בכל תובענה אשר תתגלע בין הצדדים בכל הקשור והכרוך בחוזה זה או הנובע ממנו.

יט. כתובות והודעות

61.1. 61. מסמך או הודעה לעניין הסכם זה ישלחו בדואר רשום או באמצעות הפקסימיליה בליווי אישור טלפוני או במסירה אישית לפי כתובת הצדדים כמצוין במבוא להסכם זה.

61.2. כל מסמך שנשלח בדואר רשום כאמור, יראו אותו כאילו נתקבל על ידי הנמען עם תום 3 ימי עסקים מתאריך המשלוח. מסמך שנשלח במסירה אישית או בפקסימיליה יראו אותו כאילו נתקבל על ידי הנמען במועד מסירתו על ידי השליח בכתובת הנמען, או במועד קבלת אישור טלפוני לקבלת הפקס על ידי הנמען, לפי העניין.

ולראיה באו הצדדים על החתום

_____ החוכר

_____ עיריית עכו

אישור השר _____

תאריך _____

הסכם זה מאושר לחתימת העירייה.

לחתימת ההסכם קדם הליך הקצאת קרקע כדין בהתאם לנוהל הקצאת קרקעות ומבנים ללא תמורה או בתמורה סמלית.

ההסכם קיבל אישור מועצת עיריית עכו
בישיבתה _____ מיום _____.

ההסכם קיבל אישור שר הפנים ביום _____.

_____ תאריך
_____ חתימה

אני הח"מ _____ עו"ד מאשר בזה כי
ה"ה: _____ ת.ז. _____.

ו- _____ ת.ז. _____.

החתומים על הסכם זה בשם החוכר, הינם מנהלי עמותת
" _____ " ורשאים על פי תקנותיה ו/או
על פי דין לחתום בשם החוכר וכי חתימתם על הסכם זה
בצירוף חותמת העמותה מחייבת את החוכר לכל דבר
ועניין.

_____ תאריך
_____ חתימה

**נוהל הקצאת קרקעות ומבנים ללא תמורה
או בתמורה חלקית**

נספח וו – חוזה חכירה למטרת הקצאה בעבור מבנה קיים

נספח ב' לחוזה חכירה

יפוי כוח בלתי חוזר

אנו הח"מ, _____, ע.ר. _____.

מייפים בזאת את כוחה של עיריית עכו ו/או עוה"ד כנרת הדר ו/או לירז אלהרר-כהן ו/או סיון קמחי ו/או כל אדם אחר המורשה מטעם עיריית עכו, לעשות בשמנו ובמקומו את הפעולות דלקמן, כולן או מקצתן, לגבי מבנה _____ על קרקע בשטח _____ מ"ר, במגרש _____ ברחוב _____ בעכו הידוע כגוש _____ חלקה _____ והמיועד למבנה ציבור (להלן: "הנכס"):

לחתום בשמנו ובמקומו על כל מסמך ובין היתר על כל אישור קבלה, שטרי עסקות, רישום חכירה, ביטול רישום חכירה, מפות תשריטים וכל מסמך אחר הדרוש לשם ביצוע הפעולות הבאות, כולן או מקצתן; איחוד וחלוקת הנכס, רישום בית משותף על הנכס, ביטול רישום בית משותף על הנכס, תיקון או ביטול של תקנון בית משותף או צו בית משותף שעל הנכס בנוגע לכל עניין הנזכר בהם, לרבות רישום או תיקון הצמדות, כגון גג הבית, חצר הבית או כל חלק אחר ברכוש המשותף של הבית, רישום חכירה בנכס או ביטולה או תיקונה, או צמצומה, או הרחבתה, ביטול או רישום הערת אזהרה כלשהי וכן לעשות כל פעולה שהעירייה הוסמכה לעשותה בחוזה בגינו ניתן יפוי כוח זה (חוזה מס' _____). כל הפעולות המנויות לעיל אפשר שיעשו בתמורה או שלא בתמורה.

להופיע בשמנו ובמקומו בפני כל אדם, גוף משפטי, מוסד ממשלתי או עירוני או כל רשות מוסמכת, ולחתום לשם כך על כל מסמך הדרוש לשם ביצוע הפעולות האמורות לעיל, וכן קבלת אישורים ו/או היתרים וכיוצא באלה.

לשלם בשמנו ובמקומו כל הוצאות, מסים היטלים ואגרות לשם ביצוע הפעולות האמורות לעיל.

"הנכס" המוזכר ברישא לייפוי כוח זה משמעותו כל חלקת/ות האדמה ו/או קטעים ממנה/מהן שבגוש/ים המפורטים ברישא לייפוי כוח זה ו/או כל חלקת אדמה אחרת לרבות חלק ממנה שתיווצר עקב פיצול כל חלקת/ות האדמה שבגוש/ים הנ"ל למספר חלקות חדשות, או לכל צירוף של חלקות אדמה או לצירוף של חלקי אדמה, לרבות כל הבנוי והמחובר אליהם ו/או שייבנה ויחובר אליהם.

מיופה כוחנו יהיה רשאי להעביר סמכויותיו לפי יפוי כוח זה לאחר או לאחרים לפי שיקול דעתו הבלעדי.

יפוי כוח זה יהיה בלתי חוזר ויחייב אף את יורשינו אחרינו הואיל וזכויות צד שלישי, דהיינו עיריית עכו, תלויות בו.

אני הח"מ, _____, עו"ד, מ.ר. _____, מאשר כי

נושא ת.ז. _____.

ו _____ נושא ת.ז. _____ חתמו בפני על יפוי כוח זה

וכי חתימתם בתוספת חותמת העמותה _____ הינה חתימה מחייבת בשם העמותה

, ע.ר. _____.

עו"ד,

**נוהל הקצאת קרקעות ומבנים ללא תמורה
או בתמורה חלקית**

נספח וו – חוזה חכירה למטרת הקצאה בעבור מבנה קיים

נספח ג'1 לחוזה חכירה

לכבוד

עיריית עכו (להלן: "העירייה")

ויצמן 35, עכו

א.ג.נ.,

הנדון: אישור על קיום ביטוחים של _____ (להלן: "החוכר" ו "הקבלן מטעמו" שניהם ביחד יקראו: "הקבלן") בגין עבודות הרחבה ו/או התאמה ו/או שיפוץ ו/או תחזוקה ו/או עבודות שונות במבנה בקומת _____ בשטח _____ מ"ר, על קרקע תפוסה בשטח _____ מ"ר, במגרש _____ ברחוב _____ בעכו הידוע כגוש _____, חלקה _____ (להלן: "הנכס") בהיקף של _____ ש"ח (להלן: "העבודות")
אנו הח"מ _____ חברה לביטוח בע"מ מצהירים ומאשרים בזאת כדלהלן:

1. אנו ערכנו לבקשת הקבלן פוליסות לביטוח בקשר עם ביצוע העבודות כמפורט להלן:
א. **ביטוח עבודות קבלניות בגין העבודות בערך כולל של _____ (פוליסה מספר _____) (להלן: "פוליסה מספר _____")**

פרק א' - ביטוח רכוש, בכפוף להשתתפות עצמית בסך _____ ש"ח [לא יותר מ 40,000 ₪] הכולל גם כיסוי לרעידת אדמה ונזקי טבע בכפוף להשתתפות עצמית כמקובל לגבי סיכונים אלה, והרחבות כיסוי על בסיס נזק ראשון שאינו כפוף לתת ביטוח עבור:

גבול אחריות/פירוט ההרחבה	הרחבת הכיסוי
בסכום השווה ל- 10% מסכום ביטוח העבודות, אך לא פחות מסך 300,000 ₪.	(1) רכוש סמוך
בסכום השווה ל- 10% מסכום ביטוח העבודות, אך לא פחות מסך 300,000 ₪.	(2) רכוש שעליו עובדים
בסכום השווה ל- 10% מסכום ביטוח העבודות, אך לא פחות מסך 150,000 ₪.	(3) פינוי הריסות
בסכום השווה ל- 10% מסכום ביטוח העבודות, אך לא פחות מסך 300,000 ₪.	(4) נזק ישיר כתוצאה מתכנון לקוי, עבודה לקויה וחומרים לקויים

פרק ב' - ביטוח אחריות חוקית כלפי הציבור ("ביטוח צד שלישי") על פי דין המכסה אחריות בגין מעשה או מחדל של הקבלן ו/או של העובדים הנשלחים על ידו לרבות קבלני משנה ועובדיהם וכל הפועל בשמו ומטעמו של הקבלן, כתוצאה מהעבודות ו/או בקשר עם העבודות, בגבול אחריות בסך 2,000,000 ₪ לתובע, למקרה ביטוח אחד ולתקופת הביטוח ובכפוף להשתתפות עצמית שלא תעלה על סך 40,000 ₪ לכל מקרה ביטוח.

הביטוח מורחב לכסות גם:

גבול אחריות/פירוט ההרחבה	הרחבת הכיסוי
מעל לסכומים המבוטחים תחת סעיפי הכיסוי של רכוש סמוך ורכוש עליו עובדים, כמפורט לעיל, אולם גבול האחריות הכולל של המבטחת בגין נזקים כאמור לא יעלה על גבול האחריות על פי פרק ב'.	אחריות לנזקים לרכוש המרשה אשר הקבלן פועל בו, לרכוש סמוך, ולכל רכוש אחר של המרשה
מלוא גבול האחריות ולא יותר מ- 2,000,000 ₪ לכל מקרה ביטוח	אחריות בגין נזקי גוף הנגרמים במישרין או בעקיפין על ידי שימוש בציוד מכני הנדסי שאין חובה חוקית לבטחו
במלוא (100%) גבול האחריות	תביעות תחלוף של המוסד לביטוח לאומי
עד 25% מגבול האחריות הכולל בפוליסה. לגבי נזקים עקיפים - 400,000 ₪	אחריות בגין נזק לכבלים, צינורות ומתקנים תת-קרקעיים, ונזקים עקיפים כתוצאה מכך

פרק ג' - ביטוח חבות מעבידים בגין כל העובדים המועסקים ע"י הקבלן בצד העבודות, לרבות קבלני משנה ועובדיהם בגבולות אחריות בסך 6,000,000 ₪ לתובע ובסך 20,000,000 ₪ למקרה ולתקופת הביטוח.

נוהל הקצאת קרקעות ומבנים ללא תמורה או בתמורה חלקית

נספח וו – חוזה חכירה למטרת הקצאה בעבור מבנה קיים

הביטוח מורחב לכסות את אחריות המרשה היה ותיחשב כמעביד של מי מהמועסקים על ידי הקבלן וזאת לעניין תאונות עבודה ו/או מחלות מקצוע. הביטוח כפוף להשתתפות עצמית שלא תעלה על סך 10,000 ₪ לתאונת עבודה ולמחלת מקצוע.

2. הפוליסה תהיה בהיקף כיסוי שלא יפחת מתנאי הכיסוי על פי פוליסות "ביט" התקפות במועד התחלת הביטוח ובכפוף לשינויים להרחבות ולתוספות המפורטים באישור זה. הפוליסה לביטוח עבודות קבלניות מורחבת לכלול כיסוי לתקופת תחזוקה מורחבת בת 12 חודשים ממועד מסירת העבודות.
3. ביטוח העבודות הקבלניות יערך לתקופה מתאריך _____ עד _____ (שני התאריכים ככללים) (____ חודשים) וכן לתקופת התחזוקה המורחבת בת 12 חודשים.
4. הננו מאשרים כי על פי דרישת הקבלן ו/או העירייה שתועבר אלינו בכתב מפעם לפעם יוארכו הביטוחים לתקופות נוספות כפי שיצוין בדרישה. ידוע לנו כי הקבלן נושא בעלויות הביטוח הנוספות הנובעות מהארכות אלה.
5. בפוליסות הביטוח של הקבלן ייכלל סעיף ויתור על תחלוף כנגד העירייה, וחברות בנות של העירייה, עובדי העירייה. ויתור על תחלוף לא יחול לטובת מי שגרם לנזק בכוונת זדון.
6. אנו מאשרים כי בכל הביטוחים הנוכחים :
 - (א) "המבוטח" בפוליסה יהיה החוכר ו/או הקבלן ו/או העירייה ו/או קבלנים מבצעי עבודות ו/או קבלני משנה ועובדים של הנ"ל. "העירייה"- עיריית עכו ו/או חברות בת ו/או חברות מסונפות ו/או עובדיהן ו/או מנהליהן של כל הנ"ל.
 - (ב) הביטוח יכלול סעיף אחריות צולבת
 - (ג) נכלל תנאי הקובע כי הפוליסות אינן ניתנות לביטול ולא לשינוי לרעה במהלך תקופת הביטוח ותקופות ההארכה, למעט במקרה של אי תשלום דמי הביטוח על ידי הקבלן. במקרה כזה תמסר לקבלן ולמרשה הודעת ביטול בכתב לפחות 60 יום מראש. אולם תשלום לפני שהביטול יכנס לתוקף על ידי הקבלן ו/או על ידי המרשה יבטל את תוקף הודעת הביטול.
 - (ד) תגמולי ביטוח בגין נזקים לרכוש העירייה ישולמו לעירייה או למי שהעירייה תורה בכתב לשלם.
 - (ה) הביטוחים ימשיכו להיות בתוקף מלא עד השלמת מסירת העבודות המבוטחות על כל חלקיהן או תום תקופת הביטוח, המוקדם מביניהן. אולם אם יחל שימוש בעבודות או בחלק מהן, יחול כיסוי מלא לגבי אותו חלק בו החל השימוש בהתאם לתקופת התחזוקה המורחבת.
7. הקבלן לבדו אחראי לתשלום הפרמיות עבור הביטוחים ולתשלום סכומי ההשתתפות העצמית במקרה נזק.
8. הננו מאשרים כי הביטוחים המפורטים באישור זה קודמים לכל ביטוח שנערך על ידי העירייה, וכל סעיף (אם יש כזה) המפקיע או מקטין או מגביל בדרך כלשהי את אחריותנו כאשר קיים ביטוח אחר לא יופעל כלפי העירייה, ולגבי העירייה הביטוח על פי הפוליסות הנ"ל הוא "ביטוח ראשוני" המזכה את העירייה במלוא השיפוי המגיע לפי תנאיו מבלי שתהיה לנו זכות השתתפות בבטוחי העירייה, ומבלי שתהיה לנו זכות לדרוש ממבטחי העירייה לשאת בנטל החיוב על פי סעיף 59 לחוק חוזה הביטוח התשמ"א – 1981, וכן אנו מוותרים על טענה של "ביטוח כפול" כלפי העירייה וכלפי מבטחיה. אנו מאשרים כי יש לראות באמור בסעיף זה כנאמר גם כלפי מבטחי העירייה.
9. הביטוחים המפורטים באישור זה הינם בהתאם לתנאי הפוליסות המקוריות עד כמה שלא שונו באישור זה ובלבד שאין בשינוי האמור כדי לגרוע מתנאי הפוליסות המקוריות.

חתימה וחותמת המבטח

שם החותם

תאריך

פרטי סוכן הביטוח : שם _____ טלפון : _____ פקס : _____

**נוהל הקצאת קרקעות ומבנים ללא תמורה
או בתמורה חלקית**

נספח וו – חוזה חכירה למטרת הקצאה בעבור מבנה קיים

נספח ג' / 2 לחוזה חכירה

לכבוד

עיריית עכו (להלן: "העירייה")

ג.א.ג.,

הנדון: אישור על קיום ביטוחים של _____ (להלן: "החוכר") בגין מבנה בקומת
בשטח _____ מ"ר, על קרקע תפוסה בשטח _____ מ"ר, במגרש _____
ברחוב _____ בעכו הידוע כגוש _____, חלקה _____ (להלן: "הנכס")
למטרת _____ (להלן: "השימוש" ו/או "הפעילות")

אנו הח"מ _____ חברה לביטוח בע"מ מאשרים בזאת כדלהלן:

1. אנו ערכנו לחוכר פוליסות לביטוח בגין השימוש בנכס ו/או כללנו את השימוש בנכס בפוליסות קיימות של החוכר, כמפורט להלן:

<p>לכיסוי אחריות על פי דין ישראלי של החוכר המכסה את אחריות החוכר ו/או מי מטעמו בגין אבדן ו/או נזק לגוף ו/או לרכוש שייגרמו לצד שלישי כלשהו ו/או לעירייה ו/או לעובדיה בגין ו/או בקשר לכל פעילות המתבצעת בנכס ו/או בקשר עם השימוש בנכס.</p> <p>סך 4,000,000 ש"ח למקרה ולתקופת ביטוח שנתית.</p> <p>1. הפוליסה כוללת סעיף אחריות צולבת. 2. הביטוח מכסה תביעות תחלוף של המל"ל (סעיף 328 לחוק הביטוח הלאומי) כלפי העירייה. 3. הפוליסה כוללת את העירייה כמבוטח נוסף בקשר למעשי ו/או מחדלי החוכר.</p>	<p>א. ביטוח אחריות חוקית כלפי הציבור ("ביטוח צד שלישי") פוליסה מספר _____</p> <p>גבולות אחריות: תנאים מיוחדים:</p>
<p>כיסוי אחריות החוכר כלפי כל העובדים המועסקים על ידו בנכס ו/או בקשר עם השימוש בנכס בגין תאונות עבודה ו/או מחלות מקצוע.</p>	<p>ב. ביטוח חבות מעבידים פוליסה מס' _____</p> <p>גבולות אחריות: 6,000,000 ₪ למקרה 20,000,000 ₪ לתקופה.</p>
<p>הפוליסה מורחבת לכסות את חבות העירייה כלפי עובדים המועסקים על ידי החוכר (לרבות קבלנים, קבלני משנה ועובדיהם ככל ויחשבו עובדים של החוכר) בגין תאונות עבודה ו/או מחלות מקצוע שנגרמו בקשר עם השימוש בנכס, היה והעירייה תחשב כמעבידתם.</p>	<p>הרחבות ותנאים מיוחדים:</p>
<p>מבנה הנכס וצמודותיו ותכולתו וכן שינויים, שיפורים ותוספות למבנה שנעשו על ידי ו/או עבור החוכר וכל ציוד או רכוש בפיקוחו או בבעלותו של החוכר, על בסיס ערך כינון מפני הסיכונים המקובלים בביטוח "אש מורחב" ומבלי לגרוע מכלליות האמור לרבות אש, עשן, רעידת אדמה, נזקי טבע, התפוצצות, פגיעה תאונתית (IMPACT) ונזק בזדון.</p> <p>סכום ביטוח עבור מבנה הנכס וצמודותיו _____ ₪ (על בסיס ערך כינון).</p> <p>1. שם המבוטח – החוכר ו/או העירייה. 2. תגמולי ביטוח בגין נזקים למבנה הנכס וצמודותיו (מעל 200,000 ש"ח) ישולמו לעירייה או למי שהעירייה תורה בכתב לשלם.</p>	<p>ג. ביטוח רכוש "אש מורחב" פוליסה מספר _____</p> <p>תנאים מיוחדים:</p>

2. תקופת הביטוח היא החל מ- _____ ועד _____ (כולל).

3. בכל הפוליסות הנזכרות נכללים הסעיפים הבאים:

- א. "העירייה" - עיריית עכו ו/או חברות בנות ו/או עובדיה ו/או מנהליהן של כל הנ"ל.
ב. ביטול זכות השיבוב ו/או התחלוף כלפי העירייה ועובדיה, למעט כלפי מי שגרם לנזק בזדון.

**נוהל הקצאת קרקעות ומבנים ללא תמורה
או בתמורה חלקית**

נספח וו – חוזה חכירה למטרת הקצאה בעבור מבנה קיים

- ג. הביטוחים לא יהיו ניתנים לביטול ביוזמת החוכר ו/או ביזמתנו ו/או לשינוי תנאיהם לרעה, אלא לאחר שנשלח גם לעירייה הודעה בכתב, במכתב רשום, 30 יום לפחות לפני מועד הביטול ו/או השינוי המבוקש.
- ד. היקף הכיסוי בפוליסות לא יפחת מהיקף הכיסוי על פי פוליסות "ביט" של קבוצת כלל ביטוח התקפות במועד התחלת הביטוח.
4. החוכר לבדו אחראי לתשלום דמי הביטוח עבור כל הפוליסות ולתשלום ההשתתפויות העצמיות הקבועות בהן.
5. כל סעיף בפוליסות (אם יש כזה) המפקיע או מקטין או מגביל בדרך כלשהי את אחריותנו כאשר קיים ביטוח אחר לא יופעל כלפי העירייה וכלפי מבטחיה, ולגבי העירייה הביטוח על פי הפוליסות הנ"ל הוא "ביטוח ראשוני", המזכה אותם במלוא השיפוי המגיע לפי תנאיו, ללא זכות השתתפות בביטוחיו מבלי שתהיה לנו זכות תביעה ממבטחי העירייה להשתתף בנטל החיוב כאמור בסעיף 59 לחוק חוזה הביטוח תשמ"א – 1981, ולמען הסר ספק אנו מוותרים על טענה של ביטוח כפל כלפי הנ"ל.
6. הביטוחים המפורטים באישור זה הינם בהתאם לתנאי הפוליסות המקוריות עד כמה שלא שונה במפורש באישור זה ובלבד שאין בשינוי האמור כדי לגרוע מתנאי הפוליסות המקוריות.

חתימת חברת הביטוח

שמות החותמים

תאריך

פרטי סוכן הביטוח: _____ טלפון _____ פקס _____



נוהל הקצאת קרקעות ומבנים ללא תמורה
או בתמורה חלקית

נספח וו – חוזה חכירה למטרת הקצאה בעבור מבנה קיים

נספח ד' לחוזה חכירה

לכבוד
עיריית עכו (להלן: "העירייה")
ויצמן 35, עכו

ג.א.ג.,

הנדון: התחייבות אישית להפעלת הנכס למטרת החכירה בלבד

אנו מנהלי החוכר _____ ע.ר. _____ (להלן: "החוכר") מתחייבים
בזאת אישית ביחד ולחוד כי המבנה _____, על קרקע בשטח _____,
במגרש _____ ברחוב _____ בעכו הידוע כגוש _____ חלקה _____
(להלן: "הנכס") יופעל על ידי החוכר בהתאם למטרת החכירה בלבד, קרי לשם הפעלה וניהול
לרווחת תושבי עכו והאזור בלבד.

ידוע לנו כי הפעלת הנכס למטרת החכירה הינה תנאי עיקרי מתנאי ההסכם בין החוכר לעירייה וכל חריגה
מהתחייבות זו תביא לביטול ההסכם בין העירייה לחוכר ותחייב השבת הנכס לעירייה וביטול חוזה
החכירה, כקבוע בהסכם החכירה מיום _____ (הסכם מס' _____).

אנו מתחייבים להודיעכם על כל שינוי בהנהלת החוכר ולהעביר אליכם, עם כל שינוי בהרכב ההנהלה,
התחייבות חדשה בנוסח התחייבות זו, חתומה על ידי מנהליו החדשים של החוכר.

_____, ת.ז. _____ תאריך _____ חתימה _____

_____, ת.ז. _____ תאריך _____ חתימה _____

_____, ת.ז. _____ תאריך _____ חתימה _____

אני הח"מ _____, עו"ד מ.ר. _____ מאשר כי כתב התחייבות זה נחתם
בפני על ידי _____, ת.ז. _____; _____, ת.ז. _____
ו- _____, ת.ז. _____ לאחר שהזדהו
בפני בתעודות זהות.

חתימת עוה"ד

תאריך

doc.16747_חוזה\bar\archive16

חוזה חכירה

שנערך ונחתם בעכו ביום _____

מצד אחד

ב ין: עיריית עכו
מרחוב ויצמן 35, עכו
(להלן: "העירייה")

לב ין: _____
מרחוב _____
טל': _____, פקס: _____
(להלן: "החוכר")

מצד שני

הואיל: והעירייה הנה הבעלים של מגרש _____, הידוע גם כגוש _____ חלקה _____
המיועד למבנה ציבור ;

והואיל: והחוכר מעוניין לחכור מאת העירייה את המגרש לשם הקמתו וניהולו של _____ ;

והואיל: והחוכר מצהיר כי הוא עומד בתנאים המיוחדים והתבחינים הכלליים שקבעה העירייה בקשר להקצאות קרקע ;

והואיל: והחכרת הנכס לחוכר פטורה ממכרז בהתאם להוראת תקנה 3(2)(ג') לתקנות העיריות (מכרזים), תשמ"ח-1987 ;

והואיל: ומועצת העירייה בישיבתה שמן המניין מס' _____ מיום _____ החליטה על הקצאת המגרש לחוכר לצורך שימוש בו למטרת החכירה ;

והואיל: וברצון החוכר לחכור מן העירייה את המגרש וברצון העירייה להחכיר לחוכר את המגרש, והכל בהתאם להוראות חוזה זה ותנאיו כדלהלן ;

והואיל: והחוכר מצהיר, כי אין מניעה שבדין לחתימתו על חוזה זה לרבות לעניין הוראות סעי' 122א לפקודה ;

והואיל: וידוע לחוכר כי הסכם זה יכנס לתוקפו רק לאחר החלטת מועצת העירייה ואישור שר הפנים בהתאם להוראת סעיף 188(א) לפקודה.

לפיכך הותנה, הוצהר והוסכם בין הצדדים כדלקמן :

כ. מבוא ופרשנות

62. המבוא לחוזה זה מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

63. בהסכם זה: "המבנה" -

מבנה בשטח שלא יפחת מ- _____ מ"ר אשר יוקם על ידי החוכר ועל חשבוננו על המגרש בהתאם לפרוגרמה המצורפת להסכם זה **כנספח א'**.

נוהל הקצאת קרקעות ומבנים ללא תמורה או בתמורה חלקית

נספח ז' – חוזה חכירה למטרת הקצאת קרקע לפיתוח ובניה

<p>מגרש _____, הידוע כגוש _____ חלקה _____, ששטחו _____ מ"ר והמיועד בהתאם לתב"ע למבנה ציבור, הכל בגבולות המסומנים בתשריט המצורף להסכם זה כנספח ב'. מדד מחירי תשומה בבנייה למגורים (כללי) המפורסם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה או כל מדד רשמי אחר שיחליפו. המגרש לרבות המבנה ו/או כל בנייה שתיבנה עליו. עיריית עכו באמצעות מורשי החתימה שלה. לא יהא תוקף לכל הסכמה, מסמך ו/או התחייבות בשם העירייה, אלא אם נחתמו על ידי מורשי החתימה של העירייה שהם גזבר העירייה וראש העירייה, למעט באותם עניינים בהם מוקנית הסמכות בהסכם זה לנציג העירייה. שר הפנים או מי שהוסמך על ידו למתן אישור לעסקה במקרקעין מכוח סעיף 188 לפקודה. פקודת העיריות (נוסח חדש). הקמת ניהול והפעלת _____. הממונה על נכסי העירייה או מי שהוסמך לכך על ידו. התקופה במהלכה יהא החוכר זכאי להחזיק בנכס כחוכר, כקבוע בסעיף 7 להלן.</p>	<p>"המגרש" -</p> <p>"המדד" -</p> <p>"הנכס" -</p> <p>"העירייה" -</p> <p>"השר" -</p> <p>"הפקודה" -</p> <p>"מטרת החכירה" -</p> <p>"נציג העירייה" -</p> <p>"תקופת החכירה" -</p>
--	--

כא. מטרת ההסכם

- 3.1. 64. העירייה מתחייבת בזה להחכיר לחוכר, והחוכר מתחייב לחכור מן העירייה את המגרש, למטרת החכירה בלבד, הכול בהתאם לתנאי חוזה זה והוראותיו.
- 3.2. החכירה תחול על המגרש ועל המבנה שייבנה עליו.
4. למען הסר ספק יובהר כי לא תיעשה כל פעילות פוליטית ו/או מפלגתית ו/או עסקית ו/או מסחרית ו/או כל פעילות שהיא למטרת רווח בנכס.
5. 5.1. החוכר מתחייב להקים על המגרש את המבנה בהתאם לפרוגרמה המצורפת להסכם זה **כנספח א'**.
- 5.2. בניית המבנה, לרבות פיתוח המגרש מסביב למבנה בהתאם לפרוגרמה (נספח א' הני"ל), לרבות קבלת תעודת השלמה על פי דין, תסתיים תוך תקופה שלא תעלה על 3 שנים ממועד חתימת הסכם זה.
- 5.3. הפעלת המבנה בהתאם למטרת החכירה תחל לא יאוחר מהמועד האחרון להשלמת הבנייה כקבוע בס"ק 2 לעיל.
- 5.4. על אף האמור בס"ק 2 ו-3 לעיל יהא רשאי החוכר לבקש מהעירייה אורכה שלא תעלה על שנתיים להשלמת המבנה ותחילת הפעילות בו ובלבד שיוכיח כי עשה מצידו את המירב לפתח את המגרש ולהשלים בניית המבנה, אך טרם השלים העבודות מטעמים מיוחדים.
בקשת הארכה כאמור בס"ק זה תוגש לנציג העירייה בכתב לא יאוחר משלושה חודשים לפני תום 3 השנים שנקצבו לפיתוח הקרקע והשלמת המבנה.
העירייה תהא רשאית, אך לא חייבת, בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי להעניק לחוכר אורכה שלא תעלה על שנתיים להשלמת פיתוח המגרש ובניית המבנה ותחילת הפעילות בו בהתאם למטרת החכירה, ככל שיוכח בפניה כי קיימים טעמים מיוחדים לאי עמידת החוכר בהוראת ס"ק 2 ו-3 לעיל.
6. מוצהר ומוסכם בזאת על ידי הצדדים כי חוק הגנת הדייר (נוסח משולב), תשל"ב-1972 ו/או כל חוק שיחליפו והתקנות על פיהם לא יחולו על חוזה זה, למעט ההוראות הקובעות את אי תחולת החוק והתקנות על פיו.
7. מוסכם בזאת כי הסכמתה של העירייה להחכרת המגרש ולהקמת המבנה פירושה הסכמת בעל זכויות במקרקעין בלבד.
הסכמה זו איננה מהווה הסכמה של הועדה לתכנון ובנייה עכו או כל גוף תכנוני אחר להקמת המבנה ואיננה גורעת מחובת החוכר לקבל היתר בנייה כדין להקמת המבנה ו/או כל היתר או רישיון הנדרשים לשם שימוש במבנה בהתאם למטרת החכירה.

כב. תקופת החכירה, התנייתה וביטולה

8. התליית תוקפו של ההסכם

- 8.1 החוכר מצהיר כי ידוע וברור לו כי הסכם זה יכנס לתוקפו רק לאחר קבלת החלטה אודות החכרת הנכס לחוכר במועצת העירייה ואישור השר את העסקה בהתאם להוראות סעיף 188 לפקודה. עד למועד אישור השר לא תכנס לתוקפה החכירה בהתאם להוראות הסכם זה.
- 8.2 החוכר מוותר על כל תביעה, דרישה, טענה או זכות כנגד העירייה ו/או מי מעובדיה ו/או מי מטעמה היה ומועצת העירייה תחליט שלא להחכיר לו את הנכס ו/או המגרש ו/או בגין אי אישור העסקה על ידי השר.
- מבלי לגרוע בכלליות האמור לעיל מוסכם בזאת כי החוכר לא יהא זכאי לשיפוי ו/או פיצוי ו/או הטבה ו/או תשלום כלשהם בגין הוצאות שנגרמו לו כתוצאה ו/או בקשר עם תכנון, פיתוח ו/או בנייה על המגרש ו/או כל הוצאה אחרת שהוציא עקב ו/או בקשר עם ההתקשרות נשוא הסכם זה בטרם קבלת החלטה אודותיה במועצת העירייה ואישורה על ידי השר.

9. תקופת החכירה

- 9.1 הנכס מוחכר לחוכר לתקופה של 25 שנים גרגוריאניות, החל ממועד אישור הסכם זה על ידי השר, בהתאם למועד האישור כפי שיצוין על גבי אישור השר, ככל שינתן אישור כזה.
- 9.2 היה ויבקש החוכר להאריך תקופת החכירה לתקופה נוספת של עד 10 שנים יעביר בקשתו בכתב לנציג העירייה וזאת לא יאוחר מ-12 חודש בטרם תום תקופת החכירה שבתוקף. מועצת העירייה תדון בבקשת ההארכה, לאור חוות דעת היחידה הרלוונטית בעירייה המאשרת כי נערכה בדיקה והקררע עדיין משמשת את החוכר למטרת החכירה וכי עדיין קיימת נחיצות לאותו שימוש ציבורי בנכס.
- תקופת החכירה תוארך לבקשת החוכר רק אם וככל שיחולט על כך במועצת העירייה ובכפוף לאישור השר להארכת תקופת החכירה ובהתאם לתנאים שיהיו נהוגים באותה עת בחוזים של העירייה להחכרת נכסים למטרות ציבוריות, לרבות לעניין דמי חכירה.
- 9.3 החוכר יהא רשאי לעשות שימוש באופציית ההארכה המוענקת לו בס"ק 2 לעיל עד פעמיים ולא יותר מכך, קרי לכל היותר תוארך תקופת החכירה בשתי תקופות נוספות שלא יעלו על 10 שנים כל אחת.
- 9.4 אין באמור בהסכם זה או בהוראה מהוראותיו כדי לחייב את מועצת העירייה להיענות לבקשת ההארכה של החוכר. החלטת מועצת העירייה בבקשתו של החוכר להארכת תקופת החכירה תתקבל בהתאם לשקול דעתה הבלעדית.
- החוכר מוותר על כל תביעה, דרישה, טענה או זכות כנגד העירייה ו/או מי מעובדיה ו/או מי מטעמה היה ומועצת העירייה תחליט שלא להאריך תקופת החכירה בהתאם לבקשתו ו/או בגין אי אישור ההארכה על ידי השר.

- 10.1 10. אי עמידת החוכר בהתחייבויותיו להשלמת פיתוח המגרש ו/או השלמת בניית המבנה ו/או התחלת הפעילות במבנה בהתאם למטרת החכירה, במועדים ובתנאים הקבועים בהסכם זה, תהווה הפרה יסודית של ההסכם ותחייב את החוכר להשיב הנכס לידי העירייה מיידית וללא צורך במתן התראה כלשהי.
- 10.2 הנכס יושב לעירייה במצבו עובר למועד ההפרה או כשהוא פנוי מכל בנייה, קרי: במצבו עובר לחתימת הסכם זה וזאת בהתאם להוראות העירייה ובהתאם לשקול דעתה הבלעדית.
- 10.3 הורתה העירייה על השבת הנכס במצבו עובר לחתימת הסכם זה ישא החוכר על חשבונו במלוא עלות הריסת כל שהוקם, נבנה, ופותח על ידו בתקופת החזקתו בנכס.
- 10.4 החוכר לא יהא זכאי לתשלום ו/או פיצוי ו/או שיפוי כלשהו בגין הוצאות שהוציא בקשר עם פיתוח המגרש, בניית המבנה ו/או קיום כל חלק מהתחייבויותיו מכוח ו/או על פי הסכם זה.

כג. דמי חכירה

- 11.1 11. דמי החכירה יהיו בשיעור של 1 ש"ח (שקל חדש אחד) לשנה למשך תקופת החכירה הקבועה בסעיף 9.1 לעיל, וישולמו מראש לכל התקופה, לא יאוחר משלושים יום ממועד אישור הסכם זה על ידי מועצת העירייה.
- 11.2 לא אושר ההסכם על ידי השר יושבו דמי החכירה לחוכר, תוך 30 יום ממועד קבלת החלטת השר בעירייה, כשהם נושאים הפרשי הצמדה למדד. מדד הבסיס יהא המדד שהיה ידוע בעת קבלת דמי החכירה בעירייה והמדד הקובע יהא המדד הידוע בעת השבתם לחוכר.

מעבר לאמור בס"ק זה לא יהא החוכר זכאי לתשלום, פיצוי או הפרשים כלשהם בגין דמי החכירה המושבים.

11.3 הווארכה תקופת החכירה בהתאם לאמור בסעיפים 9.2 ו-9.3 לעיל ישלם החוכר לעירייה דמי חכירה נוספים, בגין תקופת החכירה הנוספת, בשיעור שיקבע על ידי העירייה בהודעתה אודות הסכמתה להארכת תקופת החכירה.

כד. החזרת הנכס לעירייה

12. עם תום תקופת החכירה האמורה בסעיף 9 לעיל ו/או עם הפסקת החכירה כדין ו/או עפ"י הוראות הסכם זה, יפנה החוכר את הנכס ויחזירו לעירייה כשהוא פנוי מכל אדם וחפץ, ויחולו הוראות סעיף 10 לעיל בשינויים המחויבים.

13. עם השבת הנכס לידי העירייה לא תהא לחוכר כל דרישה ו/או טענה ו/או תביעה מכל סוג שהוא כלפי העירייה לתשלום כלשהו בקשר להקמת המבנה ו/או פיתוח המגרש ו/או החזרת החזקה בו לעירייה, לרבות תביעת שיפוי, פיצוי, הטבה או השבה בגין שווי הנכס או עלות הקמתו.

כה. הבניה

14. תכנון המבנה ייעשה בתיאום ובאישור מינהל הנדסה בעירייה.

15.1 החוכר מתחייב בזה להגיש תוך 6 חודשים מיום חתימת חוזה זה את תכניות הבניה לאישורה של הועדה המקומית לתכנון ולבניה או כל רשות מוסמכת אחרת, שהיתר ממנה דרוש לשם בנית המבנה.

15.2 כל תכנית כאמור בס"ק 1 לעיל, לא תוגש על ידי החוכר לאישורן של הועדות והרשויות המוסמכות, אלא אם כן קיבלה תחילה, ורק לאחר שקיבלה אישור העירייה לכך ובכתב, ובתנאי שתכנית זו תהא בהתאמה לתכניות בנין ערים תקפות אותה שעה.

15.3 העירייה רשאית, לפי שיקול דעתה, ומשיקולים סבירים וענייניים הקשורים למגרש ולסביבתו, לאשר כל תכנית שתוצע על ידי החוכר או לא ליתן אישורה זה ו/או להתנות מתן האישור בתנאים הנראים לה, לדרוש שינויה של התכנית, כולה או מקצתה, ועל החוכר לקיים את התנאים ולבצע את השינויים הנדרשים ממנו על ידי העירייה כתנאי מוקדם למתן האישור על ידי העירייה.

15.4 היה והמגרש ו/או חלק מן המגרש גובל במגרש ו/או בחלק ממגרש (להלן: "מגרשים גובלים") שבשימוש העירייה ו/או מי מטעמה ו/או שהוקצו ו/או עתידים להיות מוקצים ע"י העירייה לגוף אחר כלשהו, מתחייב החוכר כי לא יתוכננו על ידו חלונות ו/או פתחים בקירות משותפים ו/או שעשויים להיות משותפים עם המבנים הקיימים ו/או אלו שעשויים להיבנות בעתיד על מגרשים גובלים.

16. החוכר מתחייב להתחיל בבניית המבנה לא יאוחר משנה מיום חתימת הסכם זה, או תוך ארבעה חודשים מיום קבלת היתר הבניה, לפי המאוחר שביניהם, ולסיימה לא יאוחר משלוש שנים מיום חתימת הסכם זה.

17. כל ההוצאות הכרוכות בתכנון, בהוצאת היתר בניה ורישיונות עפ"י כל דין, וכן הוצאות הבניה לרבות תשלום לקבלנים, קבלני משנה, יועצים, בעלי מקצוע וכו' וכל תשלומים ואגרות והיטלים שיחולו על פי כל דין יחולו על החוכר בלבד וישולמו על ידו והעירייה לא תידרש ולא תבצע כל תשלום בכסף או שווה כסף במישרין או בעקיפין בקשר לכך.

18. החוכר מתחייב כלפי העירייה, כי מייד לאחר חתימת הסכם זה ו/או סיום הבניה יציג שלט, על חשבונו בנכס או בצמוד או בסמוך אליו, בצורה ובאופן שתקבע העירייה, בתיאום עם החוכר, ואשר יציין בצורה ברורה כי המגרש ו/או המבנה הוקצו, הוקמו או ניתנו על ידי העירייה או בעזרתה (הכול לפי העניין). החוכר מתחייב לשמור על השלט במצב טוב, תקין וקריא ולחדשו על חשבונו. החוכר מתחייב כי אם לא יעשה כן, יאפשר לעירייה או למי מטעמה להציג שלט על חשבונו כאמור לעיל.

19. החוכר לא יהיה רשאי להוסיף למבנה ו/או למבנים ו/או למתקנים ו/או להגדיל את המבנה ו/או המבנים ו/או המתקנים שהקים (להלן: "תוספת הבניה"), אלא בהסכמת העירייה ובתנאים

שתקבע.

20. הוראות חוזה זה ככל שהן נוגעות לבנייה יחולו גם על תוספת בנייה בשינויים המחויבים.

כו. השימוש בנכס והחזקתו

- 21.1. החוכר מתחייב להשתמש בנכס אך ורק למטרת החכירה ובהתאם להוראות חוזה זה.
- 21.2. החוכר מתחייב להמציא לעירייה מידי שנת כספים דיווחים כספיים ואחרים בקשר לשימוש בנכס במועדים ובמתכונת שיקבעו ע"י העירייה.
22. החוכר מתחייב לבצע את כל עבודות הפיתוח ועבודות התקנת וחיבורי החשמל והאינסטלציה, החלות על פי כל דין על הבעלים ו/או המחזיק בנכס, על פי דרישת כל רשות מוסמכת ו/או העירייה תוך התקופה הנקובה באותה דרישה.
23. במידה והרשות המוסמכת ו/או העירייה יבצעו בעצמן את עבודות הפיתוח, מתחייב החוכר לשלם לכל רשות מוסמכת ו/או לעירייה, לפי דרישתן, את סכום ההוצאות אשר לפי חשבונן וקביעתן מגיע להן מן החוכר בגין הנכס ובקשר אליו, עבור ביצוע עבודות הפיתוח הנ"ל או איזו מהן. בסעיף זה עבודות פיתוח הינן לרבות: סלילה והרחבה של כבישים ומדרכות, אבני שפה, קירות מגן, גינות, הנחת רשתות חשמל ועמודי טרנספורמציה, טלפון, גז, מים, ביוב תיעול - כל הפעולות התברואיות והסניטאריות הבאות לשמור על האוכלוסין נוחיותם ורווחתם, נטיעות ושאר מפעלי השבחה.
24. החוכר מתחייב לשמור על ניקיון הנכס וסביבתו הקרובה, להשתמש בו באופן זהיר והוגן ולהחזיקו במצב תקין וכן הנו מתחייב לתקן מיד על חשבונו כל נזק או קלקול שייגרם לנכס ולסביבתו וכן לפצות את העירייה עבור כל נזק או קלקול כזה שלא תיקן.
25. החוכר מתחייב כי הבנייה, השימוש והפעילות בנכס יתבצעו בהתאם לכל החוקים, התקנות, הפקודות, ההוראות והדרישות המוצאות על פי דין על ידי מדינת ישראל, משרדי הממשלה השונים, הרשויות המקומיות, ועדות מקומיות ומחוזיות לתכנון ולבניה או כל רשות מוסמכת אחרת, בקשר עם החזקת הנכס, השימוש בו, תיקונו וכל הכרוך בו, לרבות אלה החלות על הבעלים, והחוכר מקבל על עצמו בלבד את האחריות המלאה עבור כל התוצאות של אי מילוי כל חוק, פקודה, חוק עזר, הוראה או דרישה כאמור.
26. העירייה תהיה רשאית באמצעות פקידיה, מורשיה וכל אדם אחר שהורשה לכך מטעמה, להיכנס לנכס בכל זמן סביר כדי לוודא את קיומן של הוראות חוזה זה על ידי החוכר.
- 27.1. העירייה תהיה רשאית להניח בנכס ולהעביר דרך הנכס, בתוכו או מעליו בין בעצמה ובין על ידי פקידיה, פועליה ומורשיה ובין על ידי אחרים באמצעות מוסד או חברה אחרת כלשהי, או להרשות לגוף או לרשות אחרת להניח ולהעביר דרך הנכס צינורות מים, צינורות ביוב ו/או תיעול ו/או ניקוז ו/או צינורות גז, לקבוע עמודים לחשמל תאורה או לטלפון ולהעביר חוטי חשמל או טלפון וכן לבצע כל פעולת פיתוח אחרת, הכל לפי התכניות המאושרות על ידי הרשויות המוסמכות.
- 27.2. החוכר מתחייב לאפשר לעירייה להשתמש בזכותה לפי ס"ק 1 לעיל ולא להפריע את הכניסה לנכס של נציגי העירייה או מי מטעמה למטרת הוצאתן לפועל של כל העבודות האמורות כדרוש ולשם החזקה תקינה ובצוע התיקונים בקווים שיונחו מתחתיו או מעליו כפי שיהא הצורך מדי פעם בפעם.
- 27.3. במקרה של מימוש זכותה עפ"י ס"ק 1 לעיל, מתחייבת העירייה כי הדבר ייעשה, עד כמה שהדבר אפשרי, מבלי לפגוע בפעילות החוכר בנכס, וכי בתום העבודות תחזיר מצב הנכס לקדמותו ולא תיפגע מטרת החכירה.
28. החוכר מתחייב ליתן הסכמתו לשימוש העירייה בנכס בתקופת החכירה בשעות אשר אין מתקיימת בהן פעילות ע"י החוכר בנכס ובתנאי כי שימוש זה יתואם בין הצדדים מראש לגבי שעות השימוש המדויקות ומהות השימוש, באופן ששימוש זה לא ינגוד תקנות החוכר ולא יפגע בפעילות החוכר בנכס.

29. אין באמור לעיל כדי לגרוע מחובת החוכר לקיים כל חובה המוטלת עליו על פי כל דין בקשר לבניה ו/או לשימוש ו/או לפעילות במבנה.

כז. מסים ותשלומים

30. מס ערך מוסף במידה שחל על חוזה זה, יחול על החוכר וישולם על ידו.
31. מס שבח, מס רכישה ומס מכירה בגין העסקה נשוא הסכם זה, במידה שיחולו על מי מן הצדדים, ישולמו על ידי החוכר ועל חשבונו.
32. החוכר מתחייב לשלם את כל התשלומים, ההיטלים המסים, האגרות ותשלומי חובה וארנונה וכל תשלום מס מכל מין וסוג שהוא החלים או שיחולו על הנכס או בקשר אליו בגין תקופת החכירה ובכלל זה מסי ממשלה והיטלי הרשות המקומית, בין אם אלה מוטלים על המחזיק, החוכר, הבעלים או אחרת, וזאת אם ובמידה שהחוכר אינו פטור על פי כל דין מהתשלומים האמורים.
33. לא שילם החוכר במועד תשלום החל עליו בהתאם להוראות הסכם זה, תהא העירייה רשאית, לפי שיקול דעתה בלבד, לשלם את התשלומים, ההיטלים, המסים הארנונות והאגרות כאמור לעיל על חשבון החוכר ולגבותם מהחוכר, ובלבד שהעבירה תחילה את דרישות התשלום האמורות לחוכר, ואפשרה לו לשלמן תוך פרק זמן סביר.

- 34.1. כל סכום המגיע לעירייה מאת החוכר בהתאם ו/או מכוח הוראות הסכם זה ואשר לא יפרע במועד הקבוע לו בהסכם זה, ישא מהיום שעל החוכר היה לשלמו לעירייה ועד למועד תשלומו בפועל ריבית בשיעור ריבית הפיגורים המפורסמת על ידי החשב הכללי באוצר כשיעורה מעת לעת וזאת מבלי לפגוע בזכויות האחרות של העירייה בקשר להפרת החוזה באי תשלום החוב.
- 34.2. במקרה של פיגור בפירעון תשלום כלשהו, שהחוכר חייב בו לפי חוזה זה, יהא כל סכום שייגבה מהחוכר על חשבון הפיגור האמור נזקף לפי הסדר הבא: הוצאות גביה, ריבית והיתרה על חשבון הקרן.

כח. העברת זכויות

- 35.1. חוזה זה הנו אישי עם החוכר בלבד והזכויות המוקנות בו הן לחוכר בלבד. חל איסור על החוכר להעביר, למשכן, להחכיר, לשעבד כל זכות מהזכויות הניתנות לו בחוזה זה במלואה או בחלקה ו/או להרשות לזולתו שימוש בנכס, והכול בין באופן קבוע ובין באופן זמני, אלא אם קיבל הסכמת העירייה בכתב ומראש, ובכפיפות לתנאים שהתנתה העירייה למתן הסכמה ולתשלום דמי הסכמה באם יידרשו על ידי העירייה, ובכפוף לקבלת אישור מועצת העירייה ושר הפנים.
- 35.2. אין באמור בסעיף זה כדי לגרוע מזכותו של החוכר להתקשר בהסכמים עם קבלני משנה לשם מתן שירותים להם יזדקק לצורך השימוש בנכס בהתאם למטרת החכירה של נכס, וזאת ללא צורך באישור העירייה, ובלבד שהאחריות למתן אותם שירותים תחול על החוכר ותבוצע בפיקוחו ו/או באחריותו.

כט. שמירת זכויות

- 36.1. מוצהר ומוסכם בזאת במפורש, כי אין בחוזה זה כדי להקנות לחוכר כל זכות אשר לא הוענקה לו במפורש בחוזה זה, ולפיכך החוכר מוותר על כל זכות שעשויה להיות לו כחוכר, על פי דין או על פי חוזה, במידה שלא נזכרה במפורש בחוזה זה.
- 36.2. מבלי לפגוע בכלליות האמור בסעיף קטן 1 לעיל מוצהר ומוסכם במפורש כי החוכר לא יהיה זכאי ליזום ללא קבלת הסכמת העירייה בכתב ומראש כל שינוי לתכנית מתאר או לתכנית מפורטת החלה על המגרש או על חלק ממנו.
- 37.1. מוסכם ומוצהר בזאת במפורש כי במידה שהחכירה חלה על חלק מחלקה תהא העירייה רשאית, מבלי לפגוע בהוראות ס"ק 2 להלן, לעשות כל פעולה ו/או שימוש שהם ביתרת החלקה או בקשר אליה ללא צורך בקבלת הסכמה מאת החוכר וחתימתו על הסכם זה מהווה הסכמה לפעולה או שימוש כאמור במידה שתידרש ע"י צד שלישי כלשהו, ובלבד שאין בפעולה או

נספח ז' – חוזה חכירה למטרת הקצאת קרקע לפיתוח ובניה

- בשימוש האמורים כדי להפריע, לדעת העירייה, במידה בלתי סבירה לשימוש החוכר במבנה.
- 37.2 למען הסר ספק מוצהר ומוסכם בזאת במפורש כי העירייה תהיה רשאית לבנות בעצמה או ע"י אחרים מטעמה מעל למבנה ו/או בצמוד אליו ו/או בסמוך אליו כל תוספת בניה לפי שיקול דעתה בכפוף לתכנית בנין עיר החלה במקום, ולנהוג בתוספת הבניה מנהג בעלים - הכל בתנאי שתוספת הבניה תשמש למטרה שאינה נוגדת את תקנות החוכר, אם העירייה תחליט על בניית תוספת בד בבד עם הבנייה ע"י החוכר או בהמשך לה יהא החוכר חייב לבנות את המבנה שלו תוך תיאום עם הגורמים העתידיים לבצע את תוספת הבניה.
- אין בהסכמת העירייה למתן היתר בניה כדי לפגוע בזכויותיה לפי סעיף זה.
- הזכויות בגין תוספת הבניה ירשמו על שם העירייה בדרך שהעירייה תראה לנכון, לרבות בדרך של רישום בית משותף בהתאם לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969 (להלן: "חוק המקרקעין") בהתאם לשיקול דעת העירייה.
38. להבטחת זכויות העירייה עפ"י חוזה זה יפקיד החוכר בידי העירייה ייפוי כוח נוטריוני בלתי חוזר בנוסח המצ"ב **כנספח ג'** שיסמיך את העירייה לעשות כל פעולה שהוסמכה לעשותה עפ"י חוזה זה.

ל. אחריות ושיפוי בנזיקין וביטוח

אחריות ושיפוי בנזיקין

39. העירייה לא תשא באחריות לנזק ו/או פגיעה ו/או הפסד כלשהם לגוף ו/או לרכוש החוכר, עובדיו, מתנדביו, פעיליו, לקוחותיו, מבקריו, מוזמניו ו/או שוכרי משנה ו/או צדדים שלישיים כלשהם אשר ייגרמו עקב ו/או בגין השימוש והבניה בנכס, והחוכר לבדו יהא אחראי כלפי העירייה לכל נזק ופגיעה כאמור מכל סיבה שהיא.
40. החוכר יהיה אחראי כלפי העירייה ו/או עובדיה ו/או מי מטעמה לכל אובדן ו/או נזק מכל סיבה שהיא שיגרמו לנכס עקב השימוש ו/או הבניה של החוכר ו/או מי מטעמו בנכס.
41. החוכר יהיה אחראי כלפי העירייה ו/או עובדיה לכל אובדן ו/או נזק לגוף ו/או לרכוש שיגרמו לצד שלישי כלשהו ו/או לחוכר ו/או לשוכרי משנה, עובדיהם והבאים מטעמם ו/או למבקרים בנכס ו/או הפועלים מטעמם, הנובע בקשר ו/או כתוצאה מהשימוש ו/או הבניה של החוכר בנכס.
42. החוכר יהיה אחראי בלעדית כלפי העירייה לכל אובדן ו/או נזק ו/או קלקול שייגרמו לצידוד מכל סוג ותאור הנמצא או שהובא על ידו ו/או על ידי מי מטעמו לנכס ו/או תכולה ו/או שיפורי דיר שנעשו על ידי ו/או עבור החוכר ו/או למי מטעמו ו/או לשוכרי המשנה. החוכר פוטר את העירייה מאחריות לכל אובדן ו/או נזק כאמור. הפטור כאמור לא יחול כלפי מי שגרם לנזק בזדון.
43. החוכר פוטר בזאת את העירייה ו/או עובדיה מכל אחריות לנזקים להם אחראי החוכר כאמור לעיל ו/או על פי דין, ומתחייב לשפות ולפצות את העירייה וכל הפועל בשמו ומטעמו, על פי דרישה ראשונה בכתב של העירייה, על כל נזק שיגרם לעירייה ו/או לרכושה ו/או על כל תביעה שיתבע בה מי מהם ו/או כל סכום שמי מהם יחויב לשלם לרבות הוצאות משפטיות ושכר טרחת עורך דין, בגין נזקים אשר החוכר אחראי להם. העירייה תודיע לחוכר על תביעות כנגדו כאמור ותאפשר לו להתגונן מפני התביעות ולהגן על העירייה מפניהן.
44. החוכר מתחייב לתקן כל נזק שיגרם לנכס ולמערכתיו או לסביבתם להם אחראי החוכר כאמור לעיל על פי דרישה ראשונה בכתב של העירייה.

ביטוח

45. מבלי לגרוע מאחריות החוכר על פי חוזה זה ו/או על פי כל דין, מתחייב החוכר לערוך ולקיים ביטוחים מתאימים על חשבונו בחברת ביטוח בעלת מוניטין ובעלת רישוי כחוק לעסוק בעריכת ביטוחים בישראל וזאת להבטחת אחריותו על פי שיקול דעתו הבלעדי ובלבד שלא יפחתו מגבולות האחריות והתנאים כאמור וכמפורט בטופסי האישור על קיום ביטוחים המצורפים לחוזה ומהווים חלק בלתי נפרד הימנו וכאמור להלן:
46. ביטוחים בתקופת הבניה ו/או עבודות התאמה ו/או השיפוץ (להלן: "העבודות") בנכס ככל ויבוצעו עבודות כאמור ובהתאם לקבל היתר מראש מהעירייה:

נוהל הקצאת קרקעות ומבנים ללא תמורה או בתמורה חלקית

נספח ז' – חוזה חכירה למטרת הקצאת קרקע לפיתוח ובניה

47. טרם ביצוע בניה ו/או עבודות התאמה וכתנאי לביצוען, ללא צורך בכל דרישה מצד העירייה, מתחייב החוכר להמציא לידי העירייה לא יאוחר מהמועד הקבוע לתחילת ביצוע העבודות בנכס, את טופס האישור על קיום ביטוחי העבודות, נספח ד' 1, המהווה חלק בלתי נפרד מהסכם זה (להלן: "טופס האישור על קיום ביטוחי העבודות"), כשהוא חתום על ידי מבטח החוכר בישראל מטעם החוכר ו/או הקבלן מטעמו.

48. על אף האמור לעיל, ככול ויבוצעו עבודות בניה, הרחבה, שיפור, שיפוץ וכד' של המושכר שלא יעלו על 50,000 ₪ אזי ניתן יהיה לכלול את העבודות בסכומים כאמור במסגרת אישור הביטוח המפורט להלן בסעיף 49 להלן ובלבד כי יומצא אישור הביטוח ותיכלל הרחבה בפוליסת צד ג כאמור "הביטוח כולל כיסוי לאחריות בקשר לעבודות בניה, הרחבה, שיפור, שיפוץ וכד' של הנכס והכיסוי לא יפחת מנוסח פוליסת "ביט" הנהוגה בחברה כלל במועד עריכת הביטוח והעבודות".

ביטוחים שוטפים בתקופת השימוש בנכס:

49. ללא צורך בכל דרישה מצד העירייה, מתחייב החוכר להמציא לידי העירייה לא יאוחר מיום החתימה על ההסכם ו/או תחילת השימוש בנכס ו/או ממועד קבלת הנכס כחוכר לצורך ביצוע עבודות ו/או ממועד הכנסת חפצים כלשהם, המוקדם מבין המועדים- את טופס האישור על עריכת ביטוחי החוכר, נספח ד' 2 המהווה חלק בלתי נפרד מההסכם (להלן: "טופס האישור על עריכת ביטוחי החוכר"), כשהוא חתום על ידי המבטח מטעמו החוכר. החוכר ישוב וימציא, מידי תום תקופת ביטוח, במשך כל זמן שהותו בנכס ו/או משך חלותו של הסכם זה ו/או תקופת הארכה (ככול ותהיה)- לפי המאוחר, את טופס האישור על קיום ביטוחי החוכר כשהוא חתום על ידי מבטח מורשה בישראל מטעם החוכר, וזאת ללא צורך בקבלת דרישה כלשהי מהעירייה.

50. החוכר מתחייב לשמור ולקיים את כל הוראות פוליסות הביטוח כלשונן, ומבלי לפגוע בכלליות האמור לשמור על כל הוראות הבטיחות והזהירות הנכללות בפוליסות הביטוח.

51. הפר החוכר את הוראות הפוליסות באופן המפקיע את זכויות העירייה על פי הפוליסות, יהיה החוכר אחראי לנזקים באופן מלא ובלעדיו, מבלי שתהיה לו טענה כלשהי כלפי העירייה על כל נזק כספי ו/או אחר שיגרם לו עקב זאת.

52. מובהר, כי החוכר יהיה אחראי במלואם לנזקים בלתי מבוטחים אשר האחריות עליהם מוטלת עליו- מכוח סעיפי הסכם זה ו/או על פי דין, לרבות נזקים שהם מתחת לסכום ההשתתפות העצמית.

53. אין בעריכת הביטוחים כאמור לעיל ו/או בבדיקתם על-ידי העירייה כדי לגרוע מכל זכות ו/או סעד ו/או תרופה המוקנים לעירייה כנגד החוכר על פי ההסכם ועל פי כל דין, ואין בהם כדי לשחרר את החוכר מהתחייבויותיו לפי הסכם זה.

54. המצאת טופס אישור על קיום ביטוחים תקין כאמור- מהווה תנאי יסודי בהסכם זה אולם אי המצאת אישורי הביטוח ו/או אי בדיקת האישורים ע"י העירייה אינם משחררים את החוכר ממחויבותו לערוך את הביטוחים כאמור לעיל ולשאת בכל התחייבויותיו.

לא. הפרת החוזה

55.1 הפרת הוראות סעיפים 4, 5.1, 5.2, 5.3, 11.1, 12, 14, 15.1, 15.2, 16, 19, 21.1, 23, 30, 31, 32, 35.1, 50, 59.1, 59.3 ו-61.2 לחוזה כולן או חלקן תהווה הפרה יסודית כמשמעותה בחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), התשל"א-1970.

55.2 הפרה יסודית של הסכם זה על ידי החוכר תזכה את העירייה בפיצוי מוסכם ומוערך מראש בסך 20,000 ₪ (עשרים אלף ש"ח) לכל הפרה, פיצוי אשר נקבע על ידי הצדדים תוך צפיית הנזק הצפוי מהפרה יסודית כאמור.

56. הפר החוכר חוזה זה הפרה יסודית או הפסיק השימוש בנכס לתקופה העולה על 6 חודשים, או ששינה מטרותיו באופן שאינו תואם חוזה זה, רשאית העירייה מבלי לפגוע בזכותה לכל תרופה ו/או סעד על פי כל דין ו/או לפי הוראות הסכם זה, לבטל לאלתר את החוזה לגבי הנכס או כל חלק ממנו לפי שיקול דעתה.

57. הפר החוכר את החוזה הפרה שאינה יסודית רשאית העירייה מבלי לפגוע בזכותה לכל תרופה ו/או סעד עפ"י כל דין ו/או לפי הוראות הסכם זה, לבטל את החוזה, אם לאחר שתישלח לחוכר דרישה לתקן את ההפרה או את אי הקיום ולמלא אחר הוראות המפורטות בדרישה תוך התקופה אשר תקבע על ידי העירייה באותה דרישה, לא מלא החוכר אחר דרישה זו תוך התקופה האמורה.

58. בנוסף לזכות העירייה לבטל את החוזה כאמור בפרק זה לעיל, ומבלי לפגוע בזכות מזכויותיה האחרות, רשאית העירייה לתבוע מאת החוכר את ההוצאות, הנזקים וההפסדים שנגרמו לה עקב ההפרה.

לב. בטחונות

59.1 59. להבטחת התחייבויותיו על פי הסכם זה יפקיד החוכר בידי העירייה, תוך 10 ימים ממועד אישור ההסכם על ידי שר הפנים, ערבות בנקאית בלתי מותנית וצמודת מדד על סך של 100,000 ש"ח שתהא בתוקף לשלוש שנים וחודשיים מיום המצאתה לידי העירייה, בנוסח המצורף להסכם זה **כנספח ה'**.

59.2 עם השלמת הבנייה ותחילת השימוש במבנה למטרת החכירה תוחזר לחוכר הערבות האמורה בס"ק 1 וזאת כנגד חתימת מנהלי החוכר אותה עת על התחייבות אישית להפעלת הנכס למטרת החכירה בלבד בנוסח המצורף להסכם זה **כנספח ו'**.

59.3 הוארכה התקופה להשלמת המבנה ותחילת הפעילות בו, בהתאם להוראת סעיף 5.4 לעיל, ימציא החוכר לעירייה הודעת הארכה של הערבות האמורה בס"ק 1 לתקופה הזוהי לתקופת ההארכה ועוד חודשיים, וזאת 30 יום טרם תום תקופת הערבות שבתוקף, שאם לא כן תהא העירייה רשאית לדרוש בעצמה הארכת הערבות או לחלטה בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי.

60. בכל מקרה בו לא יעמוד החוכר בהתחייבויותיו לפי הסכם זה, תהא העירייה רשאית לחלט את הערבות כולה או מקצתה ולחוכר ו/או למי מטעמו או במקומו לא יהיו כל טענות ו/או דרישות מכל סוג שהוא כלפי העירייה בשל שימוש שהיא עושה בזכותה זו.

לג. תוצאות ביטול החוזה

61. בוטל החוזה על ידי העירייה יפעלו הצדדים כדלקמן:

61.1 העירייה תבטל את זכות החכירה שנרשמה לטובת החוכר בלשכת רשום המקרקעין לפי סעיף 52 להלן והחוכר יהיה חייב להופיע בלשכת רשום המקרקעין בכל עת שיוזמן לשם כך ולחתום על כל המסמכים והשטרות הדרושים לשם ביטול זה וכן לשלם כל ההוצאות, האגרות והמסים בגין כך, ובכל מקרה חתימתו על חוזה זה תהווה הסכמתו לביטול רישום החכירה בלשכת רשום המקרקעין, ובלבד שהעירייה הודיעה לחוכר על כוונתה זו לפחות 60 יום מראש.

61.2 החוכר יהא חייב לפנות את הנכס ולמסרו לידי העירייה כשהוא פנוי מכל אדם וחפץ, חופשי מכל שעבוד, חוב, או זכות של צד ג' כלשהו תוך שלושים יום מתאריך קבלת הדרישה לכך מהעירייה. העירייה תהיה רשאית להשתמש בנכס כראות עיניה ולפי שיקול דעתה המוחלט ולחוכר לא תהא כל דרישה ו/או טענה ו/או תביעה מכל סוג שהוא כלפי העירייה לתשלום כלשהו בקשר להקמת המבנה, החזקתו, השימוש בו והחזרת החזקה בו לעירייה.

61.3 לא קיים החוכר התחייבותו האמורה בס"ק 2 לעיל תהא העירייה רשאית להיכנס לנכס, לתפוס את החזקה בו וכן לנקוט בכל הפעולות על פי כל דין למימוש זכויותיה והחוכר ישא בכל ההוצאות שיגרמו לעירייה בשל שימוש העירייה בזכותה זו.

61.4 החוכר ישא בכל התשלומים, המיסים, ו/או החיובים הכספיים שיגרמו למי מן הצדדים כתוצאה מביטול החוזה.

לד. רישום החכירה

62. החוכר מתחייב לרשום את החכירה בלשכת רשום המקרקעין תוך 6 חודשים מיום שהדבר יתאפשר מבחינת הדין. העירייה תסייע לחוכר לרשום את החכירה במידה ולא תהיה מניעה חוקית לכך.

63. החוכר יכין את התיקים הדרושים לשם רישום החכירה, אך אם לא יעשה כן תוך המועד האמור תהא

נוהל הקצאת קרקעות ומבנים ללא תמורה או בתמורה חלקית

נספח ז' – חוזה חכירה למטרת הקצאת קרקע לפיתוח ובניה

העירייה רשאית, לפי בחירתה, להכין בעצמה את התיקים כאמור ולחייב את החוכר בשכר טרחת עו"ד בגין כך וכן במלוא הוצאותיה בגין כך.

- 64.1. 64. החוכר יישא בכל ההוצאות הכרוכות בחתימת הסכם זה, ביצועו ומימוש הוראותיו, לרבות הכנת הניירת והמפות הדרושות, כל ההוצאות בגין רישום המגרש או חידוש רישום, חלוקה, הפרדה, ו/או פרצלציה, הכנת מדידות ומפות חלוקה לצורכי רישום וכל הכרוך בכך, אגרות רישום שטר חכירה המשתלמות בלשכת רשום המקרקעין וכן הוצאות ביטול שטרי חכירה, והמצאת הביטחונות הנדרשים לפי הסכם זה
- 64.2. החוכר ישלם כל ההוצאות החלות עליו מיד, לפי דרישת העירייה.

65. החוכר מתחייב להופיע בלשכת רישום המקרקעין ו/או לפני עו"ד בכל עת שיידרש על ידי העירייה ולחתום על כל שהמסמכים הדרושים לשם רישום החכירה.

לה. שינויים בתנאי החוזה

66. מבלי לגרוע מדרישות נוספות המופיעות בהסכם זה, מוסכם בזאת כי שינוי בתנאי הסכם זה או כל הסכמה למעשה אשר חורגים ממסגרת ההתחייבויות של החוכר לפי חוזה זה יכולים להיעשות אך ורק בכתב, בחתימת שני הצדדים ע"י המוסמכים כדין מטעמם.

67. כל התנהגות לאחר חתימת הסכם זה אשר תעמוד בניגוד לתנאיו או לחלק מתנאיו או בתוספת להם, לא תשמש כשינוי רגיל או מכללא של תנאי הסכם זה, אלא אם ניתנה לכך הסכמה מראש ובכתב ע"י העירייה.

68. שום ויתור, הנחה, הימנעות מפעולה במועדה או ארכה מצד העירייה לא ייחשבו כויתור על זכויותיה ולא ישמשו כמניעה לתביעת פינוי או תביעה אחרת על ידה, אלא אם כן ויתרה העירייה על זכויותיה במפורש ובכתב על ידי מי שמוסמך לשנות מתנאי הסכם זה.

לו. פרוק התאגיד

69. במקרה שהחוכר יחדל להיות תאגיד המאוגד כדין, תפקע החכירה והחזקה בנכס וזכות השימוש בו יחזרו לידי העירייה, לאלתר, ויחולו הוראות סעיף 51 לעיל בשינויים המחויבים.

לז. מקום שיפוט

70. מוסכם על ידי הצדדים, כי לבית המשפט השלום בעכו ולבית המשפט המחוזי בחיפה, לפי העניין, תהא סמכות ייחודית ובלעדית לדון בכל תובענה אשר תתגלע בין הצדדים בכל הקשור והכרוך בחוזה זה או הנובע ממנו.

לח. כתובות והודעות

- 71.1. 71. מסמך או הודעה לעניין הסכם זה ישלחו בדואר רשום או באמצעות הפקסימיליה בליווי אישור טלפוני או במסירה אישית לפי כתובת הצדדים כמצוין במבוא להסכם זה.
- 71.2. כל מסמך שנשלח בדואר רשום כאמור, יראו אותו כאילו נתקבל על ידי הנמען עם תום 3 ימי עסקים מתאריך המשלוח. מסמך שנשלח במסירה אישית או בפקסימיליה יראו אותו כאילו נתקבל על ידי הנמען במועד מסירתו על ידי השליח בכתובת הנמען, או במועד קבלת אישור טלפוני לקבלת הפקס על ידי הנמען, לפי העניין.

נוהל הקצאת קרקעות ומבנים ללא תמורה
או בתמורה חלקית



נספח ז' – חוזה חכירה למטרת הקצאת קרקע לפיתוח ובניה

ולראיה באו הצדדים על החתום

 החוכר

 עיריית עכו

 אישור השר

 תאריך

הסכם זה מאושר לחתימת העירייה.

לחתימת ההסכם קדם הליך הקצאת קרקע כדין בהתאם
לנוהל הקצאת קרקעות ומבנים ללא תמורה או בתמורה
סמלית.

ההסכם קיבל אישור מועצת עיריית עכו
בישיבתה _____ מיום _____.

ההסכם קיבל אישור שר הפנים ביום _____.

 חתימה

 תאריך

אני הח"מ _____ עו"ד מאשר בזה כי

ה"ה: _____ ת.ז. _____.

ו- _____ ת.ז. _____.

החתומים על הסכם זה בשם החוכר, הינם מנהלי עמותת
" _____ " ורשאים על פי תקנותיה ו/או

על פי דין לחתום בשם החוכר וכי חתימתם על הסכם זה
בצירוף חותמת העמותה מחייבת את החוכר לכל דבר
ועניין.

 חתימה

 תאריך

.doc16747_חווזה:\bar\archive16\



נוהל הקצאת קרקעות ומבנים ללא תמורה או בתמורה חלקית

נספח ז' – חוזה חכירה למטרת הקצאת קרקע לפיתוח ובניה

נספח ג' לחוזה חכירה

יפוי כוח בלתי חוזר

אנו הח"מ, _____, ע.ר. _____.

מייפים בזאת את כוחה של עיריית עכו ו/או עוה"ד כנרת הדר ו/או איילת השחר מיכאלי ו/או מיטל רץ רויטקוף ו/או לירז אלהרר-כהן ו/או סיון קמחי ו/או כל אדם אחר המורשה מטעם עיריית עכו, לעשות בשמנו ובמקומנו את הפעולות דלקמן, כולן או מקצתן, לגבי הנכס הידוע כגוש _____, חלקה _____ (להלן: "הנכס"):

לחתום בשמנו ובמקומנו על כל מסמך ובין היתר על כל אישור קבלה, שטרי עסקות, רישום חכירה, ביטול רישום חכירה, מפות תשריטים וכל מסמך אחר הדרוש לשם ביצוע הפעולות הבאות, כולן או מקצתן; איחוד וחלוקת הנכס, רישום בית משותף על הנכס, ביטול רישום בית משותף על הנכס, תיקון או ביטול של תקנון בית משותף או צו בית משותף שעל הנכס בנוגע לכל עניין הנזכר בהם, לרבות רישום או תיקון הצמדות, כגון גג הבית, חצר הבית או כל חלק אחר ברכוש המשותף של הבית, רישום חכירה בנכס או ביטולה או תיקונה, או צמצומה, או הרחבתה, ביטול או רישום הערת אזהרה כלשהי וכן לעשות כל פעולה שהעירייה הוסמכה לעשותה בחוזה בגינו ניתן יפוי כוח זה (חוזה מס' _____). כל הפעולות המנויות לעיל אפשר שיעשו בתמורה או שלא בתמורה.

להופיע בשמנו ובמקומנו בפני כל אדם, גוף משפטי, מוסד ממשלתי או עירוני או כל רשות מוסמכת, ולחתום לשם כך על כל מסמך הדרוש לשם ביצוע הפעולות האמורות לעיל, וכן קבלת אישורים ו/או היתרים וכיוצא באלה.

לשלם בשמנו ובמקומנו כל הוצאות, מסים היטלים ואגרות לשם ביצוע הפעולות האמורות לעיל.

"הנכס" המוזכר ברישא לייפוי כוח זה משמעותו כל חלקת/ות האדמה ו/או קטעים ממנה/מהן שבגוש/ים המפורטים ברישא לייפוי כוח זה ו/או כל חלקת אדמה אחרת לרבות חלק ממנה שתיווצר עקב פיצול כל חלקת/ות האדמה שבגוש/ים הנ"ל למספר חלקות חדשות, או לכל צירוף של חלקות אדמה או לצירוף של חלקי אדמה, לרבות כל הבנוי והמחובר אליהם ו/או שייבנה ויחובר אליהם.

מיופה כוחנו יהיה רשאי להעביר סמכויותיו לפי יפוי כוח זה לאחר או לאחרים לפי שיקול דעתו הבלעדי.

יפוי כוח זה יהיה בלתי חוזר ויחייב אף את יורשינו אחרינו הואיל וזכויות צד שלישי, דהיינו עיריית עכו, תלויות בו.

אני הח"מ, _____, עו"ד, מ.ר. _____, מאשר כי

נושא ת.ז. _____.

ו _____ נושא ת.ז. _____ חתמו בפני על יפוי כוח זה

וכי חתימתם בתוספת חותמת העמותה _____ הינה חתימה מחייבת בשם העמותה

, ע.ר. _____.

עו"ד,

**נוהל הקצאת קרקעות ומבנים ללא תמורה
או בתמורה חלקית**

נספח ז' – חוזה חכירה למטרת הקצאת קרקע לפיתוח ובניה

נספח ז'/1 לחוזה חכירה

לכבוד

עיריית עכו (להלן: "העירייה")

ויצמן 35, עכו

א.ג.ג.,

הנדון: אישור על קיום ביטוחים של _____ (להלן: "החוכר" ו "הקבלן מטעמו" שניהם ביחד יקראו: "הקבלן") בגין עבודות הקמת מבנה ו/או הרחבה ו/או התאמה ו/או שיפוצים ו/או תחזוקה ו/או עבודות שונות במבנה (מחק את המיותר) בקומת _____ בשטח _____ מ"ר, על קרקע תפוסה בשטח _____ מ"ר, במגרש _____ ברחוב _____ בעכו הידוע כגוש _____, חלקה _____ (להלן: "הנכס") בהיקף של _____ ש"ח (להלן: "העבודות")

אנו הח"מ _____ חברה לביטוח בע"מ מצהירים ומאשרים בזאת כדלהלן:

1. אנו ערכנו לבקשת הקבלן פוליסות לביטוח בקשר עם ביצוע העבודות כמפורט להלן:
א. ביטוח עבודות קבלניות בגין העבודות בערך כולל של _____ ₪ (פוליסה מספר _____) (להלן: _____)

פרק א' - ביטוח רכוש, בכפוף להשתתפות עצמית בסך _____ ש"ח [לא יותר מ 40,000 ₪] הכולל גם כיסוי לרעידת אדמה ונזקי טבע בכפוף להשתתפות עצמית כמקובל לגבי סיכונים אלה, והרחבות כיסוי על בסיס נזק ראשון שאינו כפוף לתת ביטוח עבור:

הרחבת הכיסוי	גבול אחריות/פירוט ההרחבה
(1) רכוש סמוך	בסכום השווה ל- 10% מסכום ביטוח העבודות, אך לא פחות מסך 300,000 ₪.
(2) רכוש שעליו עובדים	בסכום השווה ל- 10% מסכום ביטוח העבודות, אך לא פחות מסך 300,000 ₪.
(3) פינוי הריסות	בסכום השווה ל- 10% מסכום ביטוח העבודות, אך לא פחות מסך 150,000 ₪.
(4) נזק ישיר כתוצאה מתכנון לקוי, עבודה לקויה וחומרים לקויים	בסכום השווה ל- 10% מסכום ביטוח העבודות, אך לא פחות מסך 300,000 ₪.

פרק ב' - ביטוח אחריות חוקית כלפי הציבור ("ביטוח צד שלישי") על פי דין המכסה אחריות בגין מעשה או מחדל של הקבלן ו/או של העובדים הנשלחים על ידו לרבות קבלני משנה ועובדיהם וכל הפועל בשמו ומטעמו של הקבלן, כתוצאה מהעבודות ו/או בקשר עם העבודות, בגבול אחריות בסך 6,000,000 ₪ לתובע, למקרה ביטוח אחד ולתקופת הביטוח ובכפוף להשתתפות עצמית שלא תעלה על סך 40,000 ₪ לכל מקרה ביטוח.

הביטוח מורחב לכסות גם:

הרחבת הכיסוי	גבול אחריות/פירוט ההרחבה
אחריות לנזקים לרכוש המרשה אשר הקבלן פועל בו, לרכוש סמוך, ולכל רכוש אחר של המרשה	מעל לסכומים המבטוחים תחת סעיפי הכיסוי של רכוש סמוך ורכוש עליו עובדים, כמפורט לעיל, אולם גבול האחריות הכולל של המבטחת בגין נזקים כאמור לא יעלה על גבול האחריות על פי פרק ב'.
אחריות בגין נזקי גוף הנגרמים במישרין או בעקיפין על ידי שימוש בציוד מכני הנדסי שאין חובה חוקית לבטחו	מלוא גבול האחריות ולא יותר מ- 1,000,000 ₪ לכל מקרה ביטוח
תביעות תחלוף של המוסד לביטוח לאומי, כלפי העירייה.	במלוא (100%) גבול האחריות
אחריות בגין נזק לכבלים, צינורות ומתקנים תת-קרקעיים, ונזקים עקיפים כתוצאה מכך	עד 25% מגבול האחריות הכולל בפוליסה. לגבי נזקים עקיפים - 400,000 ₪

נוהל הקצאת קרקעות ומבנים ללא תמורה או בתמורה חלקית

נספח ז' – חוזה חכירה למטרת הקצאת קרקע לפיתוח ובניה

- פרק ג' - ביטוח חבות מעבידים** בגין כל העובדים המועסקים ע"י הקבלן בבצוע העבודות, לרבות קבלני משנה ועובדיהם בגבולות אחריות בסך 6,000,000 ₪ לתובע ובסך 20,000,000 ₪ למקרה ולתקופת הביטוח.
- הביטוח מורחב לכסות את אחריות המרשה היה ותיחשב כמעביד של מי מהמועסקים על ידי הקבלן וזאת לעניין תאונות עבודה ו/או מחלות מקצוע. הביטוח כפוף להשתתפות עצמית שלא תעלה על סך 10,000 ₪ לתאונת עבודה ולמחלת מקצוע.
3. הפוליסה תהיה בהיקף כיסוי שלא יפחת מתנאי הכיסוי על פי פוליסות "ביט" התקפות במועד התחלת הביטוח ובכפוף לשינויים להרחבות ולתוספות המפורטים באישור זה. הפוליסה לביטוח עבודות קבלניות מורחבת לכלול כיסוי לתקופת תחזוקה מורחבת בת 12 חודשים ממועד מסירת העבודות.
3. ביטוח העבודות הקבלניות יערך לתקופה מתאריך _____ עד _____ (שני התאריכים נכללים) (____ חודשים) וכן לתקופת התחזוקה המורחבת בת 12 חודשים.
4. הננו מאשרים כי על פי דרישת הקבלן ו/או העירייה שתועבר אלינו בכתב מפעם לפעם יוארכו הביטוחים לתקופות נוספות כפי שיצויין בדרישה. ידוע לנו כי הקבלן נושא בעלויות הביטוח הנוספות הנובעות מהארכות אלה.
5. בפוליסות הביטוח של הקבלן ייכלל סעיף ויתור על תחלוף כנגד העירייה, וחברות בנות של העירייה, עובדי העירייה. ויתור על תחלוף לא יחול לטובת מי שגרם לנזק בכוונת זדון.
6. אנו מאשרים כי בכל הביטוחים הנזכרים:
- (ו) "המבוטח" בפוליסה יהיה החוכר ו/או הקבלן ו/או העירייה ו/או קבלנים מבצעי עבודות ו/או קבלני משנה ועובדים של הנ"ל.
"העירייה"- עיריית עכו ו/או חברות בת ו/או חברות מסונפות ו/או עובדיהן ו/או מנהליהן של כל הנ"ל.
- (ז) הביטוח יכלול סעיף אחריות צולבת.
- (ח) נכלל תנאי הקובע כי הפוליסות אינן ניתנות לביטול ולא לשינוי לרעה במהלך תקופת הביטוח ותקופות ההארכה, למעט במקרה של אי תשלום דמי הביטוח על ידי הקבלן. במקרה כזה תמסר לקבלן ולעירייה הודעת ביטול בכתב לפחות 60 יום מראש. אולם תשלום לפני שהביטול יכנס לתוקף על ידי הקבלן ו/או על ידי המרשה יבטל את תוקף הודעת הביטול.
- (ט) תגמולי ביטוח בגין נזקים לרכוש העירייה ישולמו לעירייה או למי שהעירייה תורה בכתב לשלם.
- (י) הביטוחים ימשיכו להיות בתוקף מלא עד השלמת מסירת העבודות המבוטחות על כל חלקיהן או תום תקופת הביטוח, המוקדם מביניהן. אולם אם יחל שימוש בעבודות או בחלק מהן, יחול כיסוי מלא לגבי אותו חלק בו החל השימוש בהתאם לתקופת התחזוקה המורחבת.
10. הקבלן לבדו אחראי לתשלום הפרמיות עבור הביטוחים ולתשלום סכומי ההשתתפות העצמית במקרה נזק.
11. הננו מאשרים כי הביטוחים המפורטים באישור זה קודמים לכל ביטוח שנערך על ידי העירייה, וכל סעיף (אם יש כזה) המפקיע או מקטין או מגביל בדרך כלשהי את אחריותנו כאשר קיים ביטוח אחר לא יופעל כלפי העירייה, ולגבי העירייה הביטוח על פי הפוליסות הנ"ל הוא "ביטוח ראשוני" המזכה את העירייה במלוא השיפוי המגיע לפי תנאיו מבלי שתהיה לנו זכות השתתפות בבטוחי העירייה, ומבלי שתהיה לנו זכות לדרוש ממבטחי העירייה לשאת בנטל החיוב על פי סעיף 59 לחוק חוזה הביטוח התשמ"א – 1981, וכן אנו מוותרים על טענה של "ביטוח כפול" כלפי העירייה וכלפי מבטחיה. אנו מאשרים כי יש לראות באמור בסעיף זה כנאמר גם כלפי מבטחי העירייה.
12. הביטוחים המפורטים באישור זה הינם בהתאם לתנאי הפוליסות המקוריות עד כמה שלא שונו באישור זה ובלבד שאין בשינוי האמור כדי לגרוע מתנאי הפוליסות המקוריות.

תתימה וחותרמת המבטח

שם החותם

תאריך

פרטי סוכן הביטוח: שם _____ טלפון: _____ פקס: _____

נוהל הקצאת קרקעות ומבנים ללא תמורה
או בתמורה חלקית

נספח ז' – חוזה חכירה למטרת הקצאת קרקע לפיתוח ובניה

נספח ז' לחוזה חכירה

לכבוד

עיריית עכו (להלן: "העירייה")

ג.א.ג.,

הנדון: אישור על קיום ביטוחים של _____ (להלן: "החוכר") בגין מבנה בקומת
בשטח _____ מ"ר, על קרקע תפוסה בשטח _____ מ"ר, במגרש _____ ברחוב
בעכו הידוע כגוש _____, חלקה _____ (להלן: "המבנה" ו/או
"הנכס")
למטרת _____ (להלן: "השימוש" ו/או "הפעילות")

אנו הח"מ _____ חברה לביטוח בע"מ מאשרים בזאת כדלהלן:

1. אנו ערכנו לחוכר פוליסות לביטוח בגין השימוש בנכס ו/או כללנו את השימוש בנכס בפוליסות קיימות של החוכר, כמפורט להלן:

<p>לכיסוי אחריות על פי דין ישראלי של החוכר המכסה את אחריות החוכר ו/או מי מטעמו בגין אבדן ו/או נזק לגוף ו/או לרכוש שייגרמו לצד שלישי כלשהו ו/או לעירייה ו/או לעובדיה בגין ו/או בקשר לכל פעילות המתבצעת בנכס ו/או בקשר עם השימוש בנכס.</p> <p>סך 4,000,000 ש"ח למקרה ולתקופת ביטוח שנתית.</p> <p>4. הפוליסה כוללת סעיף אחריות צולבת.</p> <p>5. הביטוח מכסה תביעות תחלוף של המל"ל (בכפוף לסעיף 328 לחוק הביטוח הלאומי), כלפי העירייה.</p> <p>6. הפוליסה כוללת את העירייה כמבוטח נוסף בקשר למעשי ו/או מחדלי החוכר.</p>	<p>א. ביטוח אחריות חוקית כלפי הציבור ("ביטוח צד שלישי") פוליסה מספר _____</p> <p>גבולות אחריות:</p> <p>תנאים מיוחדים:</p>
<p>כיסוי אחריות החוכר כלפי כל העובדים המועסקים על ידו בנכס ו/או בקשר עם השימוש בנכס בגין תאונות עבודה ו/או מחלות מקצוע.</p>	<p>ב. ביטוח חבות מעבידים פוליסה מס' _____</p>
<p>למקרה ₪ 6,000,000 לתקופה ₪ 20,000,000</p>	<p>גבולות אחריות:</p>
<p>הפוליסה מורחבת לכסות את חבות העירייה כלפי עובדים המועסקים על ידי החוכר (לרבות קבלנים, קבלני משנה ועובדיהם ככל ויחשבו עובדים של החוכר) בגין תאונות עבודה ו/או מחלות מקצוע שנגרמו בקשר עם השימוש בנכס, היה והעירייה תחשב כמעבידתם.</p>	<p>הרחבות ותנאים מיוחדים:</p>
<p>מבנה הנכס וצמודותיו ותכולתו וכן שינויים, שיפורים ותוספות למבנה שנעשו על ידי ו/או עבור החוכר וכל ציוד או רכוש בפיקוחו או בבעלותו של החוכר, על בסיס ערך כינון מפני הסיכונים המקובלים בביטוח "אש מורחב" ומבלי לגרוע מכלליות האמור לרבות אש, עשן, רעידת אדמה, נזקי טבע, התפוצצות, פגיעה תאונתית (IMPACT) ונזק בזדון.</p> <p>סכום ביטוח עבור מבנה הנכס וצמודותיו _____ ₪ (על בסיס ערך כינון).</p> <p>1. שם המבוטח – החוכר ו/או העירייה.</p> <p>2. תגמולי ביטוח בגין נזקים למבנה הנכס וצמודותיו (מעל 200,000 ש"ח) ישולמו לעירייה או למוי שהעירייה תורה בכתב לשלם.</p>	<p>ג. ביטוח רכוש "אש מורחב" פוליסה מספר _____</p> <p>תנאים מיוחדים:</p>

2. תקופת הביטוח היא החל מ- _____ ועד _____ (כולל).

3. בכל הפוליסות הנזכרות נכללים הסעיפים הבאים:

**נוהל הקצאת קרקעות ומבנים ללא תמורה
או בתמורה חלקית**

נספח ז' – חוזה חכירה למטרת הקצאת קרקע לפיתוח ובניה

- ה. "העירייה"- עיריית עכו ו/או חברות בנות ו/או עובדיהן ו/או מנהליהן של כל הנ"ל.
- ו. ביטול זכות השיבוב ו/או התחלוף כלפי העירייה ועובדיה, למעט כלפי מי שגרם לנזק בזדון.
- ז. הביטוחים לא יהיו ניתנים לביטול ביוזמת החוכר ו/או ביוזמתו ו/או לשינוי תנאיהם לרעה, אלא לאחר שנשלח גם לעירייה הודעה בכתב, במכתב רשום, 30 יום לפחות לפני מועד הביטול ו/או השינוי המבוקש.
- ח. היקף הכיסוי בפוליסות לא יפחת מהיקף הכיסוי על פי פוליסות "ביט" של קבוצת כלל ביטוח התקפות במועד התחלת הביטוח.
4. החוכר לבדו אחראי לתשלום דמי הביטוח עבור כל הפוליסות ולתשלום ההשתתפויות העצמיות הקבועות בהן.
6. כל סעיף בפוליסות (אם יש כזה) המפקיע או מקטין או מגביל בדרך כלשהי את אחריותנו כאשר קיים ביטוח אחר לא יופעל כלפי העירייה וכלפי מבטחיה, ולגבי העירייה הביטוח על פי הפוליסות הנ"ל הוא "ביטוח ראשוני", המזכה אותם במלוא השיפוי המגיע לפי תנאיו, ללא זכות השתתפות בביטוחיו מבלי שתהיה לנו זכות תביעה ממבטחי העירייה להשתתף בנטל החיוב כאמור בסעיף 59 לחוק חוזה הביטוח תשמ"א – 1981, ולמען הסר ספק אנו מוותרים על טענה של ביטוח כפל כלפי הנ"ל.
6. הביטוחים המפורטים באישור זה הינם בהתאם לתנאי הפוליסות המקוריות עד כמה שלא שונו במפורש באישור זה ובלבד שאין בשינוי האמור כדי לגרוע מתנאי הפוליסות המקוריות.

חתימת חברת הביטוח

שמות החותמים

תאריך

פרטי סוכן הביטוח: _____ טלפון _____ פקס _____



נוהל הקצאת קרקעות ומבנים ללא תמורה או בתמורה חלקית

נספח ז' – חוזה חכירה למטרת הקצאת קרקע לפיתוח ובניה

נספח ה' לחוזה חכירה

תאריך: _____

לכבוד
עיריית עכו
ויצמן 35, עכו
א.ג.נ.,

הנדון: ערבות בנקאית

על פי בקשת _____, ע.ר. _____ (להלן: "החוכר") אנו ערבים בזה
כלפיכם לסילוק כל סכום עד לסך של 100,000 ₪ (מאה אלף ש"ח) וזאת בקשר עם הסכם חכירת נכס
מקרקעין ביניכם לבין החוכר לגבי נכס הידוע כגוש _____, חלקה _____.

אנו מתחייבים לשלם לכם כל סכום או סכומים עד לסך הנ"ל, צמוד למדד מחירי תשומה בבניה למגורים
(כללי) בשיעור ההתייקרות בין המדד שפורסם עבור חודש _____ לבין המדד שפורסם סמוך
לפני יום תשלום סכום הערבות, תוך 14 יום מקבלת דרישתכם הראשונה בכתב שתגיע אלינו, מבלי להטיל
עליכם לבסס או לנמק את דרישתכם בתהליך כלשהו או באופן כלשהו, או לדרוש את הסכום תחילה מאת
החוכר בתביעה משפטית או בכל דרך אחרת, ומבלי לטעון כלפיכם טענת הגנה כלשהי שיכולה לעמוד
לחוכר בקשר לחיוב כלשהו כלפיכם.

אתם תהיו רשאים לדרוש מאתנו את תשלומי של הסכום הנ"ל בפעם אחת או במספר דרישות, שכל אחת
מהן מתייחסת לחלק מהסכום הנ"ל בלבד, בתנאי שסך דרישותיכם לא יעלה על הסך הכולל הנ"ל.

ערבות זו הינה בלתי חוזרת ובלתי תלויה ולא ניתנת לביטול.

ערבות זו תישאר בתוקפה עד _____ ועד בכלל.

דרישה שתגיע אלינו אחרי _____ לא תענה.

לאחר יום _____ ערבותינו זו בטלה ומבוטלת.

ערבות זו אינה ניתנת להעברה ולהסבה בכל צורה שהיא.

דרישה בפקסימיליה לא תחשב כדרישה לעניין כתב ערבות זה.

בנק



נוהל הקצאת קרקעות ומבנים ללא תמורה
או בתמורה חלקית

נספח ז' – חוזה חכירה למטרת הקצאת קרקע לפיתוח ובניה

נספח ו' לחוזה חכירה

לכבוד
עיריית עכו (להלן: "העירייה")
ויצמן 35, עכו

ג.א.ג.,

הנדון: התחייבות אישית להפעלת הנכס למטרת החכירה בלבד

אנו מנהלי החוכר _____, ע.ר. _____ (להלן: "החוכר") מתחייבים בזאת אישית ביחד ולחוד כי הנכס הידוע כגוש _____ חלקה _____ ברחוב _____ עכו (להלן: "הנכס") יופעל על ידי החוכר בהתאם למטרת החכירה בלבד, קרי לשם הפעלת וניהול _____ בלבד.

ידוע לנו כי הפעלת הנכס למטרת החכירה הינה תנאי עיקרי מתנאי ההסכם בין החוכר לעירייה וכל חריגה מהתחייבות זו תביא לביטול ההסכם בין העירייה לחוכר ותחייב השבת הנכס לעירייה וביטול חוזה החכירה, כקבוע בהסכם החכירה מיום _____ (הסכם מס' _____).

אנו מתחייבים להודיעכם על כל שינוי בהנהלת החוכר ולהעביר אליכם, עם כל שינוי בהרכב ההנהלה, התחייבות חדשה בנוסח התחייבות זו, חתומה על ידי מנהליו החדשים של החוכר.

_____, ת.ז. _____ תאריך _____ חתימה _____

_____, ת.ז. _____ תאריך _____ חתימה _____

_____, ת.ז. _____ תאריך _____ חתימה _____

אני הח"מ _____, עו"ד מ.ר. _____ מאשר כי כתב התחייבות זה נחתם בפניי על ידי _____, ת.ז. _____; _____, ת.ז. _____, לאחר שהזדהו ב- _____, ת.ז. _____, _____ לאחר שתעודות זהות.

חתימת עוה"ד

תאריך

doc.16747_חוזה\bar\archive16