

הלשכה המשפטית
נכסים והתקשרויות

ד' ניסן תשע"ח
20 מרץ 2018



לכבוד
הגב' מיכל הירש נגרי
מנכ"לית העירייה
כ א נ

ג.נ.,

הנדון: אישור מועצת עיר להסכם הארכת הקצאה
בין עיריית רעננה ללעמותה למען האזרח הוותיק רעננה (ע"ר 580056497)
בנוגע למרכז היום ומרכז תעסוקה כושר ופנאי,
לרבות עבור הקמת והפעלת חדר כושר בקומת המרתף במרכז התעסוקה,
בגוש 7654 חלק מחלקה 17 וחלק מחלקה 354
בשטח של כ 490 מ"ר בקומת המרתף (+ 35 מ"ר בקומת הקרקע)

אודה על קבלת אישור מועצת עיר להסכם שבנדון.
מצ"ב חוות דעת משפטית.

בכבוד רב,

דפנה קינן, עו"ד
המועצת המשפטית
דפנה קינן
היועצת המשפטית
נ.ר. 11097



לכבוד
הגב' מיכל הירש נגרי, מנכ"לית העיריה
וחברי מועצת העיר
כ א נ
א.ג.נ.

**הנדון : אישור מועצת עיר להסכם הארכת הקצאה
בין עיריית רעננה לעמותה למען האזרח הוותיק רעננה (ע"ר 580056497)
בנוגע למרכז היום ומרכז תעסוקה כושר ופנאי,
לרבות עבור הקמת והפעלת חדר כושר בקומת המרתף במרכז התעסוקה,
בגוש 7654 חלק מחלקה 17 וחלק מחלקה 354
בשטח של כ 490 מ"ר בקומת המרתף (+ כ 35 מ"ר בקומת הקרקע)**

להלן חוות הדעת משפטית בנוגע לעניין שבנדון, כדלקמן:

1. העירייה הינה הבעלים של שב"צ בגוש 7654 חלקה 354 ולטובתה רשומה הערה לפי סעיף 19 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) בגין הפקעת שב"צ בחלקה 720.
2. בין העיריה לעמותה קיים הסכם בנוגע למרכז היום ומרכז תעסוקה כושר ופנאי, שתוקפו מיום 1.4.2000 ועד 31.3.2024.
3. העמותה הגישה בקשה להקמת והפעלת חדר כושר במרתף במרכז התעסוקה בשטח של כ 490 מ"ר (וכ 35 מ"ר בקומת הקרקע), תוך בקשה להארכת ההסכם הקיים (בהתחשב בתרומה לעמותה למימון הבניה).
4. וועדת ההקצאות המקצועית, קיימה דיון בנושא בישיבה מיום 27.9.16, והחליטה להמליץ על אישור הארכת תקופת הקצאת הקרקע לעמותה במקרקעין הנדונים, בנוגע למרכז היום ומרכז תעסוקה כושר ופנאי, ובכלל זה עבור הקמת והפעלת חדר כושר בקומת המרתף במרכז התעסוקה, בשטח של כ 490 מ"ר בקומת המרתף (+כ-35 מ"ר בקומת הקרקע), לתקופה של עשר שנים ממועד תום ההסכם המקורי, היינו עד ליום 31.3.34 ובנוסף, אופציה לעירייה להארכת ההסכם לעשר שנים נוספות.
5. בהתאם לכך, נעשו פרסומים בהתאם לנוהל ולא התקבלו התנגדויות.
6. מועצת העיר בישיבתה מיום 28.12.17 אישרה את הארכת תקופת ההקצאה כאמור לעיל.
7. בהתאם, מצ"ב נוסח ההסכם שנערך, המובא לפי סעיף 188 לפקודת העיריות לאישור המועצה.
8. לאור האמור לעיל, מתבקשת מועצת העיר לאשר את ההסכם.

בכבוד רב,
דפנה קינן, עו"ד
היועצת המשפטית



הארכת הסכם רשות ועדכונים

שנערך ונחתם ברעננה ביום _____ לחודש _____ שנת 2018

עיריית רעננה
מרחוב אחוזה 103, רעננה
(להלן - "העירייה")

בין:

מצד אחד

העמותה למען האזרח הוותיק רעננה (ע"ר 580056497)

מרחוב _____
טלפון _____
פקס _____
ע"י המוסמכים לחתום בשמה:

1. _____ ת.ז. _____
2. _____ ת.ז. _____

("העמותה")

מצד שני

והואיל: והעירייה הינה הבעלים של המקרקעין בגוש 7654 חלקה 354 ולטובתה רשומה הערה לפי סעיף 19 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) בגוש 7654 חלקה 17.

והואיל: ומטרותיה העיקריות של העמותה הן קיום, פיתוח וניהול שירותים קהילתיים לקשישים.

והואיל: ובין העירייה לעמותה קיים הסכם בנוגע למרכז היום ומרכז תעסוקה כושר ופנאי, שתוקפו מיום 1.4.2000 ועד 31.3.2024 (הסכם מס' 144/2000), בנוגע לגוש 7654 חלק מחלקה 17 וחלק מחלקה 354 (להלן: הנכס/המגרש/המקרקעין), וכן תיקונים מיום 4.11.02 ומיום 4.11.07 (להלן: ההסכם הקיים/ההסכם המקורי), לרבות הסכמים עם צדדים שלישיים - הסכם מס' 106/05 מיום 2/2/2005, הסכם מס' 280/08 מיום 20.8.08 והסכם מול המוסד לביטוח לאומי לענין הרחבה ושיפוץ.

והעמותה הגישה בקשה להאריך את ההסכם הקיים וכן לקבל רשות להקמת והפעלת חדר כושר במרתף במרכז התעסוקה בשטח של כ 490 מ"ר (וכ 35 מ"ר בקומת הקרקע).

והואיל:

והואיל: וועדת ההקצאות המקצועית, קיימה דיון בנושא בישיבה מיום 27.9.16, והחליטה להמליץ על אישור הארכת תקופת הקצאת הקרקע לעמותה במקרקעין הנדונים, בנוגע למרכז היום ומרכז תעסוקה כושר ופנאי, ובכלל זה עבור הקמת והפעלת חדר כושר בקומת המרתף במרכז התעסוקה, בשטח של כ 490 מ"ר בקומת המרתף (+כ-35 מ"ר בקומת הקרקע), לתקופה של עשר שנים ממועד תום ההסכם המקורי, היינו עד ליום 31.3.34 ובנוסף, אופציה לעירייה להארכת ההסכם לעשר שנים נוספות.

והואיל והתקבל אישור מועצת העיר מיום 28.12.17 לאמור לעיל.

והואיל: והעירייה מוכנה להעמיד הנכס לרשותה של העמותה הכל בכפוף לתנאי הסכם זה והוראותיו להלן;

והואיל: וידוע לעמותה שחווה זה מותלה בקבלת אישור מועצת העיר ויכנס לתוקפו רק בכפוף לאישור מועצת העיר.

אי לכך הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. המבוא להסכם זה והנספחים המצורפים אליו מהווים חלק אחד ובלתי נפרד הימנו.
2. 2.1 רשות השימוש המוענקת לעמותה בנכס על פי הסכם זה הינה לשם הפעלת מרכז יום ומרכז תעסוקה כושר ופנאי במקרקעין (להלן: **המרכזים**), וכן עבור הקמת והפעלת חדר כושר בקומת המרתף במרכז התעסוקה, בשטח של כ 490 מ"ר בקומת המרתף (+כ-35 מ"ר בקומת הקרקע) (להלן: **חדר הכושר**), הכל בהתאם ובכפוף למפורט בהסכם זה ובכפוף לקבלת אישור מועצת עיר להסכם זה.
- 2.2 העמותה אחראית לכל הכרוך בהקמת חדר הכושר, על כל הפעולות והעלויות הכרוכות בכך, לרבות כל הנדרש לשם קבלת היתר כדין וקיום תנאיו (אם וככל שינתן), הכל באחריות העמותה ועל חשבונה.
3. העמותה מצהירה בזאת כי:
 - א. החותמים על הסכם זה מצהירים כי הם מוסמכים לחתום בשם העמותה.
 1. מטרתיה הן להקים, לקיים, להחזיק ולנהל שירותים קהילתיים לקשישים.
 2. לא תעשה בנכס פעילות עסקית ומסחרית למטרות רווח.

3. לא תתקיים בנכס כל פעילות פוליטית או מפלגתית.
4. העמותה תאפשר לעובדי העירייה להיכנס ולבקר בנכס, על כל מתקניו, ולעיין בספרי העמותה, לרבות ספרי החשבונות, לצורך פיקוח על קיום התחייבויותיה על פי החוזה.
5. העמותה תמציא לעירייה מידי שנת כספים דיווחים כספיים, ונוספים ככל שתידרש ע"י העירייה, בקשר לאופן השימוש בקרקע.
6. העמותה תעמוד בתנאים המיוחדים ובתבחינים הכלליים בהתאם לנוהל הקצאת מקרקעין.
- ב. הפרת סעיף א' לעיל תביא לביטול ההסכם ולהשבת הנכס לידי העירייה.
- ג. העמותה מצהירה כי מטרת הרשות הינה כמפורט בהסכם זה, וכי היא לא תהא רשאית להשתמש בנכס למטרה אחרת מהקבוע בהסכם זה.
- ד. העמותה מצהירה כי כל פעילות שתתקיים על הקרקע המוקצית תהיה בהתאם לחוקים, התקנות והוראות הדין.
4. א. רשות השימוש עבור המשך הפעלת מרכז היום ומרכז תעסוקה כושר ופנאי והפעלת חדר הכושר לאחר השלמת בנייתו וקבלת תעודת גמר לו, הינה עד ליום 31.3.34.
- ב. לעירייה האופציה להאריך את תקופת ההסכם ב 10 שנים נוספות, לאחר קבלת חוות דעת מהאגף לשירותים חברתיים המאשרת כי נערכה בדיקה והקרקע עדיין משמשת את אותו גוף לאותו שימוש כאמור בחוזה זה, וקבלת אישור מועצת העיר.
- ג. רשות השימוש לשם הקמת חדר הכושר הינה למשך 3 שנים ממועד החתימה על ההסכם (לאחר אישור מועצת העיר להסכם זה).
- העירייה תהא רשאית להאריך את תקופת הרשות עבור בניית חדר הכושר, במידה ותשתכנע כי יש צורך בכך לאור נימוקים ואסמכתאות שיוצגו על ידי העמותה.
- ד. השימוש בחדר הכושר הינו בכפוף לקבלת תעודת גמר, היתר בניה כדין, רישיון עסק אם וככל שנדרש על פי כל דין, וקיום הפעילות על ידי העמותה ועל חשבונה בהתאם לכל הכללים על פי כל דין לענין הפעלת חדר כושר.
- ה. כל תנאי הסכם זה יחולו בשינויים המחויבים על התקופה המוארכת.

.5

- א. העמותה תקים את חדר הכושר על פי התכניות שהוכנו על ידה, ובהתאם להיתר הבניה שינתן לה (אם וככל שינתן) ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה, ועל פי הוראות כל דין - לרבות חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965 ותקנותיו.
- ב. העמותה מצהירה ומתחייבת בזאת, כי העבודות הכרוכות בהקמת חדר הכושר תעשינה על ידי קבלן רשום לעבודות אלה, על פי הוראות חוק רישום קבלנים, תשכ"ט - 1969.
- ג. העמותה מתחייבת כי בכל תקופת קבלת השטח לרשותה, ועוד בטרם ביצוע העבודות וכן במהלך ביצוע העבודות, תשמור על הוראות הבטיחות על פי כל דין, לרבות פקודת הבטיחות בעבודה, תקנות הבטיחות בעבודה השונות כפי שמתעדכנות מעת לעת, תקנות הבטיחות בעבודה (עבודות בניה) התשמ"ח 1988, תקנות בטיחות בעבודה (ציוד מגן אישי), התשנ"ז 1997, לרבות שמירה על הוראות והנחיות ע"י רשות מוסמכת ולרבות הצבת שילוט אזהרה וגידור בשטח שבאחריותה, הכל בהתאם ומבלי לגרוע מהוראות הדין.
- העמותה מתחייבת לקיים את הוראות כל דין בנוגע לבטיחות בנוגע להקמת חדר הכושר וכן בנוגע לשימוש במקום ולפעילות במקום, ובכלל זה לקיים את הוראות נספח הבטיחות המצורף להסכם זה.

.6

- א. העמותה מתחייבת להעביר לעירייה תוכניות מפורטות להקמת חדר הכושר כשהן חתומות בידי מהנדס ובהתאם להוראות כל דין, תוך 6 חודשים מחתימת הצדדים על הסכם זה ואישור מועצת העיר להסכם, או מאישור משרד הפנים, אם וככל שנדרש אישור משרד הפנים, המאוחר מביניהם (או מועד מוסכם אחר).
- ב. העמותה מתחייבת להתחיל בעבודות הקמת חדר הכושר תוך שנה מיום שיינתן לה היתר בניה כדין (או מועד מוסכם אחר, בכפוף לנימוקים ואסמכתאות מטעם העמותה).
- ג. מבלי לגרוע מהאמור לעיל העמותה מתחייבת בזאת כי עבודות הקמת חדר הכושר לרבות קבלת תעודת גמר לחדר הכושר תסתיימנה לא יאוחר מתום תקופת הרשות על פי הסכם זה (או במסגרת ההארכה אם ניתנה).
- ד. ככל שתידרש לכך על ידי העירייה, ובכלל זה העירייה תהא רשאית כתנאי לחתימתה כבעלת המקרקעין על בקשה להיתר בניה, תציג העמותה לעירייה אסמכתאות לשביעות רצון העירייה כי בידה של העמותה

האמצעים הכלכליים המוכחים הנדרשים לשם מימון עלויות הפרויקט , כולו /חלקו.

7. מוסכם בזאת מפורשות על ידי העמותה כי כל ההוצאות הדרושות ו/או הכרוכות בהקמת והפעלת המרכזים וחדר הכושר תחולנה עליה, ועליה בלבד. אין באמור כדי לשלול מהעמותה את הזכות לקבלת כספים ו/או מענקים מכל מקור ציבורי, במידה ויאושר עפ"י כל דין.

"הוצאות" - בסעיף זה - לרבות הוצאות התכנון, ביצוע, אגרות הבניה, אם יחולו, הוצאות פיתוח הנכס וגינונו, הוצאות התקנת התשתית בגבולות הנכס בלבד וכל הוצאה נוספת ו/או אחרת הדרושה ו/או הכרוכה בהקמת חדר הכושר על פי כל דין, ולרבות הוצאות לרכישת רהוט ו/או ציוד ו/או מתקנים לחדר הכושר, אגרות והוצאות פיתוח (אלא אם תהיה פטורה מהם על פי דין). לעניין זה מובהר כי העמותה תהיה רשאית להגיש בקשות לקבלת פטורים מאגרות ותשלומים כאמור בכפוף להוראות כל דין.

8. א. מוסכם בזאת מפורשות, כי מרכז היום ומרכז התעסוקה (כולל חדר הכושר) יהא בכל הזמנים, החל מרגע תחילת הקמתו, בבעלות העירייה, חרף העובדה שהעמותה תישא בהוצאות הקמתו, כפי המפורט בהסכם זה. אין בכך כדי להטיל חבות ו/או אחריות כלשהי על העירייה. אחריות בלעדית לאחזקת המבנה, תקינותו, הנגשתו וכל הנדרש על פי כל דין, לרבות על הפעלתו, הינם של העמותה.

ב. האמור בסעיף א' לעיל אינו גורע מזכויות החזקה במשך כל תקופת הרשות, אשר יהיו בידי העמותה בהתאם להסכם זה ואינו גורם מאחריות העמותה.

ג. העמותה מתחייבת שלא לשנות את השימוש בנכס בכל תקופת החוזה.

9. העמותה מתחייבת בזאת לשאת בכל ההוצאות הדרושות ו/או הכרוכות בהחזקת הנכס על פי הוראות כל דין לרבות כל המסים הממשלתיים והעירוניים ואחרים, החלים או שיחולו על חוכרים בנכס במשך כל תקופת השימוש, לרבות מים, חשמל, טלפון, גז, ארנונה (אלא אם קיים לעמותה פטור על פי כל דין) וכדומה.

10. על מנת למנוע ספק מוסכם ומוצהר בזאת בין הצדדים מפורשות:

א. רשות השימוש הניתנת על פי הסכם זה, אינה מוגנת על ידי חוק הגנת הדייר (נוסח משולב), תשל"ב - 1972 ותקנותיו ו/או כל חוק שיבוא במקומו.

העמותה לא שילמה לעירייה דמי מפתח ו/או כל סכום אחר העלול להיחשב כדמי מפתח.

- ב. מוסכם ומוצהר בין הצדדים, כי הרשות הניתנת לעמותה על פי הסכם זה הינה רשות אישית לעמותה עצמה, ואין רשות זו ניתנת להעברה. העמותה מתחייבת בזאת שלא להעביר את הרשות על פי הסכם זה - כולה או חלקה - לאדם כלשהו ו/או לכל גוף משפטי שהוא, אלא אם תינתן הסכמת העירייה בכתב ומראש.
11. א. העירייה לא תהא אחראית בגין כל נזק, עבירה או מפגע כלשהו שיגרמו לעמותה ו/או לעובדיה ו/או לחברי העמותה ו/או לכל צד שלישי או לרכוש, עקב בניית חדר הכושר ו/או עקב הפעלת המרכזים ו/או השימוש במגרש ע"י העמותה ו/או חברי העמותה ו/או ברשותם ו/או מטעמם ו/או של צד ג' כלשהו, והעמותה בלבד תהיה אחראית כלפי העירייה ו/או כלפי כל גוף ו/או פרט בגין כל נזק, עבירה או מפגע כאמור לעיל, ועל העירייה לא תחול כל אחריות בקשר לכך.
- ב. אם העירייה תחויב לשלם בפסק דין חלוט וסופי או בכל הסדר אשר יביא לסיום המחלוקת להם העמותה היתה צד (אם היתה מעוניינת בכך, לאחר שקיבלה התראה מהעירייה וזמן סביר להתגונן) סכום כלשהו כתוצאה מנזק, עבירה או מפגע כאמור בס"ק א' לעיל, מתחייבת העמותה לפצות ו/או לשפות את העירייה על כך תוך 45 ימים מעת דרישתה.
- החשבון בצירוף פסק הדין או ההסדר שיוגש ע"י העירייה, ישמש הוכחה סופית ומכרעת והעמותה לא תהיה רשאית להתנגד לו ו/או לערער עליו. העירייה תודיע לעמותה בכתב על כל דרישת תשלום בגין נזק שנגרם כקבוע בסעיף 11א' כאמור מיד עם קבלתה ולא תתנגד לצירוף העמותה לכל הליך שיתקיים בעניין דרישה כאמור.
- ג. לפי דרישת העירייה תנהל העמותה את ההגנה בכל משפט נגד העירייה. במקרה כזה תהא העירייה רשאית ליתן ייפוי כוח לפרקליטי העמותה לשם כך. כל ההוצאות לרבות שכ"ט הפרקליטים של העירייה ו/או העמותה - יחולו על העמותה.
12. א. העמותה מתחייבת לערוך את פוליסות הביטוח המפורטות להלן, וזאת בתקופה הרלבנטית המצויינת לגבי כל פוליסה:
1. בתקופת הבניה:
- ביטוח עבודות קבלניות אשר יכלול כיסוי עבור פרק 1 ביטוח נזק לעבודות אשר יבוצעו לשם הקמת הבית, פרק 2 ביטוח חבות כלפי צד שלישי בגבולות אחריות שלא יפחתו מסכום של 4,000,000 ₪ למקרה ולתקופת העבודות, ופרק 3 ביטוח חבות מעבידים בגבולות האחריות התקניים המקובלים עבור ביטוח זה אצל מבטחים בישראל. העירייה תכלול בביטוח זה כמבוטח נוסף והכיסוי לפי פרק 2 יהיה כפוף לסעיף אחריות צולבת. ביטוח זה יוכל להיערך על ידי העמותה עצמה או על ידי

קבלן הביצוע של הבית ובלבד שהכיסוי יחול לגבי כלל הבית וכלל הקבלנים הפועלים בהקמתו.

2. בתקופת ההפעלה של המרכזים וחדר הכושר

2.1 פוליסה לביטוח מבנה המרכזים, חדר הכושר ותכולתם. פוליסה זו תבטח את מרכזים וחדר הכושר בערך כינון מלא כנגד הסיכונים המוצעים בחברות ביטוח בישראל בביטוח אש מורחב (כולל נזקי פריצה, רעידת אדמה, פרעות שביתות ונזק בזדון וכן נזקי טבע). הפוליסה תכלול סעיף בדבר ביטול זכות השיבוב כנגד העיריה וכל הפועלים מטעמה למעט אם פעלו מחמת זדון.

2.2 פוליסת אחריות כלפי צד ג' בגבולות אחריות שלא יפחתו מסכום של 6,000,000 ₪ למקרה ולתקופת הביטוח. הפוליסה תחול לכיסוי חבות כתוצאה של כל הפעילויות שיתקיימו בבית. בפוליסה זו תכלול העירייה כמבוטח נוסף בגין אחריותה למעשה או מחדל של העמותה ובכפוף לסעיף אחריות צולבת.

2.3 פוליסת חבות מעבידים, אשר תיערך בגבולות האחריות התקניים המקובלים עבור ביטוח זה אצל מבטחים בישראל. פוליסה זו תורחב לשפות את העירייה אם יטען לענין קרות אירוע כלשהו כי העירייה חבה בחובות כמעביד כלפי מי מעובדי העמותה.

3. כל פוליסה אחרת אשר נהוג בישראל באופן סביר לערוך עבור מבוטחים מסוג דומה ובעלי פעילות דומה.

4. בר הרשות מתחייב לערוך את כל הביטוחים הנדרשים ממנו על פי חוק הספורט התשמ"ח-1988 ותקנותיו. בביטוחים אלו תכלול העיריה בשם המבוטח או בעל הפוליסה לפי הענין.

ב. בכל פוליסות הביטוח המפורטות לעיל תבוטל זכות השיבוב כנגד העירייה וכל הפועל מטעמה ובלבד שביטול זה לא יחול לטובת מי שפעל מתוך כוונת זדון. כן יהיו הפוליסות כפופות לסעיף לפיו לגבי העירייה הן תהיינה ראשוניות ויחולו לפני כל ביטוח שנערך על ידי העירייה ו/או לטובתה ו/או מטעמה. כן יובהר כי רק העמותה תהיה אחראית לתשלום הפרמיה ודמי ההשתתפות העצמית, ולמילוי החובות המוטלות על המבוטח בהתאם לתנאים הפוליסה.

ג. עריכת הביטוחים כנדרש עפ"י הסכם זה לכל תקופת ההסכם אינה באה להגביל את חבותה של העמותה ואינה משחררת את העמותה מחובותיה ואחריותה עפ"י הסכם זה וכן מחובת תשלום כל נזק ו/או פיצוי ו/או שיפוי

13. א. העמותה מתחייבת בזאת למלא אתר כל החוקים ו/או התקנות לרבות חוקי העזר העירוניים, לענין הבניה והשימוש, לרבות הוראות כל דין לענין הפעלת חדר כושר, לרבות הפעלת חדר הכושר על ידי גורמים מוסמכים כדין.

- ב. העמותה מתחייבת בזאת להימנע מקיום מטרדים לדיירי הסביבה, בתקופת הרשות על פי הסכם זה ומתחייבת לפעול על פי חוק שעות עבודה ומנוחה, תשי"א - 1951, והתקנות שהותקנו על פיו.
14. א. העמותה מתחייבת לא להכניס כל שינויים ו/או תוספות בנכס הטעונים היתר בניה על פי כל דין, אלא אם קבלה לכך את הסכמת העירייה בכתב מראש.
ב. העמותה היא האחראית על חשבונה לדאוג לתחזוקה מלאה ושוטפת של המרכזים וחדר הכושר.
15. העירייה תהא רשאית לבטל את הרשות על פי הסכם זה תתבטל בקרות אחד המקרים המפורטים להלן, ובלבד שמסרה לעמותה הודעה על כוונתה לבטל את רשות השימוש באם לא יבוצע על ידי העמותה הנדרש כדי למנוע הביטול (בהתאם למקרה) וזו לא עמדה בדרישה זו בתוך 45 יום מיום שנמסרה לה:
א. העמותה שינתה את המטרה/השימוש שלשמה הוקצה לה הנכס.
ב. העמותה העבירה לאחר זכויות שהוענקו לה בהסכם זה, ללא הסכמת העירייה ושלא בהתאם למפורט בהסכם זה
ג. העמותה הפרה הוראה מהוראות הסכם זה ולא קיימה את הנדרש ממנה על ידי העירייה בהתאם לדרישת העירייה.
ד. העמותה בהליכי פרוק/פשיטת רגל/כינוס נכסים/הפסיקה את פעילותה.
ה. העמותה לא השלימה את הבניה במועדים בהתאם להסכם זה.
ו. העמותה גרמה למטרד לסביבה ו/או קיימה פעילות שלא בהתאם להוראות הדין.
16. התבטל ההסכם כאמור לעיל, תפנה העמותה את הנכס וחלקי המבנה שהוקמו תוך 7 ימים מיום שתידרש לכך על ידי העירייה ותמסור את החזקה בהם לידי העירייה, כשהם פנויים מכל אדם וחפץ. העמותה לא תהיה זכאית לפיצוי ו/או לתשלום כלשהו עקב פינוי הנכס והמבנה, החזר הוצאות וכו' והיא מוותרת על כל טענה ו/או תביעה בגין ביטול ההסכם ופינוי הנכס וחדר הכושר שהועמד לרשותה על פי הסכם זה.
17. כל ויתור, הימנעות מפעולה במועדה או מחדל מצד העירייה לא יחשבו כויתור העירייה על זכויותיה, אלא אם כן ויתרה על כך העירייה בכתב ומראש.

18. כל שינוי בהסכם זה יעשה בכתב, ולא תשמע כל טענה על שינוי בע"פ או מכללא.
19. א. לא פינתה העמותה ו/או מי מחברי העמותה את הנכס והמבנה שיוקם על ידה בשלמותו או בחלקו עם ביטולה של הרשות תשלם העמותה 500 ש"ח בגין כל יום אחור בפינוי וזאת כפיצויי קבוע ומוסכם מראש בין הצדדים.
- ב. אין באמור בס"ק א' לעיל כדי לגרוע מזכות העירייה לתבוע פינוי הנכס וחדר הכושר וכל סעד אחר עפ"י דין.
20. ככל שההסכם טעון דיווח ותשלום לרשויות המס, ידווח על אחד מן הצדדים באופן עצמאי בהתאם לדין. העמותה תשא בתשלום מס רכישה ומס מכירה ככל שחלים, והעירייה תשא בתשלום מס שבח אם יחולו בגין עסקה זו.
21. אין באמור בהסכם זה כדי לגרוע מההסכם המקורי על תיקונו. אין בהסכם זה כדי לגרוע מהסכמים קודמים בין הצדדים ו/או בינם לבין צדדים שלישיים בנוגע למרכזים (כגון א.ש.ל., המל"ל, ועדת התביעות) ובכלל זה מכל התחייבות ו/או חובה ככל שחלים לפיהם על העמותה ו/או על העירייה אין בהסכם זה כדי לגרוע מזכויות הצדדים השלישיים האלה.
22. הסכם זה טעון אישור מועצת עיר (ואם וככל שידרש-אישור משרד הפנים) ומותנה בקבלת אישורים אלה.
- לא אושר ההסכם כאמור לא תהא לאף אחד מן הצדדים להסכם זה טענה או תביעה מכל מין וסוג שהוא נגד משנהו.
23. א. כתובות הצדדים הן כמפורט במבוא להסכם זה.
- ב. כל הודעה אשר תשלח ע"י אחד הצדדים למשנהו עפ"י הכתובת דלעיל תחשב כמתקבלת תוך 72 שעות מעת מסירתה כדבר דואר רשום, אם נמסרה ביד בעת מסירתה ואם נשלחה בפקסימיליה בעת שיגורה בפקסימיליה.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

העמותה

העירייה

שם המבטח: _____

אישור ביטוח

לכבי
עירית רעננה (להלן "העירייה")
רעננה

א.נ.,

הנידון: **אישור ביטוח שהוצא עבור** _____
(להלן "העמותה") להקמת חדר כושר במרכז תעסוקה כושר ופנאי בגוש 7654 חלקה
17,354 (להלן "העבודות")

אנו מאשרים בזה כי ערכנו עבור העמותה את הפוליסות המפורטות להלן:

1. **פוליסה לביטוח עבודות קבלניות**
פוליסה לביטוח כל הסיכונים לעבודות קבלניות (להלן "ביטוח עבודות קבלניות") עבור ביצוע
העבודות. הביטוח כולל את פרקי הכיסוי הבאים:
א. פרק 1 - ביטוח רכוש בערך פרויקט של _____ ₪.

הכיסוי לפי פרק זה כפוף להרחבות הבאות:
רכוש שעליו עובדים ורכוש סמוך בסכום של _____
פינוי הריסות בסכום של _____
שכר אדריכלים, הוצאות מיוחדות בסכום של _____
רכוש מחוץ לאתר ובהעברה בסכום של _____
נזק עקיף כתוצאה מתכנון לקוי
מבני עזר וציוד קל בסכום של _____

ב. פרק 2 – ביטוח חבות כלפי צד שלישי בגבולות אחריות של _____ למקרה ו-
בסה"כ לתקופת הביטוח¹.

¹ גבולות האחריות בביטוח צד ג' לא יפחתו מסכום של 4,000,000 ₪ לאירוע ולתקופת הביטוח.

הכיסוי כולל חבות בשל נזק תוצאתי מפגיעה במתקנים תת קרקעיים, רעד והסרת משען.
הכיסוי לפי פרק זה כפוף לסעיף אחריות צולבת.

ג. פרק 3 ביטוח חבות מעבידים בגבולות אחריות של _____ לעובד ו-
5 מש' מיליון למקרה ולפוליסה.²

היקף הכיסוי בפוליסה מבוסס על פוליסת "ביט" התקפה בעת הוצאת הפוליסה לביטוח עבודות
הקמה/קבלניות (או פוליסה מקבילה לה בהיקף הכיסוי) והכיסוי לפי פרק ב' כפוף לסעיף אחריות
צולבת. כן כולל הכיסוי תקופת תחזוקה מורחבת של 12 חודש.

שם המבוטח בפוליסה כולל את העמותה, את הקבלן הראשי וכן קבלני משנה והורחב לכלול את
העיריה.

מספר הפוליסה: _____ תקופת הביטוח: מ _____ עד _____

הפוליסה המצויינת לעיל כפופה לתנאים הבאים:

- א. שם המבוטח בפוליסה כולל את העמותה, קבלנים וקבלני משנה וכן את העיריה.
- ב. הכיסוי בפוליסה נחשב ביטוח ראשוני (Primary) והינו קודם לכל ביטוח דומה אשר נערך על ידי
העיריה ו/או עברה ואנו מוותרים על כל זכות להשתתפות מבטחיה בנטל הכיסוי הביטוחי והחיוב,
ככל שזכות כזו היתה מוקנית לנו מכוח סעיף 59 של חוק חוזה הביטוח התשמ"א 1981, או אחרת.
- ג. הכיסוי בפוליסה לא יצומצם אלא אם נמסרה לעיריה הודעה של 60 יום לפחות מראש על כך
בדואר רשום.
- ד. הפוליסה לביטוח עבודות קבלניות איננה ניתנת לביטול אלא מחמת אי תשלום הפרמיה.
- ה. ביטול זכות השיבוב נגד העיריה וכן נגד כל אדם הפועל מטעמה בעבודות, או שהעיריה התחייבה
בכתב לשפוטו, למעט אדם או גוף אשר פעלו מתוך כוונת זדון.
- ו. בוטלה זכות השיבוב נגד העיריה וכל הפועלים מטעמה, אך ביטול זה של זכות השיבוב לא יחול
לטובת מי שפעל מתוך כוונת זדון.
- ז. רק העמותה תהיה אחראית לתשלום הפרמיה וההשתתפויות העצמיות ולמילוי החובות המוטלות
על המבוטח בהתאם לתנאי הפוליסה.

בכפוף לתנאי כל פוליסה וסייגיה עד כמה שלא שונו על ידי האמור לעיל.

בכבוד רב

חתימה על ידי חברת הביטוח _____ חותמת חברת הביטוח: _____
תאריך _____ שם החותם ותפקידו: _____

² לפחות בגבולות האחריות התקניים המוצעים למקרה ולפוליסה עבור ביטוח זה על ידי חברות ביטוח בישראל.

אישור ביטוח

לכב'
עיריית רעננה (להלן "העירייה")
רעננה
א.נ.,

הנידון: **אישור ביטוח שהוצא עבור _____ (להלן "העמותה") בק"ע הפעלת מרכז יום, מרכז תעסוקה כושר ופנאי וחדר כושר בגוש 7654 חלקות 17,354 ברעננה**

אנו מאשרים בזה כי ערכנו עבור העמותה את הפוליסות המסומנות ב-X כמפורט להלן, כולל בקשר עם הפעלת _____ ברעננה:

א. ביטוח חבות מעבידים:
ביטוח חבות מעבידים לביטוח חבות העמותה בגין פגיעה גופנית (כולל מחלה) שתגרם לעובדיה תוך כדי ועקב עבודתם, בגבול אחריות של _____ ₪ לאירוע ו-20,000,000 ₪ בסה"כ לתקופת הביטוח השנתית⁰. הביטוח מכסה את חבותה של העמותה על פי פקודת הנזיקין (נוסח חדש) וחוק האחריות למוצרים פגומים.
בביטוח זה הורחב הכיסוי לכלול את העירייה כמבוטח נוסף, וזאת במידה ויטען כי היא נושאת בחובות כמעביד כלפי מי מעובדי העמותה. כן בוטלה בפוליסה כל הגבלה בדבר חבות הנובעת מעבודות בגובה ובעומק, שעות עבודה, קבלנים, קבלני משנה ועובדיהם, פתיונות ורעלים וכן בדבר העסקת נוער.

מספר הפוליסה: _____ תקופת הביטוח: מ _____ עד _____

ב. ביטוח חבות כלפי צד שלישי:
ביטוח חבות העמותה (כולל חבות בגין כל אדם הפועל מטעמה ועבורה על פי הדין בישראל בגין פגיעה או נזק לגופו ו/או לרכושו של כל אדם ו/או גוף כתוצאה מפעילות העמותה ו/או כל אדם הפועל מטעמה או עבורה.
גבול האחריות בביטוח זה הינו _____ ₪ לאירועו _____ ₪ בסה"כ לתקופת הביטוח השנתית.¹
הביטוח הורחב לכלול העירייה כמבוטחת נוספת בפוליסה בגין אחריות למעשי ולמחדלי העמותה וכל אדם הפועל מטעמו בקשר עם השירותים, ובכפוף לסעיף אחריות צולבת.
ביטוח זה אינו כפוף לכל הגבלה בדבר חבות הנובעת מבעלי חיים, אש, התפוצצות, בהלה, מכשירי הרמה, פריקה וטעינה, מתקנים סניטריים פגומים, הרעלה, דבר מזיק במאכל ובמשקה, שביתה והשבתה וכן תביעות תחלוף מצד המוסד לביטוח לאומי.
נוסח חריג אחריות מקצועית בפוליסה הינו אחד מן הנוסחים הבאים:

נוסח "ביטוח 2011":
"אחריותו המקצועית של המבוטח ו/או של כל איש שבשרותו, בשל שירותי יעוץ ו/או תכנון ו/או פיקוח, שניתנו על ידו לצד ג' במסגרת מקצועו ו/או עיסוקו של המבוטח וכן אחריותו המקצועית בשל שירותים רפואיים ופרה-רפואיים כלשהם (למעט אחריותו של המבוטח, היה ואינו ספק של שירותים רפואיים, הנובעת מטיפול רפואי שניתן ו/או הוזמן על-ידו או באמצעותו, המהווה עזרה ראשונה בעת חרום)."

נוסח חלופי:
"המבוטח לא יעלה טענה כלשהי של היפר אחריות מקצועית על ידי גורם כלשהו הכלול בשם המבוטח, בקשר לתביעה שהוגשה בעקבות נזק גוף ו/או רכוש כתוצאה מאירוע תאונתי בעת ו/או כתוצאה של ביצוע השירותים".

מספר הפוליסה: _____ תקופת הביטוח: מ _____ עד _____

ג. ביטוח רכוש:

ביטוח רכוש לכיסוי אבדן או נזק פיזי שייגרם למבנה המרכזים וחדר הכושר ולתכולתם, בין אם בבעלות העמותה בין אם העמותה אחראית לו והנמצא באתר, בערך כינון מלא של הרכוש המבוטח כנגד אובדן או נזק כתוצאה מסיכוני "אש מורחב" (כולל פריצה, רעידת אדמה ונזקי טבע אחרים) בהיקף המקובל בחברות ביטוח בישראל בביטוח זה.

מספר הפוליסה: _____ תקופת הביטוח: מ _____ עד _____

ד. ביטוח תאונות אישיות למשתתפים:

ביטוח תאונות אישיות למשתתפים בפעילות בר הרשות, בהתאם לכיסויים וסכומי הביטוח אשר נדרשו בחוק הספורט התשמ"ח – 1988 ותקנותיו. העיריה נוספה בביטוח זה לשם המבוטח ו/או בעלת הפוליסה (לפי העניין).

כל אחת מן הפוליסות המצויינות לעיל כפופה לתנאים הבאים:

- א. הכיסוי בפוליסה נחשב ביטוח ראשוני (Primary) והינו קודם לכל ביטוח דומה אשר נערך על ידי העיריה או עבודה, ואנו מוותרים על כל זכות להשתתפות מבטחי העיריה בנטל הכיסוי הביטוחי והחיוב, ככל שזכות כזו היתה מוקנית לנו מכוח סעיף 59 של חוק חוזה הביטוח התשמ"א 1981, או אחרת.
- ב. הכיסוי בפוליסה לא יצומצם ולא יבוטל אלא אם נמסרה לעיריה הודעה של 60 יום לפחות מראש על כך בדואר רשום.
- ג. בוטלה זכות השיבוב נגד העיריה וכל הפועל מטעמה, אולם האמור לא יחול במקרה של כוונת זדון.
- ד. רק העמותה תהיה אחראית לתשלום הפרמיה וההשתתפות העצמית, ולמילוי החובות המוטלות על המבוטח בהתאם לתנאי הפוליסה.
בכפוף לתנאי כל פוליסה וסייגיה עד כמה שלא שונו על ידי האמור לעיל.

בכבוד רב

חתימה וחותמת: _____ תאריך _____

שם החותם ותפקידו: _____

נספח – הוראות בטיחות

1. לפני תחילת הפעילות וחתימה על חוזה יגיע השוכר לממונה על הבטיחות לקבל הדרכת בטיחות וחתימה על נהלים רלוונטיים.
2. השוכר מתחייב להשתמש בנכס ולמלא את כל החוקים הרלוונטיים כגון, חוק עזר עירוני, תקנות, צווים, חוזרי מנכ"ל משרד החינוך, פקודת הבטיחות בעבודה ותקנותיה, הנחיות משטרת ישראל, מד"א, כב"א, משרד הבריאות או כל גוף אחר הרלוונטי לסוג הפעילות במקום.
3. השוכר מתחייב לא לעשות בנכס כל פעולה העלולה לגרום למטרד, אי נוחות וסיכון משתמשי הנכס וסביבתו.
4. השוכר מתחייב שלא לעשות שינויים כלשהם בנכס ללא אישור בכתב מהמשכיר
(עיריית רעננה).
5. אין לבצע שום שינוי במתקני הנכס ויש להשתמש בהם רק לצורך שבשבילו הם קיימים (ייעודם המקורי).
6. השוכר או מי מטעמו ייפקח על הפעילות במקום המבוצעת על פי החוק, התקנות וחוזרי מנכ"ל הרלוונטיים לסוג הפעילות.
7. השוכר ידאג להימצאות תיק עזרה ראשונה במתקן.
8. אין לעשן בתוך המבנה.
9. אין להבעיר אש בתוך המבנה או בסביבתו.
10. אין להכניס למבנה ציוד חשמלאי שלא עבר בדיקה ואישור חשמלאי מוסמך לפחות על פי תקנות החשמל.
11. עבודות חשמל יבוצעו רק על ידי חשמלאי מוסמך ומעלה על פי תקנות החשמל.
12. אין להכניס שום בלון לחץ משום סוג למבנה.

13. יש לאחסן חומרי ניקיון הרחק מהישג ידם של הילדים .
 14. יש לאחסן שקיות , הרחק מהישג ידם של ילדים למניעת חנק .
 15. במידה ומבוצעת פעילות שונה במבנה (שלשמו הושכר) יש לקבל הנחיות
 בכתב על הפעילות מהקב"ט הרלוונטי לדוגמא :

15.1 פעילות מתקנים מתנפחים

15.2 טכס / הופעה וכדומה

15.3 בניית תפאורה , תאורה , במות וכדומה

16. יש לוודא הימצאות ציוד כיבוי אש בהישג יד ולוודא יידע בקרב מפעילי
 המקום בתפעולו .

17. כל אירוע חירום / כמעט ונפגע / תאונה ידווח במייד למוקד 107 לטובת
 הגעת סירת הביטחון .

18. מובהר בזאת כי שום דרישה בתחום הבטיחות והגהות כאמור במסמך זה או
 שתינתן מפעם לפעם לשוכר לא תפטור את שוכר הנכס מאחריותו לבטיחות
 פעולותיו , משתלמיו , חניכיו ומשתמשי המקום וכדומה אלא תוסיף על כל
 חובה המוטלת על פי דין , מנהג , נוהג בטיחות אחר .

שם השוכר	ת"ז	תאריך תדרוך בטיחות	חתימה
----------	-----	--------------------	-------

בביטוח חבות מעבידים גבולות האחריות לא יפחתו מגבולות האחריות התקניים המוצעים בכיסוי זה על ידי חברות ביטוח בישראל.⁰
 בביטוח חבות כלפי צד שלישי גבולות האחריות בפוליסה לא יפחתו מסכום של 6,000,000 ₪ (ששה מיליון שקלים חדשים)¹
 למקרה ולתקופה.