

פרוטוקול מועצת עיר שמן המניין 5/2017

מישיבת מועצת עיר שמן המניין שהתקיימה ביום חמישי ה' בתמוז תשע"ז, 29/06/2017 מיד בתום הישיבה שלא מן המניין בנושא צו ארנונה בחדר ישיבות בבית "יד לבנים".

נוכחים:

מר זאב בילסקי	ראש העירייה
גב' סימה פרי	סגנית ומ"מ ראש העירייה
גב' רונית וינטראוב	סגנית ראש העירייה
מר אביחי ארביב	חבר מועצה
מר איתן גינזבורג	חבר מועצה
גב' דבי סלוצקי	חברת מועצה
מר חיים ברוידא	חבר מועצה
מר חיים גולדמן	חבר מועצה
גב' לויס איל	חברת מועצה
מר מייש אייזיקסון	חבר מועצה
מר מיכאל רייזמן	חבר מועצה
מר ניר קריסטל	חבר מועצה
גב' עדית דיאמנט	חברת מועצה
מר צבי נדב רוסלר	חבר מועצה
גב' רחלי בן ארי סקת	חברת מועצה
מר שי אבן	חבר מועצה

מוזמנים:

גב' מיכל הירש נגרי	מנכ"לית העירייה
גב' אירית יהל	גזברית העירייה
גב' פרי נתיב	סמנכ"לית למינהל וקיימות
עו"ד רונית עובדיה	יועצת משפטית
מר משה הנדן	מבקר העירייה

נעדרו:

אלי אלוש	חבר מועצה
גב' דרורה כהן	חברת מועצה
גב' ליאור זלינגר	חברת מועצה
גב' דפנה קינן, עו"ד	היועצת המשפטית לעירייה

לשכת מנכ"לית

ח' תמוז תשע"ז
02 יולי 2017

סימוכין: 134942



על סדר היום:

1. מענה לשאלות.
2. הנחת דוח רבעון 1 (ינואר – מרץ) 2017.
3. אישור מועצת העיר להתקשרות במקרקעין בין עיריית רעננה לבין אספרסו בר הרוש בע"מ בנוגע לבינוי פנים, ניהול והפעלת בית אוכל בספורטק החדש, עפ"י החלטת ועדת מכרזים מיום 17/05/2017.
4. אישור מועצת העיר למינוי גב' מאיה עוז, מנהלת אגף הכנסות, כחברה בוועדת ההנחות בעירייה כחלק מהרכב הועדה שאושרה ע"י מועצת העיר בישיבתה מיום 14/11/2013.
5. הנחת החלטות וועדת הנחות 2/17 מיום 22/05/2017 על שולחן המועצה.
6. מחיקת חובות אבודים עפ"י הנספח המצורף.
7. אישור מועצת העיר לפעול לאכיפת עבירות תעבורה בתחום שיפוטה והסמכת פקחים אשר להם יוקנו סמכויות על פי חוק, לאכוף את זכויות הדרך במדרכות ובשבילי אופניים (לרבות אופניים חשמליים), כל זאת בהמשך לפרסום החוק החדש לייעול הפיקוח והאכיפה העירוניים ברשויות המקומיות.
8. אישור מועצת העיר על המשך הפעלת שירותי שמירה, אבטחה וסדר ציבורי כמשמעותם בתקנות העיריות (שמירה, אבטחה וסדר ציבורי ברשות מקומית), התשע"ב-2011.
9. אישור מועצת העיר לביטול הקצאה בגוש 7651 חלק מחלקה 641 לקהילת אחווה ולהתקשרות במקרקעין בין עיריית רעננה לבין קהילת אחווה (לשימוש מעל אולם תיכון אביב).
10. אישור מועצת העיר לעבודה נוספת לשלושה עובדי עירייה.
11. אישור מועצת העיר להארכת שירות של חמישה עובדי עירייה מעבר לגיל 70, בהתאם להמלצת הועדה להארכת שירות ועל פי החלטת ראש העירייה.
12. אישור מענק לספורטאים מצטיינים על סך 2,000 ₪ למישל סגל, תושבת רעננה, שזכתה במקום השלישי באליפות אירופה בהתעמלות אומנותית שהתקיימה בהונגריה, עפ"י המלצת רשות הספורט.



ראש העירייה

אני מתכבד לפתוח את ישיבת מועצת העיר שמן המניין. נפתח במענה לשאלות. יש לנו שתי שאלות של חיים ברוידא. אבקש ממנכ"לית העירייה להשיב על השאלות הראשונה.

שאלתא של חבר המועצה חיים ברוידא

פנו אלי תושבי העיר והיפנו תשומת ליבי לכך שאתר העירייה אינו מקיים את החובה לשקיפות הציבור בכל הקשור לפרסום מלא של פרוטוקולים ממועצת העיר רעננה. אכן בדקתי וגיליתי, כי מאז שנת 2014 אין מידע רציף לטובת כלל הציבור של כל פרוטוקולי מועצת העיר.

לדוגמא בשנת 2017, הועלו לאתר העירייה רק פרוטוקולים משתי ישיבות מועצה.

האם קיימת סיבה כלשהי לחוסר השקיפות?

אם לא כן, האם תורה לאחרים להעלות את החסר מרצף השנים שאתה משמש בקדנציה זו כראש העירייה ולהקפיד להבא על מילוי החובה לפירסום שוטף של הפרוטוקולים לציבור.

גב' מיכל הירש-נגרי

הדברים שנכתבו על ידי חיים ברוידא אינם נכונים בלשון המעטה.

לגופו של עניין, בניגוד לטענות, באתר העירייה מפורסמים פרוטוקולים של כל ישיבות המועצה שהתקיימו בשנים 2014, 2015 ו-2016 – כל הפרוטוקולים שמן המניין ושלא מן המניין.

בשנת 2017 פורסמו 2 פרוטוקולים שמן המניין, 2 פרוטוקולים נוספים לא פורסמו בעקבות תקלה טכנית ועם היוודע התקלה, הטעות תוקנה וכל הפרוטוקולים מפורסמים.

צר לנו כי חיים ברוידא בוחר להציג מצג שווא בכל רגע נתון ובכל דרך כנגד עיריית רעננה ועובדיה וכל זאת על מנת ליצור פרובוקציות מיותרות שבינן ובין המציאות אין דבר.

מר חיים ברוידא

הדברים מצולמים. מבקש מראש העירייה להורות למנכ"לית שכל הניסיונות שלה וכל ההתבטאויות שלה נגד נבחר ציבור יפסקו. מבקש שלהבא שהיא תוריד את הטון.

ראש העירייה

שאלתא שנייה של חיים ברוידא. אבקש ממנכ"לית העירייה להשיב.

שאלתא של חבר המועצה חיים ברוידא

לאחרונה רוחשות שמועות כי עיריית ראננה מתכננת לחדש את פרויקט "כיכר העיר" ברחבה הצמודה לבית "רון". כולל פניה לאדריכל ולחברה לניהול המיזם.

מדובר בפרויקט שתוכנן ויצא למכרז על ידי קודמך בתפקיד ראש העיר, בקדנציה הקודמת. אך בוטל תחת הנהגתך, כבר בתחילת כהונתך זו.

תספק אותי התשובה - אין אמת בדבר!

אם אכן יש לשמועה בסיס במציאות, אבקש לדעת:

* כיצד בשלו עכשיו התנאים לחידוש הפרויקט?

* מי האדריכל

* מי החברה היזמית עימה נוצר הקשר

* באיזה שלב נמצא ההליך

גב' מיכל הירש נגרי

כדרכך, אינך נסמך על עובדות ולא מדייק בדברים שנכתבים על ידך.

חבל שאתה מנסה בכח למחזר נושאים ולהציגם כאילו נחשפו בזכותך ולא היא.

בניגוד למה שכתבת, פרויקט ככר העיר לא בוטל בשום שלב.

נזכירך כי המכרז שגובש בקדנציה הקודמת, ושנדון בוועדת המכרזים שאתה חבר בה – נכשל.

למכרז הוגשה הצעה יחידה על ידי חברה אחת, אשר הציעה להקים את הפרויקט בתוספת של 70

מיליון ₪ למרות שבתנאי המכרז נקבע כי המכרז הוא בשיטת BOT והיה ברור כי לא ניתן לבקש

תוספת תשלום מצד העירייה.

לשכת מנכ"לית

ח' תמוז תשע"ז
02 יולי 2017

סימוכין: 134942



לאור העובדה כי המכרז נכשל, עקב פרסום מכרז לא אחראי שנועד לכישלון עוד בטרם יצא, תוך כדי שגורמי המקצוע התריעו כי אינו כלכלי – החליטה העירייה, תחת הנהגתה הנוכחית, לבחון את הפרויקט על כל המשמעויות שלו: כלכלית, פרוגרמטית, עיצובית וכו', וזאת על מנת לממש את הקרקע שבבעלות העירייה שיעודה הקמת בית עירייה.

כאמור, בשום שלב לא בוטל הפרויקט.

איננו יודעים מדוע הינך בוחר להציג, כביכול מתוך "שמועות" נושא ידוע כחדש – הרי כבר בסוף שנת 2014, שנה לאחר הבחירות, בדיוני התקציב לשנים 2015-2016 אישרה מועצת העיר תב"ר ייעודי לפרויקט ככר העיר, כפי שמצוין בפרוטוקול ישיבה זו, אשר אף מפורסם באתר העירוני, אתה עצמך נכחת במועצה זו ולקחת חלק בדיון. למרות ניסיונותיך להציג את העירייה כפועלת במחשכים, תמשיך עיריית רעננה לפעול בצורה אחראית על פי תכניתה, בצורה שקופה ועל פי חוק, תוך בחינת של כל פרויקט באופן כזה שישתת את תושבי העיר תוך ניהול כספי מוקפד ואחראי של כל פרויקט ופרויקט.

מר חיים ברוידא

אני חוזר על הסגנון של המנכ"לית. אני כותב את דעתי מתוך מה שהציבור צריך לדעת. כשאני אומר במחשכים, הכוונה היא שכשהולכים לבנות, צריך לקיים דיון, אני מבטיח לך שאף אחד כאן לא יודע במה מדובר.

מר איתן גינזבורג

הצבענו על זה במועצת העיר וגם אתה.

מר מיכאל רייזמן

היה דיון על הנושא במועצת העיר.

ראש העירייה

השאלתא השלישית היא של ניר קריסטל. אבקש מהמנכ"לית להשיב.



שאלתא של חבר המועצה ניר קריסטל בנושא נתיבי התחבורה הציבורית החדשים

אדוני ראש העיריה, חברי מועצת העיר,

אין זה סוד שאני תומך בצורך לשדרג לחלוטין את מערך התחבורה הציבורית. אך עדיין איני שלם עם הפרויקט הנוכחי. למרות שקיימתי פגישות עם מנכ"לית העיריה פעמיים, קיימתי פגישות עם גורמים נוספים, עיינתי בשרטוטים, שוחחתי גם עם גורמים מחוץ לרעננה, שאלתי שאלות רבות ועוד, חסר מידע מהותי ונתונים הנדרשים להחלטה האם התכנית הנוכחית היא הנכונה ביותר לרעננה ולתושביה.

בישיבת המועצה מיום 2.3.17 הגשתי הצעה לסדר היום, לקיים כאן במועצה דיון בנושא פרויקט "מהיר לעיר" - נתיבי התחבורה הציבורית החדשים. לצערי ברוב קולות בחרה הקואליציה להסיר את הצעתי ודיון ענייני בפרויקט כלל לא התקיים בפורום זה של מועצת העיר. מאחר וממילא לקואליציה רוב קולות, אני סבור שהחלטתכם בדבר אי קיום דיון ענייני, היא ביסודה החלטה שגויה, אך זו היתה החלטה דמוקרטית שלא נותר אלא לקבלה בצער. ולכן, הגיעה העת לקבל תשובות בפי כל, אודות מרכיבים שונים של הפרויקט :

1. האם נעשה סקר כלשהוא על ידי משרד התחבורה ו/או גורם מטעמו ו/או עיריית רעננה, הבוחן את היקף הנוסעים בתחבורה הציבורית הנוכחית טרם יציאה לפרויקט? אם כן, מתי הוא בוצע, על ידי מי ואבקש לקבל עותק ממנו בישיבת המועצה.
2. האם בוצעו תחשיבים ואומדנים בדבר היקף הנסיעה בתחבורה הציבורית בפרויקט החדש, נכון ליום ההשקה המתוכנן, לשנה/שנתיים/שלוש וחמש לאחר השקת הפרויקט? ואם כן, מהם הנתונים ועל ידי מי חושבו? במידה שבוצעו אבקש לקבל את כל המסמכים והחישובים העוסקים בכך.
3. האם נתונים אודות היקף הנוסעים בתחבורה הציבורית המתוכננת, במידה וקיימים, מציגים חלוקה להיקף הנוסעים הצפוי מרעננה ומערים אחרות כדוגמת – כמה תושבי כפר סבא והוד השרון ישתמשו בנתיבי הללו בכל יום (ולמעשה רק יחצו את העיר מצד לצד?)

4. מהו ההיקף הצפוי של האוטובוסים שינועו בכל אחד מהכיוונים ביממה? איזה סוג אוטובוסים ינועו בצירים הללו – רגילים / מיניבוסים / דו – מפרקיים וכד', בחלוקה להיקפים.

5. כמה שעות ביממה ואילו הן השעות בהן הנתונים ייועדו לתחבורה הציבורית בלבד?

6. האם יש כוונה להציג בפורום של חברי המועצה את התכנית המלאה לשדרוג פני הרחוב, כולל ריהוט הרחוב וכדומה, באופן שהדבר יוגש כחלופות לבחירה או כעובדה מוגמרת, אם בכלל יש כוונה להציג?

7. עדיין ישנם נושאים רבים שטרם סוכמו בפרוייקט כדוגמת חלק מהפניות לרחובות היוצאים מאחוזה, בעיות בצמתים מסויימים וכדומה. באיזה אופן בכוונתכם ליידע את חברי המועצה על גמר הטיפול (מבלי שנצטרך לשאול כל שבוע...), ואיך בכוונתכם להציג את הפרוייקט הגמור לציבור?

8. ולאור שאלתי האחרונה, האם בכלל יש טעם בהתייחסויות לחומר שיוצג, אם יוצג, שכן במידה ויהיו שם דברים הראויים לשיפור / תיקון, משהו ישקול לבצע שינויים?

גב' מיכל הירש נגרי

פרוייקט "מהיר לעיר", שהינו העדפה לתחבורה ציבורית במטרופולין תל אביב וערי השרון, הינו פרויקט לאומי המובל על ידי משרד התחבורה, המקודם במטרה להגדיל את מספר הנוסעים בתחבורה הציבורית ולשפר את רמת השירות בטווח הקצר תוך הפיכת התחבורה הציבורית לאלטרנטיבה לרכב הפרטי – וזאת במטרה ליצור רשת מטרופולינית כוללת לנוסעי התחבורה הציבורית. הפרוייקט מיישם גישה הוליסטית הרואה את ההעדפה כשילוב של מכלול רכיבים הכוללים תשתית, תפעול ותכנון תנועה.

כידוע עיריית רעננה ביטלה את פרויקט ה-BRT ושינתה באופן דרמטי את התכנית המקורית – תוך כדי הבנת הצורך, כפי שגם אתה מבין אותנו, ביצירת העדפה לתחבורה ציבורית בעיר.

כמו בכל פרויקט גדול של משרד התחבורה (עיין ערך כביש 531, הרכבת הקלה וכו'), נעשות כל הבדיקות המקצועיות על ידי גורמי מקצוע – מתוך ההבנה כי יש מקום לשינוי תרבות הנסיעה והפחתת כלי הרכב הפרטיים, להקלה בעומסי התנועה ובצמצום זיהום האוויר. כידוע לך, התחבורה הציבורית בישראל הינה באחריות בלעדית של משרד התחבורה, תוך שיתוף הרשויות המקומיות ובהתאם לצרכים ולביקוש. כידוע תחבורה ציבורית טובה ויעילה חייבת להיות זמינה, בתדירות גבוהה וליעדים רבים, תוך העדפתה על פני הרכב הפרטי – כפי שמקובל בכל מקום בעולם המערבי. כפי שצינו בעבר, תכניות מפורטות של פרויקט הנת"צ נמצאות בגיבוש ומובאות בפני הצוותים המקצועיים. עיריית רעננה תמשיך להתייחס, כפי שעשינו עד כה, לכל פנייה, רעיון, שאלה ובקשה באופן ענייני ומקצועי כשטובת הציבור והעיר תמיד לנגד עינינו.

מר ניר קריסטל

זו תשובה נפלאה לשאלה אחרת. אין לנו ויכוח אם יש צורך בהסעה המונית. דעתי כדעתכם. ישבתי פעמיים על הנושא עם המנכ"לית. כולנו מבינים את הצורך בהסעה המונית. השאלה שבגללה רציתי לקיים דיון היא האם זו החלופה הטובה ביותר? האם ביטול פניות הוא נכון? כמה שעות ייסגר הנהג לתחבורה ציבורית? האם יש לנו נתונים כמה תושבי רעננה ישתמשו בתחבורה הציבורית וכמה מתושבי ערים אחרות נעביר בנתיב? או שיש חלופה אחרת? איזה אוטובוסים יפעלו בנתיב? זו הייתה מטרת השאילתא. אני לא בטוח שגם למשרד התחבורה יש תשובות ולכן חשוב שנדון בכך. זה שמשרד התחבורה משקיע 140 מיליון ₪, האם הפרויקט נכון או שהוא רוצה לאנוס אותנו לפרויקט.

ראש העירייה

תודה ניר. נחזור לסדר היום.

גב' רחלי בן ארי סקת

הגשתי שתי שאילתות.

לשכת מנכ"לית

ח' תמוז תשע"ז
02 יולי 2017

סימוכין: 134942



ראש העירייה

אחת בנושא תאגיד המים והשנייה בנושא עתידי הפוליטי. אני מציע שבעניין הפוליטי, נקים ועדת שניים, את ואני, ונדון בעתידי הפוליטי.

מר איתן גינזבורג

שאלות צריכות להיות בנושא שבמסגרת פעילות העירייה ולא שאלות על כוונות פוליטיות, בטח שלא לשאלות שמתבססות על שמועות פוליטיות. לשאלות כאלה אין מקום במועצת העיר. זה לא עניין המועצה.

גב' רונית ויינשטראוב

זה קנטרני, משתלח ולא לכבודך.

גב' רחל בן ארי סקת

תנו לי את האפשרות להעלות את השאלתא. זכות הציבור לדעת. נניח שמחר יש בחירות, האם ראש העיר עובר ל"יש עתיד"?

מר איתן גינזבורג

אני שמעתי שאת עוברת להתמודד למועצת עיריית חדרה. יש שמועות כאלו.

גב' רחל בן ארי סקת

זה לא נכון.

ראש העירייה

אבקש ממנכ"לית העירייה להשיב על השאלתא בנושא תאגיד המים.

שאלתא של חברת המועצה רחלי בן ארי-סקת בנושא "בזבוז כספי ציבור בתאגיד "מי רעננה"

ופגיעה בזכות משלם המיסים"

לשכת מנכ"לית

ח' תמוז תשע"ז
02 יולי 2017

סימוכין: 134942



הנני פונה בשאלתא אלייך אדוני ראש העיר למתן תשובות ומסמכים הנדרשים וזאת לאחר פניות חוזרות ונשנות לתאום פגישה בכל התלונות שהגיעו לשולחני עד כה נעניתי חלקית, ובאשר לתאום פגישה עם המנכ"לית טרם נענית.

העובדה כי רוב תשובות המנכ"לית ליאת ליבוביץ הצביעו על החלטת דירקטוריון, מאחר והעירייה היא בעלת המניות של התאגיד יש מקום לדרוש את התשובות במסגרת ישיבת המועצה ולקבל תשובות לגופו של עניין במטרה לשמור על האינטרס הציבורי וכספי ציבור וכמו כן לדרוש שיוצגו המסמכים המבוקשים בפני חברי המועצה שעד כה טרם נמסרו לידיי.
להל"ן העובדות:

תלונות של תושבים בשכונת רסקו על בעיות בביוב ברחוב דב הוז על אף השיפוץ שארך תקופה רבה והסתיים לא מכבר התושבים עדיין סובלים מבעיות בביוב ולהל"ן העובדות:

במוצאי החג שביעי של פסח עבדה ביובית ברחוב דב הוז עד אחרי השעה 2.00 בלילה וגרמה לרעש בלתי סביר לתושבים, אני מבקשת להזכיר כי רחוב דב הוז ידוע היה בבעיות במערכת הביוב מזה שנים רבות, העבודות שבוצעו ברחוב אמורות היו לתת מענה ופתרון הולם לסבל שנגרם לתושבים עוד לפני כניסת תאגיד המים לשכונה וביצוע עבודות שנעשו אך לאחרונה עם שיפוץ השכונה. בהתאם לכך אני פונה בבקשה לקבל מספר נתונים והסברים על מנת לחסוך מתושבי השכונה את עוגמת הנפש הזו בעתיד.

אבקש לדעת מדוע אחרי עבודה יסודית ברחוב דב הוז ושדרוג מערכת הביוב עדיין התושבים צריכים לסבול מבעיות בביוב?

אבקש לקבל דוחות שנתיים אחורה של טיפולים שבוצעו על ידי ביובית ברחוב דב הוז?
אבקש לקבל דוח מסודר לגבי כל עבודת התשתית שבוצעה ברחוב זה בכל הנוגע לעבודת הביוב?
אבקש לדעת מדוע אחרי שיפוץ שאמור היה להיות יסודי עדיין סובלים התושבים מבעיות בביוב?
צריכה בשלילה שאינה מוחזרת לתושבים ומהתאגיד נראה כי לכאורה מאפסים את השעונים כך לפחות לשון התלונות.

סעיף 3 לאמות המידה לרשות המים "קיימים בנכס הפרשי מדידה בעלי ערך שלילי, תחלק אותם החברה בין הצרכנים בנכס, באופן זהה לחלוקת הפרשי המדידה בעלי ערך חיובי, כפי שנקבעה בסעיף 2".

זיכויים העומדים למשלמים שאינם מוחזרים למשלם אלא אם פנו לתאגיד בדרישה להשבה ואינם מקוזזים מחובם השוטף, דבר שלא יעשה ויש לעשות זאת אוטומטית ולקזז כל זכות העומדת לזכות משלם המיסים בחשבון השוטף.

לשכת מנכ"לית

ח' תמוז תשע"ז
02 יולי 2017

סימוכין: 134942



למדתי את מסמכי המכרז כפי שמופיעים באתר התאגיד.

ומקריאת מסמכי המכרז, עולות מספר שאלות:

- א. כיצד תשתלב המערכת החדשה של התאגיד בתשתית הסיבים האופטיים העירונית שמוקמת בימים אלו ברחבי העיר?
- ב. האם ניתן להשתמש בתשתית הסיבים האופטיים ובכך לחסוך את הצורך בהתקנת רכזות ו/או ממסרים לטובת מערכת קריאת המונים?
- ג. האם ניתנה הדעת לאפשרות של שימוש בתשתית של מערכת קריאת מדי המים ליישומים נוספים עירוניים, מלבד קריאת מדי מים? האם נושא זה קיבל ביטוי כלשהו בדרישות המכרז?
- ד. מדוע מוחלפים במהלך השנתיים הראשונות של הפרויקט את כל מדי המים, כאשר חלקם של מדי המים העיר הוחלפו רק בשנתיים האחרונות?
- ה. כמה מדי מים ביתיים (1 1/2"-1 3/4") הוחלפו (או הותקנו) בשנתיים האחרונות?
- ו. כמה מדי מים בגדלים 1.5"-1" הוחלפו (או הותקנו) בשנתיים האחרונות?
- ז. כמה מדי מים גדולים בגודל 2" ומעלה הותקנו או הוחלפו במהלך השנתיים האחרונות?
- ח. ממסמכי המכרז עולה כי התקציב להחלפת מדי מים גדולים הינו כ-4 מיליון ש"ח (סעיפים 1.01.05-1.01.09). האם סכומים אלו הינם רק עבור רכישת מדי מים או גם עבור יחידת התקשורת? אם הסכום הוא סכום כולל מד מי ויחידת תקשורת, כמה להערכתכם מתוך סכום זה מתוקצב ליחידת התקשורת וכמה להחלפת מדי המים עצמם? (באחוזים או בכסף)
- ט. האם נבדקה האפשרות להשארת כל/חלק ממדי המים הגדולים הקיימים? מה החיסכון הצפוי לתאגיד במקרה כזה ומה השיקולים הכלכליים בקבלת החלטה על הוצאה זאת של כ-4 מיליון ש"ח?
- י. האם תנאי המכרז מאפשרים לתאגיד להחליט לרכוש רק יחידות תקשורת (למדים הגדולים) ללא החלפת המדים הגדולים עצמם?
- יא. האם הסכם ההתקשרות עם הספק הזוכה מגדיר במפורש שלתאגיד יש זכות לקבוע איזה מדי מים יוחלפו ואיזה יישארו בעינם (ללא החלפה של מד המים)? האם תוכנית ההחלפות תוכן ע"י התאגיד או ע"י הספק?



לשכת מנכ"לית

ח' תמוז תשע"ז
02 יולי 2017

סימוכין: 134942



- יב. האם הסכם ההתקשרות מאפשר לתאגיד במהלך שנות ההתקשרות לרכוש מדי מים גדולים שלא במסגרת המכרז ולדרוש מספק המערכת לחבר מדי מים אלו למערכת קריאת מדי המים?
- יג. המחירון שבמסמכי המכרז (מסמך ו') קובע מחירים לתחזוקת מערכת הקר"מ. עבור מדי המים הגדולים (בגודל 2" ומעלה) נקבע מחירון לביצוע טרייד-אין בתקציב של כ-2.5 מיליון ש"ח (סעיפים 2.01.05-2.01.09). האם עלות זאת של כ-2.5 מיליון ש"ח היא עלות שנתית או לשש שנים? מה העלות הנוכחית של התאגיד לביצוע תחזוקה של מדי המים הגדולים?
- יד. האם יש הבדל בתמחור בין ביצוע טרייד-אין למדי הגדולים לבין ביצוע בדיקה וכיול למדי המים הגדולים?
- טו. האם על פי תקנות רשות המים יש צורך להחליף מדי מים גדולים מידי שש שנים?
- טז. אם דרישות רשות המים הם לביצוע בדיקה וכיול מדוע המכרז של התאגיד דורש להחליף את מדי המים הגדולים במקום לתחזק אותם כפי שנדרש ע"י רשות המים וכפי שנוהגים כל שאר התאגידי בארץ?
- יז. במסמכי המכרז יש דרישה לאספקת והתקנת UFR למדי מים בגדלים 3/4" ו-1". סעיף זה מתקצב בכ-1.7 מיליון ש"ח. האם זאת דרישה של רשות המים? האם נערך ניתוח כלכלי להצדקת ההשקעה ברכישת ותחזוקת אביזר זה?
- יח. בתשובת המנכ"לית ציינה כי החלפת המערכת הקיימת בתאגיד נועדה לשם הכנסת "טכנולוגיות חדשניות ומתקדמות". האם תוכלי לפרט באיזה היבטים ובאלו תכונות המערכת החדשה תהיה שונה מהמערכת הקיימת כיום בתאגיד?
- יט. מה התועלות שהתאגיד צופה ביישום המערכת החדשה לעומת המערכת הקיימת?
- כ. האם נערך ניתוח כלכלי להשוואת המשך השימוש במערכת הקיימת לעומת מעבר למערכת החדשה כולל כימות של התועלות מבחינה כלכלית ובחינת הכדאיות הכלכלית למעבר למערכת חדשה? אם ישנו ניתוח כלכלי אבקש לקבל העתק של ניתוח זה.
- כא. אבקש לקבל נתוני הפחת העדכניים של התאגיד לשנים 2014-2016.
- כב. אבקש לקבל נתונים לגבי מספר המקרים בשנים אלו בהם זוהה ניסיון לגניבת מים ע"י צרכנים?



- כג. האם קיימים נתונים של פרוט המקרים בהם התגלה מעקפים, היפוך מד מים, חבלה מגנטית וגניבות אחרות?
- כד. האם לתאגיד יש הערכה לגבי כמות המים הנגנבת מידי שנה במגזר הביתי, המסחרי החקלאי?
- כה. מה הערכת התאגיד לגבי היקף המים הנגנבים מתוך סך כל הפחת? בכסף, או בכמות (מ"ק) או באחוזים מתוך הפחת העירוני?
- כו. האם כיום ישנן בתאגיד מערכות נוספות לאיסוף נתונים אלחוטי ו/או סלולארי?
- כז. האם במכרז יש התייחסות למערכות אלו?
- כח. האם המערכת החדשה תתמוך גם ביישומים אלו? האם נושא זה בא לידי ביטוי בדרישות המכרז?
- כט. האם התאגיד נעזר ביועצים חיצוניים שהתמחותם באחד או יותר מהתחומים הבאים:
- לתחום של ערים חכמות? בתחום של מערכות תקשורת? בתחום של פחת מים?
- ל. אם כן, מה שמות היועצים? האם נערך איתם הסכם למתן שירותים אלו? אבקש לקבל
- את העתק ההסכמים שנחתמו עם היועצים שמלווים את התאגיד במכרז זה.
- לא. האם התאגיד פרסם מכרז או ביצע הליך אחר לבחירת חברה שתכין את מסמכי המכרז?
- לב. מי החברה שהכינה את מסמכי המכרז ומה תנאי ההתקשרות עם חברה זאת? אבקש לקבל העתק של חוזה ההתקשרות עם חברה זאת.
- בהתאם לכך אבקש את המסמכים להל"ן:
- דוח של כל משלמי המיסים עם יתרות זכות להשבה ושרטם הושבו להם הכספים.
- אבקש לקבל דוח של רישום צריכות שליליות בחודשיים האחרונים.
- אבקש לקבל דוח צרכנים שהושבו להם כספים בגין צריכות שליליות בחודשיים האחרונים.
- אבקש לקבל כרטסת/פרוט תשלומים "ביובית" בגין עבודות שבוצעו ברחוב דב הוז בשנתיים האחרונות.
- אבקש לקבל העתק של ניתוח כלכלי להשוואת המשך השימוש במערכת הקיימת לעומת מעבר למערכת החדשה כולל כימות של התועלות מבחינה כלכלית ובחינת הכדאיות הכלכלית למעבר למערכת חדשה.

אבקש לקבל דוח נתוני הפחת העדכניים של התאגיד לשנים 2014-2016.
אבקש לקבל דוח נתונים לגבי מספר המקרים בשנים אלו בהם זוהה ניסיון לגניבת מים ע"י צרכנים?
אבקש לקבל את העתק ההסכמים שנחתמו עם היועצים שמלווים את התאגיד במכרז זה מה שמות היועצים? האם נערך איתם הסכם למתן שירותים אלו?
אבקש לקבל העתק של חוזה ההתקשרות עם החברה שהכינה את מסמכי מכרז זה.

גב' מיכל הירש נגרי

הנושאים אותם העלית במסמך הינם בתחום תפקידו של תאגיד "מי רעננה" והנתונים אותם את מבקשת אינם חלק ממסמכי העירייה.

ראש העירייה

נעבור לסעיף הבא בסדר היום

סעיף 2

הנחת דוח רבעון 1 (ינואר – מרץ) 2017.

ראש העירייה

אנחנו מניחים על שולחן מועצת העיר את הדו"ח לרבעון הראשון, לחודשים ינואר עד מרץ 2017.
תודה לגזברית והצלחה בהמשך הדרך.

סעיף 3

אישור מועצת העיר להתקשרות במקרקעין בין עיריית רעננה לבין אספרסו בר הרוש בע"מ בנוגע לבינוי פנים, ניהול והפעלת בית אוכל בספורטק החדש, עפ"י החלטת ועדת מכרזים מיום 17/05/2017.

לשכת מנכ"לית

ח' תמוז תשע"ז
02 יולי 2017

סימוכין: 134942



ראש העירייה

אנחנו מבקשים להסיר סעיף זה מסדר היום.

סעיף 4

אישור מועצת העיר למינוי גב' מאיה עוז, מנהלת אגף הכנסות, כחברה בוועדת ההנחות בעירייה כחלק מהרכב הועדה שאושרה ע"י מועצת העיר בישיבתה מיום 14/11/2013.

ראש העירייה

מאיה עוז יושבת בוועדת הנחות כמשקיפה ומתברר כי יש חובה שתהיה חלק מהרכב הועדה ונדרש לכך אישור מועצת העיר. אם אין התייחסויות, ניגש להצבעה. מי בעד אישור מועצת העיר למינוי גב' מאיה עוז, מנהלת אגף הכנסות, כחברה בוועדת ההנחות בעירייה כחלק מהרכב הועדה שאושרה ע"י מועצת העיר בישיבתה מיום 14/11/2013?

הצבעה

בעד – 16

נגד –

נמנע –

החלטה

מועצת העיר אישרה פה אחד את מינוי גב' מאיה עוז, מנהלת אגף הכנסות, כחברה בוועדת ההנחות בעירייה כחלק מהרכב הועדה שאושרה ע"י מועצת העיר בישיבתה מיום 14/11/2013.

סעיף 5

הנחת החלטות וועדת הנחות 2/17 מיום 22/05/2017 על שולחן המועצה.

ראש העירייה

אנחנו מניחים על שולחן מועצת העיר את החלטות וועדת הנחות 2/17 מיום 22/5/2017.



סעיף 6

מחיקת חובות אבודים עפ"י הנספח המצורף.

ראש העירייה

המסמך מונח לפניכם. האם יש התייחסויות? אם לא, נגיש להצבעה. מי בעד אישור מועצת העיר למחיקת חובות אבודים עפ"י הנספח המצורף?

הצבעה

בעד – 16

נגד –

נמנע –

החלטה

מועצת העיר אישרה פה אחד מחיקת חובות אבודים עפ"י הנספח המצורף.

סעיף 7

אישור מועצת העיר לפעול לאכיפת עבירות תעבורה בתחום שיפוטה והסמכת פקחים אשר להם יוקנו סמכויות על פי חוק, לאכוף את זכויות הדרך במדרכות ובשבילי אופניים (לרבות אופניים חשמליים), כל זאת בהמשך לפרסום החוק החדש לייעול הפיקוח והאכיפה העירוניים ברשויות המקומיות.

ראש העירייה

מדובר בחוק חשוב לאכיפה ברחבי העיר בין השאר של עבירות תנועה של אופניים חשמליים. אנחנו מכשירים את פקחי יחידת האכיפה כדי שיוסמכו לאכוף חוק זה.

מר חיים ברוידא

מה מסתתר מאחורי זה?

ראש העירייה

העירייה מאמצת חוק זה כדי לשמור על שלומם ובטיחותם של רוכבי האופניים ושל הולכי הרגל ומבקשת לפעול על פי החוק שאושר.

אם אין התייחסויות נוספות, ניגש להצבעה. מי בעד אישור מועצת העיר לפעול לאכיפת עבירות תעבורה בתחום שיפוטה והסמכת פקחים אשר להם יוקנו סמכויות על פי חוק, לאכוף את זכויות הדרך במדרכות ובשבילי אופניים (לרבות אופניים חשמליים), כל זאת בהמשך לפרסום החוק החדש לייעול הפיקוח והאכיפה העירוניים ברשויות המקומיות?

הצבעה

בעד – 15

נגד – 1

נמנע –

החלטה

מועצת העיר אישרה ברוב קולות לפעול לאכיפת עבירות תעבורה בתחום שיפוטה והסמכת פקחים אשר להם יוקנו סמכויות על פי חוק, לאכוף את זכויות הדרך במדרכות ובשבילי אופניים (לרבות אופניים חשמליים), כל זאת בהמשך לפרסום החוק החדש לייעול הפיקוח והאכיפה העירוניים ברשויות המקומיות.

סעיף 8

אישור מועצת העיר על המשך הפעלת שירותי שמירה, אבטחה וסדר ציבורי כמשמעותם בתקנות העיריות (שמירה, אבטחה וסדר ציבורי ברשות מקומית), התשע"ב-2011.

ראש העירייה

בישיבת מועצת העיר לפני חודשיים אישרנו את הנושא. עתה, לאחר אישור משרד הפנים, עלינו להביא העניין לאישור מועצת העיר. אם אין התייחסויות, ניגש להצבעה. מי בעד אישור מועצת

העיר על המשך הפעלת שירותי שמירה, אבטחה וסדר ציבורי כמשמעותם בתקנות העיריות (שמירה, אבטחה וסדר ציבורי ברשות מקומית), התשע"ב-2011?

הצבעה

בעד – 14

נגד –

נמנע – 2

החלטה

מועצת העיר אישרה ברוב קולות המשך הפעלת שירותי שמירה, אבטחה וסדר ציבורי כמשמעותם בתקנות העיריות (שמירה, אבטחה וסדר ציבורי ברשות מקומית), התשע"ב-2011.

סעיף 9

אישור מועצת העיר לביטול הקצאה בגוש 7651 חלק מחלקה 641 לקהילת אחווה ולהתקשרות במקרקעין בין עיריית רעננה לבין קהילת אחווה (לשימוש מעל אולם תיכון אביב).

ראש העירייה

אנו מביאים לאישור המועצה הצעה שכולנו עומדים מאחוריה לאפשר לקהילת אחווה, שמתפללת בתיכון אביב, להתפלל בבית כנסת חדש שיבנה מעל התיכון והם ישלמו שכירות. המהלך נתמך על ידי מנהלת בית הספר וועד ההורים. האם יש התייחסויות? אם לא, ניגש להצבעה. מי בעד אישור מועצת העיר לביטול הקצאה בגוש 7651 חלק מחלקה 641 לקהילת אחווה ולהתקשרות במקרקעין בין עיריית רעננה לבין קהילת אחווה (לשימוש מעל אולם תיכון אביב)?

הצבעה

בעד – 16

נגד –

נמנע –

החלטה

מועצת העיר אישרה פה אחד את ביטול הקצאה בגוש 7651 חלק מחלקה 641 לקהילת אחווה והתקשרות במקרקעין בין עיריית רעננה לבין קהילת אחווה (לשימוש מעל אולם תיכון אביב).

סעיף 10

אישור מועצת העיר לעבודה נוספת לשלושה עובדי עירייה.

ראש העירייה

אבקש ממנכ"לית העירייה להציג הנושא.

גב' מיכל הירש נגרי

מדובר בעובדים בעלי שכר נמוך, המתקשים לפרנס את משפחתם. הבקשה מובאת לאישור המנהל הישיר ולאחר שנבדק שאין ניגוד עניינים בין העבודה בעירייה לעבודה הנוספת, אנו ממליצים ומביאים לאישור מועצת העיר.

ראש העירייה

מי בעד אישור מועצת העיר לעבודה נוספת לשלושה עובדי עירייה?

הצבעה

בעד – 16

נגד –

נמנע –

החלטה

מועצת העיר אישרה פה אחד עבודה נוספת לשלושה עובדי עירייה.

סעיף 11

אישור מועצת העיר להארכת שירות של חמישה עובדי עירייה מעבר לגיל 70, בהתאם להמלצת הוועדה להארכת שירות ועל פי החלטת ראש העירייה.

ראש העירייה

מדובר בעובדים טובים שהגיעו לגיל 70 ובעיקר בתפקידים שקשה לגייס אליהם עובדים כמו מלווי הסעות, מעבירי כבישים, סייעות וכדומה שלגביהם יש המלצה של הוועדה להארכת שירות. האם יש התייחסויות? תודה. ניגש להצבעה. מי בעד אישור מועצת העיר להארכת שירות של חמישה עובדי עירייה מעבר לגיל 70, בהתאם להמלצת הוועדה להארכת שירות ועל פי החלטת ראש העירייה?

הצבעה

בעד – 16

נגד –

נמנע –

החלטה

מועצת העיר אישרה פה אחד הארכת שירות של חמישה עובדי עירייה מעבר לגיל 70, בהתאם להמלצת הוועדה להארכת שירות ועל פי החלטת ראש העירייה.

סעיף 12

אישור מענק לספורטאים מצטיינים על סך 2,000 ₪ למישל סגל, תושבת ראננה, שזכתה במקום השלישי באליפות אירופה בהתעמלות אומנותית שהתקיימה בהונגריה, עפ"י המלצת רשות הספורט.

לשכת מנכ"לית

ח' תמוז תשע"ז
02 יולי 2017

סימוכין: 134942



ראש העירייה

מדובר בספורטאית מצטיינת שזכתה במקום השלישי באליפות אירופה בהתעמלות אמנותית ועל פי המלצת רשות הספורט, כפי שאנו נוהגים לגבי ספורטאים מצטיינים. אם אין הערות, נישג להצבעה. מי בעד אישור מענק לספורטאים מצטיינים על סך 2,000 ₪ למישל סגל, תושבת רעננה, שזכתה במקום השלישי באליפות אירופה בהתעמלות אומנותית שהתקיימה בהונגריה, עפ"י המלצת רשות הספורט?

הצבעה

בעד – 16

נגד –

נמנע –

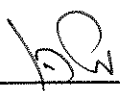
החלטה

מועצת העיר אישרה פה אחד מענק לספורטאים מצטיינים על סך 2,000 ₪ למישל סגל, תושבת רעננה, שזכתה במקום השלישי באליפות אירופה בהתעמלות אומנותית שהתקיימה בהונגריה, עפ"י המלצת רשות הספורט.

ראש העירייה

אני מודה לכולכם ונועל בזאת את ישיבת מועצת העיר מן המניין.

רשמה: פרי נתיב, סמנכ"לית העירייה


מיכל הירש נגרי
מנכ"לית העירייה


זאב בילסקי
ראש העירייה



עיריית רעננה

משרד הפנים

דוח רבעוני לשנת 2017 לתקופה: רבעון I, שנת 2017

זיהוי המסמך:

חתימת ראש הרשות: _____
חתימת הגזבר: _____

מ.כ.

טופס 1 - תמצית מאזן

31.12.16	31.3.17	
		נכסים
4,166	6,401	נכסים נזילים: קופה ובנקים
		הכנסות מתוקצבות שטרם
13,148	34,811	התקבלו
15,259	17,979	חייבים - תשלומים לא מתוקצבים
32,573	59,191	סה"כ רכוש שוטף
		השקעות מיועדות לכסוי קרן
71,496	51,354	לעבודות פיתוח
133,428	133,495	השקעות במימון קרנות מתוקצבות
204,924	184,849	סה"כ השקעות
		גרעונות בתקציב הרגיל והבלתי
		רגיל
		גרעון לראשית השנה
		סכום שהתקבל להקטנת הגרעון (במינוס) (1)
		גרעון (עודף) שוטף בתקופת הדוח
		סה"כ גרעון מצטבר בתקציב הרגיל
		גרעונות סופיים בתב"רים
		סכום שהתקבל להקטנת הגרעון הסופי בתב"רים
		(במינוס) (2)
		סה"כ גרעון מצטבר בתב"רים
		סופיים
		גרעונות בתקציב הבלתי רגיל
615,175	701,935	גרעונות מימון זמניים
(588,299)	(653,735)	עודפי מימון זמניים
26,876	48,200	גרעון נטו
264,373	292,240	סה"כ נכסים
		התחייבויות ועודפים
56	233	בנקים: משיכות יתר והלוואות
100	130	משרדי ממשלה
		מוסדות שכר - הוצאות מתוקצבות שטרם שולמו
111,985	132,701	ספקים וזכאים (*) - הוצאות מתוקצבות שטרם שולמו
		תקבולים לא מתוקצבים:
	6,579	פקדונות, הכנסות מראש ואחרים
112,141	139,643	סה"כ התחייבויות שוטפות
		קרן עבודות פיתוח ועודפים בתקציב הרגיל
10,205	10,410	קרנות בלתי מתוקצבות (3)
133,428	133,495	קרנות מתוקצבות
		עודפים בתקציב הרגיל
1,792	8,599	עודף לראשית השנה
6,807	93	עודף (גרעון) בתקופת הדוח
8,599	8,692	סה"כ עודף מצטבר בתקציב הרגיל
		העברת עודפי שנים קודמות לתקציב הרגיל (במינוס)
		עודפים בתקציב הבלתי רגיל
		עודפי מימון זמניים
		גרעונות מימון זמניים
264,373	292,240	סה"כ התחייבויות ועודפים

190,069	192,379
213,395	205,424
1,592	2,134

פירוט מקורות מימון לכסוי הגרעון בתקציב הרגיל (1)

מענקים לכסוי הגרעון

גבייה מפיקורים לכסוי הגרעון

פירוט מקורות מימון לכסוי הגרעון הסופי בתב"רים (2)

מענקים לכסוי הגרעון

גבייה מפיגורים לכסוי הגרעו

הרוב קרנות בלתי מתוקצב

קרן עודפים בתקציב הרגיל

קרן ממכירת גכסים

קרן היטל ביוב

ס"ה"כ קרנות

one of the

(*) מתוך זה הפרשה בגין תביעות תלויות

טופס 2 - תקציב רגיל

סטיה מהתקציב ב%	סטיה מהתקציב	ביצוע מצטבר	תקציב יחסי לתקופה	*תקציב שנתי מאושר	
20%	14,549	87,384	72,835	291,339	הכנסות
					ארנונה כללית
4%	518	15,176	14,658	58,631	הכנסות ממכירת מים
4%	18	434	417	1,666	עצמיות חינוך
(7)%	(2,692)	34,906	37,598	150,392	עצמיות רווחה
10%	12,393	137,900	125,507	502,028	עצמיות אחר
					סה"כ עצמיות
(4)%	(1,272)	29,566	30,838	123,352	תקבולים ממועד החינוך
(3)%	(269)	8,913	9,182	36,728	תקבולים ממועד הרווחה
(7)%	(67)	854	921	3,683	תקבולים ממשלתיים אחרים
					מענק כללי לאיזון
(100)%	(17)		17	68	מענקים מיוחדים
(94)%	(744)	51	795	3,180	תקבולים אחרים
6%	10,024	177,284	167,260	669,039	סה"כ הכנסות לפני כיסוי גרעון מצטבר והנחות בארנונה
					מענק לכיסוי גרעון מצטבר
52%	4,484	13,128	8,644	34,576	הנחות בארנונה (הכנסות)
8%	14,508	190,412	175,904	703,615	סה"כ הכנסות
					הוצאות
(4)%	(1,467)	40,103	41,570	166,278	הוצאות שכר כללי
8%	2,713	37,741	35,028	140,111	פעולות כלליות
					הוצאות רכישת מים
2%	1,247	77,844	76,597	306,389	סה"כ כלליות
3%	1,219	45,474	44,256	177,022	שכר עובדי חינוך
27%	5,677	27,024	21,348	85,390	פעולות חינוך
11%	6,895	72,498	65,603	262,412	סה"כ חינוך
(1)%	(38)	4,256	4,294	17,176	שכר עובדי רווחה
17%	1,794	12,297	10,503	42,011	פעולות רווחה
12%	1,756	16,553	14,797	59,187	סה"כ רווחה
					סה"כ הוצאות לפני פרעון מלוות, מימון, כיסוי גרעון מצטבר והנחות בארנונה
6%	9,898	166,895	156,997	627,988	פרעון מלוות מים וביוז
(29)%	(142)	343	485	1,940	פרעון מלוות אחרות
(29)%	(2,592)	6,263	8,855	35,421	סה"כ פרעון מלוות
(29)%	(2,734)	6,606	9,340	37,361	
12%	95	892	797	3,189	הוצאות מימון
716%	2,719	3,099	380	1,519	העברות והוצאות חד פעמיות
6%	9,978	177,492	167,514	670,057	סה"כ הוצאות לפני כיסוי גרעון מצטבר והנחות בארנונה
					העברה לכיסוי גרעון מצטבר
53%	4,438	12,827	8,390	33,558	הנחות בארנונה (הוצאות)
8%	14,415	190,319	175,904	703,615	סה"כ הוצאות
	93	93			עודף (גרעון)

טופס 3 - תקציב בלתי רגיל

שנה קודמת	תקופת הדוח	תקבולים בתקופת הדוח
62,806		מלוות מהאוצר
		מלוות מאחרים
349		השתתפות משרדי ממשלה
		משרד הפנים
		משרד הבטחון
9,332	150	משרד החינוך
		משרד הדתות
		משרד העבודה והרווחה
745	279	משרד איכות הסביבה
70		משרד הבינוי והשיכון
		משרד התשתיות
		משרד התיירות
		משרד התחבורה
3,488	2	משרדים אחרים
13,984	431	סה"כ השתתפות משרדי ממשלה
		אחרים
36,323	8,104	השתתפות בעלים
9,460	508	מקורות אחרים
95,335	56,393	העברה מקרנות הרשות
		השתתפות תקציב רגיל
		השתתפות תבר"ם אחרים
		סגירת גרעונות סופיים בתב"רים
217,908	65,436	סה"כ תקבולים
		תשלומים בתקופת הדוח
266,706	81,828	עבודות שבוצעו במשך השנה
9,779	4,932	הוצאות אחרות (תכנון, ציוד וכד')
		העברת מלוות שנתקבלו לתקציב הרגיל
		העברת מלוות שנתקבלו להקטנת הגרעון
		העברה לקרנות פיתוח
276,485	86,760	העברת עודפים לתבר"ם אחרים
		סה"כ תשלומים
(58,577)	(21,324)	עודף (גרעון) בתקופת הדוח
		תקבולים ותשלומים שנצברו לתחילת השנה
451,639	588,299	תקבולים שנצברו (תחילת שנה)
419,938	615,175	תשלומים שנצברו (תחילת שנה)
31,701	(26,876)	יתרות זמניות נטו לתחילת השנה
		תקבולים ותשלומים שנצברו לסוף התקופה
588,299	653,735	תקבולים שנצברו (סוף תקופה)
615,175	701,935	תשלומים שנצברו (סוף תקופה)
(26,876)	(48,200)	עודף (גרעון) נטו
		הרכב היתרה
588,299	653,735	עודפי מימון זמניים
615,175	701,935	גרעונות מימון זמניים
(26,876)	(48,200)	עודף (גרעון) נטו
		(*) לאחר נכוי השקעות בפרויקטים שנסגרו בתקופת הדוח
81,248		תקבולים (בנכוי פרויקטים שנסגרו)
81,248		תשלומים (בנכוי פרויקטים שנסגרו)

1 רבעון - 2017

עיריית רעננה

טופס 4 - ריכוז תב"לים

מלצבר נטו ערך/גרעון	ביצוע מלצבר ערך/הוצאות	ביצוע מלצבר ערך/הכנסות	ביצוע מלצבר הוצאות	ביצוע תקופה זאת הוצאות	ביצוע תקופה זאת הכנסות	ביצוע שנה קודמת הוצאות	ביצוע שנה קודמת הכנסות	התקציב המאושר	סה"כ תב"לים	הפרק התקציבי הפרק התקציבי
(3,003)	3,003	16,507	16,507	1,961	2	16,507	16,507	16,507	1	מנהל כללי
(286)	286	19,825	16,822	2,411	2	17,864	16,820	20,633	3	62 מנהל כספי
(11,563)	11,563	7,676	7,390	2,411	2,150	5,265	5,240	27,391	8	63 הוצאות מימון
(7,009)	7,009	196,795	185,232	32,109	21,973	164,686	163,259	303,920	9	64 פירעון מלוות
(718)	718	190,169	183,160	26,591	22,850	163,578	160,310	335,642	54	71 תברואה
										72 שמירה ובטחון
										73 תכנון ובנין
										74 נכסים צבוריים
										75 תכנון וארועים
										76 שירות והשתתפות
										77 כלכלה וחירות
										78 פיקוח עירוני
										79 שירותים חקלאיים
(19,233)	19,233	198,123	178,890	13,358	5,330	184,765	173,560	343,096	53	81 חינוך
(2,598)	2,598	25,083	22,485	2,380	3,061	22,703	19,424	56,695	22	82 תרבות
(2,288)	2,288	7,166	4,878	1,835	120	5,331	4,758	8,642	5	83 בריאות
										84 רווחה
										85 דת
(20)	20	694	674	606	500	88	174	1,600	1	86 קליטת עליה
										87 איכות הסביבה
										91 מים
										92 בתי מסתובים
(1,482)	1,482	1,482				1,482		2,000	1	93 נכסים
										94 תחבורה
										95 תעסוקה
										96 חשמל
										97 ביוב
										98 מפעלים אחרים
										99 תשלומים לא רגילים
(48,200)	48,200	701,935	653,735	86,760	65,436	615,175	588,299	1,178,756	174	סה"כ

עמוד 6 מתוך 11

2017 - רבעון 1

עיריית רעננה

מ"ס סה"כ שנה קודמת	מ"ס שנה קודמת מ"ס שנה קודמת רבעון מקביל	מ"ס השנה עד רבעון זה	ארנונה סה"כ שנה קודמת	ארנונה שנה קודמת רבעון מקביל	עד השנה זה רבעון זה
	16,786	21,273	18,905		
	(926)	(115)	(250)		
	7,842	(4,381)	(4,579)		
	5,848	601	2,186		
	(1,096)	(147)	(476)		
	(11,335)				
	17,119	17,231	15,786		
	6,823	3,986	2,553		
	10,296	13,245	13,233		
	316,622	105,541	112,093		
	4,571	7,599	7,912		
	(37,094)	(12,370)	(12,652)		
	284,099	100,770	107,353		
		5,349	5,848		
	275,490	79,527	84,831		
	275,490	84,876	90,679		
	8,609	15,894	16,674		
	18,905	29,139	29,907		
	40%	23%	16%		
	97%	84%	84%		
	86%	70%	71%		
	86%	75%	76%		
	94%	75%	76%		

טופס 5 - גביה (חילגביס)

גביית פיגורים

יתרת פיגורים רגילים לתחילת השנה

חיוב / זיכוי נוסף

העברה לחובות מסופקים (במינוס)

חיובים במהלך התקופה כולל ריבית והאמדה

הנחות ופטורים (במינוס)

מחיקת חובות בתקופת הדוח (במינוס)

סה"כ יתרת פיגורים לגבייה

גבייה בגין פיגורים

יתרת פיגורים בגין שנים קודמות

גבייה שוטפת

חיוב תקופתי שוטף מצטבר

חיוב/זיכוי נוסף כולל ריבית והאמדה

הנחות ופטורים (במינוס)

מחיקת חובות (במינוס)

סה"כ חיוב תקופתי לגבייה

גבייה מראש

גבייה שוטפת

סה"כ גבייה שוטפת

יתרת פיגורים לתקופה

יתרת פיגורים כוללת לסוף התקופה

% גבייה מהפיגורים (בניכוי הנחות)

% סה"כ גבייה שוטפת מסה"כ חיוב תקופתי (בניכוי הנחות)

% גבייה שוטפת מסה"כ חיוב תקופתי - כולל הנחות

% סה"כ גבייה שוטפת מסה"כ חיוב תקופתי - כולל הנחות

% גבייה כוללת מסה"כ חיוב לגבייה

כמות מ"ס שנותרת מאושרת באלפי מ"ק

כמות מ"ס שנרכשה / הופקה באלפי מ"ק

כמות מ"ס שנמכרה / חויבה באלפי מ"ק

עיריית רעננה - 2017 - רבעון 1

עיריית רעננה

טופס 6 - ארנונה

סוג הנכס	סה"כ שטח השנה במ"ר / דונם	תעריף שחייב מקסימום בש"ח	תעריף שחייב מינימום בש"ח	תעריף משוקלל בש"ח שנה נכרית	תעריף משוקלל שנה קודמת	השנוי בש"ח	סה"כ חיוב שנה באלפי ש"ח
מבני מגורים	3,765,932	51	35	48	47	2%	179,846
משרדים שירותים ומסחר	412,003	378	72	217	214	1%	89,214
בנקים	8,405	1,361	983	1,297	1,279	1%	10,899
תעשייה	343,344	163	68	99	96	4%	34,076
בתי מלון	9,807	143	128	128	125	2%	1,250
מלאכה	51,981	149	60	140	137	2%	7,268
אדמה חקלאית (לדונם)	3,536,509	1	1	0	0	3%	293
קרקע תפוסה (לדונם)	315,552	45	6	14	14	1%	4,287
קרקע במפעל עתיר שטח (לדונם)							
חניונים	479,326	66	3	17	17	(1)%	8,081
מבנה חקלאי	23,628	45	0	18	18	2%	432
נכסי מדינה	13,972	176	10	45	59	(23)%	633
נכסים אחרים							
סה"כ	8,960,459						336,279

א.תעשייה משותפים
בניו/בתוספת ארנונה
בגין א. תעשייה משותפים

עמוד 8 מתוך 11

מספר בקורת: AMWH2PR

2017 - רבעון 1

עריכת רעגולר

מס'	שם הפרק	תקציב 2017			עלות יחסית לקופות הדוח	ביצוע בפועל 2017			מספר משות	הפרש
		מספר משות	עלויות שטר	מס' משות לפי דוח 66		עלויות שטר - לפי דוח 66	מספר משות	עלויות שטר		
6	הנהלה וכלליות									
61	נבחרים	3	1,957	3	489	457	3	32		
61	מנהל כללי	60	12,761	59	3,190	3,124	1	66		
62	מנהל לספי	68	10,744	63	2,686	2,531	5	155		
	סה"כ הנהלה וכלליות	131	25,462	125	6,366	6,112	6	254		
7	שירותים מקומיים									
71	מבואה	68	12,413	62	3,103	2,761	7	342		
72	שמירה ובטחון	31	5,308	33	1,327	1,351	(2)	(24)		
73	תכנון ובנין עיר	57	12,523	50	3,131	2,600	7	531		
74	נכסים ציבוריים	54	8,906	53	2,227	2,148	2	79		
76	שרותים עירוניים שונים	34	8,744	32	2,186	2,102	1	84		
78	פיקוח עירוני	15	2,625	15	656	609		47		
79	שרותים מקומיים									
	סה"כ שירותים מקומיים	259	50,519	245	12,630	11,571	15	1,059		
8	שרותים ממלכתיים									
81	חינוך	1,091	177,039	1,113	44,260	45,466	(22)	(1,206)		
82	מרבנות	137	49,076	143	12,269	12,044	(6)	225		
83	בריאות									
84	רווחה	84	17,176	91	4,294	4,344	(6)	(50)		
85	דת									
86	קליטת עליה	2	670	1	168	107	1	61		
87	איכות סביבה	9	3,435	11	859	941	(2)	(82)		
	סה"כ שירותים ממלכתיים	1,323	247,396	1,358	61,849	62,902	(35)	(1,053)		
9	מפעלים									
91	מים									
92	ברי מטהריים	21	3,478	20	870	850	0	20		
93	נכסים	7	1,560	7	390	351		39		
94	תחבורה	12	2,022	8	506	425	4	81		
97	מפעלי בויב									
98	מפעלים אחרים									
	סה"כ מפעלים	39	7,060	35	1,765	1,626	4	139		

עמוד 9 מתוך 11

2017 - רבעון 1

עיריית רעננה

גמלאים	7,510	30,039	7,658	(148)
סה"כ כללי	90,119	360,476	89,869	250
	1,753		(10)	
רשימת שירותי כוח אדם	ביצוע 2017			
	מספר שעות המסקה	עלות כוללת	מספר שעות המסקה	הפרש עלויות
יועצים חיצוניים				
שירותי כוח אדם מקבלן ל"א	6	2,807	944	1,863
סה"כ	6	2,807	944	1,863

2017 - רב ערן 1

ערירית רעננה

טופס 8 - בעלי שכל גבורה

עלות שכל	עלות הפרשות	סה"כ שכל	הפרשים	החזר הוצאות	עבודה נוספת	הוספות שכל	שכל משולב	דרגה	דרג	ת.ג.	ניאור התפקיד
כוללת	המעביד	העובד									

עמוד 11 מתוך 11

מספר בקורת: AMWH2PR

תאריך: 22.5.17

**מצ"ב נספחים לפרוטוקול ועדת הנחות לאישור מועצה
עבור וועדה 2/17 לשנת 2017**

1. אישור החלטת ועדת הנחות משיבתה מס' 2/17 מיום 22.5.2017
סה"כ 21 בקשות ע"ס מאושר של 44,274 ש.ח.
2. אישור החלטת ועדת הנחות משיבתה מס' 2/17 מיום 22.5.2017 "למחיקת חוב יחיד"
סה"כ 4 בקשות ע"ס מאושר של 5,119 ש.ח.

סה"כ: 49,393 ש"ח



22.5.2017

נספח לפרוטוקול ועדת הנחות מס' 2/17 מיום 22.5.2017

סה"כ הוגשו לוועדה 21 בקשות

**על פי החלטה: 20 בקשות אושרו לזכאות
1 בקשות נדחו**

סה"כ ארנונה שנתית למבקשי הנחה 97,963 ש"ח

סה"כ סכום ההנחה ל- 20 בקשות שאושרו 44,274 ש"ח



דו"ח מבקשי הנחות בפרוטוקול מס' 17009 מיום 22.5.2017

בקשה	חיוב ארגונה	אחוז הנחת ועדה	סכום ההנחה	סכום לאחר ההנחה
170037	נח 3,462.00	40%	נח 1,385.00	נח 2,077.00
170050	נח 2,498.00	50%	נח 1,249.00	נח 1,249.00
170056	נח 4,970.00	60%	נח 2,982.00	נח 1,988.00
170058	נח 2,955.00	40%	נח 1,182.00	נח 1,773.00
170074	נח 6,645.00	40%	נח 2,658.00	נח 3,987.00
170082	נח 2,956.00	60%	נח 1,774.00	נח 1,182.00
170089	נח 2,728.00	50%	נח 1,364.00	נח 1,364.00
170101	נח 6,597.00	60%	נח 3,958.00	נח 2,639.00
170103	נח 3,894.00	40%	נח 1,557.00	נח 2,337.00
170104	נח 4,552.00	40%	נח 1,821.00	נח 2,731.00
170105	נח 7,378.00	60%	נח 4,427.00	נח 2,951.00
170111	נח 9,420.00	30%	נח 2,826.00	נח 6,594.00
170115	נח 6,254.00	50%	נח 3,127.00	נח 3,127.00
170116	נח 2,541.00	60%	נח 1,525.00	נח 1,016.00
170127	נח 4,368.00	50%	נח 2,184.00	נח 2,184.00
170130	נח 6,195.00	0%	נח -	נח 6,195.00
170131	נח 4,540.00	50%	נח 2,270.00	נח 2,270.00
170133	נח 6,256.00	40%	נח 2,502.00	נח 3,754.00
170134	נח 2,612.00	50%	נח 1,306.00	נח 1,306.00
170135	נח 3,032.00	70%	נח 2,122.00	נח 910.00
170137	נח 4,110.00	50%	נח 2,055.00	נח 2,055.00
סה"כ	נח 97,963.00		נח 44,274.00	נח 53,689.00

מורשה חתימה
גזברית העירייה
אירית יהל
תאריך:

20/6/17



נספח לבקשות "מחיקת חוב יחיד"
ועדה מס' 2/17 מיום 22.5.2017

סה"כ הוגשו 4 בקשות למחיקת חוב יחיד.
0 בקשות דחייה.

הסכום הנומינלי ל- 4 בקשות 4811 ש"ח

הסכום הריאלי שאושר למחיקה ל - 4 בקשות : 5,119 ש"ח



רשימת הפונים לעדת הנחות -חוב שאינו אבוד ליחיד -מס' 2/2017

- 1 זכאי להנחה על פי תקנות או החוק, שלא יכול היה להציג אישורים עקב טיפול בירוקרטי של מוסדות שונים כגון: ביטוח לאומי.
- 2 זכאי להנחה שלא היה מודע לזכאותו
- 3 מחקק - על פי הגדרתו בתקנות הסדרים במשק המדינה (הנחה מארנונה).

שם	כתובת	הנחה / בעל חוב	הנחה %	נימוק	שנים	סכום
					2016	1,358.00
		לא	60%		2015+16	988.00
		לא	30%		2016	252.00
		לא	30%		2015	2,540.00
		לא	50%			
					סה"כ	5,119.00

גזברית העירייה- אירית יהל

מנהלת אגף הכנסות
מאיה עוז

נציגת היעוצת המשפטית
עו"ד תהילה סובל

סגן ראש העיר ויו"ר הוועדה -
חיים גולדמן

עו"ס מחלקת רווחה- שוש עמרני

מזכירת הוועדה- סמדר גורביץ

22.5.2017

15.6.2017

לאישור המועצה

רשימת תיקים חובות אבודים

מספר בקשה בשנת 2017	שם החייב	סכום	החייב אינו בעל נכס כלשהו	החוב בפיגור מעל 3 שנים	מיצוי הליכי גביה
1	ב.א	7,412	כן	כן	התראות, תביעה משפטית בשנת 2009, צו כינוס נכסים בשנת 2015, ניתן צו הפטר חלוט לחייבת לפיו יש למחוק החובות שנצברו עד 5.1.2015.
2	ה.ד	12,513	כן	כן	התראות, תביעה משפטית בשנת 2009, דו"ח חוקר משנת 2009, החייבת עזבה את הארץ. בשנת 2016 ניתן לחייבת צו הפטר חלוט לפיו יש למחוק החובות שנצברו עד 24.10.2010.
3	מ.י	53,148	כן	כן	התראות, הליך אכיפה מנהלית בשנת 2001, תביעה משפטית משנת 2003, דו"ח חוקר משנת 2004 - החייב לא אותר, עיקול בשנת 2008, דו"חות חוקר משנים 2009, 2010, 2011 - החייב לא אותר, החוב התיישן, מוצו הליכי הגבייה.
4	א.ע	18,752	כן	כן	התראות, הליך אכיפה מנהלית בשנת 2005, תביעה משפטית בשנת 2005, עיקולי מטלטלין בשנת 2006, דו"חות חוקר משנים 2006, 2007, 2009, 2012, החייבת לא אותרה, החוב התיישן, מוצו הליכי הגבייה.
5	מ.ג.פ	132,824	כן	כן	התראות, הליך אכיפה מנהלית בשנת 2002, תביעה משפטית משנת 2004, עיקולים, התקבלו כספים על חשבון, ניתן צו כינוס נכסים בשנת 2010, ניתן צו הפטר חלוט לחייבים לפיו יש למחוק החובות שנצברו עד 12.7.2010.
6	ג.ח	103,542	כן	כן	התראות, הליך אכיפה מנהלית בשנים 2004-2005, תביעה משפטית בשנת 2005, צו כינוס נכסים בשנת 2008, תביעת חוב לכונס בשנת 2008, ניתן צו הפטר חלוט לחייב לפיו יש למחוק החובות שנצברו עד 7.1.2008.
7	ח.ו	3,386	כן	כן	התראות, תביעה משפטית משנת 2008, דו"חות חוקר משנים 2008, 2009, 2016 - החייב עזב את הארץ טרם שב, לא אותר, מוצו הליכי הגבייה.
8	ל.צ	207,195	כן	כן	התראות, תביעה משפטית בשנת 2004, חקירה משנים 2004, 2005, החייב עזב ולא אותר, ניתן צו כינוס ופשיטת רגל בשנת 2006, תביעת חוב לכונס בשנת 2007, בשנת 2009 התיק נסגר, אין כספים למימוש, מוצו הליכי הגבייה.
9	ש.ג	21,555	כן	כן	התראות, הליך אכיפה מנהלית בשנת 2003, תביעה משפטית בשנת 2004, הליך כינוס נכסים בבית המשפט החל בשנת 2004, תביעת חוב לכונס בשנת 2005, ניתן צו הפטר חלוט לחייב לפיו יימחקו כל החובות עד לתאריך 28.7.2004.

10	ד.ל	59,427	כן	כן	התראות, תביעה משפטית משנת 2003, צו כינוס נכסים בשנת 2004, תביעת חוב לכונס בשנת 2005, ניתן צו הפטר חלוט לחייבת לפיו יש למחוק החובות שנצברו עד 16.12.2004.
11	פ.ג	65,239	כן	כן	התראות, הליך אכיפה מנהלית בשנים 2002-2003, תביעה משפטית בשנת 2003, צו כינוס נכסים בשנת 2004, תביעת חוב לכונס בשנת 2007, ניתן צו הפטר חלוט לחייב לפיו יש למחוק החובות שנצברו עד 4.3.2004.
12	נ.א	62,677	כן	כן	התראות, תביעה משפטית בשנת 2003, עיקול בשנת 2005, הליך פשיטת רגל בשנת 2006 תביעת חוב לכונס בשנת 2007, ניתן צו הפטר חלוט לחייב לפיו יש למחוק החובות שנצברו עד 18.3.2013.
13	מ.ס	63,241	כן	כן	התראות, תביעה משפטית משנת 2005, עיקולים, צו מאסר בשנת 2006, ניתן צו כינוס נכסים בשנת 2014, תביעת חוב לכונס משנת 2014, ניתן צו הפטר חלוט לחייב לפיו יש למחוק צו הפטר חלוט לחייב לפיו יש למחוק החובות שנצברו עד 4.4.2014.
14	ל.י	21,164	כן	כן	התראות, תביעה משפטית בשנת 2003, תביעת חוב בשנת 2005, ניתן צו הפטר חלוט לחייב לפיו יש למחוק החובות שנצברו עד 8.5.2011.
15	א.י	12,666	כן	כן	התראות, תביעה משפטית משנת 2004, עיקול משנת 2004, צו כינוס נכסים משנת 2011, ניתן צו הפטר חלוט לחייב לפיו יש למחוק החובות שנצברו עד 11.9.2011.
16	ש.י	212,657	כן	כן	התראות, הליך אכיפה מנהלית בשנת 2000, תביעה משפטית משנת 2005, התקבלו כספים ע"ח, ניתן צו כינוס נכסים בשנת 2010, תביעת חוב לכונס, ניתן צו הפטר חלוט לחייב לפיו יש למחוק החובות שנצברו עד 14.6.2010.
17	ב.י	312,839	כן	כן	התראות, הליך אכיפה מנהלית בשנים 1998-2001, תביעה משפטית בשנת 2005, עיקול מטלטלין בשנת - אין מה לעקל, דוחות חוקר משנים 2005-2006- החייבים לא אותרו, עיקול כספים בשנת 2012- לא נמצאו כספים, החייבת נפטרה בשנת 2014 והותרה חובות רבים, ניתן צו כינוס לחייב בשנת 2010- החייב חולה מאד ומסובך בחובות, מוצו הליכי הגבייה.
18	ה.ד.ד	73,203	כן	כן	התראות, הליך אכיפה מנהלית בשנת 2005, תביעה משפטית משנת 2005, עיקול בשנת 2005, ניתן צו כינוס נכסים בשנת 2011, תביעת חוב לכונס בשנת 2014, ניתן צו הפטר חלוט לחייבים לפיו יש למחוק החובות שנצברו עד 3.1.2013.

19	י.ו.	134,566	כן	כן	התראות, הליך אכיפה מנהלית בשנת 2002, תביעה משפטית בשנת 2005, עיקול מטלטלין וצו עיכוב יציאה מהארץ בשנת 2005, בוצעה חקירת יוכלת וצו תשלומים, דו"ח חוקר משנת 2006 - החייב דל באמצעים, דוחו"ת חוקר משנים 2009, 2011 - החייב לא אותר, מוצו הליכי הגבייה.
20	מ.ש	14,029	כן	כן	התראות, הליך אכיפה מנהלית בשנים 1999-2000, עיקול בשנת 2000, ניתן צו כינוס נכסים בשנת 2012, תביעת חוב לכונס בשנת 2014, ניתן צו הפטר חלוט לחייב לפיו יש למחוק החובות שנצברו עד 23.12.2012.
21	א.מ.ש	15,623	כן	כן	התראות, תביעה משפטית בשנת 2010, עיקול מטלטלין בשנת - החייבים עזבו, דו"ח חוקר משנת 2011 - החייבים לא אותרו, מוצו הליכי הגבייה.
22	ב.מ.נ	77,813	כן	כן	התראות, הליך אכיפה מנהלית בשנת 2003, תביעה משפטית משנת 2004, דו"ח חוקר משנת 2007 - החייב לא אותר, ניתן צו כינוס נכסים בשנת 2007, ניתן צו הפטר חלוט לחייב לפיו יש למחוק החובות שנצברו עד 12.7.2007.
23	ג.א.ר	62,181	כן	כן	התראות, הליך אכיפה מנהלית בשנת 2004, תביעה משפטית משנת 2005, ניתן צו כינוס נכסים בשנת 2007, תביעת חוב לכונס בשנת 2008, התקבלו כספים ע"ח החוב, ניתן צו הפטר חלוט לחייבים לפיו יש למחוק החובות שנצברו עד 28.2.2007.
24	ג.מ.מ	9,605	כן	כן	התראות, החייב נפטר בשנת 2012, מכתב עו"ד, תביעה כנגד יורש בשנת 2013, הבקשה למתן פס"ד מדחתה בבית המשפט - המנוח נפטר ללא צוואה וללא צו ירושה, מוצו הליכי הגבייה.
25	ב.ע.רו	1,618	כן	כן	התראות, הליך אכיפה מנהלית, תביעה משפטית בשנת 2008 - החייבים עזבו את הארץ בשנת 2005 ולא שבו, דו"ח חוקר משנת 2010 - החייבים לא אותרו. מוצו ההליכים
26	כ.א	44,917	כן	כן	התראות, הליך אכיפה מנהלית בשנים 2003-2005, תביעה משפטית משנת 2007, איחוד תיקים בשנת 2007, דו"ח חוקר - החייבת לא אותרה, עיקולים ללא הצלחה, ניתן צו כינוס נכסים לחייבת בשנת 2012, ניתן צו הפטר חלוט לחייבת לפיו יש למחוק החובות שנצברו עד 3.1.2013.
		1,803,792	סה"כ		

דפנה קינן, עו"ד
היועצת המשפטית
מ.ר. 11097

דפנה קינן, יועמ"ש העירייה

אירית יהל, - גזברית העירייה

מיכל הירש-נגרי, מנכ"לית העירייה

לכבוד
הגב' מיכל הירש נגרי
מנכ"לית העירייה
כ א 1

ג.נ.,

**הנדון: אישור מועצת העיר לביטול הקצאה בגוש 7651 חלק מחלקה 641 לקהילת
אחוזה ולהתקשרות במקרקעין בין עיריית רעננה לבין קהילת אחוזה
(לשימוש מעל אולם תיכון אביב).**

אודה לקבלת אישור מועצת העיר להתקשרות שבנדון, בהתאם לסעיף 188 לפקודת העיריות, והכל
כמפורט בחוות הדעת המשפטית המצ"ב.

בכבוד רב,

דפנה קינן, עו"ד
היועצת המשפטית

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

**הנדון: אישור מועצת העיר לביטול הקצאה בגוש 7651 חלק מחלקה 641 לקהילת
אחוה ולהתקשרות במקרקעין בין עיריית רעננה לבין קהילת אחוה
(לשימוש מעל אולם תיכון אביב)**

להלן חוות דעת משפטית בנוגע לעניין שבנדון:

א. העירייה הינה הבעלים של בית ספר תיכון אביב (להלן: **המקרקעין**).

ב. ברקע הדברים- בהליך קודם שנוהל בהתאם לנוהל הקצאת קרקע, אושרה לעמותת קהילת אחוה רעננה (ע.ר. 580386225) (להלן: **העמותה**) הקצאת קרקע ברחוב הפרחים בגוש 7651 חלק מחלקה 641 (מגרש 2050, בשטח של כ 750 מ"ר) (להלן: **ההקצאה**), לאורה נחתם הסכם רשות לתקופה מוגבלת להקמת והפעלת בית כנסת במקום.

העמותה החלה בביצוע העבודות הנדרשות לשם הקמת בית הכנסת, תוך השקעה כספית במקום, אך לא עלה בידה לסיים עבודות אלה במועד והיא מעוניינת בקבלת רשות שימוש באולם שיבנה בתיכון אביב, במקום ההקצאה שאושרה.

ג. בהתאם, העמותה חתמה עם העירייה על הסכם, המובא לאישור המועצה, בנוגע לעשיית עסקה במקרקעין- **מצ"ב העתק ההסכם**.

ד. עיקרי ההסכם הינם:

העירייה תבנה אולם כתוספת לתיכון אביב, באמצעות קבלן שיזכה במכרז.

התוספת תבנה ברמת מעטפת עם הכנה לתשתיות.

בנוגע לבינוי, העירייה תישא בסכום שלא יעלה על 1 מיליון ₪ (כולל מע"מ), כנגד 1 מיליון ₪ שישולמו מראש על ידי העמותה, לא כולל תמיכות עתידיות, אם וככל שתאושרנה.

בנוסף, לאחר קבלת תעודת הגמר, תישא העמותה בדמי שימוש חודשיים בסך של 3,500 ₪ (לא כולל התחייבותה לשאת בעלויות וההוצאות השוטפות).

הלשכה המשפטית
נכסים והתקשרויות

ב' תמוז תשע"ז
26 יוני 2017



ה. ההתקשרות הינה לתקופה של 10 שנים +אופציה של העיריה להאריך בתקופות נוספות
שלא תעלינה בסך הכל על עשר שנים נוספות.

ו. מצ"ב חוות דעת שמאית לענין העסקה הנדונה.

ז. לאור האמור לעיל ובהתאם לסעיף 188 לפקודת העיריות, נודה לקבלת אישור מועצת העיר
להתקשרות זו במקרקעין ולביטול ההקצאה. יצוין כי משעיריית רעננה הינה כיום עירייה
איתנה, אין צורך באישור משרד הפנים.

בכבוד רב,
דפנה קינן, עו"ד
היועצת המשפטית



נערך ונחתם בס"ד ברעננה ביום ____ לחודש מאי שנת 2017

עיריית רעננה

בין :

ד'ת' אחוזה 103, רענגה

(להלן: – "העירייה")

מצד אחד

קהילת אחווה

580386225 7.5

לבין:

שכתובתה אצל משפחת הר חן רחוב הורד 7, רעננה

טלפון : 097743001

097740011 : פקס

באמצעות מורשה החתימה:

שם+ת.ז. דרור הר חן ת.ז. 24154742.

שם+ת.ז. עופר קלאוזנר ת.ז. 27933977 .

(להלן: "העמותה")

מצד שני

הואיל :

והעירייה הינה הבעלים של בית ספר תיכון אביב (להלן: בית הספר).

והואיל:

ובהליך קודם שנוהל בהתאם לנוהל הקצאת קרקע אושרה לעמותה הקצאת קרקע ברחוב הפרחים בנוש 7651 חלק מחלקה 641 (מגרש 2050, בשטח של כ 750 מ"ר) (להלן: ההקצאה), לאורה נחתם הסכם רשות לתקופה מוגבלת להקמת בית כנסת במקום.

והואיל:

והעמותה החלה בביצוע העבודות הנדרשות לשם הקמת בית הכנסת, אך טרם עלה בידה לסיים עבודות אלה במועד והיא מעוניינת בקבלת רשות שימוש בחלק ממבנה ככל שיוקם על ידי העירייה כתוספת לתיכון אביב (להלן: "התוספת"), במקום ההקצאה שאושרה.

והואיל:

וברצון הצדדים להסדיר את מערכת יחסיהם ההדדיים, זכויותיהם וחובותיהם זה כלפי זה בכל הנוגע לרשות השימוש בתוספת נשוא הסכם זה.

לפיכך הוצהר, הוסכם והותנה בין הצדדים כדלקמן:

1. המבוא להסכם זה והנספח המצורף אליו מהווים חלק אחד ובלתי נפרד הימנו.
2. 2.1 החותמים על הסכם זה מצהירים כי הם מוסמכים לחתום בשם העמותה.
- 2.2 העמותה מצהירה בזאת כי מטרתה הן לקיים, להחזיק ולנהל בית כנסת.

1

2.3 העיריה תקים תוספת בניה (ברמת מעטפת) לתיכון אביב (באמצעות עריכת מכרז כדון על ידי העיריה), בה תינתן רשות שימוש לעמותה לשם ניהול בית כנסת. הכל בכפוף לכל אישור תקציבי וכל אישור הנדרש על פי כל דין ובכפוף לקיום התחייבויות העמותה על פי הסכם זה.

התוספת תכלול בקומה א'- אולם התכנסות בשטח של כ-250 מ"ר, הכנה לשירותים נפרדים לגברים ונשים. כמו כן יתוכנן מחסן שניתן שימוקם בכל אחת מהקומות. בקומת הקרקע- מבואת כניסה עם מדרגות ופיר מעלית לקומה א' (מפלס האולם). (להלן: התוספת/המעטפת לתוספת). התוספת תבנה ברמת מעטפת, כלומר חזיתות התוספת יבוצע ברמת גמר מלא. יבוצעו הכנות בלבד לתשתיות הנדרשות בשלב השלד לאינסטלציה, חשמל, מערכות מתח נמוך ומיזוג. מעטפת משמע לא כולל גמר פנים ובכלל זה לא כולל טיח, ריצוף, מזגנים, תאורה, חשמל.

במידה וגמר המבנה לא יבוצע בהינף אחד עם בניית המעטפת ובהמשך ישיר לו ודרישות בטיחות אש/או תפקוד המבנה הקיים יחייבו ביצוע של חלקים מההווים חלק מגמר פנים המבנה כגון התקנת מערכות גילוי וכיבוי אש, גמר מבואה משותפת בקומת קרקע, התקנת דלתות ומחיצות הפרדה וכדומה, יבוצעו מערכות אלו בשלב הביניים ע"י העיריה, ובלבד שאין בכך לחרוג מחלקת הכספי של העיריה כאמור בהסכם זה. מבלי לגרוע מהתחייבויות העמותה, כל סכום אם וככל שתישא בו העיריה מעבר לאמור, יהיה על חשבונה של העמותה/יקווז מסכום בו היא מחויבת על פי ההסכם.

המפרט שיתואם בין הצדדים יהא מנחה וכל סטיה ממנו טעונה הסכמת שני הצדדים.

התוספת תתוכנן על ידי אדריכל מבנה בית הספר ותוך שמירה על שפה אדריכלית קוהרנטית למבנה הקיים והשתלבות מיטבית בו.

2.4 בכל חנוגע למעטפת התוספת, מוסכם ומובהר כי:

א. האומדן המשוער של בניית התוספת, נכון למועד חתימת ההסכם, הינו 2.2 מיליון ₪ (כולל מע"מ כדון בשיעור 17%).
סכום זה אינו כולל עלויות תכנון אדריכלי, קונסטרוקטור, יועצים שונים, השלמת גמר פנים המבנה, ריהוט והצטיידות, אגרות והיטלים.

אומדן סופי יגובש לקראת יציאה למכרז.

ב.

1. העיריה תישא בסכום שלא יעלה על 1 מיליון ₪ (כולל מע"מ), לא כולל תמיכות עתידיות, אם וככל שתאושרנה. תשלום התמיכות, אם וככל שיאושר, יעשה כנגד הצגת חשבוניות ומבלי לגרוע מדרישות ושיקול דעת ועדת התמיכות והוראות כל דין בענין.

סכום התמיכות לא יעלה על 316,465 ₪ + בתוספת סכום של עד 200,000 ₪ כתמיכה עבור הנגשה, במידה ותאושרנה. מובהר כי ככל שתאושרנה תמיכות עבור פעילות העמותה בבית הכנסת הקיים בתיכון אביב (לרבות בניה/שיפוץ/דמי שימוש), יופחתו סכומים אלה מהסכומים הנ"ל.

מבלי לגרוע מהתחייבויות העמותה, מובהר כי העיריה תהא רשאית לקוז מכל תמיכה לעמותה, אם וככל שתינתן, כל סכום שהעמותה מחויבת בו בתשלום לקבלן הזוכה, תוך תשלום ישירות לקבלן הזוכה, בכפוף לתקרת חלקה כאמור לעיל.

2. בכפוף לקיום הוראות הסכם זה, כל תשלום לקבלן הזוכה, ישולם, בו

זמנית, במחציתו מהסכום שהופקד על ידי העמותה, ובמחציתו על ידי העיריה (כאמור, בנוגע לעירייה, עד סכום שלא יעלה על מיליון ₪ כולל מע"מ כדין).

3. מובהר כי היה ועלות הבינוי תפחת מסך של 1 מיליון ₪, ישאו כל אחד מן הצדדים במחצית הסכום (מבלי לגרוע מתמיכות עתידיות).

מובהר כי היה ועלות הפרויקט תפחת משיעור האומדן המשוער (בשיעור שיעמוד בין 1 מיליון ₪-2.2 מיליון ₪, כולל מע"מ), תישא העיריה בסכום של עד 1 מיליון ₪ כנגד 1 מיליון ₪ שישולמו על ידי העמותה, וביתרת הסכום ככל שנותרה לאחר תשלום 2 מיליון ₪ (כולל מע"מ) תישא העמותה (מבלי לגרוע מתמיכות עתידיות כאמור).

למען הסר ספק, השתתפות העיריה בעבודות הבינוי ועבודות הגמר, לא תעלה על מיליון ₪ (כולל מע"מ) (לא כולל תמיכות עתידיות).

היה ועלות הבינוי (לרבות כל סכום אשר על פי תנאי המכרז יהא צורך בתשלום לקבלן הזוכה ו/או שידרש בפועל, הגבוה מבין השניים), תעלה על האומדן בסך 2.2 ₪ (כולל מע"מ כדין), תשא העמותה על חשבונה בכל סכום שנדרש בפועל, מעבר למיליון ₪ ששולמו על ידה ותקרה של עד מיליון ₪ ככל ששולמו על ידי העיריה בהתאם ובכפוף להסכם זה. (בכפוף להגשת בקשה לתמיכות כמפורט לעיל).

ג. בנוסף לאמור לעיל ומבלי לגרוע מהאמור לעיל-

העמותה תישא על חשבונה ביתרת העלויות הנדרשות בפועל, בהתאם לסכום ההתקשרות עם הקבלן הזוכה כדין, לרבות ברווח קבלני (הזוכה במכרז או במו"מ במידה ולא יצלח מכרז) וכן בכל סכום הנדרש (מעבר לסכום האמור לעיל מטעם העיריה) הנדרש במסגרת שינויים ו/או עדכונים ו/או התאמות ו/או תוספות ו/או לשם קבלת תעודת גמר (הגבוה מביניהם).

מבלי לגרוע מהאמור לעיל ומהתחייבויות העמותה על פי הסכם זה, מוסכם כי ככל ויהא צורך בהתקנת אמצעים ו/או מתקנים לשם עמידה בהזנות וחיבורי החשמל הנדרשים, ובכלל זה אם וכלל שידרשו הוספת לוחות חשמל ו/או חדר טרנספורמציה ו/או שנאים ו/או חדר מיתוג, יעשה הדבר (על ידי העיריה במסגרת מכרז) על חשבונה של העמותה בלבד ובמימון העמותה בלבד (בהפקדה מראש).

התקשרות מתאימה בנדון תעשה בין העיריה לחברת החשמל, בהתאם ובכפוף לאישורי חח"י, לרבות לענין קבלת התשלומים מתברת החשמל לעיריה עבור רכיב הקרקע ועבור עבודות הבניה, בהתאם לתעריפים הנהוגים על ידי חח"י.

העיריה תעביר לעמותה את חלקה היחסי בהחזר ככל שיתקבל מחח"י לגבי רכיב הבניה ו/או באמצעות המחאת זכות מול חח"י ו/או תהא רשאית לקזזו מכל התחייבות כספית של העמותה.

ד. בנוסף, תשא העיריה בעלויות המתכננים, היועצים השונים הנדרשים לשם יציאה למכרז.

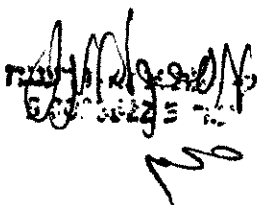
ה. בנוסף, תישא העמותה על חשבונה בעלות משרד ניהול ופיקוח על הפרויקט, עלות ביצוע בינוי ועיצוב פנים התוספת, עלויות הצטיידות ורכוש בתוספת, באחריות העמותה על חשבונה (ובכפוף לכל היתר ותנאיו הנדרשים על פי כל דין). כן תישא העמותה על חשבונה באגרות והיטלים (לרבות אגרות בניה, היטלי פיתוח וסלילה) (בכפוף לכל פטור על פי כל דין ככל שקיים).

תאריך: 25.05.2022
חתימה: [חתימה]

- 2.5 העמותה מצהירה כי ידוע לה שהתוספת, ככל שתיבנה, הינה בבעלות העיריה.
- 2.6 בתום שלב התכנון הראשוני וקבלת חו"ד ראשונית מהיועצים השונים תבוצע הערכה מעודכנת לעלות ביצוע פרויקט תוספת הבניה (להלן: האומדן המעודכן).
- תנאי להמשך התכנון וקידום תכנון מפורט למכרז ויציאה למכרז, יהיה הפקדת סך של מיליון ש"ח לפחות על ידי העמותה כמפורט להלן.** היה ועל פי הערכה עדכנית, בטרם יציאה למכרז, יהא האומדן מעבר ל- 2.2 מיליון ש"ח כאמור לעיל, תפקיד העמותה מראש את יתרת הסכום מעבר ל- 1 מיליון ש"ח (שמטעם העיריה), כמפורט להלן:
- 2.7 א. העמותה מתחייבת לגייס את מלוא הסכומים הנדרשים לשם ביצוע תוספת הבניה וכן עבור הבינוי הפנימי על פי האומדן המעודכן ועל פי כל סכום שידרש בפועל.
- מוסכם כי **תנאי ליציאה למכרז** מטעם העיריה לצורך בינוי המעטפת ולמתן רשות השימוש, הינו המצאת כל האסמכתאות והאישורים הנדרשים לשביעות רצון העיריה והפקדת מלוא הסכומים הנדרשים על פי **האומדן המעודכן** לבינוי המעטפת, בהתאם למפורט להלן.
- העמותה מתחייבת לשמור על סודיות כל נתון בנוגע לאומדן.
- ב. סך של 500,000 ש"ח יופקד מראש (מזומן/העברה בנקאית למלוא הסכום), בתוך 30 יום לאחר אישור מועצת העיר לחוות, אם וככל שיאושר, בחשבון בנק נפרד שיפתח ע"י העירייה עבור בניית הפרויקט (להלן – "חשבון הפרויקט"), וינוהל באופן נפרד מיתר חשבונות העירייה ובאופן עצמאי על ידי העיריה, בהתאם להסכם זה.
- הכספים שיופקדו בחשבון כאמור, יושקעו בהשקעות סולידיות, בתיאום בין העירייה לבין העמותה.
- הריבית שתצטבר על הכספים שיופקדו בחשבון הפרויקט, אם וככל שתצטבר, תושקע בפרויקט.
- לעמותה תינתן אפשרות לצפות בחשבון הפרויקט ובפעולות המבוצעות בו, באמצעות האינטרנט.
- יתרת הסכום בהתאם לאומדן המעודכן יופקד על ידי העמותה בתוך 30 יום מגיבושו וכתנאי יציאה למכרז.**
- ג. עבור יתר העלויות הנדרשות עבור השלמת בינוי ועיצוב פנים התוספת וההצטיידות- לצורך כך יפתח חשבון יעודי של העמותה לטובת הפרויקט בלבד, בניהולה ואחריותה.
- סכומים אלה יופקדו בטרם היציאה למכרז והעמותה תציג כל אסמכתא שתידרש לכך על ידי העירייה.
- 2.8 העמותה מתחייבת לשאת בכל העלויות הנדרשות בפועל, אף אם הינה גבוהה מהאומדן/האומדן המעודכן.
- ככל שהצעת הקבלן הזוכה גבוהה מהאומדן, תנאי למתן צו התחלת עבודה הוא הפקדת יתרת הסכום על ידי העמותה.**
- העמותה תמנה נציג מטעמה שישתתף באופן קבוע ותדיר בישיבות התכנון והביצוע של תוספת הבניה. נציג העמותה ייצג את העמותה מול צוות התכנון והביצוע והחלטותיו יחייבו את העמותה. מובהר כי לעירייה זכות וטו על החלטות תכנוניות.

הנוגעות לתוספת הבניה ובפרט בכל הנוגע למעטפת תוספת הבינוי, הקשר בין התוספת למבנה הקיים ועיצוב הפנים בקומת הקרקע וכל החלטה העשויה להשפיע על בית הספר ו/או עמידה בהוראות החוק והתקנות המחייבים וכן לתשלומים נדרשים לקבלן, לרבות תוספות/השלמות/תיקונים נדרשים.

- 2.9 מוסכם ומובהר כי ככל שתבנה התוספת ותנתן רשות השימוש לעמותה בה מסכימה העמותה לביטול ההקצאה בגוש 7651 חלק מחלקה 641, ומסכימה כי העיריה תעשה שימוש במקום בהתאם לשיקול דעתה של העיריה ואין ולא תהיינה לה כל טענות, לרבות טענות כספיות ו/או טענות לפיצוי כלשהו, כלפי העיריה.
3. 3.1 כל שינוי או תוספת על גבי המבנה ו/או בשטחים בשימוש משותף לבית הספר ולעמותה ו/או שעשויים להשפיע על בית הספר לרבות תוספת שילוט, יהיו כרוכים באישור מראש ובכתב מהעיריה לאורך כל תקופת השימוש של העמותה במבנה. מובהר כי לעיריה שמורה הזכות לבנות גם מעל התוספת או בסמיכות אליה במידה ותמצא זאת לנכון.
- 3.2 בכפוף לבנית התוספת (אם וככל שהדבר יצא לפועל), העיריה מעניקה בזאת לעמותה רשות להשתמש בתוספת וזאת אך ורק לשם ניהול, החזקת והפעלת בית הכנסת באולם, באופן סדיר ותקין והכל בכפוף לקיום הוראות כל דין וקבלת כל היתר ו/או אישור הנדרש על פי כל דין, בטיפול ובאחריות העמותה.
- 3.3 מובהר כי רשות השימוש הינה לקיום פעילות רגילה של בית כנסת וחל על בר הרשות איסור לקיים בתוספת ובכל מקום נשוא הסכם זה אירועים פרטיים ו/או אירועים של גורמים חיצוניים ו/או לימודים ו/או מפגשים מסוג אחר אלא אם יאושר ע"י העיריה, הנהלת בית הספר, קב"ט העיריה ומחלקת רישוי עסקים וכל גורם אחר המוסמך על פי כל דין מראש ובכתב ובכפוף ובהתאם לכל היתר ו/או רישיון הנדרש על פי כל דין, באחריות בר הרשות ועל חשבונו.
- 3.4 רשות השימוש כקבוע בס"ק א' הינה בכל ימות השבוע ומבלי לגרוע מחובת הימנעות מגרימת מטרדים). שימוש של בית הספר בתוספת יתאפשר לאחר תיאום בין הצדדים.
- 3.5 למען הסר כל ספק מודגש בזאת מפורשות על ידי הצדדים כי מטרת הרשות היא למטרה הנקובה לעיל וכי העמותה לא תהיה רשאית בכל מקרה שהוא להשתמש בתוספת ובכל מקום נשוא רשות השימוש על פי הסכם זה למטרה אחרת מזו הנזכרת לעיל.
- 3.6 מוצהר ומוסכם בזאת כי העמותה רשאית להשתמש במקומות נשוא רשות השימוש אך ורק באותם ימים ובשעות הקבועות לעיל, וכי בכל יתר הזמן המקומות יהיו בשימושה וחזקתה של העיריה בלבד ו/או מי שתבחר ליתן לו רשות שימוש. אין באמור כדי לגרוע מזכותה של העיריה להעמיד את מתקני בית הספר לרשות גורמים אחרים ו/או קהילות אחרות ו/או שימושים אחרים ו/או שימושים דומים בהתאם לשיקול דעתה.
- 3.7 שימוש בחצר בית הספר לא יתאפשר בימי ובשעות פעילות בית הספר, אלא רק בימי שישי לאחר כניסת השבת ובמהלך השבת, זאת תוך שמירה על מניעת מטרדים ושמירה על שעות וימי המנוחה על פי כל דין. כן ידוע לעמותה שהחצר פתוחה לשימוש משתמשים נוספים והיא מתחייבת שלא לגרום להפרעה לשימושים אלה. כל שימוש אחר ונוסף, טעון אישור מראש של מנהלת בית הספר וקב"ט מוסדות חינוך בעיריה.
- 3.7 כל הצויד הנדרש לשם קיום הפעילות של העמותה יובא על ידי ועל חשבון העמותה, בתיאום מראש עם העיריה ובכפוף להנחיות קב"ט העיריה/מי מטעמו.



3.8 מובהר כי חל איסור לנוכחות של יותר מ-300 איש בו זמנית בתוספת (או פחות מכך בהתאם להוראות הבטיחות וכיבוי אש) ובר הרשות מתחייב להישמע ולשמור על כללי והוראות הבטיחות במקום.

3.9 מוסכם כי העמותה תקיים כל הוראה של קב"ט העיריה ו/או קב"ט מוסדות חינוך ו/או מי מטעמם ותישמע להם. בכלל זה, במידה ותדרש על ידי קב"ט העיריה ו/או מי מטעמו ו/או על ידי מנהל בית הספר, תציג העמותה אישור משטרי בדבר העדר מניעה להעסקת עברייני מין במוסדות מסויימים ויציג כל מסמך ככל שידרש לשם כך בהתאם להוראות כל דין בנוגע למי מטעמו ו/או לבאי המקום.

3.10 מובהר כי לא תותר כניסה של מי מחבר/באי העמותה לשטח בית הספר בזמן בו שוהים תלמידים ו/או ילדים, אלא באישור הנהלת בית הספר וקב"ט מוסדות חינוך מראש ובכתב ובכפוף להצגת כל אישור הנדרש על פי כל דין.

3.11 העמותה מתחייבת לשמור ולקיים הוראות כל דין בנוגע לבטיחות ובכלל זה לקיים את הוראות הבטיחות המפורטות בנספח המצ"ב להסכם זה.

3.12 כל עבודת בניה/שיפוץ מטעם העמותה תעשה אך ורק בכפוף למועדים, לשעות ולכללי הבטיחות שיקבעו על ידי העיריה וללא כל חריגה מהם, לרבות חוזרי משרד החינוך ודרישות ממונה הבטיחות מטעם העיריה.

3.13 העמותה מתחייבת כי לא ימצאו ילדים ו/או משתתפים בשטחים אחרים בבית הספר או בחצר בית הספר, אלא אם יתן אישור הנהלת בית הספר מראש ובכתב.

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

4.1 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.

4.2 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.

4.3 למען הסר ספק ומבלי לגרוע מהאמור לעיל יובהר כי העמותה לא תהא רשאית ליתן רשות שימוש ו/או להשכיר בתמורה או שלא בתמורה את התוספת לכל מטרה ו/או גורם כלשהו בין במישרין ובין בעקיפין.

5. 5.1 בכפוף לקיום כל התנאים הנדרשים למתן הרשות, הרשות הניתנת לעמותה על פי הסכם זה הינה לתקופה של 10 שנים שתחילתה ממועד קבלת תעודת גמר למבנה(להלן: "תקופת הרשות"), ובלבד שהעמותה סיימה את עבודות הפנים ככל שנדרשות בתוך תקופה שלא תעלה על 4 חודשים ובכפוף לקיום התנאים המתלים של הסכם זה.

היה ולא סיימה העמותה את עבודות הפנים ככל שנדרשו בתוך תקופה כאמור, תהא העיריה רשאית להודיע על ביטול ההסכם, ללא חזר כספי

5.2 לעיריית שמורה האופציה על פי שיקול דעתה הבלעדי להאריך את תקופת ההסכם

בתקופות נוספות ובלבד שתקופות ההארכה לא תעלינה בסך הכל על 10 שנים, בכפוף לאישור מועצה וכל אישור ככל שנדרש על פי כל דין.

5.3 כל תנאי הסכם זה יחולו בשינויים המחויבים על התקופה ו/או, לפי הענין, התקופות המוארכות.

6 6.1 מוסכם בזה כי מבלי לגרוע מהאמור לעיל, תמורת רשות השימוש על פי הסכם זה תשולם דמי שימוש בסך של 3,500 ש"ח לחודש (להלן: **התמורה**), החל ממועד קבלת תעודת גמר לתוספת. מוסכם בזה כי סכום זה **אינו כולל** הוצאות בגין השימוש בתוספת, כגון: חשמל, מים, ניקיון וכיו"ב, אשר ישולמו על ידי העמותה ועל חשבונה.

אם וככל שיחול מע"מ כדין, יחול על העמותה, בנוסף לתמורה דלעיל.

6.2 עם סיום עבודות הבניה לתוספת, תפקיד העמותה בידי בית הספר 12 המחאות חודשיות ועוקבות בהתאם למפורט בסעיף 6.1. המחאה ראשונה לפרעון מיידי והמחאות הבאות עוקבות לפרעון לחודשים העוקבים בהתאם.

7 7.1 מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 6 הרי שהחל מתחילת תקופת הרשות ובנוסף לדמי השכירות, תישא העמותה לבדה בהוצאות ההחזקה והתפעול, לרבות כדלקמן:

7.1.1 כל ההוצאות השוטפות ו/או הדרושות ו/או הכרוכות בניהול בית הכנסת וקיום הפעילות במקום.

7.1.2 בהוצאות ניקיון התוספת וסידור התוספת, ייעשו ע"י האחראי מטעם העמותה ועל חשבונה.

7.1.3 חשמל (ויתקן מונה נפרד ככל הניתן), מים (ויתקן מונה נפרד ככל הניתן), טלפון

7.1.4 ארנונה (אלא אם קיים פטור על פי כל דין), וכל מס או היטל החל על מחזיק.

8 8.1 העמותה מתחייבת להחזיק את התוספת ו/או כל מקום בו השתמשה במצב טוב ותקין, ומתחייבת בזאת לתקן מיד ועל חשבונה, כל נזק או קלקול שיגרמו עקב השימוש שלה ו/או של מי מטעמה בתוספת ו/או כל מקום בו השתמשה, כל אימת שיהא צורך בכך.

תיקון נזקים ו/או קלקולים שיגרמו בתוספת או במערכותיו, ושאינם נובעים משימוש של העמותה ו/או שלא נגרמו עקב גרימת נזק על ידי העמותה ו/או מי מבאי המקום, יחולו על העירייה או על בית הספר, ולא על העמותה.

8.2 לא ביצעה העמותה את העבודות הדרושות לשם אחזקתו התקינה של התוספת ו/או לא תיקנה מיד נזקים ו/או קלקולים שהתחוו בו כקבוע בס"ק 8.1 תוך 7 ימים לאחר שנדרשה ע"י העירייה בכתב לעשות כן, תהא העירייה רשאית לעשות זאת בעצמה, והעמותה תהיה חייבת להחזיר לעירייה את ההוצאות שהוצאו על ידיה בתוספת ריבית והפרשי הצמדה, מיום שהעירייה הוציאה ההוצאות ועד למועד התשלום על ידי העמותה.

8.3 העמותה מתחייבת לא להכניס כל שינויים ו/או תוספות בתוספת ובכל מקום בשטח בית הספר, לרבות החלפת מנעולים בדלתות התוספת, אלא אם קבלה לכך את הסכמת העירייה בכתב מראש.

9 9.1 העירייה, בית הספר וועד ההורים לא יהיו אחראים בגין כל אבדן, נזק, עבירה או

מפגע כלשהו שיגרמו לעמותה ו/או לעובדיה ו/או לחבריה ו/או למתפללים בתוספת ו/או לכל צד שלישי ו/או לרכוש עקב הפעלת בית הכנסת בתוספת ו/או ניהולו ו/או השימוש בו ע"י העמותה ו/או חברי העמותה ו/או ברשותם ו/או מטעמם, והעמותה בלבד תהיה אחראית כלפי העירייה ו/או בית הספר ו/או וועד ההורים ו/או כלפי כל אדם ו/או גוף ו/או פרט בגין כל נזק, עבירה או מפגע כאמור לעיל, ועל העירייה, בית הספר וועד ההורים לא תחול כל אחריות בקשר לכך.

9.2 . העמותה מתחייבת לשפות את העירייה ו/או את בית הספר ו/או את וועד ההורים בגין כל סכום שמי מהם יחוייב לשלם בגין אירוע אשר העמותה אחראית בגינו על פי האמור בסעיף 9.1 לעיל ובלבד שהעירייה ו/או בית הספר ו/או וועד ההורים העביר לידי העמותה מידע בדבר כל תביעה ו/או דרישה לפיצוי אשר הוגשה נגד מי מהם בקשר לכך, וניתנה לעמותה האפשרות להתגונן בפני תביעה כזו.

9.3 . העמותה משחררת את העירייה, את בית הספר, ועד ההורים ו/או מי מטעמם מכל אחריות לארון הקודש, לספרי התורה, לרימונים, לקישוטים, לארון הנוסף, לתכולתם ולסידורים לרבות כל המשתמע מכך וכן לכל ציוד ו/או רכוש אשר יימצא יובא לאתר מטעם העמותה ו/או חברה ו/או באי המקום וכל האחריות על ציוד זה ותכולתם תחול על העמותה בלבד. ידוע לעמותה כי העירייה ו/או בית הספר ו/או וועד ההורים, אינם מבטחים כל רכוש מטעם העמותה.

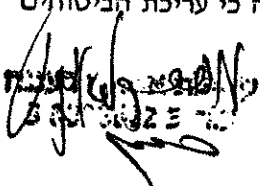
9.4 . בתיאום עם מנהלת בית הספר, מנהל מחלקת הביטחון בעירייה, העמותה תהא אחראית לפתיחת וסגירת התוספת וכל מקום שבשימושה (ושערי בית הספר-!) בתחילת וסיום כל פעילות שתתקיים ו/או תתבצע בתוספת ולרבות סגירת החלונות, הדלתות, כל פתח אחר, כיבוי החשמל וסגירת הברזים.

10. ביטוח

א. מבלי לגרוע מאחריות העמותה על פי הסכם זה ו/או על פי כל דין, היה ויבוצעו על ידי העמותה או מטעמה, עם קבלת המעטפת לרשותה, עבודות להשלמת בית הכנסת, מתחייבת העמותה בטרם תחילת עבודות הפנים וכתנאי לביצוע העבודות ובמשך כל תקופת העבודות, לערוך פוליסה לביטוח עבודות קבלניות כמצוין בנספח א' ולהציגו בפני העירייה. היה ועבודות אלו יבוצעו על ידי העירייה תהיה העמותה פטורה מעריכת ביטוח העבודות הקבלניות והעירייה תדאג לעריכת ביטוח זה, בין אם בעצמה ובין אם על ידי קבלן הביצוע. במקרה כזה תכלל העמותה בשם המבוטח.

ב. מבלי לגרוע מאחריות העמותה על פי הסכם זה ו/או על פי כל דין, במשך כל תקופת הפעלת בין הכנסת על פי הסכם זה, העמותה מתחייבת לערוך בחברת ביטוח מורשית כדין לפעול בישראל, על חשבונה, בשמה, בשם העירייה, בית הספר וחברי ועד ההורים של בית הספר וכן בשם כל גורם אחר אשר העירייה תורה להוסיפו לכיסוי, את הביטוחים המצויינים בנספח "אישור עריכת ביטוח בתקופת ההפעלה" המצורף לחוזה זה כנספח ב', וזאת בתנאים, בסכומי הביטוח ובגבולות האחריות המפורטים בנספח לגבי כל ביטוח.

ג. העמותה מתחייבת להמציא לעירייה לשיעור רצונה וכתנאי מקדים לקבלת תעודת גמר ולתחילת פעילותו בהתאם להסכם את אישור עריכת הביטוח בתקופת ההפעלה המצוין בס"ק ב' לעיל, כשהוא חתום כדין ע"י המבטח או המבטחים אשר ערכו את הביטוחים. כמו כן מתחייבת העמותה להחזיק את כיסויי הביטוח הנ"ל בתוקף במשך כל תקופת ההתקשרות לפי ההסכם, לחדש לפי הצורך, ולהמציא מידי תום כל תקופת ביטוח אישור ביטוח מחודש חתום כדין על ידי המבטח אשר ערך את הכיסוי וזאת לשיעור רצונה המלאה של העירייה. ידוע לעמותה כי עריכת הביטוחים



המפורטים באישור הביטוח בתקופת ההפעלה והמצאת האישור כאמור על כל תנאיו הינם מעיקרי ההסכם, ואי עריכת הביטוחים ו/או המצאת האישור במועד יהוו הפרה יסודית שלו. העמותה מאשרת כי העיריה תהיה רשאית למנוע את פעילותה בהתאם להסכם ו/או לנקוט בכל צעד אחר בהתאם לשיקול דעתה, במקרה ואישור הביטוח החתום לא יומצא לעיריה כנדרש ובמועד.

ד. העמותה מתחייבת לשמור את ולעמוד בכל תנאי הביטוחים כנדרש על ידי המבטח, לשלם בדייקנות את הפרמיה, וכן לפעול בהתאם לדרישות המבטח.

ה. ככל שלדעת העמותה קיים צורך להרחיב את היקף הביטוחים הנזכרים לעיל (בין אם בתקופת הבניה ובין אם בתקופת ההפעלה) ו/או לערוך ביטוחים נוספים, מתחייבת העמותה לעשות כן ללא דיחוי, על חשבונה. העמותה מאשרת בזה כי קביעת הביטוחים בהתאם לאמור לעיל ו/או בדיקתם על ידי העיריה או מטעמה לא תטיל על העיריה או על הגורם הבודק חובה או אחריות כלשהן, והדבר לא יגרע מחובה שהיא המוטלת על העמותה על פי חוזה זה או על פי הדין.

ו. העמותה מתחייבת להודיע מיד בכתב למבטח ולעיריה בקורות אבדן או נזק או אירוע העלול לגרום לכך, ולפעול לשם חקירת האירוע ונסיבותיו, ושמירת ומימוש של זכויות העיריה. מוסכם בזאת במפורש כי מילוי החובות המוטלות על המבטח בהתאם לפוליסה ותשלום דמי ההשתתפות העצמית במקרה של תביעה יהיו באחריותה של העמותה בלבד.

11.1 11. העמותה מתחייבת בזאת למלא אחר כל החוקים ו/או התקנות לרבות חוקי העזר העירוניים, לעניין הפעלת ו/או ניהול ו/או החזקת ו/או קיום ו/או השימוש במקומות נשוא רשות השימוש, לרבות חוקי העזר העירוניים (כולל חוק עזר לרעננה (מניעת רעש) - התשנ"ג, ולרבות חוק מניעת מפגעים ותקנותיו. במיוחד מתחייבת העמותה להקפיד שמירת השקט והמנוחה בין השעות 14:00-16:00 ולאחר השעה 23:00.

11.2 11.2 העמותה מצהירה שידוע לה שהתוספת נמצא בלב אזור מגורים. העמותה מתחייבת להימנע מקיום מטרדים לדיירי הסביבה, במשך תקופת הרשות על פי הסכם זה, לרבות בשעות הצהריים וכן להימנע מכל הפרעה ו/או מטרד לפעילות בית הספר.

12.1 12. הפרה העמותה הוראה מהוראות הסכם זה ו/או לא מלאה התחייבות מהתחייבויותיה לשביעות רצונה של העיריה, תהיה העיריה רשאית להתרות בה בכתב והעמותה תהיה חייבת לתקן את ההפרה ו/או למלא את התחייבותה לשביעות רצונה של העיריה, לפי העניין, תוך המועד שתקבע לכך ע"י העיריה.

12.2 12.2 לא פעלה העמותה כאמור בס"ק 12.1 לעיל תהיה העיריה רשאית לבטל הסכם זה, כולו או חלקו, בהודעה בכתב של 30 ימים מראש.

12.3 12.3 בנוסף ומבלי לגרוע מהאמור בס"ק 12.1 ו- 12.2 הרשות על פי הסכם זה תתבטל בקורות אחד המקרים המפורטים להלן:

12.3.1 העמותה לא הפקידה את מלוא הסכומים הנדרשים או חלקם במועדים הנדרשים.

12.3.2 העמותה עשתה שימוש בתוספת שלא למטרה מהמטרות המנויות בסעיף 3.1.

12.3.3 העמותה חדלה מסיבה כלשהי להשתמש בתוספת למעלה מחודש ימים.

12.3.4 בכל מקרה שבו יחלו הליכים לפרוק העמותה ו/או יוטל עיקול על נכסיה ו/או זכויותיה, והעיקול מונע מהעמותה מלקיים את התחייבויותיה.

12.3.5 העמותה העבירה לאחר זכויות שהוענקו לה בהסכם זה, ללא הסכמת העיריה.

התאחדות העירונית
לשירותי תחבורה
22.5.12

12.3.6 אי הפסקת מטריד ו/או הפרעה שנגרמו עקב פעילות העמותה, חרף פניות מטעם העירייה ו/או בית הספר.

12.3.7 אי קבלת תעודת גמר במועד המצויין בהסכם זה.

12.4 נוסף לזכות העירייה לבטל את החוזה כאמור לעיל ומבלי לפגוע בזכויותיה האחרות על פי החוזה ועל פי כל דין, רשאית העירייה לתבוע מהעמותה את כל ההוצאות, הנזקים וההפסדים שנגרמו או שיגרמו לעירייה כתוצאה או עקב התפרה או אי קיום החוזה.

12.6 האמור בס"ק זה אינו בא לגרוע מזכויותיה של העירייה על פי הסכם זה ועל פי כל דין.

13. הסתיים ההסכם או התבטל ההסכם על פי הוראות הסכם זה, תפנה העמותה את התוספת וכל ציוד של העמותה תוך 14 ימי עבודה מיום שתידרש לכך על ידי העירייה ותמסור את החזקה בתוספת לידי העירייה, כשהוא פנוי מכל אדם וחפץ ומכל שעבוד או זכות צד שלישי. העמותה לא תהיה זכאית לפיצוי ו/או לתשלום כלשהו עקב פינוי התוספת, החזר הוצאות וכו', והיא מוותרת על כל טענה ו/או תביעה בגין ביטול ההסכם ופינוי התוספת שהועמד לרשותה על פי הסכם זה.

בוטל ההסכם לפני תום תקופת הרשות, תחזיר העירייה לעמותה את השיקים שעוד לא הגיע מועד פירעונם, ו/או, לפי הענין, את סכומי הכסף ששולמו מראש עבור תקופה בה לא עשתה העמותה שימוש בתוספת, בקיוזן חובות העמותה לעירייה ו/או לבית הספר בהתאם להסכם זה.

הסתיים או בוטל ההסכם, לא תהא לעמותה כל טענה להשבת השקעות שהושקעו על ידה ו/או כל טענה כספית כלפי העירייה.

14. לא פינתה העמותה ו/או מי מחברי העמותה את הנדרש בסעיף 13 לעיל, בשלמותו או בחלקו, תהא העמותה חייבת בתשלום של 500 ש"ח בגין כל יום אחור בפינוי וזאת כדמי שכירות ראויים ומוערכים מראש. אין באמור בסעיף זה כדי לגרוע מזכות העירייה לתבוע פינוי התוספת וכל סעד אחר עפ"י דין.

15. כפיפות לממונה
בביצוע ההתחייבויות ע"פ הסכם זה יהיה בר הרשות כפוף להוראות מנהלת בית הספר ו/או מי מטעמה. בר הרשות מתחייב להישמע ולציית להוראות המנהלת ולמלא את התחייבויותיו בהסכם זה.

16. א. בר הרשות מתחייב לקבל רשיון ו/או היתר טרם ביצוע פעולה כלשהי שיש צורך בביצועה לצורך ביצוע הפעילות על ידו ו/או ע"י עובדיו ו/או מועסקיו, וזאת בכפוף לכל דין.

ב. בעבודה שלביצועה יש צורך ברישום, רשיון או היתר עפ"י דין, חייב בר הרשות להעסיק רק מי שרשום כבעל רשיון כאמור.

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 טענה על שינוי בע"פ או מכללא.

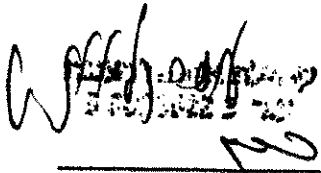
19. אם וככל שהסכם זה טעון נוהל הקצאות קרקע, יהא ההסכם מותלה באישורים הנדרשים על פי נוהל זה. בנוסף, הסכם זה הינו מותלה בקבלת אישור מועצת העיר וכן, אם וככל שנדרש, אישור משרד הפנים.

20.1 כתובות הצדדים הן כמפורט במבוא להסכם זה.

20.2 כל הודעה אשר תשלח ע"י אחד הצדדים למשנהו עפ"י הכתובת לעיל 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
דרור חר חן ועופר קלואזנר

העירייה

חברי ועד העמותה
המוסמכים לחתום בשם
העמותה

נספח א'
אישור ביטוח העבודות הקבלניות

שם המבטח: _____

לכב'
עיריית רעננה (להלן "העירייה")
רעננה

א.נ.,

הנידון: _____ אישור ביטוח שהוצא עבור _____ בע"מ ח.פ. _____
(להלן "העמותה")

אנו מאשרים בזה כי ערכנו עבור העמותה בקשר עם ביצוע עבודות התאמת חלק למבנה כתוספת לתיכון אביב (להלן "בית הספר") והתאמתו לצרכי שימוש כבית כנסת על ידי העמותה (להלן "העבודות") פוליסה לביטוח עבודות קבלניות כמפורט להלן:

פוליסה לביטוח כל הסיכונים לעבודות קבלניות עבור העבודות, אשר כוללת את פרקי הכיסוי הבאים:

- א. פרק 1 - ביטוח לרכוש
- על בסיס כל הסיכונים לעבודות המבוצעות באתר בערך פרויקט של _____ (כולל ערך חומרים שסופקו על ידי העמותה לקבלן). הכיסוי לפי פרק זה כולל כיסוי נגד נזק בזדון, רעידת אדמה, נקי טבע ופריצה, וכולל את ההרחבות הבאות:
- רכוש שעליו עובדים ורכוש סמוך - 15% מהיקף הפרויקט מינימום 200,000 ₪ למקרה.
 - פינוי הריסות - 10% היקף הפרויקט מינימום 100,000 ₪ למקרה.
 - נזק עקיף כתוצאה מתכנון לקוי, חומרים לקויים ועבודה לקויה

- ב. פרק 2 - ביטוח חבות כלפי צד שלישי
- בגבולות אחריות של _____ למקרה ו- _____ בסה"כ לתקופת הביטוח. הכיסוי לפי פרק זה הורחב לכלול את העירייה ו/או את בית הספר ו/או את חברי ועד החורים של בית הספר כמבוטחים נוספים בגין אחריות מי מהם בקשר לעבודות, ובכפוף לסעיף אחריות צולבת.
- הכיסוי תחת פרק זה כולל את ההרחבות הבאות:
- כיסוי בגין תביעות תחלופ אשר הוגשו על ידי המוסד לביטוח לאומי.
 - חבות בגין נזקי גוף הנובעים משימוש בציוד מכני הנדסי שהינו כלי רכב מנועי ואשר אין חובה לבטחו בביטוח "חובה".
 - חבות בגין נזק שנגרם עקב רעידות והחלשת משען בגבול אחריות בסך 1,000,000 ₪ לאירוע.
 - מכנה המושכר נחשב לרכוש השייך לצד שלישי.

- ג. פרק 3 ביטוח חבות מעבידים בגבולות אחריות של _____ ₪ לעובד ו- _____ ₪ למקרה ולתקופת הביטוח.

הכיסוי לפי פרק זה הורחב לכלול את העיריה ו/או את בית הספר ו/או את חברי ועד ההורים של בית הספר היה ונטען לענין קרות תאונת עבודה ו/או מחלה מקצועית כלשהי כי מי מהם נושא בחובות מעביד כלשהן כלפי אדם המועסק בעבודות.

מספר הפוליסה: _____

תקופת הביטוח: מ _____ עד _____

הפוליסה המצויינת לעיל כפופה לתנאים הבאים:

- א. שם המבוטח כולל את העמותה ואת קבלני המשנה (מכל דרגה), וכן אתהעיריה ו/או את בית הספר ו/או את חברי ועד ההורים של בית הספר.
- ב. הכיסוי בפוליסה נחשב ביטוח ראשוני (Primary) והינו קודם לכל ביטוח דומה אשר נערך על ידי ההעיריה ו/או בית הספר ו/או עבדור מי מהם. אנו מוותרים על כל זכות להשתתפות מבטחי העיריה בנטל הכיסוי הביטוחי והחייב, 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 איננה ניתנת לביטול אלא מחמת אי תשלום הפרמיה או מרמה בתביעה לתגמולי ביטוח.
- ה. בוטלה בכל הפרקים בפוליסה זכות השיבוב נגד העיריה וכן נגד כל אדם הפועל מטעמה בעבודות, למעט אדם אשר פעל מתוך כוונת זדון.
- ו. הכיסוי כפוף לתקופת תחזוקה מורחבת של 12 חודשים אשר תחול לגבי כל פרקי הפוליסה.
- ז. הפרה בתום לב של תנאי הפוליסה על-ידי גורם כלשהו הכלול בשם המבוטח, לא תגרע מזכויות העיריה לקבלת שיפוי על פי פרק כלשהו מפרקי הפוליסה
- ח. רק העמותה תהיה אחראית לתשלום הפרמיה וההשתתפויות העצמיות.

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

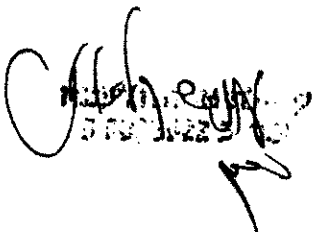
בכבוד רב

חותמת חברת הביטוח: _____

חתימת על ידי חברת הביטוח _____

שם החותם ותפקידו: _____

תאריך _____



נספח ב' - אישור ביטוח

שם המבטח: _____

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

הנידון: אישור ביטוח שהוצא עבור _____
ח.פ./ע.ר. _____ (להלן "העמותה")

אנו מאשרים בזה כי בקשר עם הסכם שנחתם בין העירייה לבין בר הרשות להקמה ו/או השלמה וכן מתן רשות שימוש במבנה/מתקן בבית הספר תיכון אביב ברעננה לצורך הפעלת בית כנסת (להלן "הפעילות") באתר ערכנו עבור בר הרשות את הפוליסות המסומנות ב-X כמפורט להלן:

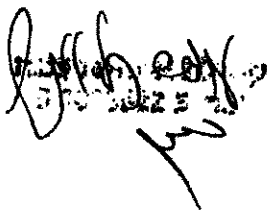
☐ **א. ביטוח חבות מעבידים:**
ביטוח חבות מעבידים לביטוח חבות העמותה בגין פגיעה גופנית (כולל מחלה) שתגרם לעובדים המועסקים אצל העמותה תוך כדי ו/או עקב עבודתם, בגבול אחריות של _____ לעובד, לאירוע ובסה"כ לתקופת הביטוח.
הביטוח הורחב לכלול את העירייה ו/או את בית הספר ו/או את חברי ועד ההורים של בית הספר כמבוטחים נוספים, וזאת במידה ויטען כי מי מהם נושא בחובות כמעביד כלפי מי מעובדי העמותה. כן בוטלה כפוליסה 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 העמותה בגין פעילות של כל אדם הפועל מטעמה ו/או עבודה כולל במפורש מתנדבים, פעילים וגבאים) על פי הדין בישראל בגין פגיעה או נזק לגוף ו/או לרכושו של כל אדם ו/או גוף כתוצאה מפעילות העמותה, כולל מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל גם בעת ביצוע הפעילות.
מבלי לגרוע מכלליות הגדרת צד שלישי ולמען הסר ספק האנשים הנוטלים חלק בפעילות המורשית וכן הוריהם (במקרה של קטינים) אך למעט עובדי בר הרשות, ייחשבו כצד שלישי לצורך הכיסוי.
גבול האחריות בביטוח זה הינו 6,000,000 ₪ לאירוע ובסה"כ לתקופת הביטוח.
הביטוח הורחב לכלול את העירייה ו/או את בית הספר ו/או חברי ועד ההורים של בית הספר כמבוטחים נוספים בפוליסה בגין אחריות למעשי ולמחדלי העמותה הכולל בקשר עם הפעילות, 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 וחשבתה וכן תביעות תחלוף מצד המוסד לביטוח לאומי.

הפוליסה כפופה להבהרה הבאה בדבר חריג אחריות מקצועית (אם קיים). יש לסמן את הנוסח המתאים:

א. נוסח המבוסס על פוליסת "ביט":
☐ "אחריותו המקצועית של המבוטח ו/או כל איש שבשרותו, בשל שירותי ייעוץ 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 לרבות שירותי רפואה משלימח ורפואה אלטרנטיבית (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)."
ב. נוסח "הראל":



☐ "למען הסר ספק מובהר בזאת כי פגיעה גופנית כלשהיא הנובעת ממעשה או מחדל בקשר לעיסוקו של המבוטח (אך לא בקשר לייעוץ ותכנון הנעשים על ידו) לא תחשב כמוחרגת על פי החרג בדבר אחריות מקצועית".

ג. נוסח חלופי:
☐ "המבטח לא יעלה טענה כלשהי של היפר אחריות מקצועית על ידי גורם כלשהו הכלול בשם המבוטח, בקשר לתביעה שהוגשה בעקבות נזק גוף אשר אירע בעת ביצוע השירותים ו/או כתוצאה מהם".

מספר הפוליסה: _____ תקופת הביטוח: מ _____ עד _____

☐ ג. ביטוח רכוש:
ביטוח רכוש לכיסוי אבדן או נזק פיזי שייגרם לרכוש השייך לעמותה ו/או לרכוש אחר בו נעשה שימוש, בין אם בבעלות העמותה ובין אם העמותה אחראית לו, וכן רכוש הנמצא בהשאלה אצל המבוטח (כולל ספרי תורה, קישוטים, רימונים וכיו"ב) בערך כינון מלא כנגד אובדן או נזק כתוצאה מסיכוני "אש מורחב" כולל פריצה, רעידת אדמה ונזקי טבע אחרים.

מספר הפוליסה: _____ תקופת הביטוח: מ _____ עד _____

כל אחת מן הפוליסות המצויינות לעיל כפופה לתנאים הבאים:

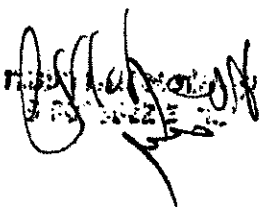
- א. הכיסוי בפוליסה נחשב ביטוח ראשוני (Primary) והינו קודם לכל ביטוח דומה אשר נערך על ידי העיריה ו/או בית הספר ו/או חברי וועד ההורים של בית הספר ו/או עבור מי מהם, ואנו מוותרים על כל זכות להשתתפות מבטחי מי מן הגורמים המפורטים בסעיף זה בנטל הכיסוי הביטוחי והחייב, ככל שזכות כזו היתה מוקנית לנו מכוח סעיף 59 של חוק תוזה 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 והתביעה (כולל משלוח הודעת צד ג') כנגד העיריה וכל הפועל מטעמה, וכן נגד בית הספר וכנגד חברי וועד ההורים שלו, אולם האמור לא יחול במקרה של פעולה מתוך 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

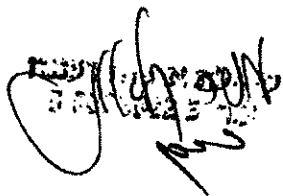
חתימה וחותמת: _____ תאריך _____

שם החותם ותפקידו: _____



¹ גבולות האחריות בביטוח צד ג' לא יפחתו מסכום של 20,000,000 ש"ח לאירוע ולתקופת הביטוח.

"גבולות האחריות בביטוח אחריות מעבידים לא יפחתו מגבולות האחריות התקניים המוצעים בביטוח זה על ידי חברות ביטוח בישראל.



נספח ג' - 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 יפקח על הפעילות במקום המבוצעת על פי החוק, התקנות וחוזרי מנכ"ל הרלוונטיים לסוג הפעילות.
7. השוכר ידאג להימצאות תיק עזרה ראשונה במקום.
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 סיירת הביטחון .

18. מנבחר 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 תדריך בטיחות	חתימה
----------	-----	--------------------	-------

18

18

תאריך : 26 יוני 2017
מספרנו : 6582/285

לכבוד
מר איתן גרוסמן והגב' נורית דנינו
מנהל החינוך - עיריית רעננה

ג.א.נ.

**חוות דעת על דמי שכירות ראויים למקרקעין
חלק ממבנה היכל הספורט של תיכון אביב המיועד לשמש כבית
כנסת לקהילת אחווה
רחוב הפרחים מס' 1 - 3, רעננה
חלק מהמבנה הבנוי בחלקות 285, 286, 365, 366 גוש 6582**

1. רקע לחוות הדעת ומטרת חוות הדעת

1.1 העירייה הינה הבעלים של בית ספר תיכון אביב (להלן: בית הספר), ובהליך קודם שנוהל בהתאם לנוהל הקצאת קרקע אושרה לעמותת קהילת אחווה הקצאת קרקע ברחוב הפרחים בגוש 7651 חלק מחלקה 641. לאורה נחתם הסכם רשות לתקופה מוגבלת להקמת בית כנסת במקום.

והואיל והעמותה החלה בביצוע העבודות הנדרשות לשם הקמת בית הכנסת, אך טרם עלה בידה לסיים עבודות אלה במועד והיא מעוניינת בקבלת רשות שימוש בחלק ממבנה ככל שיוקם על ידי העירייה כתוספת לתיכון אביב (להלן: "התוספת"), במקום ההקצאה שאושרה.

1.2 ובהתאם לאמור לעיל נקבע כי העירייה תקים תוספת בניה (ברמת מעטפת) לתיכון אביב (באמצעות עריכת מכרז כדין על ידי העירייה), בה תינתן רשות שימוש לעמותה לשם ניהול בית כנסת.

הכל בכפוף לכל אישור תקציבי וכל אישור הנדרש על פי כל דין ובכפוף לקיום התחייבויות העמותה כמפורט להלן.

- 1.3 התוספת המוצעת לתיכון אביב אשר מיועדת להיות מוקצת לעמותה כאמור, תכלול בקומה א' - אולם התכנסות בשטח של כ-250 מ"ר, הכנה לשירותים נפרדים לגברים ונשים. כמו כן יתוכנן מחסן שניתן שימוקם בכל אחת מהקומות. בקומת הקרקע- מבואת כניסה עם מדרגות ופיר מעלית לקומה א' (מפלס האולם). (להלן: התוספת/המעטפת לתוספת). התוספת תבנה ברמת מעטפת, כלומר חזיתות התוספת יבוצע ברמת גמר מלא. יבוצעו הכנות בלבד לתשתיות הנדרשות בשלב השלד לאינסטלציה, חשמל, מערכות מתח נמוך ומיזוג. המפרט שיתואם בין הצדדים יהא מנחה וכל סטיה ממנו טעונה הסכמת שני הצדדים.
- 1.4 מטרת חוות דעתי זו הינה לבחון להיום את גובה דמי השכירות הראויים לשימוש המבוקש כבית כנסת וכן לבחון האם הוראות ההסכם שנחתם המפורט בהמשך ותנאיו המסחריים עולים בקנה אחד עם הממצאים ביחס לדמי השכירות הראויים כמפורט לעיל ולהלן.
- 1.5 חוות דעתי זו מיועדת לשימוש מזמין העבודה בלבד, אין לעשות שימוש בחוות דעת זו לא למטרה לשמה נועדה.

2. פרטי המקרקעין

- 2.1 תיכון אביב מהווה קומפלקס חינוכי המשמש כבית ספר תיכון וכולל אולם ספורט חדש, תיכון אביב משתרע על חלקות 285, 286, 354, 290 ו- 366 גוש 6582. אולם הספורט בנוי על חלק המתחם - על חלקות 285, 286, 365 ו- 366 בגוש 6582. הנכס הנשום ייבנה על חשבון חללים קיימים של אולם הספורט בחלקו הדרום מערבי של המבנה. מבנה אולם הספורט (כמו גם כלל קומפלקס תיכון אביב) בנוי על מגרש 2001 לפי תב"ע רע/מק/2005 ו', שטחו הכולל של מגרש 2001 כ- 21,065 מ"ר ביעוד שטח לבנייני ציבור, הנכס הנשום פונה בחזית צפונית לרחוב הפרחים מס' 1 - 3 ובחזית דרומית לכביש 531 בסמוך למחלף היציאה לדרך ירושלים בחלק הדרומי מערבי של שכונת הפרחים והעיר, רעננה.

2.2 נסחי רישום

הוצגו לעיוני העתקים מנסחי רישום אשר הופקו באמצעות האינטרנט רישום מפנקס הזכויות בלשכת רישום מקרקעין פתח תקוה מימים 23.5.2017 ו – 26.6.2017 מהם עולים הפרטים כדלקמן:

חלקה	רשויות	שטח במ"ר	הבעלים	תאריך רישום	מהות הפעולה	החלק הנכס
285	ע.רעננה	4,920	עיריית רעננה	18/11/1997	מכר ללא תמורה	בשלמות
286	ע.רעננה	873	עיריית רעננה	18/11/1997	מכר ללא תמורה	בשלמות
365	ע.רעננה	6,116	עיריית רעננה	02/01/2001	מכר ללא תמורה	בשלמות
366	ע.רעננה	500	עיריית רעננה	02/01/2001	מכר ללא תמורה	בשלמות

נסחים מקוונים אלה, החתומים בחתימה אלקטרונית מאושרת, לא יראו פלט נייר שלהם כהעתקים נאמנים של הנסחים.

2.3 עיקרי הוראות הסכם הרשות להשלמת הבניה במתחם והשכרת הנכס שייבנה לקהילת אחווה לצורך שימוש כבית כנסת

הוצג לעיוני העתק מהסכם, שנחתם בחודש מאי 2017 בין עיריית רעננה לבין קהילת אחווה ע.ר. 580386225, ממנו עולים עיקרי הפרטים הבאים:

2.3.1 שטחי הבניה

העירייה תקים תוספת בניה (ברמת מעטפת) לתיכון אביב (באמצעות עריכת מכרז כדין על ידי העירייה), בה תינתן רשות שימוש לעמותה לשם ניהול בית כנסת. הכל בכפוף לכל אישור תקציבי וכל אישור הנדרש על פי כל דין ובכפוף לקיום התחייבויות העמותה על פי הסכם זה. התוספת תכלול בקומה א'- אולם התכנסות בשטח של כ-250 מ"ר, הכנה לשירותים נפרדים לגברים ונשים. יתוכנן מחסן שניתן שימוקם בכל אחת מהקומות. בקומת הקרקע- מבואת כניסה עם מדרגות ופיר מעלית לקומה א' (מפלס האולם). (להלן: התוספת/המעטפת לתוספת). התוספת תבנה ברמת מעטפת, חזיתות התוספת יבוצע ברמת גמר מלא.

יבוצעו הכנות בלבד לתשתיות הנדרשות בשלב השלד לאינסטלציה, חשמל, מערכות מתח נמוך ומיזוג.

מעטפת משמע לא כולל גמר פנים ובכלל זה לא כולל טיח, ריצוף, מזגנים, תאורה, חשמל.

במידה וגמר המבנה לא יבוצע בהינף אחד עם בניית המעטפת ובהמשך ישיר לו ודרישות בטיחות אש ו/או תפקוד המבנה הקיים יחייבו ביצוע של חלקים המהווים חלק מגמר פנים המבנה כגון התקנת מערכות גילוי וכיבוי אש, גמר מבואה משותפת בקומת קרקע, התקנת דלתות ומחיצות הפרדה וכדומה, יבוצעו מערכות אלו בשלב הביניים ע"י העירייה, ובלבד שאין בכך לחרוג מחלקה הכספי של העירייה כאמור בהסכם זה. מבלי לגרוע מהתחייבויות העמותה, כל סכום אם וככל שתישא בו העירייה מעבר לאמור, יהיה על חשבונה של העמותה / יקוּזוּ מסכום בו היא מחויבת על פי ההסכם.

המפרט שיתואם בין הצדדים יהא מנחה וכל סטיה ממנו טעונה הסכמת שני הצדדים. התוספת תתוכן על ידי אדריכל מבנה בית הספר ותוך שמירה על שפה אדריכלית קוהרנטית למבנה הקיים והשתלבות מיטבית בו.

2.3.2 מעטפת המבנה

בכל הנוגע למעטפת התוספת, מוסכם ומובהר כי האומדן המשוער של בניית התוספת, נכון למועד חתימת ההסכם, הינו 2.2 מיליון ₪ (כולל מע"מ כדן בשיעור 17%).

סכום זה אינו כולל עלויות תכנון אדריכלי, קונסטרוקטור, יועצים שונים, השלמת גמר פנים המבנה, ריהוט והצטיידות, אגרות והיטלים.

אומדן סופי יגובש לקראת יציאה למכרז.

העירייה תישא בסכום שלא יעלה על 1 מיליון ₪ (כולל מע"מ), לא כולל תמיכות עתידיות, אם וככל שתאושרנה.

תשלום התמיכות, אם וככל שיאושר, יעשה כנגד הצגת חשבוניות ומבלי לגרוע מדרישות ושיקול דעת ועדת התמיכות והוראות כל דין בענין.

סכום התמיכות לא יעלה על 316,465 ₪ + בתוספת סכום של עד 200,000 ₪ כתמיכה עבור הנגשה, במידה ותאושרנה. מובהר כי ככל שתאושרנה תמיכות עבור פעילות העמותה בבית הכנסת הקיים בתיכון אביב (לרבות בניה/שיפוץ/דמי שימוש), יופחתו סכומים אלה מהסכומים הנ"ל.

העירייה תהא רשאית לקזז מכל תמיכה לעמותה, אם וככל שתיתן, כל סכום שהעמותה מחויבת בו בתשלום לקבלן הזוכה, תוך תשלום ישירות לקבלן הזוכה,

בכפוף לתקרת חלקה כאמור לעיל.

בכפוף לקיום הוראות הסכם זה, כל תשלום לקבלן הזוכה, ישולם, בו זמנית, במחציתו מהסכום שהופקד על ידי העמותה, ובמחציתו על ידי העירייה (כאמור, בנוגע לעירייה, עד סכום שלא יעלה על מיליון ₪ כולל מע"מ כדין).

היה ועלות הבינוי תפחת מסך של 1 מיליון ₪, ישאו כל אחד מן הצדדים במחצית הסכום (מבלי לגרוע מתמיכות עתידיות).

היה ועלות הפרויקט תפחת משיעור האומדן המשוער (בשיעור שיעמוד בין 1 מיליון ₪-2.2 מיליון ₪, כולל מע"מ), תישא העירייה בסכום של עד 1 מיליון ₪ כנגד 1 מיליון ₪ שישולמו על ידי העמותה, וביתרת הסכום ככל שנותרה לאחר תשלום 2 מיליון ₪ (כולל מע"מ) תישא העמותה (מבלי לגרוע מתמיכות עתידיות כאמור).

למען הסר ספק, השתתפות העירייה בעבודות הבינוי ועבודות הגמר, לא תעלה על מיליון ₪ (כולל מע"מ) (לא כולל תמיכות עתידיות).

היה ועלות הבינוי (לרבות כל סכום אשר על פי תנאי המכרז יהא צורך בתשלום לקבלן הזוכה ו/או שידרש בפועל, הגבוה מבין השניים), תעלה על האומדן בסך 2.2. ₪ (כולל מע"מ כדין), תשא העמותה על חשבונה בכל סכום שנדרש בפועל, מעבר למיליון ₪ ששולמו על ידה ותקרה של עד מיליון ₪ ככל ששולמו על ידי העירייה בהתאם ובכפוף להסכם זה. (בכפוף להגשת בקשה לתמיכות כמפורט לעיל).

בנוסף, תשא העירייה בעלויות המתכננים, היועצים השונים הנדרשים לשם יציאה למכרז.

העמותה תישא על חשבונה בעלות משרד ניהול ופיקוח על הפרויקט, עלות ביצוע בינוי ועיצוב פנים התוספת, עלויות הצטיידות ורכוש בתוספת, באחריות העמותה על חשבונה (ובכפוף לכל היתר ותנאי הנדרשים על פי כל דין). כן תישא העמותה על חשבונה באגרות והיטלים (לרבות אגרות בניה, היטלי פיתוח וסלילה) (בכפוף לכל פטור על פי כל דין ככל שקיים).

2.3.3 רשות השימוש

בכפוף לבניית התוספת (אם וככל שהדבר יצא לפועל), העירייה מעניקה בזאת לעמותה רשות להשתמש בתוספת וזאת אך ורק לשם ניהול, החזקת והפעלת בית הכנסת באולם, באופן סדיר ותקין והכל בכפוף לקיום הוראות כל דין וקבלת כל היתר ו/או אישור הנדרש על פי כל דין, בטיפול ובאחריות העמותה.

מובהר כי רשות השימוש הינה לקיום פעילות רגילה של בית כנסת וחל על בר הרשות איסור לקיים בתוספת ובכל מקום נשוא הסכם זה אירועים פרטיים ו/או אירועים של גורמים חיצוניים ו/או לימודים ו/או מפגשים מסוג אחר אלא אם יאושר ע"י העיריה, הנהלת בית הספר, קב"ט העיריה ומחלקת רישוי עסקים וכל גורם אחר המוסמך על פי כל דין מראש ובכתב ובכפוף ובהתאם לכל היתר ו/או רישיון הנדרש על פי כל דין, באחריות בר הרשות ועל חשבונם. רשות השימוש כמפורט לעיל הינה בכל ימות השבוע (מבלי לגרוע מחובת הימנעות מגרימת מטרדים).

שימוש של בית הספר בתוספת יתאפשר לאחר תיאום בין הצדדים. למען הסר כל ספק מודגש בזאת מפורשות על ידי הצדדים כי מטרת הרשות היא למטרה הנקובה לעיל וכי העמותה לא תהיה רשאית בכל מקרה שהוא להשתמש בתוספת ובכל מקום נשוא רשות השימוש על פי הסכם זה למטרה אחרת מזו הנזכרת לעיל.

מוצהר ומוסכם בזאת כי העמותה רשאית להשתמש במקומות נשוא רשות השימוש אך ורק באותם ימים ובשעות הקבועות לעיל, וכי בכל יתר הזמן המקומות יהיו בשימושה וחזקתה של העירייה בלבד ו/או מי שתבחר ליתן לו רשות שימוש. אין באמור כדי לגרוע מזכותה של העירייה להעמיד את מתקני בית הספר לרשות גורמים אחרים ו/או קהילות אחרות ו/או שימושים אחרים ו/או שימושים דומים בהתאם לשיקול דעתה.

2.3.4 תקופת ההסכם ודמי השימוש

בכפוף לקיום כל התנאים הנדרשים למתן הרשות, הרשות הניתנת לעמותה על פי הסכם זה הינה לתקופה של 10 שנים שתחילתה ממועד קבלת תעודת גמר למבנה (להלן: "תקופת הרשות"), ובלבד שהעמותה סיימה את עבודות הפנים ככל שנדרשות בתוך תקופה שלא תעלה על 4 חודשים ובכפוף לקיום התנאים המתלים של הסכם זה.

היה ולא סיימה העמותה את עבודות הפנים ככל שנדרשו בתוך תקופה כאמור, תהא העירייה רשאית להודיע על ביטול ההסכם, ללא חזר כספי. לעירייה שמורה האופציה על פי שיקול דעתה הבלעדי להאריך את תקופת ההסכם בתקופות נוספות ובלבד שתקופות ההארכה לא תעלינה בסך הכל על 10 שנים, בכפוף לאישור מועצה וכל אישור ככל שנדרש על פי כל דין. כל תנאי הסכם זה יחולו בשינויים המחויבים על התקופה ו/או, לפי הענין, התקופות המוארכות.

מוסכם בזה כי מבלי לגרוע מהאמור לעיל, תמורת רשות השימוש על פי הסכם זה תשולם דמי שימוש בסך של 3,500 ש"ח לחודש (להלן: התמורה), החל ממועד קבלת תעודת גמר לתוספת. מוסכם בזה כי סכום זה אינו כולל הוצאות בגין השימוש בתוספת, כגון: חשמל, מים, ניקיון וכיו"ב, אשר ישולמו על ידי העמותה ועל חשבונה. אם וככל שיחול מע"מ כדין, יחול על העמותה, בנוסף לתמורה דלעיל.

עם סיום עבודות הבניה לתוספת, תפקיד העמותה בידי בית הספר 12 המחאות חודשיות ועוקבות. המחאה ראשונה לפרעון מיידי והמחאות הבאות עוקבות לפרעון לחודשים העוקבים בהתאם.

מתחילת תקופת הרשות ובנוסף לדמי השכירות, תישא העמותה לבדה בהוצאות ההחזקה והתפעול, לרבות כדלקמן:

כל ההוצאות השוטפות ו/או הדרושות ו/או הכרוכות בניהול בית הכנסת וקיום הפעילות במקום.

בהוצאות ניקיון התוספת וסידור התוספת, ייעשו ע"י האחראי מטעם העמותה ועל חשבונה.

חשמל (יותקן מונה נפרד ככל הניתן), מים (יותקן מונה נפרד ככל הניתן), טלפון ארנונה (אלא אם קיים פטור על פי כל דין), וכל מס או היטל החל על מחזיק.

3. ביקור בנכס

נערך ביקור אחרון בנכס ביום 26.6.2017 ע"י הח"מ.

4. תיאור הנכס וסביבתו

4.1 המבנה בו ימוקם הנכס הנשום בנוי על חלקות שונות כמתואר בסעיף 2 לעיל, החלקות הנדונות פונות בחזית צפונית לרחוב הפרחים מס' 1 - 3, היכל הספורט פונה גם בחזית מזרחית לרחוב פרדס משותף, רעננה.

4.2 גבולות מתחם הקרקע האמור הן כדלקמן:

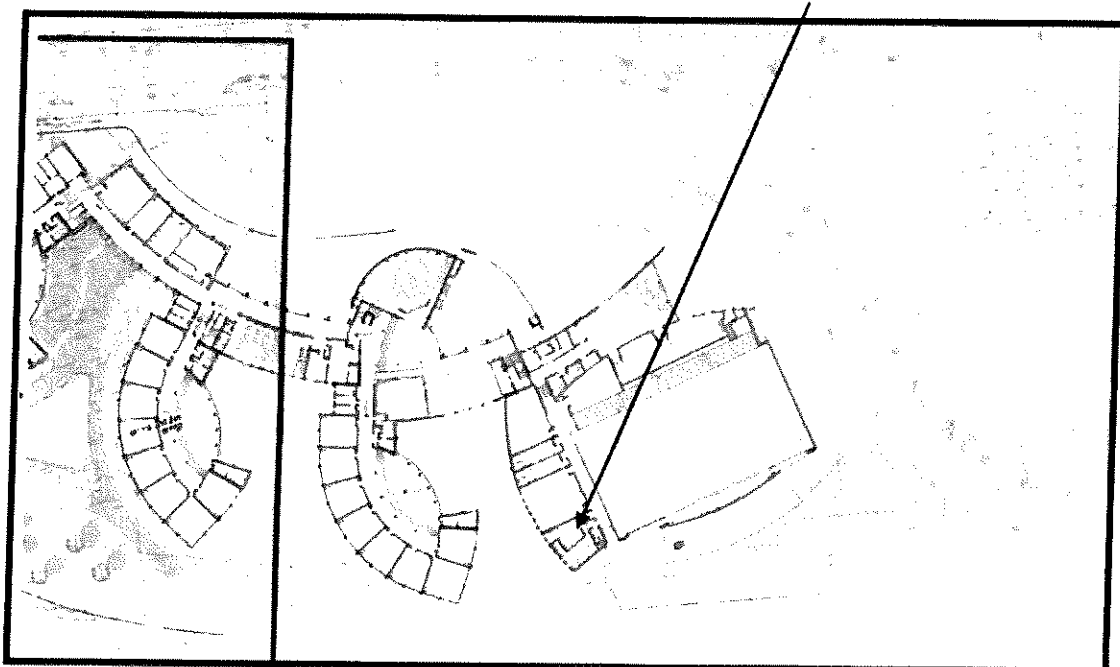
מצפון – רחוב הפרחים ומעברו מבני מגורים בבנייה רוויה.

ממערב – דרכי גישה ושטחי ציבור נוספים.

ממזרח – רחוב פרדס משותף, מבני ציבור שונים ובתי מגורים בבנייה צמודת קרקע.

מדרום – שטחים פתוחים וכביש 531.

4.3 להלן מיקום המבנה ע"יג מפת הסביבה מתשריט היתר הבניה, החץ מצביע על מיקום הבניה המוצעת בתוך המבנה הקיים לבית הכנסת :



4.4 בחלק הדרומי מערבי של היכל הספורט מוצעת בניה אשר תכלול חלוקה כדלקמן :
 כניסה נפרדת ללובי בקומת הקרקע אשר יכלול מבואת כניסה, מעלית, ומחסן – סה"כ שטח של 98 מ"ר ברוטו.
 בקומה א' מוצעת בנייה (על חשבון חלל כפול של קומת הקרקע) של מבואת כניסה, חדרי שירותים ואולם מרכזי אשר יכלול במה למתפללים הכוללת חלוקה לעזרת נשים וגברים – סה"כ שטח ברוטו של 360 מ"ר.
 הבניה תבוצע לרמת מעטפת כהגדרתה בטיטות ההסכם המפורט בסעי' 2 לעיל :
 יבוצעו הכנות בלבד לתשתיות הנדרשות בשלב השלד לאינסטלציה, חשמל, מערכות מתח נמוך ומיזוג.
 מעטפת משמע לא כולל גמר פנים ובכלל זה לא כולל טיח, ריצוף, מזגנים, תאורה, חשמל.

4.5 הגישה למבנה תתאפשר מכיוון דרום של המבנה בלבד ותהווה כניסה נפרדת.

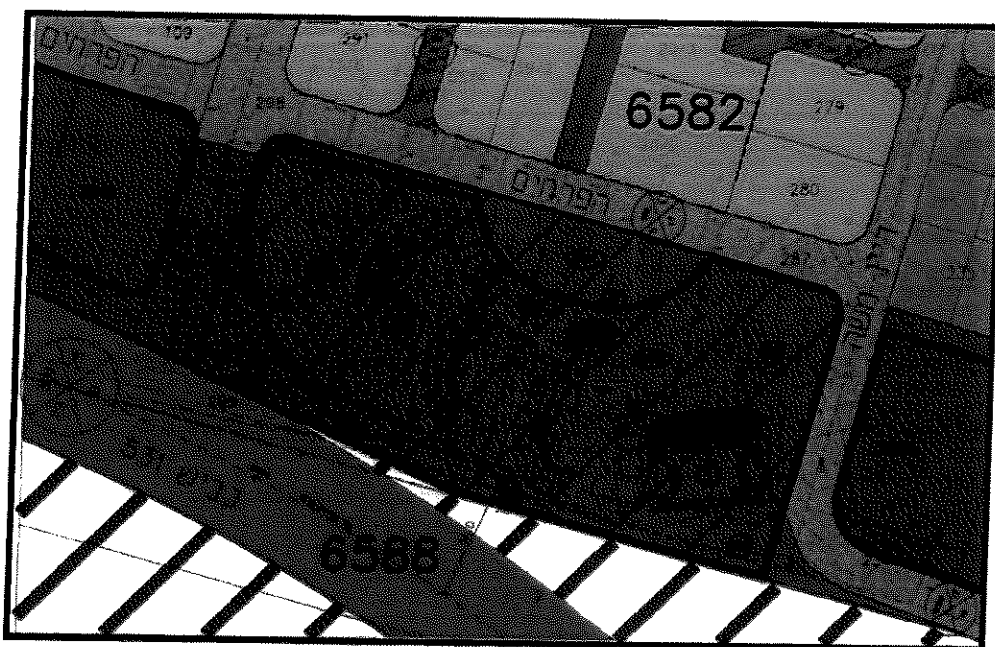
5. תכנון ורישוי

מדף מידע תכנוני שהופק באמצעות אתר האינטרנט של הועדה המקומית עולה כי על הנכס הנדון חלים נתוני התכנון הבאים:

5.1 במסגרת תכנית רע/מק/2005 וי – אשר אושרה למתן תוקף בי.פ. 5011 מיום 14.8.2001 סומן מגרש 2001 מגרש בייעוד בנייני ציבור.

זכויות הבניה במגרש זה נקבעו בהתאם להוראות תכנית רע/במ/2005.

להלן קטע מתשריט התכנית ובו סימון מגרש 2001:



5.2 בהתאם לתכנית רע/במ/2005 אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4284 ביום 13.9.94, נקבעו באזור ש.ב.צ זכויות והוראות בניה כדלקמן:

5.2.1 חלקות ש.ב.צ בשטח עד 1.2 דונם מיועדות למוסדות ציבור כגון גני ילדים, מעונות, בתי כנסת, מועדוני נוער וכו'...

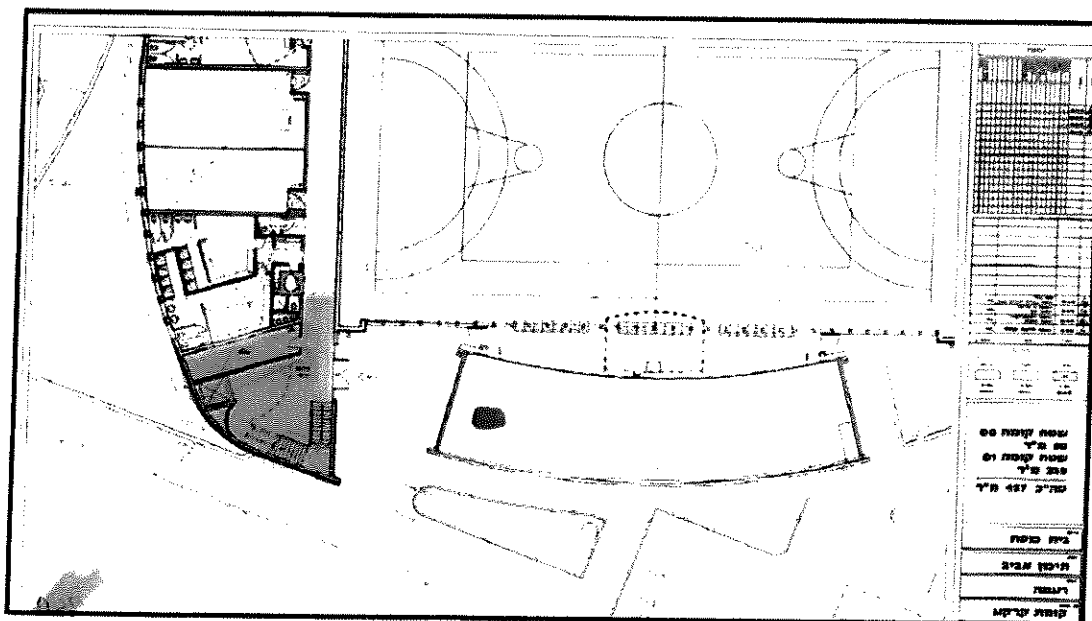
- 5.2.2 בחלקות ש.ב.צ הגדולות מ- 1.2 דונם, על פי תכנית בינוי באישור הועדה המקומית ובכפוף לייעוץ אקוסטי למניעת נפגעי רעש ועמידה במפלסי רעש המותרים בחוק. תכנית בינוי למוסדות גובלים בדרך 531 – תקבע חשיפה מינימלי לדרך 531.
- 5.2.3 זכויות הבניה על פי תכנית מתאר רע/2000.

- 5.3 לפי תכנית רע/2000 אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3813 מיום 8.11.90. באזור ש.ב.צ חותרה בניה לפי ההוראות הבאות: מגרש מינימלי – 500 מ"ר. אורך חזית מינימלית – 20 מ'. אחוזי בניה מירביים לקומה – 35% (מקסימום 140%). מס' קומות – 4 – 3 קומות. קו בנין צדדי – 3 מ'. קו בנין אחורי – 6 מ'. קו בנין קידמי – 5 מ'.

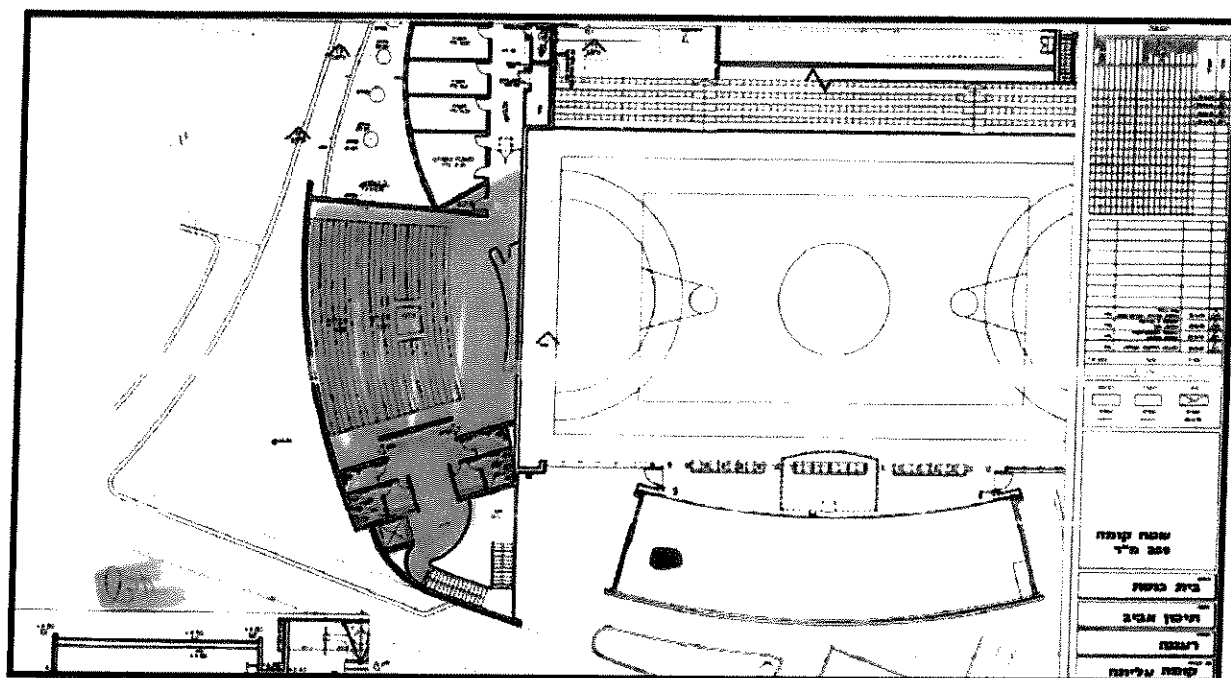
- 5.4 לפי תכנית רע/565/1 אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6044 מיום 7.1.2010 הורחבו התכליות והשימושים באזור בנייני ציבורי כך שניתן יהיה להקים מתקני משחקים, גינה ציבורית, רחבות ושבילים להולכי רגל ואופניים וכן נקבעו הוראות בינוי.

6. רישוי

בתיק הבניין של הנכס חנדון המתנהל בועדה המקומית רעננה נמצא היתר הבניה להיכל הספורט ותיכון אביב. להלן תשריטים המפרטים את מיקום ואת חלוקת השטחים של הבניה המוצעת בתוך מבנה אולם הספורט, תשריט קומת הקרקע – השטח בו תתבצע הבניה מסומן בצהוב:



קומה א' – הבניה המוצעת מסומנת בצחוב



7. מתודולוגיה - גישות שומה

7.1 קיימות שלוש גישות עיקריות לשומת שווי נכסי מקרקעין:

- 7.1.1 גישת ההשוואה (גישת השוק).
- 7.1.2 גישת ההכנסה (גישת היוון הכנסות).
- 7.1.3 גישת העלות (גישת השווי הפיזי).

במצבי שוק שונים (גאות, שפל וכדומה) עשויה התוצאה, המתקבלת על ידי שימוש בכל אחת מהגישות, להיות שונה. בתנאי שוק אופטימליים יביא השימוש בכל אחת משלוש הגישות האמורות לתוצאות קרובות זו לזו.

7.2 פרוט שלוש הגישות

7.2.1 גישת השוואה (או גישת השוק) מבוססת על אומדן שווי השוק של הנכס הנשום בהסתמך על עסקאות שנעשו בנכסים אחרים הדומים לו במיקומם, אופיים, רמת הסיכון הגלומה בס ומידת סחירותם. השומה הסופית מתבצעת תוך שימוש במקדמי השוואה רלוונטיים לנכס הנשום ביחס לעסקאות ההשוואה.

7.2.2 בגישת ההכנסה (או גישת היוון ההכנסות - "היוון" מהשורש "הון") אומדים את שווי השוק של הנכס מושא השומה על ידי היוון ההכנסה המתקבלת או שעשויה להתקבל ממנו לאורך זמן. פעולת ההיוון נעשית בעזרת שער ריבית ששיעורו נקבע עפ"י אופי הנכס, רמת הסיכון הגלומה בהכנסה וגורמים נוספים.

7.2.3 בגישת העלות (גישת השווי הפיזי) שמים את שווי הנכס על בסיס העלות הצפויה ליצירת נכס אחר הדומה בכל לנכס הנשום. כלומר, השווי המתקבל בגישה זו הוא סיכום של שווי הקרקע בהתאם לשווייה בשוק החופשי אילו היתה ריקה ופנויה בהתאם ליעודה או רמת ניצולה הקיים בתוספת עלות הקמה מחדש של המבנה וההשבתות הנוספות שנעשו בנכס ובניכוי פחת על סוגיו השונים (פיזי, כלכלי ופונקציונלי).

7.2.4 מקובל לבצע שילוב והצלבת נתונים ממספר גישות וזאת בהתאם למטרת השומה, אופי הנכס ונסיבות השומה.

8. עקרונות ושיקולים בשומה

בבואי לאמוד את דמי השכירות הראויים לנכס שבנדון, הבאנו בחשבון, בין היתר, את הגורמים והשיקולים הבאים:

8.1 המיקום בו מצוי הנכס ושילובו במרקם הסביבתי.

8.2 היקף השטחים, חלוקתם ויחסי הברוטו נטו.

8.3 השימוש המתוכנן כבית כנסת וההגבלות הקיימות על שימושים נלווים אליו על פי הסכם רשות השימוש שנחתם

8.4 המצב השורר כיום בשוק הנדל"ן ובפרט בנכסים מסחריים דומים המהווים את העלות האלטרנטיבית לשוכר. במובן זה נערכה סקירה של שימושים דומים בסביבה לצורך בחינת חלופות ושטחים העושיים לשמש כאלטרנטיבה לשוכר.

9. תבחינים לחוות הדעת

9.1 טרם הכנת השומה נסקרו מחירי השכירות באזור הנכס הנשום בפרט ובעיר רעננה בכלל על מנת לבחון (בין השאר) את העלות האלטרנטיבית לשוכר. שטחים בנויים למטרת מסחר.

9.2 נלקחו בחשבון מאפייני המושכר הייחודיים ובעיקר:

9.2.1 הנכס בשלמות ישמש את השוכר בלבד. הובא בחשבון השימוש המיועד והתאמתו לסביבה.

9.2.2 עפ"י הסכם הרשות עלות הכשרת הנכס לשימוש המבוקש כולל בנייה של גמר המבנה בכפוף לאומדנים שנערכו בנושא הינה על חשבון השוכר.

9.2.3 השוכר ישלם בנוסף לעלות הבניה הנדרשת שכ"ד חודשי של 3,500 ₪ כאשר מוצע הסכם לתקופה של 10 שנים.

9.2.4 הובאו בחשבון דמי השכירות הנהוגים בשוק כיום.

9.2.5 שטחי ביכ"נ המושכרים ברמת מעטפת אינם קיימים לצרכי השוואה, לפיכך גולמו עלויות הגמר שהשוכר אמור לבצע וכן שכר הדירה החודשי לתקופה של 10 שנים תוך היוון והתאמת הסכום שהתקבל לסיטואציה נורמטיבית בה השוכר משכיר נכס בגמר מלא.

9.2.6 לא הובאו בחשבון זכויות בניה נוספות, ככל שקיימות, לנכס ופוטנציאל הרחבתו.

9.2.7 הובאו בחשבון התפלגות השטחים במבנה לפי חלוקתם, רמת הגמר וסטנדרט הבניה.

9.3 קווים מנחים להערכת מבני ציבור

בקווים המנחים של השמאי הממשלתי, פרק ג' – שומת קרקע המסווגת בתכנית בנין עיר לבנייני ציבור, נכתב:

"נועדה השומה למטרת מכירה או החכרה יועמד שוויה בדרך כלל בין 60% לבין 90% מהמחיר הבסיסי. במקרים חריגים עשוי השווי לרדת עד כדי 50%, וגם לעלות עד כדי 100% מהמחיר הבסיסי.

נועדה השומה לצרכי מיסוי יועמד שוויה בין 50% ל- 75% מהמחיר הבסיסי".

9.4 סקר מחירים

להלן מדגם לסקר מחירים של שטחי משרדים שנמכרו / מיועדים למכירה בסביבת הנכס כאלטרנטיבה לנכס הנשום:

יש לתת את הדעת לעובדה כי קיים היצע קשיח יחסית של שטחי משרדים באזור הנכס הנובע ממיעוט יחסי של שטחים אלה.

להלן מספר נתונים שנדגמו ממקורות שונים¹.

- בבניין "גמלא" בפינת הרחובות אחוזה וירושלים, מושכרים השטחים הבאים:

מחסנים – בשטח כ- 139 מ"ר מושכרים בכ- 54 ₪ למ"ר לחודש.

משרדים – בשטח כ- 12,000 מ"ר מושכרים ב- 60-88 ₪ למ"ר לחודש ובדמי שכירות ממוצעים של כ- 73 ש"ח למ"ר לחודש.

¹ הנתונים נדגמו ממקורות שונים ובהם פרסומי רשות במיסים, עסקאות השוואה ידועות ומפורסמות, נתוני היצע וכו'.

- עפ"י נתוני שכירויות בקניון "רננים", בהתאם לנתוני החברה, נכון ל-12/2011, שטחי משרדים כוללים של 3,519 מ"ר מושכרים לפי דמ"ש ממוצעים של 70 ש"ח/מ"ר.
- להלן דמ"ש למשרדים – נתוני ביקוש

כתובת	קומה	שטח במ"ר	מחיר דרישה	מחיר למ"ר	הערות
אזורת, רעננה	קרקע	150	12,750 ש"ח	85 ש"ח	בנין מעוצב וחדש, קירות מסך, תקרה כפולה.
אחוזת 100	2	24	2,100 ש"ח	88 ש"ח	משרד במרכז העיר, מעלית, פלדלת, מיזוג חדש, שירותים צמודים, ללא דמי ניהול.
אחוזת 128	קרקע	65	4,500 ש"ח	69 ש"ח	משרד במרכז רעננה, מתאים לכל מטרה
אחוזת 88	קרקע	19	2,700 ש"ח	142 ש"ח	
אחוזת, רעננה	קרקע	60	6,000 ש"ח	100 ש"ח	חנות לשימוש משרדי
החרשת 32	2	26	1,700 ש"ח	65 ש"ח	דלתות זכוכית, מטבחון חדש, מיזוג חדש
המלאכה 2	2	95	7,000 ש"ח	74 ש"ח	
המסגר 1	1	107	5,600 ש"ח	52 ש"ח	אולם גדול - ניתן לחלוקה לפי הצורך
הפפר 1	1	16	2,100 ש"ח	131 ש"ח	חלל משרד אישי להשכרה, חדש ומעוצב, מרוהט, המזרחי כולל ארנונה, דמי ניהול, חשמל ומים.
הסדנא 3	1	45	2,700 ש"ח	60 ש"ח	משרד משופץ
התעשייה 25	2	15	1,400 ש"ח	93 ש"ח	משרד מאובזר, המחיר כולל (אינטרנט, קפה, ניקיון וכו')
התעשייה 4	1	300	18,000 ש"ח	60 ש"ח	קיימת אפשרות לחלוקה, המשרדים כוללים שירותים, מטבחון ומיזוג
התעשייה 5	קרקע	125	7,000 ש"ח	56 ש"ח	בניס קיימים שירותים וחנות מרכז העיר
מרכז העיר	2	59	5,310 ש"ח	90 ש"ח	

- לחלו עסקאות מכר מרשות המיסים, לנכסים בנויים ביעוד מסחרי / משרדים כמפורט:

תאריך	גו"ח	שטח ברוטו	שטח נטו	מחיר עסקה	מחיר למ"ר ברוטו	מחיר למ"ר נטו	הערות
29.11.2016	6583/327/8	95	95	1,500,000 ש"ח	15,789 ש"ח	15,789 ש"ח	קומה 1/3, למשרד
31.03.2016	7662/13	235	175	2,400,000 ש"ח	10,213 ש"ח	13,714 ש"ח	קומה 1/4, למשרד
30.03.2016	7656/243/25	63	63	600,000 ש"ח	9,524 ש"ח	9,524 ש"ח	קומה 1/2, למשרד
15.02.2016	7662/67/2	-	57	762,808 ש"ח	-	13,383 ש"ח	משרד בקומה 5
13.01.2016	7656/257	4500	3053	26,000,000 ש"ח	5,778 ש"ח	8,516 ש"ח	קומה 3/3, ליעוד חנויות ומסחר
29.12.2015	7657/121/9	94	94	1,700,001 ש"ח	18,085 ש"ח	18,085 ש"ח	קומה 3/5, למשרד
05.11.2015	7656/204/14	417	363	2,650,000 ש"ח	6,355 ש"ח	7,300 ש"ח	קומה 2/3 עם חניה, צמודה ל-4 רכבים, ביעוד מעורב

- סיכום – דמי השכירות הראויים לשטח הנשום בהנחה שבניית האולם הושלמה בגמר מלא - הינם כ- 70 ₪/מ"ר/חודש. בהתחשב בכך שמדובר בשטח בבעלות עירונית ובקווים המנחים להערכות שווי מסוג זה המפורטים בסעי' 9.3 לעיל, נכון יהיה לדעתי לקבוע את דמי השכירות הראויים לשטח הנשום בגמר מלא לפי 42 ₪/מ"ר/חודש.

10. תחשיב חוות הדעת ועיקר הממצאים

תחשיב השומה לחלן נערך בהתחשב במפורט לעיל תוך התאמת בסיס עסקאות ההשוואה ונתוני ההיצע המפורטים לעיל בהתייחס למצבו של הנכס, מבחינת: מיקום והיקף השטחים, רמות הגמר וההשקעה הנדרשת, נגישות וכן את היצע השימושים הקיימים והמתוכננים בסביבה.

10.1 תחשיב דמי שימוש ראויים לבית הכנסת בהנחה של גמר מלא

שיעור היוון לדמ"ש ראויים בהתחשב בסיכון (חודשי)	0.58%	
שטח אקווילנטי של האולם	409	
דמי שכירות ראויים/מ"ר/חודש	42.00	₪
דמ"ש חודשיים למושכר	17,178	₪
דמ"ש לשנה	206,136	₪
ערך נוכחי של דמ"ש ראויים לעשר שנים	1,479,479	₪

תחשיב דמי שימוש ראויים לבית הכנסת בהתאם להסכם

עלות בניה לגמר - השקעות שוכר (אומדן) בערך נוכחי	1,200,000	₪
---	-----------	---

בנוסף

משלם השוכר דמ"ש חודשיים של	3,500	₪
ערך נוכחי של דמי השכירות בסעיף זה כשהם מהוונים	301,442	₪
סה"כ השקעות השוכר לאורך תקופת השכירות בערך נוכחי	1,501,442	₪

10.2 סיכום

סה"כ ערך נוכחי של דמ"ש ראויים חודשיים לשטח הנשום - 1,479,479 ש"ח
סה"כ ערך נוכחי של תשלומי והשקעות השוכר - 1,501,442 ש"ח

10.3 השומה

בשים לב ובכפוף לכל האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה כי הסכם הרשות על תנאיו משקפים דמי שכירות ראויים לנכס מושא השומה, ההבדלים בין תוצאות הבדיקה זניחים וניתן לראותם כשווים.

ועל זאת באתי על החתום,

א. לוי
שמאי מקרקעין

