

פרוטוקול ועדת כספים מס' 01/2024 (16)

ישיבת ועדת כספים שהתקיימה ביום ראשון,
כ"א באדר ב תשפ"ד, 31.01.2024, בשעה 17:00
בלשכת ראש העיר, בהיכל העירייה, רחוב ויצמן 35 עכו

משתתפים ה"ה :

- מר עמיחי בו שלוש - ראש העיר ויו"ר ועדת כספים
- עו"ד איתמר סונינו - חבר ועדת כספים
- מר אוהד שגב - חבר ועדת כספים
- מר רפאל לוזון - חבר ועדת כספים
- מר יוסף טנטורי - חבר ועדת כספים
- מר נתנאל אלפלס - חבר ועדת כספים
- עו"ד אדהם ג'מל - חבר ועדת כספים

נוכחים ה"ה :

- עו"ד כנרת הדר - יועמ"ש העירייה
- שגית בן גוזי - ממנה הכנסות ונכסים
- רו"ח מנחם נויפלד - מנהל מחלקת הנהלת חשבונות (מ"מ גזבר העירייה)
- רוית נגר - מרכזת ישיבות מועצה, אגף משאבי אנוש
- מרגריטה מתא - מזכירת סמנכ"ל משאבי אנוש, כותבת פרוטוקול
- רות נוטס - מנהלת אגף שכר
- אתי בוקובזה - לשכת גזבר העירייה
- שרון דהן - דובר העירייה
- שירלי דגן - מנהלת לשכת ראש העיר
- תמר חן - מזכירת לשכת ראש העיר
- אזי לוי
- ארז כלב

על סדר היום:

1. דו"ח רבעוני לשנת 2023 - רבעון מס' 4, הרצ"ב כנספח א'.
סקירה כללית - מצב הרשות.
2. אישור פתיחת תב"רים, הרצ"ב כנספח ב'.
3. אישור ערבות לבנק לאומי לישראל בע"מ, למתן הלוואה ע"ס 350 אלש"ח לחברה למתנ"סים, עפ"י בקשתה של גב' אילה סיון-בן יוסף, מנכ"לית החברה למרכזים קהילתיים בעכו בע"מ במייל מיום 26/03/2024, הרצ"ב כנספח ג'.

עיקרי הדברים:

1. דו"ח רבעוני לשנת 2023 - רבעון מס' 4, הרצ"ב כנספח א'.
סקירה כללית - מצב הרשות

רו"ח מנחם נויפלד

מונח לפניכם דו"ח רבעוני לשנת 2023 - רבעון מס' 4.
השנה הסתיימה באיזון עם עודף קטן. לא משמעותי.
אפשר לראות שביחס בין השנים בהחלט יש יתרת מזומנים שקטנה.
ניתן לראות שהפעילויות של התב"רים בשנת 2022 הייתה בעודף,
עכשיו היא הפכה לצד השני, היינו ב- 13 מלש"ח עודפים זמניים בתב"רים
ועכשיו אנחנו ב- 17 מלש"ח גירעונות זמניים בתב"רים.
פעילות עצימה בתב"רים וגידול בתקציב השוטף ואי מיצוי הכנסות מקסימלי
בעקבות המלחמה הביאו להקטנת יתרת המזומנים.

עו"ד אדהם ג'מל

מנחם, איפה הגירעון אם אנחנו בעודף?

רו"ח מנחם נויפלד

הכוונה בעודף לסוף שנת 2023.

שגית בן גוזי

סוף שנת 2023 אנחנו סיימנו בעודף של 659 אלש"ח.

עו"ד אדהם ג'מל

זה בנוסף ל- 10 מלש"ח הלוואה שאישרנו?

רו"ח מנחם נויפלד

זה היה 15 מלש"ח הלוואה מהקרנות ועוד 7.7 מלש"ח לטובת כיסוי
עלויות השכר, שנבעו כתוצאה מהסכמים שנכפו על הרשות.

אוהד שגב

אם תוריד את ה- 7.7 מלש"ח ו- 15 מלש"ח האם נישאר בעודף?
יש לך 22 מלש"ח גירעון בשנת 2023.

שגית בן גוזי

חשוב להסביר שההלוואות שנלקחו במהלך שנת 2023, הם בעצם כתוצאה מכך שבשנת 2023 היו הסכמי שכר. משהו שלא לקחנו בחשבון ונכלל בביצוע של שנת 2023.

עו"ד אדהם ג'מל

צריך לקחת בחשבון את הסכמי השכר הללו בתקציב של שנת 2024.

רו"ח מנחם נויפלד

ברור שהסכמי השכר יילקחו בחשבון בתקציב שנת 2024. התיקון התקציבי שהבאנו בסוף שנת 2023, הוא בעצם תיקון תקציב של 10 מלש"ח לשכר והיתרה לטובת התאמת תקציב הארנונה ואגרות מסוימות בעיקר עקב המלחמה שנכפתה עלינו.

עו"ד אדהם ג'מל

כשכתבם בשנת 2023 עומס מלוות 14 מלש"ח כל שנה, מה זה?

רו"ח מנחם נויפלד

זה ההחזר הלוואות של העירייה, עומס מלוות זה מושג אחר.

עו"ד אדהם ג'מל

זה כולל ה- 22 מלש"ח גירעון?
זאת אומרת שאנחנו מחזירים כל שנה 14 מלש"ח?
זה נלקח בחשבון גם ב- 22 מלש"ח, 7 מלש"ח וה- 15 מלש"ח.

שגית בן גוזי

זה נלקח בחשבון. כל שנה העירייה מחזירה 14 מלש"ח.

רו"ח מנחם נויפלד

רק שה- 15 מלש"ח צריך לחזור לקרנות.

שגית בן גוזי

עשינו תחזית לשנים הבאות, אם לא נעשה תכנית התייעלות אנחנו נהיה בגירעון.

עמיחי בן שלוש

אנחנו מתכוונים לעשות תכנית התייעלות ואז המצב יהיה אחרת.

עו"ד איתמר סונינו

מה זאת אומרת נפגענו ממלחמה?

עמיחי בן שלוש - ראש העיר עכו

נפגענו בנושא הגביה. למשל, עסקים שנסגרו.

אוהד שגב

כמה ירידה הייתה בארנונה?

שגית בן גוזי

עשינו תיקון של תקציב של 10 מלש"ח מתוכם, 4 מלש"ח נובע מזה שלא קיבלנו גביה מהבהאים והתביעה שלהם עוד לא הסתיימה.
ועוד 6 מלש"ח נובעים מסגירת העסקים.

עו"ד איתמר סונינו

הרבה לפני המלחמה, שמעון לנקרי אז ניסה להעביר איזושהי הצעה אבל לא חושב שהייתה איזושהי הסכמה/ פרשה.

אזי לוי

זה עדיין בדיונים בבית משפט.

עו"ד כנרת הדר - יועמ"ש

הם הפסידו בוועדת ערר. כרגע זה במחלוקת.

עמיחי בן שלוש - ראש העיר עכו

שבית משפט יטפל בנושא עד הסוף. זה לא בידיים שלנו.

אוהד שגב

מנחם, דיברת על תוספת 10 מלש"ח בשכר זה גם בגירעון שמתוכנן בשנת 2023. עכשיו שבונים את התקציב של שנת 2024 (כי עדיין אין תקציב לשנת 2024), אתה הכנסת מתוך בסיס התקציב את ה- 10 מלש"ח אלה? הם כרגע לא קשיחים, אולי יצאו עובדים אולי לא. ובנוסף לזה החזר הלוואה וזה לא רק זה, יש להכין תכנית לקרן פיצויים עבור תכנית ההתייעלות.

רו"ח מנחם נויפלד

תב"ר לפיצויים זה היה אמור להיות בתב"רים בסדר היום, אבל היועמ"ש ביקשה להוריד מסדר יום, בתיאום עם הגזבר. בכל מקרה, השכר כרגע, כפי שהיה בשנת 2023. אותם עובדים, מתקצבים 1 חלקי 12 בשנת 2024 עד לסגירת תקציב חדש, שיבטא את כלל הפעולות ובתוכה תכנית התייעלות.

אוהד שגב

גם בגירעון. כי זה לא היה מתקצב בשנת 2023. הגירעון ממשיך.

עו"ד אדהם ג'מל

אוהד, אבל עושה עשה משהו טוב. הוא לקח בחשבון שכולם נשארים.

עמיחי בן שלוש - ראש העיר עכו

מעלה הצבעה דו"ח רבעוני לשנת 2023 - רבעון מס' 4, הרצ"ב כנספח א'.

הצבעה:

בעד - 7.

נגד - אין.

נמנע - אין.

החלטה - מאושר פה אחד.

2. אישור פתיחת תב"רים, הרצ"ב כנספח ב'.

רו"ח מנחם נויפלד

אלו תב"רים שקיבלנו הרשאות לביצוע ממשרדי ממשלה בכל מיני תחומים. מקריא את רשימת התב"רים שצורפה להזמנת ועדת כספים. תב"ר מס' 3921 יורד מסדר היום.

אוהד שגב

מנחם, יש איזשהו תכנית עבודה להקמת שצפים חדשים או שזה על השוטף?

רו"ח מנחם נויפלד

יש תכנית ואיגור יוכל לתת מענה.

אוהד שגב

פיתוח והקמת גינן חדש, זה כסף אם אתה לוקח אותו מהקרנות, אתה צריך להתאים את זה ולא לקחת מהשוטף.

עו"ד איתמר סונינו

מה שאוהד מנסה לשאול, האם זה הקמת גינן חדש או תחזוק קיים?

רו"ח מנחם נויפלד

מה שידוע לי, זה עבודות הקמה.

אוהד שגב

השאלה מאוד פשוטה, האם זה כסף שאתם מעבירים לשוטף של הגינן או שזה כסף להקמת פארק חדש?

רו"ח מנחם נויפלד

יש לזה כתב כמויות. אולי זה מספר פארקים. אפשר לשאול את איגור/ שי.

אוהד שגב

אי אפשר להצביע עכשיו על תב"רים ובסוף מסתבר שאין תכנית שראש העיר לא יודע עליה או שלא טוב לראש העיר לעשות פארק כזה או אחר.

עמיחי בן שלוש - ראש העיר עכו

אני יודע לפחות על שני פארקים חדשים.

רו"ח מנחם נויפלד

לגבי תב"ר מס' 3869, יש כאן איזושהי "שיפטינג" של שיפוצים בחירום, הייתה לנו כוונה לקחת את פתיחת המקלטים מרחוק ממשרד השיכון. משרד השיכון לא אישר, למעשה אנחנו מחזירים את זה למה שהיה לפני כן.

עו"ד איתמר סונינו

מה זאת אומרת?

שגית בן גוזי

זה היה אמור להיות מהיטל השבחה, רצינו לתקצב ממשרד השיכון. משרד השיכון לא אישר ולכן, אנו חוזרים להיטל השבחה.

עו"ד כנרת הדר - יועמ"ש

כל הקדנציה הקודמת וכמעט כל ועדת כספים, אני מעירה על נושא זה. אתם לוקחים כסף מהיטלים וזה לא ברור על מה. אני מבקשת שתביאו תכנית, תסבירו על מה אתם מבקשים את הכסף.

עמיחי בן שלוש

אני מחזק את דברי היועמ"ש.

עמיחי בן שלוש - ראש העיר עכו

מעלה הצבעה אישור פתיחת תב"רים חדשים, הרצ"ב כנספח ב'.

הצבעה:

בעד - 6.

נגד - אין.

נמנע - 1, אוהד שגב.

החלטה - מאושר ע"י הרוב.

3. אישור ערבות לבנק לאומי לישראל בע"מ, למתן הלוואה ע"ס 350 אלש"ח לחברה למתנ"סים, עפ"י בקשתה של גב' אילה סיון-בן יוסף, מנכ"לית החברה למרכזים קהילתיים בעכו בע"מ במייל מיום 26/03/2024, הרצ"ב כנספח ג'.

עמיחי בן שלוש - ראש העיר עכו

מעלה הצבעה אישור ערבות לבנק לאומי לישראל בע"מ, למתן הלוואה ע"ס 350 אלש"ח לחברה למתנ"סים, עפ"י בקשתה של גב' אילה סיון-בן יוסף, מנכ"לית החברה למרכזים קהילתיים בעכו בע"מ במייל מיום 26/03/2024, הרצ"ב כנספח ג'.

הצבעה:

בעד - 7.

נגד - אין.

נמנע - אין.

החלטה - מאושר פה אחד.

עמיחי בן שלוש

ראש העיר

ויו"ר ועדת כספים

רו"ח מנחם נויפלד

מנהל מחלקת הנהלת חשבונות

מ"מ גזבר העירייה

נספח א'

עכו

משרד הפנים

דוח רבעוני לשנת 2023 לתקופה: רבעון 4, שנת 2023

זיהוי המסמך:


חתימת ראש הרשות:


חתימת הגזבר:

טופס 1 - תמצית מאזן

31.12.22	31.12.23
82,077	32,166
5,920	8,032
2,524	
90,521	40,198
4,306	4,481
75,356	75,356
79,662	79,837
48,111	48,161
50	(659)
48,161	47,502
5,971	6,638
5,971	6,638
224,315	191,474
16,139	18,743
84,821	84,838
5,169	668
106,129	104,249
29,100	11,869
75,356	75,356
63,855	
(50,125)	
224,315	191,474

נכסים

נכסים נזילים: קופה ובנקים
הכנסות מתוקצבות שטרם התקבלו
חייבים - תשלומים לא מתוקצבים
סה"כ רכוש שוטף
השקעות מיועדות לכסוי קרן לעבודות פיתוח
השקעות במימון קרנות מתוקצבות
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

גרעונות מימון זמניים
עודפי מימון זמניים
גרעון נטו

סה"כ נכסים

התחייבויות ועודפים

בנקים: משיכות יתר והלוואות
משדרי ממשלה
מוסדות שכר - הוצאות מתוקצבות שטרם שולמו
ספקים וזכאים (*) - הוצאות מתוקצבות שטרם שולמו
תקבולים לא מתוקצבים:
פקדונות, הכנסות מראש ואחרים
סה"כ התחייבויות שוטפות
קרן עבודות פיתוח ועודפים בתקציב הרגיל
קרנות בלתי מתוקצבות (3)
קרנות מתוקצבות
עודפים בתקציב הרגיל
עודף לראשית השנה
עודף (גרעון) בתקופת הדוח
סה"כ עודף מצטבר בתקציב הרגיל

העברת עודפי שנים קודמות לתקציב הרגיל (במינוס)

עודפים בתקציב הבלתי רגיל

עודפי מימון זמניים
גרעונות מימון זמניים

סה"כ התחייבויות ועודפים

(*) מתוך זה הפרשה בגין תביעות תלויות

טופס 2 - תקציב רגיל

סטיה מהתקציב ב%	סטיה מהתקציב	ביצוע מצטבר	תקציב יחסי לתקופה	תקציב שנתי * מאושר	
הכנסות					
0%	93	151,332	151,239	151,239	ארנונה כללית
69%	27	66	39	39	הכנסות ממכירת מים
27%	902	4,258	3,356	3,356	עצמיות חינוך
(1)%	(10)	1,071	1,081	1,081	עצמיות רווחה
4%	2,672	71,920	69,248	69,248	עצמיות אחר
2%	3,684	228,647	224,963	224,963	סה"כ עצמיות
(4)%	(3,209)	85,377	88,586	88,586	תקבולים ממשרד החינוך
3%	1,829	64,950	63,121	63,121	תקבולים ממשרד הרווחה
1%	154	10,679	10,525	10,525	תקבולים ממשלתיים אחרים
1%	313	44,313	44,000	44,000	מענק כללי לאיזון
(45)%	(7,671)	9,473	17,144	17,144	מענקים מיועדים
14%	2,635	21,127	18,492	18,492	תקבולים אחרים
(0)%	(2,265)	464,566	466,831	466,831	סה"כ הכנסות לפני כיסוי גרעון מצטבר והנחות בארנונה
11%	4,310	42,310	38,000	38,000	מענק לכיסוי גרעון מצטבר
0%	2,045	506,876	504,831	504,831	הנחות בארנונה (הכנסות) סה"כ הכנסות
הוצאות					
3%	3,203	110,511	107,308	107,308	הוצאות שכר כללי
(0)%	(584)	116,363	116,947	116,947	פעולות כלליות
1%	2,619	226,874	224,255	224,255	הוצאות רכישת מים סה"כ כלליות
10%	6,485	71,237	64,752	64,752	שכר עובדי חינוך
(13)%	(8,947)	60,689	69,636	69,636	פעולות חינוך
(2)%	(2,462)	131,926	134,388	134,388	סה"כ חינוך
6%	1,148	21,080	19,932	19,932	שכר עובדי רווחה
(2)%	(1,703)	70,031	71,734	71,734	פעולות רווחה
(1)%	(555)	91,111	91,666	91,666	סה"כ רווחה
(0)%	(398)	449,911	450,309	450,309	סה"כ הוצאות לפני פרעון מלוות, מימון, כיסוי גרעון מצטבר והנחות בארנונה
(32)%	(501)	1,086	1,587	1,587	פרעון מלוות מים וביוב
(11)%	(1,438)	11,151	12,589	12,589	פרעון מלוות אחרות
(14)%	(1,939)	12,237	14,176	14,176	סה"כ פרעון מלוות
(2)%	(43)	2,053	2,096	2,096	הוצאות מימון
(36)%	(528)	922	1,450	1,450	העברות והוצאות חד פעמיות
(1)%	(2,908)	465,123	468,031	468,031	סה"כ הוצאות לפני כיסוי גרעון מצטבר והנחות בארנונה
12%	4,294	41,094	36,800	36,800	העברה לכיסוי גרעון מצטבר
0%	1,386	506,217	504,831	504,831	הנחות בארנונה (הוצאות) סה"כ הוצאות
	659	659			עודף (גרעון)

טופס 3 - תקציב בלתי רגיל

שנה קודמת	תקופת הדוח	
		תקבולים בתקופת הדוח
		מלוות מהאוצר
7,000	7,730	מלוות מאחרים
		השתתפות משרדי ממשלה
2,510	5,225	משרד הפנים
341	1,835	משרד הבטחון
13,105	14,981	משרד החינוך
100	300	משרד הדתות
		משרד העבודה והרווחה
3,658	222	משרד איכות הסביבה
15,918	53,869	משרד הביטוי והשיכון
		משרד התשתיות
		משרד התיירות
1,431	1,011	משרד התחבורה
8,796	7,384	משרדים אחרים
45,859	84,827	סה"כ השתתפות משרדי ממשלה
		אחרים
		השתתפות בעלים
313	1,004	מקורות אחרים
15,429	18,510	העברה מקרנות הרשות
86,868	17,947	השתתפות תקציב רגיל
		השתתפות תבר"ים אחרים
		סגירת גרעונות סופיים בתב"רים
		סה"כ תקבולים
155,469	130,018	
		תשלומים בתקופת הדוח
		עבודות שבוצעו במשך השנה
118,791	136,643	הוצאות אחרות (תכנון, ציוד וכד')
9,512	16,674	העברת מלוות שנתקבלו לתקציב הרגיל
	7,730	העברת מלוות שנתקבלו להקטנת הגרעון
		העברה לקרנות פיתוח
		העברת עודפים לתבר"ים אחרים
128,303	161,047	סה"כ תשלומים
27,166	(31,029)	עודף (גרעון) בתקופת הדוח
243,947	335,869	תקבולים ותשלומים שנצברו לתחילת השנה
257,383	322,139	תקבולים שנצברו (תחילת שנה)
(13,436)	13,730	תשלומים שנצברו (תחילת שנה)
		יתרות זמניות נטו לתחילת השנה
335,869	400,809	תקבולים ותשלומים שנצברו לסוף התקופה
322,139	418,108	תקבולים שנצברו (סוף תקופה)
13,730	(17,299)	תשלומים שנצברו (סוף תקופה)
		עודף (גרעון) נטו
63,855	35,258	הרכב היתרה
50,125	52,557	עודפי מימון זמניים
13,730	(17,299)	גרעונות מימון זמניים
		עודף (גרעון) נטו
63,547	65,078	(*) לאחר נכחי השקעות בפרויקטים שנסגרו בתקופת הדוח
63,547	65,078	תקבולים (בנכחי פרויקטים שנסגרו)
		תשלומים (בנכחי פרויקטים שנסגרו)

טופס 5 - גביה וחייבנים

מ"ס סח"כ שנה קודמת	מ"ס שנה קודמת רבעון מקביל	מ"ס השנה עד רבעון זה	ארוונה סח"כ שנה קודמת	ארוונה שנה קודמת רבעון מקביל	ארוונה השנה עד רבעון זה
57,539	57,539	61,079	106,616	106,616	107,084
3,573	3,573	3,932	(5,061)	(5,061)	(2,389)
			9,368	9,368	7,518
			(795)	(795)	(1,449)
61,112	61,112	65,011	110,128	110,128	110,764
33	33	66	11,828	11,828	11,927
61,079	61,079	64,945	98,300	98,300	98,837
			181,559	181,559	195,026
			1,063	1,063	1,000
			(36,619)	(36,619)	(40,861)
			146,003	146,003	155,165
			137,219	137,219	139,405
			137,219	137,219	139,405
			8,784	8,784	15,760
			107,084	107,084	114,597
61,079	61,079	64,945	11%	11%	11%
0%	0%	0%	94%	94%	90%
			75%	75%	71%
			75%	75%	71%
0%	0%	0%	58%	58%	57%

גביית פיגורים

יתרת פיגורים רואלים לתחילת השנה

חיוב / זיכוי נסיף

העברה לחובות מסופקים (במניס)

חיובים במהלך התקופה כולל ריבית והצמדה

החזרת ופטורים (במניס)

מחיקת חובות בתקופת הדוח (במניס)

סח"כ יתרת פיגורים לגבייה

גבייה בגין פיגורים

יתרת פיגורים בגין שנים קודמות

גביית שוטפת

חיוב תקופתי שוטף מצטבר

חיוב/זיכוי נסיף כולל ריבית והצמדה

החזרת ופטורים (במניס)

מחיקת חובות (במניס)

סח"כ חיוב תקופתי לגבייה

גבייה מראש

גבייה שוטפת

סח"כ גבייה שוטפת

יתרת פיגורים לתקופה

יתרת פיגורים כוללת לסוף התקופה

% גבייה מהפיגורים (בנכונות החזרת)

% סח"כ גבייה שוטפת מסח"כ חיוב תקופתי (בנכונות החזרת)

% גבייה שוטפת מסח"כ חיוב תקופתי - כולל החזרת

% סח"כ גבייה שוטפת מסח"כ חיוב תקופתי - כולל החזרת

% גבייה כוללת מסח"כ חיוב לגבייה

כמות מים שניתנת מאושרת באלפי מ"ק
כמות מים שרכשה / הופקה באלפי מ"ק
כמות מים שנמכרה / חויבה באלפי מ"ק
פחת באלפי מ"ק
אחוז (%) הפחת

עמוד 7 מתוך 10

מספר ביקורת:

טופס 6 - ארנונה

ס"ח"כ חיוב שנת באלפי ₪	השנוי ב %	תעריף משוקלל שנה קודמת בש"ח	תעריף משוקלל בש"ח שנה נוכחית	תעריף שחייב מיינומום בש"ח	תעריף שחייב מקסימום בש"ח	ס"ח"כ שטח השנה במ"ר / דונם	סוג הנכס
99,102	3%	47	49	37	69	2,037,269	מבני מגורים
38,569	4%	131	136	75	309	283,235	משרדים שרותים ומסחר
3,961	4%	1,217	1,261	313	1,395	3,140	בנקים
20,950	16%	72	84	27	140	250,612	תעשייה
2,753	(5)%	97	93	42	102	29,751	בתי מלון
4,472	5%	80	84	51	84	53,364	מלאכה
59			0		16	1,231,844	אדמה חקלאית (לדונם)
14,555	509%	3	18	18	19	797,312	קרקע תפוסה (לדונם)
988	(21)%	2	2		8	625,628	קרקע במפעל עתיר שטח (לדונם)
1,588	4%	18	19	19	19	84,550	חניונים
							מבנה חקלאי
							נכסי מדינה
11,630	4%	104	108		170	107,923	נכסים אחרים
198,627						5,504,628	ס"ח"כ
ס"ח"כ חיוב באלפי ₪	השנוי ב %	תעריף משוקלל שנה קודמת	תעריף משוקלל שנה נוכחית	תעריף שחייב מיינומום	תעריף שחייב מקסימום	ס"ח"כ שטח השנה במ"ר	אזורי תעשייה משותפים
							בניכר/תוספת חיוב ארנונה בגין אזורי תעשייה משותפים

טופס 8 - בעלי שוכר גבוה									
ת.ז.	דריג	דרגה	שכר משולב	תוספות שכר	עבודה נוספת	החזר הוצאות	הפרשים	סר"כ שכר המלצת המלצת	עלות הפ המלצת
מנוכל גזבר ייעמשי מבקר פנים מהנדסת חניר סמנכ"ל ראשת מנהל חינוך מנהל אגף נוער וצעירים ממונה הכנסות ונכסים ראשת מנהל קשרי קהילה			448,500			16,104		464,604	186,087
			426,072			15,298		441,370	174,909
			426,072			15,298		441,370	174,174
			403,656			14,494		418,150	167,476
			401,787			14,416		416,203	167,666
			358,800			69,312		428,112	147,636
			358,800			17,412		376,212	140,174
			313,956			60,745		374,701	132,857
			313,956			57,515		371,471	127,565
			340,954			16,768		357,722	133,211

נספח ב'

פתיחת תברים
מועצה 2 לשנת 2024
נתונים באלש"ח

מס' תב"ר	שם התב"ר	מחלקה	הכנסות	סכום	הוצאות	סכום	תב"ר קיים
3916	הצטיידות חדר כושר מתנס בית העם	רווחה	ביטוח לאומי	300	רכש	354	
			השתתפות בעלים - מתנס	54			
			סה"כ	354	סה"כ	354	
3917	הנגשה אקוסטית גן ניצנים	חינוך	משרד החינוך	30	קבלניות	30	
			סה"כ	30	סה"כ	30	
3918	פיתוח והקמה גיבון חדש	תפעול	שצפ	1,300	קבלניות	1,300	
			סה"כ	1,300	סה"כ	1,300	
3869	שיפוצים בחירום למקלטים משותפים	הנדסה	משבש	-1,500	קבלניות	-1,500	3,686
			סה"כ	2,186	סה"כ	2,186	
3919	הסדרת מפרצים ותחנות אוטובוס	הנדסה	תחבורה	420	קבלניות	420	
			סה"כ	420	סה"כ	420	
3920	שיפוץ בית עלמין נוצרי	הנדסה	משרד הפנים	295	קבלניות	295	
			סה"כ	295	סה"כ	295	
3921	כיסוי עלויות פרישה	כספים	קרן עודפי תבר	2,000	שכר	2,000	
			סה"כ	2,000	סה"כ	2,000	

95/21.

נספח ג'

אתי בוקבזה

מאת:
נשלח:
אל:
עותק:
נושא:

אילה סיון-בן יוסף <ayalasby@matnasim.org.il>
יום שלישי 26 מרץ 2024 10:56
ראובן ויצמן-גזבר העירייה
זקלין אביטן; אתי בוקבזה
הלוואה למרכז הקהילתי

חשיבות:

גבוהה

שלום רב ראובן
בהמשך לשיחתנו

בקרב מאד אנחנו עתידים לפתוח חדר כושר חדש וייחודי לאנשים עם וללא מגבלה.
חדר הכושר יחליף את הקיים, ויהיה משוכלל, חדשני ומותאם.

לצורך כך נצטרך לרכוש ציוד חדש בשווי כמליון ₪:
כספי המימון הם מתוך:

- ✓ תקציב שאושר על ידי הביטוח הלאומי (כ-300,000 ₪) ויועבר לאחר דיווח דרך העירייה.
- ✓ הלוואת קרן שקיבלנו מהחברה למתנ"סים הארצית – קרן גרוסמן (כ-180,000 ₪)
- ✓ הלוואה שאנחנו מבקשים לקחת מבנק לאומי בסך של 350,000 ₪ (לכ-3 עד 4 שנים)
- ✓ הייתרה במימון שלנו.

לצורך אישור ההלוואה על ידי בנק לאומי, הם דורשים ערבות עיריית עכו.

נשמח לעזתרכם על מנת שנכל לקדם את הרכישה.

לרשותכם בכל בקשה או שאלה נוספת

זקלין ואילה

אילה סיון-בן יוסף, מנכ"לית
החברה למרכזים קהילתיים בעכו בע"מ (חל"צ)
רח' אברהם בן שושן 72, עכו
טל: 04-6753001
פקס: 04-9918101



בנק לאומי לישראל בע"מ, סניף עכו, רחוב החרושת 2 עכו

טל' 076-8696055, פקס 077-8083641

תאריך: 26/03/24

לכבוד,

החברה למרכזים קהילתיים בעכו בע"מ

לבקשתכם, ולצרכי אינדיקציה בלבד, הרינו להודיעכם, כי אילו הייתם מבקשים מאיתנו היום אשראי כפי המפורט בהמשך (להלן: "האשראי"), ואילו אנו היינו נותנים את הסכמתנו להעמדת האשראי בחשבון על שמכם בסניף עכו בבנק לאומי לישראל בע"מ (להלן: "הבנק").

אזי שיעור הריבית על האשראי נכון למועד מכתב זה (אילו האשראי היה מועמד היום) היה כדלקמן:

סוג האשראי	סכום האשראי	מסלול	תקופה	שיעור הריבית	סוג תשלומים (קריטריון)
הלוואה לז"א	350,000 ₪	ריבית משתנה על בסיס פריים	4 שנים	P + 1	חודשי (קריטריון ריבית)

מובהר בזאת כי הנ"ל בכפוף לקבלה והצגת אישור ממונה להלוואה וכמו כן שעבוד הכנסות העירייה לטובת הבנק.

האמור לעיל הינו נכון למועד מכתב זה, ומתייחס לשיעורי הריבית על האשראי, אילו האשראי היה מועמד היום.

להסרת ספק מובהר, כי שיעורי הריבית המחייבים בקשר עם אשראים כלשהם שיועמדו (אם יועמדו) לכם בבנק יהיו כפי שיוסכם בין הבנק לביניכם בטרם העמדת כל אשראי. כל יתר תנאי כל אשראי יהיו כמקובל בבנק בעת העמדת אותו אשראי, לגבי אשראים מאותו סוג.

אין באמור לעיל משום מידע ממצה לגבי תנאי אשראי כלשהו.

כמו כן מובהר בזה, כי מכתב זה אינו מהווה התחייבות ו/או הצהרת כוונות כלשהי לעצם העמדת האשראי ו/או לשיעור הריבית עליו ו/או כל התחייבות אחרת מצידנו וכי אם תפנו אלינו בבקשה לקבלת אשראי, תישקל בקשתכם על ידי הגורמים המוסכמים בבנק אשר יחליטו, על פי שיקול דעתם הבלעדי, אם להיענות לה אם לאו, ובאילו בטחונות, תנאים, דרישות ואישורים.

אין באמור כדי לגרוע ממסמכים אחרים שחתמתם לנו.

בכבוד רב
בנק לאומי לישראל בע"מ
סניף עכו
6705
תאריך: 26/03/24

רשימת ועדות (חובה) מועצת העיר ה-16

ועדת הנהלה

תפקידי הוועדה:

לייעץ לראש העירייה בכל הנוגע לביצוע תפקידיו, והיא משמשת ועדה לכל עניין שאינו בתחום סמכותה של ועדה אחרת, קבועה או ארעית.

חברי הוועדה:

מס' סד'	שם סיעה	שם פרטי ומשפחה	תפקיד	פלאפון
1	חי	עמיחי בן שלוש	ראש העיר ויו"ר ועדת הנהלה	050-6678444
2	חי	עו"ד איתמר סונינו	מ"מ וסגן יו"ר ועדת הנהלה	050-6817738
3	חי	חנן בן חמו	חבר ועדה	050-6480760
4	חי	גנאדי אקלצ'ק	חבר ועדה	054-7890420
5	ט	רפאל לוזון	חבר ועדה	050-8619851
6	שס	נתנאל אלפלס	חבר ועדה	054-2088889
7	שס	דוד בנסל	חבר ועדה	052-4643147
8	נ	יוסף טנטורי	חבר ועדה	054-7131593
9	נ	אוסאמה עבד אל פתאח	חבר ועדה	052-8191110
10	עכא	עו"ד אדהם ג'מל	חבר ועדה	052-3863969
11	עכא	אשרף עאמר	חבר ועדה	054-2565601
12	עכא	עאישה מורסי	חברת ועדה	052-3245825



ועדת כספים

תפקיד הוועדה:

לייעץ למועצה בכל ענייני הכספים של העירייה.

חברי הוועדה:

מס' סד'	שם סיעה	שם פרטי ומשפחה	תפקיד	פלאפון
1	חי	עמיחי בן שלוש	ראש העיר ויו"ר ועדת כספים	050-6678444
2	חי	עו"ד איתמר סונינו	מ"מ וסגן יו"ר ועדת כספים	050-6817738
3	פז	אוהד שגב	חבר ועדה	052-3863906
4	ט	רפאל לוזון	חבר ועדה	050-8619851
5	נ	יוסף טנטורי	חבר ועדה	054-7131593
6	שס	נתנאל אלפלס	חבר ועדה	054-2088889
7	עכא	עו"ד אדהם ג'מל	חבר ועדה	052-3863969

ועדת מכרזים

תפקיד הוועדה:

לבדוק הצעות מחירים המוגשות לעירייה בעקבות פרסום מכרז ולהמליץ לפני ראש העירייה על ההצעה שלדעת הוועדה ראויה לאישור.

חברי הוועדה:

מס' סד'	שם סיעה	שם פרטי ומשפחה	תפקיד	פלאפון
1	עכא	עו"ד אדהם ג'מל	יו"ר ועדת מכרזים	052-3863969
2	חי	חנן בן חמו	חבר ועדה	050-6480760
3	חי	עו"ד איתמר סונינו	חבר ועדה	050-6817738
4	חי	קטי בלומברג קגן	חברת ועדה	050-9815102
5	שס	דוד בנסל	חבר ועדה	052-4643147
6	נ	יוסף טנטורי	חבר ועדה	054-7131593
7	פז	ויקטור אלון	חבר ועדה	050-9000002



ועדת רכש ובלאי

תפקידי הוועדה:

אישור ביצוע רכישות לעירייה, רישומן וגריעתן.

חברי הוועדה:

מס' סד'	שם פרטי ומשפחה	תפקיד	פלאפון
1		מנכ"ל העירייה	
2	ראובן ויצמן	גזבר העירייה	052-5903373
3	עו"ד כנרת הדר	יועמ"ש העירייה	052-3863950

ועדת מל"ח

תפקידי הוועדה:

הכנת המשק לשעת חירום והפעלתו בשעת חירום.
הוועדה תקיים ישיבותיה בדלתיים סגורות

חברי הוועדה:

מס' סד'	שם סיעה	שם פרטי ומשפחה	תפקיד	פלאפון
1	חי	עמיחי בן שלוש	ראש העיר ויו"ר ועדת מל"ח	050-6678444
2	חי	עו"ד איתמר סונינו	חבר ועדה	050-6817738
3	חי	גנאדי אקלצ'ק	חבר ועדה	054-7890420
4	שס	נתנאל אלפלס	חבר ועדה	054-2088889
5	נ	יוסף טנטורי	חבר ועדה	054-7131593
6	עכא	אשרף עאמר	חבר ועדה	054-2565601
7	פז	ויקטור אלון	חבר ועדה	050-9000002



ועדת בטחון

תפקיד הוועדה:

לייעץ ולסייע למשטרה בעניין המשמר האזרחי.

חברי הוועדה:

מס' סד'	שם סיעה	שם פרטי ומשפחה	תפקיד	פלאפון
1	חי	עמיחי בן שלוש	ראש העיר ויו"ר ועדת בטחון	050-6678444
2	חי	גנאדי אקלצ'ק	חבר ועדה	054-7890420
3	שס	דוד בנסל	חבר ועדה	052-4643147
4	עכא	אשרף עאמר	חבר ועדה	054-2565601
5	נ	יוסף טנטורי	חבר ועדה	054-7131593
6	ט	רפאל לוזון	חבר ועדה	050-8619851
7	פז	ויקטור אלון	חבר ועדה	050-9000002
8			נציג שר הבטחון, שימנה מפקד הג"א מחוזי;	
9			נציג שר החינוך, שימנה מנהל הלשכה המחוזית של המשרד;	
10			נציג השר לביטחון לאומי, שימנה מפקד משטרת המחוז	

ועדה לענייני ביקורת

תפקידי הוועדה:

לדון בכל דו"ח של מבקר המדינה ושל נציב תלונות הציבור על הביקורת בעירייה, בכל דו"ח של משרד הפנים על העיריה ובכל דו"ח של מבקר העירייה, ולעקוב אחרי תיקון הליקויים שהעלתה הביקורת. הוועדה רשאית לדון בכל דו"ח ביקורת אחר על העירייה שהוגש לפי דין. על הוועדה להגיש למועצה את סיכומיה והצעותיה.

חברי הוועדה:

מס' סד'	שם סיעה	שם פרטי ומשפחה	תפקיד	פלאפון
1	פז	ענבל גל	יו"ר ועדה לענייני ביקורת	050-2461010
2	פז	ויקטור אלון	חבר ועדה	050-9000002
3	חי	קטי בלומברג קגן	חברת ועדה	050-9815102



ועדת הנחות בארנונה

תפקידי הועדה:

לתת הנחה מארנונה למחזיק נזקק ולמחזיק בנכס חדש וריק וכן לדון בבקשות למחיקת סכום המגיע לעירייה לפי סעיף 339 לפקודה, שאינו ארנונה, ולהגיש המלצותיה לשר.

חברי הועדה:

מס' סד'	שם סיעה	שם פרטי ומשפחה	תפקיד	פלאפון
1	שס	נתנאל אלפלס	יו"ר ועדת ארנונה	054-2088889
2	עכא	עו"ד אדהם ג'מל	מ"מ יו"ר ועדת ארנונה	052-3863969
3	פז	ויקטור אלון	חבר ועדה	050-9000002
4		ראובן ויצמן	גזבר העירייה או מי שהוסמך על ידו מבין עובדי העירייה;	052-5903373
5		עדי מקל או מי מטעמה	ראש מינהל הרווחה או מי שהוסמך על ידה מבין עובדי העירייה;	052-5602843
6		אורטל רפאל	מנהל מחלקת הגביה או מי שהוסמך על ידו מבין עובדי העירייה;	054-2610686
7		עו"ד כנרת הדר	היועצת המשפטית לעירייה, או עורך דין ממושרדה	052-3863950

ועדה לקליטת עליה

תפקידי הועדה:

לטפל בכל עניין הנוגע לקליטתם של התושבים שעלו לישראל אחרי 1.1.1990.

חברי הועדה:

מס' סד'	שם סיעה	שם פרטי ומשפחה	תפקיד	פלאפון
1	פז	זאב נוימן	יו"ר ועדת קליטת עליה	052-3863951
2	חי	גנאדי אקלצ'יק	סגן יו"ר ועדת קליטת עליה	054-7890420
3	פז	ענבל גל	חברת ועדה	050-2461010
4	ט	רפאל לוזון	חבר ועדה	050-8619851
5	חי	קטי בלומברג קגן	חברת ועדה	050-9815102

עיריית עכו בלדיה עכו

ויצמן 35, ת.ד. 2007, עכו 2412001 | טלפון 04-9956000, פקס 04-9956161 | מוקד עירוני *4911

فايتسمان 35, ص.ب. 2007, عكا 2412001 | تل: 04-9956000, فاكس: 04-9956161 | مركز الطوارئ *4911

www.akko.muni.il | moked106@akko.muni.il



ועדת בטיחות בדרכים

תפקידי הוועדה:

ליזום ולתכנן פעילות בתחומים הנוגעים לבטיחות בדרכים.
הוועדה תגיש לאישור המועצה את תכניותיה ותפקח על ביצוע התכניות המאושרות.

חברי הוועדה:

מס' סד'	שם סיעה	שם פרטי ומשפחה	תפקיד	פלאפון
1	חי	עו"ד איתמר סונינו	יו"ר ועדת בטיחות בדרכים	050-6817738
2	ט	רפאל לוזון	חבר ועדה	050-8619851
3	עכא	עו"ד אדהם גימל	חבר ועדה	052-3863969
4	שס	נתנאל אלפלס	חבר ועדה	054-2088889
5	עכא	אשרף עאמר	חבר ועדה	054-2565601
6	פז	ויקטור אלון	חבר ועדה	050-9000002
7			מהנדסת העיר או מי שהוסמך על ידה מבין עובדי העירייה;	
8			ראש מינהל החינוך או מי שהוסמך על ידה מבין עובדי העירייה;	
			בעלי תפקידים אחרים בעירייה, כפי שיקבע רה"ע	
9			נציג שר התחבורה, שימנה שר התחבורה;	
10			נציגי גופים העוסקים בבטיחות בדרכים	
11			נציגי השכונות המצויות בתחום העירייה,	
12			נציג השר לביטחון לאומי שימנה מפקד המרחב שבתחום סמכותו נמצאת העיר עכו.	



ועדה לקידום מעמד הילד

תפקידי הוועדה:

ליזום ולתכנן פעילות לקידום מעמד הילד ובני הנוער, להגן עליהם ולהבטיח את זכויותיהם, לרבות מימוש עקרונות של טובת הילד, אי אפליה, הזכות להתפתחות בתנאים נאותים וזכותם של ילדים ובני נוער להשמיע את דעתם ולהשתתף בצורה נאותה בקבלת החלטות הנוגעות לענייניהם.

חברי הוועדה:

מס' סד'	שם סיעה	שם פרטי ומשפחה	תפקיד	פלאפון
1	עכא	עאישא מורסי	יו"ר ועדה לקידום מעמד הילד	052-3245825
2	נ	אוסאמה עבד אל פתאח	חבר ועדה	052-8191110
3	חי	קטי בלומברג קגן	חברת ועדה	050-9815102
4	שס	דוד בנסל	חבר ועדה	052-4643147
5	פז	ענבל גל	חברת ועדה	050-2461010
6		אורית אסייג	ראש מינהל החינוך ;	052-6189852
7		עדי מקל	ראש מינהל הרווחה ;	052-5602843
8			אחד ממנהלי בתי הספר בעיר ;	
9			נציג ארגון המורים העל-יסודיים ;	
10			נציג ארגון מורי אגודת ישראל, אם בעיר פועל מוסד חינוך שמוריו חברים בארגון ; ("מוסד חינוך" = מוסד חינוך חובה כמשמעותו בחוק לימוד חובה, תשי"ט-1949 ;	
11			נציג הסתדרות המורים ;	
12			יושב ראש מועצת התלמידים העירונית ;	
13			יושב ראש ועד ההורים העירוני ;	
14			מפקד תחנת המשטרה בעכו ;	
15			נציג תנועות הנוער בעיר ;	
16			נציג ארגון התנדבותי שענינו קידום עניני ילדים ונוער ;	
17			חברים נוספים שתקבע המועצה	



הועדה להנצחת זכרם של נרצחי פעילות טרור

תפקיד הוועדה:

ליזום ולתכנן דרכי הנצחה ופעולות הנצחה לתושבי העיר שנרצחו בעקבות פעילות טרור.

חברי הוועדה:

מס' סד'	שם סיעה	שם פרטי ומשפחה	תפקיד	פלאפון
1	פז	ענבל גל	יו"ר הועדה להנצחת זכרם של נרצחי פעילות טרור	050-2461010
2	שס	נתנאל אלפלס	חבר ועדה	054-2088889
3	ט	רפאל לוזון	חבר ועדה	050-8619851
4			נציג ציבור	
5			נציג ציבור	
6			נציג ציבור	
7			בן משפחה של נרצח פעילות טרור	
8			בן משפחה של נרצח פעילות טרור	
9			בן משפחה של נרצח פעילות טרור	



ועדת החינוך

תפקידי הועדה:

ליזום ולתכנן פעילות בתחומים הנוגעים לחינוך.
הוועדה תגיש לאישור המועצה את תכניותיה ותעקוב אחר ביצוע התכניות המאושרות,
כן תייעץ הוועדה למועצה בתחומים כאמור.

חברי הועדה:

מס' סד'	שם סיעה	שם פרטי ומשפחה	תפקיד	פלאפון
1	חי	עו"ד איתמר סונינו	יו"ר ועדת חינוך	050-6817738
2	נ	אוסאמה עבד אל פתאח	חבר ועדה	052-8191110
3	ט	רפאל לוזון	חבר ועדה	050-8619851
4	שס	נתנאל אלפלס	חבר ועדה	054-2088889
5	עכא	עאישה מורסי	חברת ועדה	052-3245825
6	פז	ענבל גל	חברת ועדה	050-2461010
7	חי	חנן בן חמו	חבר ועדה	050-6480760
8			נציג של בית ספר שבתחום שיפוטה של העיריה, שהוא מנהל בית ספר או סגנו, מבית ספר שניתן בו חינוך יסודי שייבחר על ידי הסתדרות המורים,	
9			נציג של בית ספר שבתחום שיפוטה של העיריה, שהוא מנהל בית ספר או סגנו, מבית ספר שניתן בו חינוך על-יסודי שייבחר על ידי ארגון המורים העל-יסודיים;	
10			נציג ועד ההורים העירוני;	
11			יושב ראש מועצת התלמידים העירונית, ואולם אם אין הוא זכאי להצביע בבחירות לעירייה, תבחר מועצת התלמידים העירונית נציג אחר במקומו הזכאי להצביע בבחירות כאמור.	

ועדת איכות הסביבה

תפקיד הועדה:

ליזום ולתכנן פעילות בתחומים הנוגעים לשמירה על איכות הסביבה ולהבטחת פיתוח ושימוש בני קיימא של הסביבה.
הוועדה תגיש לאישור המועצה את תכניותיה ותעקוב אחר ביצוע התכניות המאושרות.

חברי הוועדה:

מס' סד'	שם סיעה	שם פרטי ומשפחה	תפקיד	פלאפון
1	חי	גנאדי אקלצ'ק	יו"ר ועדת איכות הסביבה	054-7890420
2	עכא	עאישא מורסי	חברת ועדה	052-3245825
3	נ	יוסף טנטורי	חבר ועדה	054-7131593
4	פז	זאב נוימן	חבר ועדה	052-3863951
5			עובד בכיר שהוא האחראי לתחום איכות הסביבה בעירייה;	
6			נציג ציבור תושב העיר שתבחר המועצה בהתייעצות עם ארגונים מקומיים שעניינם בשמירת איכות הסביבה ובאין ארגון מקומי, יבחר הנציג בהתייעצות עם ארגון ארצי	
7			נציג ציבור תושב העיר שיבחרו ארגונים מקומיים שעניינם בשמירת איכות הסביבה, ובאין ארגון מקומי, יבחר הנציג על ידי ארגון ארצי;	
מוזמנים נוספים				
8			נציג ארגון ארצי	
9			נציג השר להגנת הסביבה.	



ועדה למאבק בנגע הסמים המסוכנים

תפקידי הוועדה:

ליזום ולתכנן פעילות לקידום טיפול מקיף במאבק בנגע הסמים המסוכנים, לגבי מניעה, שיקום וטיפול, לרבות טיפול בהשלכות הנובעות מהתמכרות לסמים וכן חינוך והסברה, בין השאר, לעניין הדין בשימוש בסמים.
הוועדה תגיש לאישור המועצה את תכניתיה ותעקוב אחר ביצוע התכניות המאושרות.

חברי הוועדה:

מס' סד'	שם סיעה	שם פרטי ומשפחה	תפקיד	פלאפון
1	פז	ענבל גל	יו"ר ועדה למאבק בנגע הסמים המסוכנים	050-2461010
2	עכא	אשרף עאמר		054-2565601
3	נ	אוסאמה עבד אל פתאח		052-8191110
4	חי	חנן בן חמו		050-6480760
5		עדי מקל	ראש מינהל הרווחה;	052-5602843
6		אורית אסייג	ראש מנהל חינוך;	052-6189852
7			נציג ציבור	
8			נציג ציבור;	
9			מנהל בית ספר בתחום שיפוטה של העיריה, שניתן בו חינוך על-יסודי, שתמנה ראש מינהל חינוך;	
10			נציג הרשות הלאומית לביטחון קהילתי, שימנה מנהל הרשות.	
11		שולה אזולאי	המנהל היישובי לביטחון קהילתי (בשמו הקודם מנהל יישובי למאבק	052-3863879



ועדה למיגור אלימות

תפקיד הוועדה:

לאסוף ולנתח נתונים הנוגעים למעשי האלימות, העבריינות והפשעה בתחום העירייה, לבחון את התכניות הקיימות להתמודדות עם מעשים אלה ולגבש תכניות חדשות. הוועדה תגיש לאישור המועצה את תכניתיה ותעקוב אחר ביצוע התכניות המאושרות.

חברי הוועדה:

מס' סד'	שם סיעה	שם פרטי ומשפחה	תפקיד	פלאפון
1	חי	עמיחי בן שלוש	יו"ר ועדה למיגור אלימות	050-6678444
2	נ	יוסף טנטורי	חבר ועדה	054-7131593
3	פז	ויקטור אלון	חבר ועדה	050-9000002
4			מנכ"ל העירייה;	
5		אורית אסיג	ראש מינהל החינוך;	052-6189852
6		יבגני לובוטינסקי	מנהל אגף הפיקוח בעירייה;	052-6151476
7		ולדי דוד רבינוביץ'	מנהל הביטחון בעירייה;	052-6189841
8		עדי מקל	ראש מינהל הרווחה;	052-5602843
9		ישראלה בביץ	היועצת לענייני אזרחים ותיקים בעירייה;	052-5594871
10		שולה אזולאי	המנהל היישובי לביטחון קהילתי (בשמו הקודם מנהל יישובי למאבק באלימות, בסמים ובאלכוהול)	052-38963879
11			נציג אחד או יותר של משטרת ישראל, כפי שיקבע מפקד המרחב שבתחום סמכותו נמצאת העירייה;	
12			חברים נוספים ובין השאר נציגי ארגונים העוסקים בזכויות נפגעי עבירה.	
13			נציג הרשות הלאומית לביטחון קהילתי שימנה מנהל הרשות.	



ועדת מכרזים לבחירת בכירים

תפקיד הוועדה:

בחירת עובדים למשרות המנויות בתוספת החמישית (מנהל כללי; מהנדס; רופא וטרינר; היועץ המשפטי; ראש מינהל חינוך; מבקר; גזבר).
החלטת הוועדה תבוא לאישור המועצה או רה"ע (במקרה של מינוי מנכ"ל).

חברי הוועדה:

מס' סד'	שם סיעה	שם פרטי ומשפחה	תפקיד	פלאפון
1	חי	עמיחי בן שלוש	יו"ר ועדת מכרזים לבחירת בכירים	050-6678444
2	חי	עו"ד איתמר סונינו	חבר ועדה	050-6817738
3	פז	אוהד שגב	חבר ועדה	052-3863906
4			מנכ"ל העירייה	
5			נציג שימנה השר, שהוא בעל תפקיד מקביל בעירייה אחרת לתפקיד הנדון במכרז	
מוזמנים נוספים				
	עו"ד כנרת הדר	יועמ"ש העירייה		052-3863950



ועדת שימור אתרים

תפקידי הוועדה:

להכין רשימה של אתרים בתחומה שלדעתה ראוי לשמרם ולשנותה מעת לעת. לייצץ למועצת העיר ולוועדה המקומית בכל ענין הנוגע לשימורם של אתרים, וכן רשאית היא לייצץ לוועדה המחוזית, אם נתבקשה על ידה לעשות כן. לדרוש, בנסיבות מסוימות מבעלים של אתר המיועד לשימור לבצע עבודות אחזקה באתר.

חברי הוועדה:

מס' סד'	שם סיעה	שם פרטי ומשפחה	תפקיד	פלאפון
1	חי	רפאל לוזון	יו"ר ועדת שימור אתרים	050-8619851
2	נ	יוסף טנטורי	חבר ועדה	054-7131593
3	עכא	עו"ד אדהם ג'מל	חבר ועדה	052-3863969
4	פז	אוהד שגב	חבר ועדה	052-3863906
5			עובד הרשות הבקיא בענייני תכנון ובנייה	
6			מי שמצוי בנושא שימור מבנים ואתרי התיישבות	
מוזמנים נוספים				
1	אדר' רות רוטנשטרייך	מהנדסת העיר		050-2483429
2		מתכנן המחוז		





כ"ב אדר ב תשפ"ד
01/04/2024

לכבוד
חברי מועצת העיר עכו

שלום רב,

הנדון: התאמת שטח השיפוט של העיר למרחב התכנון עכו

מינהל התכנון מבקש לבצע תיקון כולל לפערים הקיימים בין גבולות השיפוט המוניציפאליים של הרשויות לבין מרחבי התכנון של הוועדות המקומיות והמרחביות במחוז צפון במטרה לייצר, ככל הנדרש, התאמה בין גבולות השיפוט לבין מרחבי התכנון.

ההתאמה בין גבול השיפוט של עכו לבין מרחב התכנון עליו אחראית הועדה המקומית עכו דרושה לעירייה ולוועדה המקומית על מנת לקדם תכנון ולהנות מהיטלי השבחה עבור כלל שטח העיר.

בהתאם לסעיפים 13(א) ו-16(א) לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965 לצורך ביצוע ההתאמה נדרשת היועצות עם הרשויות המקומיות אצל קיימים פערים בנושא. לצורך קיום חובת היועצות נדרשת עמדת מליאת מועצת הרשות המקומית לעניין הפערים הקיימים בין שטח השיפוט של עכו למרחב התכנון שלה.

מרחב התכנון של העיר עכו עודכן בפעם האחרונה ב-30 למרץ 2017 (רצ"ב הפרסום ברשומות ומפת מרחב התכנון). העדכון בוצע בהתאם לשינוי בשטח השיפוט של העיר שנחתם בידי שר הפנים ב-8 בנובמבר 2016. הרחבת שטח התכנון כללה שטחים לעומק חוף הים וכן את שטח שערי עכו (תמ"ל 1042) ללא השטח שמדרום לכביש 85.

שטח השיפוט של העיר עכו עודכן לאחרונה ב-8 לדצמבר 2020 בהחלטת שר הפנים ובהמלצת ועדת גבולות גליל מערבי. במסגרת החלטה זו הועברו שני מתחמים, הכלולים בתכנית "שערי עכו" (תמ"ל 1042) משטח השיפוט של מטה אשר לשטח השיפוט של עכו:

1. שטח בגודל 593.15 דונם מדרום לכביש 85 שאמור להבנות בו מרכז תחבורה עבור העיר עכו עם תחנת רכבת נוספת וכן שטח שכולל שטח למוסדות רווחה שאמורים לעבור למתחם מהמרקם הוותיק של העיר. בשטח הוכרז כי תהיה חלוקה הכנסות בין עכו למטה אשר בשיעור 47.5% לכל רשות, לאחר העברת 5% מסך גביית הארנונה לעיריית עכו עבור תפעול, ניהול שוטף ואחזקת המתחם. כמו כן, תתקיים במתחם חלוקת הכנסות שווה בשווה מהיטלי השבחה בין הועדה המקומית עכו והוועדה המקומית מטה אשר. תשריט אזור חלוקת הכנסת בתחום העיר עכו נחתם ב-28.05.22 (מצורף למכתב זה).

2. שטח בגודל 7.55 דונם ביעוד מתקנים הנדסיים עליו אמורה לקום תחנת משנה של חברת חשמל שתשרת את מתחם שערי עכו.

עיריית עכו بلدية عكا

ויצמן 35, ת.ד. 2412001, עכו 2007 | טלפון 04-9956000, פקס 04-9956161 | מוקד עירוני 04-9911
البلدية 35، ب.د. 2412001، عكا 2007 | تليفون 04-9956000، فاكس 04-9956161 | مركز البلديات 04-9911
www.akko.muni.il | moked106@akko.muni.il



תשריט גבול השיפוט העדכני של העיר נחתם בתאריך 31 במאי 2021 ע"י שר הפנים (מצ"ב). לאחר אישור גבול השיפוט העדכני של העיר, לא עודכן מרחב התכנון של הועדה המקומית עכו.

מטרת הדיון במועצה היא בקשה להתאמה מלאה של מרחב התכנון לשטח השיפוט העדכני של העיר כמסומן במפה מספר 1.

המלצתנו כאמור היא עדכון מרחב התכנון של הועדה המקומית כך שיתאם במלואו לשטח השיפוט של העיר לצורך

קידום תכנון בכלל שטח העיר ושימוש בהיטלי ההשבחה בהתאם לחלוקת ההכנסות שקבעה ועדת הגבולות.

לאחר אישור מועצת העיר יובא הנושא לדיון בוועדה מחוזית צפון ואז לאישור במועצה הארצית לתכנון ובנייה. לאחר אישור המועצה הארצית יונפק תיקון לצו התכנון והבנייה למרחב התכנון עכו ויפורסם ברשומות.

בכבוד רב,

אדר' רות רוטנשטריך
מהנדסת העיר

העתקים:

עו"ד כנרת הדר, יועמ"ש
אלכס צירלין, מנהל אגף רישוי ומזכיר הועדה המקומית
אדר' אופק בסודו וקנין, מנהלת תחום תכנון עיר
עינת פרידברג, ועדה מחוזית צפון
ליליה לביצקי, ועדה מחוזית צפון

3. תחילתו של צו זה ביום פרסומו. תחילה
4. דיון או פעולה אחרת שהחלה בהם ועדה מקומית או רשות רישוי ערב תחילתו של צו זה בנוגע לשטח מרחב התכנון המקומי לפי צו זה, תמשיך בהם הוועדה המקומית או רשות הרישוי של מרחב התכנון המקומי מהשלב שאליו הגיעו; בסעיף זה, "ועדה מקומית" – לרבות ועדה מועדונית.

ח' באדר התשע"ז (6 במרס 2017)
(חמ 1113-3)

משה כחלון
שר האוצר

צו התכנון והבנייה (עכו) (תיקון), התשע"ז-2017

בתוקף סמכותי לפי סעיף 16(ב) לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965 (להלן – החוק), אני מצווה לאמור:

1. מרחב התכנון המקומי עכו (להלן – מרחב התכנון המקומי), לפי צו התכנון והבנייה (עכו – תיקון), התשע"ז-2017¹, ישונה, וגבולותיו יהיו תואמים באופן מלא לגבולות השיפוט של עיריית עכו, כמפורט בצו ומסומן במפה כפי שנחתמו ביד שר הפנים ביום ז' בחשוון התשע"ז (8 בנובמבר 2016)².
2. עותקים של המפה האמורה בסעיף 1 מופקדים במשרד הפנים בירושלים, במשרדי מחוז צפון של משרד הפנים, ברשות המקומית עכו, ובמינהל התכנון במשרד האוצר, וכל מעוניין רשאי לעיין בהם כימים ובשעות שהמשרדים האמורים פתוחים לקהל; כן ניתן לעיין במפה באתר האינטרנט של מינהל התכנון³.
3. תחילתו של צו זה ביום פרסומו. תחילה
4. דיון או פעולה אחרת שהחלה בהם ועדה מקומית או רשות רישוי ערב תחילתו של צו זה בנוגע לשטח מרחב התכנון המקומי לפי צו זה, תמשיך בהם הוועדה המקומית או רשות הרישוי של מרחב התכנון המקומי מהשלב שאליו הגיעו; בסעיף זה, "ועדה מקומית" – לרבות ועדה מועדונית.

ח' באדר התשע"ז (6 במרס 2017)
(חמ 1113-3)

משה כחלון
שר האוצר

¹ ס"ח התשכ"ה, עמ' 307; התשע"ה, עמ' 212; התשע"ו, עמ' 42.

² ק"ת התשע"ז, עמ' 644.

³ ק"ת התשע"ז, עמ' 612.

⁴ <http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?tid=4&tnumb=%D7%A9%2F%D7%A2%D7%9B%D7%95>



מדינת ישראל
משרד הפנים
המנהל הכללי

כ"ב באב תש"פ

12/08/2019

לכבוד

מר אריה מכלוף דרעי, שר הפנים

הנדון: המלצות ועדת החקירה הגאוגרפית גליל מערבי בנוגע לשינוי גבולות וחלוקת הכנסות בין עיריית עכו ומועצה אזורית מטה אשר

רקע להקמת הוועדה

בתאריך 18/06/2017 מינה מנכ"ל משרד הפנים מר מרדכי כהן ועדת חקירה גאוגרפית לשינוי גבולות, חלוקת הכנסות, איחוד רשויות, ושינוי מעמד מוניציפאלי באזור גליל מערבי.

רקע לבקשה

באוקטובר 2017 הגישה עיריית עכו בקשה לשינוי גבולות וחלוקת הכנסות בינה לבין המועצה האזורית מטה אשר.

הבקשה כללה העברה של שני תאי שטח ממועצה אזורית מטה אשר בהיקף של כ-611 דונם וחלוקת הכנסות מתאי שטח אלו ומאזור התעשייה מילואות שנמצא בהמשכו הרציף של אזור התעשייה הדרומי של עכו. מנכ"ל משרד הפנים נענה בחיוב לחלק מבקשתה של עכו וב-6/9/2018 הורחב כתב המינוי של הוועדה וכלל בחינת העברת שני מתחמים מהמועצה אזורית מטה אשר לעיריית עכו: מתחם 1 בגודל 604.06 דונם ומתחם 2 בגודל 7.55 דונם.

ב-26/12/2018, הורחב כתב המינוי של הוועדה לבקשתה, לבחינת חלוקת הכנסות ממתחם 1 בנוסף לבחינת שיוך מוניציפאלי.

נימוקי הרשות נוגעים לשאיפה להגביר את ההכנסות העצמיות של העירייה ולייצב אותה כלכלית. לטענת הרשות, עיריית עכו נדרשת להוצאות ייחודיות הגבוהות מהממוצע הארצי בתחום שירותי הרווחה, כעיר מעורבת וכעיר תיירות המארחת מעל ל-2 מיליון מבקרים בשנה.

פירוט המתחמים

מתחם 1: מרכז תחבורה עתידי על פי תמ"ל 1042 (אושרה 2018) המייעדת רובע חדש בחלקה המזרחי של עכו. מתחם 1 הינו ביעוד מרכז תחבורה, דרך, שטח לתכנון עתידי ושטח ציבורי פתוח. מרכז התחבורה עתיד לספק שירותים לעיר ולכלל האזור ויאפשר פיתוח אזורי מסחר ותעסוקה. כמו כן, בימים אלו רמ"י מקדמת תכנית לדיור ממשלתי בתא השטח המערבי המיועד לתכנון עתידי ע"פ תמ"ל 1042. בנוסף לכך, עיריית עכו מייעדת את השטחים לתכנון עתידי במתחם התחבורה לקליטת המוסד "אחוזה" והמוסד "עתידות" הקיימים בעיר (מוסדות רווחה).
מתחם 2: מגרש ביעוד מתקנים הנדסיים, הנמצא במזרח תמ"ל 1042. עתיד לשמש להקמת תחנת משנה הכרחית לטובת הזנת חשמל לרובע עכו-מזרח.



מדינת ישראל
משרד הפנים
המנהל הכללי

תמצית עמדות הצדדים

עיריית עכו

קיימת הסכמה בין עיריית עכו לבין מועצה אזורית מטה אשר, הכוללת שינוי תחומי שיפוט וחלוקת הכנסות בשיעור שווה בין הרשויות המקומיות.

מזה שנים העיר עכו משמשת כעיר ראשה המספקת שירותי תעסוקה, מנהל, בריאות, השכלה, תיירות ונופש לאזור כולו ותכניות הפיתוח של העיר באות לחזק את תפקידה כעיר ראשה.

מתחם 1: מרכז התחבורה ומתחם הדיור הממשלתי המתוכננים במתחם 1 הם חלק אינטגרלי מהרצף העירוני הבנוי ומהשירותים העירוניים, ולכן נכון לצרפם לתחום השיפוט של העיר עכו. כמו כן, השטח מיועד לקלוט שני מוסדות הממוקמים בלב העיר והעברתם למתחם תאפשר פיתוח של כ-600 יח"ד. עיריית עכו מבקשת להבטיח מימוש תהליך זה ע"י צירוף מתחם 1 לתחום שיפוט.

מתחם 2: מתוך העבודה השוטפת עם חברת החשמל עולה כי לא ניתן להזין יותר מ-2,000 יח"ד ברובע עכו-מזרח ללא תחנת משנה זו. עיריית עכו סבורה שהמתקן הינו חלק מהרצף העירוני ולכן צריך להיות כלול בתחום השיפוט, ולהוות חלק אינטגרלי מתהליך פיתוח הרובע החדש.

מועצה אזורית מטה אשר

קיימת הסכמה בין עיריית עכו לבין מועצה אזורית מטה אשר, הכוללת שינוי תחומי שיפוט במתחמים 1 ו-2 וחלוקת הכנסות בשיעור של 50% בין הרשויות המקומיות במתחם 1. מועצה אזורית מטה אשר מוכנה להיות שותפה בפיתוח תכניות של מרכז התחבורה ואזור התעשייה והמסחר, ורואה במרכז זה פתרון לשחרור עומסי תנועה. המועצה מבקשת כי השטחים יוותרו בייעודם כשטחים חקלאיים ושימושם כשטחים חקלאיים עד תחילת עבודות הפיתוח. כמו כן, עמדתה המועצה היא שגביית הארנונה תהיה כנהוג בצו מיסים של מועצה אזורית מטה אשר.

ועד מקומי עין המפרץ במועצה האזורית מטה אשר

שינוי הגבולות בשני המתחמים המבוקשים הוא על בסיס הסכמה בין יישובי המועצה האזורית. מבוקש כי כל עוד השטח העובר לתחום שיפוט של עכו משמש לחקלאות הוא יחויב בארנונה לפי סוג נכס 552 בצו הארנונה של עכו (אדמה חקלאית שעברה ממטה אשר).

מנהל התכנון, מחוז צפון

הבקשה לשינוי גבולות שיפוט בין עיריית עכו ובין מועצה אזורית מטה אשר משקפת את התאמת תחום השיפוט לתכנית מאושרת תמ"ל 1042. המלצת לשכת התכנון היא לאשר את העברת השטחים המבוקשים לתחום השיפוט של עיריית עכו.

המשרד להגנת הסביבה

מתחם 1: בעבר, המשרד לא סבר ששטח מתחם 1 נכון בהיקפו ושימושים המוצעים בו במסגרת ותמ"ל עכו מזרח אך כיוון שהותמ"ל אושר, כל עוד הבקשה תואמת את גבולות הותמ"ל המשרד להגנת הסביבה אינו מתנגד לבקשה.

מתחם 2: אין התנגדות להעברת השטח ממועצה אזורית מטה אשר לעיריית עכו.



מדינת ישראל
משרד הפנים
המנהל הכללי

משרד התחבורה

בכוונת משרד התחבורה לפתח מסוף תחבורתי בעכו מזרח עפ"י התכנית שאושרה בתמ"ל 1042. אין התנגדות לכך שהרישום המוניציפאלי יהיה תחת רשות מוניציפאלית אחת ובלבד שיהיה ברור שהמקרקעין מיועד להיות בבעלות המדינה ולא ישונו השימושים המותרים בו מתוקף תכניות תקפות ללא הסכמת משרד התחבורה.

רשות מקרקעי ישראל

מאחר ושני המתחמים ישרתו בעיקר את עיריית עכו, נכון לצרפם לתחום שיפוטה של עיריית עכו.

משרד הבינוי והשיכון

מתחם 1: כלול בתכנית תמ"ל 1042, עכו מזרח, מהווה לתפיסת המשרד חלק בלתי נפרד מהעיר עכו ומהווה חלק אינטגרלי מפתרונות התחבורה לעיר עכו, ומשרותי התחבורה המסופקים ע"י העיר למרחב סביבה. לראייה מרחבית זו ולתכנון המתחם מתחם השפעה מהותית וספציפית על העיר עכו והשכונות המתוכננות.

מרכז התחבורה מחבר את השכונות המערביות ואת השכונה המזרחית בתמ"ל 1042 ובכללה שטחי התעסוקה הן בקשר הדדי היוצר אינטגרציה של חלקי העיר והן למערכת תחבורה האזורית והארצית. זאת בדגש על תחבורה ציבורית, אוטובוסים/מטרונית ותחנת הרכבת בתוואי חיפה כרמיאל. קו הגבול הדרומי במתחם 1 הוא מדרום למסילת הרכבת, אלא שבשל דיוק בקנה מידה ייתכן שבשטח המסומן נכללים גם שטחים חקלאיים המעובדים מדרום למסילה. ככל שניתן לדייק קו זה ולהתאימו אין למשרד התנגדות.

מתחם 2: השטח מיועד לתחנת משנה לצורך הזנת מתח חשמלי לשכונה והכרחי לצורך אכלוסה. מטבע הדברים ראוי שיהיה בתחום השיפוט של עיריית עכו, כמו השכונה כולה, ויאפשר לעכו לקדם הליכי רישוי הנדרשים ולטפל בכל הדרוש לאורך השנים.

תמצית המלצות הוועדה ונימוקיהן ביחס לכל אחד מתאי השטח הנידונים

מתחם 1: הוועדה ממליצה פה אחד על העברת תא שטח בגודל 593.15 דונם ממועצה אזורית מטה אשר לעיריית עכו. תא השטח המומלץ להעברה קטן יותר משטח המנדט על מנת להתאים את קו הגבול הדרומי של המתחם למסילת הרכבת ולמזער את הפגיעה בשטחים חקלאיים.

הוועדה סבורה כי מתחם זה אמור להיות בתחום שטחה המוניציפאלי של עיריית עכו על מנת לספק פתרון תחבורתי ותעסוקתי לעיריית עכו ולחלקה המזרחי המתפתח וכי המתחם בעל חשיבות רבה יותר לעכו לעומת מטה אשר.

הוועדה ממליצה פה אחד על חלוקת הכנסות (כולל ארנונה והיטלי השבחה) בשיעור שווה בין הרשויות לאחר העברה של 5% מסך גביית הארנונה במתחם לעיריית עכו עבור תפעול, ניהול שוטף ואחזקת המתחם. יתרת הכנסות מארנונה (95%) תחולק באופן שווה בין עיריית עכו ובין מועצה אזורית מטה אשר.



מדינת ישראל
משרד הפנים
המנהל הכללי

כל ההכנסות שמקורן בהיטלי השבחה יחולקו באופן שווה בין הוועדה המקומית לתכנון ובנייה עכו ובין הוועדה לתכנון ולבנייה חבל אשר, בהתאם להסכם החתום בין הרשויות (אוקטובר 2019).
הוועדה מעודדת תכנון ופיתוח עתידי בשיתוף פעולה ובהסכמה של שתי הרשויות המקומיות על מנת למקסם את התועלות הנובעות מהתכנון המקודם במתחם. יובהר כי יש לתת לכך ביטוי בהסכם המתגבש בין הרשויות המקומיות.

מתחם 2: הוועדה ממליצה פה אחד העברת תא שטח בגודל 7.55 דונם ממועצה אזורית מטה אשר לעיריית עכו בהתאם ליעוד המתחם למתקנים הנדסיים שיזינו את יחידות הדיור ברובע עכו מזרח ע"פ תמ"ל 1042.

קו מנחה לוועדה הוא למזער ככל הניתן פגיעה ולפיכך, הפקעת שטח חקלאי לשם הקמת תשתית, ראוי ותיעשה בתשומת לב ליכולת החקלאי לעבד את יתרת השטח בכדי לא להכביד על הפגיעה בפרנסתו.

עמדות הרשויות המקומיות ביחס להמלצות הוועדה

עיריית עכו

מתחם 1:

- הרשות מאמצת את המלצות הוועדה בנושא שינוי גבולות שיפוט לרבות הקטנת השטח.
- הרשות מקבלת את המלצות הוועדה באשר לחלוקת הכנסות בארנונה.
- הרשות מבקשת להחיל 5% תקורה גם על היטל השבחה לכיסוי הוצאות קידום התוכנית וגביית היטלים.
- פיתוח עתידי במתחם מבקשים לתקן לניסוח שלהן: תכנון ופיתוח עתידי יעשו לאחר שמיעת עמדתה של המועצה המקומית מטה אשר ולאחר שישקלו הטיעונים שהובאו על ידם על מנת למקסם את התועלות הנובעות מהתכנון המקודם במתחם.

מתחם 2: הרשות מאמצת את המלצת הוועדה בדבר שינוי גבולות השיפוט במתחם זה.

מטה אשר

הרשות מאשרת את המלצות הוועדה לבחינת שינוי גבולות והכנסות בין עיריית עכו לבין מועצה אזורית מטה אשר.

המלצת המנכ"ל

לאחר שהוצג בפני דו"ח הוועדה, וכן לאחר שהתייעצתי עם הגורמים המקצועיים במשרד ובמחוז, **הריני ממליץ בפניך לקבל את המלצת הוועדה ונימוקיה בהתאם להסכמות הקיימות בין הרשויות (מפת ההמלצה מצורפת כנספח):**



מדינת ישראל
משרד הפנים
המנהל הכללי

א. להעביר את מתחם 1 שגודלו 593.15 דונם ואת מתחם 2 שגודלו 7.55 דונם לתחום השיפוט של עיריית עכו.

ב. להכריז על חלוקת הכנסות מארנונה ממתחם 1 בשיעור של 47.5% לכל אחת מהרשויות, זאת לאחר העברת 5% מסך גביית הארנונה במתחם לעיריית עכו עבור תפעול, ניהול שוטף ואחזקת המתחם. כמו כן, להכריז על חלוקה מהיטלי השבחה בשיעור של 50% לכל רשות ממתחם 1, בהתאם להסכם החתום בין הרשויות.

בברכה,

מרדכי כהן
מנכ"ל משרד הפנים

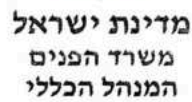

אריה מכלוף דרעי

שר הפנים

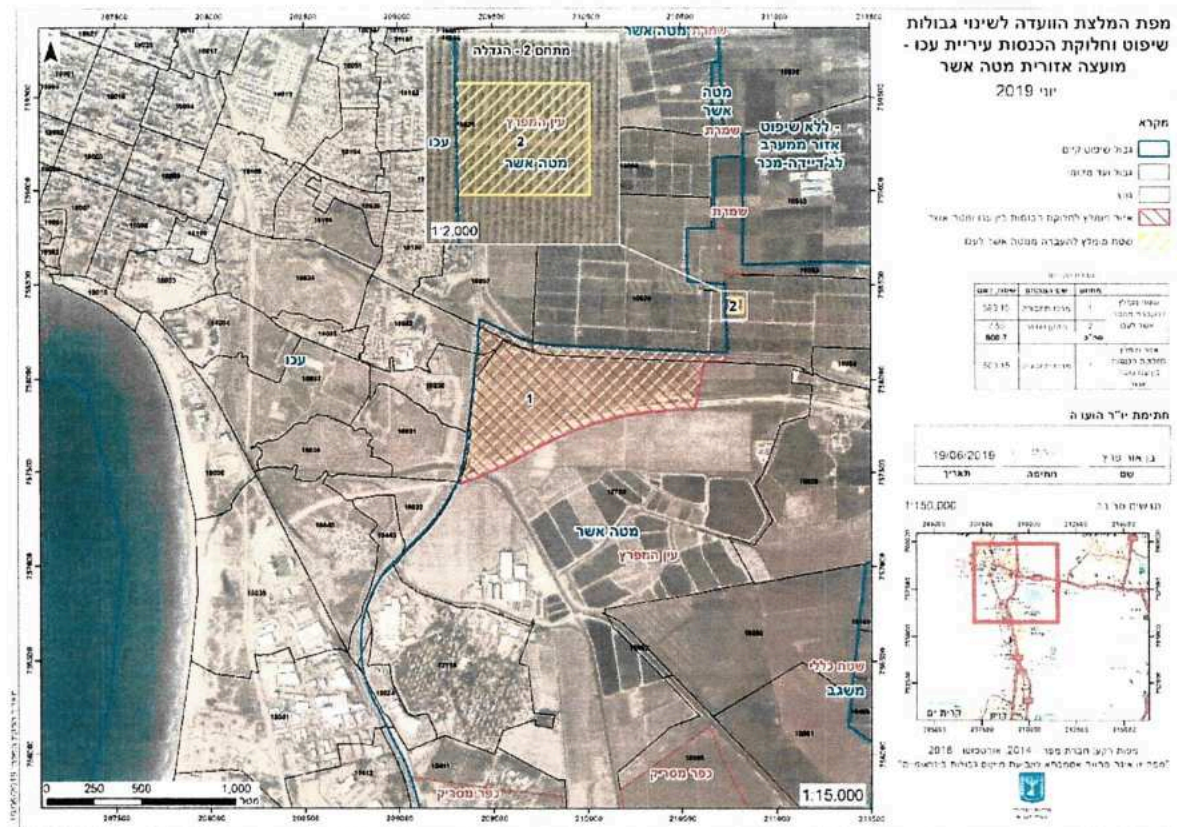
הנני מקבל את המלצת המנכ"ל:

כ"ב כסלו (תשפ"א)

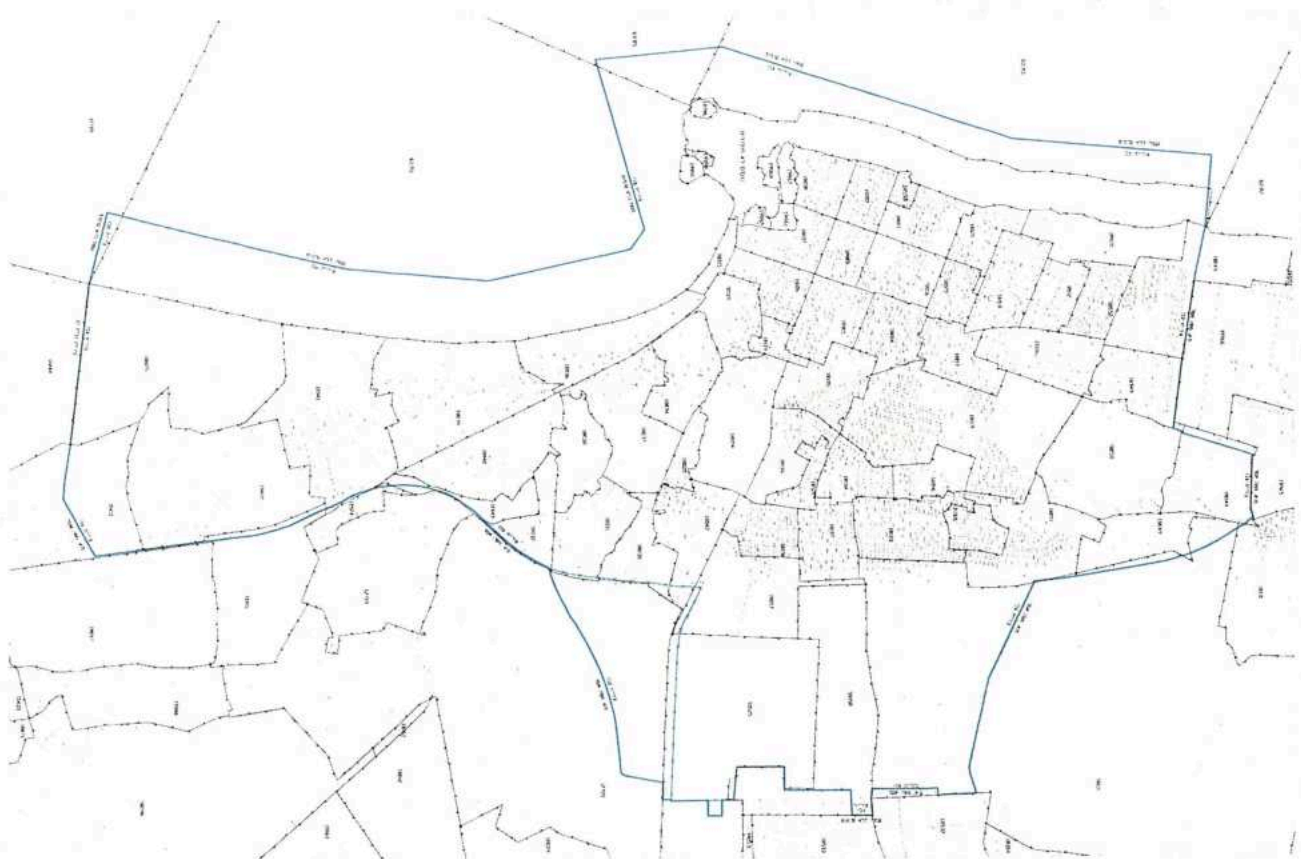
8 בדצמבר (2020)



מפת המלצת הוועדה לשינוי גבולות
שיפוט וחלוקת הכנסות עיריית עכו -
מועצה אזורית מטה אשר
יוני 2019



קנה מידה 1:10,000



תשריט תחום השיפוט

תחום האכסן

נפת עכו

עיריית עכו

קנה מידה 1:10,000

מקרא

גבול תחום השיפוט

גבול תחום השיפוט לעיריית עכו

גבול עכו

גבול חבלית

גבול תחום השיפוט

גבול חבלית

גבול חבלית

גבול חבלית

גבול חבלית

גבול חבלית

גבול חבלית

גבול חבלית

גבול חבלית

גבול חבלית

גבול חבלית

גבול חבלית

גבול חבלית

גבול חבלית

גבול חבלית

גבול חבלית

גבול חבלית

גבול חבלית

גבול חבלית

גבול חבלית

גבול חבלית

גבול חבלית

גבול חבלית

גבול חבלית

גבול חבלית

גבול חבלית

גבול חבלית

גבול חבלית

גבול חבלית

גבול חבלית

גבול חבלית

גבול חבלית

גבול חבלית

גבול חבלית

גבול חבלית

גבול חבלית

גבול חבלית

גבול חבלית

גבול חבלית

גבול חבלית

גבול חבלית

גבול חבלית

גבול חבלית

כ"ג אדר ב תשפ"ד
יום שלישי, 02 אפריל 2024

לכבוד
חברי מועצת העיר
כאן

ג.א.ג.,

הנדון: אישור מועצת העיר לרישום זכויות במקרקעין

בהתאם לסעיף 7 לחוק הרשויות המקומיות (יעוץ משפטי), תשל"ו-1975 הריני מגישה בזאת את חוות דעתי:

1. עיריית עכו (להלן: "העירייה") זכאית להרשם כבעלת זכויות בארבע (4) דירות (להלן: "הדירות") שנרכשו בשנות ה-60 מעמידר החברה הלאומית לשיכון בע"מ, וזאת לפי הפירוט הבא:

- 1.1 דירה הידועה כחלקה 91 תת חלקה 1 בגוש 18016 ברחוב גיבורי סיני 34;
- 1.2 דירה הידועה כחלקה 91 תת חלקה 15 בגוש 18016 ברחוב גיבורי סיני 34;
- 1.3 דירה הידועה כחלקה 133 תת חלקה 1 בגוש 18001 ברחוב ז'בוטינסקי 32;
- 1.4 דירה הידועה כחלקה 133 תת חלקה 2 בגוש 18001 ברחוב ז'בוטינסקי 32.

2. ב-31 בינואר 2023 נחתמו הסכמי חכירה מול רשות מקרקעי ישראל על כל הדירות לתקופה של 98 שנה.
העיקי החוזים מצורפים לחוות דעת זו.

3. אגף הנכסים בעירייה פועל להסדיר ולהשלים את רישום הדירות בלשכת רישום המקרקעין. לבקשת רשות מקרקעי ישראל עלינו להמציא החלטת מועצת העיר המאשרת את רישום הזכויות על שם העירייה.

הנני לאשר כי אין מניעה משפטית לאשר את רישום הזכויות בדירות על שם העירייה ולפיכך אבקש את אישור המועצה לחוזים ולרישום הדירות על שם העירייה.

בכבוד רב,

כנרת הדר, עו"ד
יועמ"ש העירייה



מספר תווה: 300314927
מספר חשבון: 11062170

הסכם חכירה

(בנייה רוויה – מהוון)

שנערך ונחתם ב- ח' כסלו ביום 31 לחודש 01 שנת 2023
בין _____
בין _____
בין _____

רשות מקרקעי ישראל המנהלת את קרקעות מדינת ישראל, רשות הפיתוח, וקרן קיימת לישראל (שתיקרא להלן "המחכירה"), שכתובתה לצורך הסכם זה היא:
רח' פל-ים 15, קריית הממשלה, קומה 2, ת.ד. 548, חיפה, 3309518

מצד אחד;

לבין

החלק בנכס: 1/1

מספר זיהוי/תאגיד: 500276001

עכו עיריית עכו

כולם יחד וכל אחד מהם לחוד (להלן - "החוכר"), שכתובתו לצורך הסכם זה היא גבורי סיני 34, עכו

מצד שני;

מבוא

המבוא לחסכם זה והמסמכים המצורפים לו מהווים חלק בלתי נפרד מתנאי החכירה וביחד איתם מהווה את הסכם החכירה.

תנאי החכירה הנ"ל פורסמו בילקוט פרסומים מס' 4818 ביום 4/11/1999.

הואיל וּמדינת ישראל/רשות הפיתוח היא הבעלים של המקרקעין המפורטים להלן במבוא זה (להלן - "המגרש");

והואיל ועל המגרש הוקם, במשך התקופה שקדמה ליום חתימת הסכם זה, בניין שבו לפחות ארבע דירות צמודות (להלן "הבית"), והבית ניצב על המגרש כיום חתימת הסכם זה;

והואיל והחוכר:-

1. הנו משתכן בהתאם להסכם בינו לבין 731 (להלן "המשכן") אשר בנה את הבית ואו החזיק אותו ואו ניהל אותו, על-פי הסכם בינו לבין המחכירה;

או -

2. היה בעל זכויות כלשהן בדירה המתוארת להלן עובר לחתימת הסכם זה, על-פי הסכם בינו לבין המחכירה;

10

והוא יל והמחכירה הסכימה להיענות לבקשת החוכר ולהחכיר לו את הדירה שבבית. הדירה מתוארת להלן ב"רשימה", וזאת ביחד עם חלק יחסי ברכוש המשותף כאמור להלן ב"רשימה" (להלן - "הדירה");

והוא יל והוראות ההסכם בקשר עם המגרש יחולו, בהתאם להקשר הדברים, על המגרש כולו ואו על חלק יחסי בלתי מסויים מן המגרש, הכלול בחלקו של החוכר ברכוש המשותף הנ"ל (הדירה ביחד עם החלק היחסי ברכוש המשותף כאמור לעיל תיקרא בהסכם זה "המוחכר" ואו "המחוכרים");

והוא יל והרשות מסרה בתאריך תחילת תקופת החכירה את החזקה במוחכר לחוכר או למי שהיו בעלי זכות חכירה במוחכר לפניו;

והוא יל והחוכר מאשר כי בדק את המוחכר ומצא אותו מתאים לצרכיו ולמטרותיו לפי הסכם זה;

והוא יל והמוחכר מוחכר לחוכר למטרה, לייעוד ולקיבולת הבניה כמפורט להלן;

והוא יל והחוכר מצהיר בזה כי לא חלה עליו מגבלה באשר להתקשרותו עם המחכירה בהסכם זה לפי הוראות סעיף 19(א)(3) של תנאי החכירה של הסכם חכירה זה וכי ידוע לו שרק בתנאי מוקדם ויסודי זה מוכנה המחכירה להתקשר עמו על-פי הסכם חכירה זה;

והוא יל ומשמעות המונחים שבהסכם זה תהיה בהתאם לאמור להלן במבוא זה, אלא אם מהקשר הדברים מתחייבת משמעות אחרת על-פי ההסכם:

"הרשימה": פרטיהם של המגרש ושל הדירה בטבלאות שלהלן.

"המגרש": המגרש ואו הדירה המתוארים בתרשים שצורף להסכם בין החוכר לבין המשכן או המגרש המתואר בתרשים הרצוף בזה שהוכן ע"י המחכירה ואשר פרטיו הם:

המקום: עכו

הכתובת: גבול סיני 34, עכו

השטח: 65.1 מ"ר בערך

רשום בלשכת רישום המקרקעין ב -

גוש רשום: 18016

חלקות:

91

"הדירה": הדירה כמתואר בתרשים הנ"ל שבין החוכר למשכן כמפורט להלן:

גוש רשום: 18016

חלקות:

91

שטח הרצפה: 65.1 מ"ר

מספר החדרים בדירה: _____

מספר הדירה בתשריט: _____

מספר החלקים ברכוש המשותף הצמודים לדירה:

מספר משנה של הרכוש המשותף:

"תקופת החכירה": 98 שנים, החל מיום אשור העסקה דהיינו מ- 01/09/1960 ועד 31/08/2058

"תקופת חכירה נוספת": 0 שנים החל מתום תקופת החכירה.

"מטרת החכירה": בניה רוויה (משתכנים)

"הייעוד":

"קיבולת הבניה":

"דמי חכירה": דמי חכירה מהוונים כהגדרתם להלן.

"דמי חכירה מהוונים": דמי חכירה שנתיים לכל תקופת החכירה, כשהם מהוונים כמקובל אצל המחכירה בסך ש"ח, שולמו למחכירה מראש.

"הערך היסודי של המגרש": סך של _____ ש"ח (_____) שהוא ערכו של חלק יחסי בלתי מסויים מן המגרש כפי שהוערך על ידי השמאי הממשלתי לתחילת תקופת החכירה או כפי שנקבע בהנחיות מועצת מקרקעי ישראל כערך המגרש לצורך חישוב דמי חכירה, כאשר היחס בין גודל החלק היחסי האמור לבין גודל כל שטח המגרש שווה ליחס שבין החלק ברכוש המשותף של הבית, כמשמעו בחוק המקרקעין תשכ"ט-1969, הצמוד לדירה לבין כלל הרכוש המשותף של הבית.

"המדד היסודי": מדד המחירים לצרכן האחרון שהיה ידוע בתחילת תקופת החכירה.

ו ה ו א י ל ובנוסף לתנאי החכירה שלהלן יחולו על החכירה לפי הסכם זה גם התנאים הבאים שבמבוא זה:

(א) מוסכם בזה במפורש כי כל עוד לא נרשם הבית בלשכת רישום מקרקעין, לא תחול התחייבות המחכירה לפי סעיף 2 של תנאי החכירה של הסכם זה בקשר לרישום החכירה על שם החוכר וכל חובה אחרת של המחכירה לפי הסכם זה המשתמעת ממנה, ויראו בהסכם התחייבות של המחכירה להביא לידי החכרת הדירה בהתאם לתנאי הסכם זה כשהיא נקיה מכל שעבוד או התחייבות לשעבוד, מעיקול ומכל זכות של צד שלישי, למעט שעבוד או התחייבות לשעבוד לחובת החוכר, ולפצות את החוכר אם לא יתמלאו התחייבויות המחכירה כאמור, אולם כל שאר תנאי הסכם זה יחולו החל בתאריך תחילת החכירה. ההתחייבות האמורה מותנית במילוי הוראות סעיף 10 של תנאי החכירה של הסכם זה ובתנאי נוסף שלמטרת רישום הסכם חכירה זה ימציא החוכר למחכירה לפני הרישום אישור מהמשכן כי אין מצידו מניעה לרישום בשל אי פרעון במועד של חובותיו הכספיים של החוכר לחברה, וכן ישלם החוכר למחכירה לפני הרישום את כל התשלומים המגיעים לה לפי הסכם זה עד למועד הרישום.

התחייבות המחכירה לפצות את החוכר כאמור לעיל לא תחול על המחכירה אלא אם כן התחייב המשכן בכתב, לפני חתימת הסכם זה, לשפות את המחכירה בסכום הפיצויים אם וכאשר תחייב המחכירה בפיצויים כאמור לעיל מסיבות שאינן בשליטתה הבלעדית.

התחייבות המחכירה לפצות את החוכר כאמור לעיל לא תחול לגבי חוכר של דירה שהושכרה או הוחכרה לראשונה קודם ל-2.2.75 תאריך תחילתו של חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974.

(ב) בנוסף לכל האמור בסעיף 10 להלן, אם המוכר טרם נרשם לפי פרק ו' לחוק המקרקעין תשכ"ט-1969, תהיה חובת רישום המוכר כאמור על החוכר או על המשכן בלבד, וכל ההוצאות בקשר לרישום כאמור יחולו על החוכר וישולמו על-ידו, והחוכר מתחייב בזה להחזירם לכל מי ששילם בפועל במקומו, מיד עם קבלת דרישה לכך ממי ששילם במקומו או מהמחכירה. מועד הרישום כאמור ייקבע על-פי שיקול דעתם המוחלט של המחכירה או של המשכן.

בנוסף ידוע לחוכר כי עד להשלמת הליך הרישום בלשכת רישום המקרקעין האחריות לרישום עיקולים/ שעבודים, מתן התחייבויות לרישום משכנתא וטיפול בהעברת זכויות מוטלת על המשכן.

(ג) בנוסף לכל האמור בסעיף 13 להלן, תחול על החוכר חובת השתתפות בהוצאות בהתאם לאמור בסעיף 58 לחוק המקרקעין תשכ"ט-1969.

ו ה ו א י ל ובנוסף לתנאי הסכם החכירה שלהלן יחולו התנאים המיוחדים הבאים:

התצהיר שנחתם ע"י עיריית עכו ביום 17/11/2022 מהווה חלק בלתי נפרד מהחוזה.

החוכר מתחייב להמנע מלנקוט אפליה פסולה בעת שיוק יחידות דיור, והוא מצהיר בזאת כי הוא יודע, שאם יפר התחייבות זו, המחכיר יהא רשאי, מבלי לפגוע מכל סעד אחר העומד לזכותו על פי דין, לבטל הסכם זה ו/או לדרוש ולקבל ממנו פיצויים מוסכמים בשיעור של 15% מהערך היסודי של המגרש בצירוף הפרשי הצמדה בין המדר היסודי למדר המחירים לצרכן האחרון שיהיה ידוע במועד התשלום, ולא יהיו לו כל טענות ו/או דרישות ו/או תביעות כלפי המחכיר במקרה כזה.

ו ה ו א י ל ובנוסף לתנאי הסכם החכירה שפורסמו כאמור לעיל יחולו תנאים מיוחדים ו/או תוספת להסכם החכירה בעת ביצוע עסקת שינוי ניצול ו/או יעוד ו/או פיצול המפורטים ורצופים להלן.

מוסכם על הצדדים כי התרשים, התנאים המיוחדים ו/או תוספת להסכם החכירה כנ"ל מהווים חלק בלתי נפרד של המבוא והתנאים שפורסמו כנ"ל.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

המחכירה: 1. שם _____ תואר המשרה _____ חתימה _____ 2. שם _____ תואר המשרה _____ חתימה _____ המאשר:	החוכר: 1. שם _____ מס' זיהוי _____ חתימה _____ 2. שם _____ מס' זיהוי _____	עיריית עכו שחמון לנקרי ראש העיר
---	--	--

אני החתום מטה מאשר כי זיהיתי את החוכר הנ"ל לפי מסמכי הזיהוי שהוצגו בפני וכי החוכר חתם על הסכם זה בנוכחותי.

שם _____ תואר המשרה _____ חתימת המאשר _____

מספר חווה: 300314927
מספר חשבון: 11062170

הסכם חכירה

(בנייה רוויה – מהוון)

שנערך ונחתם ב- ח' כסלו ביום 31 לחודש 01 שנת 2023
ביום _____ לחודש _____ שנת _____
בין

רשות מקרקעי ישראל המנהלת את קרקעות מדינת ישראל, רשות הפיתוח, וקרן קיימת לישראל (שתיקרא להלן "המחכירה"), שכתובתה לצורך הסכם זה היא:
רח' פל-ים 15, קריית הממשלה, קומה 2, ת.ד. 548, חיפה, 3309518

מצד אחד;

לבין

החלק בנכס: 1/1

מספר זיהוי/תאגיד: 500276001

עבו עיריית עכו

כולם יחד וכל אחד מהם לחוד (להלן - "החוכר"), שכתובתו לצורך הסכם זה היא גבירי סיני 34, עכו

מצד שני;

מבוא

המבוא לחסכם זה והמסמכים המצורפים לו מהווים חלק בלתי נפרד מתנאי החכירה וביחד איתם מהווה את הסכם החכירה.

תנאי החכירה הני"ל פורסמו בילקוט פרסומים מס' 4818 ביום 4/11/1999.

הואיל ומדינת ישראל/רשות הפיתוח היא הבעלים של המקרקעין המפורטים להלן במבוא זה (להלן - "המגרש");

והואיל ועל המגרש הוקם, במשך התקופה שקדמה ליום חתימת הסכם זה, בניין שבו לפחות ארבע דירות צמודות (להלן "הבית"), והבית ניצב על המגרש ביום חתימת הסכם זה;

והואיל והחוכר:-

1. הנו משתכן בהתאם להסכם בינו לבין 23/1 (להלן "המשכן") אשר בנה את הבית ואו החזיק אותו ואו ניהל אותו, על-פי הסכם בינו לבין המחכירה;

או -

2. היה בעל זכויות כלשהן בדירה המתוארת להלן עובר לחתימת הסכם זה, על-פי הסכם בינו לבין המחכירה;

והוא יל והמחכירה הסכימה להיענות לבקשת החוכר ולהחכיר לו את הדירה שבבית. הדירה מתוארת להלן ב"רשימה", וזאת ביחד עם חלק יחסי ברכוש המשותף כאמור להלן ב"רשימה" (להלן - "הדירה");

והוא יל והוראות ההסכם בקשר עם המגרש יחולו, בהתאם להקשר הדברים, על המגרש כולו ואו על חלק יחסי בלתי מסויים מן המגרש, הכלול בחלקו של החוכר ברכוש המשותף הנ"ל (הדירה ביחד עם החלק היחסי ברכוש המשותף כאמור לעיל תיקרא בהסכם זה "המוחכר" ואו "המחוכרים");

והוא יל והרשות מסרה בתאריך תחילת תקופת החכירה את החוקה במוחכר לחוכר או למי שהיו בעלי זכות חכירה במוחכר לפניו;

והוא יל והחוכר מאשר כי בדק את המוחכר ומצא אותו מתאים לצרכיו ולמטרותיו לפי הסכם זה;

והוא יל והמוחכר מוחכר לחוכר למטרה, ליעוד ולקיבולת הבניה כמפורט להלן;

והוא יל והחוכר מצהיר בזה כי לא חלה עליו מגבלה באשר להתקשרותו עם המחכירה בהסכם זה לפי הוראות סעיף 19(א)(3) של תנאי החכירה של הסכם חכירה זה וכי ידוע לו שרק בתנאי מוקדם ויסודי זה מוכנה המחכירה להתקשר עמו על-פי הסכם חכירה זה;

והוא יל ומשמעות המונחים שבהסכם זה תהיה בהתאם לאמור להלן במבוא זה, אלא אם מהקשר הדברים מתחייבת משמעות אחרת על-פי ההסכם:

"הרשימה": פרטיהם של המגרש ושל הדירה בטבלאות שלהלן.

"המגרש": המגרש ואו הדירה המתוארים בתרשים שצורף להסכם בין החוכר לבין המשכן או המגרש המתואר בתרשים הרצוף בזה שהוכן ע"י המחכירה ואשר פרטיו הם:

המקום: עכו

הכתובת: גבורי סיני 34, עכו

השטח: 65.1 מ"ר בערך

רשום בלשכת רישום המקרקעין ב -

גוש רשום: 18016

חלקות:

91

"הדירה": הדירה כמתואר בתרשים הנ"ל שבין החוכר למשכן כמפורט להלן:

גוש רשום: 18016

חלקות:

91

שטח הרצפה: 65.1 מ"ר

מספר החדרים בדירה: _____

מספר הדירה בתשריט: _____

מספר החלקים ברכוש המשותף הצמודים לדירה:

מספר משנה של הרכוש המשותף:

"תקופת החכירה": 98 שנים, החל מיום אשור העסקה דהיינו מ- 01/09/1960 ועד 31/08/2058

"תקופת חכירה נוספת": 0 שנים החל מתום תקופת החכירה.

"מטרת החכירה": בניה רוויה (משתכנים)

"הייעוד":

"קיבולת הבניה":

"דמי חכירה": דמי חכירה מהוונים כהגדרתם להלן.

"דמי חכירה מהוונים": דמי חכירה שנתיים לכל תקופת החכירה, כשהם מהוונים כמקובל אצל המחכירה בסך ש"ח, שולמו למחכירה מראש.

"הערך היסודי של המגרש": סך של _____ ש"ח (_____) שהוא ערכו של חלק יחסי בלתי מסוויים מן המגרש כפי שהוערך על ידי השמאי הממשלתי לתחילת תקופת החכירה או כפי שנקבע בהנחיות מועצת מקרקעי ישראל כערך המגרש לצורך חישוב דמי חכירה, כאשר היחס בין גודל החלק היחסי האמור לבין גודל כל שטח המגרש שווה ליחס שבין החלק ברכוש המשותף של הבית, כמשמעו בחוק המקרקעין תשכ"ט-1969, הצמוד לדירה לבין כלל הרכוש המשותף של הבית.

"המדד היסודי": מדד המחירים לצרכן האחרון שהיה ידוע בתחילת תקופת החכירה.

ו ה ו א י ל ובנוסף לתנאי החכירה שלהלן יחולו על החכירה לפי הסכם זה גם התנאים הבאים שבמבוא זה:

(א) מוסכם בזה במפורש כי כל עוד לא נרשם הבית בלשכת רישום מקרקעין, לא תחול התחייבות המחכירה לפי סעיף 2 של תנאי החכירה של הסכם זה בקשר לרישום החכירה על שם החוכר וכל חובה אחרת של המחכירה לפי הסכם זה המשתמעת ממנה, ויראו בהסכם התחייבות של המחכירה להביא לידי החכרת הדירה בהתאם לתנאי הסכם זה כשהיא נקיה מכל שעבוד או התחייבות לשעבוד, מעיקול ומכל זכות של צד שלישי, למעט שעבוד או התחייבות לשעבוד לחובת החוכר, ולפצות את החוכר אם לא יתמלאו התחייבויות המחכירה כאמור, אולם כל שאר תנאי הסכם זה יחולו החל בתאריך תחילת החכירה. ההתחייבות האמורה מותנית במילוי הוראות סעיף 10 של תנאי החכירה של הסכם זה ובתנאי נוסף של מטרת רישום הסכם חכירה זה ימצא החוכר למחכירה לפני הרישום אישור מהמשכן כי אין מצידו מגיעה לרישום בשל אי פרעון במועד של חובותיו הכספיים של החוכר לחברה, וכן ישלם החוכר למחכירה לפני הרישום את כל התשלומים המגיעים לה לפי הסכם זה עד למועד הרישום.

התחייבות המחכירה לפצות את החוכר כאמור לעיל לא תחול על המחכירה אלא אם כן התחייב המשכן בכתב, לפני חתימת הסכם זה, לשפות את המחכירה בסכום הפיצויים אם וכאשר תחוייב המחכירה בפיצויים כאמור לעיל מסיבות שאינן בשליטתה הבלעדית.

התחייבות המחכירה לפצות את החוכר כאמור לעיל לא תחול לגבי חוכר של דירה שהושכרה או הוחכרה לראשונה קודם ל-2.2.75 תאריך תחילתו של חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974.

(ב) בנוסף לכל האמור בסעיף 10 להלן, אם המוכר טרם נרשם לפי פרק ו' לחוק המקרקעין תשכ"ט-1969, תהיה חובת רישום המוכר כאמור על החוכר או על המשכן בלבד, וכל ההוצאות בקשר לרישום כאמור יחולו על החוכר וישולמו על-ידו, והחוכר מתחייב בזה להחזירם לכל מי ששילם בפועל במקומו, מיד עם קבלת דרישה לכך ממי ששילם במקומו או מהמחכירה. מועד הרישום כאמור ייקבע על-פי שיקול דעתם המוחלט של המחכירה או של המשכן.

בנוסף ידוע לחוכר כי עד להשלמת הליך הרישום בלשכת רישום המקרקעין האחריות לרישום עיקולים/ שעבדים, מתן התחייבויות לרישום משכנתא וטיפול בהעברת זכויות מוטלת על המשכן.

(ג) בנוסף לכל האמור בסעיף 13 להלן, תחול על החוכר חובת השתתפות בהוצאות בהתאם לאמור בסעיף 58 לחוק המקרקעין תשכ"ט-1969.

ו ה ו א י ל ובנוסף לתנאי הסכם החכירה שלהלן יחולו התנאים המיוחדים הבאים:

התצהיר שנחתם ע"י עיריית עכו ביום 17/11/2022 מהווה חלק בלתי נפרד מהחוזה.

החוכר מתחייב להמנע מלנקוט אפליה פסולה בעת שיווק יחידות דיור, והוא מצהיר בזאת כי הוא יודע, שאם יפר התחייבות זו, המחכיר יהא רשאי, מבלי לפגוע מכל סעד אחר העומד לזכותו על פי דין, לבטל הסכם זה ו/או לדרוש ולקבל ממנו פיצויים מוסכמים בשיעור של 15% מהערך היסודי של המגרש בצירוף הפרשי הצמדה בין המדד היסודי למדד המחירים לצרכן האחרון שיהיה ידוע במועד התשלום, ולא יהיו לו כל טענות ו/או דרישות ו/או תביעות כלפי המחכיר במקרה כזה.

ו ה ו א י ל ובנוסף לתנאי הסכם החכירה שפורסמו כאמור לעיל יחולו תנאים מיוחדים ו/או תוספת להסכם החכירה בעת ביצוע עסקת שינוי ניצול ו/או יעוד ו/או פיצול המפורטים ורצופים להלן.

מוסכם על הצדדים כי התרשים, התנאים המיוחדים ו/או תוספת להסכם החכירה כנ"ל מהווים חלק בלתי נפרד של המבוא והתנאים שפורסמו כנ"ל.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

המחכירה: 1. שם _____ תואר המשרה _____ חתימה _____ 2. שם _____ תואר המשרה _____ חתימה _____ המאשר: _____	החוכר: 1. שם _____ מס' זיהוי _____ חתימה _____ 2. שם _____ מס' זיהוי _____ חתימה _____
--	--

אני החתום מטה מאשר כי זיהיתי את החוכר הנ"ל לפי מסמכי הזיהוי שהוצגו בפני וכי החוכר חתם על הסכם זה בנוכחותי.

שם _____ תואר המשרה _____ חתימת המאשר _____

מספר חוזה: 300314926
מספר חשבון: 11062169

הסכם חכירה

(בנייה רוויה – מהוון)

שנערך ונחתם ב- ח' כסלו ביום 31 לחודש 04 שנת 2023

ביום _____ לחודש _____ שנת _____

בין

רשות מקרקעי ישראל המנהלת את קרקעות מדינת ישראל, רשות הפיתוח, וקרן קיימת לישראל (שתיקרא להלן "המחכירה"), שכתובתה לצורך הסכם זה היא: **רח' פל-ים 15, קריית הממשלה, קומה 2, ת.ד. 548, חיפה, 3309518**

מצד אחד;

לבין

החלק בנכס: 1/1

מספר זיהוי/תאגיד: 500276001

עכו עיריית עכו

כולם יחד וכל אחד מהם לחוד (להלן - "החוכר"), שכתובתו לצורך הסכם זה היא ז' בוטינסקי 32, עכו

מצד שני;

מבוא

המבוא להסכם זה והמסמכים המצורפים לו מהווים חלק בלתי נפרד מתנאי החכירה וביחד איתם מהווה את הסכם החכירה.

תנאי החכירה הנ"ל פורסמו בילקוט פרסומים מס' 4818 ביום 4/11/1999.

הואיל ומדינת ישראל/רשות הפיתוח היא המעליה של המקרקעין המפורטים להלן במבוא זה (להלן - "המכרש");

והואיל ועל המגרש הוקם, במשך התקופה שקדמה ליום חתימת הסכם זה, בניין שבו לפחות ארבע דירות צמודות (להלן "הבית"), והבית ניצב על המגרש ביום חתימת הסכם זה;

והואיל והחוכר -

1. הנו משתכן בהתאם להסכם בינו לבין עמידר (להלן "המשכן") אשר בנה את הבית ו/או החזיק אותו ו/או ניהל אותו, על-פי הסכם בינו לבין המחכירה;

או -

2. היה בעל זכויות כלשהן בדירה המתוארת להלן עובר לחתימת הסכם זה, על-פי הסכם בינו לבין המחכירה;

והוא יל והמחכירה הסכימה להיענות לבקשת החוכר ולהחכיר לו את הדירה שבבית. הדירה מתוארת להלן ב"רשימה", וזאת ביחד עם חלק יחסי ברכוש המשותף כאמור להלן ב"רשימה" (להלן - "הדירה");

והוא יל והוראות ההסכם בקשר עם המגרש יחולו, בהתאם להקשר הדברים, על המגרש כולו ואו על חלק יחסי בלתי מסויים מן המגרש, הכלול בחלקו של החוכר ברכוש המשותף הנ"ל (הדירה ביחד עם החלק היחסי ברכוש המשותף כאמור לעיל תיקרא בהסכם זה "המוחכר" ואו "המחוכרים");

והוא יל והרשות מסרה בתאריך תחילת תקופת החכירה את החזקה במוחכר לחוכר או למי שהיו בעלי זכות חכירה במוחכר לפניו;

והוא יל והחוכר מאשר כי בדק את המוחכר ומצא אותו מתאים לצרכיו ולמטרותיו לפי הסכם זה;

והוא יל והמוחכר מוחכר לחוכר למטרה, ליעוד ולקיבולת הבניה כמפורט להלן;

והוא יל והחוכר מצהיר בזה כי לא חלה עליו מגבלה באשר להתקשרותו עם המחכירה בהסכם זה לפי הוראות סעיף 19(א)(3) של תנאי החכירה של הסכם חכירה זה וכי ידוע לו שרק בתנאי מוקדם ויסודי זה מוכנה המחכירה להתקשר עמו על-פי הסכם חכירה זה,

והוא יל ומשמעות המונחים שבהסכם זה תהיה בהתאם לאמור להלן במבוא זה, אלא אם מהקשר הדברים מתחייבת משמעות אחרת על-פי ההסכם;

"הרשימה": פרטיהם של המגרש ושל הדירה בטבלאות שלהלן.

"המגרש": המגרש ואו הדירה המתוארים בתרשים שצורף להסכם בין החוכר לבין המשכן או המגרש המתואר בתרשים הרצוף בזה שהוכן ע"י המחכירה ואשר פרטיו הם:

המקום: עכו

הכתובת: _____, עכו

השטח: 65.1 מ"ר בערך

רשום בלשכת רישום המקרקעין ב -

נוש רשום: 18016

חלקות:

91

"הדירה": הדירה כמתואר בתרשים הנ"ל שבין החוכר למשכן כמפורט להלן:

נוש רשום: 18016

חלקות:

91

שטח הרצפה: 65.1 מ"ר

מספר החדרים בדירה: _____

מספר הדירה בתשריט: _____

בנוסף ידוע לחוכר כי עד להשלמת הליך הרישום בלשכת רישום המקרקעין האחריות לרישום עיקולים/ שעבודים, מתן התחייבויות לרישום משכנתא וטיפול בהעברת זכויות מוטלת על המשכן.

(ג) בנוסף לכל האמור בסעיף 13 להלן, תחול על החוכר חובת השתתפות בהוצאות בהתאם לאמור בסעיף 58 לחוק המקרקעין תשכ"ט-1969.

ו ה ו א י ל ובנוסף לתנאי הסכם החכירה שלהלן יחולו התנאים המיוחדים הבאים:

התצהיר שנחתם ע"י עיריית עכו ביום 17/11/2022 מהווה חלק בלתי נפרד מהחוזה.

החוכר מתחייב להמנע מלנקוט אפליה פסולה בעת שיווק יחידות דיור, והוא מצהיר בזאת כי הוא יודע, שאם יפר התחייבות זו, המחכיר יהא רשאי, מבלי לפגוע מכל סעד אחר העומד לזכותו על פי דין, לבטל הסכם זה ו/או לדרוש ולקבל ממנו פיצויים מוסכמים בשיעור של 15% מהערך היסודי של המגרש בצירוף הפרשי הצמדה בין המדד היסודי למדד המחירים לצרכן האחרון שיהיה ידוע במועד התשלום, ולא יהיו לו כל טענות ו/או דרישות ו/או תביעות כלפי המחכיר במקרה כזה.

ו ה ו א י ל ובנוסף לתנאי הסכם החכירה שפורסמו כאמור לעיל יחולו תנאים מיוחדים ו/או תוספת להסכם החכירה בעת ביצוע עסקת שינוי ניצול ו/או יעוד ו/או פיצול המפורטים ורצופים להלן.

מוסכם על הצדדים כי התרשים, התנאים המיוחדים ו/או תוספת להסכם החכירה כנ"ל מהווים חלק בלתי נפרד של המכוא והתנאים שפורסמו כנ"ל.

ולראיה כאו הצדדים על החתום:

	המחכירה:	החוכר:	
1. שם	1. שם	שם	1. שם
תואר המשרה	מס' זיהוי	מס' זיהוי	תואר המשרה
חתימה	חתימה	חתימה	חתימה
2. שם	2. שם	שם	2. שם
תואר המשרה	מס' זיהוי	מס' זיהוי	תואר המשרה
חתימה	חתימה	חתימה	חתימה

המאשר:

אני החתום מטה מאשר כי זיהיתי את החוכר הנ"ל לפי מסמכי הזיהוי שהוצגו בפני וכי החוכר חתם על הסכם זה בנוכחותי.

כנרת הדר, עו"ד ת"ד 18351 תאריך: 15/01/2023 חתימת המאשר	כנרת הדר, עו"ד ת"ד 18351 תאריך: 15/01/2023 חתימת המאשר
--	--

מספר חוזה: 300314924
מספר חשבון: 11062165

הסכם חכירה

(בנייה רוויה – מהוון)

שנערך ונחתם ב- ח' פה ביום 31 לחודש אל שנת 2023
ביום _____ לחודש _____ שנת _____
בין

רשות מקרקעי ישראל המנהלת את קרקעות מדינת ישראל, רשות הפיתוח, וקרן קיימת לישראל (שתיקרא להלן "המחכירה"), שכתובתה לצורך הסכם זה היא:
רח' פל-ים 15, קריית הממשלה, קומה 2, ת.ד. 548, חיפה, 3309518

מצד אחד;

לבין

עכו עיריית עכו מספר זיהוי/תאגיד: 500276001 החלק בנכס: 1/1

כולם יחד וכל אחד מהם לחוד (להלן - "החוכר"), שכתובתו לצורך הסכם זה היא ז'בוטינסקי 31, עכו

מצד שני;

מבוא

המבוא להסכם זה והמסמכים המצורפים לו מהווים חלק בלתי נפרד מתנאי החכירה וביחד איתם מהווה את הסכם החכירה.

תנאי החכירה הנ"ל פורסמו בילקוט פרסומים מס' 4818 ביום 4/11/1999.

הואיל ומדינת ישראל/רשות הפיתוח היא הבעלים של המקרקעין המפורטים להלן במבוא זה (להלן - "המגרש");

והואיל ועל המגרש הוקם, במשך התקופה שקדמה ליום חתימת הסכם זה, בניין שבו לפחות ארבע דירות צמודות (להלן "הבית"), והבית ניצב על המגרש ביום חתימת הסכם זה;

והואיל והחוכר:-

1. הנו משתכן בהתאם להסכם בינו לבין א' יר (להלן "המשכן") אשר בנה את הבית ו/או החזיק אותו ו/או ניהל אותו, על-פי הסכם בינו לבין המחכירה;

או -

2. היה בעל זכויות כלשהן בדירה המתוארת להלן עובר לחתימת הסכם זה, על-פי הסכם בינו לבין המחכירה;

והוא יל והמחכירה הסכימה להיענות לבקשת החוכר ולהחכיר לו את הדירה שבבית. הדירה מתוארת להלן
ב"רשימה", וזאת ביחד עם חלק יחסי ברכוש המשותף כאמור להלן ב"רשימה" (להלן - "הדירה");

והוא יל והוראות ההסכם בקשר עם המגרש יחולו, בהתאם להקשר הדברים, על המגרש כולו ו/או על חלק יחסי בלתי
מסויים מן המגרש, הכלול בחלקו של החוכר ברכוש המשותף הנ"ל (הדירה ביחד עם החלק היחסי ברכוש המשותף
כאמור לעיל תיקרא בהסכם זה "המוחכר" ו/או "המחוכרים");

והוא יל והרשות מסרה בתאריך תחילת תקופת החכירה את החזקה במוחכר לחוכר או למי שהיו בעלי זכות חכירה
במוחכר לפניו;

והוא יל והחוכר מאשר כי בדק את המוחכר ומצא אותו מתאים לצרכיו ולמטרותיו לפי הסכם זה;

והוא יל והמוחכר מוחכר לחוכר למטרה, לייעוד ולקיבולת הבניה כמפורט להלן;

והוא יל והחוכר מצהיר בזה כי לא חלה עליו מגבלה באשר להתקשרותו עם המחכירה בהסכם זה לפי הוראות סעיף
19(א)(3) של תנאי החכירה של הסכם חכירה זה וכי ידוע לו שרק בתנאי מוקדם ויסודי זה מוכנה המחכירה להתקשר עמו
על-פי הסכם חכירה זה;

והוא יל ומשמעות המונחים שבהסכם זה תהיה בהתאם לאמור להלן במבוא זה, אלא אם מהקשר הדברים מתחייבת
משמעות אחרת על-פי ההסכם;

"הרשימה": פרטיהם של המגרש ושל הדירה בטבלאות שלהלן.

"המגרש": המגרש ו/או הדירה המתוארים בתרשים שצורף להסכם בין החוכר לבין המשכן או המגרש המתואר בתרשים
הרצוף בזה שהוכן ע"י המחכירה ואשר פרטיו הם:

המקום: עכו

הכתובת: ז'בוטינסקי 31, עכו

השטח: 93.8 מ"ר בערך

רשום בלשכת רישום המקרקעין ב -

גוש רשום: 18001

חלקות:

133 (1)

"הדירה": הדירה כמתואר בתרשים הנ"ל שבין החוכר למשכן כמפורט להלן:

גוש רשום: 18001

חלקות:

133 (1)

שטח הרצפה: 93.8 מ"ר

מספר החדרים בדירה: _____

מספר הדירה בתשריט: _____

מספר החלקים ברכוש המשותף הצמודים לדירה:

מספר משנה של הרכוש המשותף:

"תקופת החכירה": 98 שנים, החל מיום אשור העסקה דהיינו מ- 01/11/1960 ועד - 31/10/2058

"תקופת חכירה נוספת": 0 שנים החל מתום תקופת החכירה.

"מטרת החכירה": בניה רוויה (משתכנים)

"היעוד":

"קיבולת הבניה":

"דמי חכירה": דמי חכירה מהוונים כהגדרתם להלן.

"דמי חכירה מהוונים": דמי חכירה שנתיים לכל תקופת החכירה, כשהם מהוונים כמקובל אצל המחכירה בסך ש"ח, שולמו למחכירה מראש.

"הערך היסודי של המגרש": סך של _____ ש"ח (_____) שהוא ערכו של חלק יחסי בלתי מסויים מן המגרש כפי שהוערך על ידי השמאי הממשלתי לתחילת תקופת החכירה או כפי שנקבע בהנחיות מועצת מקרקעי ישראל כערך המגרש לצורך חישוב דמי חכירה, כאשר היחס בין גודל החלק היחסי האמור לבין גודל כל שטח המגרש שווה ליחס שבין החלק ברכוש המשותף של הבית, כמשמעו בחוק המקרקעין תשכ"ט-1969, הצמוד לדירה לבין כלל הרכוש המשותף של הבית.

"המדד היסודי": מדד המחירים לצרכן האחרון שהיה ידוע בתחילת תקופת החכירה.

ו ה ו י ל ו בנוסף לתנאי החכירה שלהלן יחולו על החכירה לפי הסכם זה גם התנאים הבאים שבמבוא זה:

(א) מוסכם בזה במפורש כי כל עוד לא נרשם הבית בלשכת רישום מקרקעין, לא תחול התחייבות המחכירה לפי סעיף 2 של תנאי החכירה של הסכם זה בקשר לרישום החכירה על שם החוכר וכל חובה אחרת של המחכירה לפי הסכם זה המשתמעת ממנה, ויראו בהסכם התחייבות של המחכירה להביא לידי החכרת הדירה בהתאם לתנאי הסכם זה כשהיא נקיה מכל שעבוד או התחייבות לשעבוד, מעיקול ומכל זכות של צד שלישי, למעט שעבוד או התחייבות לשעבוד לחובת החוכר, ולפצות את החוכר אם לא יתמלאו התחייבויות המחכירה כאמור, אולם כל שאר תנאי הסכם זה יחולו החל בתאריך תחילת החכירה. ההתחייבות האמורה מותנית במילוי הוראות סעיף 10 של תנאי החכירה של הסכם זה ובתנאי נוסף שלמטרת רישום הסכם חכירה זה ימצא החוכר למחכירה לפני הרישום אישור מהמשכן כי אין מצידו מניעה לרישום בשל אי פרעון במועד של חובותיו הכספיים של החוכר לחברה, וכן ישלם החוכר למחכירה לפני הרישום את כל התשלומים המגיעים לה לפי הסכם זה עד למועד הרישום.

התחייבות המחכירה לפצות את החוכר כאמור לעיל לא תחול על המחכירה אלא אם כן התחייב המשכן בכתב, לפני חתימת הסכם זה, לשפות את המחכירה בסכום הפיצויים אם וכאשר תחייב המחכירה בפיצויים כאמור לעיל מסיבות שאינן בשליטתה הבלעדית.

התחייבות המחכירה לפצות את החוכר כאמור לעיל לא תחול לגבי חוכר של דירה שהושכרה או הוחכרה לראשונה קודם ל-2.2.75 תאריך תחילתו של חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974.

(ב) בנוסף לכל האמור בסעיף 10 להלן, אם המוכר טרם נרשם לפי פרק ו' לחוק המקרקעין תשכ"ט-1969, תהיה חובת רישום המוכר כאמור על החוכר או על המשכן בלבד, וכל ההוצאות בקשר לרישום כאמור יחולו על החוכר וישולמו על-ידו, והחוכר מתחייב בזה להחזיר לכל מי ששילם בפועל במקומו, מיד עם קבלת דרישה לכך ממי ששילם במקומו או מהמחכירה. מועד הרישום כאמור ייקבע על-פי שיקול דעתם המוחלט של המחכירה או של המשכן.

בנוסף ידוע לחוכר כי עד להשלמת הליך הרישום בלשכת רישום המקרקעין האחריות לרישום עיקולים/ שעבדים, מתן התחייבויות לרישום משכנתא וטיפול בהעברת זכויות מוטלת על המשכן.

(ג) בנוסף לכל האמור בסעיף 13 להלן, תחול על החוכר חובת השתתפות בהוצאות בהתאם לאמור בסעיף 58 לחוק המקרקעין תשכ"ט-1969.

ו ה ו א י ל ובנוסף לתנאי הסכם החכירה שלהלן יחולו התנאים המיוחדים הבאים:

התצהיר שנחתם ע"י עיריית עכו ביום 17/11/2022 מהווה חלק בלתי נפרד מהחוזה.

החוכר מתחייב להמנע מלנקוט אפליה פסולה בעת שיווק יחידות דיור, והוא מצהיר בזאת כי הוא יודע, שאם יפר התחייבות זו, המחכיר יהא רשאי, מבלי לפגוע מכל סעד אחר העומד לזכותו על פי דין, לבטל הסכם זה ו/או לדרוש ולקבל ממנו פיצויים מוסכמים בשיעור של 15% מהערך היסודי של המגרש בצירוף הפרשי הצמדה בין המדד היסודי למדד המחירים לצרכן האחרון שיהיה ידוע במועד התשלום, ולא יהיו לו כל טענות ו/או דרישות ו/או תביעות כלפי המחכיר במקרה כזה.

ו ה ו א י ל ובנוסף לתנאי הסכם החכירה שפורסמו כאמור לעיל יחולו תנאים מיוחדים ו/או תוספת להסכם החכירה בעת ביצוע עסקת שינוי ניצול ו/או יעוד ו/או פיצול המפורטים ורצופים להלן.

מוסכם על הצדדים כי התרשים, התנאים המיוחדים ו/או תוספת להסכם החכירה כנ"ל מהווים חלק בלתי נפרד של המבוא והתנאים שפורסמו כנ"ל.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

המחכירה: 1. שם _____ תואר המשרה _____ חתימה _____ 2. שם _____ תואר המשרה _____ חתימה _____ המאשר:	החוכר: 1. שם _____ מס' זיהוי _____ חתימה _____ 2. שם _____ מס' זיהוי _____ חתימה _____	עיריית עכו שחעון לוקדי ראש העיר ראובן ויצמן גזבר העירייה 16/1/23
---	---	--

אני החתום מטה מאשר כי זיהיתי את החוכר הנ"ל לפי מסמכי הזיהוי שהוצגו בפני וכי החוכר חתם על הסכם זה בנוכחותי.

כנרת הדר, עו"ד
מ.ר. 18351
יועם ש עיריית עכו
ויצמן 33 עכו

כנרת הדר, עו"ד
מ.ר. 18351
יועם ש עיריית עכו
ויצמן 33 עכו

חתימת המאשר

ב' חשון תשפ"ד
17 אוקטובר 2023

לכבוד
חברי מועצת העיר
כאן

א.ג.נ.,

**הנדון: מכירת קרקע משלימה
גוש 18107 חלק מחלקה 56 מגרש 4001**

בהתאם לסעיף 7 לחוק הרשויות המקומיות (יעוץ משפטי), תשל"ו-1975 הריני מגישה בזאת את חוות דעתי:



1. עיריית עכו (להלן: "העירייה") הינה בעלת הזכויות במקרקעין הידועים כחלקות 103 ו-107 בגוש 18107 (להלן: "מגרשי העירייה"), המסומנים על גבי המפה בסגול.



2. בהתאם לתוכנית ג/21608 (להלן: "התוכנית") חלק מחלקה 103 בשטח של 34.8



מ"ר וחלק מחלקה 107 בשטח של 16.8 מ"ר, מתוך מגרשי העירייה, מהווים חלק ממגרש מס' 4001 (להלן: "הקרקע המשלימה"), אשר גבולותיו מסומנים בסגול על גבי המפה.



3. בהתאם להוראות התכנית הקרקע המשלימה מיועדת לרכישה כ"תא קרקע משלים" על ידי הבעלים של מגרש 4001. הכוונה הינה כמובן לרכישה על ידי הבעלים של מרבית מגרש 4001, שאינם הבעלים של הקרקע המשלימה.

6.18 הוראות מיוחדות

- סעיף 70 לחוק התכנון והבניה יחול על המקרקעין המפורטים בטבלה הרצ"ב. אין בהחלת הסעיף כדי לפגוע בהוראות סעיף 194 או 195 לחוק, בדבר השבת קרקע מופקעת לבעליה ערב ההפקעה.
- רכישה של תא שטח משלים תהיה בכפוף לתשלום בגין ערך הקרקע, כהתאם לתכנית זו, אשר יקבע ע"י שמאי מוסכם.
 - רישום הקרקע יבוצע ע"י הרוכש ועל חשבונו.
 - ככל שהקרקע תירכש כאמור, היתר בניה יינתן למגרש אחד הכולל את שני השטחים: שטח החלקה המגרש המקוריים והשטח המשלים.
 - ככל שהקרקע לא תירכש, נבולות המגרש לבנייה למגורים ייקבע לפי נבולות החלקה המגרש המקוריים בלבד, זאת בכל הקשור לזכויות הבניה, קווי הבנין והוראות הבניה במגרש. במצב זה, השטח המשלים שלא נרכש ישמש כשטח מנוק לשימוש הציבור הרחב.

חלקה ממונה מתבצעת הרכישה		חלקה רוכשת	
שטח כמ"ר	חלקה	נוש	חלקה
25.9	101	18107	80
185.2	168	18107	79
63.6	168	18107	56
9.5	102	18107	4001
127.8	103	18107	
34.8	103	18107	
16.8	107	18107	

4. החוכר של החלק ממגרש 4001 הממוקם על חלק מחלקה 56 בגוש 18107 (להלן: **"המגרש הרוכש"**) פנה לעירייה בבקשה לרכוש את הקרקע המשלימה, בהתאם להוראות התכנית ולהוראות סעיף 70 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 (להלן: **"חוק התכנון והבניה"**).

5. סעיף 70 (א) לחוק התכנון והבניה מאפשר לקבוע בתכנית הוראות המאפשרות להקנות לבעל קרקע, לפי דרישתו, את הקרקע הגובלת עם הקרקע שלו (הקרקע המשלימה) וזאת בתנאי שהדבר דרוש כדי שהקרקע שלו יחד עם הקרקע המשלימה תתאם את התוכנית, בכל הקשור לשטחם וצורתם של המגרשים. כאמור לעיל התכנית אכן כוללת הוראות מסוג זה בכל הנוגע למגרש הרוכש.

6. בסעיף 70 (ב) לחוק התכנון והבניה נקבע כי מקבל הקרקע המשלימה ישלם לבעליה את שווייה של הקרקע המשלימה.

7. בשומת המקרקעין אשר הוזמנה ע"י אגף הנכסים בעירייה ונערכה ע"י השמאי גדעון קרול נקבע כי, שווייה של הקרקע המשלימה עומד על 272,500 ₪.

השמאות מצורפת כנספח 1.

8. תקנה 3(2)(ה) לתקנות העיריות (מכרזים), תשמ"ח-1987 (להלן: **"התקנות"**), קובעת פטור ממכרז בהתקשרות להעברת מקרקעין של העירייה, כאשר "העברת המקרקעין דרושה לביצוע השלמה, חלוקה, איחוד, הפרדה או חלוקה מחדש של מקרקעין הכרוכים בביצוע תכנית שנתאשרה לפי חוק התכנון והבניה".

9. בישיבת וועדת פטור ממכרז שהתקיימה ביום 29.5.23, נבחנה ההתקשרות ואושרה מכירת הקרקע המשלימה כעומדת בתנאי הפטור ממכרז מכוח תקנה 3(2)(ה) לתקנות.

פרוטוקול הוועדה מצ"ב כנספח 2.

10. לאור כל האמור לעיל מתבקשת מועצת העירייה לאשר את מכר הזכויות בקרקע המשלימה בהתאם לתנאי ההסכם שהתגבש בין הצדדים.

נוסח ההסכם לאישור מצ"ב כנספח 3.

11. כאמור לעיל, מכירת הזכויות פטורה ממכרז לפי התקנות ואין מניעה לאשר את ההסכם.

12. בהתאם לסעיף 188 לפקודת העיריות, כניסתו של ההסכם לתוקף מותנית באישור המועצה ואישור שר הפנים.

בכבוד רב,

כנרת הדר, עו"ד
יועמ"ש העירייה

S:\m9\archiv\lm\mb\53\53203.DOCX



-נספח 1-

גדעון קרול שמאות מקרקעין

גדעון קרול, כלכלן ושמאי מקרקעין
אורי צברי, כלכלן ושמאי מקרקעין

יוגב גבריאל, שמאי מקרקעין
אלכס בסקין, שמאי מקרקעין
מגי פתאל, שמאית מקרקעין
חן אברהמסון, שמאית מקרקעין
נדב דיין, שמאי מקרקעין

תאריך 25.08.2022
דוח מס' 101890/22

המזמין: עיריית עכו ו-מרכז מסחרי בן שושן עכו בע"מ.

הערכת שווי קרקע משלימה למגרש 4001

גוש: 18107 חלקה: 56

רחוב אברהם בן שושן 32, עכו



1. נשוא חוות הדעת:

נשוא שומה זו מהווים 2 מגרשים המסומנים באות B ו-C עפ"י תשריט המודד, אשר מהווים מגרשי השלמה למגרש 4001 (עפ"י תב"ע ג/21608), רחוב אברהם בן שושן 32 עכו (להלן: "הנכס").

הערה:

כפי שיפורט להלן אומדן השווי מיוחס לשטח של 62 מ"ר. על כל מקרה באומדן יהיה פירוט של אומדן השווי המיוחס לשטח קרקע של 1 מ"ר כך שבאם יחול שינוי בשטח זה ניתן יהיה לבצע את ההתאמות הנדרשות.

2. מטרת השומה:

- 2.1 לאמוד את שווי זכויות הבעלות בנכס כריק פנוי וחופשי מכל חוב, שעבוד ו/או זכויות לצד ג' כלשהן.
2.2 שווי הזכויות בנכס אמור לבטא את מחירי השוק החופשי שניתן יהיה לצפות להם ממכירתו בעסקת "קונה מרצון ממוכר מרצון".

הערה: אומדן השווי מיוחס למרכיב הקרקע בלבד.

3. התאריך הקובע להערכה: מועד ביקור בנכס.

4. תאריך הביקור: ביקור חיצוני נערך בתאריך 23/08/2022 ע"י בסקין אלכס, שמאי מקרקעין.

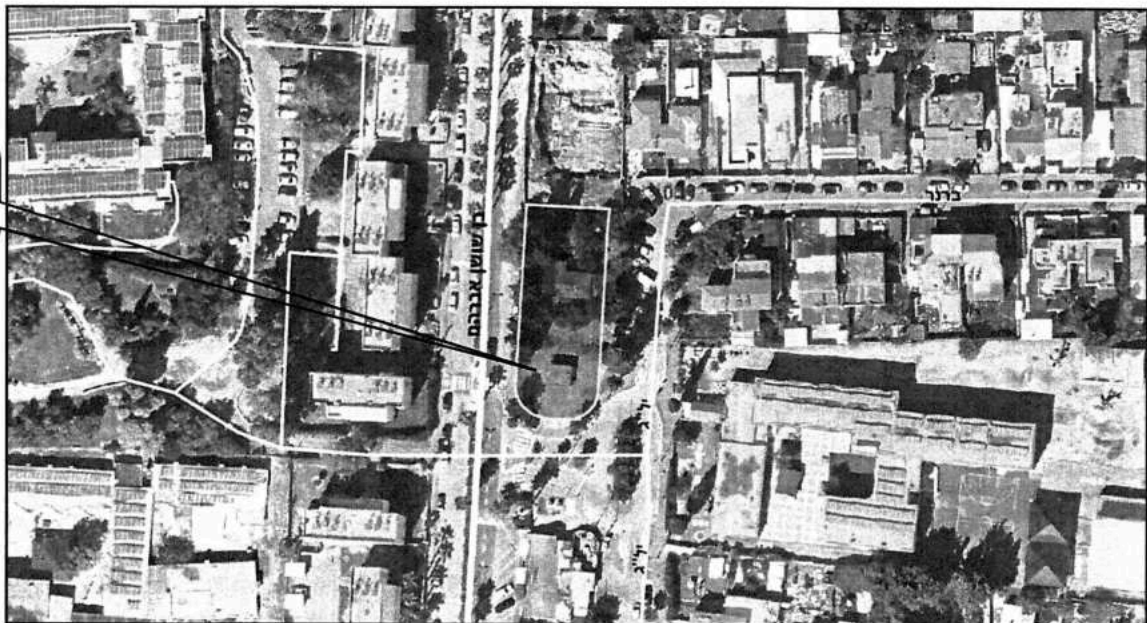
5. פרטי הנכס:

גוש	:	18107		
חלקה	:	56	103	107
שטח (רשום)	:	930 מ"ר	2,029 מ"ר	413 מ"ר
שטח בנוי ¹	:	24.6 מ"ר		
מיקום	:	אברהם בן שושן 32, עכו.		

¹ עפ"י תכניות היתר כפי שיפורט להלן.

6. תיאור הסביבה והנכס

מיקום הנכס בחלק המזרחי של העיר עכו, בשכונת "אברהם דנינו" רחוב אברהם בן שושן, רחוב דו-סטרי אשר משתרע ממפגש הרחובות הדס-בורלא בצפון לרחוב שלום הגליל בדרום. הסביבה מאופיינת בשימושים מעורבים, הכוללים, בין היתר, בניה רוויה וותיקה לצד בניה רוויה חדשה, צמודי קרקע, שימושי מסחר ומוסדות ציבור. בסמיכות לנכס ממוקם מתחם בית הספר היסודי "גורדון". להלן תצלום אוויר, כפי שמופיע במערכת GIS של הוועדה המקומית "עכו":



תיאור החלקה והנכס:

חלקה 56 בגוש 18107 בשטח (רשום) של 930 מ"ר, בעלת צורה הנדסית רגולרית, מקורבת למלבן עם חזית דרומית מעוגלת.

נשוא חוות הדעת מהווה את החלק הדרומי בחלקה, בשטח בנוי מבנה חד קומתי בשטח של כ-24 מ"ר. המבנה בנוי בטון ובלוקים, מחופה אבן, גג בטון שטוח.

7. פרטי רישום ומצב משפטי

7.1 נסח טאבו

לפי העתק רישום מרוכז מפנקס הבתים המשותפים, נסח מס' 42611, המתנהל בלשכת רישום המקרקעין נצרת- שלוחת עכו מיום 23.08.2022 עבור חלקה 56 בגוש 18107 עולים הפרטים כדלקמן:

שטח חלקה (רשום)						930 מ"ר
תקנון						מוסכם
רשומה הערה על הפקיעה חלק מחלקה לפי סעיף 19						מיום 21/07/1994
תת חלקה						הערות
תיאור קומה						שטח (רשום)
הצמדות						חלק יחסי ברכוש המשותף
בעלויות						הערות
1	0	28.48 מ"ר	קרקע כולל מתחת למבנה וכל הבנוי עליו	1/2	חן מרדכי (בשלמות)	רשומה הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת דרור מישר יזמות בע"מ ושרי אלמנה יזמות בע"מ בהתאם למסמך התחייבות מיום 09/06/2022
2	0	28.46 מ"ר	קרקע כולל מתחת למבנה וכל הבנוי עליו	1/2	חן מרדכי (בשלמות)	רשומה הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת דרור מישר יזמות בע"מ ושרי אלמנה יזמות בע"מ בהתאם למסמך התחייבות מיום 09/06/2022

לפי העתק רישום מפנקס הזכויות, נסח מס' 17009, המתנהל בלשכת רישום המקרקעין נצרת- שלוחת עכו מיום 03.04.2022 עבור חלקה 103 בגוש 18107 עולים הפרטים כדלקמן:

תיאור הנכס			
רשויות	שטח במ"ר	סוג המקרקעין	יעוד המקרקעין
עיריית עכו	2,029.00	מקרקעי יעוד	דרך
בעלויות			
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים
9081/1969/1 לשכת חיפה	24/09/1969	רישום בעלות לאחר הסדר	עיריית עכו
החלק בנכס בשלמות			
סוף נתונים			

לפי העתק רישום מפנקס הזכויות, נסח מס' 17010, המתנהל בלשכת רישום המקרקעין נצרת- שלוחת עכו מיום 03.04.2022 עבור חלקה 107 בגוש 18107 עולים הפרטים כדלקמן:

תיאור הנכס			
רשויות	שטח במ"ר	סוג המקרקעין	יעוד המקרקעין
עיריית עכו	413.00	מקרקעי יעוד	דרך
בעלויות			
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים
9081/1969/1 לשכת חיפה	24/09/1969	רישום בעלות לאחר הסדר	עיריית עכו
החלק בנכס בשלמות			
סוף נתונים			

7.2 אישור זכויות

על פי אישור זכויות מטעם עמידר, החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ, מיום 03/11/2021 עולים הפרטים כדלקמן:

הנדון: אישור זכויות
- כפוף לחוק הגנת הפרטיות -
סימולין: פנייתך מתאריך:

הערות:

1. אישור זה מתייחס אך ורק לשטח היחידה המקורי שנמכר לרוכש.
2. בנכס ר"פ יש לבדוק האם נמכרו הצמדות קרקע/גג/אחר ו/או תוספת שנעשו במבנה וכן מכירת זכויות בנייה, עפ"י חוזה שנערך בין עמידר/רמ"י לרוכש הראשון.
3. אין באישור זה כדי להכשיר או לאשר שינויים ו/או תוספות בניה שנעשו בממכר, לאחר העסקה שבוצעה בין עמידר /רמ"י לבין הרוכש הראשון ממנה

שם בעל הזכויות בנכס	ת"ז	חלקו בנכס
מרכז מסחרי בן שושן עכו בע"מ	516338548	1 / 1

לבקשתכם לאישור זכויות בנכס, הננו לאשר כי:

1. הנכס רשומים אצלנו כבעלי זכויות בחכירה מהוונת מתאריך 03/11/2021 בנכס בכתובת: עכו, רחוב דבורה הנביאה 24.
2. הנכס רשום בספרינו בגוש: 18107, חלקה: 56, מספר יחידה במסמכי החכר/מכר: 2.
3. מובהר בזאת כי לכשיתאפשר הדבר, תהיו זכאים שזכויותיכם ירשמו בספרי המקרקעין בכפוף לחוזה שנחתם בין עמידר לרוכש הראשון.
4. הנכס נמצא בתהליכי רישום זכויות.
5. הערות רישום:

הממכר המסומן בתשריט כמגרש (לא תכנון) 56/2
רישום הזכויות יבוצע ע"י הרוכשים.

7.3 תשריט מדידה

להלן קטעים רלוונטיים מתשריט מדידה אשר נערך ע"י המודד המוסמך, מר גיורגי חזאן-אבו סנאן

מס' חלקה	שטח דונם מטר
2001/1	0.63
4001	0.251

מס' חלקה	שטח דונם מטר
A	0.189
B	0.042
C	0.02
4001	0.251



8. מצב תכנוני

הערה: המידע בפרק זה הינו אינפורמטיבי בלבד. במידת הצורך יש לפנות לוועדה המקומית לקבלת דף

מידע חתום.

להלן קטע מדף מידע תכנוני אשר הועבר לעיוני מהוועדה המקומית "עכו":

2. תוכניות הנוגעות לקרקע				
תכניות בתוקף				
מס' תוכנית	סוג תוכנית	פרסום בהפקדה .פ.	פרסום תוקף .פ.	.פ.
21535/ג	תכנית מתאר כוללנית		21/02/2017	7454
21608/ג	תכנית מפורטת		11/09/2016	7338
3658/ג	תכנית מפורטת		02/08/1988	3575
849/ג	תכנית מתאר מקומית		01/03/1988	4392
1619/ג	תכנית מפורטת		12/07/1973	1933
142/ג	תכנית מפורטת		16/09/1954	370

להלן פירוט זכויות הבניה עפ"י התוכנית הרלוונטית:

8.1 **תכנית ג/3658- אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ 3575 בתאריך 02.08.1988**

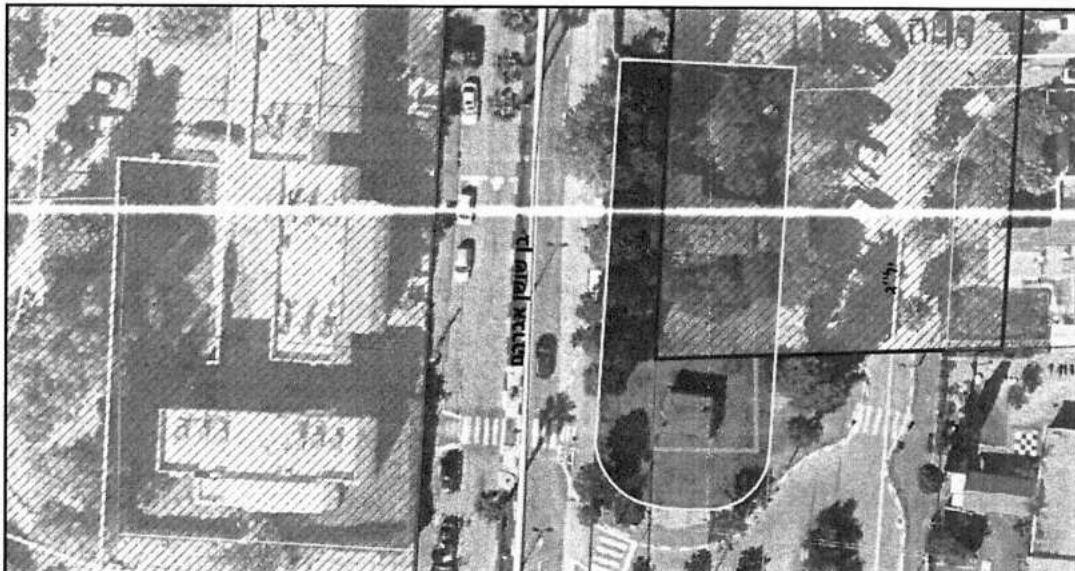
תכנית זו מהווה שינוי לתב"ע ג/1619

יעוד : חלק צפוני ביעוד מגורים ג'

חלק דרומי ביעוד מגורים ב'

חלק מערבי- דרך מוצעת

להלן קטע רלוונטי מהתכנית, כפי שמופיע במערכת GIS של הוועדה המקומית "עכו":



שימושים :

- **אזור מגורים ב'-** יותרו בניינים עד לגובה של 4 קומות יורשו מעל קומת עמודים שגובהם 2.2 מ'.
בניית בנייני מגורים בגובה מעל 4 קומות על עמודים תהיה מותרת בהתאם לתכנית מפורטת לעצוב ארכיטקטוני.
שירותים קהילתיים ושכונתיים, מסחר קמעונאי ושירותים עסקיים ומקצועיים יותרו בקומות הקרקע (בבניינים ללא קומת עמודים) ובתנאי שמוסדות אלה אינם מהווים מטרד בשכונת מגורים.
- **אזור מגורים ג'-** יותרו כל השימושים כמו באזור מגורים ב', פרט לצפיפות הבניה המותרת.

זכויות בניה :

יעוד	% בניה מותר	מס' קומות	קווי בניין		
			קדמי	צדדי	אחורי
מגורים ב'	75%	לפי תכנית בינוי	3	3	4
מגורים ג'	100%	לפי תכנית בינוי	5	3	4

8.2 פרוטוקול ועדת משנה הס/3658 - מתאריך 06.01.2009, תוספת שטחי שירות לתכנית ג/3658

תוספת שטחי שירות

45% שטחי השירות כוללים את כל השימושים המותרים ע"פ התקנות לרבות קומת עמודים המותרת ע"פ תכנית עד גובה 2.2 מ'.
שטחי השירות הם גם עבור שימושים מותרים בקומת העמודים (סעיף 6.3 לתכנית) "שירותים קהילתיים ושכונתיים, מסחר קמעונאי, שירותים עסקיים ומקצועיים יותרו בקומת הקרקע (בבניינים ללא קומת עמודים) ובתנאי שמוסדות אלה אינם מהווים מטרד בשכונת המגורים.

8.3 תכנית ג/20386 - אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7338 בתאריך 11.09.2016

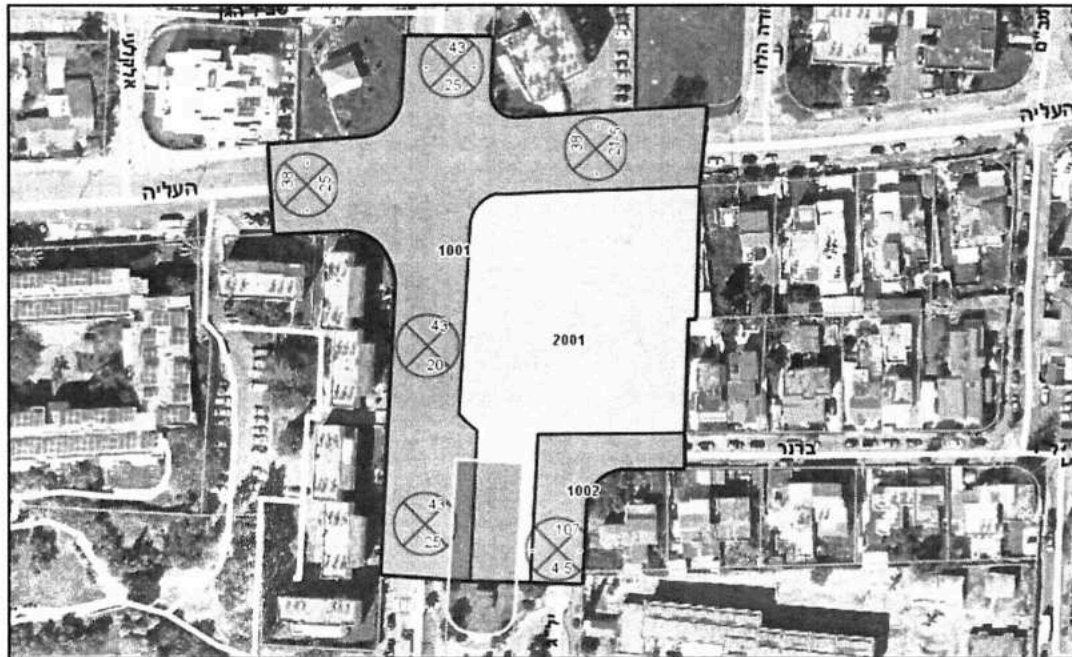
מטרת התכנית : ביטול הוראת תחום שיקום שנקבע מתכנית ג/3658 על החלקות וחלקי

החלקות הכלולות בתכנית וקביעת זכויות והוראות בנייה לחלקות הכלולות

בה.

יעוד² : החלק הצפוני ביעוד מגורים ב'.

להלן קטע רלוונטי מהתכנית, כפי שמופיע במערכת GIS של הוועדה המקומית "עכו":



הערה:

כעולה מתשריט התכנית, התכנית חלה רק על החלק הצפוני של החלקה.

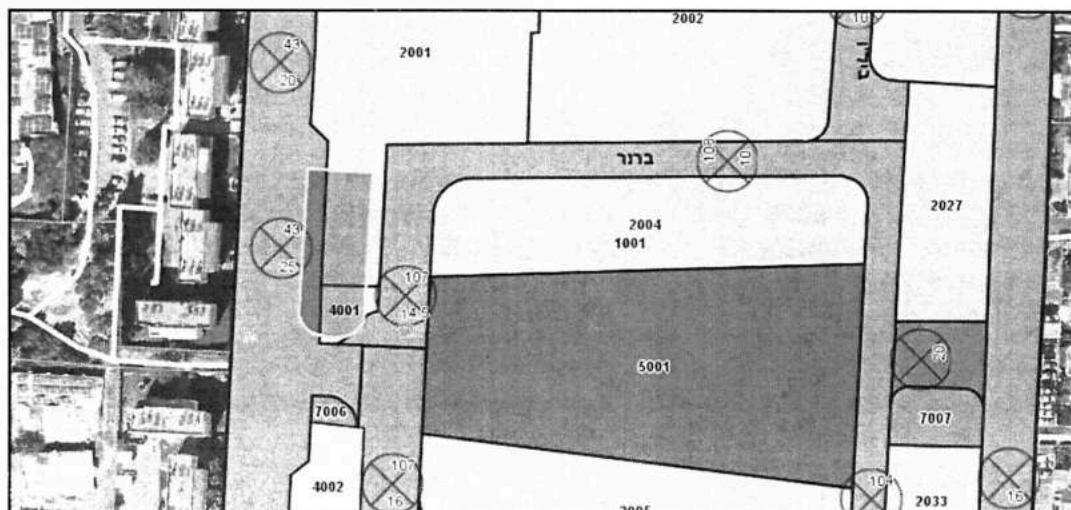
² מדידה גרפית ע"פ מערכת GIS והוועדה מקומית עכו

8.4 תכנית ג/21608 - אשר פורסמה למתן תוקף ב.פ. 7338 בתאריך 11.09.2016.

שם התכנית : התחדשות אזור המגורים בין הרחובות העליה, רמח"ל יוסף גרשון ובן שושן.
מטרת התכנית : עידוד פיתוח והתחדשות של המרקם העירוני והסדרת המערך התנועתי ופתרונות החניה תוך שמירה וטיפול הסביבה בשכונה.

יעוד : מסחר (מגרש 4001)

להלן קטע רלוונטי מהתכנית, כפי שמופיע במערכת GIS של הוועדה המקומית "עכו":



שימושים : השימושים המסחריים המותרים יהיו קמעונאיים בלבד.

זכויות בניה :

קומות	תכנית	אחוזי בניה כוללים	אחוזי בניה מעל מפלס הכניסה		גודל מגרש מזערי	מתא תא שטח	יעוד
			שירות	עיקרי			
2	65%	120%	10%	110%	250	4001	מסחר

הוראות מיוחדות :

עפ"י סעיף 6.18 לתקנון התכנית- רכישה של תא שטח משלים תהיה בכפוף לתשלום בגין ערך הקרקע, בהתאם לתכנית זו, אשר יקבע ע"י שמאי מוסכם.

- רישום הקרקע יבוצע ע"י הרוכש ועל חשבונו.
- ככל שהקרקע תירכש כאמור, היתר בניה יינתן למגרש אחד הכולל את שני השטחים : שטח החלקה / המגרש המקוריים והשטח המשלים.
- ככל שהקרקע לא תירכש, גבולות המגרש לבניה למגורים ייקבע לפי גבולות החלקה / המגרש המקוריים בלבד, זאת בכל הקשור לזכויות הבניה, קווי הבניין והוראות הבניה במגרש. במצב זה, השטח המשלים שלא נרכש ישמש כשטח מגון לשימוש הציבור הרחב.

להלן קטע רלוונטי מתקנון התכנית:

חלקה ממנה מתבצעת הרכישה			חלקה רוכשת	
שטח במ"ר	חלקה	גוש	חלקה	גוש
25.9	101	18107	80	18107
185.2	168			
63.6	168	18107	79	
9.5	102	18107	56	
127.8	103			
34.8	103	18107	4001	
16.8	107			

8.5 תכנית מתאר מס' ג/21535 - שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט פרסומים מס' 7454 בתאריך

21.2.2017, הינה תכנית מתאר כוללת החלה על כל שטחה של העיר עכו אשר תאפשר פיתוח של העיר

תוך טיפול בנושאים הבאים:

- מגורים: התחדשות עירונית של המרקם הקיים, הקצאת שטחים נוספים למגורים שיספקו את צרכי העיר בטווח הארוך עבור 85,000 תושבים לרבות שטחי הציבור הנדרשים.
- דרכים: יצירת מערך דרכים עירוני מדרגי ברור, יצירת נגישות מתאימה לעיר העתיקה וחיבור חלקי העיר לרצף עירוני שלם.
- תיירות ומסחר: פיתוח מרכז עירוני כמרכז בילוי ומסחר אזורי, פיתוח מערך איכסון מלונאי.
- תעסוקה: שדרוג אזור התעשייה לאזור תעשייה ומשרדים הכולל מגוון שימושים.
- שטחים פתוחים ונוף: פיתוח מערך שטחים היררכי, מסלולי הליכה ואופניים.
- שימור: קביעת הנחיות לשימור, שחזור שיקום והחייאה של אוצרות המורשת והתרבות של העיר.

בהתאם לתכנית המגרש הנדון נכלל במתחם – "שכונות מזרחיות"

להלן הערות עבור תכנית זו, כפי שמופיע בסעיף 1.6 לתקנון זה:

- התכנית אינה משנה תכניות תקפות ערב תחילתה של תכנית זו (להלן "תכנית תקפה"), למעט האמור בסעיף 3 להלן.
- תכנית זו מאפשרת את שינוי המצב התכנוני התקף ערב אישורה באמצעות תכניות שיאושרו מכוחה. כל עוד לא תאושרנה תכניות אלו, יישמר המצב התכנוני התקף ערב אישורה.
- בתכנית מפורטת שתאושר מכוחה של תכנית זו (להלן: "התכנית המפורטת"), ניתן לקבוע כי כל תכנית מקומית תקפה, כמשמעה בתכנית זו, החלה על שטח התכנית המפורטת, למעט תכנית זו - בטלה.
- תכנית זו משנה את תוכנית ג/849 בהתייחס להוראות בעלות אופי של תכנית מתאר. תכנית זו אינה משנה את תכנית ג/849 בהתייחס להוראות בעלות אופי של תכנית מפורטת, לרבות את המפורט להלן:
 - תכנית זו אינה משנה שטחים שיועדו לצורכי ציבור: לבנין ציבורי, לשטח ציבורי פתוח, לבית עלמין, לחניה ציבורית, לדרכים, לדרכים להולכי רגל, גשר או מנהרה. ככל שנעשה שינוי ע"י תכנית מפורטת תקפה, המצב התכנוני ישמר בהתאם לשינוי שאושר ולא בהתאם לתכנית ג/849.
 - תכנית זו אינה משנה את הוראות סעיף 2.9 בעניין הפקעת השטחים שיועדו לצרכי ציבור.
 - תכנית זו אינה משנה את הוראות ג/849 המפורטות את היחס לתכניות אחרות בסעיפים 4.18.1, 4.18.2, 6.1, 6.2.

ע"פ סעיפים 1-3 ובהתחשב בנתון כי על הנכס קיימת תב"ע מפורטת ג/21608, תכנית זו אינה משנה

את זכויות הבניה ברמה מפורטת.

9. היתר בניה ורישוי

- מבדיקה שנערכה באתר האינטרנט של הוועדה המקומית עכו, אותר היתר בניה כדלקמן:
היתר בניה מס' בנ/68/1088 מיום 05/06/1968 אשר מהותו: להוסיף גגון לחנות.
- תכנית היתר בניה לא חתומים:
 - אותרה תכנית היתר לא חתומה בגין בקשה לשימוש חורג- מכולת באזור המיועד למגורים.
שטח הנכס עפ"י תכניות ההיתר הינו 24.88 מ"ר.
 - אותרה תכנית היתר לא חתומה בגין בקשה ללגליזציה לסככה.
שטח הנכס עפ"י תכניות ההיתר הינו 39.4 מ"ר (כולל הסככה).

10. מתודולוגיה- גישות השומה

קיימות שלוש גישות עיקריות לשומת שווי נכס מקרקעין:

גישת ההשוואה (גישת השוק)

גישת ההכנסה (גישת היוון ההכנסות).

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.

גישת ההשוואה (או גישת השוק)

מבוססת על אומדן שווי השוק של הנכס הנישום בהסתמך על עסקאות שנעשו בנכסים אחרים דומים לו במיקומם, אופיים, רמת הסיכון הגלומה בס ומידת סחירותם. השומה הסופית מתבצעת תוך שימוש במקדמי השוואה רלוונטיים לנכס הנישום ביחס לעסקאות ההשוואה.

בגישת ההכנסה (או גישת היוון ההכנסות – "היוון – משורש "הון")

אומדים את שווי השוק של הנכס נשוא השומה על ידי היוון ההכנסה המתקבלת או עשויה להתקבל ממנו לאורך זמן. פעולת ההיוון נעשית בעזרת שער ריבית ששיעורו נקבע עפ"י אופי הנכס, רמת הסיכון הגלומה בהכנסה וגורמים נוספים.

בגישת העלות (גישת השווי הפיזי)

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

11. גורמים ושיקולים

בהערכת "שווי השוק" של הזכויות בנכס הנישום, הובאו בחשבון הגורמים והשיקולים הבאים:

א. מיקום הנכס

מיקום הנכס בחלק המזרחי של העיר עכו, רחוב אברהם בן שושן.

ב. מאפייני הנכס

הנכס מהווה חלק מחלקה 56 בגוש 18107, המהווה מגרש מס' 4001 (עפ"י תב"ע ג/21608) עליו בנוי מבנה חד קומתי בשטח של כ-24 מ"ר. כאמור, בעל הזכויות רשאי לרכוש חלקים משלימים למגרש 4001 בשטח כולל של 62 מ"ר.

ג. המצב התכנוני

הובא בחשבון המצב התכנוני, כפי שפורט ע"י בסעיף 8 דלעיל.
תכנית ג/21608 סיווגה חלק מחלקה 56 כמגרש 4001 ואולם חלק ממנה (בשטח של 62 מ"ר) כאמור אינו שייך לבעל הזכויות ומהווה 2 מגרשי השלמה. כמפורט בתקנון תב"ע ג/21608 בעל הזכויות רשאי לרכוש חלקים אלה.

ד. מצב הזכויות

- הובא בחשבון כי בעל הזכויות ליאור ממך ו/או חברת מרכז מסחרי בן שושן אינם רשומים בנסח הטאבו (העתק רישום מרכז מפנקס בתים המשותפים), כפי שפורט ע"י בסעיף 7.1 דלעיל. יש לבחון סוגיה זו מול עו"ד הבקיא בתחום.
- חלקות 107 ו-103 בגוש 18107 מוגדרות כמקרקעי יעוד ביעוד דרך ורשומות ע"ש עיריית עכו. לפיכך, ככל ותירכש הקרקע המשלימה יש לדאוג לרישום כלל הזכויות המיוחסות למגרש 4001 בשלמות.
- בטרם ביצוע פעולה כלשהיא יש להתייעץ עם עו"ד הבקיא בתחום.
- אין בחוות דעת זו קביעה משפטית כזו או אחרת לענין אפשרויות העברת הזכויות ונושא הרישום. חוות דעת זו בוחנת את ההיבט השמאי של אומדן שווי הזכויות בקרקע הנישומה.

ה. היטל השבחה

תכנית ג/21608 סיווגה את מגרש 4001 ביעוד מסחר וקבעה מגבלת מגרש מינימאלי של 250 מ"ר. נכון להיום החלק בבעלות מזמין חוות הדעת הינו בשטח 189 מ"ר (עפ"י תשריט מודד) לפיכך לא ניתן לנצל את זכויות הבניה. ככל ותירכש הקרקע המשלימה הרי שהמגרש בשלמותו יהיה בשטח של 251 מ"ר ויעמוד במגבלת מגרש מינימאלי לצורך ניצול זכויות.

כפי שפורט לעיל הח"מ ולא בחן את המשמעות המשפטית לעניין רכישת הקרקע המשלימה והשפעתה על הטלת היטל השבחה (ככל וישנו) אשר תיבחן ע"י שמאי הוועדה המקומית ו/או היועמ"ש של הוועדה.

אומדן השווי מיוחס למרכיב הקרקע על פי היעוד החדש.

- ו. הובא בחשבון עקרונות וגישות שומה, כמפורט בחוות הדעת.
- ז. מצב שוק המקרקעין דהיום השרוי במצב של אי ודאות. יתכנו שינויים בשווי של הנכס בהתאם לתנודות השוק, לפיכך חוות הדעת נכונה למועד כתיבתה.
- ח. חוות הדעת אינה מהווה חוות דעת הנדסית/קונסטרוקטיבית. לבחינת מצבו ההנדסי/קונסטרוקטיבי של הנכס לרבות ליקויי בניה גלויים ו/או סמויים יש לפנות למומחה בתחום.
- ט. חוות הדעת מתייחסת לשווי השוק הנכס שבנדון, כריק, פנוי וחופשי מכל חוב, שיעבוד, משכנתא ו/או זכויות לצד ג'.
- י. חוות הדעת אינה כוללת מע"מ.

12. נתוני השוואה:

12.1 גישת ההשוואה:

להלן עסקאות השוואה לחנויות, כפי שמופיע באתר רשות המיסים-מידע נדל"ן:

תאריך	גו"ח	כתובת	שטח מדווח	שטח ברוטו	תמורה	תמורה למ"ר בנוי
17/08/2022	18007-24	בן עמי 40	57	57	435,000 ₪	7,632 ₪
18/05/2021	18109-24	החרושת 8	71	71	550,000 ₪	7,746 ₪
06/06/2021	18006-99	בן עמי 54	24	24	256,410 ₪	10,684 ₪
18/04/2021	18949-71	טרומפלדור 3	72	84	1,190,000 ₪	14,167 ₪
07/04/2021	18005-205	דרך הארבעה 22	19	18	200,000 ₪	11,111 ₪
15/02/2021	18003-59	בן עמי 43	30	30	440,000 ₪	14,667 ₪
11/02/2021	18103-280	אלקלעי 10	33	33	200,000 ₪	6,061 ₪
02/08/2020	18003-1	ויצמן 20	48	48	450,000 ₪	9,375 ₪
02/02/2020	18949-68	אהוד מנור 2	64	71	781,000 ₪	11,000 ₪
05/01/2020	18949-71	עוזי חייטמן 3	57	57	760,500 ₪	13,342 ₪
ממוצע						10,579 ₪

מנתוני ההשוואה עולה כי תמורה למ"ר בנוי נע בגבולות 6,000 ₪/מ"ר – 14,667 ₪/מ"ר ובממוצע 10,600 ₪/מ"ר (במעוגל).

להלן הכרעות בהשגה ראשונה:

- הכרעה בהשגה ראשונה מיום 18/03/2021 מגרש ביעוד מגורים ומסחר, חלקה 77 בגוש 18007 רח' בן עמי 38 הוערך שווי/מ"ר מבונה ע"ס 6,097 ₪/מ"ר נכון למועד הקובע 21/01/2018.
- הכרעה בהשגה ראשונה מיום 30/08/2021 עבור מזנון בחוף הצפוני של העיר עכו (חוף הלגונה בו עיקר הקהל בימי חול הינו מהמגזר הדתי), הוערך שווי/מ"ר מבונה (לפני הפחתות בגין מגבלת שימושים ומיקום) ע"ס 7,281 ₪/מ"ר נכון למועד הקובע 21/10/2020.

12.2 גישת היוון הכנסות:

להלן נתוני היצע להשכרת חנויות מסחר, כפי שמופיע באתרי האינטרנט ³:

כתובת	שטח	דמ"ש מבוקשים	דמ"ש למ"ר
בן עמי	38	3,000 ₪	78.95 ₪
בן עמי	21	1,400 ₪	66.67 ₪
מרכז העיר	75	7,500 ₪	100 ₪
בן עמי	32	3,500 ₪	109 ₪
בן עמי	35	3,500 ₪	100 ₪

כעולה מנתוני ההיצע שפורטו לעיל, דמ"ש למ"ר נעים בין 66 ₪/מ"ר – 109 ₪/מ"ר, תלוי במיקום הנכס ורמת הגמר.

בהתחשב במיקום הנכס, סביר לאמוד דמ"ש למ"ר בגבולות 85 ₪/מ"ר.

עפ"י סקירת שיעורי התשואה בנכסים מניבים-מחצית שניה של שנת 2021, מתאריך 04/08/2022 עולה כי שיעור התשואה עבור נכסי מסחר הינו 6.7%.

בהתחשב במהות הנכס ומאפייניו אני עומד את שיעור התשואה בגבולות 7.5%.

שווי למ"ר בנוי מתקבל בגבולות 13,600 ₪/מ"ר ⁴

³ אתר "יד-2" ואתר Homeless
⁴ $7.5\% = I$

13. תחשיב

להלן סיכום נתוני שווי:

התאמה	משקל	שווי/מ"ר בנוי	גישה
₪ 8,050	0.7	₪ 11,500	שווי/מ"ר בנוי לפי גישת ההשוואה בהתאמה למיקום הנכס
₪ 4,080	0.3	₪ 13,600	שווי/מ"ר בנוי לפי גישת היוון הכנסות
₪ 12,130			שווי/מ"ר בנוי מתואם
₪ 10,108	1.2		בניכוי יזמות
₪ 5,000			ע. בנייה למ"ר
₪ 5,108			שווי/מ"ר מבונה

להלן תחשיב:

גודל מגרש				
שטח אק'	מקדם	שטח	ז. בניה	מהות
138.05	1	138.05	110%	עיקרי ק"ק
89.7325	0.65	138.05		עיקרי ק"א
12.55	0.5	25.1	10%	שירות
240.3325				סה"כ שטח אק'
₪ 5,100				שווי/מ"ר מבונה
0.90				הפחתה בגין מגרש אי רגולרי
₪ 1,103,126				שווי מגרש
₪ 4,395				שווי/מ"ר קרקע
62 מ"ר				סה"כ שטח מגרשים משלימים למגרש 4001
₪ 272,490				שווי מגרשים משלימים
₪ 272,500				שווי מגרשים משלימים במעוגל

14. השומה

לאור האמור לעיל, אומדן שווי שוק של זכויות בנכס במגרשים המשלימים למגרש 4001, בשוק החופשי, בקריטריון של קונה מרצון ממוכר מרצון, נקי מכל חוב, שיעבוד, משכנתא, לרבות זכויות צד ג' נכון למועד הקובע בסך של :

272,500 ₪ (במילים: מאתיים שבעים ושתיים אלף וחמש מאות ₪)

הערות:

- השווי הנ"ל אינו כולל מע"מ.
- שומה זו הוכנה עבור מזמינה ולמטרתה בלבד. אין היא מהווה תחליף לייעוץ משפטי ואין להסתמך עליה לכל מטרה אחרת.
- השימוש בשומה נאסר על כל צד שלישי שהוא אשר אינו המזמין ועורך השומה לא יהא אחראי להסתמכות כלשהיא כאמור.
- הנני מצהיר בזאת כי חוות דעתי זו נערכה לפי מיטב הבנתי וניסיוני המקצועי וכי אין לי כל עניין אישי בנכס הנישום.

ולראיה באתי על החתום

גדעון קרול
כלכלן ושמאי מקרקעין



ולראיה באתי על החתום,
אלכס בסקין
כלכלן ושמאי מקרקעין

ועדה לפטור ממכרז

עכו - א"י - עולם שלום
AKKO

ט' בסיון תשפ"ג
יום שני 29 במאי 2023

ועדה מיום 29.5.2023

נוכחים:

יניב אשור, מנכ"ל העירייה - יו"ר
עו"ד כנרת הדר, יועצת משפטית - חברה
שגית בן גוזי, מנהלת אגף הכנסות נכסים - מ"מ חבר
אליהו כהן, מנהל אגף הנכסים
עו"ד צופית ברקוביץ וייס, ממונה נכסים בלשכה המשפטית
אדרי אייל מינס (בזום)

מכירת קרקע משלימה - ברחוב אברהם בן שושן (מגרש 2001)

צופית: תכנית ג/21608 שאושרה לתוקף בתאריך 16.9.2016 הינה תכנית להתחדשות אזור המגורים בין הרחובות העליה, רמח"ל, יוסף גרשון ובן שושן.

לפי תכנית ג/21608 מגרש 2001 הינו מגרש ביעוד מגורים כאשר החלקות המרכיבות מגרש זה הינן - חלק מחלקה 56, חלק מחלקה 102 וחלק מחלקה 103 בגוש 18107. חלקות 102 ו- 103 הינן חלקות בבעלות העירייה וחלקה 56 (החלקה הרוכשת) הינה חלקה בבעלות פרטית.

לצורך מימוש זכויות הבניה הניתנות בתכנית נדרש איחוד וחלוקה הכולל רכישת חלקי חלקות אשר בבעלות העירייה לצורך השלמת המגרש לפי התכנון המאושר. התכנית שאושרה מאפשרת השלמת מגרשים למימוש ע"י רכישתם לפי סעיף 6.18 להוראות המיוחדות בתקנון התכנית. על מנת שבעל הקרקע של ח"ח 56 בגוש 18107 יוכל לממש את מלוא הזכויות הניתנות במסגרת התכנית המאושרת ג/21608 באפשרותו לרכוש את חלקי החלקות המשלימות מהעירייה.

בהתאם לסעיף 23(ה) לתקנות העירוניות (מכרזים) העירייה רשאית להתקשר בפטור ממכרז בחוזה להעברת מקרקעין של העירייה אם "העברת המקרקעין דרושה לביצוע השלמה, חלוקה, איחוד, הפרדה או חלוקה מחדש של מקרקעין הכרוכים בביצוע תכנית שנתאשרה לפי חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965".

אייל: נותן הסבר על התשריטים ותוכניות המדידה לחלקי החלקות המשלימות של הקרקע בהתאם לתוכנית.

לפי הוראות התכנית החלקה הרוכשת היא חלקה 56 והחלקות מהן מבוצעת הרכישה הן חלקה 102 - שטח של 9.50 מ"ר וחלקה 103 - שטח של 127.80 מ"ר. סה"כ - 137.30 מ"ר. בפועל כשהוזמנה מדידה מדויקת יותר לצורך ביצוע התכנית והסדרת הרכישה של הקרקע המשלימה התברר כי החלקים הנרכשים הם קטנים במעט - מחלקה 102 - שטח של 7 מ"ר ומחלקה 103 - 116 מ"ר. סה"כ - 123 מ"ר.

יניב: מה עלות הקרקע בהתאם לשמאות?

צופית: 400,000 ₪ לפי 3,450 ₪ למ"ר (שווי לאחר הפחתה של כ- 5%).

כנרת: מה הסיבה להפחתה של 5%?

אליהו: בהתאם לסעיף 11(ד) לשמאות העוסק במצב התכנוני - המגרש אינו עומד במגבלות מגרש מינמאלי (650 מ"ר) עפ"י תב"ע ג/21608 ועל כן לשם זהירות הובאה בחשבון הפחתה של 5%.

עיריית עכו - بلدية عكا

ייעוץ משפטי, ת.ד. 2007, עכו 2417001 | טלפון 04-9956000, פקס 04-9956161 | מוקד עירוני 4911*
מחשבוני: 04-9956000 (טל), 04-9956161 (פקס) | מכתב אלקטרוני: 4911*
www.akkomunil | moked106@akkomunil

החלטה: מאשרים את מכירת הקרקע המשלימה בפטור ממכרז מכוח תקנה 3(2)(ה) לתקנות העיריות (מכרזים). מובהר כי אישור הוועדה הינו רק לפטור ממכרז וכי יש להביא המכר לאישור מועצת העיר ושר הפנים בהתאם לסעיף 188 לפקודת העיריות.

מכירת קרקע משלימה ברחוב אברהם בן שושן (מגרש 4001)

צופית: גם פה אנחנו עוסקים במכר של קרקע משלימה מכוח אותה תכנית ג/21608. לפי תכנית ג/21608 מגרש 4001 הינו מגרש ביעוד מסחר כאשר החלקות המרכיבות מגרש זה הינן - חלק מחלקה 56, חלק מחלקה 103 וחלק מחלקה 107 בגוש 18107. מבחינת בעלויות - חלקות 103 ו-107 הינן חלקות בבעלות העירייה וחלקה 56 הינה חלקה בבעלות פרטית. לצורך מימוש זכויות הבניה הניתנות בתכנית נדרש איחוד וחלוקה הכולל רכישת חלקי חלקות אשר בבעלות העירייה לצורך השלמת המגרש לפי התכנון המאושר. התכנית שאושרה מאפשרת השלמת מגרשים למימוש ע"י רכישתם לפי סעיף 6.18 להוראות המיוחדות בתקנון התכנית. על מנת שבעל הקרקע של ח"ח 56 במגרש 4001 בגוש 18107 יוכל לממש את מלוא הזכויות הניתנות במסגרת התכנית המאושרת ג/21608 לבניית מרכז מסחרי ישירות את השכונה יהיה עליו לרכוש את חלקי החלקות המשלימות. כפי שהסברתי מקודם, בהתאם לתקנה 3(2)(ה) לתקנות העיריות (מכרזים) העירייה ראשית להתקשר בחוזה ללא ממכרז.

אייל: נותן הסבר על התשריטים ותוכניות המדידה לחלקי החלקה המשלימות למגרש 4001 בהתאם לתוכנית.

יניב: מדוע יש הפרשים בשמאות בין רכישת הקרקע המשלימה במגרש 4001 לבין מגרש 2001?

צופית: מגרש 4001 הינו ביעוד מסחר ועל כן שווי הקרקע גבוה יותר.

כנרת: קיימת סטייה בין השטחים למכירה לפי הוראות תכנית ג/21608 לבין השטחים במדידה. לפי התכנית השטחים לרכישה הינם בשטח של 34.8 מ"ר מחלקה 103 ו-16.80 מ"ר מחלקה 107, סה"כ: 51.60 מ"ר. לפי המדידה מדובר ב-42 מ"ר מחלקה 103 ו-20 מ"ר מחלקה 107, סה"כ: 62 מ"ר. כלומר מדובר בסטייה של כ-20%.

אייל: בתכנית השטחים נקבעים בצורה גסה יותר. בסוף מה שקובע זה המדידה הפרטנית שנערכת לטובת המכר, על בסיס הנתונים הסופיים בשטח.

כנרת: אני מבקשת שהמודד יוסיף במדידה שערך הסבר לפערים. בנוסף יש לתקן את השמאות שערך השמאי, גדעון קרול, בהתאם לגודל המגרש בפועל כמופיע במדידה.

כמו כן יש להפנות תשומת לב השמאי לכך שבסעי' 8.4 לחוות הדעת יש הפניה לקטע הלא נכון מתקנון תכנית ג/21608, שכן האזכור הוא של החלק הצפוני של חלקה 56 ולא של החלק הדרומי המופיע בתכנית כמגרש 4001. יש לתקן חלק זה בשמאות, שהינו טעות סופר של הפנייה שגויה.

החלטה: מאשרים את מכירת הקרקע המשלימה בפטור ממכרז מכוח תקנה 3(2)(ה) לתקנות העיריות (מכרזים). מובהר כי אישור הוועדה הינו רק לפטור ממכרז וכי יש להביא המכר לאישור מועצת העיר ושר הפנים בהתאם לסעיף 188 לפקודת העיריות. על המודד להוסיף את ההסבר שניתן בפני הוועדה להפרשים בשטחים ויש לתקן את השמאות בהתאם לאמור לעיל.

הסכם מכר

שנערך ונחתם בעכו ביום _____

בין: עיריית עכו
מרח' ויצמן 35, עכו
(להלן: "העירייה" או "המוכרת")

מצד אחד;

לבין: מרכז מסחרי בן שושן בע"מ ח.פ. 516338548
באמצעות מורשה החתימה מטעם החברה
ליאור ממן ת.ז. 37420304
רחוב האירוסים 18, עכו
(להלן: "הרוכש")

מצד שני;

- והואיל:** והעירייה הינה בעלת הזכויות במקרקעין הידועים כחלקות 103 ו-107 בגוש 18107 (להלן: "מגרשי העירייה");
נסח טאבו לחלקה 103 ונסח טאבו לחלקה 107 מצורפים יחד ומסומן כנספח 1
- והואיל:** והרוכש הינו החוכר של חלק ממגרש 4001 הממוקם על חלק מחלקה 56 בגוש 18107 בשטח של 189 מ"ר (להלן: "מגרש הרוכש") כמפורט באישור הזכויות;
אישור הזכויות מצורף ומסומן כנספח 2
- והואיל:** ותוכנית ג/21608 החלה על מגרשי העירייה ועל המגרש הרוכש (להלן: "התכנית"), קובעת בסעיף 6.18 כי חלק מחלקה 103 בשטח של 34.8 מ"ר וחלק מחלקה 107 בשטח של 16.8 מ"ר יהיו קרקע משלימה למגרש הרוכש (להלן: "הקרקע המשלימה");
סעיף 16.8 לתכנית, ותשריט הקרקע המשלימה מצורפים יחד כנספח 3
- והואיל:** והרוכש פנה לעירייה בבקשה לרכוש את הקרקע המשלימה בהתאם לסעיף 70 לחוק התכנון והבנייה, תשכ"ה-1965;
- והואיל:** ומכירת הקרקע המשלימה לרוכש כפופה לאישור מועצת העיר ושר הפנים;
- והואיל:** והעירייה מצהירה כי למיטב ידיעתה זכויותיה בקרקע המשלימה נקיות מכל חוב, משכנתה, שעבוד, עיקול, משכון ו/או זכות צד ג' כלשהם, וכי למיטב ידיעתה, אין כל מניעה על פי הסכם או על פי דין להתקשר בהסכם זה, ובכפוף לקיום כל התחייבויותיו של הרוכש בהסכם זה בשלמות ובמועד, להעביר את זכויותיה של העירייה בקרקע המשלימה, כפי שהן, לרוכש;
- והואיל:** והעירייה מעוניינת למכור לרוכש והרוכש מעוניין לקנות מהעירייה את זכויותיה בקרקע המשלימה כפי שיהיו במועד מסירת החזקה (AS IS), בכפוף וכמפורט בהסכם זה להלן;
- והואיל:** והתקשרות זו פטורה ממכרז בהתאם לסעיף 3(2)(ה) לתקנות העיריות (מכרזים), תשמ"ח-1987;
- והואיל:** והתמורה הקבועה בהסכם זה נקבעה על בסיס שמאות הקרקע המשלימה אשר נערכה על ידי השמאי גדעון קרול ביום 25.8.22;
- והואיל:** וועדת "פטור ממכרז" העירונית אישרה ביום 29.5.23 את ביצוע ההתקשרות בפטור ממכרז, בכפוף לאישור הסכם זה כדרישת סעיף 188 לפקודת העיריות כאמור לעיל;

התמורה ומועדי התשלום

6. תמורת הזכויות בקרקע המשלימה, מתחייב הרוכש לשלם לעירייה סך של 272,500 ₪ (מאתיים שבעים ושתיים אלף וחמש מאות ש"ח) כולל מע"מ כדין (להלן: "התמורה").
7. התמורה תשולם באופן, במועדים ובשיעורים כדלהלן:
- 7.1 סכום של 25,000 ₪ ישולם על ידי הרוכש כמקדמה בתוך 10 ימים ממועד חתימת הסכם זה.
 - 7.2 תשלום של 136,250 ₪ (בשיעור של 50% מהתמורה) ישולם על ידי הרוכש לעירייה בתוך 30 ימים ממועד חתימת הסכם זה.
 - 7.3 סכום בסך של 81,750 ₪ (בשיעור של 30% מהתמורה) ישולם על ידי הרוכש למכירה בתוך 30 יום מיום התשלום הראשון.
 - 7.4 יתרת התמורה בסך של 29,500 ₪ תשולם על ידי הרוכש לעירייה בתוך 7 ימים ממועד אישור המכר על ידי משרד הפנים.
 - 7.5 ככל שלא יינתן אישור שר הפנים כאמור, תושב התמורה שהתקבלה עד אותו מועד בתוספת הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן (כללי) בלבד ממועד העברת התשלום ועד השבתו לידי הרוכש.
 - 7.6 תשלומי התמורה יבוצעו בהמחאות בנקאיות או בהעברה בנקאית בלבד.
 - 7.7 כל הסכומים המפורטים לעיל יהיו צמודים למדד תשומות הבנייה. שער הבסיס המינימלי לחישוב הינו המדד הידוע במועד הקובע בשמאות הנכס מיום 23.8.22, ולא יפחת הימנו.
 - 7.7.1 "המדד" - מדד תשומות הבנייה כפי שיתפרסם מידי חודש ע"י הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה או כל מדד רשמי אחר שיחליף אותו.
 - 7.7.2 "המדד היסודי" - מדד חודש אוגוסט 2022.
 - 7.7.3 "המדד החדש" - המדד שיהיה ידוע במועד פירעונם בפועל של התשלומים בהסכם העיקרי.
 - 7.7.4 "הפרשי הצמדה למדד" - הפרש חיובי, ככל שיהיה, בין המדד היסודי לבין המדד החדש. אם יתברר, כי המדד החדש עלה לעומת המדד היסודי, יהיו הפרשי ההצמדה למדד, הסכום השווה למכפלת ההפרש בין המדד החדש לבין המדד היסודי או שווה לו, ישלם הרוכש את התשלומים והסכומים הנקובים בהסכם העיקרי ללא כל הפרשי הצמדה למדד.
 - 7.8 התמורה דלעיל הינה סופית ואינה ניתנת להפחתה מכל סיבה שהיא. כדי להסיר ספק נקבע בזה שהרוכש לא יהא רשאי לקזז מהתמורה כל סכום שהוא ובכל מקרה שהוא.
 - 7.9 כל תשלום עפ"י סעיף זה אשר לא שולם במועד יישא ריבית פיגורים בשיעור שנתי של 15% (להלן: "ריבית הפיגורים") החל מהמועד המקורי שהיה קבוע לתשלום לפי הסכם זה ועד למועד ביצוע התשלום בפועל.

הערת אזהרה

8. לאחר תשלום מלוא התמורה ופירעונה ולאחר קבלת אישור שר הפנים להתקשרות, יהיה הרוכש זכאי לרשום לזכותו הערת אזהרה בגין זכויותיו לפי הסכם זה.
- 8.2 למען הסר ספק מובהר כי ייפוי הכח האמור בסעיף 19.3 להלן יחול גם לגבי האמור לעיל ובנוסף יחתום הרוכש על כתב ההסכמה לביצוע הפעולות, נספח 4 להסכם זה, עד וכתנאי לרישום הערת האזהרה.

מסירת החזקה

9. הרוכש יהיה רשאי לתפוס חזקה בקרקע המשלימה לאחר קבלת אישורו של שר הפנים לעסקה, בכפוף למילוי כל התחייבויות הרוכש עפ"י הסכם זה, במלואן ובמועדן ולרבות תשלום מלוא

ולראיה באו הצדדים על החתום

מרכז מסחרי בן שושן עכו בע"מ
BEN SHUSHAN TRADING CENTER AKKO LTD
שםספרה: 516338548

הרוכש

העירייה

אישור עו"ד/רו"ח¹

עו"ד נ. מילאוי
מ.ר. 28502
דרך הארבעה 34, עכו

אני הח"מ _____, עו"ד/רו"ח מאשר כי הסכם זה נחתם מטעם הרוכש על ידי
ה"ה _____ (שם מלא ות.ז.), אשר הינו/הינם המוסמכים לחתום על ההסכם בשם הרוכש לאחר שנתקבלו לשם כך כל ההחלטות
ואו האישורים הנדרשים על פי דין.

מ/ו/ו/ו/ו
תאריך

עו"ד נ. מילאוי
מ.ר. 28502
דרך הארבעה 34, עכו
חתימה

חוזה זה נערך ואושר לחתימת העירייה ע"י יועמ"ש
העירייה בהיותו עומד בדרישות הדין.
ההתקשרות פטורה ממכרז לפי תקנה 3(2)(ה) לתקנות
העיריות (מכרזים) והתמורה נקבעה על בסיס שמאות.
ההתקשרות אושרה על ידי מועצת העיר והועברה לאישור
שר הפנים.

חתימה

תאריך

¹ אישור זה נדרש רק אם הקונה הינו תאגיד

נספח 1

05/04/2017
ב' ניסן תשע"ז
שעה: 12:19

מס' מס

מס' מס
מס' מס
מס' מס

מס' מס

17009

מס' מס

לשכת רישום מקרקעין - נצרת - שלוחת עכו

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 18107 חלקה: 103

מלשכת רישום המקרקעין: חיפה

הגוש הגיע בתאריך: 12/09/2018

תיאור הנכס

רשויות	שטח במ"ר	סוג המקרקעין	יעוד המקרקעין
עיריית עכו	2,029.00	מקרקעי יישוב	דור

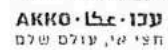
בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים
9-06 1:1969-1 לשכת חיפה	24/09/1969	רישום בעלות לאחר הסדר	עיריית עכו
החלק בנכס שלוחות			

סוף נתונים

נסח חתום בוותימה אלקטרונית מאושרות מהווה מקור כל עוד הוא נשמר באופן אלקטרוני באמור בוותימה אלקטרונית. נש"א - 2001

שולמה אגרה



תאריך

2010年12月15日 星期三
 2010年12月15日 星期三
 2010年12月15日 星期三

משרד המעמקים

17010 'on noj

לשכת רישום מקרקעין - נצרת - שלוחת עכו

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 18107 חלקה: 107

מלשכת רישום המקרקעין: ח'כ"ה

12/09/2018 הבוש הגיע בתאריך:

תיאור הנכס -

יעוד המקרקעין

סוג המקרקעין

שטח במ"ר

רשויות

ויר

מקרהי יעד

413 00

ציריך עכו

בעלויות -

החלק בג'ס
בשלח

סוף נתונים

נסח חוקים בתחומי אלקטרוניקה מאושרת מהווה מקור כל עוד הוא נשמר באופן אלקטרוני; אמור בחוק תחומי אלקטרוניקה, תשס"א - 2001

שולמה אגרה

מרכז מסחרי בן שושן עכו בע"מ
BEN SHUSHAN TRADING CENTER AKKO LTD
טלפקס: 816338548

נספח 2

עמידר החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ

מספר יחידה	מספר חשבון
03/11/2021	67521:65

04-8565535

חיסה, רח' מאיר 2 פינת יפו 66

רפ חיסה ובפון

מחיר

מרכז מסחרי בן שושן עכו בע"מ

אל

מקור

הגדרה : אישור זכויות

הנכס נמצא לזכות הבעלים הפרטית.

שם הנכס : מרכז מסחרי בן שושן עכו בע"מ

הערות

1. אישור זה פותחם אך ורק לשם הבהרה ומתקבל שומר לו כש.
2. הנכס ר"פ ש לזכות האג ומכר הנכס קרקעית לאחר לאו ש ספת שגשג במחנה בן חסיה זכויות בניה, ע"י חזון שגשג בן גמ חלואי לרובש הראשון.
3. אישור זה כדי להכשיר או לאשר שינויים ולא תוספות בניה שגשג במחנה, לאחר העסקה שבוצעה בן עמ דר ז"מ לכן לרובש הראשון חלואי.

שם בעל הזכויות בנכס	ת"ז	חלקו בנכס
מרכז מסחרי בן שושן עכו בע"מ	516338548	1 / 1

לכן אהבם לאשר זכויות בנכס, הנכס לאשר כי :

1. הנכס ראשונים אגלנו כבעלי זכויות בחברה מהחנות מתאריך 03/11/2021 בנכס כמחובות, עכו, רחוב המורה הנביאה 24.
2. הנכס ראשונים בספריו כנשא: 18107, חלקה: 56, מספר יחידה במסמכי החברה: 2.
3. חברה כנשא כי לנשיא אגלנו הדבר תה יאם שזכויות בן שושן בספריו חלקה: 56 בן חסיה שגשג בן עמידר לרובש הראשון.
4. הנכס נמצא רחלל כי ראשונים זכויות.
5. הערות ראשונים.
6. הערות לחזיק :

המחיר המשתנה בתוך 5 כמחיר (לא תכנן) 5542
ראשונים זכויות יחידה בן שושן עכו בע"מ

אין מספר זה מהווה תחייבות כספית או אחרת של עמידר, ובכל מקרה בו נרשמו בסופו נתונים מספיקים, נכלל סיבה שחייא, יחייב מצב ולחצות דמי אגלנו, על אף האמור במסמך זה.

אין מספר זה מהווה תחייבות כספית או אחרת של עמידר, ובכל מקרה בו נרשמו בסופו נתונים מספיקים, נכלל סיבה שחייא, יחייב מצב ולחצות דמי אגלנו, על אף האמור במסמך זה.

החל

03/11/21

מרכז מסחרי בן שושן עכו בע"מ
BEN SHUSHAN TRADING CENTER AKKO LTD
שם: 516338548

נספח 3

6.18 הוראות מיוחדות

1. סעיף 70 לחוק התכנון והבניה יחול על המקרקעין המפורטים בטבלה הרצ"ב. אין בהחלת הסעיף כדי לפגוע בהוראות סעיף 194 או 195 לחוק, בדבר השבת קרקע מופקעת לבעליה ערב ההפקעה.
2. רכישה של תא שטח משלים תהיה בכפוף לתשלום בגין ערך הקרקע, בהתאם לתכנית זו, אשר יקבע ע"י שמאי מוסכם.
- א. רישום הקרקע יבוצע ע"י הרוכש ועל חשבונו.
- ב. ככל שהקרקע תירכש כאמור, היתר בניה יינתן למגרש אחד הכולל את שני השטחים: שטח החלקה/המגרש המקוריים והשטח המשלים.
- ג. ככל שהקרקע לא תירכש, גבולות המגרש לבנייה למגורים ייקבע לפי גבולות החלקה/המגרש המקוריים בלבד, זאת ככל הקשור לזכויות הבניה, קווי הבנין והוראות הבניה במגרש. במצב זה, השטח המשלים שלא נרכש ישמש כשטח מגוון לשימוש הציבור הרחב.

חלקה ממונה מתכנית הרכישה			חלקה רוכשת	
שטח במ"ר	חלקה	גוש	חלקה	גוש
25.9	101	18107	80	18107
185.2	168			
63.6	168	18107	79	
9.5	102	18107	56	
127.8	103			
34.8	103	18107	4001	
16.8	107			
7.3	95	18108	39	18108
46.4 ביטול דרך	45			
107.6 משצ"פ				
39.2	108	18108	61	
23.5	108	18108	62	
38.2 שצ"פ	46			
21.8	108	18108	134	
46.4	202			
2.6	183			
76.4 מגורים	180			

נספח 4

כתב הסכמה לביצוע פעולות בחלקה

תאריך: _____

לכבוד

רשם המקרקעין

אנו הח"מ _____ (להלן - "הרוכשים"), בעלי המקרקעין הידועים כחלקה 103 בגוש 18107 ו-חלקה 107 בגוש 18107 (להלן - "החלקות") נותנים בזאת את הסכמתנו לביצוע כל הפעולות המשפטיות ו/או הרישומיות ו/או אחרות, אשר עיריית עכו ו/או כל מי מטעמה (להלן - "בעלי הזכויות"), יבקשו לעשות בקשר לחלקות.

מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, הננו נותנים בזאת את הסכמתנו כי בעלי הזכויות יבצעו איזה מהפעולות שלהלן:

1. למכור, להעביר, למשכן, לרשום הערת אזהרה, להשכיר, להחכיר בין בתמורה ובין שלא בתמורה לכל צד, כפי שימצאו לנכון, את החלקה, באופן ובתנאים כפי שבעלי הזכויות ימצאו/או לנכון, בבת אחת או מדי פעם בפעם בחלקים שונים וכולל כל חלקת משנה או חלקה הנובעת מרישום בית משותף, אחד חלקות הפרדה, פרצלציה, קומבינציה, או כל פעולה אחרת בחלקה בשלמות או בכל מיני חלקים, בבת אחת או מדי פעם בפעם.
2. מדי פעם בפעם לפדות, לתקן, לבטל, להעביר, להתחייב להעביר, לצמצם, למחוק, לרשום מחדש (באופן זהה או בכל אופן אחר), להסכים להעברת כל הערת אזהרה, משכנתא, שכירות, מכירה, שכירות משנה, מכירת משנה הרובצת על החלקה או חלק ממנו בשלמותה או באופן חלקי, להסכים להטלת עקול זמני, עיכוב פעולות על החלקה.
4. לחדש את הרישום בפנקסי הקרקעות בנוגע לחלקה, לרשום ירושה ביחס לחלקה או חלק מהם, לרשום את החלקה או חלק מהם בשמינו, לרושמו בתור חלקות נפרדות ו/או בתור בית/בתים משותף/פים ולעשות כל פעולה בהתאם לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969, לתקן כל מיני רישומים בנוגע לחלקה, לבקש ולבצע חלוקה, פרצלציה, הפרדה, קומבינציה, איחוד ובדרך כלל כל טרנזקציה והעברה ו/או פעולה אחרת בזכויות ורישום בפנקסי הקרקעות הנוגע לחלקה או חלק ממנו.

* הערה - בהסכם, תנאי לרישום הערת אזהרה לטובת המוסד הפיננסי, אשר יעניק לקונה אשראי למימון התחייבויותיו ע"י ההסכם, בגין התחייבות לרישום משכנתא שתוצא לטובתו ע"י העירייה, הינו כי המוסד הפיננסי ימציא לעירייה כתב הסכמה לביצוע פעולות בחלקה. כתב ההסכמה, אשר ייחתם ע"י המוסד הפיננסי, יהיה בנוסח זהה למסמך זה, אולם בכל מקום אשר בו מופיע "הקונים" יירשם במקומו "הבנק".

5. לתבוע חלוקה, פנוי, חזקה, הסרת עקול, תשלום שכר דירה, דמי מכירה וכל מיני זכויות ושינויים בנוגע לחלקה, להתנגד לחלוקה, לפרצלציה, הפרדה, שומת מיסים וכל מיני תביעות או דרישות הנוגעות בחלקה, לוותר על שעבודים וכל מיני זכויות הנוגעות בחלקה, להתפשר, לבוא לכל מיני הסכמים, בעניינים הנוגעים לחלקה.

6. לשם ביצוע הפעולות הנ"ל, הננו מסמיכים ומייפים את כוחם של בעלי הזכויות ו/או באי כוחם להופיע במינהל מקרקעי ישראל, מחלקת אגף מרשם והסדר חלקה, בתי משפט מכל הדרגות, כל מוסד ממשלתי, עירוני, מוניציפאלי ובכל מקום אחר, בתור מבקש, תובע, נתבע, מערער, משיב, צד שלישי, מתלונן, מתנגד ובכל צורה אחרת, לחתום על בקשות, כל מיני שטרות טאבו, הסכמים, חוזים, הצהרות, התחייבויות, תביעות, הגנות, ערעורים, פשרות, כל מסמך ונייר אחר ולעשות בדרך כלל כל דבר הקשור באיזו שהיא טרנזקציה בחלקה או איזו שהיא פעולה הקשורה בחלקה, וכל דבר ופעולה שבעל הרכוש רשאי לעשותה, לחתום על כל מסמך ולהופיע בפני כל מוסד.

7. היות וכתב הסכמה זה ניתן לטובת צד ג', דהיינו בעלי הזכויות, שזכויותיו עומדות ותלויות באמור בו, הוא יהיה בלתי חוזר, לא תהיה ל/לנו רשות לבטלו או לשנותו וכוחו יהיה יפה גם אחרי פטירת/נו, והוא יחייב גם את יורשי ואת יורשי יורשי.

ולראיה באנו על החתום, היום _____ לחודש _____ שנת 2023

הקונים או הבנק (לפי העניין ובהתאם להערה שלעיל)

חוזה זה נערך ואושר לחתימת העירייה ע"י יועמ"ש העירייה

בהיותו עומד בדרישות הדין.

ההתקשרות אושרה על ידי מועצת העיר והועברה לאישור שר הפנים.

פרוטוקול

מישיבת הדירקטוריון של חברת מרכז מסחרי בן שושן בע"מ ח.פ. 516338548 (להלן: "החברה"), שהתקיימה במשרדה הרשום של החברה ביום 08/11/23:

נוכחים: מר ממון ליאור ת"ז 037420304
מר שלוש ניר ת"ז 037225836

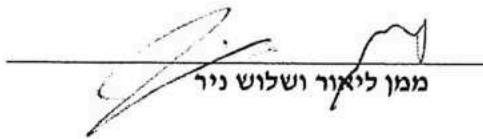
על סדר היום: אישור רכישת הנכס שהינו מקרקעין הידועים כחלקות 103 ו-107 בגוש 18107 (להלן: הנכס) מאת המוכרת עיריית עכו (להלן: המוכרת) וזאת עפ"י ההסכם מיום 08/11/2023.

הוחלט כי:

1. החברה תרכוש את הנכס בתמורה של 272,500 ₪ (כולל מע"מ) מאת המוכרת ותעביר את הזכויות בנכס על שמה, ולשם כך תחתום על כל מסמך הדרוש, לרבות, שטרי מכר, טפסים לדיווח על העסקה למיסוי מקרקעין, טפסים להעברת הזכויות על שם הקונה בחברה המשכנת ו/או בעמידר ו/או במנהל מקרקעי ישראל, ייפוי כוח בלתי חוזר, כתב על העדר חריגות, בקשה להעברת זכויות, בקשה לרישום הערת אזהרה לטובת הקונה, בקשה לרישום מקרקעין, הודעה על רישום משכון, לחתום על כתב התחייבויות, לרשום הערת אזהרה לטובת הבנק ממנו מקבלת הקונה משכנתא לממון הרכישה וכו'.

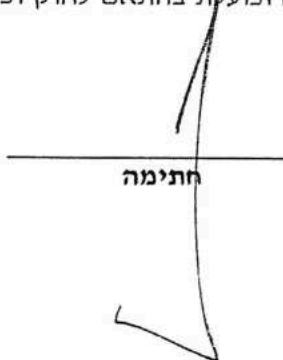
2. מר ממון ליאור ת"ז 037420304 הינו מורשה חתימה של החברה והוא יחתום בשמה על כל המסמכים הדרושים לביצוע עסקת המכירה האמורה, לרבות לחתום על כל המסמכים האמורים בסעיף 1 לעיל.

אני הח"מ ממון ליאור ת"ז 037420304 מאשר כי ההחלטה הנ"ל הינה בהתאם לתזכיר ולתקנות החברה ונרשמה בספר הפרוטוקולים של החברה:


ממון ליאור ושלוש ניר

אישור רו"ח

אני הח"מ, נדאל מילאוי עו"ד של חברת מרכז מסחרי בן שושן בע"מ ח.פ. 516338548, שמשרדי ברח' דרך הארבעה 34 עכו מאשר בזה כי ההחלטה הנ"ל נתקבלה כדין ובהתאם לתזכיר ולתקנות החברה כמו כן הנני לאשר כי החברה קיימת, לא שינתה את שמה ופועלת בהתאם לחוק וכי מר ממון ליאור ת"ז 037420304 הינו המורשה לחתום בשמה ולחייבה.


חתימה

עו"ד נדאל מילאוי
מ.ר. 28502
חותמת: הארבעה 34, עכו

נספח 6

לכבוד
חברי מועצת העיר
כאן

א.ג.נ.,

ב' חשון תשפ"ד
17 אוקטובר 2023

**הנדון: מכירת קרקע משלימה
גוש 18107 חלק מחלקה 56 מגרש 2001**

בהתאם לסעיף 7 לחוק הרשויות המקומיות (יעוץ משפטי), תשל"ו-1975 הריני מגישה בזאת את חוות דעתי:



1. עיריית עכו (להלן: "העירייה") הינה בעלת הזכויות במקרקעין הידועים כחלקות 102 ו-103 בגוש 18107 (להלן: "מגרשי העירייה"), המסומנים על גבי המפה באפור.



2. בהתאם לתוכנית 21608/ג (להלן: "התוכנית") חלק מחלקה 102 בשטח של 9.5 מ"ר וחלק מחלקה 103 בשטח של 127.8 מ"ר, מתוך מגרשי העירייה, מהווים חלק ממגרש מס' 2001 (להלן: "הקרקע המשלימה"), אשר גבולותיו מסומנים בסגול על גבי המפה.



3. בהתאם להוראות התכנית הקרקע המשלימה מיועדת לרכישה כ"תא קרקע משלים" על ידי הבעלים של מגרש 2001. הכוונה הינה כמובן לרכישה על ידי הבעלים של מרבית מגרש 2001, שאינם הבעלים של הקרקע המשלימה.

6.18 הוראות מיוחדות

- 1 סעיף 70 לחוק התכנון והבניה יחול על המקרקעין המפורטים בטבלה הרצויה אין בהחלת הסעיף כדי לפטור בהוראות סעיף 194 או 195 לחוק, בדבר השבת קרקע מופקעת לבעליה ערב ההפקעה.
- 2 רכישה של תא שטח משלים תהיה בכפוף לתשלום בגין ערך הקרקע, בהתאם לתכנית זו, אשר יקבע ע"י שמאי מוסכם
 - א רישום הקרקע יבוצע ע"י הרוכש ועל חשבונו.
 - ב ככל שהקרקע תירכש כאמור, היתר בניה יינתן למגרש אחד הכולל את שני השטחים. שטח החלקה המוגרש המקוריים והשטח המשלים
 - ג ככל שהקרקע לא תירכש, נבולות המגרש לבנייה למגורים ייקבע לפי נבולות החלקה המוגרש המקוריים בלבד, זאת בכל הקשור לזכויות הבניה, קווי הבנין והוראות הבניה כמגורש במצב זה, השטח המשלים שלא נרכש ישמש כשטח מגוון לשימוש הציבור הרחב

חלקה סמנה מתבצעת הרכישה			חלקה רוכשת	
שטח במ"ר	חלקה	גוש	חלקה	גוש
25.9	101	18107	80	18107
185.2	168			
63.6	165	18107	79	
9.5	102	18107	56	
127.8	103			

- 4 החוכר של החלק ממגרש 2001 הממוקם על חלק מחלקה 56 בגוש 18107 (להלן: "המגרש הרוכש") פנה לעירייה בבקשה לרכוש את הקרקע המשלימה, בהתאם להוראות התכנית ולהוראות סעיף 70 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 (להלן: "חוק התכנון והבניה").

- 5 סעיף 70 (א) לחוק התכנון והבניה מאפשר לקבוע בתכנית הוראות המאפשרות להקנות לבעל קרקע, לפי דרישתו, את הקרקע הגובלת עם הקרקע שלו (הקרקע המשלימה) וזאת בתנאי שהדבר דרוש כדי שהקרקע שלו יחד עם הקרקע המשלימה תתאם את התוכנית, בכל הקשור לשטחם וצורתם של המגרשים. כאמור לעיל התכנית אכן כוללת הוראות מסוג זה בכל הנוגע למגרש הרוכש.

- 6 בסעיף 70 (ב) לחוק התכנון והבניה נקבע כי מקבל הקרקע המשלימה ישלם לבעליה את שווייה של הקרקע המשלימה.

- 7 בשומת המקרקעין אשר הוזמנה ע"י אגף הנכסים בעירייה ונערכה ע"י השמאי גדעון קרול נקבע כי, שווייה של הקרקע המשלימה עומד על 400,000 ₪.

השמאות מצורפת כנספח 1.

- 8 תקנה 3(2)(ה) לתקנות העיריות (מכרזים), תשמ"ח-1987 (להלן: "התקנות"), קובעת פטור ממכרז בהתקשרות להעברת מקרקעין של העירייה, כאשר "העברת המקרקעין דרושה לביצוע השלמה, חלוקה, איחוד, הפרדה או חלוקה מחדש של מקרקעין הכרוכים בביצוע תכנית שנתאשרה לפי חוק התכנון והבניה".

- 9 בישיבת וועדת פטור ממכרז שהתקיימה ביום 29.5.23, נבחנה ההתקשרות ואושרה מכירת הקרקע המשלימה כעומדת בתנאי הפטור ממכרז מכוח תקנה 3(2)(ה) לתקנות.

פרוטוקול הוועדה מצ"ב כנספח 2.

10. לאור כל האמור לעיל מתבקשת מועצת העירייה לאשר את מכר הזכויות בקרקע המשלימה בהתאם לתנאי ההסכם שהתגבש בין הצדדים.

נוסח ההסכם לאישור מצ"ב כנספח 3.

11. כאמור לעיל, מכירת הזכויות פטורה ממכרז לפי התקנות ואין מניעה לאשר את ההסכם.

12. בהתאם לסעיף 188 לפקודת העיריות, כניסתו של ההסכם לתוקף מותנית באישור המועצה ואישור שר הפנים.

בכבוד רב,

~~פנחס דר, עו"ד~~
יועמ"ש העירייה

S:\m9\archiv\lm\nb\53\53291.DOCX



גדעון קרול, כלכלן ושמאי מקרקעין
אורי צברי, כלכלן ושמאי מקרקעין

יוגב גבריאלי, שמאי מקרקעין
אלכס בסקין, שמאי מקרקעין
מגי פתאל, שמאית מקרקעין
חן אברהמסון, שמאית מקרקעין
נדב דין, שמאי מקרקעין

תאריך 20/02/2023

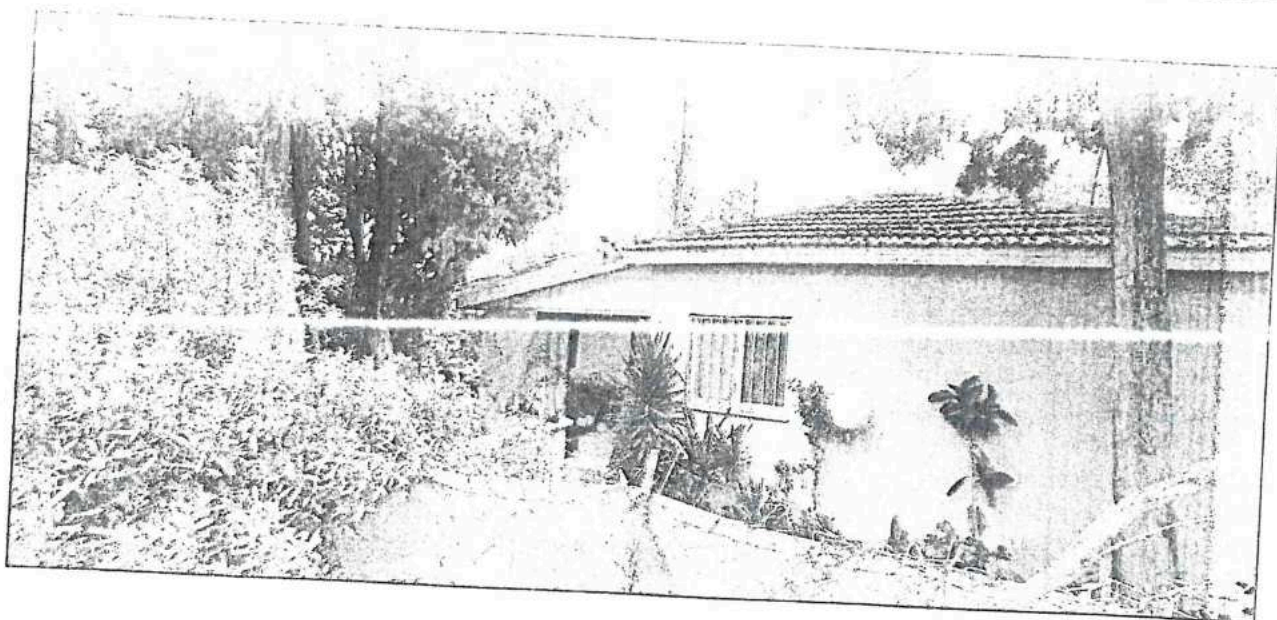
דוח מס' 102591/22

המזמין: עו"ד יגאל אלוך.

הערכת שווי קרקע משלימה למגרש A2001

גוש: 18107 חלקה: 56

רחוב אברהם בן שושן 32, עכו



1. נשוא חוות הדעת:

נשוא שומה זו מהווים 2 מגרשים המסומנים בספרה 2 בשטח 7 מ"ר ובספרה 3 בשטח 116 מ"ר עפ"י תשריט המודד, אשר מהווים מגרשי השלמה לחלק הצפוני של חלקה 56 בגוש 18107 (עפ"י תב"ע ג/21608), רחוב אברהם בן שושן 32 עכו (להלן: "הנכס").

הערה:

כפי שיפורט להלן אומדן השווי מיוחס לשטח של 123 מ"ר. על כל מקרה באומדן יהיה פירוט של אומדן השווי המיוחס לשטח קרקע של 1 מ"ר כך שבאם יחול שינוי בשטח זה ניתן יהיה לבצע את ההתאמות הנדרשות.

2. מטרת השומה:

- 2.1 לאמוד את שווי זכויות הבעלות בנכס כריק פנוי וחופשי מכל חוב, שעבוד ו/או זכויות לצד ג' כלשהן.
- 2.2 שווי הזכויות בנכס אמור לבטא את מחירי השוק החופשי שניתן יהיה לצפות להם ממכירתו בעסקת "קונה מרצון ממוכר מרצון".

הערה: אומדן השווי מבטא שווי שוק מלא – שווי זכויות בעלות לפי יעוד של קרקע – קרקע למגורים.

3. התאריך הקובע להערכה: מועד ביקור בנכס.

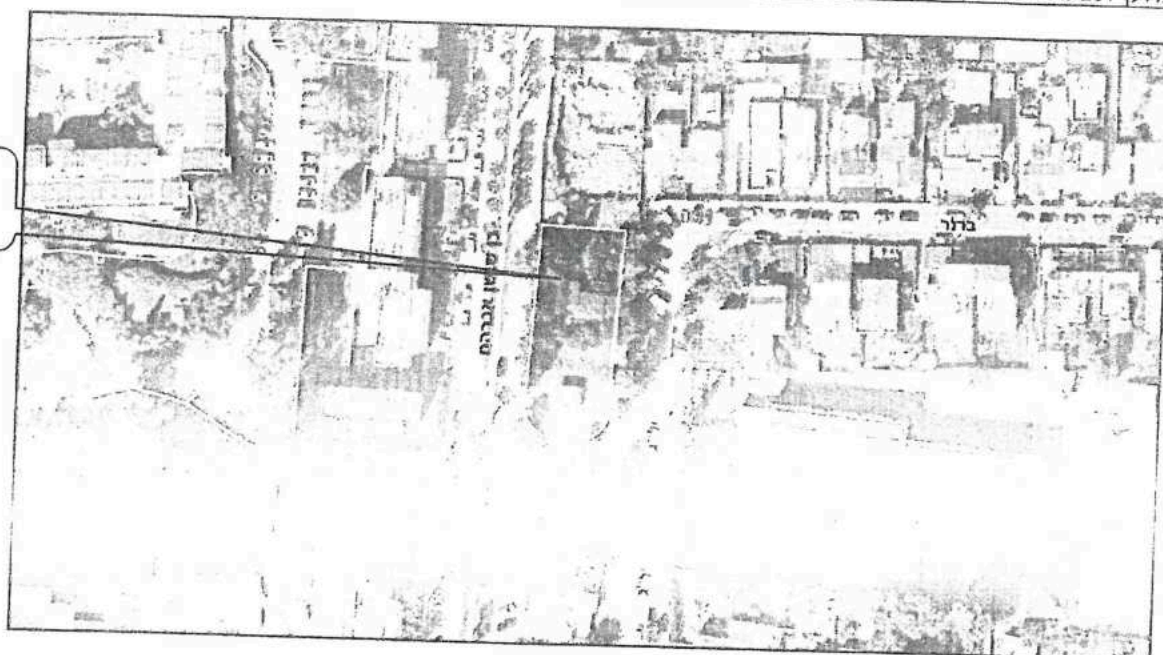
4. תאריך הביקור: ביקור חיצוני נערך בתאריך 16/01/2023 ע"י בסקין אלכס, שמאי מקרקעין.

5. פרטי הנכס:

גוש	:	18107
חלקה	:	56
שטח (רשום)	:	930 מ"ר
שטח לחישוב	:	123 מ"ר (עפ"י נתוני מזמין חוות הדעת)
מושא השומה	:	123 מ"ר הגובלים עם חלקה 56 מכיוון מזרח.
מיקום	:	אברהם בן שושן 32, עכו.

6. תיאור הסביבה והנכס

מיקום הנכס בחלק המזרחי של העיר עכו, בשכונת "אברהם דנינו" רחוב אברהם בן שושן, רחוב דו-סטרי אשר משתרע ממפגש הרחובות הדס-בורלא בצפון לרחוב שלום הגליל בדרום. הסביבה מאופיינת בשימושים מעורבים, הכוללים, בין היתר, בניה רוויה וותיקה לצד בניה רוויה חדשה, צמודי קרקע, שימושי מסחר ומוסדות ציבור. בסמיכות לנכס ממוקם מתחם בית הספר היסודי "גורדון". להלן תצלום אוויר, כפי שמופיע במערכת GIS של הוועדה המקומית "עכו":



תיאור החלקה והנכס:

חלקה 56 בגוש 18107 בשטח (רשום) של 930 מ"ר, בעלת צורה הנדסית רגולרית, מקורבת למלבן עם חזית דרומית מעוגלת. נשוא חוות הדעת מהווה את החלק הצפוני בחלקה, עליו בנוי בית מגורים צמוד קרקע וותיק, חד קומתי.

7. פרטי רישום ומצב משפטי

7.1 נסח טאבו

לפי העתק רישום מרוכז מפנקס הבתים המשותפים, נסח מס' 42611, המתנהל בלשכת רישום המקרקעין נצרת- שלוחת עכו מיום 23/08/2022 עבור חלקה 56 בגוש 18107 עולים הפרטים כדלקמן:

שטח חלקה (רשום)						
תקנון						
הערות						
תת חלקה	תיאור קומה	שטח (רשום)	הצמדות	חלק יחסי ברכוש המשותף	בעלויות	הערות
1	0	28.48 מ"ר	קרקע כולל מתחת למבנה וכל הבנוי עליו	1-2	חז מידכו (בשלמות)	רשומה הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת דרור מישר יומות בע"מ ושרי אלמה יומות בע"מ בהתאם למסמך התחייבות מיום 20/06/2022
2	0	28.46 מ"ר	קרקע כולל מתחת למבנה וכל הבנוי עליו	1-2	חז מידכו (בשלמות)	רשומה הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת דרור מישר יומות בע"מ ושרי אלמה יומות בע"מ בהתאם למסמך התחייבות מיום 20/06/2022

לפי העתק רישום מפנקס הזכויות, נסח מס' 17009, המתנהל בלשכת רישום המקרקעין נצרת- שלוחת עכו מיום 03/04/2022 עבור חלקה 103 בגוש 18107 עולים הפרטים כדלקמן:

תיאור הנכס			
רשויות	שטח במ"ר	סוג המקרקעין	יעוד המקרקעין
מחוזות	2 029.00	מקרקע	הגדל
בעלויות			
שם בעל	תאריך	חלק בעלות	חלק בנכס
ד"ר מיכל	20/06/2022	100%	100%
סוף נתונים			

לפי העתק רישום מפנקס הזכויות, נסח מס' 17010, המתנהל בלשכת רישום המקרקעין נצרת-שלוחת
עכו מיום 03/04/2022 עבור חלקה 107 בגוש 18107 עולים הפרטים כדלקמן:

רשומות		תיאור הנכס	
שטח במ"ר	413.00	סוג המקרקעין	עוד המקרקעין
שטח יעוד		דיר	
בעלויות			
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים
9081/1969 לשכת זחילה	24-09-1969	רישום בעלות לאחר הסדר	עיריית עכו
החלק בנכס בשלמות			
סוף נתונים			

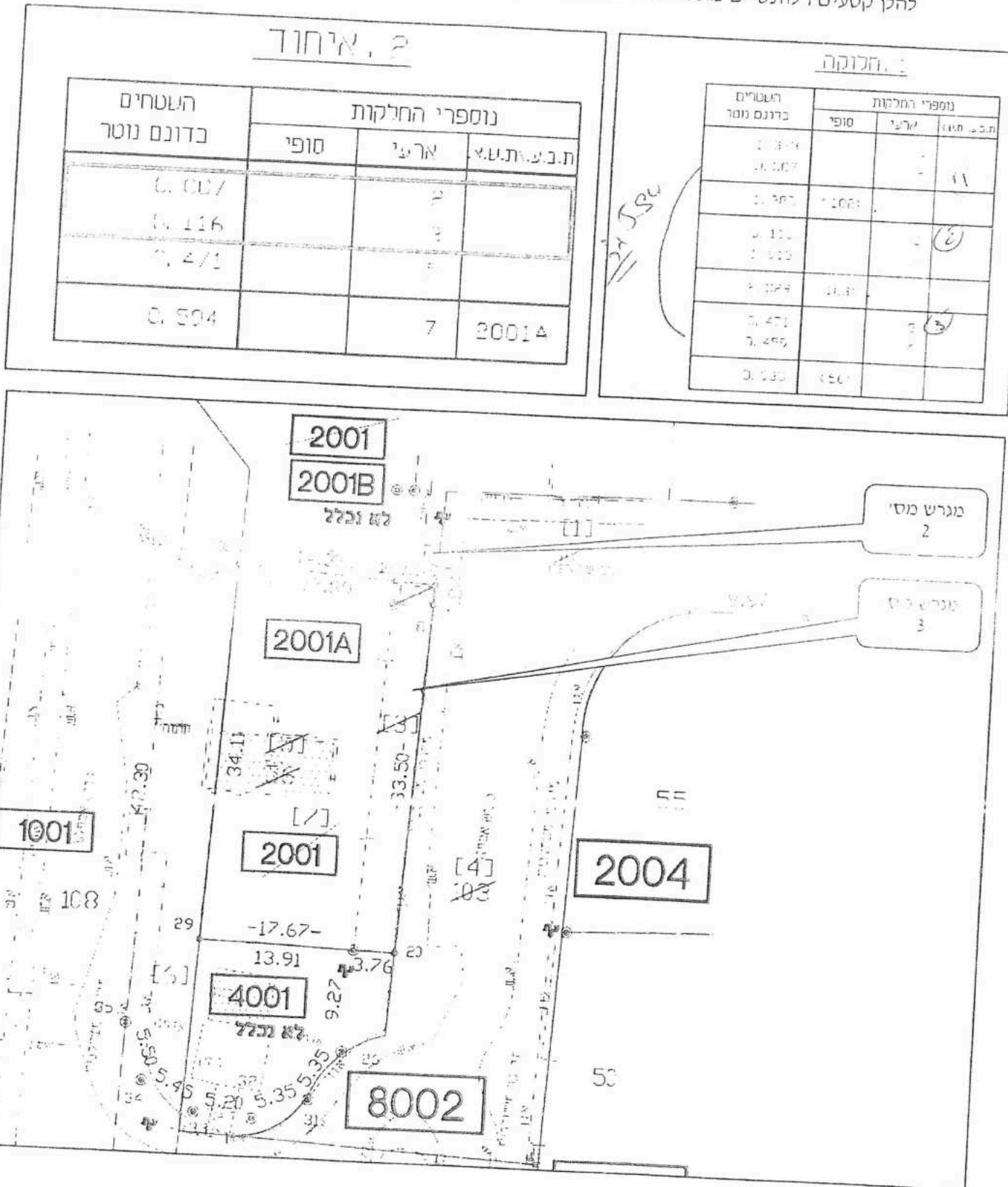
7.2 חוזה חכירה

חוזה חכירה מיום 10/08/2012 אשר נחתם בין מנהל מקרקעי ישראל לבין חלוואני רות יקוטה ממנו
עולים הפרטים כדלקמן:

- מועד קבלת חזקה : 06/08/2010
- דירה מס' : 2
- שטח במ"ר : 56.1
- שטח במ"ר : 478
- מטרת החכירה : מגורים
- תקופת החכירה : 49 שנים, החל מיום 06/08/2010 ועד 05/08/2059
- קיבולת בניה : 160 מ"ר מבונים.

7.3 תשריט מדידה

להלן קטעים רלוונטיים מתשריט מדידה אשר נערך ע"י המודד המוסמך, מר יוסי וינר



8. מצב תכנוני

הערה: המידע בפרק זה הינו אינפורמטיבי בלבד. במידת הצורך יש לפנות לוועדה המקומית לקבלת דף

מידע חתום.

להלן קטע מדף מידע תכנוני אשר הועבר לעיוני מהוועדה המקומית "עכו":

מס' תוכנית	מגרש	ייעוד	חלקי/שלם	שטח מגרש במ"ר
20386/ג	1001 (מתב"ע)	דרך קיימת/מאושרת- מבא"ת	חלקי	199 מחושב
20386/ג	2001 (מתב"ע)	מגורים ב- מבא"ת	חלקי	460 מחושב
21608/ג	4001 (מתב"ע)	מסחר- מבא"ת	חלקי	189 מחושב
21608/ג	1001 (מתב"ע)	דרך קיימת/מאושרת- מבא"ת	חלקי	82 מחושב

תכניות בתוקף	סוג תוכנית	פרסום בהפקדה י.פ.	פרסום תוקף	י.פ.
מס' תוכנית				
21535/ג	תכנית מתאר כוללת		21/02/2017	7454
21608/ג	תכנית מפורטת		11/09/2016	7338
20386/ג	תכנית מפורטת		11/09/2016	6923
2/50/22	תרש"צ - תכנית רישום שיכונים ציבוריים		26/02/1998	4622
3658/ג	תכנית מפורטת		02/08/1988	3575
849/ג	תכנית מתאר מקומית		01/03/1988	4392
1619/ג	תכנית מפורטת		12/07/1973	1933
142/ג	תכנית מפורטת		16/09/1954	370

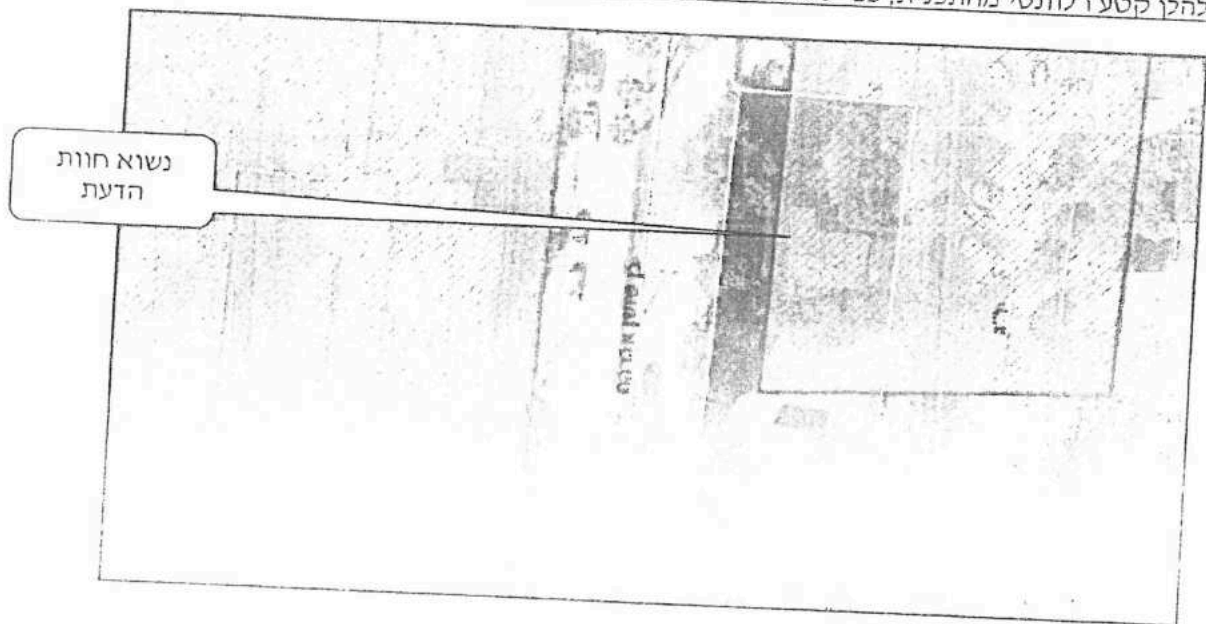
להלן פירוט זכויות הבניה עפ"י התוכנית הרלוונטית:

8.1 תכנית ג/3658- אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3575 בתאריך 02.08.1988

תכנית זו מהווה שינוי לתב"ע ג/1619

יעוד : חלק צפוני ביעוד מגורים ג'
חלק דרומי ביעוד מגורים ב'
חלק מערבי- דרך מוצעת

להלן קטע רלוונטי מהתכנית, כפי שמופיע במערכת GIS של הוועדה המקומית "עכו":



שימושים

• **אזור מגורים ב'** - יותרו בניינים עד לגובה של 4 קומות יורשו מעל קומת עמודים שגובהם 2.2 מ' בנית בנייני מגורים בגובה מעל 4 קומות על עמודים תהיה מותרת בהתאם לתכנית מפורטת לעצוב ארכיטקטוני.

שירותים קהילתיים ושכונתיים, מסחר קמעונאי ושירותים עסקיים ומקצועיים יותרו בקומות הקרקע (בבניינים ללא קומת עמודים) ובתנאי שמוסדות אלה אינם מהווים מטרד בשכונת מגורים.

• **אזור מגורים ג'** - יותרו כל השימושים כמו באזור מגורים ב', פרט לצפיפות הבניה המותרת.

זכויות בניה

יעוד	% בניה מותר	מס' קומות	קווי בניין	
			קדמי	צדדי
מגורים ב'	75%	לפי תכנית בינוי	3	3
מגורים ג'	100%	לפי תכנית בינוי	5	3

8.2 פרוטוקול ועדת משנה הס' 3658 - מתאריך 06.01.2009, תוספת שטחי שירות לתכנית ג/3658

תוספת שטחי שירות

45% שטחי השירות כוללים את כל השימושים המותרים ע"פ התקנות לרבות קומת עמודים המותרת ע"פ תכנית עד גובה 2.2 מ'.

שטחי השירות הם גם עבור שימושים מותרים בקומת העמודים (סעיף 6.3 לתכנית) "שירותים קהילתיים ושכונתיים, מסחר קמעונאי, שירותים עסקיים ומקצועיים יותרו בקומת הקרקע (בבניינים ללא קומת עמודים) ובתנאי שמוסדות אלה אינם מהווים מטרד בשכונת המגורים.

8.3 תכנית ג/20386 - אישר מרסמה למתן תוקף בי.פ. 7338 בתאריך 11.09.2016

מטרת התכנית:

ביטול הוראת תחום שיקום שנקבע מתכנית ג/3658 על החלקות וחלקי החלקות הכלולות בתכנית וקביעת זכויות והוראות בנייה לחלקות הכלולות בה.

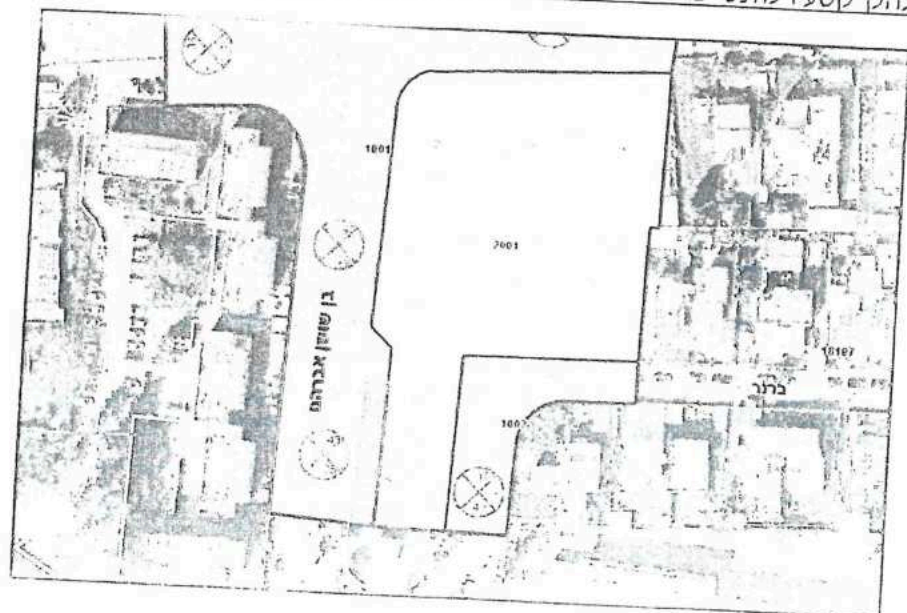
עיקרי התכנית:

- ביטול הוראת תחום השיקום על החלקות הכלולות בתכנית.
- שינוי יעוד הקרקע מאזור מגורים ג' לשיקום לאזור מגורים ב'.
- קביעת זכויות והוראות בנייה ותוספת יחיד במגרשים תוך עידוד שיפוצ ושיקום ומבנים ע"י קביעת הוראות לתוספות הנ"ל במסגרת חלופות ג' ו"א".
- הריסת מבנים ובנייה מחדש.
- צמצום ריחב דרך רח' בן שושן מ-25.00 מ' ל-20.00 מ' ורח' העלות מ-25.00 מ' ל-21.5 מ'.

החלק הצפוני ביעוד מגורים ב'.

יעוד

להלן קטע רלוונטי מהתכנית, כפי שמופיע במערכת GIS של הוועדה המקומית "עכו":

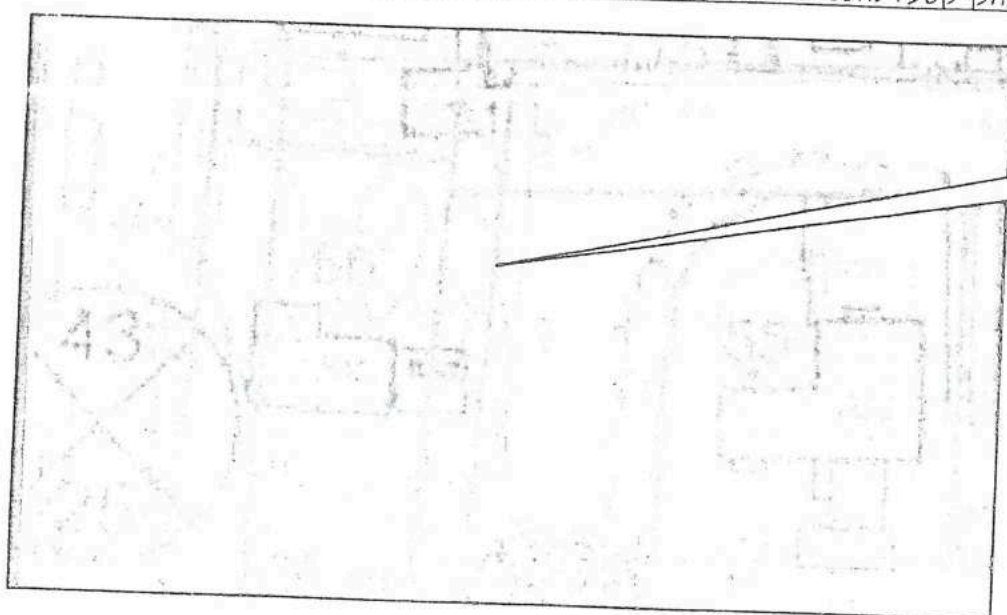


זכויות בניה

[illegible]

התחדשות אזור המגורים בין הרחובות העליה, רמת ל יוסף, גרין יבו שניון.
עיריית ירושלים תחזקת שיל וזמרים, העיריית ירושלים תחזקת ירושלים
וכתובות החניה תוך שמירה וטיפול הסביבה בשכונה.

להלן קטע רלוונטי מהתכנית, כפי שמופיע בתשריט התכנית:



דרך
לביטול

שימושים

זכויות בניה :

באגודת המועצה הלאומית למען ישראל, אשר תוספת שטחי טירות לצורך הקמת מרתון וניהול תח קרקעי ולמסחרים דורשים וליטורים עכשיו יגד תוספת של 850 מטרות

קוראת מיוחדת

- * רישום הקרקע יבוצע ע"י הרוכש ועל חשבונו.
- ככל שהקרקע תירכש כאמור, היתר בניה יינתן למגרש אחד הכולל את שני השטחים : שטח החלקה / המגרש המקוריים והשטח המשלים.
- ככל שהקרקע לא תירכש, גבולות המגרש לבניה למגורים ייקבע לפי גבולות החלקה / המגרש המקוריים בלבד, זאת בכל הקשור לזכויות הבניה, קווי הבניין והוראות הבניה במגרש. במצב זה, השטח המשלים שלא נרכש ישמש כשטח מגוון לשימוש הציבור הרחב.

להלן קטע רלוונטי מתקנון התכנית:

חלקה ממונה מתכנית הרכישה			חלקה רוכשת	
שטח במ"ר	חלקה	נוש	חלקה	נוש
25.9	101	18107	80	18107
185.2	168			
63.6	168	18107	79	
9.5	102	18107	56	
127.8	103			

8.5 **תכנית מתאר מס' ג/21535 -** שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט פרסומים מס' 7454 בתאריך 21.2.2017, הינה תכנית מתאר כוללת החלה על כל שטחה של העיר עכו אשר תאפשר פיתוח של העיר

תוך טיפול בנושאים הבאים:

- מגורים: התחדשות עירונית של המרקם הקיים, הקצאת שטחים נוספים למגורים שיספקו את צרכי העיר בטווח הארוך עבור 85,000 תושבים לרבות שטחי הציבור הנדרשים.
 - דרכים: יצירת מערך דרכים עירוני מדרגי ברור, יצירת נגישות מתאימה לעיר העתיקה וחיבור חלקי העיר לרצף עירוני שלם.
 - עירוניות ומסחר: ביצוע מרכז עירוני במרכז העיר ופיתוח אזורי מסחר, תעסוקה ופנאי.
 - תעסוקה: שדרוג אזור התעשייה לאזור תעשייה ומשרדים ופיתוח סביבת עסקים.
 - שטחים פתוחים ונוף: פיתוח מערך שטחים היררכי, מסלולי הליכה ואופניים.
 - שימור: קביעת הנחיות לשימור, שחזור שיקום והחייאה של אוצרות המורשת והתרבות של העיר.
- בהתאם לתכנית המגרש הנדון נכלל במתחם – "שכונות מזרחיות"**

להלן הערות עבור תכנית זו, כפי שמופיע בסעיף 1.6 לתקנון זה:

- התכנית הינה תוכנית תכנון וזר תחילתה של תכנית זו (להלן "תכנית תקפה"), למעט האמור בסעיף 3 להלן.
- תכנית זו מאפשרת את שינוי המצב התכנוני התקף ערב אישורה כאמצעות תכנית שיאשרו מכוחה כל עוד לא תאושרנה תכניות אלו, יישמר המצב התכנוני התקף ערב אישורה.
- בתכנית מפורטת שתאושר מכוחה של תכנית זו (להלן: "התכנית המפורטת"), ניתן לקבוע כי כל תכנית מקומית תקפה, כמשמעה בתכנית זו, החלה על שטח התכנית המפורטת, למעט תכנית זו - בטלה.
- תכנית זו משנה את תוכנית ג/849 בהתייחס להוראות בעלות אופי של תכנית מתאר. תכנית זו אינה משנה את תכנית ג/849 בהתייחס להוראות בעלות אופי של תכנית מפורטת, לרבות את המפורט להלן:
 - תכנית זו אינה משנה שטחים שיועדו לצורכי ציבור: לבנין ציבורי, לשטח ציבורי פתוח, לכית עלמין, לחניה ציבורית, לדרכים, להולכי רגל, גשר או מנהרה. ככל שנעשה שינוי ע"י תכנית מפורטת תקפה, המצב התכנוני ישמר בהתאם לשינוי שאושר ולא בהתאם לתכנית ג/849.
 - תכנית זו אינה משנה את הוראות סעיף 2.9 בעניין הפקעת השטחים שיועדו לצרכי ציבור.
 - תכנית זו אינה משנה את הוראות ג/849 המפרטות את היחס לתכניות אחרות בסעיפים 4.18.1, 4.18.2, 4.18.2, 6.1, 6.2.

ע"פ סעיפים 1-3 ובהתחשב בנתון כי על הנכס קיימת תב"ע מפורטת ג/21608, תכנית זו אינה משנה את זכויות הבניה ברמה מפורטת.

8.6 תכנית 213-0876383 - אשר פורסמה למתן תוקף ב.פ. 9887 בתאריך 30.09.2021

- שם התכנית : התחדשות אזור המגורים, שינוי לתכנית ג/21608 - שינוי מס' 1.
- מטרת התכנית : מטרת התכנית הינה שינוי בהוראות התכנית המאושרת ג/21608 לעניין זכויות בניה למגרשי המגורים, הגדלת זכויות הבנייה לצרכי שירות, מתן זכויות בניה לצרכי הקמת גוזזטראות ומתן אפשרות לשימושי מסחר, במפלסי הקרקע של מבני המגורים, הפונים לרח' בן שושן.
- יעוד : יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת.
- זכויות בניה : ללא שינוי מתכנית ג/21608
- הערות :
- מתוך שטחי הבנייה, ניתן יהיה להמיר עד 25% לשימושים של מסחר ומשרדים כחזית המגרשים, כלפי רח' בן שושן.
 - במקרה של תוספת יח"ד על המצב הקיים בעקבות שיקום או הריסה ובניית מבנה חדש עפ"י תכנית ג/21608, תוספת במצטבר, של 20% משטח המגרש או 500 מ"ר לפי הקטן מביניהם, לטובת מרפסות וזיויות ושטחי שירות הנדרשים לדעת המהנדס העיר לצורך יח"ד הנוספות.

9. היתר בניה ורישוי

מבדיקה שנערכה מול אתר האינטרנט של הוועדה המקומית, לא אותרו היתרי בניה למבנה בחלק הצפוני המהווה את נשוא חוות הדעת.

10. מתודולוגיה - גישות השומה

קיימות שלוש גישות עיקריות לשומת שווי נכס מקרקעין:

גישת ההשוואה (גישת השוק)

גישת ההכנסה (גישת היוון ההכנסות).

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.

גישת ההשוואה (או גישת השוק)

מבוססת על אומדן שווי השוק של הנכס הנישום בהסתמך על עסקאות שנעשו בנכסים אחרים דומים לו במיקומם, אופיים, רמת הסיכון הגלומה בס ומידת סחירותם. השומה הסופית מתבצעת תוך שימוש במקדמי השוואה רלוונטיים לנכס הנישום ביחס לעסקאות ההשוואה.

בגישת ההכנסה (או גישת היוון ההכנסות – "היוון – משורש" הון)

אומדים את שווי השוק של הנכס נשוא השומה על ידי היוון ההכנסה המתקבלת או עשויה להתקבל ממנו לאורך זמן. בעזרת היוון נעשית כוונת שעה הנתית ששיעורו נקבע עפ"י אופי הנישום, יבית הנישום והגלומה בהכנסה וצירוף יחידים.

בגישת העלות (גישת השווי הפיזי)

שמים את שווי הנכס על בסיס העלות הצפויה ליצירת נכס אחר הדומה בכל לנכס הנישום. כלומר, השווי המתקבל בגישה זו הוא סיכום של שווי הקרקע בהתאם לשווייה בשוק החופשי אילו הייתה ריקה ופנויה, בנוסף למחיר המבנה וההשקעות הנישום עלות הקמה מחדש של המבנה וההשקעות הנישום שנעשו בנכס ובניכוי פחת על סוגיו השונים (פיזי, כלכלי ופונקציונלי).

11. גורמים ושיקולים

בהערכת "שווי השוק" של הזכויות בנכס הנישום, הובאו בחשבון הגורמים והשיקולים הבאים:

- א. מיקום הנכס
מיקום הנכס בחלק המזרחי של העיר עכו, רחוב אברהם בן שושן.
- ב. מאפייני הנכס
הנכס מהווה את החלק הצפוני בחלקה 56 בגוש 18107, עליו בנוי צמוד קרקע חד משפחתי, חד קומתי וותיק.
- ג. מטרת חוות הדעת
נתבקשתי ע"י עו"ד יגאל אלון לעמוד את סך שטח של 123 מ"ר לצורך רכישת הקרקע המהווה "קרקע משלימה למגרש A2001 המהווה חלק מחלקה 56 בגוש 18107. אומדן השווי מיוחס לשווי שוק מלא ביעוד של מגורים.
- ד. המצב התכנוני
 - הובא בחשבון המצב התכנוני, כפי שפורט ע"י בסעיף 8 דלעיל.
 - עפ"י תשריט תב"ע ג/21608 קיים שטח המוסמן "דרך לביטול". סעיף 6.18 לתקנון התכנית קובע מנגנון אופן רכישת הקרקע ע"י בעלי הזכויות.
 - מגרש A2001 עפ"י תשריט המורד (כמפורט בסעיף 7.3 דלעיל) הינו ביטוח 594 מ"ר, וכולל את שטחים רד"ש מס' 107 ו-103 בגוש 18107. המגרש אינו עשוי בחיבורית חגורה מינימלית 650 מ"ר. יש לציין כי המגרש A2001 ביטוח ביצוע פעולה כלשהיא, מצוין לבחון נושא זה מיד בחלקת הינקה וההרצה, בהתאם לתקנון.
- ה. מצב הזכויות
 - חלקות 107 ו-103 בגוש 18107 מוגדרות כמקרקעי יעוד ביעוד דרך ורשומות ע"ש עיריית עכו. לפיכך, ככל ותירכש הקרקע המשלימה יש לדאוג לרישום כלל הזכויות המיוחסות לחלקה בשלמות.
 - בטרם ביצוע פעולה כלשהיא יש להתייעץ עם עו"ד ובקיא בתחום.
 - אין בחוות דעת זו קביעה משפטית כזו או אחרת לענין אפשרויות העברת הזכויות ונושא הרישום. חוות דעת זו בוחנת את ההיבט השמאי של אומדן שווי הזכויות בקרקע הנישומה.
- ו. היטל השבחה
 - כפי שפורט לעיל הח"מ ולא בחן את המשמעות המשפטית לעניין רכישת הקרקע המשלימה והשפעתה על הטלת היטל השבחה (ככל וישנו) אשר תיבחן ע"י שמאי הוועדה המקומית ו/או היועמ"ש של הוועדה.
 - בנוסף, לאור מטרת חוות הדעת, לא נבחנה באם קיימת חבות בהיטל השבחה לאור אישרן של תכניות בנין עיר במרוצת השנים כפי שפורט ע"י בסעיף 8 דלעיל. על כל מקרה חוות הדעת מביאה בחשבון שווי קרקע מלא בהנחה כי המיסוי החל בד"כ כלל על מוכרזכויות יחול גם במקרה זה.
- ז. הובא בחשבון עהרונות וגישות שומה. כמפורט בחוות הדעת

- ח. מצב שוק המקרקעין דהיום השרוי במצב של אי ודאות. יתכנו שינויים בשווי של הנכס בהתאם לתנודות השוק, לפיכך חוות הדעת נכונה למועד כתיבתה.
- ט. חוות הדעת אינה מהווה חוות דעת הנדסית/קונסטרוקטיבית. לבחינת מצבו ההנדסי/קונסטרוקטיבי של הנכס לרבות ליקויי בניה גלויים ו/או סמויים יש לפנות למומחה בתחום.
- י. חוות הדעת מתייחסת לשווי השוק הנכס שבנדון, כריק, פנוי וחופשי מכל חוב, שיעבוד, משכנתא ו/או זכויות לצד ג'.
- יא. חוות הדעת אינה כוללת מע"מ.

12. נתוני השוואה:

להלן עסקאות השוואה נכון למועד עריכת חוות הדעת• להלן פירוט הכרעת שמאי מכריע:

הכרעה מיום 20/09/2022 של השמאי המכריע, ארז כהן, בנכס הידוע כחלק מחלקה 41 בגוש 18107 רח' פינסקר 3 הוערך שווי/מ"ר מבונה לבניה רוויה נכון למועד הקובע 15/10/2021 (מועד אישורה של תביע 1/21608) ע"ס 2,900 שח/מ"ר.

• להלן פירוט נתונים שונים אשר נמצאו בהשוואה:

בתאריך 24/03/2019 נחתם חו"מ מס' עבד נגרש ולייז' כחלקה 57 בגוש 18107 רח' פינסקר 3, 34, נגרש בשטח 803 מ"ר עליו בית מגורים צמוד קרקע וותיק בשטח של כ-70 מ"ר

התמורה בהסכם 2,600,000 שח.

הצפיפות עפ"י התכנית הינה 6 יח"ד עם היקף זכויות בניה 110% עיקרי ו- 30% שירות.

המורה ליח"ד ¹	:	433,333 שח
סה"כ שטח פלדלת ליח"ד ²	:	160.1 מ"ר
סה"כ שטח פלדלת ליח"ד אק' ³	:	151.08 מ"ר
שווי/מ"ר מבונה אק' ⁴	:	2,868 שח/מ"ר

¹ 433,333 שח = 6 יח"ד / 2,600,000 שח
² עיקרי- 888 מ"ר 1.1 X 808 מ"ר מכאן מתקבל שטח עיקרי ליח"ד 148.13 מ"ר
 סה"כ שטח פלדלת ליח"ד- 160.1 מ"ר = 12 מ"ר מי"ד + 148.13 מ"ר עיקרי
³ 151.08 מ"ר אק' = 0.8 מקדם שולית X 45.1 מ"ר + 115 מ"ר
⁴ 2,868 שח/מ"ר = 151.08 מ"ר פלדלת אק' ליח"ד / 433,333 שח/מ"ר פלדלת ליח"ד

להלן עסקאות השוואה, כפי שמופיע באהר רשות המיסים-מידע נדל"ן:

להלן עסקאות השוואה, כפי שמופיע באתר שירות המבחן							
תאריך	גו"ח	כתובת	שטח מדווח	חדרים	קומה	תמורה	תמורה למ"ר בנוי
10/08/2022	18107/42	פינסקר 1	115	5	5 מ-6	1,520,000 ₪	13,217 ₪
06/06/2022			115	5	1 מ-6	1,570,000 ₪	13,652 ₪
22/05/2022			100	4	2 מ-6	1,465,000 ₪	14,650 ₪
04/04/2022			100	4	1 מ-6	1,430,000 ₪	14,300 ₪
01/03/2022			115	5	2 מ-6	1,550,000 ₪	13,478 ₪
03/02/2022			114	5	3 מ-6	1,537,650 ₪	13,488 ₪
23/12/2021			114	5	4 מ-6	1,520,000 ₪	13,333 ₪
10/06/2021			114	5	5 מ-6	1,540,000 ₪	13,509 ₪
ממוצע							13,703 ₪

להלן נתוני ביקוש, עפי שמופיע באתר "יד-2":

כתובת	חדרים	שטח במ"ר	תמורה מבוקשת	תמורה למ"ר
בת שבע 2	4	119	1,620,000 ₪	13,613 ₪
בת שבע 8	4	117	1,600,000 ₪	13,675 ₪
בת שבע 6	5	118	1,800,000 ₪	15,254 ₪

להלן חילוף שווי/מ"ר מבונה בנישת החילוף:

שווי/מ"ר בנוי	14,000 ₪/מ"ר
בניכוי מימון (17%)	11,800 ₪/מ"ר
בניכוי יזמות (15%)	10,405 ₪/מ"ר
עלויות בניה למ"ר	7,800 ₪/מ"ר
שווי/מ"ר מבונה	2,600 ₪/מ"ר

בהתבסס על העסקאות ההשוואה שצוינו לעיל, בהתאמה למיקום הנכס והמועד הקובע, סביר לאמוד שווי/מ"ר מבונה בגבולות 3,000 ₪/מ"ר.

13. תחשיב

גודל מגרש 2001A				
מהות	ז. בניה	שטח	מקדם	שטח אק'
עיקרי ק"ק	110%	653.4	1	653.4
שירות	10%	59.4	0.5	29.7
סה"כ שטח אק'				683.1
שווי/מ"ר מבונה				3,000 ₪
שווי מגרש				2,049,300 ₪
שווי/מ"ר קרקע				3,450 ₪
סה"כ שטח מגרשים משלימים למגרש 4001				123 מ"ר
שווי מגרשים משלימים				424,350 ₪
שווי מגרשים משלימים במעוגל				425,000 ₪

שווי לאחר הפחתה של כ- 5% = 400,000 ₪.

14. השומה

לאור האמור לעיל, אומדן שווי שוק של זכויות בנכס במגרשים המשלימים למגרש 2001A, בשוק החופשי, בהתבססות על קונוה מרצון ממכר מרצון, נקי מכל חוב, שיעבוד, משכנתא, לרבות זכויות צד כי נכון לנועד

400,000 ₪ (במילים: ארבע מאות אלף ₪)

הערות:

- השווי הנ"ל כולל מע"מ.
- שומה זו הוכנה עבור מזמינה ולמטרתה בלבד. אין היא מהווה תחליף לייעוץ משפטי ואין להסתמך עליה לכל מטרה אחרת.
- השימוש בשומה נאסר על כל צד שלישי שהוא אשר אינו המזמין ועורך השומה לא יהא אחראי להסתמכות כלשהיא כאמור.
- הנני מצהיר בזאת כי חוות דעתי זו נערכה לפי מיטב הבנתי וניסיוני המקצועי וכי אין לי כל עניין אישי בנכס הנישום.

ולראיה כאתי על החתום
גדעון קרול
כלכלן ושמאי מקרקעין



ולראיה כאתי על החתום
אלכס בסקין
כלכלן ושמאי מקרקעין

ועדה לפסוד ממכר

עכו עכו - AKKO
חצי אי עולם שלם

ט' בסיון תשפ"ג
יום שני 29 במאי 2023

ועדה מיום 29.5.2023

נוכחים:
יניב אשור, מנכ"ל העירייה - יו"ר
עו"ד כנרת הדר, יועצת משפטית - חברה
שגית בן גוזי, מנהלת אגף הכנסות נכסים - מ"מ חבר
אליהו כהן, מנהל אגף הנכסים
עו"ד צופית ברקוביץ וייס, ממונה נכסים בלשכה המשפטית
אדרי אייל מינס (בוזם)

מכירת קרקע משלימה - ברחוב אברהם בן שושן (מגרש 2001)

צופית:
תכנית ג/21608 שאושרה לתוקף בתאריך 16.9.2016 הינה תכנית להתחדשות אוור המגורים בין הרחובות העליה, רמח"ל, יוסף גרשון ובן שושן.
לפי תכנית ג/21608 מגרש 2001 הינו מגרש ביעוד מגורים כאשר החלקות המרכיבות מגרש זה הינן - חלק מחלקה 56, חלק מחלקה 102 וחלק מחלקה 103 בגוש 18107. חלקות 102 ו-103 הינן חלקות בבעלות העירייה וחלקה 56 (החלקה הרוכשת) הינה חלקה בבעלות פרטית.
לצורך מימוש זכויות הבניה הניתנות בתכנית נדרש איחוד וחלוקה הכולל רכישת חלקי חלקות אשר בבעלות העירייה לצורך השלמת המגרש לפי התכנון המאושר. התכנית שאושרה מאפשרת השלמת מגרשים למימוש ע"י רכישתם לפי סעיף 6.18 להוראות המיוחדות בתקנון התכנית. על מנת שבעל הקרקע של ח"ח 56 בגוש 18107 יוכל לממש את מלוא הזכויות הניתנות במסגרת התכנית המאושרת ג/21608 באפשרותו לרכוש את חלקי החלקות המשלימות מהעירייה.
בהתאם לסעיף (2)3 (ה) לתקנות העירוניות (מכרזים) העירייה רשאית להתקשר בפטור ממכרז בחוזה להעברת מקרקעין של העירייה אם "העברת המקרקעין דרושה לביצוע השלמה, חלוקה, איחוד, הפרדה או חלוקה מחדש של מקרקעין הכרוכים בביצוע תכנית שנתאשרה לפי חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965".

אייל:
נותן הסבר על התשריטים ותוכניות המדידה לחלקי החלקות המשלימות של הקרקע בהתאם לתוכנית.
לפי הוראות התכנית החלקה הרוכשת היא חלקה 56 והחלקות מהן מבוצעת הרכישה הן חלקה 102 - שטח של 9.50 מ"ר וחלקה 103 - שטח של 127.80 מ"ר. סה"כ - 137.30 מ"ר. בפועל כשהוזמנה מדידה מדויקת יותר לצורך ביצוע התכנית והסדרת הרכישה של הקרקע המשלימה התברר כי החלקים הנרכשים הם קטנים במעט - מחלקה 102 - שטח של 7 מ"ר ומחלקה 103 - 116 מ"ר. סה"כ - 123 מ"ר.

יניב: מה עלות הקרקע בהתאם לשמאות?

צופית: 400,000 ₪ לפי 3,450 ₪ למ"ר (שווי לאחר הפחתה של כ- 5%).

כנרת: מה הסיבה להפחתה של 5%?

אליהו: בהתאם לסעיף 11(ד) לשמאות העוסק במצב התכנוני - המגרש אינו עומד במגבלות מגרש מינמאלי (650 מ"ר) עפ"י תב"ע ג/21608 ועל כן לשם זהירות הובאה בחשבון הפחתה של 5%.

עיריית עכו - بلدية عكا

ויזמן 2007, עכו 2412001, טלפון 04-9956000, פקס 04-9956161, מוקד עירוני 4911.
מנהל: 04-9956000, 2412001, 04-9956161, מנהל: 04-9956161, 4911.
תחנת הטל. 04-9956161, 2412001, 04-9956161, 4911.

דפוס לפסוד ממכר

AKKO 156-157
ת"י א' ירושלים

החלטה: מאשרים את מכירת הקרקע המשלימה בפטור ממכרז מכוח תקנה 3(2)(ה) לתקנות העיריות (מכרזים). מובהר כי אישור הוועדה הינו רק לפטור ממכרז וכי יש להביא המכר לאישור מועצת העיר ושר הפנים בהתאם לסעיף 188 לפקודת העיריות.

מכירת קרקע משלימה ברחוב אברהם בן שושן (מגרש 4001)

- צופית:** גם פה אנחנו עוסקים במכר של קרקע משלימה מכוח אותה תכנית ג/21608. לפי תכנית ג/21608 מגרש 4001 הינו מגרש ביעוד מסחר כאשר החלקות המרכיבות מגרש זה הינן - חלק מחלקה 56, חלק מחלקה 103 וחלק מחלקה 107 בגוש 18107. מבחינת בעלויות - חלקות 103 ו-107 הינן חלקות בבעלות העירייה וחלקה 56 הינה חלקה בבעלות פרטית. לצורך מימוש זכויות הבניה הניתנות בתכנית נדרש איחוד וחלוקה הכולל רכישת חלקי חלקות אשר בבעלות העירייה לצורך השלמת המגרש לפי התכנון המאושר. התכנית שאושרה מאפשרת השלמת מגרשים למימוש ע"י רכישתם לפי סעיף 6.18 להוראות המיוחדות בתקנון התכנית. על מנת שבעל הקרקע של ח"ח 56 במגרש 4001 בגוש 18107 יוכל לממש את מלוא הזכויות הניתנות במסגרת התכנית המאושרת ג/21608 לבניית מרכז מסחרי שישרת את השכונה יהיה עליו לרכוש את חלקי החלקות המשלימות. כפי שהסברתי מקודם, בהתאם לתקנה 3(2)(ה) לתקנות העיריות (מכרזים) העירייה ראשית להתקשר בחוזה ללא ממכרז.
- אייל:** נותן הסבר על התשריטים ותוכניות המדידה לחלקי החלקה המשלימות למגרש 4001 בהתאם לתוכנית.
- יניב:** מדוע יש הפרשים בשמאות בין רכישת הקרקע המשלימה במגרש 4001 לבין מגרש 2001?
- צופית:** מגרש 4001 הינו ביעוד מסחר ועל כן שווי הקרקע גבוה יותר.
- כנרת:** קיימת סטייה בין השטחים למכירה לפי הוראות תכנית ג/21608 לבין השטחים במדידה. לפי התכנית השטחים לרכישה הינם בשטח של 34.8 מ"ר מחלקה 103 ו-16.80 מ"ר מחלקה 107, סה"כ: 51.60 מ"ר. לפי המדידה מדובר ב-42 מ"ר מחלקה 103 ו-20 מ"ר מחלקה 107, סה"כ: 62 מ"ר. כלומר מדובר בסטייה של כ-20%.
- אייל:** בתכנית השטחים נקבעים בצורה גסה יותר. בסוף מה שקובע זה המדידה הפרטנית שנערכת לטובת המכר, על בסיס המדידות הסופיים בשטח.
- כנרת:** אני מבקשת שהמודד יוסיף במדידה שערך הסבר לפערים. בנוסף יש לתקן את השמאות שערך השמאי, גדעון קרול, בהתאם לגודל המגרש בפועל כמופיע במדידה. כמו כן יש להפנות תשומת לב השמאי לכך שבסעי' 8.4 לחוות הדעת יש הפניה לקטע הלא נכון מתקנון תכנית ג/21608, שכן האזכור הוא של החלק הצפוני של חלקה 56 ולא של החלק הדרומי המופיע בתכנית כמגרש 4001. יש לתקן חלק זה בשמאות, שהינו טעות סופר של הפנייה שגויה.
- החלטה:** מאשרים את ממכירת הקרקע המשלימה בפטור ממכרז מכוח תקנה 3(2)(ה) לתקנות העיריות (מכרזים). מובהר כי אישור הוועדה הינו רק לפטור ממכרז וכי יש להביא המכר לאישור מועצת העיר ושר הפנים בהתאם לסעיף 188 לפקודת העיריות. על המודד להוסיף את ההסבר שניתן בפני הוועדה להפרשים בשטחים ויש לתקן את השמאות בהתאם לאמור לעיל.

הסכם מכר

שנערך ונחתם בעכו ביום _____

בין:

עיריית עכו

מרח' ויצמן 35, עכו

(להלן: "העירייה" או "המוכרת")

מצד אחד;

לבין:

1. חברת דרור מישר יזמות בע"מ, ח.פ. 516310596

באמצעות מנהלה ומורשה החתימה

מר אביטבול דרור ת.ז. 033111139

ע"פ פרוטוקול מיום _____

2. חברת שרי אלמה יזמות בע"מ, ח.פ. 516311180

באמצעות מנהלה ומורשה החתימה

מר לוי אלירן ת.ז. 026519686

ע"פ פרוטוקול מיום _____

שכתובתם לצרכי הסכם זה

אצל משרד עו"ד יגאל אלון,

רח' ויצמן 65 נהריה

(להלן: "הרוכש")

מצד שני;

הואיל:

והעירייה הינה בעלת הזכויות במקרקעין הידועים כחלקות 103 ו-102 בגוש 18107 (להלן: "מגרשי העירייה");

נסח טאבו לחלקה 102 ונסח טאבו לחלקה 103 מצורפים יחד ומסומן כנספח א' להסכם זה כחלק בלתי נפרד הימנו

והואיל:

והרוכש הינו חוכר הזכאי להירשם כבעלים של חלק ממגרש 4001 לפי תכנית ג/21608 (להלן: "התוכנית") הממוקם על חלק מחלקה 56 בגוש 18107 בשטח רשום של 930 מ"ר (להלן: "מגרש הרוכש") ורשומה לטובתו הערת אזהרה לפי שטר מס. 6681/2022/1 (תת חלקה 1 ותת חלקה 2) כמפורט בנסח הרישום המצורף;

נסח טאבו לחלקה 56 מצורף ומסומן כנספח ב' להסכם זה כחלק בלתי נפרד הימנו

והואיל:

והתוכנית החלה על מגרשי העירייה ועל המגרש הרוכש קובעת בסעיף 6.18 כי חלק מחלקה 102 בשטח של 9.5 מ"ר וחלק מחלקה 103 בשטח של 127.8 מ"ר יהוו יחד קרקע משלימה למגרש הרוכש (להלן: "הקרקע המשלימה");

סעיף 16.8 לתכנית, ותשריט הקרקע המשלימה מצורפים יחד כנספח ג' ו - ג' 1 להסכם זה כחלק בלתי נפרד הימנו

והואיל:

והרוכש פנה לעירייה בבקשה לרכוש את הקרקע המשלימה בהתאם לסעיף 70 לחוק התכנון והבנייה, תשכ"ה-1965;

והואיל:

ומכירת הקרקע המשלימה לרוכש כפופה לאישור מועצת העיר ושר הפנים;

שרי אלמה יזמות בע"מ
ח.פ. 516311180

דרור מישר יזמות בע"מ
ח.פ. 516310596

- והואיל:** והעירייה מצהירה כי זכויותיה בקרקע המשלימה נקיות מכל חוב, משכנתה, שעבוד, עיקול, משכון ו/או פולש ו/או מחזיק ו/או זכות צד ג' כלשהם (להלן – "**חופשיות מכל זכות מגבילה**"), וכי למיטב ידיעתה, אין כל מניעה על פי הסכם או על פי דין להתקשר עם הרוכש בהסכם זה, ובכפוף לקיום כל התחייבויותיו של הרוכש בהסכם זה בשלמות ובמועד, להעביר את זכויותיה של העירייה בקרקע המשלימה, כפי שהן, לרוכש;
- והואיל:** והעירייה מעוניינת למכור לרוכש והרוכש מעוניין לקנות מהעירייה את זכויותיה בקרקע המשלימה כפי שיהיו במועד מסירת החזקה (AS IS), כשהן חופשיות ונקיות מכל זכות מגבילה, בכפוף וכמפורט בהסכם זה להלן;
- והואיל:** והתקשרות זו פטורה ממכרז בהתאם לסעיף 3(2)(ה) לתקנות העיריות (מכרזים), תשמ"ח-1987;
- והואיל:** והתמורה הקבועה בהסכם זה נקבעה על בסיס שמאות הקרקע המשלימה אשר נערכה על ידי השמאי גדעון קרול ביום 20.2.23;
- העתק חוות דעת השמאי גדעון קרול מיום 20.2.2023 מצורפת **כנספת ד'** להסכם זה כחלק בלתי נפרד הימנו
- והואיל:** וועדת "פטור ממכרז" העירונית אישרה ביום 29.5.23 את ביצוע ההתקשרות בפטור ממכרז, בכפוף לאישור הסכם זה כדרישת סעיף 188 לפקודת העיריות כאמור לעיל;
- והואיל:** וברצון הצדדים לקבוע את תנאי ההסכם ואת התחייבויותיהם ההדדיות.

לפיכך הוצהר, הותנה והוסכם בין הצדדים כדלהלן:

מבוא

- 1.1 המבוא, הצהרות הצדדים בו והמסמכים המצורפים להסכם זה מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.
- 1.2 כותרות הסעיפים בהסכם זה הן לשם נוחות בלבד ואין להן ולא יינתן להן כל משקל לצורך פירוש.
- 1.3 לא יהיה כל תוקף לשינוי, תוספת או גריעה מהסכם זה לאחר מועד חתימתו, אלא אם כן נעשו בכתב ונחתמו על ידי כל הצדדים.

ההתקשרות

- 2.1 2. בכפוף למילוי מלוא התחייבויותיו של הרוכש, המפורטות בהסכם זה, בשלמותם ובמועד, לרבות תשלום התמורה הנקובה בהסכם זה על פי מועדי התשלום הנקובים להלן, מתחייבת העירייה למכור לרוכש, והרוכש מתחייב לקנות מאת העירייה את זכויותיה של העירייה בקרקע המשלימה הכל בהתאם ובכפוף להוראות הסכם זה והוראות התכנית ובכפוף לאישור מועצת העיר ושר הפנים. **העירייה מתחייבת להביא את ההסכם לאישור בפני מועצת העיר בישיבה הקרובה שלאחר חתימת החוזה, וכן להגיש בקשה מתאימה לקבל את אישור שר הפנים.**
- 2.2 ניצול הזכויות בקרקע המשלימה, לרבות תכנון ואופי הבנייה, ייעשה בהתאם ובכפוף להוראות התכניות החלות על הקרקע המשלימה, היתר הבניה שיוצא, הנחיות הועדה המקומית וכל דין, על חשבונו של הרוכש בלבד.

מטרת המכירה

3. הרוכש מעוניין לרכוש את הקרקע המשלימה בהתאם לתוכנית ג/21608 כקרקע משלימה למגרש הרוכש (להלן: "**מטרת המכירה**").

שרי אילנה יזמות בע"מ
516311180 פ.ח

דרור מיישר יזמות בע"מ
516310596 פ.ח

4. הקרקע המשלימה נמכרת לרוכש רק למטרת המכירה ואסור לרוכש לעשות שימוש בקרקע המשלימה או בחלק מהם לכל מטרה ו/או ייעוד ו/או שימוש אחרים, אלא אם שונה ייעוד הקרקע משלימה בהתאם לכל דין.

הצהרות והתחייבויות הרוכש

5. הרוכש מצהיר מאשר ומתחייב בזה כלהלן:
- 5.1 כי הוא ראה ובדק בעצמו את הקרקע המשלימה, מיקומה, מצבה, שטחה, מידותיה, גבולותיה, אופן רישומה בלשכת רישום המקרקעין וכל נתון אחר הקשור בה. כמו כן, מצהיר הרוכש כי בדק, בעצמו ובסיוע של מומחים מטעמו (לרבות אך לא רק עורך דין, אדריכל ושומאי מקרקעין) אצל הרשויות השונות, לרבות רשויות התכנון את כל הנתונים הנוגעים לקרקע המשלימה ו/או אפשרויות הניצול שלה ו/או זכויות הבניה המותרות ו/או המשויכות לה, לפי כל תכנית שאושרה ו/או שהופקדה ו/או פורסמה לעיון הציבור ו/או כל דין.
 - 5.4 הוא מצא את הקרקע המשלימה מתאימה לצרכיו, למטרותיו והוא מוכן לקבלה במצבה כפי שהיה במועד מסירת החזקה לידיו, כשהיא נקייה מכל זכות מגבילה.
 - 5.5 כנגד קבלת החזקה הבלעדית בקרקע המשלימה, כשהיא נקייה מכל זכות מגבילה, אין ולא תהיינה לו טענות ו/או תביעות כנגד העירייה בגין אי-התאמה מכל סוג שהוא לגבי מידותיה של הקרקע המשלימה ו/או גבולותיה ו/או הזכויות הקשורות בה ו/או אפשרויות ניצולה ו/או זכויות הבניה המשויכות לה ובכפוף להצהרות העירייה והתחייבויותיה הוא מוותר על כל טענה שיש לו ו/או תהיה לו לרבות מחמת טעות, מום ואי-התאמה גלויים ו/או נסתרים שהם.
 - 5.6 הוא לא הסתמך בהסכם זה על מצגים, פרסומים, אמירות או הבטחות כלשהם שנעשו, אם נעשו, בעל פה על ידי העירייה ו/או עובדיה ו/או מי מטעמה.

התמורה ומועדי התשלום

6. תמורת הזכויות בקרקע המשלימה, מתחייב הרוכש לשלם לעירייה סך של 400,000 ₪ (ארבע מאות אלף ש"ח) כולל מע"מ כדין (להלן: "התמורה").
7. התמורה תשולם באופן, במועדים ובשיעורים כדלהלן:
- 7.1 סכום של 25,000 ₪ (עשרים וחמישה אלף שקלים) ישולם על ידי הרוכש כמקדמה בתוך 10 ימים ממועד חתימת הסכם זה.
 - 7.2 תשלום נוסף, בסך של 200,000 ₪ (בשיעור של 50% מהתמורה). כנגד תשלום זה יהיה הרוכש זכאי לרשום הערות אזהרה לטובתו בחלקות המהוות את הקרקע המשלימה כנגד הפקדת בקשות לביטול ההערות בידי ב"כ העירייה אשר תהא רשאית לעשות בהן שימוש במקרה בו לא יתקיים התנאי המתלה.
 - 7.3 סכום בסך של 120,000 ₪ (בשיעור של 30% מהתמורה) ישולם על ידי הרוכש למכירה בתוך 30 יום מיום התשלום הראשון.
 - 7.4 יתרת התמורה בסך של 55,000 ₪ תשולם על ידי הרוכש לעירייה בתוך 7 ימים ממועד אישור המכר על ידי משרד הפנים.
 - 7.5 ככל שלא יינתן אישור שר הפנים כאמור, תושב התמורה שהתקבלה עד אותו מועד בתוספת הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן (כללי) בלבד ממועד העברת התשלום ועד השבתו לידי הרוכש. ההשבה תבוצע עד ולא יאוחר מ- 7 ימים ממועד ביטול ההסכם, וכנגד חתימת הצדדים על המסמכים הנדרשים לביטול כל ההסכם לרבות תצהיר ביטול מכירה המופנה לרשות המיסים ולמחיקת ההערות שנרשמו לטובת הרוכש.
 - 7.6 תשלומי התמורה יבוצעו בהמחאות בנקאיות או בהעברה בנקאית בלבד.
 - 7.7 התמורה דלעיל הינה סופית ואינה ניתנת להפחתה מכל סיבה שהיא. כדי להסיר ספק נקבע בזה שהרוכש לא יהא רשאי לקזז מהתמורה כל סכום שהוא ובכל מקרה שהוא.
 - 7.8 כל תשלום עפ"י סעיף זה אשר לא שולם במועד יישא ריבית פיגורים בשיעור שנתי של 18% פ.ח.

שרי אלה יזמות בע"מ
516310296 פ.ח.

12% (להלן: "ריבית הפיגורים") החל מהמועד המקורי שהיה קבוע לתשלום לפי הסכם זה ועד למועד ביצוע התשלום בפועל.

הערת אזהרה

8. 9.1 לאחר תשלום התשלום הראשון על חשבון התמורה ופירעונה יהיה הרוכש זכאי לרשום לזכותו הערת אזהרה בגין זכויותיו לפי הסכם זה.
- 8.2 למען הסר ספק מובהר כי ייפוי הכח האמור בסעיף 19.3 להלן יחול גם לגבי האמור לעיל ובנוסף יחתום הרוכש על כתב ההסכמה לביצוע הפעולות, נספח ה' להסכם זה, עד וכתנאי לרישום הערת האזהרה.

מסירת החזקה

9. הרוכש יהיה רשאי לתפוס חזקה בקרקע המשלימה לאחר קבלת אישורו של שר הפנים לעסקה, בכפוף למילוי כל התחייבויות הרוכש עפ"י הסכם זה, במלואן ובמועדן ולרבות תשלום מלוא התמורה, ותשלום מס הרכישה החל על הרוכש וכן מיסים והיטלים בהם הוא מחויב בקשר עם הקרקע המשלימה ובהתאם להסכם זה (לעיל ולהלן: "מועד מסירת החזקה").
10. מודגש כי החזקה בקרקע המשלימה תימסר לרוכש כשהיא במצבה כפי שיהיה במועד המסירה ולרוכש לא תהיה כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי העירייה בעניין זה.

הכנת ורישום תצ"ר

11. הרוכש מתחייב לפעול לרישום תצ"ר, תכנית חלוקת קרקע, ולקבוע מחדש את גבולות הקרקע המשלימה כך שתרשם כחלקה אחת עם מגרש הרוכש, בהתאם לתכנית. לאחר אישור התצ"ר יפעל הרוכש מול מפ"י לאישור סופי של התצ"ר. העירייה מתחייבת לשתף פעולה עם הרוכש בכל הנודע לרישום התצ"ר, ככל ויידרש, ובכלל זה להמציא לרוכש את האישורים הנדרשים ממנה לרישום.

מיסים

12. מיסים, אגרות, ארנונות, היטלים ותשלומים אחרים ישולמו ע"י הצדדים כלהלן:
 - 12.1 מס שבח מקרקעין ומס רכוש בגין מכירת הקרקע המשלימה, אם יחולו, ישולמו ע"י העירייה.
 - 12.2 מס רכישה ישולם ע"י הרוכש במועדים הקבועים לכך בחוק.
 - 12.3 כל צד יגיש דיווח נפרד לרשות המיסים בגין ההתקשרות בעסקה.
 - 12.4 היטל השבחה, אגרות והוצאות פיתוח והיטלים שונים המשולמים לרשות מקומית בכלל ו/או לעירייה בפרט, אם חלו ו/או הוטלו קודם לחתימתו של הסכם זה - יחולו על העירייה; אם יחולו ו/או יוטלו לאחר חתימתו של הסכם זה או על פי הסכם זה - יחולו וישולמו ע"י הרוכש. על הרוכש לבדוק ברשויות אם קיים חיוב בגין היטל השבחה והוצאות פיתוח.
 - 12.5 אגרות, מיסי ארנונה ושאר תשלומי חובה בין ממשלתיים ובין עירוניים בין שתשלומם חל על הבעלים ובין שתשלומם חל על המחזיקים החלים ו/או שיוטלו על הקרקע המשלימה ו/או בגינה עד מועד מסירת החזקה בפועל - יחולו על העירייה וישולמו על ידה וממועד זה ואילך יחולו על הרוכש וישולמו על ידו.
 - 12.6 היה ומועד המסירה יתעכב בגלל הרוכש בנסיבות התלויות בו בלבד, יחולו עליו המיסים עפ"י סעיף זה ממועד המסירה המתוכנן כאמור לעיל.

רישום זכויות

שרי אדמה וזמות בע"מ
ח.פ. 516311180

ד"ר מיישר זמחות בע"מ
ח.פ. 516310596

13. הרוכש לא יהיה רשאי לרשום את הקרקע המשלימה על שמו, אלא לאחר שהשלים ומילא אחר כל התחייבויותיו על-פי הסכם זה, לרבות תשלום מלוא התמורה.

13.1 הרוכש יטפל בכל הקשור לרישום העברת הזכויות בקרקע המשלימה על שמו בלשכת רישום המקרקעין.

הרישום יתבצע על חשבון הרוכש ועל אחריותו הבלעדית, והוא יישא בכל ההוצאות הכרוכות בכך, לרבות ההוצאות הכרוכות בעריכת תשריט וכל הוצאה אחרת שתידרש לשם השלמת הרישום. עד לרישום התצ"ר יירשמו זכויות הרוכש בהתאם לחלק היחסי הנרכש בלשכת רישום המקרקעין. למען הסר ספק, זכות השימוש מוגבלת לחלק הנמכר בלבד.

הרישום יושלם על ידי הרוכש תוך שנה ממועד מסירת החזקה, בכפוף לקבלת מלוא האישורים הנדרשים מאת העירייה כשהם תקינים ובתוקף שאם לא כן תהא העירייה רשאית, אך לא חייבת, לבצע הרישום בעצמה ולדרוש מהרוכש תשלום מלא בגין מלוא ההוצאות שיגרמו לה כתוצאה מכך, בצירוף 12% תקורה. למען הסר ספק כל איחור במועד הקבוע לעיל בשל מעשה ו/או מחדל מצד העירייה ו/או מסיבות שאין לצדדים שליטה עליהן כמפורט בסעיף 10 להלן, לא יובאו בחשבון במניין התקופה הנקובה לעיל.

13.2 מבלי לגרוע מהתחייבויותיו של הרוכש כאמור לעיל, במעמד חתימתו של הסכם זה יחתום הרוכש על ייפוי כוח בלתי חוזר בנוסח המצורף כנספח ו' וכן על כתב הסכמה לביצוע פעולות במקרקעין בנוסח נספח ה' המייפה את כוחם של עורכי הדין בלשכה המשפטית של העירייה (להלן: "עורכי הדין") לחתום בשם הרוכש ולעשות בשמו כל פעולה שתידרש לצורך ביטול ו/או מחיקת כל רישום הערת אזהרה, משכון, הערה, התחייבות וכיו"ב לטובתו ו/או לטובת מי מטעמו ביחס לקרקע המשלימה, במקרה של הפרת ההסכם הפרה יסודית על ידי הרוכש אשר בעטיה יבוטל ההסכם על ידי העירייה ו/או במקרה בו לא יתקיים התנאי המתלה, וכן לבצע את כל יתר הפעולות המפורטות בנספח ה' הנ"ל. כמו כן יסמיק ייפוי הכח האמור את עורכי הדין לבצע את רישום הזכויות ע"ש הרוכש, ככל שהרוכש לא יקיים אחר התחייבויותיו לעניין זה (שלא מחמת מעשה או מחדל מצד העירייה) וכן לבצע כל פעולה בקרקע המשלימה, ללא כל מגבלה שהיא, לרבות פעולות רישומיות ולרבות מכר ו/או משכנתאות ו/או תיקונים של כל אחד מאלה בכל שטחי החלקה, שאינן הקרקע המשלימה. עורכי הדין יהיו רשאים לעשות שימוש בייפוי הכוח הנ"ל לצורך קיום התחייבויותיו של הרוכש לפי הסכם זה ו/או מימוש זכויותיה של העירייה על-פיו או בקשר אליו, אולם במקרה, אשר בו יבקשו מיופי הכח למחוק או לשנות רישום של איזה מזכויותיו של הרוכש מכח הסכם זה – הם לא יעשו שימוש בייפוי הכח אלא לאחר שהודיעו לרוכש על כוונתם לעשות כן 14 יום מראש, לפחות, ובלבד שהפרה כאמור (ככל שנעשתה) תוקנה על ידי הרוכש עד תום המועד הנ"ל.

13.3 ככל שהרוכש הינו תאגיד ימציא הרוכש במעמד הסכם זה לעירייה פרוטוקול של הנהלת התאגיד המאשר ביצוע העסקה נשוא הסכם זה, הענקת ייפוי הכח וכתב ההסכמה, בנוסח הנדרש בלשכת רישום המקרקעין לשם השלמת הרישום.

13.4 ככל שיידרשו אישורים מאת העירייה, לרבות פרוטוקול מורשה חתימה מטעם העירייה, מתחייבת העירייה להמציאם לרוכש לצורך ביצוע הרישום עד ולא יאוחר ממועד תשלום מלוא התמורה.

13.5 במועד חתימתו של הסכם זה יחתמו הצדדים על כל המסמכים הדרושים לרישום הערת אזהרה ו/או ביטול הערת אזהרה וכן לרישום והעברת הזכויות בקרקע המשלימה ע"ש הרוכש בלשכת רישום המקרקעין לרבות שטרות מכר (בהתאם לחלק היחסי הנרכש), וכן על ייפוי כוח מתאים, וכל מסמך אחר או נוסף ככל שיידרש בהתאם לנהלי לשכת רישום המקרקעין לצורך רישום הזכויות בקרקע המשלימה ע"ש הרוכש. המסמכים הנדרשים לרישום והעברת הזכויות יוותרו בנאמנות בידי העירייה אשר תעבירם לרוכש ו/או לבאי כוחו במעמד וכנגד תשלום מלוא התמורה, יחד עם אישור מס שבת, אישור עירייה ואישור הוועדה לתכנון ובניה בגין מכירת הזכויות לקונה.

שרי אלה יחתמו בע"מ
ה.פ. 51631180

5

ד"ר מישל יחזקאל בע"מ
ה.פ. 516310596

מימו

14. במקרה והרוכש יהיה מעוניין לממן חלק מתמורת רכישת הקרקע המשלימה בהלוואה מובטחת במשכנתא שיקבל ממוסד פיננסי מוכר בישראל (להלן: "הבנק"), ובמידה והבנק יתנה את מתן ההלוואה בהתחייבות הבעלים הרשום של הקרקע המשלימה לרישום משכנתא לטובת הבנק במעמד העברת המגרש על שם הרוכש וברישום הערת אזהרה לטובת הבנק בגין התחייבות זו, תהיה נכונה העירייה לחתום, לבקשת הרוכש על התחייבות לרישום משכנתא לטובת הבנק (בנוסף המקובל בבנקים למשכנתאות ולאחר שבאי כח העירייה העירו את הערותיהם על נוסח כתב ההתחייבות ובהתחשב, בין היתר, בכך שרישום העברת הזכויות יתבצע ע"י הרוכש ולא ע"י העירייה) ובלבד שיתקיימו התנאים המצטברים שלהלן:

- 14.1 כספי ההלוואה יועברו במלואם לידי העירייה באמצעות המחאה בנקאית לפקודת העירייה או בהעברה בנקאית לחשבון העירייה.
- 14.2 תנאי לרישום הערת אזהרה בגין ההתחייבות לרישום משכנתא הינו כי התקיימו התנאים המוקדמים לרישום הערת האזהרה לטובת הרוכש, כאמור בהסכם זה לעיל וכן כי הבנק חתם על כתב הסכמה לביצוע פעולות, בנוסף נספח ה' להסכם זה.

פיצויים מוסכמים

- 15.1 15. הפר הרוכש התחייבות יסודית כלשהי עפ"י הסכם זה, אשר בעטיה ביטלה העירייה את ההסכם או הגישה תביעה לאכיפתו ישלם לעירייה סכום בשקלים חדשים השווה ביום תשלומו ל-10% (עשרה אחוזים) מסכום התמורה הנקובה בהסכם זה וזאת כדמי נזק קבועים ומוערכים מראש, בלי צורך בהוכחת הנזק ומבלי לגרוע מכל יתר התרופות העומדות לעירייה בגין ההפרה, כולל זכותה לאכיפת ההסכם או ביטול ההסכם וכן קבלת כל סעד אחר שהיא זכאית לו עפ"י הדין.
- בסעיף זה "התחייבות יסודית" משמעה הוראות סעיפים 5,6,7 ו-12 וכן כל התחייבות לא יסודית שהופרה ולא תוקנה ע"י הרוכש בתוך הזמן שנדרש לעשות כן בהודעה שנשלחה לו ע"י העירייה ואשר לא יפחת מ- 14 ימים.
- 15.2 על הפרת הסכם זה יחולו הוראות חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), תשל"א - 1970.
- 15.3 אין באמור לעיל כדי לגרוע מיתר הוראות הסכם זה.

תנאי מתלה

- 16.1 16. הסכם זה טעון אישורו של שר הפנים או מי שהוסמך על ידו, והוא ייכנס לתוקפו רק עם קבלת האישור הנ"ל. תנאי זה הינו תנאי עיקרי של הסכם זה. העירייה מתחייבת להגיש בקשה מתאימה לאישור ההסכם מיד לאחר חתימתו.
- 16.2 ניתנה הודעה מאת שר הפנים (או מי מטעמו) בדבר סירוב ליתן אישור להתקשרות הצדדים עפ"י הסכם זה, או שאישורו יהיה כפוף לתנאים המשנים באופן מהותי את ההתקשרות נשוא הסכם זה, יהיו הצדדים משוחררים מהתחייבויותיהם עפ"י הסכם זה ויראו את ההסכם כבטל ומבוטל ולצדדים לא תהיה כל טענה ו/או תביעה ו/או סעד אחד כנגד משנהו בשל סירוב ליתן אישור כאמור, בכפוף לכך שהעירייה תשיב לרוכש סכומים ששולמו ע"י הרוכש ע"י התמורה לפי הסכם זה (בתוספת הפרשי הצמדה כאמור לעיל) וזאת בכפוף לכך שהרוכש מחק את הערת האזהרה שנרשמה לטובתו, ככל שנרשמה וכן כל הערה או רישום אחר שמקורם ברוכש וכן העביר לעירייה אישור מאת הגורם המממן המשחרר את העירייה מכל התחייבויותיה כלפיו, ככל שהיו וכן חתם על תצהיר ביטול עסקה לרשויות מיסוי מקרקעין ועל כל מסמך נוסף או אחר שיידרש לצורך ביטולה של עסקה זו, לפי חוות דעתם של עורכי הדין מטעם העירייה. השבת התמורה לרוכש תבוצע עד ולא יאוחר מ- 7 ימים ממועד ביטול הסכם וחתימת הרוכש על מסמכי הביטול.
- 16.3 לא אושר החוזה כאמור לעיל, לא תהא לרוכש כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה כלשהי.

שרי ארזות יזמות בע"מ
516310596 פ.ח

דור מיישר יזמות בע"מ
516310596 פ.ח

מהעירייה פרט לאמור בסעיף זה.

16.4 למען הסר ספק מובהר כי כל הוצאה שתוצא ע"י הרוכש לפני קבלת האישורים כאמור תהיה על אחריותו בלבד והרוכש לא יהיה רשאי לדרוש מאת העירייה ו/או להעלות כלפיה כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה בגין הוצאות כאמור.

העברת זכויות

17. הרוכש אינו רשאי למכור ו/או להעביר ו/או להמחות ו/או לשעבד ו/או למשכן את זכויותיו על פי הסכם זה, אלא בהסכמה מראש ובכתב של העירייה בטרם שילם לעירייה את התמורה במלואה והתקיימו התנאים המתלים הנקובים בהסכם זה.

כללי

18. שום ויתור, ארכה או הנחה או שינוי בתנאי כלשהו בהסכם זה על נספחיו, לא יהיו בני תוקף, אלא אם ייעשו בכתב. שום איחור בשימוש בזכויותיה של העירייה לא ייחשב כויתור והיא תהא רשאית להשתמש בזכויותיה כולן או בכל אחת מהן לחוד, הן לפי הסכם זה והן לפי הדין, בכל עת שתמצא לנכון.

19. כל פעולה, אשר היה על הרוכש לבצע לפי הסכם זה ואשר הרוכש לא ביצע במועדה, תהיה העירייה רשאית, אך לא חייבת, לבצע במקומו של הרוכש ובמקרה כאמור, יישא הרוכש בכל הוצאותיה של העירייה בתוספת 12% בגין הוצאות תקורה וכלליות והכל מבלי לגרוע מכל הסעדים ו/או הזכויות העומדים לעירייה בגין הפרה זו של ההסכם. האמור בסעיף זה כפוף למתן התראה בת 14 ימים מראש שתימסר לרוכש עם העתק לבאי כוחו שבמהלכם לא ביצע הרוכש את המוטל עליו.

20. מוסכם בין הצדדים, כי כל עיכוב שייגרם בביצוע התחייבות של צד להסכם זה והנובע מסיבות שאינן תלויות בצדדים עצמם ואינם בגדר שליטתו ויכולתו של צד להסכם זה, כגון: מצב מלחמה, שביתה, עיצומים, תקנות לשעת חירום, סגר או בידוד, השבתת בנקים ו/או עיכובים בקבלת שירותים ברשויות ו/או בגופים הרלווטיים - לא יראו בזה הפרת ההסכם או חלק ממנו מצדו של הצד המאחר בביצוע ההתחייבות, והמועדים הקבועים בהסכם זה יידחו ע"פ תנאי האובייקטיביים של כל איחור שחל ולא יאוחר מתום שלושה ימי עסקים מתום כל עיכוב אשר גרם לדחייה

21. הסכם זה מבטל כל הסכם ו/או זיכרון דברים קודם שנעשה בין הצדדים ו/או מצג, אם נעשה, וזכויות וחובות הצדדים יהיו מעתה אך ורק עפ"י תנאי הסכם זה.

22. במקרה שהמונח "רוכש" מתייחס ליותר מאדם/גורם/גוף אחד, יהיו כל יחיד הרוכש אחראים עפ"י הסכם זה ביחד ולחוד ובערבות הדדית של האחד למשנהו.

23. הרוכש איננו רשאי לקזז ו/או לעכב בידיו כל סכום ו/או נכס של העירייה ו/או המגיע לעירייה.

סמכות מקומית

24. הצדדים מסכימים ביניהם כי כל מחלוקת הנוגעת לביצועו של חוזה זה, פרשנותו וכל עניין הנובע ממנו תתברר אך ורק בבתי המשפט המוסמכים בחיפה ובעכו.

הודעות

25. הודעה שתישלח, עפ"י כתובות הצדדים הנקובות בכתורת להלן, בדואר רשום, תיחשב כאילו

שרי אלמה יזמות בע"מ
ח.פ. 516311780

דור מישור יזמות בע"מ
ח.פ. 516310596

הגיעה לצד הנשגר בתוך 4 ימים מעת שיגורה, ואם נמסרה בפקס או ביד – בעת מסירתה.

26. כתובות הצדדים לצורך הסכם זה ומשלוח הודעות מכוחו הן כמפורט בכותרת הסכם זה.

ולראיה באו הצדדים על החתום

שרי אלה יזמות בע"מ
ח.פ. 51631180

הרוכש

דרור מיישור יזמות בע"מ
ח.פ. 516310596

העירייה

אישור עו"ד/רו"ח¹

גאוגרף אלוף, עו"ד
י"מ/נ 65 ת.ד. 454 נהריה

אני הח"מ _____, עו"ד/רו"ח מאשר כי הסכם זה נחתם מטעם הרוכש על ידי ה"ה אביטבול דרור ת.ז. 033111139 ו- לוי אלירן ת.ז. 026519686, אשר הינו/הינם המוסמכים לחתום על ההסכם בשם הרוכש ולאחר שנתקבלו לשם כך כל ההחלטות ו/או האישורים הנדרשים על פי דין.

תאריך



חוזה זה נערך ואושר לחתימת העירייה ע"י יועמ"ש העירייה בהיותו עומד בדרישות הדין. ההתקשרות פטורה ממכרז לפי תקנה 3(2)(ה) לתקנות העיריות (מכרזים) והתמורה נקבעה על בסיס שמאות. ההתקשרות אושרה על ידי מועצת העיר והועברה לאישור שר הפנים.

תאריך חתימה

שרי אלה יזמות בע"מ
ח.פ. 51631180

דרור מיישור יזמות בע"מ
ח.פ. 516310596

¹ אישור זה נדרש רק אם הקונה הינו תאגיד

תאריך: 22/01/2019
ט"ז שבט תשע"ט
שעה: 11:21
נסח מס': 3232

משרד המשפטים
המנהל הכללי של מידע וקשר
מדינת ישראל

לשכת רישום מקרקעין: נצרת - שלוחת עכו
העתק רישום מפנקס הזכויות
גוש: 18107 חלקה: 103

הגוש הגיע בתאריך: 12/09/2018
מלשכת רישום המקרקעין: חיפה

תיאור הנכס			
רשויות	שטח במ"ר	סוג המקרקעין	יעוד המקרקעין
עיריית עכו	2,029.00	מקרקעי יעוד	דרך
בעלויות			
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים
9081/1969/1 לשכת חיפה	24/09/1969	רישום בעלות לאחר הסדר	עיריית עכו
החלק בנכס בשלמות			
סוף נתונים			

נסח חתום בחתימה אלקטרונית מאושרת מהווה מקור כל עוד הוא נשמר באופן אלקטרוני כאמור בחוק חתימה אלקטרונית, תשס"א - 2001

שולמה אגרה

שרי אלמה זמזום בע"מ
ח.פ. 516310180

דרור מייזר זמזום בע"מ
ח.פ. 516310596

נספח ב'

תאריך: 15/08/2023
כ"ח אב תשפ"ג
שעה: 14:01

משרד המשפטים
מחלקת רישום מקרקעין
מחלקת רישום מקרקעין

משרד המשפטים
מחלקת רישום מקרקעין

נכס מס': 46750

לשכת רישום מקרקעין - נגרת - שלושת עכו
העתק רישום מרכז מפקס בתיים משותפים
נכס זה אינו כולל את כל פרטי הרישום
גוש: 18107 חלקה: 56

הגוש הבניין בתאריך:	12/09/2018	מלשכת רישום המקרקעין:	ח"פ
הנכס נוצר ע"י שטר:	8261/2020	מיום:	03/11/2020
עו רישום בית משותף:	פוג שטר	עו רישום בית משותף:	פוג שטר

רשומות	שטח במ"ר	תת חלקות	תקנות	שטר יצר
עירות עכו	230.00	3	מסכם	8261/2020
הנכס הוקדש שטח ציבורי ליקוט פרוטומים מסמך 4580, מיום 1997.10.30, עמוד 181				
כתובות:	אברהם בן-ששון 32, עכו			

הערות
הערה על הפקעת חלק מהחלקה - עירות עכו סעיף 18 הערות: ראה יקוט פרוטומים מסמך 4232, מיום 1994.7.21 עמ' 4315-4316

תת חלקה 1	שטח במ"ר	חומר קומה	החלק ברכוש המשותף
	23.48	קומה 0	1/2
הנמדות	סימון בתשרים	צבע בתשרים	חומר הצמדה
א		כחול	קרקע כחול מתחת למבנה וכל הבניין עליה
			שטח במ"ר 244.00

בעלויות	מכר	תן מידות	ת"ז	מסמך	בעלות
				054884119	בעלות
				2625/2022-1	

הערות
הערה בדבר העברת חלק מהחלקה לרשות מקרקעין ישראל תש"פ-1990 סעיף 4 ט' לחוק רשות מקרקעין ישראל תש"פ-1990

הערות
הערה אזהרה סעיף 128 דחור מישור יזמות בע"מ שר אדמה יזמות בע"מ הערות: בהתאם למסמך ההחלטה מ- 09/06/2022

תת חלקה 2	שטח במ"ר	חומר קומה	החלק ברכוש המשותף
-----------	----------	-----------	-------------------

עמוד 1 מתוך 2

שרי אדמה יזמות בע"מ
ח.פ. 516311180

דחור מישור יזמות בע"מ
ח.פ. 516310596

משרד המשפטים

נוש: 18107 חלקה: 56

סוף נתונים -

שולמה אגרה בסך 16.00 ש"ח

שרי ארמה יזמות בע"מ
516311180 פ.ח.

ד"ר מ"ש יזמנות בע"מ
516310596 פ.ח

נספח ג'

6.18 הוראות מיוחדות

1. סעיף 70 לחוק התכנון והבניה יחול על המקרקעין המפורטים בטבלה הרצ"ב. אין בהחלת הסעיף כדי לפגוע בהוראות סעיף 194 או 195 לחוק, בדבר השבת קרקע מופקעת לבעליה ערב ההפקעה.
2. רכישה של תא שטח משלים תהיה בכפוף לתשלום בגין ערך הקרקע, בהתאם לתכנית זו, אשר יקבע ע"י שמאי מוסכם.
- א. רישום הקרקע יבוצע ע"י הרוכש ועל חשבונו.
- ב. ככל שהקרקע תירכש כאמור, היתר בניה יינתן למגרש אחד הכולל את שני השטחים: שטח החלקה/המגרש המקוריים והשטח המשלים.
- ג. ככל שהקרקע לא תירכש, גבולות המגרש לבנייה למגורים ייקבע לפי גבולות החלקה/המגרש המקוריים בלבד, זאת בכל הקשור לזכויות הבניה, קווי הבנין והוראות הבניה במגרש. במצב זה, השטח המשלים שלא נרכש ישמש כשטח מגוון לשימוש הציבור הרחב.

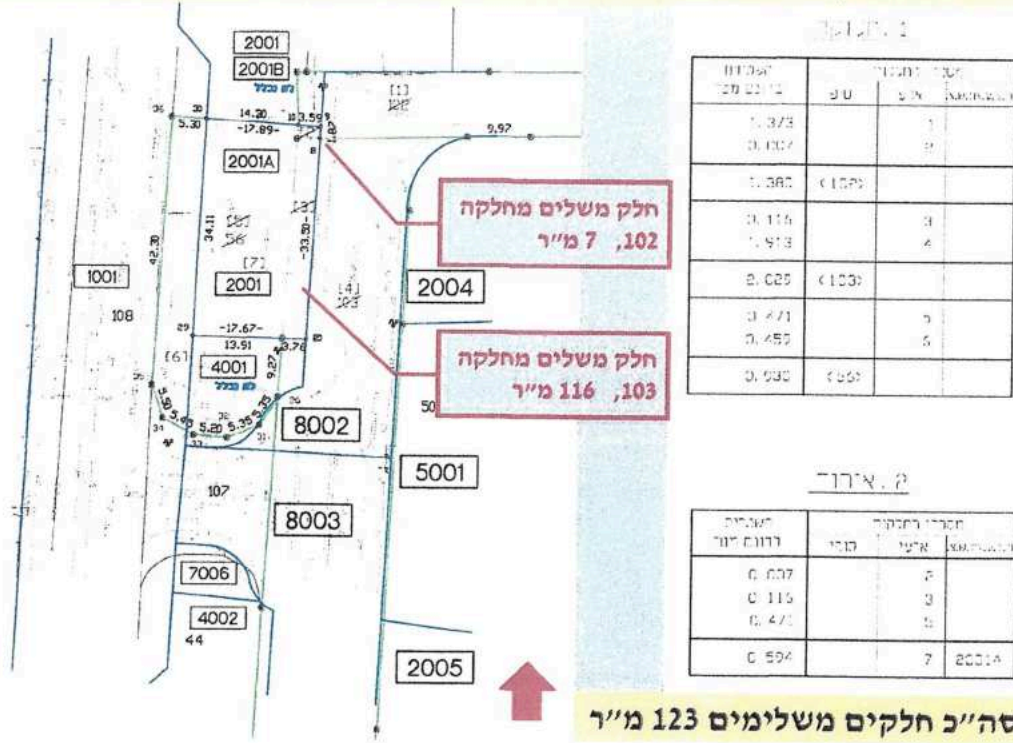
חלקה ממנה מתבצעת הרכישה			חלקה רוכשת	
שטח במ"ר	חלקה	גוש	חלקה	גוש
25.9	101	18107	80	18107
185.2	168			
63.6	168	18107	79	
9.5	102	18107	56	
127.8	103			
34.8	103	18107	4001	
16.8	107			
7.3	95	18108	39	18108
46.4 ביטול דרך	45			
107.6 משצ"פ				
39.2	108	18108	61	
23.5	108	18108	62	
38.2 שצ"פ	46			
21.8	108	18108	134	
46.4	202			
2.6	183			
76.4 מגורים	180			

שרי אלמה יזמות בע"מ
ח.פ. 51631180

דרור מיישר יזמות בע"מ
ח.פ. 51631596

נספח ג'1

חלקים משלימים על רקע תכנית איחוד וחלוקה



נספח ד'

חוות דעת שמאית

שרי אלמח יזמות בע"מ
ח.פ. 516310180

דוד קישור יזמות בע"מ
ח.פ. 516310596

נספח ה'

כתב הסכמה לביצוע פעולות בחלקה

תאריך: _____

לכבוד

רשם המקרקעין

אנו הח"מ _____ דדור מיישר יזמות בע"מ _____ שרי אלמה יזמות בע"מ _____
 516310596 פ.ח. 516311180 פ.ח.
 ("הרוכשים"), בעלי הערת אזהרה על המקרקעין הידועים כחלק מחלקה 102 בגוש 18107 ו-חלק מחלקה 103 בגוש 18107 (להלן - "החלקות") נותנים בזאת את הסכמתנו לביצוע כל הפעולות המשפטיות ואו הרישומיות ואו אחרות, אשר עיריית עכו ואו כל מי מטעמה (להלן - "בעלי הזכויות"), יבקשו לעשות בקשר לחלקות.

מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, הננו נותנים בזאת את הסכמתנו כי בעלי הזכויות יבצעו איזה מהפעולות שלהלן:

1. למכור, להעביר, למשכן, לרשום הערת אזהרה, להשכיר, להחכיר בין בתמורה ובין שלא בתמורה לכל צד, כפי שימצאו לנכון, את החלקה, באופן ובתנאים כפי שבעלי הזכויות ימצאו/או לנכון, בבת אחת או מדי פעם בפעם בחלקים שונים וכולל כל חלקת משנה או חלקה הנובעת מרישום בית משותף, אחוד חלוקת הפרדה, פרצלציה, קומביניציה, או כל פעולה אחרת בחלקה בשלמות או בכל מיני חלקים, בבת אחת או מדי פעם בפעם.
2. מדי פעם בפעם לפדות, לתקן, לבטל, להעביר, להתחייב להעביר, לצמצם, למחוק, לרשום מחדש (באופן זה או בכל אופן אחר), להסכים להעברת כל הערת אזהרה, משכנתא, שכירות, מכירה, שכירות משנה, מכירת משנה הרובצת על החלקה או חלק ממנו בשלמותה או באופן חלקי, להסכים להטלת עקול זמני, עיכוב פעולות על החלקה.
4. לחדש את הרישום בפנקסי הקרקעות בנוגע לחלקה, לרשום ירושה ביחס לחלקה או חלק מהם, לרשום את החלקה או חלק מהם בשמינו, לרשמו בתור חלקות נפרדות ואו בתור בית/בתים משותף/פים ולעשות כל פעולה בהתאם לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969, לתקן כל מיני רישומים בנוגע לחלקה, לבקש ולבצע חלוקה, פרצלציה, הפרדה, קומביניציה, איחוד ובדרך כלל כל טרנזקציה והעברה ואו פעולה אחרת בזכויות ורישום בפנקסי הקרקעות הנוגע לחלקה או חלק ממנו.
5. לתבוע חלוקה, פנוי, חזקה, הסרת עקול, תשלום שכר דירה, דמי מכירה וכל מיני זכויות ושינויים בנוגע לחלקה, להתנגד לחלוקה, לפרצלציה, הפרדה, שומת מיסים וכל מיני תביעות או דרישות הנוגעות בחלקה, לוותר על שעבדים וכל מיני זכויות הנוגעות בחלקה, להתפשר, לבוא לכל מיני הסכמים, בעניינים הנוגעים לחלקה.
6. לשם ביצוע הפעולות הנ"ל, הננו מסמיכים ומייפים את כוחם של בעלי הזכויות ואו באי כוחם להופיע במינהל מקרקעי ישראל, מחלקת אגף מרשם והסדר חלקה, בתי משפט מכל הדרגות, כל מוסד ממשלתי, עירוני, מוניציפאלי ובכל מקום אחר, בתור מבקש, תובע, נתבע, מערער, משיב, צד שלישי, מתלונן, מתנגד ובכל צורה אחרת, לחתום על בקשות, כל מיני שטרות טאבו, הסכמים, חוזים, הצהרות, התחייבויות, תביעות, הגנות, ערעורים, פשרות, כל מסמך ונייר אחר ולעשות בדרך כלל כל דבר הקשור באיזו שהיא טרנזקציה בחלקה או איזו שהיא

* הערה - בהסכם, תנאי לרישום הערת אזהרה לטובת המוסד הפיננסי, אשר יעניק לקונה אשראי למימון התחייבויותיו ע"י ההסכם, בגין התחייבות לרישום משכנתא שתוצא לטובתו ע"י העירייה, הינו כי המוסד הפיננסי ימציא לעירייה כתב הסכמה לביצוע פעולות בחלקה. כתב ההסכמה, אשר יחתם ע"י המוסד הפיננסי, יהיה בנוסח זה למסמך זה, אולם בכל מקום אשר בו מופיע "הקונים" יירשם במקומו "הבנק".

שרי אלמה יזמות בע"מ
516311180 פ.ח.

דדור מיישר יזמות בע"מ
516310596 פ.ח.

פעולה הקשורה בחלקה, וכל דבר ופעולה שבעל הרכוש רשאי לעשותה, לחתום על כל מסמך ולהופיע בפני כל מוסד.

7. היות וכתב הסכמה זה ניתן לטובת צד ג', דהיינו בעלי הזכויות, שזכויותיו עומדות ותלויות באמור בו, הוא יהיה בלתי חוזר, לא תהיה לי/לנו רשות לבטלו או לשנותו וכוחו יהיה יפה גם אחרי פטירתנו, והוא יחייב גם את יורשי ואת יורשי יורשיי.

ולראיה באנו על החתום, היום _____ לחודש _____ שנת 2023

הקונים א הבנק (לפי העניין ובהתאם להערה שלעיל)

חוזה זה נערך ואושר לחתימת העירייה ע"י יועמ"ש העירייה

בהיותו עומד בדרישות הדין.

לחתימת ההסכם קדם מכרז פומבי כדין.

ההתקשרות אושרה על ידי מועצת העיר והועברה לאישור שר הפנים.

שרי אלמה יזמות בע"מ
ח.פ. 516311180

דודר מיישר יזמות בע"מ
ח.פ. 516312596

נספח ו'

יפוי כח נוטריוני בלתי חוזר

נוטריוני / לפי סעיף 91 לחוק לשכת עורכי הדין תשכ"ה – 1961

אנו הח"מ _____ ת.ז.ח.פ. _____ דרור מיישר יזמות בע"מ
516310596 ח.פ. _____ ו- _____ שרי אלמה יזמות בע"מ
516311180 ח.פ. _____ (להלן: "הרוכשים") ממנים ומיפים בזה את כוחם של
עוה"ד כנרת הדר ו/או ו/או סיון קמחי ו/או ו/או הדס לירון חזן ו/או יוחאי אלרון ו/או צופית
ברקוביץ וייס ביחד או לחוד, להיות ב"כ החוקיים והמורשים מטעמנו, לעשות בשמנו, עבורנו
ובמקומנו את כל הפעולות הבאות להלן, וכל אחת מהן בנפרד, בקשר למקרקעין הידועים כחלק
מחלקות 103 ו-102 בגוש 18107 (להלן – "הנכס" ו- "החלקות", בהתאמה)

1. לבצע את כל הפעולות הנדרשות לצורך רישום של הערת אזהרה ו/או מכירה ו/או בעלות בנכס
לטובתנו או על שמנו בלשכת רישום המקרקעין, ללא כל מגבלה שהיא ולפי שיקול דעתם של
באי כוחנו הנ"ל.
2. לבצע את כל הפעולות הנדרשות לצורך מחיקה של כל רישום שירשם לטובתנו או על שמנו
בלשכת רישום המקרקעין, לרבות ומבלי למצות כל הערת אזהרה ו/או מכירה ו/או בעלות
שתיירשם לזכותנו או על שמנו או לטובתנו, ללא כל מגבלה שהיא ולפי שיקול דעתם של באי
כוחנו הנ"ל.
3. לבצע כל פעולה רישומית ו/או קניינית ו/או אחרת בגוש 18107 חלק מחלקה 102 ו- חלק
מחלקה 103, כולל ומבלי למצות לבצע ו/או לרשום הליכי איחוד וחלוקה, מכר, שכירות,
מכירה, הערות אזהרה, משכנתאות, למחוק, לרשום שוב, לתקן או לשנות כל רישום כנ"ל,
בין לפני רישום זכויות כלשהן לטובתנו לגבי הנכס ו/או החלקה ובין לאחר מכן והכל ללא כל
מגבלה שהיא ולפי שיקול דעתם של באי כוחנו הנ"ל.
4. לבצע את כל הפעולות הנדרשות לצורך מכירה של הזכויות במקרקעין על-ידינו והעברת
רישום הזכויות בנכס לשמנו.
5. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל ובנוסף, יהיו באי כוחנו הנ"ל מוסמכים ורשאים :

א. להופיע בשמנו ובמקומנו בפני כל רשות ו/או גוף ו/או מוסד ממשלתי ו/או עירוני ו/או
ציבורי ו/או אחר כלשהו ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל בפני מינהל מקרקעי
ישראל ו/או הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באיו"ש ו/או רשם המקרקעין
ו/או מפקח על רישום מקרקעין ו/או כל נושא תפקיד אחר במשרדים ו/או בלשכות של
רישום המקרקעין ו/או הסדר קרקעות ו/או מחלקת המדידות ו/או ועדות בנין ערים
למיניהן ו/או משרדי מס שבח מקרקעין ו/או משרדי מס רכוש ו/או משרדי כל חברה
משכנת ולעשות ו/או לפעול ו/או לחתום בשמנו ובמקומנו על הצהרות, תעודות, בקשות,
התחייבויות, חוזים, הסכמים, תביעות, ויתורים, קבלות, תכניות, מפות, תוכניות בנין
עיר, שינוי ת.ב.ע, עסקות, שטרות עסקה ו/או העברה ו/או מכירה ו/או מכירת משנה
מכל מין וסוג לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל שטרות עסקה ו/או העברה
ו/או רישום של מכר ו/או מכירה ו/או העברת שכירות ו/או מכירת משנה ו/או כל
זכות אחרת ו/או מחיקה של כל זכות כאמור, שטרי משכנתא ו/או שעבוד ו/או
התחייבויות לרישום משכנתא ו/או זיקות הנאה למיניהן ו/או רישום הערות אזהרה
ו/או מחיקת הערות אזהרה לרשום משכון ו/או אגרת חוב ברשם החברות ו/או למחוק
משכון או אגרת חוב, וכן כל תיקון ו/או שינוי ו/או ביטול של כל אחד מן הזכויות ו/או
הרישומים ו/או המסמכים ו/או הפעולות הנ"ל, ובדרך כלל לעשות כל פעולה ולחתום

שרי אלמה יזמות בע"מ
516311180 ח.פ.

דרור מיישר יזמות בע"מ
516310596 ח.פ.

על כל מסמך הדרוש לביצוע הפעולות והמעשים המפורטים בייפוי כוח זה ו/או הכרוך בכך והכל כפי שבאי כוחנו הנ"ל ימצאו לנחוץ ולמועיל וכן, לחתום על בקשות למתן היתרי בניה.

ב. לשלם בשמנו ובמקומו ועל חשבונו את כל התשלומים, המיסים, האגרות, הארנונות והיטלים ו/או תשלומי חובה למיניהם וכל הוצאה מכל מין וסוג שהוא החלים עלינו ו/או על הנכס ושידרשו לצורך השגת כל אשור ו/או תעודה ו/או מסמך שיידרש לצורך ביצוע ו/או רישום כל הפעולות הנזכרות בייפוי כוח זה ו/או שיידרשו אם במישרין ואם בעקיפין, לשם ביצוע איזה מהפעולות האמורות בייפוי כוח זה.

ג. להתחייב, להצהיר ולחתום בכל עת ובכל מקום ולפעול ככל הנחוץ, המועיל והנדרש לשם ביצוע איזה מהפעולות האמורות בייפוי כוח זה.

ד. לבקש רישום, לרשום, ולהסכים בשמנו לרישום של כל סוגי הפעולות ו/או עסקאות ביחס לחלקה ו/או לנכס ו/או למקרקעין, לרבות חלוקה, חליפין, איחוד, פיצול, פיצול מחדש, הפרדה, ולרבות רישום הערות אזהרה ו/או ייחודן ו/או רישום זיקות הנאה, ו/או מכירה ו/או מכירת משנה ו/או שעבודים למיניהם, הסכמי שיתוף, רישום בתים משותפים, תקנון מוסכם, הצמדות למיניהן וכן להסכים בשמנו לכל ביטול ו/או תיקון ו/או שינוי ו/או רישום מחדש של כל פעולה מהפעולות הנ"ל, ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל לגרום לצמצום ו/או מחיקת הערות האזהרה או חכירות או שעבודים ו/או לבטלם כליל, וכן לחזור ולרשום אותם בצורה המקורית או בכל צורה ואופן אחר, או שלא לרשום כלל.

ה. לבטל ו/או לגרום לכך כי יבוטל כל רישום, בלשכת רישום המקרקעין ו/או במינהל מקרקעי ישראל ו/או בכל פנקס המתנהל על פי דין, של כל זכויותינו ו/או כל חלק מזכויות אלה, על פי שיקול דעתם המוחלט של מיופי כוחנו הנ"ל לגבי הנכס ו/או החלקה ו/או לכל דבר הקשור בהם, ולצורך זה לחתום על כל הצהרה, הסכמה, בקשה, תשריט וכל מסמך אחר שיידרש לצורך כך והכל באופן, בדרך ובהתאם לאותם תנאים שייקבעו על ידי מיופה הכח.

ו. במקרה שמוטל שעבוד על זכויותינו בנכס או על חלק מהן ו/או שרשומה משכנתא על החלקה או על חלק הימנה, ו/או שיש התחייבות לרישום משכנתא בגין החלקה או חלק הימנה ו/או שנרשמה/ו הערת/ות אזהרה בלשכת רישום המקרקעין ו/או במינהל מקרקעי ישראל ו/או בכל פנקס המתנהל על פי דין, לבטל ו/או לגרום לכך שיבוטלו ו/או למחוק ו/או לגרום לכך שיימחקו ו/או לסלק את השעבוד ו/או המשכנתא ו/או את ההתחייבות לרישום המשכנתא ו/או הערת/ות האזהרה, ולצורך זה לחתום על כל הצהרה, הסכמה, בקשה, תשריט וכל מסמך אחר שיידרש לצורך כך וכן לשלם בשמנו ובמקומו כל תשלום לצורך זה, והכל באופן, בדרך ובהתאם לאותם תנאים שייקבעו על ידי מיופה הכח.

ז. לקבל ו/או לשלם בשמנו ובמקומו ועל חשבונו, לכל אדם, חברה, אגודה ו/או אישיות משפטית אחרת ו/או בעלי המשכנתאות השונים ו/או בעלי השעבודים השונים את כל ההתחייבויות, התשלומים, המסים, האגרות, הארנונות וההיטלים למיניהם וכל יתר ההוצאות למיניהן החלים עלינו ו/או על הנכס שיידרשו לצורך השגת כל אשור ו/או תעודה ו/או מסמך שיידרש כדין לצורך ביצוע ו/או רישום כל הפעולות הנזכרות בייפוי כוח זה.

6. ייפוי כוח זה יפורש באופן המרחיב ביותר כדי שבאי כוחנו הנ"ל יוכלו לעשות בשמנו ובמקומו את כל אשר אנו רשאים לעשות בעצמנו ו/או באמצעות אחרים ו/או שהתחייבנו לעשות או להסכם כי יעשה בקשר למקרקעין ו/או לחלקה ו/או לנכס ולצורך ביצוע איזה מהפעולות האמורות בייפוי כוח זה.

שרי אלקה יזמות בע"מ
516211180 פ.ח

דרור מיישר יזמות בע"מ
516210596 פ.ח

7. באי כוחנו הנ"ל רשאים להעביר לאחר/ים את ביצוע מקצת או את כל הפעולות הנזכרות בייפוי כוח זה ולאצול לאחר/ים כל סמכות מסמכויותיהם הנזכרות בו ולבטל כל העברה ו/או אצילה שנעשו כנ"ל, ולהעבירן ו/או לאצלו מחדש.
8. כל מעשה שיעשו באי כוחנו הנ"ל או כל מה שייגרם על-ידם בכל הנוגע לפעולות לפי ייפוי כוח זה, יחייב אותנו, את יורשינו, את חליפינו ואת כל הבאים מכוחנו והרינו מסכימים מראש לכל מעשיהם של באי כוחנו הנ"ל שיעשו בתוקף ייפוי כוח זה.
9. בייפוי כוח זה לשון יחיד גם לשון רבים במשמע ולהיפך, ולשון זכר גם לשון נקבה במשמע ולהיפך, הכל לפי המקרה.
10. היות וזכויות צד ג' תלויות בייפוי כוח זה, הוא יהיה בלתי חוזר, לא תהיה לי/לנו רשות לבטלו או לשנותו וכוחו יהיה יפה גם אחרי פטירת/נו, והוא יחייב גם את יורשינו, אפוטרופס/נו, ומנהלי עזבוני/נו.

ולראיה, באנו על החתום בתאריך _____ בחודש _____, שנת 2023

יגאל אלון, עו"ד
י"מ 65 ת.ד. 434 נהריה

אני הח"מ, _____, עו"ד מאשר כי בגוס _____ חתמו בפניי
26.2/03311139 ו- 26.2/51966 ח.פ. אלון על ייפוי הכח דלעיל.



תאריך _____

שרי אלמה יזמות בע"מ
ח.פ. 516311180

דרור מיישר יזמות בע"מ
ח.פ. 516310596

נספח שינויים

הסכם מיום _____ (לרכישת קרקע משלימה מעיריית עכו (להלן: "ההסכם העיקרי").

הוראות נספח זה, נועדו להוסיף ולהשלים את האמור בהסכם העיקרי אך לא לגרוע ממנו ויחשבו כחלק בלתי נפרד ממנו. לכל מונח אשר לא הוגדר במפורש בנספח זה תהא המשמעות הנודעת לו בהסכם העיקרי.

1. בסעיף 6 להסכם העיקרי נקבע כי תמורת הזכויות בקרקע המשלימה, מתחייב הרוכש לשלם לעירייה סך של 400,000 ₪ כולל מע"מ כדין (להלן: "התמורה"). **לסעיף זה יתווספו הסעיפים שלהלן-**

1.1 כל הסכומים המפורטים בסעיף התמורה יהיו צמודים למדד תשומות הבנייה. שער הבסיס המינימלי לחישוב הינו המדד הידוע במועד הקובע בשמאות הנכס מיום 16.1.23, ולא יפחת הימנו.

1.1.1 "המדד" - מדד תשומות הבנייה כפי שיתפרסם מידי חודש ע"י הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה או כל מדד רשמי אחר שיחליף אותו.

1.1.2 "המדד היסודי" - מדד חודש ינואר 2023.

1.1.3 "המדד החדש" - המדד שיהיה ידוע במועד פירעונם בפועל של התשלומים בהסכם העיקרי.

1.1.4 "הפרשי הצמדה למדד" - הפרש חיובי, ככל שיהיה, בין המדד היסודי לבין המדד החדש. אם יתברר, כי המדד החדש עלה לעומת המדד היסודי, יהיו הפרשי ההצמדה למדד, הסכום השווה למכפלת ההפרש בין המדד החדש לבין המדד היסודי או שווה לו, ישלם הרוכש את התשלומים והסכומים הנקובים בהסכם העיקרי ללא כל הפרשי הצמדה למדד.

דדור מיישר זמנות בע"מ
הפ 516310596
הרוכש

שפי ארמון זמנות בע"מ
הפ 516311180

העירייה

שרי אלמה יזמות בע"מ, ח.פ. 516311180

פרטיכל משיבת דירקטוריון אשר התקיימה ביום _____

נוכחים: כל הדירקטורים המאשרים כי הוזמנו כדן.

נבחר כיו"ר: לוי אלירן ת.ז. 026519686

על סדר היום: זכויות החתימה בחברה והתקשרות עם עיריית עכו לרכישת קרקע משלימה במקרקעין הידועים ורשומים כחלק מחלקה 102 בשטח של 9.5 מ"ר וחלק מחלקה 103 בשטח של 127.8 מ"ר, בגוש 18107 (להלן ובהתאמה: "הבעלים", "הקרקע המשלימה" או "המקרקעין" ו-"ההסכם") וביצוע כל הפעולות הכרוכות בכך.

הוחלט פה אחד לקבל את ההחלטות הבאות:

1. לחתום עם עיריית עכו על ההסכם לרכישת הקרקע המשלימה ועל כל המסמכים הנלווים לכך.
2. חתימתו של לוי אלירן ת.ז. 026519686 (להלן: "מורשה החתימה") בצירוף חותמת החברה או שמה המודפס תחייב את החברה לכל דבר ועניין.
3. מבלי לגרוע מכלליות סעיף 2 לעיל, מורשה החתימה כאמור בסעיף 2 לעיל מוסמך לחתום בשם החברה על כל המסמכים הנדרשים לצורך הוצאתו לפועל של ההסכם ולביצוע התחייבויות החברה על פיו, לקבלת היתרי בניה וביצוע הליכים תכנוניים מכל סוג שהוא לרבות בקרקע המשלימה, ולרישום הקרקע המשלימה כהגדרתה בהסכם על שם החברה, לרבות חתימה על: ההסכם ונספחיו, הודעה למיסוי מקרקעין, טופס מש"ח, ייפוי כוח, בקשות לרישום הערת אזהרה, תכניות, לרבות תצ"ר, וכיו"ב, וחתימת מורשה החתימה הנ"ל בצירוף חותמת החברה או שמה המודפס על גבי כל אחד מהמסמכים הנ"ל תחייב את החברה לכל דבר ועניין.
4. לבצע כל רישום לגבי המקרקעין ביחס לקרקע המשלימה, לטובת החברה ו/או לטובת צדדים שלישיים, לרבות רישום זכויות על שם החברה, רישום זכויות לטובת צדדים שלישיים, רישום הערת אזהרה, מחיקת הערת אזהרה שתירשם לטובת החברה וכיו"ב, ולצורך כך לחתום על טופס, מסמך, בקשה, שטר, תקנון, הסכם, צו, תצהיר וכו'.
5. להסמיך את מורשה החתימה הנ"ל לחתום בשם החברה על יפוי כח בלתי חוזר אשר ייפה את כוחם של עוה"ד יגאל אלון מ.ר. 51013 ו/או בן ציון עמנואל מ.ר. 59008 לחתום בשם החברה על כל המסמכים המתייחסים לביצוע כל אחת מהפעולות המפורטות לעיל, ובכלל זה על כל ההסכמים, הנספחים, ההסכמות, השטרות, הטפסים, הבקשות, התוספות, ההצהרות, התוכניות, התצהירים, האישורים והמסמכים ולרבות ההסכם ונספחיו, הודעה למיסוי, טופס מש"ח, ייפוי כח, שטר מכר, שטרי משכנתא וכיו"ב, וחתימת מורשה החתימה הנ"ל בצירוף חותמת החברה או שמה המודפס תחייב את החברה לכל דבר ועניין.

באין עניינים נוספים על סדר היום, הישיבה ננעלה.

לוי אלירן, יו"ר

אישור עו"ד

אני הח"מ, יגאל עו"ד, המשמש כיועץ המשפטי של חברת שרי אלמה יזמות בע"מ ח.פ. 516311180 מאשר בזאת כדלהלן:

החברה הנ"ל קיימת ורשומה כדן ברשם החברות, הישיבה הנ"ל התקיימה ההחלטות המפורטות בה והמפורטות בפרוטוקול זה, התקבלו כדן בהתאם למסמכי ההתאגדות של החברה ומטרותיה. כמו כן, הנני מאשר כי הפרוטוקול נחתם על ידי מר לוי אלירן ת.ז. 026519686, כי חתימתו של הנ"ל מחייבת את החברה, וכי נתקבלו כדן כל ההחלטות והאישורים הדרושים על פי כל דין לצורך קבלת ההחלטה המפורטת בפרוטוקול הנ"ל.

תאריך: _____



ג' בניסן תשפ"ד
11 באפריל 2024

רשימת ועדות (רשות) מועצת העיר ה-16

ועדת יקיר עכו

תפקיד הועדה:

המלצה למועצה על בחירת יקיר עכו.

מס' סד'	שם סיעה	שם פרטי ומשפחה	תפקיד	פלאפון
1	ש"ס	דוד בנסל	יו"ר ועדת יקיר עכו	
2	נ	יוסף טנטורי	חבר ועדה	
3	ט	רפאל לוזון	חבר ועדה	
4	עכא	עאישה מורסי	חברת ועדה	
5	חי	חנן בן חמו	חבר ועדה	
6	חי	קטי בלומברג קגן	חברת ועדה	
7	פז	ענבל גל	חברת ועדה	

ועדת ספורט

תפקיד הועדה:

קידום נושא הספורט בעיר.

מס' סד'	שם סיעה	שם פרטי ומשפחה	כתובת	פלאפון
1	חי	חנן בן חמו	יו"ר ועדת ספורט	
2	נ	יוסף טנטורי	מ"מ יו"ר ועדת ספורט	
3	עכא	קייסר חדאד	חבר ועדה	
4	ט	יריב פוטר	חבר ועדה	
5	פז	אוהד שגב	חבר ועדה	
6	חי	מאור אדרי	חבר ועדה	
7	חי	גיל כהן	חבר ועדה	

חברי ועדת שמות

תפקיד הועדה:

מתן המלצה למועצת העיר בעניין שמותיהם של דרכים, רחובות, סמטאות וכיכרות, שינוי שמותיהם ושמיעת הציבור במקרים בהם נדרש הדבר.

מס' סד'	שם סיעה	שם פרטי ומשפחה	תפקיד	פלאפון
1	פז	ענבל גל	יו"ר ועדת שמות	
2	עכא	עאִיִּשָּׁה מורסי	חברת ועדה	
3	ש"ס	רפאל אדרי	חבר ועדה	
4	ט	ורד מלכה לוי	חברת ועדה	
5	חי	חנן בן חמו	חבר ועדה	
6	חי	גנאדי אקלצ'יק	חבר ועדה	
7	חי	קטי בלומברג קגן	חברת ועדה	

ועדת מסחר

תפקיד הועדה:

קידום וייצוג הסוחרים בעיר.

מס' סד'	שם סיעה	שם פרטי ומשפחה	כתובת	פלאפון
1	נ	אוסאמה עבד אל פתאח	יו"ר ועדת מסחר	
2	עכא	אשרף עאמר	חבר ועדה	
3	פז	ערן שכטר	חבר ועדה	
4	ש"ס	דוד בנסל	חבר ועדה	
5	ט	אלירן בן שלוש	חבר ועדה	
6	חי	שי אזראילוב	חבר ועדה	

ועדת שכונות

תפקיד הועדה:

קידום וייצוג השכונות בעיר.

מס' סד'	שם סיעה	שם פרטי ומשפחה	תפקיד	פלאפון
1	עכא	אשרף עאמר	יו"ר ועדת שכונות	
2	נ	יוסף טנטורי	מ"מ יו"ר ועדת שכונות	
3	ש"ס	דוד בנסל	חבר ועדה	
4	ט	רעות גץ	חברת ועדה	
5	חי	מיה צינטאי	חברת ועדה	
6	חי	גנאדי אקלצ'יק	חבר ועדה	

ועדת צעירים

תפקיד הועדה:

קידום וייצוג הצעירים בעיר.

מס' סד'	שם סיעה	שם פרטי ומשפחה	תפקיד	פלאפון
1	חי	חנן בן חמו	יו"ר ועדת צעירים	
2	פז	רותם אוחנה	חבר ועדה	
3	ט	דליה יעקובוב	חברת ועדה	
4	ש"ס	נתנאל אלפלס	חבר ועדה	
5	חי	לינה ספצ'וק	חברת ועדה	
6	נ	ראוף ח'לאילה	חבר ועדה	
7	עכא	עו"ד אחמד בטאח	חבר ועדה	

ועדת שיוויון מגדרי

תפקיד הועדה:

קידום וייצוג נשים בעיר עכו.

מס' סד'	שם סיעה	שם פרטי ומשפחה	כתובת	פלאפון
1	עכא	עאִיִּשָּׁה מורסי	יו"ר ועדת שיוויון מגדרי	
2	חי	בת חן אחרר	חברת ועדה	
3	פז	ענבל גל	חברת ועדה	
4	ש"ס	רפאל עדרי	חבר ועדה	
5	ט	נעמה ברנשטיין	חברת ועדה	

ועדת בריאות

תפקיד הועדה:

לקדם ולהוביל את תחום הבריאות בעיר.

מס' סד'	שם סיעה	שם פרטי ומשפחה	כתובת	פלאפון
1	נ	אוסאמה עבד אל פתאח	יו"ר ועדת בריאות	
2	ש"ס	דוד בנסל	חבר ועדה	
3	ט	דובי ריכטר	חבר ועדה	
4	חי	מיה צ'נטאי	חברת ועדה	

מוזמנים:

1. רעות סולומון - מנהלת מחלקת הספורט, מייל - reut@akko.matnasim.co.il
2. ג'מלאת ג'עס - מקדמת בריאות נפתית עכו משרד הבריאות.
נייד: 054-7466008, מייל - jamalat.jaas@zafon.health.gov.il
3. אמין סאלח - מפקח מחוז צפון משרד הספורט, מייל - amins@most.gov.il
4. עידית אזוב – תזונאית אחראית שירותי בריאות התלמיד, מחוז צפון, משרד הבריאות
נייד: 052-4398071, מייל - idit.ezov@zafon.health.gov.il
5. שרי גולדשטיין – חברת מועצה לשעבר.
פעילה חברתית בתחום הבריאות.

ועדת נגישות

תפקיד הועדה:

קידום נושא הנגישות בעיר, יזום פעילות ופרויקטים, בקרה וליווי.

מס' סד'	שם סיעה	שם פרטי ומשפחה	כתובת	פלאפון
1	פז	ענבל גל	יו"ר ועדת נגישות	
2	ש"ס	אליהו אחרר	חבר ועדה	
3	ט	מאיר חודדטוב	חבר ועדה	

ועדת הייטק וחדשנות

תפקיד הועדה:

קידום הייטק וחדשנות בעכו: פיתוח הון אנושי, טכנולוגי וביוטק

מס' סד'	שם סיעה	שם פרטי ומשפחה	כתובת	פלאפון
1	חי	קטי בלומברג קגן	יו"ר ועדת הייטק וחדשנות	
2	ש"ס	אליהו אחרר	חבר ועדה	
3	נ	עבד אכרמיד	חבר ועדה	
4	חי	דיאנה בידובין	חברת ועדה	
5	ט	אתי כהן משה	חברת ועדה	
6	עכא	אשרף עאמר	חבר ועדה	
7	פז	רותם אוחנה	חבר ועדה	

ג' בניסן, תשפ"ד
11 באפריל, 2024

לכבוד,

חברי מועצת העיר עכו

א.ג.נ.,

הנדון: - אישור מינוי ושכר של מר אזי (אליעזר) לוי לתפקיד מנכ"ל העירייה

ביום ה- 08/04/2024, אישרה ועדת המכרזים למשרה - "מנכ"ל עיריית עכו", את כשירותו של מר אזי (אליעזר) לוי לתפקיד - מנכ"ל העירייה.

אבקש מחברי מועצת העיר לאשר את מינויו ושכרו של מר אזי (אליעזר) לוי כמנכ"ל עיריית עכו, לפי 85% שכר בכירים, בכפוף לחוזה משרד הפנים.

בכבוד רב,



רוית נגר

מרכזת ישיבות מועצה
אגף משאבי אנוש

העתיקים

מר עמיחי בן שלוש, ראש העיר עכו
מר ראובן ויצמן, גזבר העירייה
עו"ד כנרת הדר, היועצת המשפטית
תיק מועצה

עיריית עכו بلدية عكا

ויצמן 35, ת.ד. 2007, עכו 2412001 | טלפון 04-9956000, פקס 04-9956161 | מוקד עירוני *4911

فايتسمان 35, ص.ب. 2007, عكا 2412001 | تلي: 04-9956000, فاكس: 04-9956161 | مركز الطوارئ: *4911

www.akko.muni.il | moked106@akko.muni.il



הסכם עבודה לנושא משרה ברשות המקומית

שנערך ונחתם ב - 14.4.24 ביום 14.4.24

מצד אחד

בין : 35 יצחק (להלן : "הרשות המקומית" או "המעסיק")

מצד שני

לבין : 027440080 (להלן : "העובד")

הואיל : והרשות המקומית מעוניינת כי העובד יועסק/יוסיף להיות מועסק בתפקיד של 12-138 (להלן : "התפקיד") ;

הואיל : ומינויו של העובד לתפקיד אושר לפי הוראות הדין ;

והואיל : ומועצת הרשות המקומית קבעה את שכרו ותנאי העסקתו של העובד עפ"י האמור בסעיף 168 לפקודת העיריות / בסעיפים 139-140 לצו המועצות המקומיות (א), התשי"א-1951, ולצו המועצות המקומיות (ב), התשי"ג-1953, ובכפוף לחוזר המשותף של מנכ"ל משרד הפנים והממונה על השכר והסכמי עבודה במשרד האוצר מיום 12-138 (להלן : "החוזר"), כמפורט בהסכם זה להלן ;

והואיל : והעובד הביע את רצונו לעסוק/להוסיף לעסוק בתפקיד, בשכר ובתנאי העסקה המפורטים בהסכם זה ובחוזר, וזאת לאחר שבחן את האפשרות להיות מועסק על פי הוראות ההסכמים הקיבוציים המאושרים על ידי הממונה על השכר במשרד האוצר החלים על עובדים באותו תפקיד ברשות המקומית ;

והואיל : והעובד מצהיר כי הוא מבין היטב את האמור בהסכם זה והוא חותם עליו מרצונו החופשי ללא כל כפייה ו/או לחץ ו/או אילוץ ולאחר שהייתה לו האפשרות לפנות ליועץ משפטי מטעמו טרם חתימתו על ההסכם ;

לפיכך הוצהר, הוסכם והותנה בין הרשות המקומית לבין העובד כדלקמן:

- מבוא 1. א. המבוא להסכם זה, נספחיו והצהרות הצדדים בו מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.
- ב. כותרות הסעיפים נרשמו לצורכי נוחות בלבד, ואין בהן כדי לשמש לצורך פרשנותו של ההסכם.
- ג. ההסכם כתוב בלשון זכר מטעמי נוחות בלבד ובמקרה של עובדת יש לקרוא את ההסכם ככתוב בלשון נקבה.
- ד. בכל מקום בו נזכרות בהסכם זה הוראות הדין, החוזר, הוראות התקשייר, הוראות או תעריפי החשב הכללי במשרד באוצר או הוראות תכ"מ או הוראות והנחיות אחרות, הכוונה הינה להוראות, הנחיות ותעריפים אלו כפי שהן מעת לעת, לרבות הוראות הבאות במקומן.
- הסכם 2. א. הסכם זה הינו הסכם אישי ומיוחד המסדיר באופן ממצה את היחסים אישי בין הרשות המקומית לבין העובד וקובע באופן בלעדי את שכרו ותנאי לעבוד העסקתו של העובד.
- בתפקיד הנהלה ו/או אמן אישי הסכם זה מבטל כל הסכם, הסכמה, מצג קודם או התחייבות אחרת, ככל שישנם.
- מובהר כי העובד לא יהיה זכאי לתמורה נוספת כלשהי בגין עבודתו מלבד זו המפורטת במפורש בהסכם זה.
- ב. קביעת תנאי העסקתו ומשכורתו של העובד נעשו בהסתמך על כך כי תפקיד העובד הוא תפקיד הנהלה ו/או תפקיד הדורש מידה מיוחדת של אמן אישי שחוק שעות עבודה ומנוחה, תשי"א-1951 (להלן: "חוק שעות עבודה ומנוחה"), לא חל עליו וכי לא חלים על העובד מי מהוראות ההסכמים הקיבוציים ו/או ההסדרים ו/או הנוהגים החלים על עובדי המעסיק, בין אם הינם ברמה הקיבוצית ובין אם לאו.
- ג. על העובד והעסקתו לא יחולו ההסכמים הקיבוציים, ההסדרים והנוהגים החלים על עובדיה האחרים של הרשות המקומית, לרבות חוקת העבודה לעובדים ברשויות המקומיות, ככל שהיא חלה ברשות המקומית, ולרבות הסכמים, הסדרים ונוהגים שחלו על העובד, בין אם אלו חלו עליו עובר לחתימת הסכם זה ובין אם לאו.

- הגדרת התפקיד 3. הרשות המקומית תעסיק את העובד בתפקיד והעובד מתחייב לעסוק בתפקיד בהיקף שעות עבודה של משרה מלאה לפחות (כמוגדר בסעיף 6 להלן), אלא אם כן אושר אחרת, מראש ובכתב, על ידי אגף כוח אדם ושכר ברשויות המקומיות במשרד הפנים (להלן: "אגף כוח אדם ושכר") ובהתאם לאמור באישור (~~100~~ % משרה).
- כל שינוי בהיקף משרתו של העובד, לאחר חתימת הסכם זה, טעון אישור, מראש ובכתב, על ידי אגף כוח אדם ושכר.
- כפיפות 4. הממונה הישיר על העובד הוא נאמן תחז ו/או מי מטעמו (להלן – הממונה).
- חובות העובד 5. א. העובד מתחייב לבצע את תפקידו באופן מקצועי, ביעילות, במסירות ובנאמנות ולבצע את כל המטלות והמשימות שיוטלו עליו על-ידי הממונה ו/או על ידי הרשות המקומית בקשר עם סמכויותיו ותפקידיו, ולהקדיש לשם כך את זמנו, מרצו, כישוריו וניסיונו.
- ב.1. העובד לא רשאי, בתקופת העבודה ברשות המקומית, לעבוד, במישרין או בעקיפין, בתמורה או שלא בתמורה, בכל עבודה אחרת או לעסוק בכל עיסוק אחר כשכיר, כעצמאי, כיועץ או למלא תפקיד אחר.
- ב.2. אף על האמור בסעיף ב.1:
- (א) לגבי עובד המועסק במשרה מלאה - אם העובד קיבל לכך אישור מראש ובכתב ממועצת הרשות המקומית כדן, יהא העובד רשאי להרצות במוסדות להשכלה גבוהה בישראל שהוכרו על-ידי המועצה להשכלה גבוהה, ובלבד שמשך זמן ההרצאות לא יעלה על ארבע שעות הוראה אקדמיות בשבוע ובתנאי שהעובד לא ירכוש בגין הרצאותיו במוסד להשכלה גבוהה מעמד של עובד קבוע במוסד, במשרה מלאה או חלקית.
- מובהר כי הוראות פסקה זו חלות גם לגבי עבודה פרטית המתבצעת בימי שישי, ביום מנוחה או ביום חג או מועד.
- (ב) לגבי עובד המועסק במשרה חלקית - אם לעובד אושרה עבודה

במשרה חלקית כאמור בסעיף 3 לעיל, רשאית הרשות לאשר עבודה נוספת בהתאם לכללים שקבעו הממונה על השכר במשרד האוצר ומנכ"ל משרד הפנים כמפורט בחוזר המשותף מחודש פברואר 2011. מתן אישור לעבודה נוספת מותנה באישור היועץ המשפטי של הרשות בדבר העדר ניגוד עניינים ועל אי פגיעה בביצוע עבודתו ברשות ואישור משרד הפנים להסדר.

ההסדר שאישרה הרשות יועבר לאישור אגף כוח אדם ושכר.

ג. העובד מתחייב להודיע לממונה עליו וליועץ המשפטי של הרשות, מייד וללא דיחוי, על כל נושא אשר לגביו יש לו עניין אישי ו/או העלול ליצור ניגוד עניינים עם תפקידו, והממונה והעובד יפעלו בקשר לאותו נושא על פי הנחיות היועץ המשפטי של הרשות והוראות הדין. ואולם, היה העובד היועץ המשפטי של הרשות, עליו להודיע כאמור, בנוסף לממונה עליו, גם ליועץ המשפטי של משרד הפנים ולפעול על פי הנחיותיו.

ד. מאחר שהעובד נמנה עם הנהלת הרשות המקומית ולשם מניעת ניגוד עניינים הרי שהעובד לא ישמש חבר ועד העובדים ו/או נציגות של עובדים ולא יפעל מטעם ועד עובדים ו/או נציגות עובדים כאמור או עבורם.

שעות העבודה והדיווח עליהן 6. א. העובד מתחייב לעבוד לפחות 8.5 שעות ביום, לפחות 5 ימים בשבוע ולא פחות מ-42.5 שעות בשבוע (לא כולל הפסקות), לעובד המועסק במשרה מלאה וכי יעבוד ויהיה זמין לעבודה אף מעבר לאמור לעיל בהתאם לצורכי העבודה (להלן: "משרה מלאה").

ב. לגבי עובד המועסק במשרה חלקית, שעות העבודה המינימאליות יחושבו באופן יחסי לאמור בסעיף קטן א. בהתאם להיקף משרתו. שעות העבודה וימי העבודה יקבעו על ידי הממונה.

ג. יום המנוחה השבועי של העובד הוא: לגבי יהודי – יום שבת; לגבי מי שאינו יהודי – יום _____ (שישי, שבת או ראשון), לפי ההסדר הקבוע בסעיף 7(ב) לחוק שעות עבודה ומנוחה.

ד. על העובד לחתום על שערך נוכחות בכניסה למקום העבודה וביציאה ממנו, ולדווח בכתב על שעות עבודה שבוצעו מחוץ למקום העבודה.

תוקף ההסכם 7. א. תוקפו של הסכם זה הוא ל-5 שנים החל מיום חתימתו והוא יוארך בתום תקופה זו לתקופה נוספת של 5 שנים, כל פעם או עד לסיומו על ידי אחד

הצדדים (לרבות במקרה של פיטורים או התפטרות, כמפורט להלן), או עד הגיעו של העובד לגיל פרישת חובה, כמשמעותו בחוק גיל פרישה, התשס"ד-2004 (להלן – גיל פרישת חובה), לפי המוקדם מביניהם.

ב. על אף האמור לעיל, תנאי מתלה לכניסתו לתוקף של הסכם זה, ולקבלת התנאים על פיו, הינו קבלת אישור בכתב מאת אגף כוח אדם ושכר.

א. 8. **פיטורים / התפטרות והודעה מוקדמת**
הרשות המקומית רשאית להפסיק את שירותו של העובד, בכל עת, על פי הוראות הדין והנחיות משרד הפנים.

ב. הוחלט על פיטורי העובד, תינתן לו הודעה מוקדמת של חודש ימים ואז יבוא הסכם זה לידי סיום; ואולם, אם העובד יכהן בתפקידו מעל לשנה יהיה זכאי בעת הפסקת שירותו לתקופת הודעה מוקדמת של שלושה חודשים.

למען הסר ספק, האמור בסעיף זה אינו חל לגבי עובד המסיים שירותו עקב הגיעו לגיל פרישת חובה.

ג. למען הסר ספק, האמור בהסכם זה אינו בא לגרוע מסמכותו של בית הדין למשמעת לפי חוק הרשויות המקומיות (משמעת), התשל"ח-1978, לפסוק בדבר פיטורים של העובד בשל עבירת משמעת כמשמעותה בחוק האמור.

ד. העובד רשאי להפסיק את שירותו, בכל עת, על-ידי מתן הודעה מוקדמת בכתב של חודש ימים מראש; ואולם, ואם כיהן בתפקידו מעל לשנה – על-ידי מתן הודעה מוקדמת בכתב של שלושה חודשים מראש, והכל בכפוף לאמור בהסכם זה.

ה. ככל שהרשות המקומית אינה מעוניינת בעבודתו של העובד בתקופת ההודעה המוקדמת, כולה או מקצתה, בין אם פוטר ובין אם התפטר, תודיע לו על כך ובמקרה זה יהיה העובד זכאי לתמורת הודעה מוקדמת בסכום השווה למשכורת הכוללת בלבד (כאמור בסעיף 9), אשר לה היה זכאי בעד התקופה שלגביה ויתרה הרשות המקומית על עבודתו. מובהר בזאת כי העובד לא זכאי לתנאים סוציאליים על תמורת ההודעה המוקדמת.

א. 9. **משכורת**
תמורת עבודתו ותשלם הרשות המקומית לעובד משכורת חודשית כוללת

בסך של 32,109 ₪ המהווה 85% מהנקוב בטבלה שבחוזר לגבי רשות מקומית בדרגה 6, בשים לב להיקף משרתו, וזאת החל מיום תחילת תוקפו של הסכם זה (בהסכם זה: "המשכורת הכוללת").

- ב. במשכורת הכוללת כלולים כל התשלומים שהעובד היה זכאי לקבלם אילולא הועסק בחוזה זה, מכל מקור שהוא, ו/או אילולא חוק שעות עבודה ומנוחה לא היה חל עליו. מכלל זה, בסכום המשכורת הכוללת כלולים הרכיבים הבאים: השכר המשולב, כל תוספות השכר ותוספות לשכר, תמורה עבור ביצוע עבודה מעבר לשעות העבודה הרגילות הנהוגות ברשות, כונוניות או קריאות פתע, פרמיות, וכן כל הרכיבים והתשלומים החודשיים והשנתיים כגון: גמול השתלמות, והכל למעט רכיבים או תשלומים המנויים במפורש בהסכם זה. למען הסר הספק, העובד לא יהיה זכאי להטבות בגין תואר שני ו/או שלישי.
- ג. במשכורת הכוללת נכללות כל תוספות היוקר שהן בתוקף עד ליום תחילת תוקפו של חוזה זה.
- ד. המשכורת הכוללת תעודכן על-פי שיעור תוספת היוקר בהתאם להסכם תוספת היוקר, במועד תשלומה, ועד לתקרה שתקבע באותו הסכם.
- ה. מעבר לאמור בפסקה ד., המשכורת הכוללת תעודכן בהתאם לחוזר מנכ"ל משרד הפנים והוראות הממונה על השכר, בניכוי תוספות היוקר שצורפו לשכר כאמור בפסקה ד. מאז העדכון האחרון לפי פסקה זו.
- ו. על אף האמור בפסקה ה., רשאית הרשות המקומית שלא לעדכן, בשנה או בשנים מסוימות, את המשכורת הכוללת, מעבר לעדכון בהתאם להסכמי תוספת יוקר, או לדחות את מועד העדכון, וזאת מטעמים סבירים, לרבות משיקולים תקציביים.
- ז. מוסכם כי במסגרת תכניות הבראה המאושרות על ידי משרד הפנים או הסדרי הבראה ברשויות המקומיות, רשאית הרשות המקומית להפחית את משכורתו הכוללת של העובד ו/או להפחית רכיבים או תשלומים אחרים להם הוא זכאי, וזאת בהתאם לקבוע בתכנית ההבראה או בהסדר ההבראה, ובאישור אגף כוח אדם ושכר והעובד נותן בזאת הסכמה בלתי חוזרת לכך.
- ח. אם על אף האמור בהסכם זה, תקבע ערכאה משפטית כלשהי, כי העובד זכאי ו/או היה זכאי לתשלום כלשהו מעבר לקבוע בהסכם זה ו/או כי הוראות חוק שעות עבודה ומנוחה חלות על העובד ו/או כי מוחלות לגביו

הוראות חוק שירות המדינה (גמלאות) (נוסח משולב), התש"ל - 1970 (להלן: "חוק הגמלאות") ו/או כי חלה על העובד הוראה כלשהי מהוראות מי מההסכמים הקיבוציים, ההסדרים והנוהגים החלים על עובדי הרשות המקומית כי אז יעמדו שכרו ותנאי העסקתו של העובד, למפרע מיום תחילת תוקפו של ההסכם, על אלו להם היה זכאי אם היה מועסק על פי הוראות ההסכמים הקיבוציים, ההסדרים והנוהגים כאמור לפי תקן המשרה הצמוד למשרתו (להלן - שבר לפי זיווג דרגה) והעובד ישיב לרשות המקומית כל סכום שקיבל ממנה העולה על השכר לפי דירוג דרגה כשהוא צמוד לשינויים במדד המחירים לצרכן המפורסם על-ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה (להלן: "המדד") מהמועד שבו קיבל העובד את התשלום ועד להחזרתו בפועל, ובתוספת ריבית (רגילה) החשב הכללי במשרד האוצר.

המדד הבסיסי יהיה המדד שהיה ידוע ביום שבו קיבל העובד את התשלום והמדד הקובע יהיה המדד שהיה ידוע ביום שבו העובד יחזיר את התשלום.

הרשות המקומית זכאית לקזז מכל סכום שיקבע כי העובד זכאי לו את הסכומים שעל העובד להשיב לה כאמור. האמור לעיל יחול על כל סכום שיתבע/ידרוש, אם יתבע/ידרוש, העובד ו/או מי מטעמו ו/או בשמו ו/או מכוחו ו/או חליפיו ו/או יורשיו.

בנוסף למשכורתו הכוללת יהיה העובד זכאי לתשלומים ולהטבות כדלהלן:

תשלומים 10.
נוספים

דמי כלכלה ואש"ל יחושבו בהתאם למכפלה של כל אלה:

- שיעור משכורתו הכוללת של העובד מסכום המשכורת הכוללת המרבית שניתן לשלם למנכ"ל הרשות המקומית.

א. דמי כלכלה ואש"ל

- היקף משרתו של העובד דהיינו 400 אחוז.
- גובה דמי הכלכלה להם זכאי מנכ"ל משרד ממשלתי כמפורט בחוזרי הממונה על השכר במשרד האוצר (העדכון האחרון; חוזר העת - תעריפים עדכון 2-4-2009).
- הסכום הנכון למועד חתימת הסכם זה הוא 487.70 ₪ לחודש.

העובד לא יהיה זכאי, בנוסף לאמור לעיל, לתשלומי כלכלה ואש"ל בארץ, למעט החזר הוצאות לינה בתפקיד לפי קבלות ולפי תעריפי החשב הכללי במשרד האוצר.

עדכון דמי כלכלה ואש"ל יהיה בהתאם לנהוג לעובדים המועסקים בחוזה בכירים בשירות המדינה ובאותם מועדים.

הוצאות רכב	ב.	החזר הוצאות נסיעה בתפקיד (רכב שירות) – ישולם בנפרד לפי דיווח כמקובל בשירות המדינה, בהתאם להיקף משרתו של העובד ובהתאם לרמת הניידות שאושרה לעובד בתנאי שלא הועמד רכב צמוד לשימוש העובד.
רכב צמוד	ג.	בהתאם לדרישות התפקיד, בכפוף לאמור בחוזר, ועל פי החלטת הרשות המקומית, תעמיד הרשות המקומית לרשות העובד ולשימוש רכב צמוד לצורך מילוי תפקידו, ועל-פי המפורט להלן: (1) הרשות המקומית תישא בהוצאות הכרוכות בשימוש ברכב ובאחזקתו, כפי שייקבע על ידה, מעת לעת בכפוף לכללים המפורטים בפרק 11 בהוראות התכ"מ בשינויים המחויבים. (2) מובהר כי הרשות לא תשלם קנסות בגין דוחות תנועה וחנייה של הנהגים ברכב הצמוד – לעניין זה יחולו הוראות תכ"מ 11.4.7, בשינויים המחויבים. (3) העובד יחזיר את הרכב לידי הרשות המקומית, כשהוא במצב תקין, לפי דרישת הרשות המקומית, מכל סיבה שהיא, או עם ניתוק יחסי העבודה בין העובד לבין הרשות המקומית, ותהא הסיבה לניתוק היחסים אשר תהא, לפי המוקדם מביניהם. בשום מקרה ומשום סיבה לא ישמש הרכב עירבון בידי העובד ואין ולא יהיה בידי העובד זכות עיכבון ברכב. (4) מובהר כי העובד יחויב בשווי שימוש בגין הרכב, כמתחייב מהוראות מס הכנסה. (5) מובהר כי העובד לא יהיה זכאי בכל מקרה לתוספת נהיגה עצמית או לגילום המס הנובע מהחויב בשיווי שימוש בגין הרכב.
קצובת נסיעה	ד.	העובד זכאי לקצובת נסיעה לפי הכללים הנהוגים כדין לגבי כלל עובדי הרשות המקומית, ובאותם מועדים, בתנאי שלא הועמד רכב צמוד לשימוש.
הוצאות טלפון	ה.	• העובד זכאי להחזר הוצאות טלפון קווי בסכום של <u>136</u> ₪ לחודש (ללא גילום מס), בהתאם למפורט בחוזר. • העמידה הרשות המקומית לשימוש העובד טלפון נייד יהיה העובד מחויב בתשלום כל סכום העולה על <u>105</u> ₪ לחודש. העובד יישא בכל סכום העולה על הסכום הנ"ל והוא נותן בזאת למעסיק הוראה בלתי חוזרת לנכות ממשכורתו החודשית כל סכום העולה על הסכום הנ"ל. מוסכם בין הצדדים כי הסכום העולה על הסכום הנ"ל הוא חוב של העובדת למעסיק וחתומת העובד על הסכם זה מהווה התחייבות

בכתב של העובד כמשמעה בסעיף 25(א)(6) ו-25(ב) לחוק הגנת השכר, תשי"ח – 1956.

מובהר כי בגין טלפון נייד תבוצע זקיפת הטבה, בהתאם להוראת תכ"מ 13.5.3. מובהר כי העובד לא יהא זכאי לגילום המס המחויב בשל ההטבות לפי פסקה זו.

הבראה	ו.	העובד זכאי לקצובת הבראה בסכומים ובכמות ימים שמשלמים כדין לכלל עובדי הרשות המקומית, בהתאם להיקף משרתו.
עיתון מקצועי	ז.	העובד זכאי לקבל עיתון מקצועי אחד, אם אישרה זאת הרשות.
קרן השתלמות	ח.	הרשות המקומית תפריש לקרן השתלמות שיבחר העובד 7.5% מהמשכורת הכוללת והעובד יפריש 2.5% ממשכורתו הכוללת. העובד נותן לרשות המקומית הוראה בלתי חוזרת לנכות מהתשלומים המגיעים לו את הסך הנ"ל ולהעבירו לקרן ההשתלמות.
קצובת ביגוד	ט.	העובד זכאי לקבל קצובת ביגוד בהתאם למקובל ברשות המקומית, בהתאם להיקף חלקיות משרתו.
חופשה שנתית	11. א.	העובד יהיה זכאי לחופשה שנתית של 22 ימי עבודה בשנה (לעובד המועסק, חמישה ימים בשבוע) אם קיימים ברשות המקומית חופשות מרוכזות הן יחולו גם על העובד, אלא אם כן קבעו - הממונה או הרשות - אחרת. ניצול ימי החופשה בגין חופשות אלו יהיה בהתאם לנהוג כדין לגבי העובדים החדשים ברשות, דהיינו; עובדים שהתקבלו לעבודה ברשות החל מ-3/4/1999 (להלן: "עובדים חדשים").
		העובד לא יהא זכאי לצבור ימי חופשה אלא באישור הרשות המקומית ובכל מקרה לא זכאי עובד המועסק חמישה ימים בשבוע לצבור יותר מ – 55 ימי חופשה.
		לעובדים המועסקים במשרה חלקית ואינם עובדים חמישה ימים בשבוע - המכסות הנקובות בסעיף זה יוקטנו באופן יחסי למספר ימי עבודתם בשבוע.
	ב.	הופסקה עבודתו של העובד מכל סיבה שהיא, לא יהיה העובד זכאי לנצל את חופשתו הצבורה בטרם סיום יחסי עובד-מעביד. בעד ימי החופשה הצבורים שלא נוצלו, ישולם לעובד פדיון חופשה בהתאם לאמור בחוק

חופשה שנתית, התשי"א – 1951.

ג. העובד יהיה זכאי לימי בחירה כנהוג כדין לגבי עובדים חדשים.

מחלה

12. א.1.

עובד יהיה זכאי לצבור חופשת מחלה בשיעור של שני ימים וחצי בעד כל חודש שירות, לעובד המועסק (לפחות חמישה ימים בשבוע). צבירת ימי מחלה אלה הינה ללא מגבלה.

במקרה של היעדרות מהעבודה לרגל מחלה, על העובד להודיע על כך לממונה, ככל האפשר בתחילת היום הראשון להיעדרו. עם מסירת ההודעה יודיע העובד גם את מקום הימצאו בתקופת היעדרו. נבצר מן העובד למסור את ההודעה בעצמו, ידאג למסירתה באמצעות קרוב משפחה או אדם אחר.

מובהר כי ניצול ימי מחלה יהיה לפי ימי לוח השנה הקלנדרי, כולל ימי מנוחה, ימי מועד וכדומה.

דמי המחלה יחושבו לפי המשכורת הכוללת בלבד.

א.2.

ניצול ימי המחלה יהיה כנגד הצגת תעודת מחלה מתאימה כאמור בתקנות דמי מחלה (נהלים לתשלום דמי מחלה), תשל"ז-1976, וזאת מבלי לגרוע מזכותה של הרשות להעמיד את העובד לבדיקה רפואית.

ואולם, העובד יהא זכאי לנצל, מתוך סך מכסת ימי המחלה הצבורה, עד שני "ימי הצהרה" כנהוג כדין לגבי עובדים חדשים יובהר כי גם ימי מחלה אלו ינוכו ממכסת ימי המחלה של העובד, כאמור בסעיף 121.

ימי הצהרה אינם ניתנים לצבירה או להעברה משנה לשנה "ימי הצהרה" – לעניין סעיף זה, הינם ימים שהינם ימי עבודה אך העובד נעדר מעבודתו מפאת מחלה ולא קיבל תעודת מחלה מרופא. על העובד למסור, בשובו לעבודה, לידי הממונה, הודעה אישית על מחלתו.

א.3. לא ישולמו דמי מחלה בגין הימים להם זכאי העובד לתשלום מכוח ביטוח אובדן כושר מחברת הביטוח במסגרת ביטוח אובדן כושר עבודה או מקרן פנסיה במסגרת פנסיית נכות.

ב.

על עובד המועסק פחות מחמישה ימים בשבוע תחולנה הוראות נסמן (ב) או (ד) לפסקה 33.212 לתקשי"ר, לפי העניין, ולא האמור בסעיף קטן (א)(1) בסעיף זה.

לעובד המועסק במשרה חלקית ואינו עובד חמישה ימים בשבוע – תוקטן הזכאות לימי הצהרה בהתאם להיקף משרתו.

ו/או יחול בגין תשלומי הרשות המקומית ו/או בגין התנאים המפורטים בהסכם זה והרשות המקומית תנכה מכל סכום המגיע לעובד את כל תשלומי החובה שניכויים נדרש על פי כל דין.

ההסדר הפנסיוני של העובד יהיה בהתאם למפורט להלן (יש לסמן את ההסדר המתאים ולמחוק את המיותרים):

פנסיה תקציבית

- לגבי עובד שהשלים לפחות 10 שנים נושאות זכות לגמלאות באותה רשות המקומית לפי דירוג דרגה, עובר למעבר להעסקה לפי הסכם זה וממשיך בפנסיה תקציבית, ההסדר הפנסיוני יהיה כמפורט בנספח ההסדר הפנסיוני - פנסיה תקציבית, המצורף להסכם זה.
- עובד כאמור אשר בחר בהסדר פנסיוני - פנסיה תקציבית, לא יוכל לעבור לאחר מכן להסדר פנסיוני אחר, אף אם יבקש זאת.

פנסיה צוברת

- העובד בחר להבטיח את זכויותיו בקרן פנסיה חדשה - ההסדר הפנסיוני יהיה כמפורט בנספח ההסדר הפנסיוני - קרן פנסיה חדשה (פנסיה צוברת) המצורף להסכם זה.
- העובד בחר להבטיח את זכויותיו בביטוח מנהלים יהיה כמפורט בנספח ההסדר הפנסיוני - ביטוח מנהלים (פנסיה צוברת) המצורף להסכם זה.

- בחר העובד להבטיח את זכויותיו בקרן פנסיה ותיקה שבהסדר (העובד יכול לבחור בקרן פנסיה ותיקה רק אם הוא היה מבוטח בפנסיה תקציבית לא יאוחר מחודש דצמבר 1994 או אם העובד היה מבוטח בקרן פנסיה ותיקה ערב המעבר לחוזה אישי), - ההסדר הפנסיוני יהיה כמפורט בנספח ההסדר הפנסיוני - קרן פנסיה "ותיקה שבהסדר" המצורף להסכם זה.

- בחר העובד להבטיח את זכויותיו בקופ"ג שאינה קרן פנסיה או ביטוח מנהלים יעמדו שיעורי ההפרשות על השיעור לו היה העובד מבוטח בביטוח מנהלים.

- בחר העובד להבטיח את זכויותיו בתמהיל פנסיוני אחר לא

יעלו אחוזי הרשות המקומית על האחוז הנקוב בחוזר
המשותף מחודש ינואר 2011 לגבי אותו סוג ביטוח .

למען הסר ספק מובהר כי על תקופת עבודתו של העובד ברשות
המקומית עפ"י הסכם זה לא יחולו הוראות חוק שירות המדינה
(גימלאות) (נוסח משולב), התש"ל – 1970.

ב. מובהר כי ההסדר הפנסיוני יחול לגבי המשכורת הכוללת (עבור כל נושאי
המשרה) והחזרי הוצאות בלבד (עבור כל נושאי המשרה פרט למנכ"ל
הרשות המקומית) וכי לא תהיינה הפרשות בגין עבודה נוספת או בגין
תשלומים אחרים כלשהם, בהתאם לנספח א' להסכם מיוחד להעסקת
עובד בחוזה אישי, המצורף להסכם זה.

ג. בנוסף לאמור לעיל, פרש העובד מיוזמתו לאחר שעבד 4 שנים או יותר לפי
חוזה זה (להלן: "תקופת האכשרה") או פוטר, והיה קודם לכן עובד
הרשות בדירוג דרגה וההסדר הפנסיוני החל עליו לפי הסכם זה הינו
הסדר פנסיה צוברת, יהיה העובד זכאי עבור תקופת עבודתו הקודמת
ברשות המקומית עד לחתימת הסכם זה :

1. לגבי עובד שזכויותיו הפנסיוניות עד למעבר לחוזה זה היו בפנסיה
תקציבית אך לא השלים באותה רשות לפחות 10 שנים נושאות
זכות לגמלאות לפי דירוג דרגה עובר למעבר להעסקה לפי הסכם
זה - לפיצויי פיטורים בשיעור שנקבע בחוק פיצויי פיטורים,
התשכ"ג – 1963 (להלן – חוק פיצויי פיטורים).

2. לגבי עובד אחר שלא נכלל בסעיף ג 1 לעיל – להשלמת פיצויי
פיטורים לפי חוק פיצויי פיטורים, ככל שלא בוצעו עבורו הפרשות
במקום מלוא החבות בפיצויי פיטורים.

המשכורת הקובעת לעניין הפיצויים, לפי פסקה ג1. או ג2, לפי העניין,
תהיה המשכורת בדירוג דרגה בדרגת השיא של תקן משרתו במועד סיום
עבודתו ברשות.

עובד המועסק על פי חוזה זה, וזכאי לקצבה מ"קופה ציבורית" כהגדרתה
בסעיף 35 לחוק שירות המדינה (גימלאות) (נוסח משולב), התש"ל-1970,
יחולו עליו הוראות סעיף 35 לחוק האמור והתקנות שהוצאו לפיו.

15. קיצבה
ומשכורת
(גיבוי)
קופה
ציבורית

- משמעת 16. על העובד יחולו כל דיני המשמעת החלים על עובדי הרשויות המקומיות, כאמור בכל דין.
- העברת התפקיד 17. עם הפסקת עבודתו ברשות המקומית מתחייב העובד להעביר את תפקידו בצורה מסודרת וכן למסור לרשות המקומית את כל המסמכים, המידע וכל חומר אחר שהגיע אליו או הוכן על ידו בקשר לעבודתו.
- שמירת סודיות 18. א. העובד מצהיר ומתחייב כי במשך תקופת העסקתו ולאחר סיומה, מכל סיבה שהיא, וללא הגבלת זמן, ישמור בסוד, לא יעתיק, לא ישתמש, לא ימסור, לא יגלה, לא יפרסם ולא יחשוף לצד ג' כלשהו מידע סודי שהגיע לידי ו/או לידיעתו, במישרין ו/או בעקיפין. העובד מצהיר ומתחייב כי ינקוט את כל אמצעי הזהירות וכל הצעדים הדרושים ו/או שידרשו לשמירת המידע האמור ו/או מניעת מסירת המידע ו/או הגעתו לצד ג' כלשהו.
- לעניין הסכם זה, "מידע סודי" – כל מידע או ידע הקשור רשות המקומית שאינו נחלת הרבים ושהגיע לידיעת העובד עקב עבודתו ברשות המקומית בין בכתב ובין בעל פה ובין תוך שימוש במשאבי מחשב, ולרבות כל מידע ו/או מידע רגיש שהגיע לעובד בדבר אישיותו של אדם, צנעת חייו, מצב בריאותו, מצבו הכלכלי, דעותיו ואמונתו.
- ב. העובד ישא באחריות, יפצה וישפה את הרשות המקומית וכל צד ג' בגין נזקים מכל מין וסוג שיגרמו עקב אי קיום התחייבויותיו לפי פסקה א.
- ג. מובהר כי מגבלות לאחר פרישה המעוגנות בדין לרבות בחוק שירות הציבור (הגבלות לאחר פרישה), תשכ"ט-1969, יחולו על העובד.
- קיוז וניכוי חוב 19. הרשות המקומית זכאית לקזז ו/או לנכות מכל סכום שיגיע לעובד, אם יגיע, את הסכומים שהעובד יהיה חייב לה, בכפוף לכל דין.
- הודעה על תנאי עבודה 20. הסכם זה מהווה גם הודעה על תנאי עבודה על פי הוראות חוק הודעה לעובד (תנאי עבודה), תשס"ב – 2002. אין בהסכם זה כדי לגרוע מכל זכות המוקנית לעובד מכח כל דין, צו הרחבה, הסכם קיבוצי או הסכם עבודה.
- הודעות 21. הודעה שנשלחה בדואר רשום לצד על פי כתובתו, כאמור להלן, תראה כאילו נתקבלה על ידי הנמען שלושה ימים לאחר מסירתה. וקבלה

הנושאת את חותמת הדואר תהווה ראיה חותכת לתאריך המסירה.

כתובות 22.

כתובת הצדדים לצורך זה הן :

הרשות המקומית : יזמין 35
 העובד : שירה לזי תל אביב - מ-80

מצי"ב נספח הסדר פנסיוני ונספח ב' המהווים חלק בלתי נפרד מהסכם זה.

ולראיה באו על הצדדים

שירה לזי
 העובד

ראובן ויצמן
 גזבר העירייה
 הרשות המקומית



ג' בניסן, תשפ"ד
11 באפריל, 2024

לכבוד,

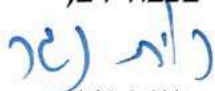
חברי מועצת העיר עכו

א.ג.נ.,

הנדון: - אישור מינוי ושכר של גב' שירלי דגן לתפקיד מנהלת לשכת ראש העיר

מועמדותה של הגב' שירלי דגן לתפקיד מנהלת לשכת ראש העיר, נבדקה ונמצאה תקינה, הינה עומדת בתנאי הסף.

על כן, אבקש מחברי מועצת העיר לאשר את המינוי והשכר של גב' שירלי דגן, כמנהלת לשכת ראש העיר, לפי 30% שכר בכירים משכר מנכ"ל, בכפוף לחוזה משרד הפנים.

בכבוד רב,

רועית נגר
מרכזת ישיבות מועצה
אגף משאבי אנוש

העתיקים

מר עמיחי בן שלוש, ראש העיר עכו
מר ראובן ויצמן, גזבר העירייה
עו"ד כנרת הדר, היועצת המשפטית
תיק מועצה

עיריית עכו בלדיה עכו

ויצמן 35, ת.ד. 2007, עכו 2412001 | טלפון 04-9956000, פקס 04-9956161 | מוקד עירוני *4911
فايتسمان 35, ص.ب. 2007, عكا 2412001 | تل: 04-9956000, فاكس: 04-9956161 | مركز الطوارئ *4911
www.akkomuni.il | moked106@akkomuni.il



הסכם עבודה למשרות ארון ברשות המקומית

שנערך ונחתם ב- 21/3/24 ביום 21/3/24

בין: רשות מקומית
רחוב 35 (להלן: "הרשות המקומית" או "המעסיק")

מצד אחד

לבין: מ.א. 1 ת.ז. 035953835
רחוב 2 (להלן: "העובד")

מצד שני

הואיל: והרשות המקומית מעוניינת כי העובד יועסק/יוסיף להיות מועסק בתפקיד של מ.א. 1 (להלן: "התפקיד");

הואיל: ומינויו של העובד לתפקיד אושר לפי הוראות הדין;

והואיל: ומועצת הרשות המקומית קבעה את שכרו ותנאי העסקתו של העובד כנדרש בתקנה 2(ב)(3) לתקנות העיריות (מכרזים לקבלת עובדים), התשי"מ-1979, או בסעיף 9(א)(9) לצו המועצות המקומיות (נוהל קבלת עובדים לעבודה), התשל"ז-1977, לפי העניין, ובהתאם לחזור הנחיות משותף למשרד הפנים והממונה על השכר במשרד האוצר מספר 01/2011 לעניין חוזים אישיים להעסקת נושאי משרה ותפקידי ארון ברשויות המקומיות שנחתמו לאחר ה-1.1.2010 כפי שיתעדכן מעת לעת. (להלן: "החוזר"), כמפורט בהסכם זה להלן;

והואיל: והעובד הביע את רצונו לעסוק/להוסיף לעסוק בתפקיד, בשכר ובתנאי העסקה המפורטים בהסכם זה ובחוזר, וזאת לאחר שבחן את האפשרות להיות מועסק על פי הוראות ההסכמים הקיבוציים המאושרים על ידי הממונה על השכר במשרד האוצר (להלן: "הממונה על השכר") החלים על עובדים באותו תפקיד ברשות המקומית;

והואיל: והעובד מצהיר כי הוא מבין היטב את האמור בהסכם זה והוא חותם עליו מרצונו החופשי ללא כל כפייה ו/או לחץ ו/או אילוץ ולאחר שהייתה לו האפשרות לפנות לייעוץ משפטי מטעמו טרם חתימתו על ההסכם;

- מבוא** 1. א. המבוא להסכם זה, נספחיו והצהרות הצדדים בו מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.
- ב. כותרות הסעיפים נרשמו לצורכי נוחות בלבד, ואין בהן כדי לשמש לצורך פרשנותו של ההסכם.
- ג. ההסכם כתוב בלשון זכר מטעמי נוחות בלבד ובמקרה של עובדת יש לקרוא את ההסכם ככתוב בלשון נקבה.
- ד. בכל מקום בו נזכרות בהסכם זה הוראות הדין, החוזר, הוראות התקשי"ר, הוראות או תעריפי החשב הכללי במשרד האוצר או הוראות תכ"מ או הוראות והנחיות אחרות, הכוונה הינה להוראות, הנחיות ותעריפים אלו כפי שהן מעת לעת, לרבות הוראות הבאות במקומן.
- הסכם אישי לעובד במשרת אמון אישי** 2. א. הסכם זה הינו הסכם אישי ומיוחד המסדיר באופן ממצה את היחסים בין הרשות המקומית לבין העובד וקובע באופן בלעדי את שכרו ותנאי העסקתו של העובד.
- הסכם זה מבטל כל הסכם, הסכמה, מצג קודם או התחייבות אחרת, ככל שישנם.
- מובהר כי העובד לא יהיה זכאי לתמורה נוספת כלשהי בגין עבודתו מלבד זו המפורטת במפורש בהסכם זה.
- ב. קביעת תנאי העסקתו ושכרו של העובד נעשו בהסתמך על כך כי תפקיד העובד הוא תפקיד הדורש מידה מיוחדת של אמון אישי שחוק שעות עבודה ומנוחה, תשי"א-1951 (להלן: "חוק שעות עבודה ומנוחה") לא חל עליו, וכי לא חלים על העובד הוראה כלשהי מהוראות ההסכמים הקיבוציים ו/או ההסדרים והנוהגים החלים על עובדי המעסיק, בין אם הם ברמה הקיבוצית ובין אם לאו.
- ג. על העובד והעסקתו לא יחולו ההסכמים הקיבוציים, ההסדרים והנוהגים החלים על עובדיה האחרים של הרשות המקומית, לרבות חוקת העבודה לעובדים ברשויות המקומיות, ככל שהיא חלה ברשות המקומית, ולרבות הסכמים, הסדרים ונוהגים שחלו על העובד, בין אם אלו חלו עליו עובר לחתימת הסכם זה ובין אם לאו.

ד. אם על אף האמור בהסכם זה, תקבע ערכאה משפטית כלשהי, כי העובד זכאי ו/או היה זכאי לתשלום כלשהו מעבר לקבוע בהסכם זה ו/או כי הוראות חוק שעות עבודה ומנוחה חלות על העובד ו/או כי מוחלות לגביו הוראות חוק שירות המדינה (גמלאות) (נוסח משולב), התש"ל – 1970 (להלן: "חוק הגמלאות") ו/או כי חלה על העובד הוראה כלשהי מהוראות ההסכמים הקיבוציים, ההסדרים והנוהגים החלים על עובדי הרשות המקומית כי אז יעמדו שכרו ותנאי העסקתו של העובד, למפרע מיום תחילת תוקפו של ההסכם, על אלו להם היה זכאי אם היה מועסק על פי הוראות ההסכמים הקיבוציים, ההסדרים והנוהגים כאמור החלים על עובד משרת אמון המועסק בתנאי "דירוג דרגה" לפי התקן הצמוד למשרתו (להלן: "שכר לפי דירוג דרגה") והעובד ישיב לרשות המקומית כל סכום שקיבל ממנה העולה על השכר לפי דירוג דרגה כשהוא צמוד לשינויים במדד המחירים לצרכן המפורסם על-ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה (להלן: "המדד") מהמועד שבו קיבל העובד את התשלום ועד למועד החזרתו בפועל, ובתוספת ריבית (רגילה) החשב הכללי במשרד האוצר.

הרשות המקומית זכאית לקזז מכל סכום שיקבע כי העובד זכאי לו את הסכומים שעל העובד להשיב לה כאמור.
האמור לעיל יחול על כל סכום שיתבע/ידרוש, אם יתבע/ידרוש, העובד ו/או מי מטעמו ו/או בשמו ו/או מכוחו ו/או חליפיו ו/או יורשיו.

ה. על התמודדות במכרזים ברשות המקומית יחולו כללי חוזר ההנחיות המשותף למשרד הפנים והממונה על השכר לעניין העסקת עובדים במשרות אמון בשלטון המקומי מיום 10.12.18 (להלן: "חוזר 2018"), ואולם מובהר, כי ככל שהעובד התקבל לרשות המקומית למשרה אחרת במרכז כדין טרם מעברו לתפקיד במשרת אמון, הוא יהיה רשאי להתמודד במרכזים ברשות המקומית אך ורק במהלך השנתיים הראשונות להעסקתו במשרת האמון. לאחר שנתיים כאמור, יחולו עליו הכללים כאמור בסעיף 11 לחוזר 2018.

הרשות המקומית תעסיק את העובד בתפקיד העובד מתחייב לעסוק בתפקיד בהיקף של 100% משרה אלא אם כן אושר אחרת, מראש ובכתב, על ידי אגף בכיר בקרת הון אנושי במשרד הפנים (להלן: "משרד הפנים") ובהתאם לאמור באישור.

הממונה הישיר על העובד הוא ראש המטה ו/או מי מטעמו (להלן: "הממונה").

3. הגדרת התפקיד

4. כפיפות

חובות
העובד

5.

א.

העובד מתחייב לבצע את תפקידו באופן מקצועי, ביעילות, במסירות ובנאמנות ולבצע את כל המטלות והמשימות שיוטלו עליו על-ידי הממונה ו/או על ידי הרשות המקומית בקשר עם סמכויותיו ותפקידיו, ולהקדיש לשם כך את זמנו, מרצו, כישוריו וניסיונו.

ב.

העובד לא רשאי, בתקופת העבודה ברשות המקומית, לעבוד, במישרין או בעקיפין, בתמורה או שלא בתמורה, בכל עבודה אחרת או לעסוק בכל עיסוק אחר כשכיר, כעצמאי, כיועץ או למלא תפקיד אחר.

ג.

על אף האמור בפסקה ב. לסעיף זה, אם העובד קיבל לכך אישור מראש ובכתב מהממונה וממועצת הרשות המקומית כדן, יהא העובד רשאי להרצות במוסדות להשכלה גבוהה בישראל אשר הוכרו על-ידי המועצה להשכלה גבוהה, בכפיפות למגבלות המצוינות בפסקה 42.425 לתקשי"ר, ובפרט- שמשך זמן ההרצאה לא יעלה על 4 שעות הוראה אקדמיות בשבוע ושההרצאה תבוצע לאחר שעות העבודה הרגילות. האישור לעבודה פרטית יינתן בתנאי שהעובד לא ירכוש, בגין הרצאותיו במוסד להשכלה גבוהה בו הוא ירצה, מעמד של עובד המוסד במשרה מלאה או חלקית.

עובד לא יתחייב לעבודה פרטית, כלפי גורמים חיצוניים, עד לקבלת אישור מראש מהממונה וממועצת הרשות המקומית.

מובהר כי הוראות פסקה זו חלות גם לגבי עבודה פרטית המתבצעת בימי שישי, ביום מנוחה או ביום חג או מועד.

ד.

העובד מתחייב להודיע לממונה וליועץ המשפטי של הרשות, מיד וללא דיחוי, על כל נושא אשר לגביו יש לו עניין אישי ו/או העלול ליצור ניגוד עניינים עם תפקידו, והממונה והעובד יפעלו בקשר לאותו נושא על פי הנחיות היועץ המשפטי של הרשות והוראות הדין.

ה.

מאחר שהעובד עובד במשרת אמן ולשם מניעת ניגוד עניינים הרי שהעובד לא ישמש חבר ועד העובדים ו/או נציגות של עובדים ולא יפעל מטעם ועד עובדים ו/או נציגות עובדים כאמור או עבורם.

היקף
משרה

6.

א.

הרשות המקומית תעסיק את העובד בתפקיד והעובד מתחייב לעסוק בתפקיד לפחות 5 ימים בשבוע ולא פחות מ- 42 שעות שבועיות, וכן מתחייב העובד כי יעבוד ויהיה זמין לעבודה אף מעבר לאמור לעיל בהתאם לצורכי העבודה (להלן: "משרה מלאה").

כל שינוי בהיקף משרתו של העובד, לאחר חתימת הסכם זה, טעון אישור, מראש ובכתב, על ידי משרד הפנים. יובהר, כי שעות העבודה המינימליות

במשרה חלקית יחושבו בהתאם להיקף המשרה ביחס לשעות העבודה במשרה מלאה וכי שעות העבודה וימי העבודה יקבעו על ידי הממונה.

ב. יום המנוחה השבועי של העובד הוא (יש למחוק את המיותר):

לגבי יהודי – יום שבת;

לגבי מי שאינו יהודי – יום _____ (שישי, שבת או ראשון), לפי ההסדר הקבוע בסעיף 7(ב) לחוק שעות עבודה ומנוחה.

ג. העובד יחתים כרטיס נוכחות בכל כניסה ויציאה ממקום העבודה, קרי בתחילת יום העבודה, בסוף יום העבודה ובכל יציאה ממקום העבודה וחזרה אליו, במהלך יום העבודה, בין אם לצורך עבודה (יציאה בתפקיד) או לצרכים פרטיים (יציאה פרטית), על העובד לדווח על השעות בדו"ח הנוכחות. החתמת כרטיס הנוכחות לא תשמש לצורך קבלת שכר עבור שעות נוספות, אלא לצרכי בחינת נוכחות העובד בעבודה, ולעניין ימי החופשה והמחלה שנוצלו על-ידי העובד. ככל שעובד לא יחתים כרטיס נוכחות או שלא ידווח כנדרש לפי העניין, תנכה הרשות ממשכורתו החודשית את השיעור היחסי של המשכורת בגין הימים שבהם לא החתים כרטיס נוכחות או לא דיווח כאמור, והעובד נותן הסכמתו לכך.

תוקף הסכם זה הוא החל מיום חתימתו.

7. תוקף ההסכם ותקופתו

א. כהונתו של עובד במשרת אמון תיפסק והעסקתו תסתיים עם סיום כהונתו של הממונה מכל סיבה שהיא, לרבות בעקבות בחירות מוניציפליות, או התפטרות, וכן על פי החלטת הממונה שלו ובכפוף לכל דין.

על אף האמור לעיל, רשאי הממונה או מי שהוסמך על ידיו לעניין זה לקצוב את תקופת העסקתו של העובד מראש, לפי בחירת הממונה. יובהר כי במקרה כזה ההסכם זה יבוא לסיומו בתום התקופה הקצובה והעובד לא יהיה זכאי לפיצוי כלשהו בגין סיום ההסכם, למעט פיצויי פיטורים להם הוא זכאי בהתאם להוראות הדין וההסכם. מוסכם בזאת כי במקרה שבו קצב הממונה את תקופת כהונתו של העובד במשרת האמון, יסיים העובד את עבודתו בתום תקופה זאת ללא צורך בהליך נוסף.

ב. על אף האמור לעיל, תנאי מתלה לכניסתו לתוקף של הסכם זה, ולקבלת התנאים על פיו, הוא קבלת אישור בכתב מאת משרד הפנים.

8. פיטורים / התפטרות

א. הרשות המקומית רשאית להפסיק את העסקתו של העובד, בכל עת, על פי הוראות הדין, אולם בכל מקרה תינתן לעובד הודעה מוקדמת בכתב

של חודש ימים מראש, והכל בכפוף לאמור בהסכם זה.

6

ב. למען הסר ספק, האמור בהסכם זה אינו בא לגרוע מסמכותו של בית הדין למשמעת לפי חוק הרשויות המקומיות (משמעת), התשל"ח-1978, לפסוק בדבר פיטורים של העובד בשל עבירת משמעת כמשמעותה בחוק האמור.

ג. העובד רשאי להפסיק את שירותו, בכל עת, על-ידי מתן הודעה מוקדמת בכתב של חודש ימים מראש והכל בכפוף לאמור בהסכם זה.

ד. ככל שהרשות המקומית אינה מעוניינת בעבודתו של העובד בתקופת ההודעה המוקדמת, כולה או מקצתה, בין אם פוטר ובין אם התפטר, תודיע לו על כך ובמקרה זה יהיה העובד זכאי לתשלום פיצוי (חלף הודעה מוקדמת) בסכום השווה למשכורת הכוללת בלבד (כאמור בסעיף 9 להלן), אשר לה היה זכאי בעד התקופה שלגביה ויתרה הרשות המקומית על עבודתו.

מובהר בזאת כי תשלום פיצוי כאמור אינו מהווה שכר לכל דבר ועניין ולא יובא בחשבון לרבות לעניין פיצויי פיטורים כמשמעותם בחוק פיצויי פיטורים, התשכ"ג-1963, פיצוי בגין פדיון חופשה, פיצוי בגין ימי מחלה שלא נוצלו לא ילקח בחשבון בחישוב המשכורת הקובעת לפי חוק שירות המדינה (גמלאות) [נוסח משולב], התש"ל-1970 (להלן: "חוק הגמלאות") ולא יבוצעו בגינו הפרשות לקופות גמל (לרבות לקרן השתלמות, קרן פנסיה או ביטוח מנהלים). למען הסר ספק, אין בציון הרכיבים לעיל, כדי לקבוע זכאות להם.

משכורת כוללת 11,544.5
9. א. תמורת עבודתו תשלם הרשות המקומית לעובד משכורת חודשית כוללת בסך של 11,544.5 ₪ המהווה 30% מהנקוב בטבלה שבנספח א' לחוזר לגבי רשות מקומית בדרגה 6, וזאת באופן יחסי להיקף משרתו (בהסכם זה: "המשכורת הכוללת").

ב. במשכורת הכוללת כלולים כל התשלומים שהעובד היה זכאי לקבלם מכל מקור שהוא, אילולא הועסק בהסכם אישי זה, ו/או אילו חוק שעות עבודה ומנוחה היה חל עליו, לרבות תשלום בעד שעות נוספות, כונוניות, פרמיות, קריאות פתע וכן כל הרכיבים והתשלומים החודשיים והשנתיים כגון גמול השתלמות ומענק יובל, וכן כל תוספות השכר ותוספות לשכר, מכוח הסכמים או הסדרים קיבוציים, למעט תשלומים המוזכרים במפורש בהסכם זה. למען הסר הספק, העובד לא יהיה זכאי להטבות בגין תואר שני ו/או שלישי.

7

ג. במשכורת הכוללת נכללות כל תוספות היוקר שהן בתוקף עד ליום תחילת תוקפו של הסכם זה.

ד. המשכורת הכוללת תעודכן על-פי שיעור תוספת היוקר בהתאם להסכם תוספת היוקר, במועד תשלומה, ועד לתקרה שתקבע באותו הסכם.

ה. מעבר לאמור בפסקה ד לעיל, המשכורת הכוללת תעודכן בהתאם לחוזר מנכ"ל משרד הפנים ולהוראות הממונה על השכר כפי שיתפרסמו מעת לעת.

ו. על אף האמור בפסקה ה. לעיל, הרשות המקומית רשאית שלא לעדכן, בשנה או בשנים מסוימות, את המשכורת הכוללת, מעבר לעדכון בהתאם להסכמי תוספת יוקר או לדחות את מועד העדכון, וזאת מטעמים סבירים, לרבות משיקולים תקציביים.

ז. מוסכם כי ככל שהרשות המקומית תיכנס לתוכנית הבראה או התייעלות, קרי תכנית שאושרה מול אגף בכיר לבקרה תקצוב ופיתוח במשרד הפנים, הרשות המקומית תהיה רשאית להפחית את המשכורת הכוללת של העובד ו/או להפחית רכיבים או תשלומים אחרים להם הוא זכאי מכוח הסכם זה, וזאת בהתאם לקבוע בתכנית ההבראה או ההתייעלות. העובד נותן בזה הסכמה בלתי חוזרת לכך.

תשלומים נוספים 10. בנוסף למשכורתו הכוללת יהיה העובד זכאי לתשלומים ולהטבות כדלהלן:

דמי כלכלה ואש"ל יחושבו בהתאם למכפלה של כל אלה: א. דמי כלכלה ואש"ל

• שיעור משכורתו הכוללת של העובד מסכום המשכורת הכוללת המרבית שניתן לשלם למנכ"ל הרשות המקומית.

• היקף משרתו של העובד.
• סכום דמי הכלכלה להם זכאי מנכ"ל משרד ממשלתי כמפורט בחוזרי הממונה על השכר במשרד האוצר (העדכון האחרון; חוזר העת - תעריפים עדכון 2-4-2009).

הסכום הנכון למועד חתימת הסכם זה הוא: ₪ לחודש. 348,600
העובד לא יהיה זכאי, בנוסף לאמור לעיל, לתשלומי כלכלה ואש"ל בארץ, למעט החזר הוצאות לינה בתפקיד לפי קבלות ולפי תעריפי החשב הכללי במשרד האוצר.

עדכון דמי הכלכלה יהיה על פי עדכונים המתפרסמים לעניין זה על ידי

הממונה על השכר.

הוצאות רכב	ב.	החזר הוצאות נסיעה בתפקיד (רכב שירות) – ישולם בנפרד לפי דיווח כמקובל בשירות המדינה, בהתאם לרמת הניידות שאושרה לעובד, בתנאי שלא הועמד רכב צמוד לשימוש העובד.
רכב צמוד	ג.	על פי החלטת הרשות המקומית ועל פי שיקול דעתה הבלעדי, הרשות המקומית תהיה רשאית להעמיד לרשות העובד ולשימוש רכב צמוד לצורך מילוי תפקידו, ועל-פי המפורט להלן: (1) הרשות המקומית תישא בהוצאות הכרוכות בשימוש ברכב ובאחזקתו, בכפוף לכללים המפורטים בפרק 11 להוראות התכ"מ, בשינויים המחויבים וכפי שיתעדכנו מעת לעת. (2) מובהר כי הרשות לא תשלם קנסות בגין דוחות תנועה וחנייה של הנוהגים ברכב הצמוד, והעובד יישא בתשלום קנסות אלו. לעניין זה תחול הוראת תכ"מ 11.4.0.7, בשינויים המחויבים וכפי שתעודכן מעת לעת. (3) העובד יחזיר את הרכב לידי הרשות המקומית, באופן מידי עם דרישת הרשות המקומית, כשהוא במצב תקין, וזאת מכל סיבה שהיא, או עם ניתוק יחסי העבודה בין העובד לבין הרשות המקומית, ותהא הסיבה לניתוק היחסים אשר תהא, לפי המוקדם מבניהם. בשום מקרה ומשום סיבה לא ישמש הרכב עירבון בידי העובד ואין ולא יהיה בידי העובד זכות עיכבון ברכב. (4) מובהר כי העובד יחויב בשווי שימוש בגין הרכב, כמתחייב מהוראות מס הכנסה. (5) מובהר כי העובד לא יהיה זכאי בכל מקרה לתוספת נהיגה עצמית או לגילום המס הנובע מהחויב בשיווי שימוש בגין הרכב.
קצובת נסיעה	ד.	העובד זכאי לקצובת נסיעה לפי הכללים הנהוגים כדין לגבי כלל עובדי הרשות המקומית, ובאותם מועדים, בתנאי שלא הועמד רכב צמוד לשימוש.
הוצאות טלפון	ה.	(1) לצורך מילוי תפקידו העובד יהיה זכאי להחזר הוצאות אחזקה ושימוש בטלפון קווי בסכום של <u>48</u> ₪ לחודש (ללא גילום מס), בהתאם למפורט בחוזר מנכ"ל משרד הפנים לעניין זה מחודש פברואר 2011. (2) העמידה הרשות המקומית לשימוש העובד טלפון נייד יהיה העובד מחויב בגינו בתשלום כל סכום העולה על <u>105</u> ₪ לחודש. (3) העובד יישא בכל סכום העולה על הסכום הנ"ל והוא נותן בזאת

למעסיק הוראה בלתי חוזרת לנכות ממשכורתו החודשית כל סכום העולה על הסכום הנ"ל. מוסכם בין הצדדים כי הסכום העולה על הסכום הנ"ל הוא חוב של העובד למעסיק וחתימת העובד על הסכם זה מהווה התחייבות בכתב של העובד כמשמעה בסעיף 25(א)(6) ו-25(ב) לחוק הגנת השכר, תשי"ח – 1956.

(4) מובהר כי בגין טלפון נייד תבוצע זקיפת הטבה, בהתאם להוראת תכ"מ 13.5.0.3 מובהר כי העובד לא יהא זכאי לגילום של המס המחויב בשל ההטבות לפי פסקה זו.

הבראה ו. העובד זכאי לקצובת הבראה בסכומים ובהתאם למספר הימים שלפיהם משתלמת כדין קצובת הבראה לכלל עובדי הרשות המקומית, בהתאם להיקף משרתו.

קרן השתלמות ז. הרשות המקומית תפריש לקרן השתלמות שיבחר העובד 7.5% מהמשכורת הכוללת והעובד יפריש 2.5% ממשכורתו הכוללת. העובד נותן לרשות המקומית הוראה בלתי חוזרת לנכות מהתשלומים המגיעים לו את הסך הנ"ל ולהעבירו לקרן ההשתלמות.

קצובת ביגוד ח. העובד זכאי לקבל קצובת ביגוד כדין, בהתאם להיקף משרתו, אשר תשולם בסכומים ובמועדים שהרשות המקומית משלמת קצובת ביגוד לכלל עובדיה.

חופשה שנתית 11. א. העובד יהיה זכאי לחופשה שנתית של 22 ימי עבודה בשנה (לעובד המועסק חמישה ימים בשבוע).

העובד לא יהא זכאי לצבור ימי חופשה אלא באישור הרשות המקומית ובכל מקרה לא זכאי עובד המועסק חמישה ימים בשבוע לצבור יותר מ- 55 ימי חופשה.

מובהר, כי אין בכך שהעובד עובד ו/או נדרש לעבוד מעת לעת למעלה מ-5 ימים בשבוע כדי לזכותו בימי חופשה נוספים.

ב. הופסקה עבודתו של העובד מכל סיבה שהיא, לא יהיה העובד זכאי לנצל את חופשתו הצבורה בטרם סיום יחסי עובד-מעסיק. בעד ימי החופשה הצבורים שלא נוצלו, ישולם לעובד פדיון חופשה בהתאם לאמור בחוק חופשה שנתית, התשי"א – 1951.

ג. העובד יהיה זכאי לימי בחירה כנהוג ברשות המקומית כדין לגבי כלל עובדי הרשות המקומית.

עובד יהיה זכאי לצבור חופשת מחלה בשיעור של שני ימים וחצי בעד כל חודש עבודה (לעובד המועסק לפחות חמישה ימים בשבוע). צבירת ימי מחלה אלה היא ללא מגבלה.

במקרה של היעדרות מהעבודה לרגל מחלה, על העובד להודיע על כך לממונה, ככל האפשר בתחילת היום הראשון להיעדרו. עם מסירת ההודעה יודיע העובד גם את מקום הימצאו בתקופת היעדרו. נבצר מן העובד למסור את ההודעה בעצמו, ידאג למסירתה באמצעות קרוב משפחה או אדם אחר.

מובהר כי ניצול ימי מחלה יהיה לפי ימי לוח השנה הקלנדרי, כולל ימי מנוחה, ימי מועד וכדומה.

דמי המחלה יחושבו לפי המשכורת הכוללת בלבד.

ב.

ניצול ימי המחלה יהיה כנגד הצגת תעודת מחלה מתאימה כאמור בתקנות דמי מחלה (נהלים לתשלום דמי מחלה), תשל"ז-1976, וזאת מבלי לגרוע מזכותה של הרשות להעמיד את העובד לבדיקה רפואית.

ואולם, העובד יהא זכאי לנצל, מתוך סך מכסת ימי המחלה הצבורה, עד שני "ימי הצהרה" כנהוג כדין לגבי עובדים חדשים יובהר כי גם ימי מחלה אלו ינוכו ממכסת ימי המחלה של העובד, כאמור בפסקה א בסעיף זה.

ימי הצהרה אינם ניתנים לצבירה או להעברה משנה לשנה. "ימי הצהרה" – לעניין סעיף זה, הם ימים שהם ימי עבודה אך העובד נעדר בהם מעבודתו מפאת מחלה ולא קיבל תעודת מחלה מרופא. על העובד למסור, בשובו לעבודה, לידי הממונה, הודעה אישית על מחלתו.

ג.

לא ישולמו דמי מחלה בגין הימים להם זכאי העובד לתשלום מכוח ביטוח אובדן כושר מחברת הביטוח במסגרת ביטוח אובדן כושר עבודה או מקרן פנסיה במסגרת פנסיית נכות.

ד.

זכאותו של עובד המועסק פחות מחמישה ימים בשבוע לצבירת ימי חופשת מחלה בתשלום תחושב על פי הוראות נסמן (ב) או (ד) לפסקה 33.212 לתקש"ר, לפי העניין, ולא על פי האמור בפסקה א בסעיף זה.

13.

מיסים

ותשלומי

חובה

כל התשלומים המפורטים בהסכם זה הם ברוטו והעובד יישא בכל מס שחל ו/או יחול בגין תשלומי הרשות המקומית ו/או בגין התנאים המפורטים בהסכם זה והרשות המקומית תנכה מכל סכום המגיע לעובד את כל תשלומי החובה שניכויים נדרש על פי כל דין.

מובהר כי על תקופת עבודתו של העובד ברשות המקומית על פי הסכם זה לא יחולו הוראות חוק שירות המדינה (גמלאות) [נוסח משולב], התש"ל – 1970 (להלן: "חוק הגמלאות").

ב.

ההסדר הפנסיוני אשר יחול על העובד יהיה בהתאם למפורט להלן.

ג.

הרשות תבטח את העובד בקופת גמל לקצבה, לפי בחירתו, בהתאם למפורט להלן:

- (1) בסעיף זה – "המשכורת המבוטחת" – המשכורת הכוללת וכן קצובת הבראה (בחודש בו היא משולמת בלבד).
- (2) הרשות תפריש לקופת הגמל לקצבה סכום השווה ל – 7.5% מהמשכורת המבוטחת של העובד, לרכיב תגמולים.
- (3) במקרה שבו בחר העובד בקופת גמל לקצבה שאינה קרן פנסיה כהגדרתה בחוק הפיקוח על שירותים פיננסיים (קופות גמל), התשס"ה-2005, וההסדר הפנסיוני כולל רכישת כיסוי למקרה של אובדן כושר עבודה, כי אז תשלום הרשות לתגמולים לפי סעיף קטן (2) לעיל יכלול את תשלום המעסיק עבור רכישת כיסוי למקרה של אובדן כושר עבודה. בכל מקרה, שיעור הפרשות המעסיק לחלק התגמולים לבדו, מתוך ההפרשה האמורה בסעיף קטן (2) לעיל, לא יפחת מ-5% מהמשכורת המבוטחת.
- (4) מובהר כי תשלום המעסיק בעבור רכישת כיסוי למקרה של אובדן כושר עבודה כאמור, ביחד עם הפרשות המעסיק לתגמולים, לא יעלו בכל מקרה על 7.5% מהמשכורת המבוטחת (אף אם השיעור הדרוש להבטחת 75% מהשכר המבוטח של העובד עולה על 2.5%).
- (5) העובד יפריש על חשבונו סכום השווה ל – 7% מהמשכורת המבוטחת, לרכיב תגמולים. העובד מסכים בזה לכך שהרשות המקומית תנכה את הסכום האמור ממשכורתו, לצורך העברתו לקופת הגמל לקצבה.
- (6) אין באמור בסעיפים קטנים (2) ו- (5) לעיל כדי לגרוע מהוראות הדין החלות בעניין שיעורי ההפרשה לקרן פנסיה ותיקה. מובהר כי שיעורי ההפרשה לתגמולים, בקרן פנסיה ותיקה, במועד החתימה על הסכם זה, עומדים על 7.5% הפרשת מעסיק ו – 7% הפרשת עובד.
- (7) הרשות המקומית תפריש לקופת הגמל לקצבה סכום השווה ל – 8.33% מהמשכורת המבוטחת, לרכיב פיצויים.

(8) הפרשות הרשות המקומית לרכיב פיצויים לפי סעיף-קטן (7) לעיל, ביחד עם הפרשי ההצמדה והרווחים בגין הפרשות אלו, יבואו במקום מלוא (100%) פיצויי פיטורים על פי סעיף 14 לחוק פיצויי פיטורים, התשכ"ג-1963 (להלן: "חוק פיצויי פיטורים").

(9) הרשות המקומית והעובד מאמצים את הוראות האישור הכללי שניתן על-ידי שר העבודה והרווחה לפי סעיף 14 לחוק פיצויי פיטורים. נוסח האישור מצורף כנספח א' להסכם זה.

(10) עם הפסקת עבודתו של העובד מכל סיבה שהיא ופרישתו המוחלטת מן הרשות המקומית, יהיו העובד, או שאיריו במקרה של פטירתו, זכאים לקבל את הבעלות בזכויות שנצברו ו/או שנוצרו לזכותו בקופת הגמל לקצבה, בכפוף לתקנון קופת הגמל לקצבה או לתנאי פוליסת הביטוח, לפי העניין, והכל בכפוף לאמור בסעיף-קטן (11) להלן.

(11) הרשות המקומית מוותרת בזאת מראש על כל זכות שיכולה להיות לה להחזיר כספים מתוך תשלומיה, לפי סעיף זה, אלא אם נשללה זכותו של עובד לפיצויי פיטורים בפסק הדין מכוח סעיפים 16 או 17 לחוק פיצויי פיטורים ובמידה שנשללה, או שהעובד משך כספים מקופת הגמל לקצבה שלא בשל אירוע מזכה. לעניין זה "אירוע מזכה" – מוות, נכות או פרישה בגיל 60 או יותר.

ד. פרטי קופת הגמל לקצבה בה בחר העובד ושיעורי ההפרשות לקופת האמורה מפורטים בטופס המצורף כנספח ב' להסכם זה.

הפרשות בגין החזר הוצאות 15. א. בגין רכיבי שכר שהם החזרי הוצאות יבוצעו הפרשות לקופת גמל לקצבה, לפי בחירתו של העובד, בהתאם למפורט להלן:

(1) הרשות תפריש לקופת הגמל לקצבה סכום השווה ל-5% מרכיבי שכר שהם החזרי הוצאות, לרכיב תגמולים.

(2) העובד יפריש על חשבונו סכום השווה ל-5% מרכיבי שכר שהם החזרי הוצאות, לרכיב תגמולים. העובד מסכים בזה לכך שהרשות תנכה את הסכום האמור ממשכורתו, לצורך העברתו לקופת הגמל לקצבה. העובד יהיה רשאי לבקש להגדיל את שיעור הניכוי האמור עד ל-7% או כפי שיהיה בהתאם לדין מעת לעת.

(3) לעניין סעיף זה, "רכיבי שכר שהם החזרי הוצאות" – קצובת ביגוד (בחודש בו היא משולמת בלבד), דמי כלכלה ואש"ל, קצובת נסיעה (ככל שהעובד זכאי לה), החזר הוצאות נסיעה בתפקיד (ככל שהעובד זכאי לו), החזר הוצאות אחזקה ושימוש בטלפון קווי.

מובהר למען הסר ספק כי לא תבוצע כל הפרשה בגין זקיפת הטבה או גילום מס.

פרטי קופת הגמל לקצבה בה בחר העובד ושיעורי ההפרשות לקופה האמורה מפורטים בטופס המצורף **בנספח ג'** להסכם זה.

ב. מובהר כי ההסדר הפנסיוני יחול לגבי המשכורת המבוטחת בלבד ובנוסף תבוצענה הפרשות בגין החזרי הוצאות בלבד, כמפורט לעיל, וכי לא תבוצענה הפרשות בגין תשלומים אחרים כלשהם.

16. א. בנוסף לאמור לעיל, עובד שסיים את העסקתו לאחר 4 שנות עבודה לפי הסכם זה (להלן: **"תקופת האכשרה"**), וערב תחילת העסקתו על פי הסכם זה הועסק ברשות המקומית לפי הסכמים קיבוציים ("תנאי" דרוג-דרגה"), יהיה זכאי, עבור תקופת עבודתו הקודמת ברשות המקומית עד למועד חתימת הסכם זה, לתשלום כמפורט להלן:

(1) עובד שלגבי זכויותיו הפנסיוניות, בגין התקופה עד למעבר למתכונת העסקה על פי הסכם זה, חל הסדר פנסיה תקציבית, אולם הועסק ברשות המקומית במשך פחות מ- 10 שנים הנושאות זכות לגמלאות, לפי תנאי "דירוג דרגה" יהיה זכאי, בגין התקופה האמורה, לפיצויי פיטורים המחושבים לפי הוראות חוק פיצויי פיטורים, התשכ"ג – 1963 (להלן: **"חוק פיצויי פיטורים"**).

(2) עובד שלגבי זכויותיו הפנסיוניות, בגין התקופה שעד למעבר למתכונת העסקה על פי הסכם זה, חל הסדר פנסיה צוברת יהיה זכאי, בגין התקופה האמורה, להשלמת פיצויי פיטורים המחושבים לפי חוק פיצויי פיטורים, ככל שלא בוצעו עבורו, בגין התקופה האמורה, הפרשות במקום מלוא החבות בפיצויי פיטורים.

ב. המשכורת הקובעת לעניין פיצויי הפיטורים, לפי פסקה א(1) או א(2) לעיל, לפי העניין, תהיה המשכורת בתנאי "דירוג דרגה" בדרגת השיא של תקן משרתו של העובד ערב המעבר למתכונת העסקה על פי הסכם זה.

17. **פיצוי בגין ימי מחלה שלא נוצלו**
עם סיום העסקתו, יהיה העובד זכאי לפיצוי בגין ימי מחלה שלא נוצלו, ובלבד שמתקיימים בו תנאי הזכאות המפורטים בחוזר הממונה על השכר מיום 22.12.2016, כפי שיעודכן מעת לעת, ובכפוף ליתר התנאים והכללים המפורטים בחוזר האמור.

18. **קיצבה ומשכורת**
עובד המועסק על פי הסכם זה, ואשר זכאי לקצבה מהרשות המקומית, יחולו עליו הוראות סעיף 35 לחוק הגמלאות והתקנות שהותקנו מכוחו.

19. **משמעת** על העובד יחולו כל דיני המשמעת החלים על עובדי הרשויות המקומיות, כאמור בכל דין.
20. **העברת התפקיד** עם הפסקת עבודתו ברשות המקומית מתחייב העובד להעביר את תפקידו בצורה מסודרת וכן למסור לרשות המקומית את כל המסמכים, המידע וכל חומר אחר שהגיע אליו או הוכן על ידו בקשר לעבודתו.
21. **שמירת סודיות** א. העובד מצהיר ומתחייב כי במשך תקופת העסקתו ולאחר סיומה, מכל סיבה שהיא, וללא הגבלת זמן, ישמור בסוד, לא יעתיק, לא ישתמש, לא ימסור, לא יגלה, לא יפרסם ולא יחשוף לצד ג' כלשהו מידע סודי שהגיע לידי ו/או לידיעתו, במישרין ו/או בעקיפין. העובד מצהיר ומתחייב כי ינקוט את כל אמצעי הזהירות וכל הצעדים הדרושים ו/או שידרשו לשמירת המידע האמור ו/או מניעת מסירת המידע ו/או הגעתו לצד ג' כלשהו. לעניין הסכם זה, "מידע סודי" – כל מידע או ידע הקשור לרשות המקומית שאינו נחלת הרבים ושהגיע לידיעת העובד עקב עבודתו ברשות המקומית בין בכתב ובין בעל פה ובין תוך שימוש במשאבי מחשב, ולרבות כל מידע ו/או מידע רגיש שהגיע לעובד בדבר אישיותו של אדם, צנעת חייו, מצב בריאותו, מצבו הכלכלי, דעותיו ואמונתו.
- ב. העובד יישא באחריות, יפצה וישפה את הרשות המקומית וכל צד ג' בגין נזקים מכל מין וסוג שיגרמו עקב אי קיום התחייבויותיו לפי פסקה א לעיל.
- ג. מובהר כי מגבלות לאחר פרישה המעוגנות בדין לרבות בחוק שירות הציבור (הגבלות לאחר פרישה), תשכ"ט-1969, יחולו על העובד.
22. **קיצוז וניכוי חוב** הרשות המקומית זכאית לקזז ו/או לנכות מכל סכום שיגיע לעובד, אם יגיע, את הסכומים שהעובד יהיה חייב לה, בכפוף לכל דין.
23. **הודעה על תנאי עבודה** הסכם זה מהווה גם הודעה על תנאי עבודה על פי הוראות חוק הודעה לעובד ולמועמד לעבודה (תנאי עבודה והליכי מיון וקבלה לעבודה), התשס"ב – 2002. אין בהסכם זה כדי לגרוע מכל זכות המוקנית לעובד מכוח כל דין.

הודעות 24.

הודעה שנשלחה בדואר רשום לצד על פי כתובתו, כאמור להלן, תראה כאילו נתקבלה על ידי הנמען שלושה ימים לאחר מסירתה. וקבלה הנושאת את חותמת הדואר תהווה ראיה חותכת לתאריך המסירה. הודעה שנמסרה באופן ידני, תראה כאילו נתקבלה באופן מיידי.

כתובות 25.

כתובת הצדדים לצורך זה הן :
 הרשות המקומית : 35
 העובד : שני

מצ"ב נספחים א'- ג' המהווים חלק בלתי נפרד מהסכם זה.

ולראיה באו על הצדדים

שני
 העובד


 ראובן ויצמן
 גזבר השכר
 הרשות המקומית

כ"ה באדר ב תשפ"ד

04 אפריל 2024

לכבוד

רוית נגר

אגף משאבי אנוש

שלום רב,

הנדון: הארכת שירות למר ראובן ויצמן

אבקש להביא לאישור המועצה הקרובה, שתתקיים בתאריך 16.04.24,

המשך הארכת שירות למר ראובן ויצמן, גובר העירייה החל מ-01.04.24 ועד ה-31.04.25.



בברכה,

עמיחי בן שלוש

ראש העיר עכו

עיריית עכו | AKKO MUNICIPALITY | بلدية عكا

ויצמן 35, ת.ד. 2007, עכו 2412001 | טלפון 04-9956063/5, פקס 04-9956066 | מוקד עירוני *4911

Weizman 35, POB 2007, Akko 2412001, Israel | Tel: 972-4-9956063/5, Fax: 972-4-9956066

فايتسمان 35, ص.ب. 2007, عكا 2412001 | تل: 04-9956063/5, فاكس: 04-9956066 | مركز الطوارئ *4911

www.akkomuni.il | mayor@akkomuni.il



כ"א אדר ב, תשפ"ד
31 מרץ 2024

פרוטוקול ועדת תמיכות 2024

שהתקיימה ביום רביעי, יז' באדר ב' התשפ"ד, 27.03.2024

נוכחים:

יניב אשור, מנכ"ל העירייה - יו"ר הועדה
ראובן ויצמן, גזבר העירייה - חבר
עו"ד כנרת הדר, יועמ"ש - חברה
מנחם נויפלד, רו"ח
טל ארליך, כלכלן
אלי הזה, מרכז הועדה
אזי לוי

על סדר היום:

1. חלוקת תמיכות לעמותות ספורט – רבעון ראשון 2024

ראובן:

אנו רוצים לתת מקדמות של 50% מגובה הזכאות לעמותות ספורט אשר הגישו בקשה. מנכ"ל משרד הפנים אישר, בהוראת שעה, לשלם מקדמות עד 50% מהזכאות אשר קיבלו שנה שעברה בכפוף לקריטריונים.
צריך לקבל החלטה האם להביא לחברי המועצה להצבעה תשלום עבור כל השנה או רק לרבעון הראשון.

כנרת:

כרגע אפשר לאשר רבעון ראשון בלבד, כי אין קריטריונים בתוקף לכל השנה. ככל שלא יהיה שינוי בקריטריונים, נוכל לאשר את הסכום גם לשאר השנה. אבל במידה ויהיה שינוי בקריטריונים, נצטרך לחלק מחדש בהתאם לקריטריונים החדשים.

ראובן:

לא ניתן לדחות את התשלומים לעמותות הספורט עד שהקול קורא החדש יצא. זה ייקח בערך עד יוני-יולי. מדובר בקבוצות שמסתמכות על התמיכות לניהול העונה.

כנרת:

כרגע יש לך קריטריונים לרבע שנה בלבד.

ראובן:

אני מבקש להמליץ למועצה לאשר מקדמות של 50% מהתקציב.

כנרת:

בלי קריטריונים?

ראובן:

על בסיס קריטריונים של 2023.

כנרת:

אבל אולי המועצה תשנה את הקריטריונים?

ראובן:

יכול להיות. השאלה מה קודם למה, האם את רוצה להציל את החולה שהוא לא ימות? הרי קבוצות הכדורגל והכדורסל נשענות על התקציב שלנו, לתשלום משכורות, פעילויות ועוד. בהתאם לחוזר מנכ"ל משרד הפנים אפשר להעניק תמיכה בשיעור 1/12 ועד 50%. אני יודע שחבריי למקצוע השתמשו בו ברשויות אחרות.

יניב:

תציג לנו את הוראת השעה.



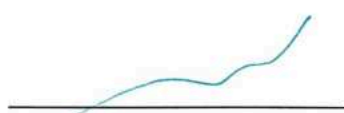
- כנרת :** ההוראה הזו מתייחסת לאפשרות לחלק תמיכה בהעדר תקציב מאושר. זה לא מתייחס למקדמות ובוודאי לא לסיטואציה שאין תבחינים למרבית השנה. מקדמות ניתן לתת עד 25%, בכפוף לקיום תבחינים ובקשת מקדמה.
- ראובן :** למעשה אנחנו צריכים לקבל החלטה ב-2 ממדים - טווח קצר וטווח ארוך.
- כנרת :** זה בהנחה שיש לך קריטריונים לשנה שלמה.
- ראובן :** לא. את מסתמכת על זה שנתנו להם תמיכות בשנת 2023. המקדמה שאת נותנת מתבססת על גובה התמיכה שהעירייה העניקה לקבוצה בשנת 2023.
- יניב :** מה מדיניות ראש העיר לגבי הקריטריונים הנוכחיים ?
- ראובן :** ישבתי אתו אתמול, הסברתי לו את התהליך. הוא אישר להתקדם.
- מנחם :** אז התבחינים נשארים אותם תבחינים?
- ראובן :** אותם תבחינים שאושרו לרבעון הראשון.
- כנרת :** השאלה היא האם רה"ע אישר את התבחינים ככאלה שישמשו לכל השנה.
- ראובן :** הוא ראה את התוצאה של התבחינים של סוף השנה.
- כנרת :** כלומר הוא ראה רק את התוצאה, הוא לא ראה את הקריטריונים עצמם ? אולי יש שם תבחינים שאינם מקובלים עליו ?
- ראובן :** אז תלכי ותראי לו את הקריטריונים.
- יניב :** מה אנחנו אמורים לאשר?
- כנרת :** רבעון ראשון.
- ראובן :** אנחנו אמורים להמליץ.
- יניב :** אני יכול לאשר רבעון ראשון, ולהמליץ על רבעון שני כולל?
- כנרת :** בשלב הזה ניתן לאשר רק רבעון ראשון, ולהמליץ על קריטריונים לשאר השנה.
- ראובן :** אנחנו קיצצנו השנה ב-30% את התמיכות בעקבות המצב הכספי של העירייה.
- כנרת :** ראובן קיימות כרגע 2 שאלות, כמה לקצץ ואיך לחלק את הסכום שעליו יוחלט. אז קיצצנו 30% השאלה הבאה היא איך מחלקים, מה הקריטריונים.
- ראובן :** אנחנו כוועדה, צריכים להגיע להבנה, מה אנחנו רוצים להמליץ לראש העיר, בגלל שנקלענו לשנה מורכבת שהתקציב השנתי לא מאושר, והוא יאושר רק באמצע מאי. הקבוצות הללו חיות ממקדמות לכן אני ממליץ לחלק את ההמלצה שלנו לשניים, לטווח הקצר ולטווח הארוך.
- יניב :** אני גם חושב ככה, אם אין מניעה משפטית.
- כנרת :** בעצם הוועדה הזו צריכה לקבל החלטה בשני נושאים :



החלטה אחת אנחנו ממליצים למועצה לאשר את אותם תבחינים עד סוף 2024, ההחלטה השנייה צריכה להתבסס על התוצאות של התבחינים לרבעון הראשון, להגיד אנחנו מאשרים על בסיס מה שבדקנו.

החלטה : ממליצים למועצה:

1. לאשר את התבחינים שאושרו לרבעון הראשון כתבחינים לכל שנת 2024. עמותה שהגישה בקשה לרבעון הראשון תוכל לשלוח הודעה שאין שינוי בנתונים ולא להגיש הכל שוב. עמותה שטרם הגישה תוכל לעשות זאת תוך 30 ימים ממועד פרסום הקריטריונים ובקשתה תתייחס לרבעונים 2-4 בלבד.
2. לאשר חלוקת התמיכות לרבעון הראשון, בהתאם לנספח המצורף כנספח 1. הנספח מתייחס לשנה שלמה. האישור הוא לרבעון. כלומר כל הסכומים יחולקו ב-4.
3. התשלום לעמותת מועדון השייט הפועל זבולון לא יועבר בפועל עד להסדרת המחלוקת המשפטית, מאותם הנימוקים של שנה שעברה.

		
עו"ד כנרת הדר יועמ"ש העירייה	יניב אשור מנכ"ל העירייה	ראובן ויצמן גזבר העירייה

S:\m9\archiv\lm\mb\56\56493.DOC



<u>תוצאה תבחינים</u>	<u>עמותה</u>
1,711,065	עמותת כדורגל 2000 הפועל עכו
560,393	הפועל עכו כדורסל
153,063	אחי עכו
88,479	עמותת מועדון השייט הפועל זבולון עכו
147,000	עמותת הטניס
2,660,000	סה"כ

ג' בניסן תשפ"ד
11 אפריל 2024

לכבוד
חברי מועצת העיר
כ א נ

הנדון: מינוי נציגי הרשות המקומית ברשות ניקוז ונחלים גליל מערבי

סעיף 4 לצו הניקוז וההגנה מפני שטפונות (הקמת רשויות ניקוז), תש"ך-1960 (להלן; "הצו") קובע כדלקמן:
"כל רשות מקומית המיוצגת ברשות תבחר את נציגיה מבין חברי מועצתה, או מבין עובדיה, או תמנה נציג אחר שלדעת מועצתה עשוי לייצג עניינה ברשות. לא בחרה רשות מקומית נציגה כאמור תוך 30 יום מפניית שר החקלאות (להלן - השר) אליה רשאי הוא למנות נציגה מבין חברי מועצתה או עובדיה".

בהתאם להוראת הצו, אמליץ בפני מועצת העיר למנות את גזבר העירייה - ראובן ויצמן ואת מהנדסת העיר - רות רוטנשטרייך כנציגי העירייה ברשות ניקוז ונחלים גליל מערבי.

בברכה,
עמיחי בן שלוש
ראש העיר עכו



נספח 13 (א')

שם : איתמר סונינו - ת.ז. 040759573
מצב משפחתי : נשוי+4
כתובת משרד - רחוב החרושת 2 עכו
טלפון : 077-4200643 נייד : 050-6817738
דואר אלקטרוני - itamar@sonino.co.il

השכלה :

2005-2009 – תואר ראשון במשפטים L.L.B המרכז האקדמי למשפט ועסקים (4 שנות לימוד).
סיימתי את לימודי כמציין תואר- כמו כן, בשנות הלימוד ב' ו-ג' הייתי מצטיין דיקן.
במהלך לימודי כיהנתי כסגן יושב ראש אגודת הסטודנטים - במסגרת תפקידי פעלתי למען
הסטודנטים במגוון נושאים:
* אחראי למתן תמיכה וייצוג סטודנטים מול צוות ההוראה וצוות ההנהלה.
* יזמתי והקמתי קבוצות לימוד ודיון לסטודנטים והכנתם לקראת כתיבת עבודות ולקראת
מבחנים, ליווי והדרכת קבוצות לימוד.
* הכנתי ופרסמתי חוברות עזר רבות לסטודנטים מכל שנות הלימוד.
* תפקדתי כמקשר בין המרצים וההנהלה לבין הסטודנטים בכל הקשור לעבודות, מבחנים, בעיות
פרטניות וכלליות.

ניסיון תעסוקתי :

2009-עד היום - עורך דין עצמאי בתחום האזרחי- חוזים, נזיקין, דיני עבודה, פשיטות רגל, לשון
הרע, סכסוכים אזרחיים. משרדי מייצג בין היתר מס' חברות ומכללות וכן מעניק שירותי ייעוץ
משפטי.

החל משנת 2018 - חבר מועצת העיר עכו, חבר ועדה לתכנון ובניה, חבר ועדת מכרזים, חבר ועדת
כספים יו"ר ועדת צעירים ונוער.

2010-2019 - מרצה במכללת אינטלקט אקדמון בקורסים משפטיים מגוונים- עם דגש על דיני
עבודה ומשפט חוקתי.

2010-2012 מרצה באוניברסיטת חיפה בחוג ללימודי חוץ.

2012-2015 מרצה לבוגרי אוניברסיטאות מחו"ל ועולים חדשים בקורס דיני ישראל והכנה
לבחינות הלשכה.

2008-2009 - מתמחה במשרד עו"ד לביא אפרת ושות', אצל המאמנת עו"ד נעמי לביא. במסגרת
התמחותי עסקתי בניהול וליווי תיקים רבים, כתיבת כתבי בי-דין שונים, חוות דעת משפטיות
ומכתבים לגופים שונים.

שירות צבאי :

2000-2003 - שירתתי כלוחם בחיל המודיעין – ביחידה מיוחדת לסימון מטרות.
לקראת סוף השירות תפקדתי כע. קצין קישור של חטיבת גולני- התפקיד כלל אחריות
אדמינסטרטיבית על גיוס החטיבה בתרגילים שונים. פיקוד ישיר על צוות של כחמישה חיילים.
עמידה בתנאי לחץ של תרגילים וביקורות. יש לציין שבמהלך שירותי קיבלתי תעודת הצטיינות
מטעם מפקד האוגדה, כמו כן עמדנו בביקורות צבאיות בהצטיינות.

שפות :

עברית שפת אם, אנגלית שליטה מלאה.



מדינת ישראל משרד הפנים	דولة اسرائيل وزارة الداخلية	ספח לתעודת זהות ملحق لبطاقة الهوية	מדינת ישראל משרד הפנים	دولة اسرائيل وزارة الداخلية	ספח לתעודת זהות ملحق لبطاقة الهوية
040759573	040759573	040759573	040759573	040759573	040759573
סונינו	סונינו	סונינו	סונינו	סונינו	סונינו
איתמר	איתמר	איתמר	איתמר	איתמר	איתמר
התרשיש	התרשיש	התרשיש	התרשיש	התרשיש	התרשיש
14 א	14 א	14 א	14 א	14 א	14 א
עכו	עכו	עכו	עכו	עכו	עכו
22.07.2020	22.07.2020	22.07.2020	22.07.2020	22.07.2020	22.07.2020
א' באב התש"ף	א' באב התש"ף	א' באב התש"ף	א' באב התש"ף	א' באב התש"ף	א' באב התש"ף
ילד/ילדה	ילד/ילדה	ילד/ילדה	ילד/ילדה	ילד/ילדה	ילד/ילדה
ולד/בת	ולד/בת	ולד/בת	ולד/בת	ולד/בת	ולד/בת
סונינו	סונינו	סונינו	סונינו	סונינו	סונינו
ליאם שירה	ליאם שירה	ליאם שירה	ליאם שירה	ליאם שירה	ליאם שירה
נקבה	נקבה	נקבה	נקבה	נקבה	נקבה
24.02.2008	24.02.2008	24.02.2008	24.02.2008	24.02.2008	24.02.2008
י"ח באדר א' התש"ח	י"ח באדר א' התש"ח	י"ח באדר א' התש"ח	י"ח באדר א' התש"ח	י"ח באדר א' התש"ח	י"ח באדר א' התש"ח
המעמד: אזרחות ישראלית	המעמד: אזרחות ישראלית	המעמד: אזרחות ישראלית	המעמד: אזרחות ישראלית	המעמד: אזרחות ישראלית	המעמד: אזרחות ישראלית
040759573	040759573	040759573	040759573	040759573	040759573
סונינו	סונינו	סונינו	סונינו	סונינו	סונינו
נועה	נועה	נועה	נועה	נועה	נועה
נקבה	נקבה	נקבה	נקבה	נקבה	נקבה
12.03.2012	12.03.2012	12.03.2012	12.03.2012	12.03.2012	12.03.2012
י"ט באדר התשע"ב	י"ט באדר התשע"ב	י"ט באדר התשע"ב	י"ט באדר התשע"ב	י"ט באדר התשע"ב	י"ט באדר התשע"ב
המעמד: אזרחות ישראלית	המעמד: אזרחות ישראלית	המעמד: אזרחות ישראלית	המעמד: אזרחות ישראלית	המעמד: אזרחות ישראלית	המעמד: אזרחות ישראלית
040759573	040759573	040759573	040759573	040759573	040759573
סונינו	סונינו	סונינו	סונינו	סונינו	סונינו
לביא	לביא	לביא	לביא	לביא	לביא
זכר	זכר	זכר	זכר	זכר	זכר
14.03.2020	14.03.2020	14.03.2020	14.03.2020	14.03.2020	14.03.2020
י"ט באדר התש"ף	י"ט באדר התש"ף	י"ט באדר התש"ף	י"ט באדר התש"ף	י"ט באדר התש"ף	י"ט באדר התש"ף
המעמד: אזרחות ישראלית	המעמד: אזרחות ישראלית	המעמד: אזרחות ישראלית	המעמד: אזרחות ישראלית	המעמד: אזרחות ישראלית	המעמד: אזרחות ישראלית



מתכבד להעניק

למר **איתמר סונינו**

ת.ז: 40759573

תואר

בוגר במשפטים LL.B.

לאחר שסיים לימודיו ועמד בכל הדרישות האקדמיות

בהצטיינות

ולראיה באלו על החתום

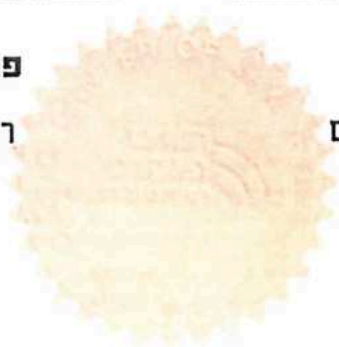
רחת-גן, אי' סיוון, תשס"ט (24/05/2009)

פרופ' פנחס שיפמן

ראש המרכז האקדמי

ד"ר עומר דקל

דיקן ביה"ס למשפטים



אלפלס נתנאל

ש. לידה: 1986 / מצב משפחתי: נשוי + 5 / נייד: 0542088889 / מייל: n0542088889@gmail.com

תמצית

הנני בעל ניסיון רב בתכנון, ארגון, ניהול והובלת צוותים. בעל תקשורת בינאישית מצוינת. תפקידי הקודמים דרשו ממני לעמוד בלחצים של זמן ותקציב, מתן מענה מהיר למספר גורמים בחברה, אחריות רבה, ביצוע משימות על הצד הטוב ביותר, תכנון אסטרטגיה ותוכנית פעולה ועמידה ביעדים והישגים גבוהים. מכוון להצליח ומסור למקום העבודה.

השכלה:

2004 – 2006: ישיבה גבוהה אור נהריה, לימודים תורניים.
2000 – 2004: תיכון אמית כרמיאל במגמת מדעי הסביבה, סיימתי את לימודי בהצלחה עם תעודת בגרות מלאה.
2021-2022: לימודי תואר ראשון המסלול חינוך וחברה התמחות נוער בסיכון בקריה האקדמית אונו.
2022: קורס מנהל שלטון מקומי בפסגות חינוך.
2022: קורס דירקטורים בפסגות חינוך.

ניסיון תעסוקתי:

2023 - כיום: ממונה המועצה הדתית כרמיאל

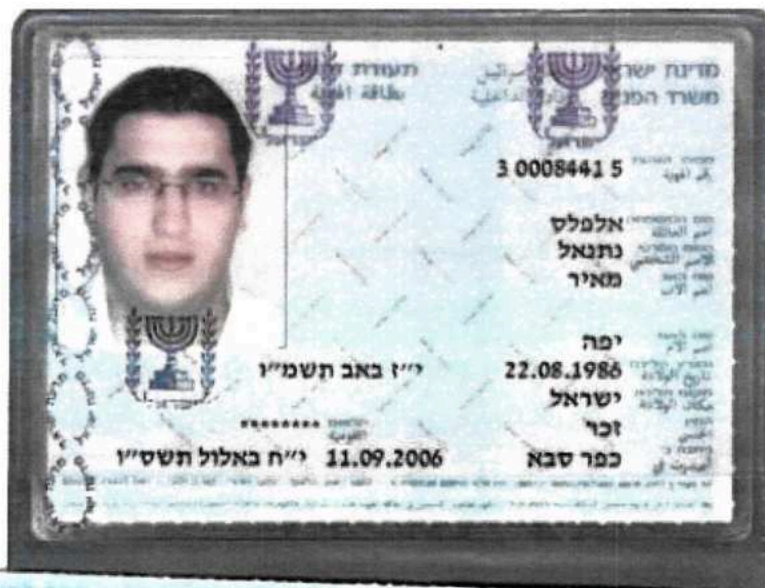
2018 - 2023: מנהל רשת מקור הבשר גלאט דבאח.

- ניהול צוות של כ- 50 עובדים במגוון מחלקות בחברה.
 - קליטה של עובדים חדשים בחברה וביצוע ראיונות עבודה.
 - ניהול מו"מ מול ספקים המשווקים מוצרים לסניפי הרשת, בהיקפים של מליוני שקלים.
 - ניהול מחזור כספים של עשרות מליוני שקלים.
 - אחריות על מלאים והזמנות בסניפי הרשת.
 - מנהל סניף ברשת מקור הבשר גלאט ומשגיח כשרות, בתחילת דרכה של החברה שאותה אני מנהל כיום.
- 2013 - כיום: חבר מועצת העיר עכו.
- חבר בוועדה לתכנון ובניה: במסגרת חברותי השתתפתי בדיונים ואף קבלתי החלטות רבות ובניהם פינוי בינוי, תמ"א 38, התרי בניה למגוון פרויקטים.
- חבר בוועדות ניהול העיר:
- כספים, ביקורת, חינוך, מכרזים, קליטה ותחבורה.
- השתתפות בישיבות מועצת העיר במגוון נושאים חשובים לעתידה של העיר.
- 2010 - 2018: משגיח כשרות בחברת "זבחי צדק".
- 2008 – 2010: מרכז המזון סניף כרמיאל - מנהל מחלקה בחברה, הובלתי צוות עובדים במחלקה, ניהול מו"מ מול החברות הגדולות במשק, ניהול תקציב הזמנות.

שרות צבאי:

2011 - 2013: גיבוש קבוצות למידה מחוץ למסגרת הבית – ספרית, משרד המדע והטכנולוגיה.

יישומי מחשב: שליטה בתוכנת comax ניהול מלאי והזמנות.



3 0008441 5	אלפלס נתנאל נפתלי 8 עכו 02.11.2020 ט"ו בחשון התשפ"א	3 0008441 5	אלפלס נתנאל נפתלי 8 עכו 02.11.2020 ט"ו בחשון התשפ"א
3 0116718 5	נשוי אלפלס בת אל	2455600	
3 0008441 5	אלפלס מיכאל חי זכר 20.11.2013 י"ז בכסלו התשע"ד ומעמד: אזרחות ישראלית	3 0008441 5	אלפלס הדס נקבה 07.11.2010 ל' בחשון התשע"א ומעמד: אזרחות ישראלית
2 2236737 7	זכר 08.11.2018 א' בכסלו התשע"ט ומעמד: אזרחות ישראלית	3 3480821 9	אלפלס שירה נקבה 01.02.2015 י"ב בשבט התשע"ה ומעמד: אזרחות ישראלית
3 0008441 5	אלפלס אדל נקבה 08.11.2018 א' בכסלו התשע"ט ומעמד: אזרחות ישראלית	3 0008441 5	אלפלס שרה נקבה 17.11.2019 י"ט בחשון התש"ף ומעמד: אזרחות ישראלית
3 4473721 8	נקבה 17.11.2019 י"ט בחשון התש"ף ומעמד: אזרחות ישראלית	3 4023705 6	
		3 0008441 5	אלפלס שרה נקבה 17.11.2019 י"ט בחשון התש"ף ומעמד: אזרחות ישראלית
		2 2683830 8	

04/01/2023

אישור על זכאות לתואר

הרינו לאשר כי אלפלט נתנאל, ת"ז 300084415,
למד בפקולטה ל-B.A. בחינוך וחברה של הקריה האקדמית אונו.
הלימודים נערכו בין השנים תשפ"א - תשפ"ב.
הנ"ל סיים את כל חובותיו האקדמיים וזכאי לתואר "בוגר"
בתואר ראשון (B.A) בחינוך וחברה, בהתמחות ילדים ונוער בסיכון אשר יוענק לו בטקס חלוקת
התארים הבא.

הנ"ל זכאי לתואר החל מ- 29/12/2022.

בברכה,
מאיה האוזר, עו"ד
ראש מנהל סטודנטים



300084415-790591-344139-814000

נספח 13 (ג')

קורות חיים

ח'דר טואלבה-מהנדס מים וביו

פרטים אישיים:

שם: ח'דר טואלבה

תאריך לידה: 08/12/1975

מצב משפחתי: נשוי+2

כתובת: דוד נוי 41 דירה מס' 5, עכו, מיקוד 2430402

נייד: 0528-587286

טל: 077-5123263

דוא"ל: khader10@gmail.com

השכלה:

1997-2001:

"הפקולטה להנדסה חקלאית" – הטכניון
מגמת לימוד (1) מים וקרקע (2) סביבה

בוגר במדעי הנדסה B.Sc. לתואר ראשון

1994-1996:

"ביה"ס הארצי להנדסאים" – הטכניון

במגמת הנדסת בניה (הנדסה אזרחית)

בעל זכאות לדיפלומת הנדסאי בניין.

קורסי לימוד נוספים:

שנת 2013:

קורס מתכנני מערכות ספרינקלרים לכבוי אש עפ"י תקן 1596

עיסוקים:

2001-2021: מ.רוזנטל מהנדסים בע"מ-תכנון ויעוץ הנדסי –פארק תעשיות בר לב (מהנדס שכיר)

2010-2023: ח'דר טואלבה - הנדסה אזרחית וסביבתית (מהנדס עצמאי)

במסגרת העבודות במשרד תכננתי מגוון רחב של מערכות תשתית של מים, ביוב, בתחום העירוני והכפרי, העבודות כוללות הכנת תוכניות כלליות, נספחי לתב"עות, הכנת תכניות מפורטות, הכנת מפרטים טכניים, הכנת אומדנים ופיקור עליון על עבודות קבלניות. תכנון מערכות מים וביוב בפרויקטים של תחבורה ציבורית ובמסגרת פרויקטים שנת"י/חוצה ישראל/ נת"ע ברשימת הפרויקטים ניתן למצוא:

נת"י:

- תכנון מערכות מים וביוב כביש 9 באורך 10 ק"מ

- תכנון מערכות מים וביוב כביש 65 קטע קדרים-מסד באורך 11.5 ק"מ

- תכנון מערכות מים וביוב כביש 65 קטע מסד-גולני באורך 9.5 ק"מ

- תכנון מערכות מים וביוב כביש 38 באורך 9.8 ק"מ

- תכנון מערכות מים וביוב כביש 531
באורך 9.5 ק"מ

- תכנון מערכות מים וביוב כביש 561
באורך 3.0 ק"מ

- תכנון מערכות מים וביוב תוספת נר"ת כביש 444
באורך 4.0 ק"מ

- תכנון מערכות מים וביוב תוספת נת"צ כביש 471
באורך 5.0 ק"מ

- תכנון מערכות מים וביוב
רק"ל חיפה-נצרת
מקטע לב המפרץ – כפר ביר אל-מכסור

חוצה ישראל :

- תכנון מערכות מים וביוב רק"ל הקו הסגול
מקטע צומת הטייסים -מחלף מסובים

נת"ע :

- תכנון מערכות מים וביוב רק"ל הקו הירוק
מקטע פנחס רוזן

- תכנון מע' מים וביוב חניון 28 נתב"ג
- תכנון מע' מים וביוב חניון 29 נתב"ג
- תכנון מע' מים וביוב בחניון טרמיל 4 (חניון ראש הממשלה)
- תכנון מע' מים וביוב מסוף בגין (מסוף טאבה)

רשות שדות התעופה :

- תכנון מע' מים וביוב בשכונות הרחבה .
(מ.א. :גולן,מרום הגליל.גליל עליון,מעלה יוסף)
שכונת פרדס וחסכון – רמת ישי
שכונת צפונית מגיד אל כרום – 540 יח"ד

משרד הבינוי והשיכון :

- תכנון מערכות מים , ביוב
(מסוף כימיקלים,רציף מערבי,אולם נוסעים)

נמל חיפה :

-תכנון מערכות מים(שטח מכולות 95 דונם , וקישון מזרח)

חברת נמלי ישראל :

- תכנון מע' ביוב בשכונות מגורים
- תכנון תחנות שאיבה לביוב
- תכנון קווים מאספים לביוב
- תכנון קוי סניקה לביוב

קולחי משגב, קולחי גולן, קולחי הגלבוע:
קולחי גליל עליון,מי עכו ,תאגיד מיאהקום

- תכנון מאגר קולחים – דינור
- תכנון מערכי השבה להשקייה בקולחים.

מי גולן :

-תכנון הסדרות תעלות ניקוז ונחלים .
- הכנת תוכניות אב לניקוז בכפר כאבול /שפרעם .

רשות ניקוז ונחלים גליל מערבי,רשות ניקוז כנרת :

מ.א. מעלה יוסף:

- הכנת תוכניות אב למים ליישובי המועצה.
- הכנת תוכניות אב לביוב ליישובי המועצה.

עיריית כרמיאל:

- הכנת תוכניות מים וביוב ואינסטלציה: ביי"ס אורות, ביי"ס עמיחי, גני ילדים 10+11, מתנ"ס גבעת רם, חדר טהרה-בית עלמין.

פרויקטים בחו"ל:

- תכנון מע' מים וביוב בשכונות חדשות בניגריה ואנגולה

עבודות שונות :

- הכנת נספחי מים וביוב שכונת מטע זיתים רמלה 1200 יח"ד

מערכות אינסטלציה :

- הכנת תכניות מערכות אינסטלציה לבית ספר מקב"ת – כפר יונה 36 כיתות.
- הכנת תכניות מערכות אינסטלציה לבית ספר ירכא – 36 כיתות.
- הכנת תכניות מערכות אינסטלציה לבית ספר חופים חדרה – 24 כיתות.
- הכנת תכניות מערכות אינסטלציה למרכז הוליסטי חדרה
- הכנת תכניות מערכות אינסטלציה לגני ילדים אבן יהודה – 3 כיתות.
- הכנת תכניות מערכות אינסטלציה לבית ספר ראש העין – 24 כיתות.
- הכנת תכניות מערכות אינסטלציה לבית ספר משעולים-עתלית – 24 כיתות.
- הכנת תכניות מערכות אינסטלציה לבתי מגורים / וילות עד 4 קומות .

מחשבים:

- AutoCad** - שרטוט בעזרת מחשב
- CivilCad** - לתכנון מערכות קווי מים, ניקוז, וביוב בהתאם לנתוני קרקע קיימים ו/או מתוכננים
- בנארית** – לכתבי כמויות, עבודות עפר, וחשבונות.
- WaterCad** - לתכנון מע' מים, **SewerCad** - לתכנון מע' ביוב
- Tatuk GIS** – תוכנת GIS מפות, תצ"אות, רסטרס וכיוצ"ב.

תעודת זהות
بطاقة هوية
מדינת ישראל
دولة اسرائيل
משרד הפנים
وزارة الداخلية

שם המשפחה / اسم العائلة: **טואלבה**
 השם הפרטי / الاسم الشخصي: **ח'דר**
 תאריך הלידה / تاريخ الميلاد: **08.12.1975**
 תאריך הנפקה / تاريخ الاصدار: **4.10.2023**
 י"ט בתשרי התשפ"ד
 בחוקר עד סגור המעגל
 י"ז באלול התשצ"ג
 11.09.2033

מספר זהות / رقم الهوية: **0 2996502 7**
 2996502 7

מדינת ישראל **משרד הפנים** **מספר זהות** **0 2996502 7**
מדינת ישראל **משרד הפנים** **מספר זהות** **0 2996502 7**
מדינת ישראל **משרד הפנים** **מספר זהות** **0 2996502 7**

0 2996502 7

מספר זהות

שם המשפחה
 שם הפרטי
 תאריך הלידה
 תאריך הנפקה
 י"ט בתשרי התשפ"ד

נשוי

0 3117181 2

טואלבה

נאדיה

0 2996502 7

מספר זהות

טואלבה

שם הפרטי

ח'דר

דוד נוי

41

עכו

11.09.2023 כ"ה באלול התשפ"ג

0 2996502 7

מספר זהות

ילד/ילדה

טואלבה

מחמוד

2 1773216 3

מספר זהות

זכר

31.07.2008 כ"ח בתמוז התשס"ח

המעמד: אזרחות ישראלית

0 2996502 7

מספר זהות

ילד/ילדה

טואלבה

לארין

נקבה

22.12.2004 י' בטבת התשס"ה

ילד/ילדה

ילד/ילדה

ילד/ילדה

ילד/ילדה



TECHNION

ISRAEL INSTITUTE OF TECHNOLOGY

This is to certify that

Khader Tawalbi

having successfully undertaken and completed
the prescribed course of study fulfilled all the
requirements and passed the appropriate
examinations in accordance with the statutes
and regulations of the Technion
is awarded the degree of

**Bachelor of Science
in Agricultural Engineering**

in the month of May 2001
with all the rights and privileges pertaining thereto

Amos Lapidot

President of the Technion

Yoram Amichai

⁻⁵⁻
Dean Faculty of Agricultural Engineering



הטכניון

מכון טכנולוגי לישראל

זאת לתעודה כי

ח'דר טואלבה

שנה וסיים לימודיו כחוק מילא חובותיו כתקן

ועמד בבחינות כהלכה

בהתאם לחוקה ולתקנות של הטכניון

ועל יסוד הישגיו מוענק לו התואר

מוסמך למדעים

בהנדסה חקלאית

בחודש אייר תשס"א

על כל הזכויות שמקנה תואר זה

ד"ר אברהם ארנון, דיקן הפקולטה להנדסה חקלאית

ד"ר אברהם ארנון, נשיא הטכניון



מדינת ישראל



סירקו לאימות

משרד העבודה
אגף בכיר אסדרת עיסוקים



רישיון מהנדס/ת / אדריכל/ית

בהתאם לחוק המהנדסים והאדריכלים התשי"ח - 1958 (סעיף 11) ניתן בזה רישיון

ענף **הנדסה חקלאית** מדור **מים, קרקע וסביבה**

שם **טואלבה ח'דר** מספר ת"ז **029965027**

מספר רישיון **112703** בתוקף עד **31/03/2025**

משרד הכלכלה והתעשייה - זרוע העבודה, אגף בכיר לאסדרת עיסוקים - רישום ורישוי מהנדסים ואדריכלים, רח' בנק ישראל 5 ת"ד 39255 ירושלים 9103102 | www.go.gov.il/pro-licensure

חוק המהנדסים והאדריכלים התשי"ח - 1958

לא ישא אדם את התואר "מהנדס רשוי" או "אדריכל רשוי" או תואר דומה לאלה עד כדי להטעות, ולא יתחזה אדם כמהנדס רשוי או כאדריכל רשוי אלא אם ניתן לו רישיון כאמור.

ייחוד התואר:
(סעיף 11 (ד) בחוק)

השר רשאי, לאחר התייעצות עם הוועדה המשותפת כמשמעותה בסעיף 21 לחוק ההנדסאים והטכנאים המוסמכים, התשע"ג-2012, ובאישור ועדת העבודה הרווחה והבריאות של הכנסת, לייחד בתקנות פעולות למהנדס רשוי או לאדריכל רשוי; משיוחדה פעולה כך, לא יבצענה אדם אלא אם הוא בעל רישיון לפי סעיף 11.

ייחוד פעולות:
(סעיף 12 בחוק)

רישיון זה הינו אישי ואינו ניתן להעברה.

רשם המהנדסים והאדריכלים

חידוש רישיון זה אושר על ידי שרת הכלכלה והתעשייה

תעודת רישום

בפנקס המהנדסים והאדריכלים

וזאת לעדות כי

מר(ת) _____ טואלבה ח'דר ת.ז. 029965027

נרשם(ה) בפנקס המהנדסים והאדריכלים

כמדור(ים) _____ להנדסה חקלאית

במסלול מים, קרקע וסביבה

בהתאם לחוק המהנדסים והאדריכלים חשי"ח-1958

נתנה בחתימת ידי

היום הזה כ"א _____ לחדש סיון _____ לשנה התשס"א 12/06/2001

מס תעודה 00112703

מהנדס מונל אברהם

רשם המהנדסים והאדריכלים
כשם שר העבודה והרווחה

נספח 13 (ד')

קו"ח - כפיר דהן

kfird11@gmail.com

מהנדס B.Sc מהטכניון, נייד 052-8806072

- בקיאות וניסיון בתכנון, פיתוח, העברה מפיתוח לייצור, הנדסת מערכת ובקרת תהליכים ברצפת הייצור.
- ניסיון עשיר בתכן מכני, זיווד אלקטרוני ואלקטרומכאני. עבודה עם חומרים שונים - מתכת, פח, פלסטיק ועוד.
- תכנון ותיקון תבניות, מתקנים ובניית מודלים, קריאת שרטוטים, שליטה מוחלטת בתוכנות תיב"ם.
- ידע וניסיון רב באבטחה, בקרה והנדסת איכות. ניתוחי תהליכי ייצור ונתונים, הובלת נושא תחקירים ועוד.
- יכולת הפעלת קבלני משנה בארץ ובחו"ל, עבודה מול ספקים, סוכנים ולקוחות בינ"ל (אנגלית ברמה גבוהה מאוד).
- בקיאות בדרישות ותקני האיכות בתחום התעופה, המכשור והשוק הרפואי ISO9001, ISO13485, AS9100.

השכלה:

- 2022 - 2019 : תעודת הוראה בתחום המדעים. "אורט בראודה - המכללה האקדמית להנדסה"
- 2016 - 2014 : תואר שני M.Sc. בהנדסת מערכות. "אורט בראודה - המכללה האקדמית להנדסה"
- 2011 - 2006 : תואר ראשון B.Sc בהנדסת מכונות. התמחות בתיב"מ. "הטכניון - מכון הסטודנטים לישראל".

העשרה מקצועית: Solid works Sheet Metal, Solid works Advanced Assembly, Solid works Advanced Topics, Solid works Weldments, Unigraphics, AutoCad, הבטחת איכות - קורס פנים רפא"ל.

ניסיון תעסוקתי:

- 2021- כיום: מהנדס ייצור ומוביל פרויקטים - מחלקת מקורות אנרגיה. שטח שיר"ם. חטיבת מנור - רפא"ל.
- תכנון ושיפור מתקנים ומכלולים בקו הייצור (Solid Works).
- מתן תמיכה ובקרה הנדסית לקבלני המשנה.
- הובלת פרויקטים הנדסיים ותהליכיים, תמחור, ניהול הנדסי, לוגיסטי, רכש, ותקציב. בקרת תהליך.
- שיפור ואפיון תהליכי ייצור ומתקנים. תכן חלקים ומאריזים, חלקי פח, הזרקות פלסטיק, הדפסת תלת מימד.
- שיפור והתייעלות בהיבטי איכות (SPC), הוראות שינוי, חקרי כשל, ביצוע פעולת תיקון ומתקנת (CAPA).
- בקרת תצורה, שיפור ואפיון תהליכי ייצור, העברה מפיתוח לייצור, ביצוע תהליכי FAI עבור מוצרי ספקים.

- 2023- כיום: מרצה להנדסת מכונות - מכללת אורט בראודה כרמיאל + מכללת נוף הגליל.
- מרצה במסגרת הכשרת אוכלוסייה חרדית לשטח טכנולוגיות מתכת וחימוש- פרויקט ייעודי מטעם רפא"ל.
- מרצה לקורסי שרטוט, הנדסת חומרים, עיבוד שבבי, הנדסת איכות, חזקת חומרים ועוד. הכשרה למבחני מה"ט.

2021-2019 : מהנדס ייצור - cardiac implant חברת סטארט אפ בתחום הקרדיולוגי.

- פיתוח ותכן מכאני, הגדרה ותכנון מתקני עזר לייצור (Solid Works), עדכון ותיעוד שרטוטים.
- הקמת מערכת איכות מפעלית, כתיבת נהלים, תקנים, הוראות עבודה, מפרטי תהליך, בניית עצי מוצר.
- מתן סיוע בפתרון תקלות בקו ייצור, מתן הנחיות הנדסיות, הדרכת עובדים, ייצוב תהליכי ייצור.
- בקרה, שיפור ואפיון תהליכי ייצור, העברה מפיתוח לייצור, ביצוע תהליכי FAI עבור מוצרי ספקים.
- בקרה וניהול תצורה הנדסית ECO, DCO, QA, פתיחת CAPA, Scar, ניהול מסמכים DMR, DHR.

2019-2017 : מהנדס תכן וייצור - SANMINA מערכות רפואיות.

- תכנון ג'יגים ומתקנים לריתוך, עיבוד, קידוח, מתקני דפינה. (SolidWorks). בקיאות ASME y14.5.
- אחראיות על פיתוח וייצוא שרטוטים מכאנים, איתור ופתרון תקלות ברצפת הייצור ומערכות הייצור.
- העברה מפיתוח לייצור-NPI, ביצוע תכן לזיווד, תכן להרכבה, בניית עצי מוצר, כתיבת מפרטים והוראות הרכבה.
- בנייה וניתוב תהליכי ייצור, הטמעת טכנולוגיות חדשות, ניהול תצורה, ניהול שינויים הנדסיים (ECO), הפקת מסמכי ייצור ופרוטוקולים בהתאם לתקנים וסטנדרטים רפואיים, חקירת כשלים, בקרת תהליכים.

2017-2015 : מהנדס מוצר. USR חברה לייצור הנדסה ופיתוח לשוק הרפואי הביטחוני והאסטרטגי.

- הובלה ניהול וליווי פרויקטים החל משלב האפיון הראשוני, דרך כל תהליך הפיתוח ועד לשחרור סדרתי.
- תמיכה טכנולוגית במוצרים קיימים וליווי תהליך העברה מפיתוח לייצור NPI, הפקת תיעוד ייצור.
- תכנון, אפיון דרישות והטמעת טכנולוגיות ומתקנים חדשים בהתאם לצורכי לקוח ולתקנים.
- ניהול תצורה, בניית עצי מוצר כתיבת פרוטוקולי וולידציה IQ OQ PO כתיבת נהלים ומפרטי ייצור.
- בקרת תהליכים, שיפור וביקורת איכות, ביצוע חקירות כשלים, ניתוח ניהול סקר סיכונים
- בניית שרטוטים ומידול ג'יגים קיימים בקו הייצור (Solidworks). לצורכי וולידציה והטמעה בקו הייצור.

קבוצת מפעלים לייצור להבים למנועי סילון, עבור חברות בינ"ל.

- ניהול פרויקטים הנדסיים ומפעליים כולל ניהול ספקים, חומרים, הכנת לוח זמנים, תקציב.
- בנייה, תכנון ובקרה על תהליכי חישול. תבניות חישול, סימולציות זרימה וחום ועוד (Unigraphics).
- הובלת ניסיונות בייצור, בדיקות מעבדה, חקירת כשלים, וכתובת דוחות באנגלית.
- התמקצעות בטכנולוגיות יצור- חישול, גזירה, חיתוך בלייזר, כרסום, טיפולים תרמיים, שיטות מדידה ועוד.

כלים ויישומים:

- ☑ תוכנות תיב"ם- שליטה מלאה: **Unigraphics ,CNC Cad ,Inventor ,AutoCAD ,Solid Works**.
- ☑ שליטה מלאה בתוכנות ויישומי Office ,MS-Project ,Statistics ,Minitab (CP, CPK, PPK)
- ☑ ERP :Priority ,PLM (Enovia) ,Baan ,SAP ,Agile

שפות: עברית - שפת אם ; אנגלית - רמה גבוהה מאוד (כולל כתיבת דוחות, ניסוח בכתב ובע"פ).

שירות צבאי: שירות סדיר מלא (1999-2002) שריון חטיבה 7 גדוד 75.

תחביבים: פיסול, ציור, עיצוב, יוגה, ריצה.



IN RECOGNITION OF THE COMPLETION OF
ALL ACADEMIC REQUIREMENTS AND
HAVING PASSED ALL COLLEGE EXAMINATIONS

Kfir Dahan

is awarded the degree of

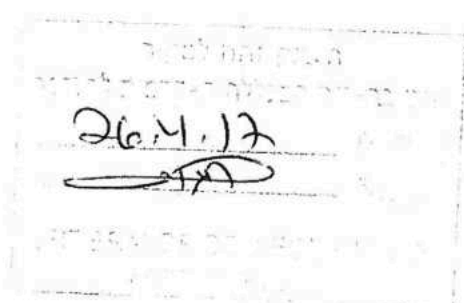
Master of Science (M.Sc.)

In Systems Engineering

IN TESTIMONY WHEREOF THE UNDERSIGNED HAVE SUBSCRIBED
THEIR NAMES AND AFFIXED THE SEAL OF THE COLLEGE

Prof. Shuki Dror
Head of Program

Prof. Arie Maharshak
President



Karmiel Israel 22/08/2016

TECHNION

ISRAEL INSTITUTE OF TECHNOLOGY

הטכניון

מכון טכניון לישראל

This is to certify that

זאת לתעודה כי

Kfir Dahan

כפיר דהן

having successfully undertaken and completed
the prescribed course of study fulfilled all the
requirements and passed the appropriate
examinations in accordance with the statutes
and regulations of the Technion
is awarded the degree of

שנה וסיים לימודיו בחוק מילא חובותיו כחוק
ועמד בבחירות כהלכה
בהתאם לחוקה ולתקנות של הטכניון
ועל יסוד הישגיו מוענק לו התואר

Bachelor of Science
in Mechanical Engineering

מוסמך למדעים
בהנדסת מכונות

in the month of December 2011

בחדש כסלו תשע"ב

with all the rights and privileges pertaining thereto

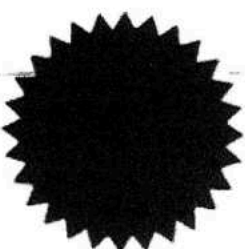
על כל הזכויות שמקנה תואר זה

President of the Technion

Dean, Faculty of Mechanical Engineering

רקור תפקידה לחדש מכונות

נשיא הטכניון





28 אוגוסט 2016
כ"ד אב תשע"ו

זכאות לתואר שני

הרינו מאשרים בזאת כי

דהן כפיר
40491102

השלים את כל חובותיו לתואר "מוסמך במדעים" M.Sc.

בהנדסת מערכות

והינו זכאי לתואר

תאריך זכאות לתואר שני 22/08/2016
התעודה תוענק בטקס חלוקת התעודות הבא
שיתקיים בתאריך 27/04/2017



מדינת ישראל
משרד הכלכלה



אגף רישום
ורישוי עיסוקים
משרד הכלכלה

תעודת רישום

בפנקס המהנדסים והאדריכלים

וזאת לתעודה כי

מר(ת) כפיר דהן ת"ז 040491102

נרשם / נרשמה בפנקס המהנדסים והאדריכלים

בענף הנדסת מכונות

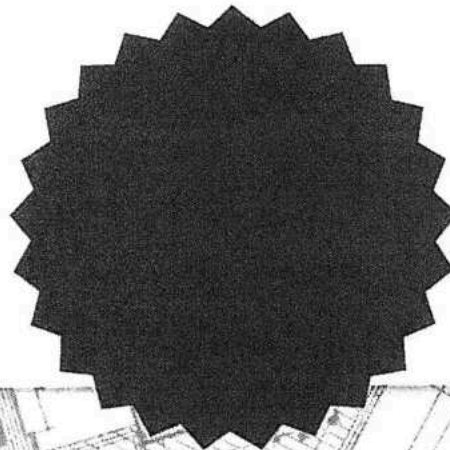
שם המדור מכונות

בהתאם לחוק המהנדסים והאדריכלים התשי"ח - 1958

היום הזה 19 בחודש פברואר בשנה 2015

מס' תעודה 15989474

היחידה לרישום ורישוי
מהנדסים ואדריכלים





א י ש ו ר ג מ ר

לכל מאן דבעי

תז. 040491102

כפיר דהן

הננו מאשרים בזה, כי מר

סיים את חוק לימודיו כסדרם בפקולטה להנדסת מכונות

עמד בבחינות הגמר ובחודש דצמבר 2011 (כסלו תשע"ב) הוענק לו התואר

מוסמך למדעים בהנדסת מכונות

תאריך השלמת הבחינה האחרונה לתואר: 29.11.11



טכניון
עדנה אדלר
מזכיר לימודי הסמכה
מזכיר לימודי הסמכה
TECHNION
ISRAEL INSTITUTE OF TECHNOLOGY
OFFICE OF UNDERGRADUATE STUDIES

חיפה 07.02.12

נספח 14

כ"א אדר ב תשפ"ד
יום ראשון 31 מרץ 2024

לכבוד
חברי מועצת העיר
כאן
ג.א.ג.,

הנדון: ביטול הפקעת מקרקעין גוש 18104, חלקה 136 (בעבר חלקה ארעית 6 בחלקה 57)

בהתאם לסעיף 7(ג) לחוק הרשויות המקומיות (ייעוץ משפטי), תשל"ו – 1975 הנני לחוות דעתי כי אין מניעה לתת הסכמה של העירייה להחלטת הוועדה המקומית מיום 26.11.2013 בדבר ביטול הפקעה, הכל כמפורט להלן:



1. עיריית עכו הינה הבעלים של מקרקעין הידועים כחלקה 57 בגוש 18104 בייעוד שטח לבניין ציבורי (להלן "המקרקעין"), המסומנים בתצלום בצבע סגול



2. ביום 21.7.1994 פורסמה בילקוט פרסומים מס' 4232, עמ' 4315-4316 הודעת הפקעה על המקרקעין ע"פ סעיף 19 לפקודת הקרקעות (רכישה לצורכי ציבור), 1943 (להלן: "ההפקעה").
העתק ילקוט הפרסומים מצורף ומסומן כנספח א'.

3. חברת העובדים השיתופית הכללית בא"י (להלן: "חב' העובדים") הייתה בעלת זכות במקרקעין ובמבנה שנבנה עליהם וזאת מכוח הסכם חכירה שנחתם בינה לבין רשות הפיתוח בשנת 1954.

4. העירייה תפסה חזקה בחלקים מהמקרקעין הידועים כחלקות ארעיות 5/1, 5/2 ו-7 עליהם הוקם התיכון החרדי לבנות "בית יעקב".

5. ביום 26.11.2013 ניתנה החלטה הוועדה המקומית לתכנון ובנייה עכו על ביטול ההפקעה בחלק מן המקרקעין הידועים כחלקה ארעית 6.
החלטת הוועדה המקומית מיום 26.11.13 מצורפת ומסומנת כנספח ב';

תשריט המקרקעין מצורף ומסומן כנספח ג'.

6. ביום 4.9.2014 נחתם בין העירייה לבין חב' העובדים הסכם לתשלום פיצויי הפקעה, בגין הפקעת המקרקעין הידועים כחלקות ארעיות 5/1, 5/2 ו-7 בסך כולל של 513,084 ש. תחשיב הפיצוי לא כלל את חלקה ארעית 6 (להלן: "**הסכם הפיצויים**").

7. בסעיף 5.1 להסכם הפיצויים נקבע כך:

"מוסכם ומובהר בזאת כי העירייה מתחייבת להכין בהקדם ולא יאוחר מ-24 חודשים ממועד חתימת הסכם זה, תצ"ר לצורך חלוקת חלקה 57 לחלקות משנה ולרישום הפרצלציה בלשכת רישום המקרקעין, לרבות ביטול ההפקעה על חלקה ארעית 6. כל עלות כספית ואו אחרת שתחול בגין הכנת התצ"ר ורישום הפרצלציה בלשכת רישום המקרקעין תחול על העירייה".

הסכם הפיצויים מצורף ומסומן כנספח ד'.

8. ב- 10/12/2020 השלימה העירייה את תהליך רישום התוכנית לצורכי רישום (התצ"ר) בהתאם להסכם הפיצויים כך שחלקה 57 חולקה לשלוש חלקות חדשות לפי הפירוט הבא:

8.1 חלקה 136 בגודל של 1,628 מ"ר – נרשמה ע"ש עיריית עכו ומהווה את חלקה ארעית 6 המוחזקת כיום על ידי חב' העובדים (להלן: "**חלקה 136**");

8.2 חלקה 145 בגודל 1,779 מ"ר – נרשמה ע"ש עיריית עכו;

8.3 וחלקה 144 בגודל 1,849 מ"ר – נרשמה ע"ש עיריית עכו.

תשריט החלקות החדשות מאתר Govmap מצורף ומסומן כנספח ה'.

9. במאי 2023 הגישה חברת העובדים תביעה לפסה"ד הצהרתי וצו עשה, בבית המשפט המחוזי כנגד העירייה במסגרת ת"א 73827-05-23, לקיום חיוביה החוזיים של העירייה כלפי חב' העובדים בהתאם לסעיף 5.1 להסכם הפיצויים.

10. ב- 29.2.24 הגיעו העירייה וחב' העובדים להסדר פשרה לפיו יוענקו לעירייה חמישה (5) חודשים על מנת לפעול לביטול ההפקעה על חלקה ארעית 6 (חלקה חדשה 136). היה ולא תבוטל ההפקעה תפעל העירייה לחתימה על חוזה חכירה לתקופה של 49 שנים + 49 שנים נוספות תמורת תשלום דמי חכירה סימליים. **העתק הסדר הפשרה מצורף ומסומן כנספח ו'.**

11. מכיוון שההחלטה אודות ביטול ההפקעה משמעותה ויתור של העירייה על המקרקעין לגביהם מבוטלת ההפקעה, דורשת הפעולה אישור של מועצת העיר ומשרד הפנים, בהתאם להוראת סעיף 188 לפקודת העיריות [נ"ח].

12. לפיכך וכדי להשלים התחייבויות העירייה כלפי חב' העובדים מתבקשת מועצת העיר לאשר את ביטול ההפקעה, כמפורט בחוות דעת זו.

בכבוד רב,

כנרת הדר, עו"ד
יועמ"ש העירייה

S:\m9\archiv\lm\mb\56\56427.DOCX

(רכישה לצרכי ציבור) 1943' (להלן - הפקודה) כי המקרקעין המתוארים בתוספת, אשר ביחס אליהם פורסמה הודעה לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודה בילקוט הפרסומים 4210, התשנ"ד, עמ' 3143, תהיה לקניינה הגמור והמוחלט של עיריית עכו מיום פרסום הודעה זו ברשומות.

תוספת

גוש 18108, ח"ח 77, 19;
גוש 18107, ח"ח 81-98;
גוש 18057, ח"ח 1.

בהתאם למסומן בתשריט.

העתק התשריט מופקד במח' רישוי ובניה בעיריית עכו וכל המעוניין רשאי לעיין בו בשעות העבודה הרגילות.

י"ט בתמוז התשנ"ד (28 ביוני 1994)
(חמ 3-4)

אלי דה-קסטרו

יושב ראש הועדה המקומית
לתכנון ולבניה עכו

² ע"ר 1943, תוס' 1, עמ' 32.

הודעה לפי סעיף 19

לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943' ולפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

בתוקף סמכותה לפי סעיפים 189 ו-190 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, ובהתאם לתכנית 3658/ג, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים 3575, התשמ"ח, עמ' 2988, מצהירה כזה הועדה המקומית לתכנון ולבניה עכו (להלן - הועדה) בהתאם לסעיף 19 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943' (להלן - הפקודה) כי המקרקעין המתוארים בתוספת, אשר ביחס אליהם פורסמה הודעה לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודה בילקוט הפרסומים 4210, התשנ"ד, עמ' 3142, תהיה לקניינה הגמור והמוחלט של עיריית עכו מיום פרסום הודעה זו ברשומות.

תוספת

גוש 18051, ח"ח 1-3, 6-9, 14, 20, 23-24;
גוש 18056, חלקה 6, ח"ח 1, 7, 45, 46;
גוש 18103, חלקה 221, ח"ח 110, 111, 112, 114, 115, 118, 135, 136, 143, 144, 147-154, 162-168, 213-215, 220;
גוש 18104, חלקות 55-58, 60, ח"ח 59, 61;

גוש 18107, חלקות 14, 50, ח"ח 21-23, 26, 42-44, 56-58, 74-77, 80;

גוש 18108, חלקות 45-47, 64, ח"ח 12-14, 17, 18, 21, 37-44, 52-54, 67-73, 86.

בהתאם למסומן בתשריט.

¹ סיח התשכ"ה, עמ' 307.

² ע"ר 1943, תוס' 1, עמ' 32.

4315

תוך חודשיים מיום פרסום הודעה זו ברשומות, הרצאה על זכותו או על טובת ההנאה אשר לו בקרקע האמורה, כעירוף ראיות לחיזוק תביעתו שיכללו את פרטי הרישום - אם ישנו - בפנקסי רישום המקרקעין, והודעה המפרטת לסעיפיהם את הפיצויים שהוא תובע וחייב הסכום הנחבב בכל סעיף וסעיף.

כן נמסרת בזה הודעה, כי הועדה מתכוונת לקנות מיר חזקה בקרקע האמורה, מפני שהיא ררושה כאופן דחוף לצרכי ציבור שלמענם היא עומדת לרכשה, והועדה מורה בזה שכל אדם המחזיק בקרקע האמורה ימסור מיר את החזקה בה.

תוספת

גוש 6381, ח"ח 4, פתח-תקוה, כשטח של 17 מ"ר.

העתק התכנית מופקד במשרדי הועדה בעיריית פתח-תקוה וכל המעוניין בדבר רשאי לעיין בו בשעות העבודה הרגילות.

ב' באב התשנ"ד (10 ביולי 1994)
(חמ 2-3)

גורא לב

יושב ראש הועדה המקומית
לתכנון ולבניה פתח-תקוה

הודעה לפי סעיף 14

לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943'

בתוקף סמכותי לפי סעיף 14 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943' (להלן - הפקודה) מוסרת בזה הועדה המקומית לתכנון ולבניה פתח-תקוה הודעה לענין תכנית מס' פת-1209, כי היא חוזרת כזה מכוונתה להפקיע את השטחים המפורטים בתוספת, שהודעה על רכישתם לצרכי ציבור לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודה פורסמה בילקוט הפרסומים 4212, התשנ"ד, עמ' 3222.

תוספת

קרקע בגוש 6404, ח"ח 78, פתח-תקוה, כשטח של 18 מ"ר.

ב' באב התשנ"ד (10 ביולי 1994)
(חמ 3-3)

גורא לב

יושב ראש הועדה המקומית
לתכנון ולבניה פתח-תקוה

¹ ע"ר 1943, תוס' 1, עמ' 32.

הודעה לפי סעיף 19

לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943' ולפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

בתוקף סמכותה לפי סעיפים 189 ו-190 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, ובהתאם לתכנית 5706/ג, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים 3793, התש"ן, עמ' 3729, מצהירה כזה הועדה המקומית לתכנון ולבניה עכו (להלן - הועדה) בהתאם לסעיף 19 לפקודת הקרקעות

¹ סיח התשכ"ה, עמ' 307.

ילקוט הפרסומים 4232, י"ג באב התשנ"ד, 21.7.1994

תאריך: 09/01/2014
ח' שבט תשע"ד

הועדה המקומית לתכנון ובניה - עיריית עכו

פרוטוקול ישיבת ועדת משנה

ישיבה מספר: 201308 ביום ג' תאריך: 26/11/13 כ"ג כסלו, תשע"ד בשעה 16:00

השתתפו:

חברים:

ואב נוימן	יו"ר ועדת בנין ערים עכו.
גיאמל אדהם	מ"מ יו"ר
הישאם שאמני	חבר
חאתם פארט	חבר

נציגים:

ויקטוריה אליאשקובץ	נציגת משרד הפנים
אלכס פרלין	נציג משרד הבריאות
דוד דחן	יו"ר קהילה נגישה
איתמר יפה	נציגת איגוד ערים איכות הסביבה

סגל:

אדרי ד"ר מיכל טופר	מהנדסת הוועדה
עו"ד איילת השחר מיכאלי	יועצ"מ הוועדה המקומית
לבנת רביץ	אדריכלית העירייה
אלכס צירלין	בודק תכניות
אלישע לוגסי	פקח בניה

נעדרו:

חברים:

אילן פורמן	חבר
עופר כהן	חבר
רפאל לוזון	חבר

נציגים:

חגי גמליאל	נציג משטרת ישראל
ארקדי בזומניק	נציג איגוד ערים כיבוי אש
יואב לרר	נציג רשות העתיקות
הור אבוליל	נציג משרד הבינוי והשיכון
אורית סגיב	נציגת מנהל מקרקעי ישראל
אנה אוסטרובסקי	נציגת משרד התחבורה

סגל:

משרד מבקר העירייה

דברי מהנדסת הוועדה אדרי ד"ר מיכל טופר:

אני אציג את הנושאים וסידורי פעילות של הוועדה. אנחנו נקראים ועדת משנה לתכנון ובניה, מטפלים בבקשות בניה, תכנון ונושאים אחרים שבטמכונה של ועדה לתכנון ובניה וכל חבר ועדה או נציג של גורמי חוץ יכולים להגיש בקשה בכתב להעביר את הדיון בנושא ובמליאת הוועדה המקומית (הרכב כל חברי המועצה).

חברת העובדים

שיתוף העובדים בארץ ישראל בע"מ
570000174
62098 תל-אביב

פרוטוקול זה אושר בישיבת מוסד התכנון מתאריך 02/01/14
פרוטוקול לישיבת ועדת משנה מספר: 201308 בתאריך 26/11/13

אגף רישוי ובניה

החלטה:

*ביטול הפקעה מבני ציבור ברח' לופס/שדליץ:

החלטה: הוועדה מאשרת.

בכבוד רב,

אלכס צירלין

ס/מנהל אגף רישוי ובניה

העתק:

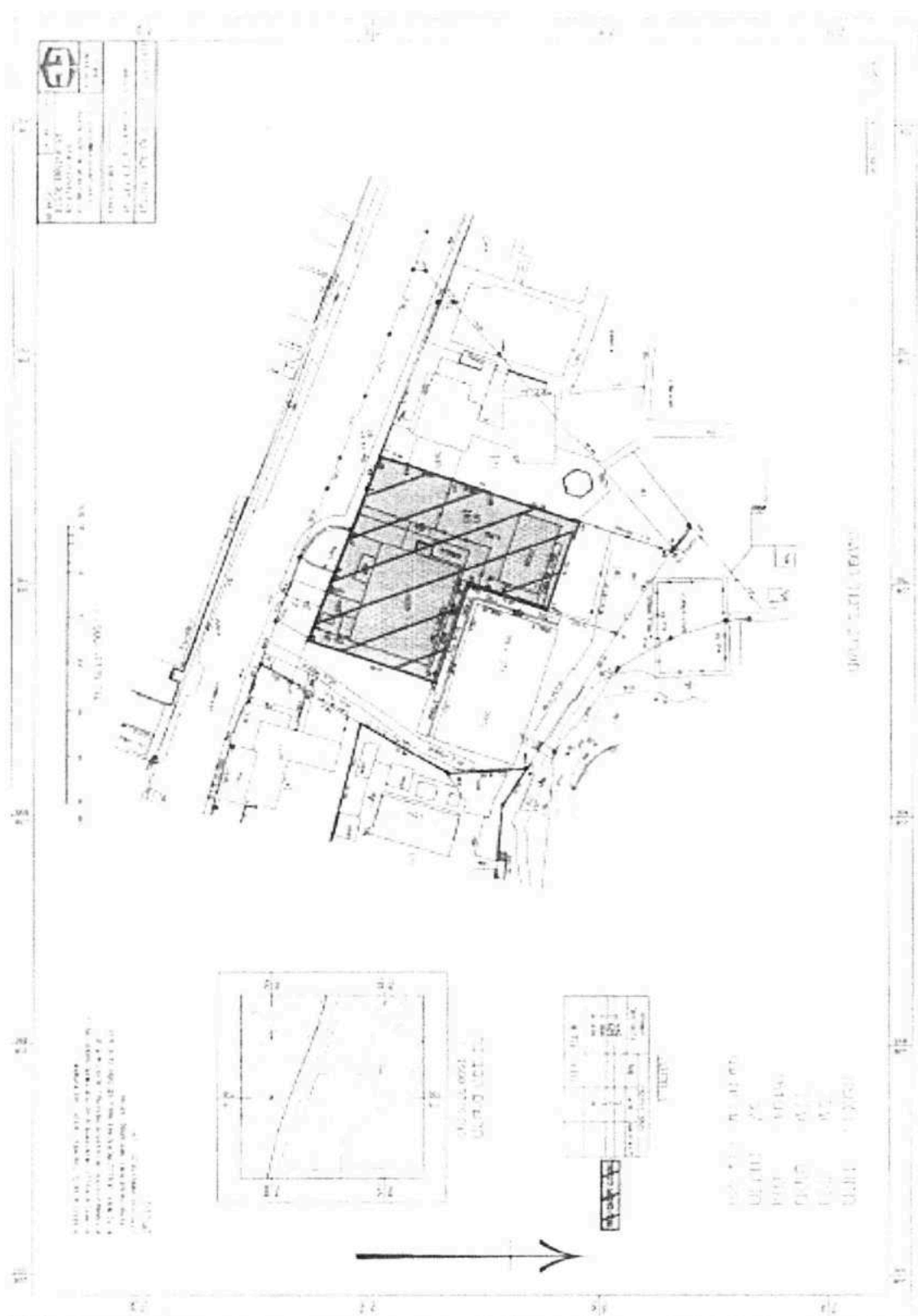
מהנדסת העיר.

עו"ד מיטל רץ רויטקוף-לשכה משפטית.

ג'ר' ויצמן 35 עכו, ת"ד 2007 מיקוד 24100 טל': 04-9956111/2

04-9956035 :oppy

מס' תעודת זהות: 570000174
מס' תעודת זהות: 62098



5873



הסכם לתשלום פיצויי הפקעה

שנערך ונחתם בתל אביב, כיום 4 לחודש 9 שנת 2014

בין:

עיריית עכו

מרמי ויצמן 35 ת.ד. 2007 עכו 24100
באמצעות המורשים והמוסמכים
לחתום ולהתחייב בשמה:

1. ש. יצמן ת.ז. 5713564
2. א. יצמן ת.ז. 27069269

(להלן: "העירייה");

מצד אחד;

לבין:

חברת העובדים השיתופית הכללית בארץ ישראל בע"מ

מרחוב ארלוזורוב 93, תל אביב, 62098
באמצעות המורשים והמוסמכים
לחתום ולהתחייב בשמה:

1. א. יצמן ת.ז. 057240665
2. א. יצמן ת.ז. 053018362

(להלן: "חברת העובדים");

מצד שני;

הואיל:

וחברת העובדים הייתה בעלת זכות החכירה של המקרקעין ברח' שלום לופס בעכו הידועים כחלקה 57 בגוש 18104 (להלן: "המקרקעין" ו/או "הנכס"), וזאת בהתאם להסכם חכירה בינה לבין רשות הפיתוח;

והואיל:

וביום 16.8.1994 נרשם הנכס בלשכת רישום המקרקעין ע"ש עיריית עכו מכוח והפקעה לפי סעיף 19 לפקודת חקרקעות בהתאם לנסח טאבו שהעתיקו מצ"ב כנספח "א" להסכם זה ומהווה חלק בלתי נפרד ממנו;

והואיל:

וביום 26.11.2013 ניתנה החלטת הועדה המקומית לתכנון ובניה עכו על ביטול החפקעה בחלק מן המקרקעין הידועה כחלקה ארעית מס' 6;

תשריט הנכס מצ"ב ומסומן כנספח "ב";

החלטת הועדה על ביטול החפקעה מצ"ב כנספח "ג";

והואיל:

והעירייה תפסה חזקה בחלק מהמקרקעין הידועים כחלקות ארעיות 5/1, 7 ו-5/2 כמפורט בתשריט המצ"ב כנספח "ב" (להלן: "המקרקעין המופקעים");

והואיל:

והצדדים הגיעו להסכמות בדבר גובה הפיצויים המגיעים לחברת העובדים, בכפוף למילוי מלוא חובות והתחייבויות הצדדים במועד כמפורט בהסכם זה והצדדים מעוניינים לחלוק את ההסכמות ביניהם על הכתב כמפורט להלן;

לפיכך הוסכם, הותנה והוצהר בין הצדדים כדלקמן:

1. כללי

1.1. המבוא להסכם זה והנספחים להסכם מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.

1.2. כותרות הסעיפים הינן לצורכי נוחות בלבד ולא תשמשנה לצורך פירוש ההסכם.

חברת העובדים

השיתופית הכללית בארץ ישראל בע"מ
570000174
רח' ארלוזורוב 93, תל-אביב 62098

2. פיצויי ההפקעה

2.1. הצדדים הגיעו להסכמה לפיה סכום פיצויי ההפקעה אשר ישולם לחברת העובדים על ידי העירייה, בגין הפקעת המקרקעין המופקעים יהיה בסך 513,804 ₪ כולל מע"מ (המהווה סך של 435,427 ₪ בתוספת מע"מ) (להלן: "פיצויי הפקעה") אשר ישולמו כמפורט להלן:

2.1.1. סך של 171,268 ₪ ישולם עד ולא יאוחר מיום 18.8.2014. מובחר, כי תשלום זה יפוצל באופן שמתוך סכום זה יופקד סך המהווה שיעור של 7.5% מסכום הפשרה בנאמנות ע"י מושיקו ארו (יועמ"ש חברת העובדים), אשר יהיה אמון מטעם שני הצדדים לתשלום מקדמת מס השבח הקבועה בסעיף 15 לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) תשכ"ג 1963 למנהל מיסוי מקרקעין, וזאת לאחר קבלת סכום העולה על 40% מסה"כ פיצויי ההפקעה. אם תתקבל בקשתה של חברת העובדים לחקטנת תשלום המקדמה בהתאם לאישור מיסוי מקרקעין, היתרה לאחר תשלום המקדמה תועבר לידי חברת העובדים.

2.1.2. סך של 171,268 ₪ ישולם עד ולא יאוחר מיום 18.9.2014.

2.1.3. סך של 171,268 ₪ ישולם עד ולא יאוחר מיום 18.10.2014.

2.2. מוסכם בין הצדדים כי ככל שפיצויי ההפקעה לא ישולמו עד מועד חובת התשלום כמפורט בסעיף 2.1 לעיל, יישאו פיצויי ההפקעה הפרשי ריבית והצמדה בשיעור של 0.5% לחודש ממועד חובת התשלום כאמור לעיל ועד לפירעון המלא בפועל.

3. מיסים ותשלומים

3.1. כל התשלומים השוטפים החלים על המקרקעין המופקעים לרבות המסים, הארנונות, האגרות, היטל השבחה, היטלי פיתוח ויתר ההיטלים למיניהם, העירוניים ו/או הממשלתיים או אחרים מכל מין וסוג שהם החלים על המקרקעין המופקעים יחולו על העירייה וישולמו על ידה החל ממועד תפיסת החזקה על ידי העירייה.

3.2. חברת העובדים מצהירה כי לא ידועים לה כל חובות על המקרקעין המופקעים בגין התשלומים האמורים בסעיף 3.1, וזאת עד למועד תפיסת החזקה ע"י העירייה.

3.3. העירייה מצהירה כי על פי בדיקה שערכה, לא קיימים על המקרקעין המופקעים חובות בגין התשלומים האמורים בסעיף 3.1 לעיל וכי לא תבוא לחברת העובדים ו/או למי מטעמה בכל דרישה ו/או תביעה בעניין זה.

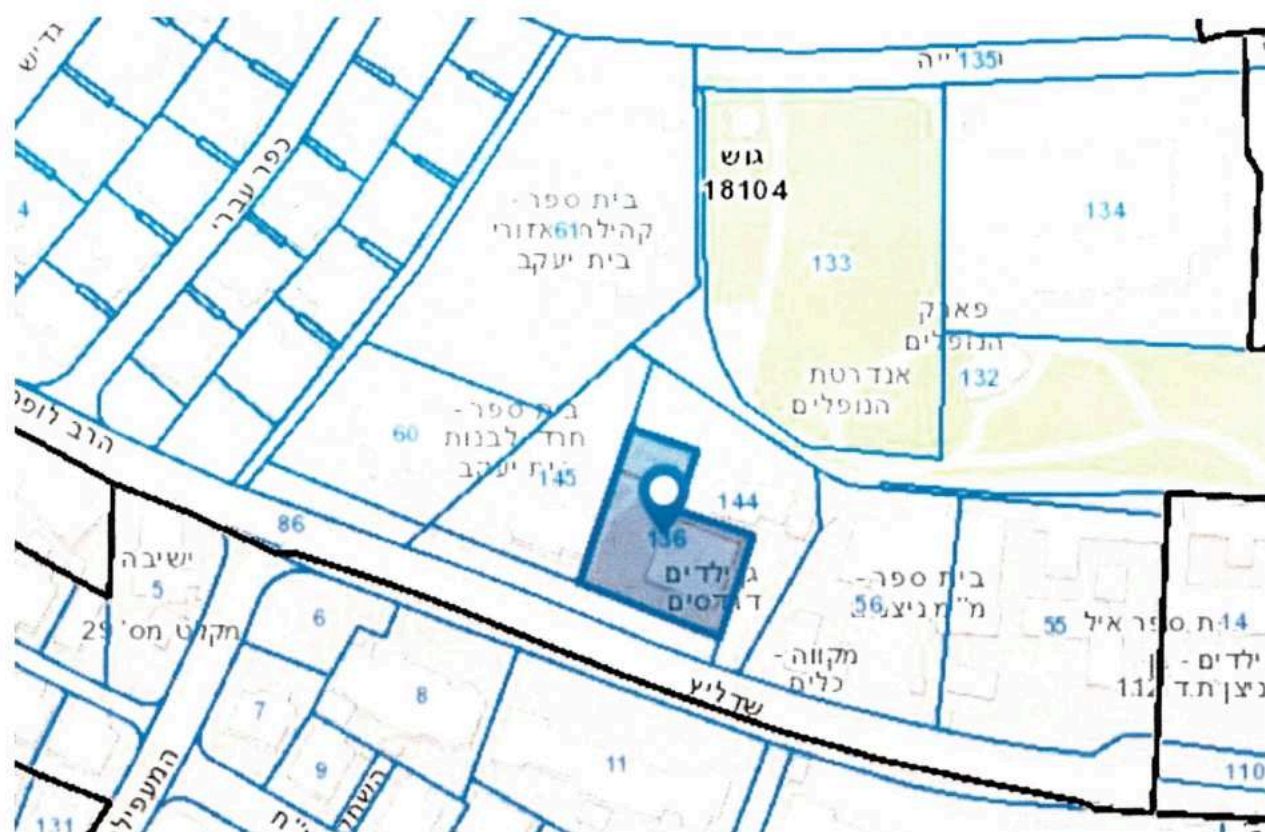
3.4. מס שבח, ככל שיחול בגין הסכם זה, יחול על חברת העובדים וישולם על ידה.

3.5. מס רכישה, ככל שיחול בגין הסכם זה, יחול על העירייה וישולם על ידה.

3.6. כל צד ידווח באופן עצמאי לרשויות מיסוי מקרקעין ובהתאם להוראות חדין, ויישא בכל המיסים החלים עליו.

חברת העובדים
השיתופית הכלכלית בארץ ישראל בע"מ
570000174
רח' ארזות 93, תל-אביב 62028

אני עו"ד שרית לראתי שכתובתו ארלוזורוב 93 תל אביב מאשר בזאת כי הי"ח
053018362 ת.ז. 057240665 והי"ח לוישיקן אורז ת.ז. 053018362
 רשאים לחתום בשם חברת העובדים השיתופית הכללית בא"י בע"מ, אגו"ש 570000174 (להלן:
 "האגודה"), וכי חתימותיהם בצירוף חותמת האגודה מחייבים את האגודה לכל דבר ועניין.
שרית לראתי ערות זרמתי, עו"ד 4/9/2014
 חתמת עו"ד חנה 46843 חברת העובדים השיתופית הכללית
בארץ ישראל בע"מ
רח' ארלוזורוב 93, תל אביב





בית המשפט המחוזי בחיפה

29 פברואר 2024

ת"א 73827-05-23 חברת העובדים השיתופית הכללית
בארץ ישראל בע"מ נ' עיריית עכו

לפני כבוד השופט סארי ג'יוסי

חברת העובדים השיתופית הכללית בארץ ישראל בע"מ

התובעת

נגד

עיריית עכו

הנתבעת

נוכחים:

ב"כ התובעת: עו"ד דוד קירשנבויס
ב"כ הנתבעת: עו"ד צופית ברקוביץ ויס

פרוטוקול

עו"ד קירשנבויס:

שוחחתי עם חברתי, אני חושב שהגענו להסכמות עקרוניות והסכמנו לתת לעירייה שהות למצות את המשא ומתן.

עו"ד ברקוביץ:

המטרה היא להגיע לפתרון. הצורה שבה אנחנו צריכים לטפל בדברים היא באמצעות מועצת העיר שתתכנס בעוד 21 ימים. צריך לאשר במועצה באמצעות חוות דעת ובצירוף כל המסמכים הנלווים. לחברת העובדים הרבה עסקים נוספים עם עיריית עכו. הכל לעניין הרישום והסדרת המקרקעין.

ב"כ הצדדים:

הצדדים מודיעים לבית המשפט הנכבד כי הגיעו להסדר פשרה כדלקמן:
א. יוענקו לנתבעת חמישה חודשים על מנת לפעול לביטול ההפקעה של חלקה 136 בגוש 18104 הן באמצעות אישור מועצת העירייה והן באמצעות אישור משרד הפנים.

ב. היה ולא תצליח הנתבעת לבצע את ביטול ההפקעה במועד שנקבע לעיל, מתחייבת הנתבעת בתוך 21 יום לאחר מכן לחתום על חוזה חכירה עם התובעת לתקופה בת 49 שנים + 49 שנים נוספות, תמורת תשלום דמי חכירה סמליים.

ג. הצדדים מבקשים מבית המשפט הנכבד לאשר הסדר פשרה זה וליתן לו תוקף של פסק דין.



בית המשפט המחוזי בחיפה

29 פברואר 2024

ת"א 73827-05-23 חברת העובדים השיתופית הכללית
בארץ ישראל בע"מ נ' עיריית עכו

פסק דין

מאשר את ההסכמות אליהן הגיעו הצדדים וניתן תוקף של פסק דין להסכמות אלה.

מורה על השבת חלק מהאגרה בהתאם לתקנות.

ניתנה והודעה היום כ' אדר א' תשפ"ד, 29/02/2024 במעמד הנוכחים.

סארי ג'יוסי, שופט

א' ניסן תשפ"ד
09 אפריל 2024

לכבוד
חברי מועצת העיר
כאן

ג.א.ג.,

הנדון: הקצאת מתחם בית ספר לעמותת "מרכז החינוך העצמאי לת"ת ובתי ספר"

בהתאם לסעיף 7 לחוק הרשויות המקומיות (יעוץ משפטי), תשל"ו-1975 הריני מגישה בזאת את חוות דעתי כדלקמן:



1. עמותת "מרכז החינוך העצמאי לת"ת ובתי ספר", ע.ר. 580514446 ביקשה את הקצאת המקרקעין הממוקמים ברחוב העליה 2 בגוש 18104 בחלקי חלקה 61 מגרש 2607 בשטח של כ- 5,988 מ"ר ביעוד מוסדות חינוך, כמסומן בתצלום האוויר
2. תקופת ההקצאה - 5 שנים ממועד אישור המועצה.
3. מטרת העמותה מוגדרת בתקנונה כך: ניהולם, החזקתם ותמיכתם של תלמודי-תורה ובתי ספר, הן לבנים והן לבנות, העומדים בפיקוח אגודת ישראל במדינת ישראל וכן של כל מוסדות חינוך אחרים - עצמאיים או בלתי- מפלגתיים המתנהלים על פי תורה. לייסד ולהקים תלמודי תורה ובתי ספר בכל מקום במדינת ישראל לשם מתן חינוך תורני עצמאי בהתאם לרוח האגודה.
4. ההקצאה מבוקשת לטובת הפעלת בית ספר חרדי יסודי לבנות.
5. וועדת ההקצאות מיום 18/03/2021 החליטה להמליץ למועצת העיר להקצות המקרקעין המתוארים בסעיף 1 לעיל וזאת לאחר 2 פרסומים כנדרש ומשלא נתקבלו התנגדויות.
6. לדיון הנ"ל קדמו 2 דיונים: דיון ראשון מיום 03/11/2020
דיון שני מיום 18/01/2021
פרוטוקול הדיונים מצ"ב כנספח א'.
7. הנני לאשר כי הליך ההקצאה התנהל כראוי ובהתאם ל"נוהל הקצאת קרקעות ומבנים ללא תמורה או בתמורה סמלית"¹ ול"נוהל הקצאת קרקעות ומבנים ללא תמורה או בתמורה סמלית - עיריית עכו"², ועומד בדרישות הדין.

¹ חוזר מנכ"ל משרד הפנים 5/2001 על תיקוני השונים

² אושר במועצת העירייה בישיבה מן המניין 6/2013 מיום 17 בנובמבר 2013, תוקן לאחרונה ביום 2.2.2109

8. הריני לאשר כי אין מניעה לאשר ההקצאה ולהתקשר עם "עמותת מרכז החינוך העצמאי לת"ת ובתי ספר", ע.ר. 580514446 לתקופה של 5 שנים בהסכם להקצאת המקרקעין. ההסכם הינו על פי נוהל הקצאת מבנים בהתאם לנוסח המצורף בזאת.
הסכם ההקצאה מצ"ב לאשור כנספח ב'.

בכבוד רב,
כנרת הדר, עו"ד
יועמ"ש העירייה

S:\m9\archiv\lm\nb\56\56609.DOCX



אגף הנכסים ועדת הקצאות עיריית עכו

סעיף 7	הקצאת מקרקעין: 2020044
פרוטוקול לשיבת ועדת הקצאות מספר 202102 תאריך: 18/03/2021	

בעלי עניין

מבקש

מרכז החינוך העצמאי, ע.ר. 580514446, אדניהו הכהן 17 ירושלים

מטפל בתיק:

אליהו כהן

כתובת:

העליה

גוש וחלקה:

גוש: 18104 חלקה: 61 מגרש: 2607

תוכניות:

ג/3658, ג/4940

יעוד:

מוסדות חינוך

שימושים:

בית ספר

תאור הבקשה:

קרקע ומבנה לפי תשריט

מהות הבקשה

עמותת "מרכז החינוך העצמאי עכו" - עמותת מרכז החינוך העצמאי עמותה המועלת בתחום קידום החינוך התורני מבקשת את הקצאת מתחם בית הספר בית יעקב בנוף למטרת בית ספר יסודי בנות. מיקום המקרקעין - מתחם מבנים בחלקה 61 בגוש 18104 ברחוב העליה 2 בכפר לתשריט המצ"ב. גודל החלקה - גודל 5,988 מ"ר. גודל המתחם המבוקש 5,988 מ"ר במתחם יש 4 מבנים ההקצאה הנה על פי התשריט זכויות הרשות במקרקעין - מתוקף הפקעה לפי סעיף 19 תקופת ההקצאה המבוקשת - 5 שנים.

פרסום

סוג פרסום	סטטוס	תאריך הפרסום	סיום הפרסום
פרסום ראשון	בוצע פרסום	23/11/2020	22/01/2021
סוג פרסום	סטטוס	תאריך הפרסום	סיום הפרסום
פרסום שני	בוצע פרסום	28/01/2021	14/03/2021

החלטה משיבה קודמת

החלטת הוועדה מיום 03.11.2020:

- א. הוועדה אינה מתנגדת להקצאת המתחם ל 5 שנים.
- ב. דו"ח התבחינים ימולא ע"י מינהל החינוך ומנהל ההנדסה.
- ג. מאושר לצאת לפרסום ראשון בכפוף לטוהל הקצאת מבנים.
- ד. יש לבחון כי אין עבירות בנייה במתחם.

החלטה משיבה קודמת

בישיבת ועדת הקצאות מספר 202004 מתאריך 18/01/2021 הוחלט:

- החלטת הוועדה מיום 18/01/2021:
- בוצע פרסום ראשון בתאריך 05/11/2020
- לאור העובדה כי לא היו מציעים נוספים למקרקעין שהוצגו בפרסום בהקצאה זו מחליטה הוועדה לצאת לפרסום שני.
- עוד מחליטה הוועדה:
- לודא כי אין חריגות בנייה במבנים באחריות חנן בן שושן (יצא מכתב בנדון ב-21.01.2021)
- לדרוש מהעמותה אישור ממונה בטיחות למתחם המבוקש בהקצאה באחריות העמותה.
- לדרוש מהעמותה הצגת פוליסת ביטוח עדכנית ובתוקף.

אגף הנכסים ועדת הקצאות עיריית עכו

החלטת אחרונה להקצאה זו

- בשיבת ועדת הקצאות מספר 202004 מתאריך 18/03/2021 הוחלט :
- בוצע פרסום ראשון בתאריך 05/11/2020
בוצע פרסום שני בתאריך 28/01/2021
לאור העובדה כי לא היו מציעים נוספים למקרקעין שהוצגו בפרסום בהקצאה זו מחליטה הוועדה להכין פנייה למועצת העיר.
- עוד מחליטה הוועדה :**
- לוודא כי אין חריגות בנייה במבנים באחריות חנן בן שושן (יצא מכתב בנדון ב-21.01.2021)
 - לדרוש מהעמותה אישור ממונה בטיחות למתחם המבוקש בהקצאה באחריות העמותה.
 - לדרוש מהעמותה הצגת פוליסת ביטוח עדכנית ובתוקף.

החלטה

הפניה למועצת העיר

נספחים

1. תשריט הקצאה חלקה 61 בגוש 18004 בית הספר בית יעקב יסודי בנות
2. דוח תבחינים בית ספר יסודי בנות לבקשת הקצאה

שטח ההקצהה בית ספר יסודי בנות בית יעקב

לא לצווי רישום



ק"מ 1:1000

הנתונים המוצגים הינם לידע בלבד : 31/1/2021
התאם לרף : A4 לוחב

ב"ר יעקב - יוסי בן



דו"ח תבחינים להקצאת קרקע ומבנה
ללא תמורה או בתמורה סמלית

לכבוד
חברי ועדת הקצאות עכו
שלום רב.

הנדון : בקשת הקצאת מבנה ברחוב העליה 2 בעכו למטרת פעילות חינוכית בית ספר יסודי בנות.

1. עמותת "מרכז החינוך העצמאי" מבקשת מועדת ההקצאות בעיריית עכו הקצאת מקרקעין (מתחם הכולל מס מבנים) ברחוב העליה 2 בעכו לשימוש כבית ספר יסודי בנות והידוע גם כמקרקעין בחלקה 61 בגוש 18104 בכפוף לתשריט (להלן "המקרקעין")

2. עיריית עכו מחזיקה בזכויות במקרקעין מתוקף הפקעה לפי סעיף 19 .

3. לקראת הישיבה המתכוננת אבקש התייחסות המנהלים הרלוונטיים (מנהל ההנדסה , מנהל החינוך , מנהל הכספים) לפי סדר זה

דו"ח זה יוצג בפני ועדת הקצאות לצורך בחינת הבקשה .


אליהו כהן
מנהל אגף הנכסים



דו"ח תביחנים להקצאת קרקע ומבנה
ללא תמורה או בתמורה סמלית

עיריית עכו
וועדת הקצאות

מיום 20/10/2020

דו"ח מפורט + פרוטוקול

העמותה המבקשת את ההקצאה	פרטי הקרקע/מבנה	מבחנים + מבנים	כתובת	עמדות "מרכז החינוך העצמאי"
גוש וחלקה	18104/61	מבוקש בעבור	בית ספר בית יעקוב בנות יסודי	העליה 2 בעכו

עקרונות כלליים להקצאה – תנאי סף

מס	תנאי סף	בדק	כן/לא	הערות
1	הקצאת המקרקעין חייבת להיות למלכ"ר שמטרתו הינה חינוך, תרבות, מדע, דת, צדקה, סעד, בריאות או ספורט ובתנאי שהמקרקעין מיועדים לאחת מהמטרות האמורות.	אנף נכסים	V	
2	על הפעילות המבוקשת להיות בעלת ערך מוסף מבחינת תרומתה לרווחת תושבי עכו וסיועה לעירייה במילוי תפקידיה. ! אין די בכך שהגוף הפונה פועל שלא למטרות רווח בלבד	אורית אסייג מנהלת מנהל החינוך	V	
3	לא יוקצו מקרקעין לגוף שמענו הרשום מחוץ לעיר ואשר נושאי המשרה (מנהל, גזבר, מזכיר) והחברים בו אינם תושבי העיר, אלא אם כן המדובר בגופים פעילים ברמה הארצית (כגון: יד שרה, איל"ן, האגודה למלחמה בסרטן וכיוצא"ב).	אנף נכסים	V	מדובר בעמותה הפועלת ברמה הארצית
4	הקצאת מקרקעין תתאפשר רק כאשר קיימת התאמה בין ייעוד המקרקעין כפי שנקבע בתוכניתו כהגדרתו בחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965 לבין סוג הפעילות ו/או השימוש המבוקש בהם.	הנדסה	V	שטח בייעוד מוסדות חינוך תכנית ג/3658 מגרש 2607
5	לא תאושר בקשה שאינה עולה בקנה אחד עם הפרוגרמה. הוועדה רשאית להמליץ, מנימוקים שירשמו על שינוי הפרוגרמה. שונתה הפרוגרמה ניתן יהיה לשוב ולדון בבקשת ההקצאה, לאחר עדכון האסמכתאות הנלוות לה.	הנדסה	V	
6	הוועדה תודא כי בקרבת המקרקעין, לא מתקיימות פעילות זהה או דומה במטרותיה ו/או בקהל היעד שלה, בנכסים עירוניים ו/או שאינם עירוניים, אלא אם כן מדובר בפעילות בעלת ביקוש רב, וקיים צורך ממשי בהרחבת היקפה באזור זה תוך שימוש במקרקעין נוספים.	אורית אסייג מנהלת מנהל החינוך	V	

זחות מבקש ההקצאה - על מגיש בקשת ההקצאה לעמוד בכל אחד מתנאי הסף שלהלן במצטבר:

מס	תנאי הסף	בדק	כן/לא	הערות
1	מבקש ההקצאה הינו תאגיד רשום.	נכסים	V	
2	מבקש ההקצאה הינו מלכ"ר.	נכסים	V	
3	הוצאות ההנהלה של מבקש ההקצאה אינן עולות על 25% מתקציבו השנתי.	סגנית גזבר		
4	מבקש ההקצאה פועל לפחות 24 חודשים לפני הגשת הבקשה (למעט בתי כנסת בשכונות חדשות).	נכסים	V	
5	מבקש ההקצאה מקיים את מלוא חובותיו והתחייבויותיו כלפי העירייה ו/או הגיע להסדר עם העירייה, ואין לעירייה תביעות ו/או דרישות כלשהן כלפיו.	נכסים	V	

הוועדה רשאית להמליץ שלא להקצות את המקרקעין, משיקולים שיפורטו על ידה, על אף שמבקש ההקצאה וההקצאה עמדו בתנאי הסף.

דו"ח תבחינים להקצאת קרקע ומבנה
ללא תמורה או בתמורה סמלית

תבחינים להקצאת מקרקעין

להלן פירוט ומשקל הקריטריונים על פיהם תידון בקשת הקצאה ולפיהם תבחן כשלעצמה ויחסית לבקשות של מבקשי הקצאה אחרים:

קריטריון	משקל מקסימלי	ניקוד ספציפי	הערות
פעילות התורמת לקידום החזון העירוני.	20%		
פעילות העונה על צורך ייחודי שלא קיים לו מענה בתחומי העיר.	20%		
היתכנות כלכלית ומקצועית לתוכנית ההפעלה - לשם בחינת קריטריון זה מחויב מבקש ההקצאה להציג תוכנית הפעלה ותכנית פיננסית למימוש ההקצאה.	20%		
התכנית הכלכלית: הוכחת מקורות מימון הן לבנייה ולפיתוח (במקרה של הקצאה הכוללת התחייבות לפיתוח ובנייה על המקרקעין) והן להפעלה השוטפת. פירוט כוח האדם אשר ינהל את הפעילות, לרבות ניסיונו המקצועי, הכשרתו ועמידתו בתנאי רישוי (ככל שאלה נדרשים).	20%		
התאמה למאפייני האוכלוסייה - שימוש המתאים לאופי השכונה או השכונות הסמוכות לתחום בו נמצאים המקרקעין ולאוכסיה בהן.	10%		
פעילות המיועדת לקהל הרחב ונגישה לשימוש.			מיועדת לבני נוער והקהל הרחב חלק מהזמן המעוניין בפעילות
ניסיון של הגוף מבקש ההקצאה בניהול מוסדות דומים. במסגרת קריטריון זה תנתן עדיפות לגופים שלהם הצלחה מוכחת בתרומה למען הקהילה בתחום השימוש המבוקש, בעכו או במקומות אחרים בארץ.	10%		
"הצלחה מוכחת" תיבחן על פי פירוט פעילות הגוף המבקש בתחום השיפוט של העיר עכו וברחבי הארץ, מספר הסניפים המופעלים על ידו, סוג הפעילות, אפיוני קהל היעד והיקפו. מבקש ההקצאה יצטרך לצרף אישור הגורמים הרלוונטיים בעיריית עכו ו/או ברשויות מקומיות אחרות ו/או גורמים ממשלתיים בדבר הצלחת הפעילות ותרומתה לקהילה.	10%		
לא תתקבל בקשת הקצאה, אשר לגביה התקבלה חוות דעת שלילית מהגורמים המקצועיים הרלבנטיים בעירייה, אלא אם מצאה הוועדה לנכון שלא לדחות את הבקשה ולהמליץ אחרת, מנימוקים מיוחדים שירשמו.	20%		
ניצול מיטבי של המקרקעין על ידי הגוף המבקש או תוך כדי שילוב פעילויות נוספות של גופים אחרים.	20%		
סה"כ	100%		

בקשה אשר לא זכתה לציון 70 לפחות לא תענה, אלא מטעמים מיוחדים שירשמו, גם אם לא הוגשו בקשות אחרות בהתייחס לאותם מקרקעין. בקשה אשר לא זכתה לציון 60 לפחות לא תענה, גם אם לא הוגשו בקשות אחרות בהתייחס לאותם מקרקעין. (ציון מינימלי)

שם_כהן אליהו_ שם_רות רוטנשטרייך שם_אורית אסייג
תפקיד_מנהל אגף הנכסים_ תפקיד_מ"מ מהנדסת העיר_ תפקיד_ראשית מנהל חינוך
חתימה חתימה חתימה
מנהל אגף הנכסים מ"מ מהנדסת העיר מנהל אגף חינוך

דו"ח תבחינים להקצאת קרקע ומבנה
ללא תמורה או בתמורה סמלית

הערות נוספות לדו"ח + פרוטוקול והחלטת הועדה:

עמותת "מרכז החינוך העצמאי" עכו – מבקשת את הקצאת מתחם בית הספר "בית יעקב יסודי בנות" אשר ממוקם ברחוב יאנוש העליה 2 בעכו בחלק מחלקה 61 בגוש 18104 לטובת שימוש כבית ספר יסודי בנות בחינוך העצמאי.
לאחר היוועצות עם ראשת מינהל החינוך בעיריית עכו ועם מנהל ההנדסה אגף הנכסים ממליץ לוועדת ההקצאות לצאת לפרסום ראשון ההקצאה הנה על פי התשריט מטה.
זאת לצורך בחינה האם יש מתעניינים נוספים ואם מתנגדים
העמותה מוכרת על ידי משרד החינוך ונתמכת על ידי העמותה נותנת מענה לחינוך ייחודי בעיר עכו

תשריט המתחם המיועד להקצאה :

שטח ההקצאה בית ספר יסודי בנות בית יעקב



ק"מ 1:1000

חוזה הקצאת מבנה

שנערך ונחתם בעכו ביום ____ באפריל 2024

ב י ן :

עיריית עכו

ויצמן 35, ת.ד. 2007 עכו, 2412001
טל': 04-9956262, פקס: 04-9956261
(להלן: "העירייה")

מצד אחד

ל ב י ן :

מרכז החינוך העצמאי לת"ת ובתי ספר, ע.ר. 580514446
אדוניו הכהן 17, ירושלים
טל': 02-5890621
דוא"ל: _____
(להלן: "מקבל ההקצאה")

מצד שני

והואיל: והעירייה הנה הבעלים של מגרש מס' 2607 ברחוב העליה 2 עכו הידוע גם כגוש 18104 ח"ח 61 המיועד למוסדות חינוך בשטח של כ- 5,988 מ"ר ;

והואיל: ומקבל ההקצאה מעוניין לקבל מאת העירייה את הנכס לשם הפעלת בית ספר יסודי לבנות ;

והואיל: והעברת הנכס לשימוש מקבל ההקצאה פטורה ממכרז בהתאם להוראות תקנה 3(2)(ג) לתקנות העיריות (מכרזים), תשמ"ח-1987 ;

והואיל: והעברת הנכס לידי מקבל ההקצאה נערכה בהתאם לנוהל ההקצאות ;

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

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

והואיל: וברצון מקבל ההקצאה לקבל מן העירייה את הנכס וברצון העירייה למסור למקבל ההקצאה את הנכס, והכל בהתאם להוראות חוזה זה ותנאיו כדלהלן ;

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

לפיכך הותנה, הוצהר והוסכם בין הצדדים כדלקמן :

א. מבוא ופרשנות

1. המבוא לחוזה זה מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

2. בהסכם זה :

- "המבנה" -

- "המגרש" -

- "המדד" -

- "נוהל ההקצאות" -

3 מבנים בשטח כולל של כ- 1,145 מ"ר ברחוב העליה 2 עכו.
מגרש 2607 ברחוב העליה 2 עכו, הידוע כגוש 18104 ח"ח 61 בגבולות המסומנים בשחור בתשריט המצורף להסכם זה **כנספח א'**.
מדד מחירי תשומה בבנייה למגורים (כללי) המפורסם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה או כל מדד רשמי אחר שיחליפו.
נוהל משרד הפנים בנושא הקצאת קרקעות ומבנים ללא תמורה או בתמורה

סמלית¹;
המגרש לרבות המבנה ו/או כל בנייה שתיבנה עליו.
עיריית עכו באמצעות מורשי החתימה שלה. לא יהא תוקף לכל הסכמה, מסמך ו/או התחייבות בשם העירייה, אלא אם נחתמו על ידי מורשי החתימה של העירייה שהם גזבר העירייה וראש העירייה, למעט באותם עניינים בהם מוקנית הסמכות בהסכם זה לנציג העירייה.
פקודת העיריות (נוסח חדש).
ניהול והפעלת בית ספר יסודי.
הממונה על נכסי העירייה או מי שהוסמך לכך על ידו.
התקופה במהלכה יהא מקבל ההקצאה זכאי להחזיק בנכס ולהשתמש בו, כקבוע בסעיף 8 להלן.

"הנכס"
"העירייה"

"הפקודה"
"מטרת ההקצאה"
"נציג העירייה"
"תקופת ההקצאה"

ב. מטרת ההסכם

- 3.1 העירייה מעבירה בזאת למקבל ההקצאה, ומקבל ההקצאה מקבל בזאת מן העירייה את הנכס, למטרת ההקצאה בלבד, הכול בהתאם לתנאי חוזה זה והוראותיו.
- 3.2 ההקצאה תחול על המגרש והמבנה כאחד.
- 3.3 מקבל ההקצאה מתחייב כלפי העירייה, כי מייד לאחר חתימת הסכם זה יציג שלט, על חשבונו בנכס או בצמוד או בסמוך אליו, בצורה ובאופן שתקבע העירייה, בתיאום עם מקבל ההקצאה, ואשר יציין בצורה ברורה כי הנכס הוקצה למקבל ההקצאה לשם מימוש מטרת ההקצאה על ידי העירייה. מקבל ההקצאה מתחייב לשמור על השלט במצב טוב, תקין וקריא ולחדשו על חשבונו. מקבל ההקצאה מתחייב כי אם לא יעשה כן, יאפשר לעירייה או למי מטעמה להציג שלט על חשבונו כאמור לעיל.
4. למען הסר ספק יובהר כי לא תיעשה כל פעילות פוליטית ו/או מפלגתית ו/או עסקית ו/או מסחרית ו/או כל פעילות שהיא למטרת רווח בנכס.
5. מוצהר ומוסכם בזאת על ידי הצדדים כי חוק הגנת הדייר (נוסח משולב), תשל"ב-1972 ו/או כל חוק שיחליפו והתקנות על פיהם לא יחולו על חוזה זה, למעט ההוראות הקובעות את אי תחולת החוק והתקנות על פיו.
6. מוסכם בזאת כי הסכמתה של העירייה להקצאת הנכס פירושה הסכמת בעל זכויות במקרקעין בלבד. הסכמה זו איננה מהווה הסכמה של הועדה לתכנון ובנייה עכו או כל גוף תכנוני אחר לבנייה במבנה ואיננה גורעת מחובת מקבל ההקצאה לקבל היתר בנייה כדן ו/או כל היתר או רישיון הנדרשים לשם שימוש במבנה בהתאם למטרת ההקצאה.

ג. תקופת ההקצאה, התנייתה וביטולה

7. התליית תוקפו של ההסכם
 - 7.1 מקבל ההקצאה מצהיר כי ידוע וברור לו כי הסכם זה יכנס לתוקפו רק לאחר קבלת החלטה אודות הקצאת הנכס למקבל ההקצאה במועצת העירייה.
 - 7.2 מקבל ההקצאה מוותר על כל תביעה, דרישה, טענה או זכות כנגד העירייה ו/או מי מעובדיה ו/או מי מטעמה היה ומועצת העירייה תחליט שלא להקצות לו את הנכס.
- מבלי לגרוע בכלליות האמור לעיל מוסכם בזאת כי מקבל ההקצאה לא יהא זכאי לשיפוי ו/או פיצוי ו/או הטבה ו/או תשלום כלשהם בגין הוצאות שנגרמו לו כתוצאה ו/או בקשר עם קידום מטרת ההקצאה ו/או כל הוצאה אחרת שהוציא עקב ו/או בקשר עם ההתקשרות נשוא הסכם זה בטרם קבלת החלטה אודותיה במועצת העירייה.

8. תקופת ההקצאה
הנכס מועבר למקבל ההקצאה לתקופה של 5 שנים, החל מיום אישורו על ידי מועצת העיר.

¹ חוזר מנכ"ל משרד הפנים 5/2001 על תיקוניו השונים

- 9.1. אי עמידת מקבל ההקצאה בהתחייבויותיו להתחלת הפעילות במבנה בהתאם למטרת ההקצאה, במועדים ובתנאים הקבועים בהסכם זה, תהווה הפרה יסודית של ההסכם ותחייב את מקבל ההקצאה להשיב הנכס לידי העירייה מיידית וללא צורך במתן התראה כלשהי.
- 9.2. מקבל ההקצאה לא יהא זכאי לתשלום ו/או פיצוי ו/או שיפוי כלשהו בגין ההוצאות שהוציא בקשר עם קיום כל חלק מהתחייבויותיו מכוח ו/או על פי הסכם זה.

ד. דמי הקצאה

10. דמי ההקצאה יהיו בשיעור של 5 ₪ (במילים: חמישה ש"ח) לשנה למשך תקופת ההקצאה הקבועה בסעיף 8 לעיל, וישולמו מראש לכל התקופה, לא יאוחר משלושים יום ממועד אישור הסכם זה על ידי מועצת העירייה.

ה. החזרת הנכס לעירייה

11. עם תום תקופת ההקצאה האמורה בסעיף 8 לעיל ו/או עם הפסקת ההקצאה כדין ו/או עפ"י הוראות הסכם זה, יפנה מקבל ההקצאה את הנכס ויחזירו לעירייה כשהוא פנוי מכל אדם וחפץ, ויחולו הוראות סעיף 9 לעיל בשינויים המחויבים.
12. עם השבת הנכס לידי העירייה לא תהא למקבל ההקצאה כל דרישה ו/או טענה ו/או תביעה מכל סוג שהוא כלפי העירייה לתשלום כלשהו בקשר לשדרוג המבנה ו/או פיתוח המגרש ו/או החזרת החזקה בו לעירייה, לרבות תביעת שיפוי, פיצוי, הטבה או השבה בגין שווי הנכס או עלויות השבתו.

ו. בניה בנכס

- 13.1. מקבל ההקצאה לא יהיה רשאי להוסיף למבנה ו/או להגדיל את המבנה ו/או לבצע בו כל שינוי (להלן: "תוספת הבנייה"), אלא בהסכמת העירייה ובתנאים שתקבע.
- 13.2. הוראות חוזה זה יחולו גם על תוספת בנייה בשינויים המחויבים.
- 14.1. העירייה רשאית לבצע במגרש, בין בעצמה ובין על ידי פקידיה, פועליה ומורשיה ובין על ידי אחרים באמצעות מוסד או חברה אחרת כלשהי, בנייה נוספת בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי, לרבות בדרך של תוספת בנייה למבנה הקיים.
- 14.2. העירייה תהיה רשאית להניח בנכס ולהעביר דרך הנכס, בתוכו או מעליו, בין בעצמה ובין על ידי פקידיה, פועליה ומורשיה ובין על ידי אחרים באמצעות מוסד או חברה אחרת כלשהי, להניח ולהעביר דרך הנכס צינורות מים, צינורות ביוב ו/או תיעול ו/או ניקוז ו/או צינורות גז, לקבוע עמודים לחשמל תאורה או לטלפון ולהעביר חוטי חשמל או טלפון וכן לבצע כל פעולת פיתוח אחרת, הכל לפי התכניות המאושרות על ידי הרשויות המוסמכות.
- 14.3. מקבל ההקצאה מתחייב לאפשר לעירייה להשתמש בזכותה לפי ס"ק 1 ו-2 לעיל ולא להפריע את הכניסה לנכס של נציגי העירייה או מי מטעמה למטרת הוצאתן לפועל של כל העבודות האמורות, כפי שיהא הצורך מדי פעם בפעם.
- במקרה של מימוש זכותה עפ"י ס"ק 1 ו/או 2 לעיל, מתחייבת העירייה כי הדבר ייעשה, עד כמה שהדבר אפשרי, מבלי לפגוע בפעילות מקבל ההקצאה בנכס, וכי בתום העבודות תחזיר מצב הנכס למצב המאפשר המשך קיום מטרת ההקצאה.

ז. השימוש בנכס והחזקתו

- 15.1. מקבל ההקצאה מתחייב להשתמש בנכס אך ורק למטרת ההקצאה ובהתאם להוראות חוזה זה.
- 15.2. מקבל ההקצאה מתחייב להמציא לעירייה מידי שנה כספים דיווחים כספיים ואחרים בקשר לשימוש בנכס במועדים ובמתכונת שיקבעו ע"י העירייה.

- 16.1. מקבל ההקצאה מתחייב לבצע, במשך כל תקופת ההקצאה, כל עבודה ו/או תיקון בנכס החלים על פי כל דין על הבעלים ו/או המחזיק בנכס, על פי דרישת כל רשות מוסמכת ו/או העירייה תוך התקופה הנקובה באותה דרישה.
- מבלי לגרוע מכלליות האמור כוללות העבודות הנזכרות בס"ק זה סלילה והרחבה של כבישים ומדרכות, אבני שפה, קירות מגן, גינות, הנחת רשתות חשמל ועמודי טרנספורמציה, טלפון, גז, מים, ביוב תיעול - כל הפעולות התברואיות והסניטאריות הבאות לשמור על האוכלוסין נוחיותם ורווחתם, נטיעות ושאר מפעלי השבחה.
- 16.2. מקבל ההקצאה מתחייב לבצע מיד עם קבלת החזקה בנכס בדיקות שמטרתן בדיקת נגישות הנכס וקביעת האמצעים הנדרשים לשם התאמתו לדיני ההנגשה החלים על הנכס ועל הפעילות שמבקש מקבל ההקצאה לבצע בנכס. הבדיקות תבוצענה על ידי מורשה נגישות מתו"ס ומורשה נגישות שירות.
- העתקי המלצות מורשי הנגישות יועברו על ידי מקבל ההקצאה לעירייה, תוך 45 יום ממועד חתימת הסכם זה.
- 16.3. מקבל ההקצאה יבצע את כל פעולות ההנגשה הנדרשות לשם עמידה בדרישות ההנגשה על פי כל דין (מתו"ס + שירות) וזאת כתנאי לתחילת השימוש בנכס על ידו למטרת ההקצאה.
- כתנאי לתחילת השימוש בנכס למטרת ההקצאה יעביר מקבל ההקצאה לעירייה אישור מורשי הנגישות הנזכרים בס"ק 2 המאשר כי בנכס בוצעו כל התאמות הנגישות הנדרשות בהתאם לאופי הנכס ומטרת ההקצאה (מתו"ס + שירות).
- אין באמור בסעיף זה כדי לגרוע מאחריותו הבלעדית של מקבל ההקצאה לערוך, להסדיר ולפעול בהתאם להנחיות החוק והתקנות בכל הקשור להסדרי הנגישות במבנה וזאת במשך כל תקופת ההקצאה.
- 16.4. מקבל ההקצאה פוטר בזאת את העירייה, עובדיה, מנהליה וכל הבאים מטעמה מכל אחריות להנגשת הנכס והשירות להם אחראי מקבל ההקצאה כאמור לעיל ו/או על פי דין, לפי החובה הרחבה מבין השניים.
- 16.5. מקבל ההקצאה מתחייב לשפות את העירייה, עובדיה, מנהליה וכל הפועל בשמה ומטעמה, על פי דרישתה הראשונה בכתב של העירייה, בגין כל סכום שיחויבו הנ"ל לשלם, כתוצאה מחיוב אזרחי, מנהלי או פלילי, בגין או בקשר עם אי הנגשת הנכס או השירות המתקיים בו על ידי מקבל ההקצאה או מי מטעמו, לרבות הוצאות משפטיות ושכר טרחת עורך דין, ובלבד שהעירייה תודיע למקבל ההקצאה על תביעות כאמור ותאפשר לו לנהל ההגנה מפני התביעות הנ"ל (על כל סוגיה) על חשבונו.
- 16.6. במידה והרשות המוסמכת ו/או העירייה יבצעו בעצמן את העבודות הנזכרות בס"ק (1), (2) ו/או (3) לעיל, מתחייב מקבל ההקצאה לשלם לכל רשות מוסמכת ו/או לעירייה, לפי דרישתן, את סכום ההוצאות אשר לפי חשבונן וקביעתן מגיע להן ממקבל ההקצאה בגין הנכס ובקשר אליו, עבור ביצוע העבודות הנ"ל או איזו מהן.
17. מקבל ההקצאה מתחייב לשמור על ניקיון הנכס וסביבתו הקרובה, להשתמש בו באופן זהיר והוגן ולהחזיקו במצב תקין וכן הנו מתחייב לתקן מיד על חשבונו כל נזק או קלקול שייגרם לנכס ולסביבתו וכן לפצות את העירייה עבור כל נזק או קלקול כזה שלא תיקן.
18. מקבל ההקצאה מתחייב כי השימוש והפעילות בנכס יתבצעו בהתאם לכל החוקים, התקנות, הפקודות, ההוראות והדרישות המוצאות על פי דין על ידי מדינת ישראל, משרדי הממשלה השונים, הרשויות המקומיות, ועדות מקומיות ומחוזיות לתכנון ולבניה או כל רשות מוסמכת אחרת, בקשר עם החזקת הנכס, השימוש בו, תיקונו וכל הכרוך בו, לרבות אלה החלות על הבעלים, ומקבל ההקצאה מקבל על עצמו בלבד את האחריות המלאה עבור כל התוצאות של אי מילוי כל חוק, פקודה, חוק עזר, הוראה או דרישה כאמור.
19. העירייה תהיה רשאית באמצעות פקידיה, מורשיה וכל אדם אחר שהורשה לכך מטעמה, להיכנס לנכס בכל זמן סביר כדי לוודא את קיומן של הוראות חוזה זה על ידי מקבל ההקצאה.
20. מקבל ההקצאה מתחייב לתת הסכמתו לשימוש העירייה בנכס בתקופת ההקצאה בשעות אשר אין מתקיימת בהן פעילות ע"י מקבל ההקצאה בנכס ובתנאי כי שימוש זה יתואם בין הצדדים מראש לגבי שעות השימוש המדויקות ומהות השימוש, באופן ששימוש זה לא יפגע בפעילות מקבל ההקצאה בנכס.

21. מס ערך מוסף במידה שחל על חוזה זה, יחול על מקבל ההקצאה וישולם על ידו.
22. מס שבת, מס רכישה ומס מכירה בגין העסקה נשוא הסכם זה, במידה שיחולו על מי מן הצדדים, ישולמו על ידי מקבל ההקצאה ועל חשבונו.
23. מקבל ההקצאה מתחייב לשלם את כל התשלומים, ההיטלים המסים, האגרות ותשלומי חובה וארנונה וכל תשלום מס מכל מין וסוג שהוא החלים או שיחולו על הנכס או בקשר אליו בגין תקופת ההקצאה ובכלל זה מסי ממשלה והיטלי הרשות המקומית, בין אם אלה מוטלים על המחזיק, מקבל ההקצאה, הבעלים או אחרת, וזאת אם ובמידה שמקבל ההקצאה אינו פטור על פי כל דין מהתשלומים האמורים.
24. לא שילם מקבל ההקצאה במועד תשלום החל עליו בהתאם להוראות הסכם זה, תהא העירייה רשאית, לפי שיקול דעתה בלבד, לשלם את התשלומים, ההיטלים, המסים הארנונות והאגרות כאמור לעיל על חשבונו מקבל ההקצאה ולגבותם ממקבל ההקצאה, ובלבד שהעבירה תחילה את דרישות התשלום האמורות למקבל ההקצאה, ואפשרה לו לשלם תוך פרק זמן סביר.
- 25.1 כל סכום המגיע לעירייה מאת מקבל ההקצאה בהתאם ו/או מכוח הוראות הסכם זה ואשר לא יפרע במועד הקבוע לו בהסכם זה, יישא מהיום שעל מקבל ההקצאה היה לשלם לעירייה ועד למועד תשלומו בפועל ריבית בשיעור ריבית הפיגורים המפורסמת על ידי החשב הכללי באוצר כשיעורה מעת לעת וזאת מבלי לפגוע בזכויות האחרות של העירייה בקשר להפרת החוזה באי תשלום החוב.
- 25.2 במקרה של פיגור בפירעון תשלום כלשהו, שמקבל ההקצאה חייב בו לפי חוזה זה, יהא כל סכום שייגבה ממקבל ההקצאה על חשבונו הפיגור האמור נזקף לפי הסדר הבא: הוצאות גביה, ריבית והיתרה על חשבונו הקרן.

ט. העברת זכויות

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

י. שמירת זכויות

- 27.1 מוצהר ומוסכם בזאת במפורש, כי אין בחוזה זה כדי להקנות למקבל ההקצאה כל זכות אשר לא הוענקה לו במפורש בחוזה זה, ולפיכך מקבל ההקצאה מוותר על כל זכות שעשויה להיות לו כמקבל ההקצאה, על פי דין או על פי חוזה, במידה שלא נזכרה במפורש בחוזה זה.
- 27.2 מבלי לפגוע בכלליות האמור בסעיף קטן 1 לעיל מוצהר ומוסכם במפורש כי מקבל ההקצאה לא יהיה זכאי ליזום ללא קבלת הסכמת העירייה בכתב ומראש כל שינוי לתכנית מתאר או לתכנית מפורטת החלה על המגרש או על חלק ממנו.

יא. אחריות ושיפוי בנזיקין

28. מקבל ההקצאה יהיה אחראי כלפי העירייה ו/או עובדיה ו/או מי מטעמה לכל אובדן ו/או נזק מכל סיבה שהיא שיגרמו למבנה ולסביבתו בקשר או כתוצאה מהשימוש של מקבל ההקצאה במבנה ו/או מפעילות מקבל ההקצאה.

29. מקבל ההקצאה יהיה אחראי כלפי העירייה ו/או עובדיה ו/או כלפי כל מי שבא מטעמה לכל אובדן ו/או נזק לגוף ו/או לרכוש שיגרמו לצד שלישי כלשהו ו/או לעירייה ו/או למי מטעמה, למקבל ההקצאה ו/או לעובדיו ו/או לבאים מטעמו הנובע בקשר או כתוצאה מהמבנה ו/או השימוש של מקבל ההקצאה במבנה ו/או בקשר עם פעילות מקבל ההקצאה.

30. מקבל ההקצאה יהיה אחראי בלעדית לכל אובדן ו/או נזק שייגרמו לציוד ו/או תכולה ו/או שיפורי דיור של מקבל ההקצאה והוא פוטר את העירייה ו/או עובדיה ו/או כל הבאים מטעמה מאחריות לכל אובדן ו/או נזק כאמור ו/או לאובדן תוצאתי. הפטור לא יחול כלפי מי שגרם לנזק בזדון.

31. מקבל ההקצאה פוטר בזאת את העירייה ו/או עובדיה ומנהליה וכל הבאים מטעמה מכל אחריות לנזקים להם אחראי מקבל ההקצאה כאמור לעיל ו/או על פי דין, ומתחייב לשפות ולפצות את העירייה וכל הפועל בשמה ומטעמה, על פי דרישתה הראשונה בכתב של העירייה, על כל תביעה שתיתבע בה ו/או כל סכום שתחויב לשלם לרבות הוצאות משפטיות ושכר טרחת עורך דין, בגין נזקים אשר מקבל ההקצאה אחראי להם. העירייה תודיע למקבל ההקצאה על תביעות כאמור ותאפשר לו להתגונן מפני התביעות ולהגן על העירייה מפניהן על חשבונו.

32. מקבל ההקצאה מתחייב לתקן כל נזק שיגרם למבנה ו/או לסביבתו להם אחראי מקבל ההקצאה כאמור לעיל על פי דרישה ראשונה בכתב של העירייה.

יב. ביטוח

33. מבלי לגרוע מאחריות מקבל ההקצאה על פי חוזה זה ו/או על פי כל דין, מתחייב מקבל ההקצאה לערוך ולקיים ביטוחים מתאימים להבטחת אחריותו, בגבולות אחריות ותנאים שלא יפחתו מהאמור והמפורט בטופסי האישור על קיום ביטוחים וכאמור להלן.

ביטוחים בתקופת עבודות התאמה ו/או השיפוץ במבנה ו/או במקרקעין

34. ככל שידרשו עבודות התאמה בנכס וכתנאי לביצוען, ללא צורך בכל דרישה מצד העירייה, מתחייב מקבל ההקצאה להמציא לידי העירייה לא יאוחר מהמועד הקבוע לתחילת ביצוע העבודות בנכס, אישור על קיום ביטוחי עבודות ההתאמה **בנוסח המצורף להסכם זה כנספח ב'1** (להלן: "**טופס האישור על קיום ביטוחי עבודות התאמה**"), כשהוא חתום על ידי המבטח מטעם מקבל ההקצאה ו/או הקבלן מטעמו.

ביטוחים שוטפים בתקופת השימוש

35. ללא צורך בכל דרישה מצד העירייה, מתחייב מקבל ההקצאה להמציא לידי העירייה לא יאוחר מיום תחילת השימוש או ממועד קבלת הנכס ו/או ממועד הכנסת חפצים כלשהם, המוקדם מבין המועדים אישור על עריכת ביטוחים **בנוסח המצורף להסכם זה כנספח ב'2** (להלן: "**טופס האישור על קיום ביטוחי מקבל ההקצאה**"), כשהוא חתום על ידי המבטח מטעמו המורשה בישראל. מקבל ההקצאה ישוב וימציא, מידי תום תקופת ביטוח, במשך כל זמן שהותו במבנה ו/או משך חלותו של הסכם זה ועד פינוי המבנה ו/או פינוי הרכוש והציוד – לפי המאוחר, את טופס האישור על קיום ביטוחי מקבל ההקצאה, וזאת ללא צורך בקבלת דרישה כלשהי העירייה.

36. מקבל ההקצאה לבדו אחראי כלפי העירייה לאובדן, נזק או קלקול לרכוש ו/או ציוד מכל סוג ותאור הנמצא או שהובא על ידו ו/או על ידי מי מטעמו ו/או שבאחריותו ו/או המשמש לצורך מטרת ההקצאה ו/או הפעילות ו/או לכל אובדן תוצאתי בקשר עם ההתקשרות. מקבל ההקצאה רשאי שלא לערוך ביטוח לרכוש ו/או לציוד המפורט לעיל ו/או כנדרש באישור הביטוח במלואו ו/או בחלקו, אולם יובהר כי בכל מקרה מקבל ההקצאה פוטר, בשמו ובשם הבאים מטעמו, את העירייה ואת הבאים מטעם העירייה מאחריות לכל אובדן או נזק לרכוש או ציוד כלשהו כאמור ו/או לכל אובדן תוצאתי בקשר עם ההתקשרות.

37. עריכת הביטוחים ו/או תיקונם והמצאת פוליסות הביטוח ו/או האישורים על קיום ביטוחים לעירייה לא יהוו אישור כלשהו מהעירייה על התאמת הביטוחים ולא יטילו עליה אחריות כלשהי בקשר לכך ו/או לא יחא בכך כדי לצמצם את אחריותו של מקבל ההקצאה על-פי הסכם זה או על-פי כל דין.

38. מקבל ההקצאה לבדו אחראי על תשלום דמי הביטוחים הנ"ל וכן יישא בדמי ההשתתפויות העצמיות הקבועות בפוליסות הביטוח.

39. מקבל ההקצאה לבדו יהיה אחראי לנזקים אשר היו מבוטחים אילולא מעשה או מחדל של מקבל ההקצאה ו/או הפועלים מטעמו, לרבות קבלנים מבצעי עבודות, קבלני משנה ועובדיהם, אשר יגרמו להפחתה מלאה או חלקית של תגמולי הביטוח אשר היו משולמים בגין אותם נזקים. מובהר, כי מקבל ההקצאה יהיה אחראי לנזקים בלתי מבוטחים, לרבות נזקים שהם מתחת לסכום ההשתתפות העצמית הקבועה בפוליסות. מקבל ההקצאה פוטר את העירייה ו/או הפועלים מטעמה מאחריות לכל נזק ו/או אובדן כאמור למעט אם גרמו לנזק בזדון.
40. מקבל ההקצאה מתחייב לשמור ולקיים את כל הוראות פוליסות הביטוח כלשונן ומבלי לפגוע בכלליות האמור, לשמור על כל הוראות הבטיחות והזהירות הנכללות בפוליסות הביטוח ולדרישת העירייה לעשות כל פעולה כדי לממש את פוליסות הביטוח בעת הצורך.
41. הפר מקבל ההקצאה את הוראות הפוליסות באופן המפקיע את זכויות העירייה, יהיה מקבל ההקצאה אחראי לנזקים באופן מלא ובלעדי מבלי שתהיה לו טענה כלשהי כלפי העירייה על כל נזק כספי ו/או אחר שיגרם לו עקב זאת.
42. מובהר, כי מקבל ההקצאה יהיה אחראי במלואם לנזקים בלתי מבוטחים, לרבות נזקים שהם מתחת לסכום ההשתתפות העצמית.
43. אין בעריכת הביטוחים כאמור לעיל ו/או בבדיקתם על-ידי העירייה כדי לגרוע מכל זכות ו/או סעד ו/או תרופה המוקנים לעירייה כנגד מקבל ההקצאה על פי ההסכם ועל פי כל דין, ואין בהם כדי לשחרר את מקבל ההקצאה מהתחייבויותיו לפי הסכם זה.
44. להלן טבלה להגדרת גבולות אחריות נדרשים להשלמה בטופס האישור על קיום ביטוחי מקבל ההקצאה בסעיף העוסק בביטוח אחריות כלפי צד ג':

פעילות	גבול אחריות
בית כנסת	1,000,000 ₪
גן ילדים, מעון, צהרון, תנועת נוער	4,000,000 ₪
השכרת כיתות (עמותות חברתיות) ו/או למטרות חברתיות	1,000,000 ₪
השכרת כיתות למטרות מסחריות	4,000,000 ₪
בית ספר, ישיבה, אולפנה, מדרשה	8,000,000 ₪
חוגים הכוללים רמת סיכון גבוהה יותר	1,000,000 ₪

45. מקבל ההקצאה מתחייב לכלול בביטוחיו את הסעיפים הבאים:
- 45.1 שם "המבוטח" בפוליסות הינו – מקבל ההקצאה / ואו העירייה:
- 45.2 "העירייה" לעניין הכיסוי הביטוחי: לרבות עובדיה ו/או חברות בת ו/או עובדים של הנ"ל.
- 45.3 ביטוח אחריות כלפי צד שלישי מכסה את אחריות העירייה ועובדיה בגין ו/או בקשר עם מעשה ו/או מחדל של מקבל ההקצאה ומי מטעמו בקשר עם ההתקשרות.
- 45.4 ביטוח חבות מעבידה מורחב לשפות את העירייה היה ותוטל עליה אחריות כמעבידה בגין תאונת עבודה ו/או מחלות מקצוע שיגרמו לעובדי מקבל ההקצאה בקשר עם ההתקשרות.
- 45.4 סכום ההשתתפות העצמית בפוליסות, בגין מקרה ביטוח אחד או סדרה של מקרי ביטוח הנובעים מסיבה מקורית אחת לא יעלה על סך 50,000 ₪.
- 45.5 ביטול זכות השיבוב ו/או התחלוף כלפי העירייה ו/או עובדיה ו/או מי מטעמה, למעט כלפי מי שגרם לנזק בזדון.
- 45.6 הביטוחים לא יהיו ניתנים לביטול ו/או לשנוי תנאיהם לרעה, אלא לאחר שתימסר לעירייה הודעה בכתב, ע"י מקבל ההקצאה ו/או חברת הביטוח מטעמו, במכתב רשום, 60 יום לפחות לפני מועד הביטול ו/או השינוי המבוקש.
- 45.7 חריג רשלנות רבתי ככל וקיים בפוליסות מבוטל.
- 45.8 כל סעיף בפוליסות מקבל ההקצאה (אם יש כזה) המפקיע או מקטין או מגביל בדרך כלשהי את אחריות מבטחי מקבל ההקצאה כאשר קיים ביטוח אחר לא יופעל כלפי העירייה וכלפי מבטחיה. לגבי העירייה הביטוח על פי הפוליסות הנ"ל הוא "ביטוח ראשוני", המזכה את מקבל ההקצאה במלוא השיפוי המגיע לפי תנאיו, ללא זכות השתתפות בביטוחי העירייה, מבלי שתהיה למבטחי מקבל ההקצאה זכות תביעה ממבטחי העירייה להשתתף בנטל החיוב כאמור בסעיף 59 לחוק חוזה הביטוח, תשמ"א-1981. למען הסר ספק, מבטחי מקבל ההקצאה מוותרים על טענה של ביטוח כפל

- כלפי העירייה וכלפי מבטחיה.
- 45.9 היקף הכיסוי בפוליסות החברה לא יפחת מהיקף הכיסוי על פי פוליסות "ביט" של קבוצת כלל ביטוח התקפות במועד התחלת הביטוח.
- 45.10 ככל ועבודות מקבל ההקצאה כוללות עבודות פריקה, טעינה, מכשירי הרמה, הקמה ופירוק – ביטוחי מקבל ההקצאה יורחבו לכסות אחריות בין היתר גם בגין העבודות המפורטות לעיל.
- 45.11 העירייה רשאית, אך לא חייבת, לדרוש ממקבל ההקצאה להמציא את פוליסות הביטוח לבחינת העירייה ומקבל ההקצאה מתחייב לבצע כל שינוי ו/או תיקון ו/או התאמה שתדרוש העירייה.

יג. הפרת החוזה

- 46.1 46 הפרת הוראות סעיפים 3.1, 3.3, 4, 8, 9.1, 11, 13, 14, 15.1, 16, 17, 18, 23, 26, 28-32, 33-45, 50 ו-51 לחוזה, על כל סעיפי המשנה של סעיפים אלה, כולן או חלקן תהווה הפרה יסודית כמשמעותה בחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), התשל"א-1970.
- 46.2 הפרה יסודית של הסכם זה על ידי מקבל ההקצאה תזכה את העירייה בפיצוי מוסכם ומוערך מראש בסך 20,000 ₪ (עשרים אלף ש"ח) לכל הפרה, פיצוי אשר נקבע על ידי הצדדים תוך צפיית הנזק הצפוי מהפרה יסודית כאמור.
- 47 הפר מקבל ההקצאה חוזה זה הפרה יסודית או הפסיק השימוש בנכס לתקופה העולה על 4 חודשים, או ששינה מטרותיו באופן שאינו תואם חוזה זה, רשאית העירייה מבלי לפגוע בזכותה לכל תרופה ו/או סעד על פי כל דין ו/או לפי הוראות הסכם זה, לבטל לאלתר את החוזה לגבי הנכס או כל חלק ממנו לפי שיקול דעתה.
- 48 הפר מקבל ההקצאה את החוזה הפרה שאינה יסודית רשאית העירייה מבלי לפגוע בזכותה לכל תרופה ו/או סעד עפ"י כל דין ו/או לפי הוראות הסכם זה, לבטל את החוזה, אם לאחר שתישלח למקבל ההקצאה דרישה לתקן את ההפרה או את אי הקיום ולמלא את הוראות המפורטות בדרישה תוך התקופה אשר תקבע על ידי העירייה באותה דרישה, לא מלא מקבל ההקצאה את דרישה זו תוך התקופה האמורה.
- 49 בנוסף לזכות העירייה לבטל את החוזה כאמור בפרק זה לעיל, ומבלי לפגוע בזכות מזכויותיה האחרות, רשאית העירייה לתבוע מאת מקבל ההקצאה את ההוצאות, הנזקים וההפסדים שנגרמו לה עקב ההפרה.

יד. בטחונות

- 50 להבטחת התחייבויותיו על פי הסכם זה יפקיד מקבל ההקצאה בידי העירייה התחייבות אישית של מנהלי מקבל ההקצאה להפעלת הנכס למטרת ההקצאה בלבד בנוסח המצורף להסכם זה **כנספח ג'**.

טו. תוצאות ביטול החוזה

- 51 בוטל החוזה על ידי העירייה יפעלו הצדדים כדלקמן:
- 51.1 מקבל ההקצאה יהא חייב לפנות את הנכס ולמסרו לידי העירייה כשהוא פנוי מכל אדם וחפץ, חופשי מכל שעבוד, חוב, או זכות של צד ג' כלשהו תוך שלושים יום מתאריך קבלת הדרישה לכך מהעירייה. העירייה תהיה רשאית להשתמש בנכס כראות עיניה ולפי שיקול דעתה המוחלט ולמקבל ההקצאה לא תהא כל דרישה ו/או טענה ו/או תביעה מכל סוג שהוא כלפי העירייה לתשלום כלשהו בקשר להקמת המבנה, החזקתו, השימוש בו והחזרת החזקה בו לעירייה.
- 51.2 לא קיים מקבל ההקצאה התחייבותו האמורה בס"ק 2 לעיל תהא העירייה רשאית להיכנס לנכס, לתפוס את החזקה בו וכן לנקוט בכל הפעולות על פי כל דין למימוש זכויותיה ומקבל ההקצאה יישא בכל ההוצאות שיגרמו לעירייה בשל שימוש העירייה בזכותה זו.
- 51.3 מקבל ההקצאה יישא בכל התשלומים, המיסים, ו/או החיובים הכספיים שיגרמו למי מן הצדדים כתוצאה מביטול החוזה.

טז. שינויים בתנאי החוזה

- 52 מבלי לגרוע מדרישות נוספות המופיעות בהסכם זה, מוסכם בזאת כי שינוי בתנאי הסכם זה או כל הסכמה

למעשה אשר חורגים ממסגרת ההתחייבויות של מקבל ההקצאה לפי חוזה זה יכולים להיעשות אך ורק בכתב, בחתימת שני הצדדים ע"י המוסמכים כדן מטעמם.

53. כל התנהגות לאחר חתימת הסכם זה אשר תעמוד בניגוד לתנאיו או לחלק מתנאיו או בתוספת להם, לא תשמש כשינוי רגיל או מכללא של תנאי הסכם זה, אלא אם ניתנה לכך הסכמה מראש ובכתב ע"י העירייה.
54. שום ויתור, הנחה, הימנעות מפעולה במועדה או ארכה מצד העירייה לא ייחשבו כויתור על זכויותיה ולא ישמשו כמניעה לתביעת פינוי או תביעה אחרת על ידה, אלא אם כן ויתרה העירייה על זכויותיה במפורש ובכתב על ידי מי שמוסמך לשנות מתנאי הסכם זה.

יז. פרוק התאגיד

55. במקרה שמקבל ההקצאה יחדל להיות תאגיד המאגד כדן, תפקע ההקצאה והחזקה בנכס וזכות השימוש בו יחזרו לידי העירייה, לאלתר, ויחולו הוראות סעיף 51 לעיל בשינויים המחויבים.

יח. מקום שיפוט

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

יט. כתובות והודעות

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

ולראיה באו הצדדים על החתום

מקבל ההקצאה

עיריית עכו

הסכם זה מאושר לחתימת העירייה.

ההתקשרות פטורה ממכרז.

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

ההסכם קיבל אישור של מועצת עיריית עכו
בישיבתה _____ מיום _____

_____ חתימה _____ תאריך

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

החתומים על הסכם זה בשם מקבל ההקצאה, הינם מנהלי
עמותת מרכז החינוך העצמאי לתי"ת ובתי ספר, ע.ר. 580514446
ורשאים על פי תקנותיה ו/או על פי דין לחתום בשם מקבל
ההקצאה וכי חתימתם על הסכם זה בצירוף חותמת העמותה
מחייבת את מקבל ההקצאה לכל דבר ועניין.

_____ חתימה _____ תאריך

תשריט ההקצאה

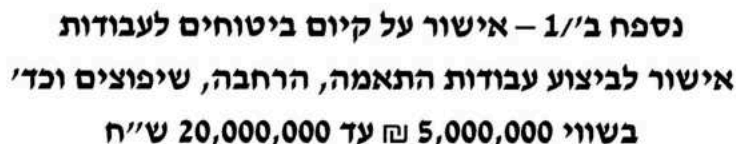


אישור קיום ביטוחים - ביטוח עבודות קבלניות / בהקמה		תאריך הנפקת האישור:	
אישור ביטוח זה מהווה אסמכתא לכך שלמבוטח ישנה פוליסת ביטוח בתוקף, בהתאם למידע המפורט בה. המידע המפורט באישור זה אינו כולל את כל תנאי הפוליסה וחריגיה. יחד עם זאת, במקרה של סתירה בין התנאים שמפורטים באישור זה לבין התנאים הקבועים בפוליסת הביטוח יגבר האמור בפוליסת הביטוח למעט במקרה שבו תנאי באישור זה מיטיב עם מבקש האישור.			
מבקש האישור	המבוטח	מען הנכס המבוטח / כתובת ביצוע העבודות	מעמד מבקש האישור
צ"ר"ת על כל חקירות פנות ואקדמית הנ"ל (להלן: "המזמינה")	שם הקבלן: ואו קבלני משנה	עבודות הקמה, שיפוץ, התאמה של במקרקעין ברח' העליה 2 עכו (גוש 18104, חלקה 61)	☐ מזמינת העבודות ☐ החברה המנהלת ☒ בעלי הנכס ☐ אחר _____
ת.ז.ח.פ. 500276001	ת.ז.ח.פ.		
מען: ו'31 מן 35 על	מען		
כיסויים			
פרקי הפוליסה חלוקה לפי גבולות אחריות או סכומי ביטוח	מספר הפוליסה	נוסח ומהדורת פוליסה	תאריך תחילה
גבול האחריות למקרה ולתקופה/ סכום ביטוח / שווי העבודה	תאריך סיום (כולל תקופת הרצה 30 יום)	מטבע	סכום
כיסויים נוספים בתוקף וביטול חריגים יש לציין קוד כיסוי בהתאם לנספח ד'			
309 ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור 313 כיסוי בגין נזקי טבע 314 כיסוי גניבה פריצה ושוד 316 כיסוי רעידת אדמה 318 מבקש האישור מבוטח נוסף 328 ראשוניות 324 מוטב לתגמולי הביטוח – מבקש האישור	☐ 10% מסכום הביטוח מיני 200,000 ₪ ☐ 10% מסכום הביטוח מיני 200,000 ₪ ☐ 10% מסכום הביטוח מיני 150,000 ₪	☐ ☐ ☐	☐ ☐ ☐
302 אחריות צולבת. 307 קבלנים וקבלני משנה 309 ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור 312 כיסוי נזק שנגרם 315 תביעות המל"ל כתוצאה משימוש בצמ"ה 318 מבקש האישור מבוטח נוסף 322 מבקש האישור מוגדר כצד ג' 328 ראשוניות 329 רכוש מבקש האישור יחשב כצד ג'	2,000,000	☐ ☐	☐ ☐
304 הרחב שיפוי 307 קבלנים וקבלני משנה 309 ויתור על תחלוף מבקש האישור 319 מבוטח נוסף היה יחשב כמעבידים 328 ראשוניות	20,000,000	☐ ☐	☐ ☐
פירוט השירותים: (בכפוף לשירותים המפורטים בחוזה בין המבוטח למבקש האישור. יש לציין את קוד השירות מתוך הרשימה המפורטת בנספח ג':			
009 (בנייה) / עבודות קבלניות גדולות			
062 (עבודות חשמל / איטום / אינסטלציה)			
074 שיפוצים			
ביטול/שינוי הפוליסה:			
שינוי לרעת מבקש האישור או ביטול של פוליסת ביטוח, לא ייכנס לתוקף אלא 60 יום לאחר משלוח הודעה למבקש האישור בדבר השינוי או הביטול.			
חתימת האישור			
המבטח:			

אישור לביצוע עבודות התאמה, הרחבה, שיפוצים וכד'

בשווי 1,000,000 ₪ עד 5,000,000 ש"ח

אישור קיום ביטוחים - ביטוח עבודות קבלניות / בהקמה		תאריך	הנפקת	האישור :
אישור ביטוח זה מהווה אסמכתא לכך שלמבוטח ישנה פוליסת ביטוח בתוקף, בהתאם למידע המפורט בה. המידע המפורט באישור זה אינו כולל את כל תנאי הפוליסה וחריגיה. יחד עם זאת, במקרה של סתירה בין התנאים שמפורטים באישור זה לבין התנאים הקבועים בפוליסת הביטוח יגבר האמור בפוליסת הביטוח למעט במקרה שבו תנאי באישור זה מייטיב עם מבקש האישור.				
מבקש האישור	המבוטח	מען הנכס המבוטח / כתובת ביצוע העבודות	מעמד מבקש האישור	
ציריית עכו / אקו חברות קנות ואופדיס fe הנ"ל (להלן: "המזמינה")	שם הקבלן:	עבודות הקמה, שיפוץ, התאמה של	☐ מזמינת העבודות	
ת.ז.פ. : 500276001	ו/או קבלני משנה	במקרקעין ברח' העליה 2 עכו (גוש 18104, חלקה 61)	☒ בעלי הנכס	
מען : ויזמן 35 עכו	ת.ז.פ. :		☐ אחר	
כיסויים				
פרקי הפוליסה חלוקה לפי גבולות אחריות או סכומי ביטוח	מספר הפוליסה	נוסח ומהדורת פוליסה	תאריך תחילה	תאריך סיום (כולל תקופת הרצה 30 יום)
כל הסיכונים	ביט			
רכוש עליו עובדים				
רכוש סמוך				
פינוי הריסות				
צד ג'	ביט			
אחריות מעבידים	ביט			
פירוט השירותים : (בכפוף לשירותים המפורטים בחוזה בין המבוטח למבקש האישור. יש לציין את קוד השירות מתוך הרשימה המפורטת בנספח ג' : 009 (בנייה) / עבודות קבלניות גדולות 062 (עבודות חשמל / איטום / אינסטלציה) 074 שיפוצים				
ביטול/שינוי הפוליסה*				
שינוי לרעת מבקש האישור או ביטול של פוליסת ביטוח, לא ייכנס לתוקף אלא 60 יום לאחר משלוח הודעה למבקש האישור בדבר השינוי או הביטול.				
חתימת האישור				
המבטח :				

12

נספח ב'2 - אישור על קיום ביטוחים



אישור קיום ביטוחים		תאריך הנפקת האישור:
אישור ביטוח זה מהווה אסמכתא לכך שלמבוטח ישנה פוליסת ביטוח בתוקף, בהתאם למידע המפורט בה. המידע המפורט באישור זה אינו כולל את כל תנאי הפוליסה וחריגיה. יחד עם זאת, במקרה של סתירה בין התנאים שמפורטים באישור זה לבין התנאים הקבועים בפוליסת הביטוח יגבר האמור בפוליסת הביטוח למעט במקרה שבו תנאי באישור זה מייטיב עם מבקש האישור.		
מבקש האישור	מעמד מבקש האישור	מעמד המבוטח
ציריית אכל / כל חברות פנאות ואלקטריק fe הנ"ל (להלן: "המזמינה") ת.ז.ח.פ.: 500276001	משכיר ☒ חברת ניהול ☐ אחר ☐	שם ת.ז.ח.פ.: מען
מען: ויזמן 35 אכל		☐ השוכר / הזכין ☒ אחר: בר רשות שימוש ☒ אחר הרשאת שימוש בנכס עירוני ובמבנה ברחוב משה שרת 5 עכו המצויים על מקרקעין הידועים בלשכת רישום המקרקעין כחלקה 61 בגוש 18104 לפעילות בית ספר יסודי ו/או פעילויות נלוות

כיסויים						
סוג הביטוח	מספר הפוליסה	נוסח ומהדורת הפוליסה	תאריך תחילה	תאריך סיום	גבול האחריות/ סכום ביטוח	
					מטבע	סכום
חלוקה לפי גבולות אחריות או סכומי ביטוח צד ג'		ביט			₪	302 אחריות צולבת 304 הרחב שיפוי 307 קבלנים וקבלני משנה 309 ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור 315 תביעות המל"ל 318 מבקש האישור מבוטח נוסף 328 ראשוניות 329 רכוש מבקש האישור יחשב כצד ג
אחר - צד ג' חריג אחריות מקצועית, אינו חל על נזקי גוף					₪	במשותף עם פוליסת צד ג' הנ"ל ולא בנוסף
אחר - צד ג' כולל כיסוי לנזק הנובע מהרעלה ו/או חומר זר במאכל ו/או במשקה					₪	במשותף עם פוליסת צד ג' הנ"ל ולא בנוסף
אחריות מעבידים		ביט			₪	304 הרחב שיפוי 309 ויתור על תחלוף מבקש האישור 319 מבוטח נוסף היה ויחשב כמעבידים 328 ראשוניות
ביטוח רכוש מבנה ☒ ציוד ותכולה ☒ א.א. תוצאתי ☒		ביט			₪	309 ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור 311 כיסוי אובדן תוצאתי 318 מבקש האישור מבוטח נוסף 328 ראשוניות

פירוט השירותים (בכפוף, לשירותים המפורטים בהסכם בין המבוטח למבקש האישור, יש לציין את קוד השירות מתוך הרשימה המפורטת בנספח ג'): :

096 שכירות והשכרות

ביטול/שינוי הפוליסה *

שינוי לרעת מבקש האישור או ביטול של פוליסת ביטוח, לא ייכנס לתוקף אלא 30 יום לאחר משלוח הודעה למבקש האישור בדבר השינוי או הביטול.

חתימת האישור

המבטח:

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

ג.א.נ.,

הנדון: התחייבות אישית להפעלת הנכס למטרת ההקצאה בלבד

אנו מנהלי מקבל ההקצאה עמותת מרכז החינוך העצמאי לת"ת ובתי ספר, ע.ר. 580514446 (להלן: "מקבל ההקצאה") מתחייבים בזאת אישית ביחד ולחוד כי הנכס במגרש 2575 הידוע גם כגוש 18104 חלקה 61 ברחוב העליה 2, עכו (להלן: "הנכס") יופעל על ידי מקבל ההקצאה בהתאם למטרת ההקצאה בלבד, קרי לשם הפעלה וניהול הפעלה וניהול ביי"ס יסודי מעורב בלבד.

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

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

_____, ת.ז. _____ תאריך _____ חתימה _____
_____, ת.ז. _____ תאריך _____ חתימה _____
_____, ת.ז. _____ תאריך _____ חתימה _____

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

חתימת עוה"ד

תאריך

כ"ח אדר ב תשפ"ד
יום ראשון 07 אפריל 2024

לכבוד
חברי מועצת העיר
כאן
א.ג.נ.,

הנדון: אישור מועצה להחכרת מקרקעין – חדר טרפו' עוזי 2

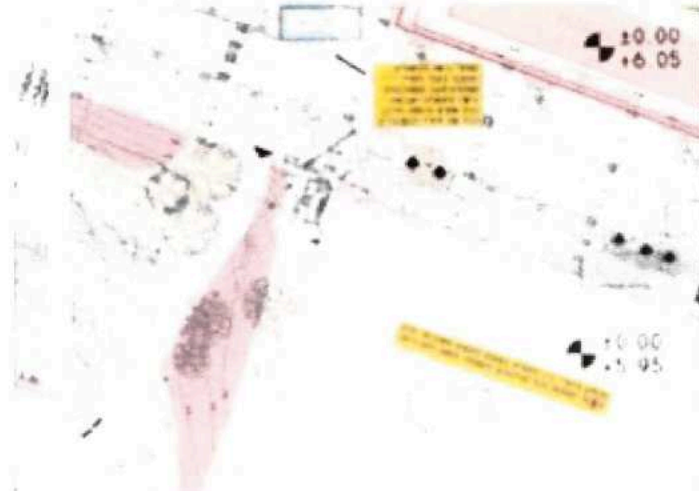
בהתאם לסעיף 7 לחוק הרשויות המקומיות (יעוץ משפטי), תשל"ו-1975 הריני מגישה בזאת את חוות דעתי כדלקמן:



1. עיריית עכו (להלן "העירייה") הינה הבעלים של חלקה 100 בגוש 21116 (להלן "המגרש"), המסומנת בסגול בתצלום



2. העירייה מבקשת להתקשר עם חברת החשמל בהסכם חכירה לפיו תחכיר העירייה לחח"י שטח קרקע מתוך המגרש ועליו חדר טרנספורמציה אותו בנתה חברת ערים כמופיע בתשריט שלהלן:



3. שטח החדר 24.57 מ"ר והוא ישמש לצורך התקנת, אחזקת והפעלת מתקני טרנספורמציה הנחוצים לאספקת חשמל למבני מגורים סמוכים.

4. ההסכם הינו הסכם משולש המסדיר גם את בניית המתקן על ידי חברת ערים והתמורה לו זכאית החברה מחח"י בעבור הבנייה.

5. תקופת החכירה הינה בת 25 שנים עם אפשרות הארכה לשתי תקופות נוספות בנות 10 שנים כל אחת.
6. הריני לאשר כי אין מניעה לאשר הסכם החכירה ולהתקשר בהסכם חכירה עם חברת החשמל בהתאם להסכם החכירה המצורף אותו מתבקשת מועצת העיר לאשר.
- הסכם החכירה מצ"ב כנספח א'.**

בכבוד רב,
כנרת הדר, עו"ד
יועמ"ש העירייה

S:\m9\archiv\lm\mb\56156498.DOCX



נספח א'

שם ת"ט: עו"ז 2
מס' הזמנה: 73980948
גוש: 21116 חלקה: 100
כתובת: עכו

ח ו ז ה (חכירה)

שנחתם ביום _____ לחודש _____ שנת 2024

מצד אחד	עיריית עכו מספר 500276001 שכתובתה לצורך חוזה זה רחוב ויצמן 35, ת"ד 2007, עכו 2412001 (שתקרא להלן: "העיריה" ו/או "המועצה")	ב י נ:
מצד שני	חברת ערים – חברה לפיתוח עירוני בע"מ ח.צ. 520029810 שכתובתה לצורך חוזה זה רחוב המלאכה 3, נצרת עילית (שתקרא להלן: "הקבלן")	ל ב י נ:
מצד שלישי	חברת החשמל לישראל בע"מ (אגף רשת חיפה והצפון) חברה ציבורית הרשומה בישראל ח.צ. 52-0000472 שכתובתה לצורכי חוזה זה רחוב החשמל 19, ת"ד 179, חיפה 3100101 (שתקרא להלן: "החברה")	ל ב י נ:
והעירייה מצהירה בזאת כי מכח הודעה על הפקעה לפי סעיף 19 הינה זכאית להירשם כבעלים של המקרקעין הנמצאים בעכו הרשומים בלשכת רישום המקרקעין כחלקה 100 בגוש 21116 (המקרקעין הנ"ל יקראו להלן: "המגרש");		
על המגרש ו/או על מגרשים סמוכים, נבנה/נבנו בניין/ים המיועד לשמש למגורים (להלן: "הבניין");		
והיום שבנה את הבניין הזמין מן החברה, בהזמנת חיבור שמספרה 73980948 חיבור חשמל לבניין ממערכת אספקת החשמל של החברה, לשם מתן אספקת חשמל למגורים (להלן: "ההזמנה");		
ולצורך מתן אספקת החשמל לבניין בהיקף שצוין בהזמנה, נדרש חדר לחברה, שיהיה בבעלותה ובשליטתה הבלעדית, בו יותקנו אמצעי השנאה ומתקני חשמל, והכל בהתאם לאמות המידה שנקבעו על ידי רשות החשמל (להלן: "אמות המידה");		
ולצורך מתן אספקת חשמל בנה/בונה הקבלן חדר בקומה קרקע (קרקע/ תת קרקעית) בשטח של כ-24.57 מ"ר שגבולותיו מסומנים באדום בנספח ב' לחוזה זה, הידוע בשם ת"ט "עו"ז 2" (להלן: "החדר"). החדר ישמש לצרכי תחנת טרנספורמציה (המגרש והבניין הכולל את החדר יקראו להלן ביחד: "הנכס");		
והעירייה מוסמכת להעביר לחברה את זכויות החכירה בחדר ולתת לחברה את יתר הזכויות כמפורט להלן בחוזה זה בכפוף לאישור מועצה ושר הפנים;		
והעירייה מצהירה כי אין בקשר לחדר כל חוב, משכנתא, עיקול, שעבוד, זכות צד ג' אחרת כלשהי או תביעה מכל מין וסוג שהיא.		
וברצון החברה לקנות זכויות חכירה מהוונות בחדר לצורך התקנת, אחזקת והפעלת מתקני טרנספורמציה כשהוא נקי מכל חוב, משכנתא, עיקול, שעבוד, זכות צד ג' אחרת כלשהי או תביעה מכל מין וסוג שהיא, ולקבל מהעירייה את יתר הזכויות הנזכרות בגוף החוזה שלהלן;		
וברצון העירייה להעביר לחברה את זכויות החכירה המהוונות בחדר ולתת לחברה את יתר הזכויות המפורטות בגוף החוזה שלהלן ובנספחיו;		
וידוע לצדדים כי חוזה זה טעון אישור המועצה ברוב חבריה בהתאם לסעיף 188 לפקודת העיריות (להלן: "הפקודה") וטעון אישור שר הפנים על פי הפקודה;		
והצדדים מבקשים לעגן את כל ההסכמות ביניהם בחוזה מפורט בכתב;		

אשר על כן הוצהר, הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. **מבוא ונספחים**
 - 1.1 המבוא לחוזה זה ונספחיו מהווים חלק בלתי נפרד מחוזה זה ומחייבים את הצדדים.
 - 1.2 ואלה נספחי החוזה:
 - נספח "א" - נסח רישום של החלקה בה מצוי המגרש.
 - נספח "א1" - החלטת מועצה מיום _____.
 - נספח "ב" - תרשים סביבה של החדר, ובו סימון של החדר, זכויות מעבר וגישה ותוואי כבלים
 - נספח "ג" - בקשה לרישום הערת אזהרה/ בקשה לרישום הערה לפי תקנה 27(א) לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) התשע"ב-2011.
 - נספח "ד" - בקשה למחיקת הערת אזהרה
2. **החכירה**
 - 2.1 העירייה מתחייבת בזה להחכיר לחברה זכויות חכירה מהוונות בחדר והחברה מתחייבת בזה לחכור את זכויות החכירה המהוונות בחדר מהעירייה, הכל בהתאם להוראות חוזה זה לתקופת חכירה של 25 שנה שתחילתה ממועד חתימת הסכם זה (להלן: "**תקופת החכירה הראשונה**") ;
 - 2.2 ניתנת בזאת לחברה אופציה להארכת תקופת החכירה הראשונה בשתי תקופות נוספות של 10 שנים כל אחת (להלן: "**תקופות ההארכה**"), כפי שיפורט להלן:
 - 2.2.1 החברה תפנה לעירייה 18 חודשים לפני תום תקופת החכירה הראשונה או השנייה בבקשה למימוש אופציית ההארכה עפ"י הסכם זה, ותצרף לבקשה חוות דעת שלה ו/או מטעמה באשר לנחיצות החדר והצורך במימוש תקופת ההארכה (או תקופת ההארכה הנוספת, לפי העניין). העירייה תשיב לחברה בתוך 3 חודשים מעת קבלת הבקשה כאמור.
 - 2.2.2 מועצת העיר תאשר את ההארכה המבוקשת, אלא אם סברה כי אין נחיצות לחדר, על אף חוות הדעת מטעם החברה, שאז העירייה תפנה לרשות החשמל לקבלת הכרעה סופית לגבי המשך ההתקשרות. החלטת רשות החשמל תחייב את שני הצדדים.
 - 2.3 למען הסר ספק, יובהר כי הזכויות המוענקות לחברה עפ"י חוזה זה הינן למטרת אספקת חשמל בלבד בהתאם לדין החל על החברה ולרישיונה (להלן: "**מטרת החכירה**").
 - תקופת החכירה הראשונה ותקופות הארכה, ככל שימומשו, יכוננו להלן ביחד: "**תקופת החכירה**".
 - 2.4 במידה שהחברה תיאלץ/תידרש להעתיק את החדר במהלך תקופת החכירה וזאת מכל סיבה שהיא הנובעת מהעירייה, לרבות סירוב העירייה לאשר את תקופות ההארכה בניגוד לעמדת רשות החשמל, העירייה מתחייבת לשאת בכל העלויות לצורך פירוק החדר והתשתית בהתאם לאמות המידה, וכן מתחייבת העירייה למצוא מקום חלופי לחדר לצורך המשך אספקת החשמל עפ"י ההזמנה. במקרה כזה, ייחתם נספח תיקון להסכם ובו יפורטו פרטי החדר החלופי, ויתר תנאי ההסכם זה יחולו על החדר החלופי בהתאמה, כפוף לאישור לפי סעיף 188 לפקודת העיריות. מובהר כי החברה לא תעתיק החדר אלא לאחר התקיימות כל התנאים האמורים, באופן ובתנאים שיסוכמו בין הצדדים בכתב, וכך שתישמר רציפות האספקה לצרכנים. במידה והעתקת החדר תהיה ביוזמת החברה, החברה מתחייבת לשאת בכל העלויות העתקה והצבת חדר אחר.
 - 2.5 במקרה בו החברה תיאלץ להעתיק את החדר מסיבות שאינן נובעות מהעירייה, תנאי להעתקת החדר הוא מציאת מקום חלופי לחדר באחריות צד ג' וכן פתיחת הזמנה להעתקה בחברת החשמל ע"י צד ג'. מובהר כי החברה לא תפנה את החדר אלא בכפוף לעמידה בכל התנאים כאמור ובכל מקרה העירייה לא תישא בעלויות העתקת החדר. העירייה תסייע לצד ג' ו/או לחברה, במידת האפשר ומבלי שיהא בכך כדי לחייב אותה בעניין, למציאת מקום חלופי כאמור.
 - 2.6 מובהר כי בסיום תקופת החכירה, וכן ככל שהחברה לא ביקשה לממש את תקופת הארכה (כולן או חלקן), וכן אם העירייה סברה כי אין נחיצות לחדר ועמדתה התקבלה ע"י רשות החשמל, החברה תישא בכל ההוצאות הנדרשות לצורך פירוק החדר והתשתית ובאחריותה לאתר מקום חלופי לצידוד.

[2]

3. השימוש בחדר וסיום מוקדם

החברה רשאית להשתמש בחדר רק למטרת החכירה.

החברה מצהירה ומסכימה לכך, שכל שלא יהיה צורך בחדר למטרת החכירה, היא תודיע על כך לעירייה מוקדם ככל הניתן ותפסיק להשתמש בחדר למטרת חדרי טרנספורמציה ו/או לא תזדקק לחדר וההסכם יובא לידי סיום. העירייה תשיב לחברה חלק יחסי של דמי החכירה לתקופה (מתוך תקופת החכירה הראשונה) אשר טרם נוצלה.

4. הצהרות העירייה והקבלן

4.1 הקבלן מצהיר ומאשר בזה כדלקמן:

4.1.1 כי לצורך חיבור הבניין לרשת החשמל הוא קיבל מידי החברה מפרט טכני, ובנה/בונה את החדר על פיו ועל פי היתר בניה שניתן כדין על ידי הרשות המוסמכת לכך, לרבות עמידה בהוראות חוק הקרינה הבלתי מייננת, התשס"ו-2006.

4.1.2 כי אין כל מניעה התלויה בו או לפי כל דין לקיום התחייבויותיו כלפי החברה על פי החוזה.

4.2 העירייה מצהירה ומאשרת בזה כדלקמן:

4.2.1 כי לצורך חיבור הבניין לרשת החשמל הובא לידיעתה כי הקבלן קיבל מידי החברה מפרט טכני, והחדר נבנה למיטב ידיעתה על פיו ועל פי היתר בניה שניתן כדין על ידי הרשות המוסמכת לכך.

4.2.2 כי אין כל מניעה התלויה בה או לפי כל דין לקיום התחייבויותיה כלפי החברה על פי החוזה, כפוף לצורך באישור מועצה ואישור שר הפנים.

4.2.3 כי עד לרישום זכויות החברה בחדר, תדאג כי לחברה תהיינה זכויות חזקה ושימוש ייחודיים לצורך שימוש בחדר למטרת החכירה.

4.3 החברה מצהירה, מתחייבת ומאשרת בזה כדלקמן:

4.3.1 כי ידוע לחברה שהיא רשאית להשתמש בנכס אך ורק למטרת החכירה ובהתאם להוראות חוזה זה וכי אסור לחברה לעשות שימוש בחדר לכל מטרה אחרת שהיא.

4.3.2 כי בדקה את החדר תכנונית אדריכלית ומצאה אותו מתאים לצרכיה, וכי היא מוותרת על כל טענה בעניין, למעט טענה אודות פגם או מום נסתר וקונסטרוקציה.

4.3.3 כי אין כל מניעה התלויה בה או לפי כל דין לקיום התחייבויותיה כלפי העירייה על פי החוזה.

4.3.4 כי בחכירת הנכס ורישום הזכויות בו על שמה אין היא רוכשת זכויות בניה עתידיות כלשהן, גם אם אלה מוקנות למגרש והיא מוותרת ויתור מלא ומוחלט על כל זכות כאמור.

החברה נותנת לעירייה בחתימתה על חוזה זה את הסכמתה לכל שימוש שהוא שתבקש העירייה לעשות, בכל זכויות בניה שהן במגרש, בין קיימות ובין עתידיות, והיא מתחייבת שלא להתנגד לבניה שתבקש העירייה לבנות במגרש, ובלבד שהשימוש נעשה כדין, וכן שלא תהיה בכך משום פגיעה בחדר ו/או בשימוש בחדר כאמור בסעיף 3 לעיל ו/או בזכויות החברה על פי חוזה זה ונספחיו ו/או זכויות החברה עפ"י הדין החל עליה מתוקף היותה ספק חשמל.

5. מסירת החזקה

5.1 במעמד חתימת חוזה זה העירייה מוסרת את החזקה המלאה והייחודית בחדר לחברה והחברה מקבלת לידיה את החזקה בחדר מידי העירייה (להלן: "יום המסירה").

5.2 כל פעולות של הנחת כבלים ו/או שימוש בזכות המעבר והגישה ו/או שימוש בחדר כאמור שנעשו ע"י החברה בנכס, על פי האמור להלן בסעיף 8, לפני יום המסירה בפועל, יראו אותן כאילו נעשו בידיעתה ובהסכמתה של העירייה בלבד שתואמו מראש עם העירייה ו/או מי מטעמה.

6. אחריות

א6 - אחריות הקבלן

- 6.1 הקבלן יישא באחריות לטיב החומרים ולאיכות הבניה של החדר, בהתאם להוראות חוק המכר (דירות), תשל"ג - 1973 והתקנות על פיו, החל מיום המסירה.
- 6.2 נתגלה ליקוי בטיב החומרים ו/או באיכות הבניה של החדר ו/או כל ליקוי אחר שבאחריות הקבלן (להלן: "**הליקוי**") תודיע על כך החברה בהקדם לקבלן.
- 6.3 הקבלן מתחייב לתקן כל ליקוי שבאחריותו כאמור בסעיף 6.1 לעיל, וזאת תוך זמן סביר בנסיבות העניין, ובהתאם להוראות הביצוע הטכניות והמקצועיות של החברה. לא תיקן הקבלן את הליקוי כאמור, תהיה החברה רשאית, לאחר מתן התראה בכתב של 15 ימים שלא נענתה, לבצע את התיקון הנדרש על חשבונו של הקבלן, והקבלן מתחייב להחזיר לחברה את הוצאות התיקון, מיד עם דרישתה הראשונה. מוסכם בזה, כי חשבון שיוגש ע"י החברה יהווה ראיה לכאורה לגבי ההוצאות.
- 6.4 על אף האמור בסעיף 6.3 לעיל, תיקונים שיש לבצעם בדחיפות על מנת למנוע פגיעה בגוף או בנפש, או שהם הכרחיים להמשך אספקת חשמל לצרכנים, יבוצעו ע"י החברה מיידית, על חשבון הקבלן. הודעה על כך תימסר לקבלן בהקדם האפשרי. הקבלן מתחייב בנסיבות אלו להחזיר לחברה את הוצאות התיקון, מיד עם דרישתה הראשונה. מוסכם בזה, כי חשבון שיוגש ע"י החברה יהווה ראיה לכאורה לגבי ההוצאות.

ב6 - אחריות החברה

- 6.5 כל ליקוי שיגרם בחדר הנובע מפעולה, מעשה ו/או מחל של החברה בשימוש בחדר ובאחזקתו, יחול תיקונו על החברה (למעט הליקויים האמורים בסעיף 6.1) ויעשה על חשבונה, ככל שיש צורך בתיקון.
- 6.6 החברה מתחייבת לבצע את העבודות ולהקים את המתקנים בחדר בהתאם לדין ולתקנים המחייבים, לרבות כל היתר נדרש. מוסכם בזאת כי החברה תבצע בעצמה ועל חשבונה כל שינוי אשר יידרש במבנה החדר ו/או הנכס על מנת להתאימו להוראות כל דין אשר יחול החל ממועד סיום האחריות כאמור בסעיף 6.1 ולא תהיה לה כל טענה ו/או דרישה בקשר עם כך.
- 6.6.1 החברה מתחייבת לתחזק החדר והמתקנים שימצאו בו. כן מתחייבת החברה לנעול את החדר על מנת למנוע כניסת אנשים בלתי מורשים.
- 6.6.2 החברה מתחייבת לפעול בהתאם להוראות חוק הקרינה הבלתי מייננת, התשס"ו-2006 והתקנות על פיו.
- 6.6.3 החדר, המתקנים המצויים בו והעבודות המבוצעות בו ו/או שיבוצעו בו יהיו מבוטחים כנדרש לפי הנסיבות במסגרת הביטוחים הנערכים לרכוש החברה על ידי החברה ולשיקול דעתה.
- 6.6.4 החברה מתחייבת לתקן על חשבונה ועל אחריותה תוך זמן סביר כל נזק שיגרם לנכס עקב ביצוע עבודות על ידה בחדר ו/או בנכס ו/או בצנרת, להשיב את המצב לקדמותו ולהימנע ככל הניתן מגרימת נזק לנכס ו/או לשימוש בו, על פי כל דין.
- 6.6.5

7. רישום החברה כבעלת זכויות חכירה בחדר

- 7.1 החברה תדאג לרשום את זכויות החכירה בחדר על שם החברה בלשכת רישום המקרקעין לאחר קבלת אישור שר הפנים להסכם זה. ככל ומדובר ברשות איתנה – רשאית החברה לפעול מיידית לרישום זכויות החכירה ו/או רישום הערת אזהרה מיד לאחר חתימת הסכם זה ואישור מועצת העיר (ככל וטרם התקבל). על אף האמור לעיל, ניתן בזאת לחברה אישור לרשום הערת אזהרה עד לקבלת אישור שר הפנים. החברה תפקיד בידי העירייה בקשה חתומה למחיקת הערת אזהרה, בנוסח המצ"ב כנספח ד'. ככל שהחווה לא יאושר ע"י משרד הפנים, תפעל העירייה לביטול הערת האזהרה בכפוף להתראה בכתב לחברה של 21 ימים מראש.
- העירייה תפעל לקבלת אישורו של שר הפנים לחווה זה, באופן שיאפשר רישום זכויות החכירה כאמור.

בזמן רישום זכויות החכירה בחדר על שם החברה, כאמור לעיל, יהיה החדר חופשי מכל עיקול, משכנתא או זכות כלשהי לצד שלישי.

7.2 העירייה מתחייבת לחתום לחברה על כל מסמך נדרש לצורך רישום חכירה, רישום הערת אזהרה או רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב – 2011 (להלן: "**תקנות הרישום**") בדבר יעוד החדר (ככל שיהיה צורך וככל שהעירייה תידרש לחתום על בקשה זו) וזאת תוך 14 ימים מיום דרישת החברה ולאחר חתימת ההסכם.

7.3 החברה מתחייבת להמציא לעירייה אישור על ביצוע פעולות הרישום.

7.4 הוראות חוזה זה יהיו תנאי החכירה ויצורפו לשטר החכירה.

7.5 החברה רשאית לרשום לזכותה זיקת הנאה בגין הזכויות להנחת כבלים, המעבר והגישה במקרקעין, בהתאם לאמור בסעיף 8 להלן ועפ"י התוואי המסומן בתשריט המהווה נספח ב' לחוזה. הצורך ברישום יעשה לפי שיקול דעתה הבלעדי של החברה ועל חשבונה, וזאת במקרים חריגים בלבד בהם יש חשש לקושי תפעולי ובטיחותי.

7.6 למען הסר ספק, החברה תשא בכל ההוצאות הכרוכות לצורך רישום החכירה, ו/או הערות לרבות הכנת המסמכים, תוכניות המדידה וכן כל מסמך אחר הנדרש לצורך רישום כאמור ובתשלום אגרות והיטלים והוצאות הקשורות ברישומים. העירייה מתחייבת לחתום על כל מסמך וכן להמציא כל מסמך הנדרש לצורך רישום החכירה וההערות בכפוף לכל דין ולשתף פעולה עם כל גורם לביצוע הרישומים הנ"ל.

8. זכות להנחת כבלים, מעבר וגישה

8.1 העירייה נותנת בזה לחברה זכות להניח כבלי חשמל ואביזרים וכל ציוד נלווה בצנרת, שבתחום הנכס, ומסומנת בצבע צהוב בנספח ב' המצורף לחוזה (להלן: "**הצנרת**"). החברה תהיה רשאית להחזיק את כבלי החשמל והאביזרים בצנרת, לתחזקם להוציאם, לשנותם, לתקנם, להחליפם ו/או להוסיף עליהם בכל עת לפי הנדרש ו/או לעשות כל עבודה אחרת בצנרת כפי שתמצא לנכון (להלן: "**הנחת כבלים**") הכל בכפוף לאמור בסעיף 6.6 לעיל, בשינויים המחויבים.

8.2 העירייה נותנת בזה לחברה, לעובדיה, לשליחיה, לקבלניה, ולכל בא כוח אחר מטעמה, זכות מעבר חופשי וגישה חופשית, ברגל וברכב כבד, יום ולילה ובכל עת, אל החדר וכן אל הצנרת וכן אל פיר/ פתח להורדת ציוד, וזאת דרך המעבר המסומן בנספח ב' בצבע כחול (להלן: "**המעבר והגישה**").

מבלי לגרוע מהאמור לעיל, במסגרת שימושה בזכות המעבר והגישה רשאית החברה להעביר טרנספורטורים (שמשקלם עשוי להגיע ל- 5 טון כל אחד (ואף יותר), וכן לבצע התקנה, החזקה והפעלה של מתקני חשמל בחדר ועבודות בקשר לכך, שינויים ו/או תיקונים פנימיים בחדר ו/או במתקני החשמל שבו, וכן להניח כבלים וזאת בתנאי שבכל מקרה שהחברה תבצע עבודות ו/או תיקונים כאמור לעיל היא תחזיר מיד עם סיום העבודות את מצב רצועת הקרקע לקדמותו על חשבונה ותתקן על חשבונה כל נזק שיגרם, אם יגרם, בגין העבודות הנ"ל. החברה תפעל בהתאם לכל דין בכל הקשור לביצוע עבודות על ידה.

8.3 העירייה מתחייבת כדלקמן:

8.3.1 לא להניח ולא להרשות לאחר להניח חומרים או חפצים כלשהם בקרבת החדר בתוואי המעבר והגישה אל החדר, וכן לא לחסום או להפריע את המעבר והגישה, והעירייה נותנת בזה לחברה את הזכות והרשות לסלק את החומרים או החפצים כנ"ל על חשבונה במקרה של הפרת ההתחייבות האמורה.

8.3.2 כל עבודות בנין או עבודות אחרות בקרבת החדר שיבוצעו על ידי העירייה או עבורה, יוצאו לפועל ככל האפשר באופן המונע כל נזק, הפסד או הפרעה לחדר ו/או למיתקן או ציוד כלשהו של החברה וכי עבודות כאלו לא יפריעו למעבר ו/או להפעלת מתקני החשמל של החברה.

מקום שבו יש חשש כי העבודות יגרמו נזק או הפסד או הפרעה כאמור לעיל, יתואמו העבודות טרם ביצוען עם החברה.

8.3.3 לא לבצע - בלי הסכמתה המוקדמת בכתב של החברה - עבודה כל שהיא של בניה, הריסה, תיקון או חפירת תעלות, חפירת בורות או נטיעת עצים - במרחק של פחות מ- 1.5 מטר מהחדר ו/או מהצנרת, ולא לבצע נעיצת יתדות מתכת ו/או ווים ו/או מסמרים וכיוצ"ב ו/או כל עבודה אחרת בצנרת ובקירות החדר.

8.3.4 במידה והעירייה תפר התחייבות מהתחייבויותיה כמפורט בסעיף זה, מתחייבת העירייה לפצות את החברה על כל נזק או הפסד שייגרמו לה, זאת לאחר שהחברה נתנה לעירייה הודעה לסילוק מוקדמת בכתב של 14 יום, והעירייה לא עשתה כן תוך המועד הקבוע בדרישה, וזאת למעט במקרים של סכנה בטיחותית מיידית לגוף ו/או לרכוש.

9. התמורה

9.1 בכפוף לתנאים המפורטים להלן, תשלם החברה תמורת ביצוע התחייבויות העירייה עפ"י חוזה זה סך של 10,571.40 ₪ (ובמילים: עשרת אלפים חמש מאות שבעים ואחד שקלים + 40 אג') בצירוף מס ערך מוסף כדין (להלן: "**התמורה בגין רכיב הקרקע**"). התמורה הנ"ל הינה בגין רכיב הקרקע ל 3 שנים וזאת על פי תעריף שנקבע על ידי רשות החשמל המועדכן למועד החתימה על חוזה זה.

9.2 בנוסף תשלם החברה לקבלן בגין רכיב הבניה, סך של 248,207.40 ש"ח (במילים: מאתיים ארבעים ושמונה אלף מאתיים ושבעה שקלים + 40 אג') בצירוף מס ערך מוסף כדין (להלן: "**התמורה בגין רכיב הבניה**"). וזאת על פי התעריף המועדכן שנקבע על ידי רשות החשמל למועד החתימה על חוזה זה. (התמורה בגין רכיב הקרקע והתמורה בגין רכיב הבניה ייקראו להלן: "**התמורה**").

9.3 תשלום התמורה לעירייה יבוצע תוך 30 יום ממועד מילוי כל התנאים שלהלן, לפי המאוחר ביניהם, לחשבון בנק מס' 3500003 סניף 960 בבנק לאומי על שם העירייה.

ואלה התנאים לביצוע התשלום בהתאם לחוזה:

9.3.1 החדר נמסר לחברה.

9.3.2 תשלום מלוא הסכומים הנדרשים במסגרת ההזמנה.

9.3.3 קבלת אישור מועצה (נספח א'1).

9.3.4 דרישת תשלום מפורטת. טופס דיווח עסקת אקראי מקורי ומשולם יומצא תוך 7 ימים ממועד קבלת התמורה.

9.3.5 המצאת אישור על ניהול ספרים לפי חוק עסקאות גופים ציבוריים (אכיפת ניהול חשבונות ותשלום חובות מס), התשל"ו - 1976, המצאת אישור כדין מאת רשויות המס לניכוי מס או פטור מניכוי מס במקור. במועד תשלום התמורה, תנכה החברה מס בשיעור הקבוע בדין.

9.3.6 המצאת טופס פרטי בנק מלא וחתום לצורך העברה בנקאית + צילום המחאה עם פרטי החשבון / אישור הבנק לניהול החשבון.

9.3.7 קבלת אישור שר הפנים / פרסום הכרזת הרשות כאיתנה (לצורך תשלום בגין רכיב הקרקע בלבד). מובהר כי התשלום תמורה בגין רכיב הבניה אין צורך בהצגת אישור שר הפנים / פרסום הכרזת הרשות כאיתנה.

9.4 התשלום לקבלן בגין רכיב הבניה, יבוצע תוך שוטף + 45 יום ממועד מילוי כל התנאים שלהלן, לפי המאוחר ביניהם, לחשבון מס' _____ בבנק _____ סניף _____, על שם _____.

ואלה התנאים לביצוע התשלום בהתאם לחוזה:

9.4.1 החדר נמסר לחברה.

9.4.2 תשלום מלוא הסכומים הנדרשים במסגרת ההזמנה.

9.4.3 קבלת אישור מועצה (נספח א'1).

9.4.4 המצאת אישור על רישום הערת אזהרה לטובת החברה או רישום הערה על ייעוד לפי תקנה 27 לתקנות הרישום, כאמור בסעיף 7 לעיל.

9.4.5 המצאת חשבונית מס ערוכה כדין (מקור) או טופס דיווח על עסקת אקראי, מקורי ומשולם.

9.4.6 ככל שהקבלן הינו עוסק לצרכי מע"מ: (1) המצאת אישור על ניהול ספרים לפי חוק עסקאות גופים ציבוריים (אכיפת ניהול חשבונות ותשלום חובות מס), התשל"ו - 1976, ו(2) המצאת תעודת עוסק מורשה לצרכי מע"מ.

- 9.4.7 המצאת אישור כדין מאת רשויות המס לניכוי מס או פטור מניכוי מס במקור. במועד תשלום התמורה, תנכה החברה מס בשיעור הקבוע בדין.
10. המצאת טופס פרטי בנק מלא וחתום לצורך העברה בנקאית + צילום המחאה עם פרטי החשבון / אישור הבנק לניהול החשבון.
11. קבלת תעודת גמר או טופס 4 חתום ומאושר כדין.
- 11.1 מוסכם על העירייה והקבלן כי ככל שמשרד הפנים ו/או מועצת העיר יסרבו לאשר את החוזה, מתחייב הקבלן, להשיב לחברה את רכיב הבניה ששולם לקבלן עפ"י המחירון שיהיה קיים באותה עת.
- 11.2 התמורה הנזכרת עבור רכיב הקרקע ורכיב הבניה לעיל מהווה את התמורה המלאה והיחידה עבור כל ההתחייבויות, הזכויות ושאר ההנאות אשר העירייה והקבלן התחייבו לתת לחברה לפי חוזה זה.
12. **מיסים, היטלים ותשלומי חובה**
- 12.1 העירייה מצהירה ומתחייבת, כי תשא בתשלום המלא של מס שבח מקרקעין ו/או מס הכנסה והיטל השבחה אם יחולו על נשוא החוזה.
- 12.2 הואיל והעירייה, כרשות מקומית, פטורה מתשלום מס שבח לפי סעיף 72 לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) תשכ"ג-1963, אין צורך בתשלום מקדמה לפי תיקון מס' 70 לחוק זה.
- 12.3 החברה בלבד תישא בתשלום מס רכישה החל לגבי חכירת החדר.
- 12.4 לאחר ביצוע הדיווח לרשות המסים כל צד יעביר לצד השני את פרטי הדיווח ואת מספר השומה. מוסכם בזה בין הצדדים כי העירייה תשלם את כל המסים, הארנונות, האגרות, ההיטלים (לרבות היטל השבחה בין אם הוצאה דרישה לתשלום ובין אם עדיין לא) וכל יתר תשלומי החובה השוטפים מכל מין וסוג שהוא, לרבות בגין עבודות הפיתוח שביצוען יידרש לשם הקמת החדר בהתאם להיתר ולתנאיו, החלים לגבי הנכס ו/או החדר ו/או הבניין מטעם הממשלה ו/או כל רשות אחרת לרבות רמ"י, וזאת עד ליום המסירה. מיום המסירה ואילך ישולמו המסים שלעיל ע"י החברה, למעט תשלומי החובה שכלולים בתנאי ההיתר או מתחייבים מתנאיו.
- 12.5 החברה תישא בתשלום הוצאות רישום החדר הכוללות, לפי העניין: אגרות רישום; חלקה היחסי בגין הוצאות רישום הבית המשותף; הוצאות בגין הכנת תשריט לרישום זיקת הנאה; הוצאות בגין רישום החכירה.
13. **חתימה על מסמכים דרושים**
- הצדדים מתחייבים לחתום על כל המסמכים שיהיו דרושים לשם ביצועו של חוזה זה, להמציא כל אישור שידרש על ידי הרשויות המוסמכות בקשר עם העסקה נשוא חוזה זה ולהופיע בכל משרד מוסד ו/או בכל מקום אחר ובפני כל גורם אחר לרבות רמ"י, והכל לשם ביצועו של חוזה זה בהתאם ללוח הזמנים הקבוע בו.
14. **המחאות זכות**
- 14.1 צד לחוזה לא ימחה ו/או יסב ו/או יעביר ו/או ישעבד, באופן מלא, או חלקי, לאחר, את החוזה או ההזמנה או כל חיוב ו/או זכות ו/או טובת הנאה הכלולים בהם, ללא קבלת הסכמתו המפורשת של הצד השני לחוזה בכתב ומראש (למעט האמור בס"ק 14.4 להלן או חיוב שהיה קיים עובר למועד החתימה על חוזה זה). צד לא יסרב להמחאה כאמור אלא מטעמים סבירים וענייניים.
- 14.2 המחאה ו/או הסבה ו/או שיעבוד שלא ניתנה להם הסכמה כאמור, יהיו בטלים ומבוטלים ואותו צד ימשיך להיות חייב בהתחייבויות מכוח החוזה.
- 14.3 האמור לעיל בס"ק 14.1, 14.2 אינו מונע מהעירייה לבצע עסקאות בנכס (למעט בחדר), ובלבד שזכויותיה של החברה לפי חוזה זה לא תפגענה, וכן לא ימנע מהעירייה להסב את התחייבויותיה וזכויותיה עפ"י חוזה זה לתאגיד עירוני בשליטת העירייה. יחד עם זאת, במקרה בו הסבה כאמור לא כוללת זכויות קנייניות, העירייה תמשיך לחוב כלפי החברה בהתאם לחוזה זה.
- 14.4 מבלי לגרוע מהאמור לעיל, החברה תהיה רשאית להמחות ו/או להסב ו/או להעביר ו/או לשעבד את החוזה או כל חיוב ו/או זכות ו/או טובת הנאה הכלולים בו לחברת בת, או לחברה קשורה (כהגדרתה בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968) של החברה וכן תהא רשאית להמחות ו/או להסב

ו/או להעביר ו/או לשעבד את החוזה או כל חיוב ו/או זכות ו/או טובת הנאה הכלולים בו, לכל גורם, במקרה של שינוי ו/או פיצול מבני או מכירת נכסים של החברה, המתחייב על פי הוראות כל דין ובכלל זה, הוראות חוק משק החשמל, תשנ"ו - 1996 ו/או הוראות חוק החברות הממשלתיות, תשל"ה - 1975 ו/או החלטות ממשלה ו/או הסכם עם המדינה ו/או על פי הנחיית רגולטור מוסמך ו/או המבוצעים באישורו/ם. מובהר כי חוזה זה מחייב את העירייה ו/או מי שיבוא תחתיה על פי סעיף זה.

15. ויתור

שום ויתור, הימנעות מפעולה או מתן ארכה מצד אחד למשנהו ו/או אי שימוש בזכות מהזכויות המוקנות לו בחוזה, לא ייחשב כויתור על זכויותיו ולא יהווה תקדים ולא ישמש מניעה לכל תביעה או טענה מצדו, אלא אם נעשה הדבר בכתב.

16. תרופות

16.1 מבלי לפגוע בכל הוראה אחרת של החוזה - בכל מקרה של הפרת החוזה או תנאי מתנאיו על ידי מי מהצדדים תחולנה הוראות חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה) התשל"א - 1970 (להלן: "חוק התרופות").

16.2 הפרה של סעיפים 4, 5, 6, 7, 8, 9, 12 ו-14 תהווה הפרה יסודית כהגדרתה בסימן ב' לחוק התרופות, על כל המשתמע מכך.

17. חוזה זה טעון אישור מועצת העירייה ושר הפנים (או אישור עירייה איתנה).

18. שונות

18.1 הסכם זה יהיה כפוף להוראות חוק משק החשמל, התשנ"ו - 1996, אמות המידה שהותקנו מכוחו ע"י רשות החשמל, וכן לכל הוראות חוק, דין, נוהל, והחלטות ממשלה או כל רשות מוסמכת שהיא שיחולו ביחס להתקשרויות מסוג זה החלות על החברה או על העירייה.

18.2 כל הוראה מהוראות חוזה זה אינה באה לגרוע מהוראה אחרת של החוזה, כי אם להוסיף עליה.

18.3 כל האמור בחוזה על נספחיו בלשון יחיד אף הרבים במשמע וכן להפך.

18.4 מוסכם בזה בין הצדדים כי כותרות הסעיפים נועדו לשם נוחיות והתמצאות בחוזה בלבד, כי אין הן מהוות חלק מהחוזה גופו ואין לעשות בהן שימוש לצורך פירוש החוזה או תנאי מתנאיו.

18.5 חוזה זה משקף את כל ההסכמות, ההבטחות והמצגים שבין הצדדים, ואין כל תוקף להבטחות, מצגים או הסכמות שאינן כלולות בחוזה זה, על נספחיו. יחד עם זאת, אין בחוזה כדי לפגוע או לשנות כל סיכום בכתב בנושא טכני במסגרת ההזמנה.

18.6 כל שינוי להסכם זה ייעשה בכתב ובחתימת הצדדים.

18.7 כל הודעה בכתב שתשלח לאחד מן הצדדים בדואר רשום, תחשב כאילו הגיעה לצד אליו נשלחה בתום שלושה ימי עסקים מעת מסירתה למשלוח, ואולם על אף האמור מוסכם בזאת כי ימים שאינם ימי עבודה במשרדי החברה (לרבות ימי שביתה, חול המועד סוכות, פסח וכל חופשה מאורגנת אחרת) לא יחשבו לצורך זה כימי עסקים.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

החברה

העירייה

אישור עורך דין

אני הח"מ כנרת הדר, עו"ד מ.ר. 18351 מרחוב ויצמן 35, עכו מאשרת בזה כי החתימה לעיל היא החתימה של ה"ה שמעון לנקרי, ת.ז. 57135642, וראובן ויצמן, ת.ז. 27069269, אשר הינם מורשי חתימה כדין של עיריית עכו וכי הנ"ל חתמו על חוזה זה בשם העירייה לאחר שהבינו את תוכנו ומשמעותו וכי קיבלו ממני כל הסבר ו/או הבהרה שדרש.

תאריך

אישור עורך דין

אני הח"מ _____, עו"ד מ.ר. _____ מרחוב _____ מאשר בזה כי
החתימה לעיל היא החתימה של ה"ה _____, אשר הינו/ה מורשה חתימה כדין של
הקבלן _____ הנני מאשר כי זיהיתי את ה"ה _____ לפי ת.ד. מס' _____
וכי הנ"ל חתם על חוזה זה בשם הקבלן לאחר שהבין את תוכנו ומשמעותו וכי קיבל
ממני כל הסבר וא/ו הנבחר שדרש.

תאריך

אישור עורך דין

אני הח"מ _____, עו"ד מ-ר. _____ מרחוב _____ מאשר בזה כי
החתימה לעיל היא החתימה של ה"ה _____, אשר הינם מורשה חתימה כדין של חברת
החשמל _____ הנני מאשר כי זיהיתי את ה"ה _____ לפי ת.ז. מס' _____
_____ וכי הנ"ל חתם על חוזה זה חברת החשמל לאחר שהבין את תוכנו ומשמעותו וכי קיבל
ממני כל הסבר וא/ו ההבהרה שדרש.

תאריך

ההסכם מאושר לחתימת העירייה בהיותו עומד בדרישת הדין. ההתקשרות פטורה ממכרז והיא אושרה על ידי מועצת העיר. כניסת ההסכם לתוקף מותנית באישור משרד הפנים

תאריך

S:\m9\archiv\lm\nb\53\53514.DOCX

נספח א'

21/12/2022
כ"ז כסלו תשפ"ג
שעה: 13:02

תאריך

הרשות הרשומה למסד נתוני סקיקס
רשמי מיליוני 140 והסכום של
140,000,000 ש"ח

משרד המשפטים



84740

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין ברת - שלוחת 85

העתק רישום מפקס הזכויות

גוש: 21118 חלקה: 100

הגוף הישן בלתי רשמי	04/05/2018	מלשכת רישום המקרקעין	חשבו
הגוף החדש בלתי רשמי	85/2022 לשכת פדוליה	תאריך: 23/01/2022	כנס מס' פדוליה/רשמי

תיאור הנכס

רשומות	שטח בג'ר
עדות עם	18,192.00
המסמכים הישנים של החלקה	
21118/73	

בעלות

מס' מסר	תאריך	מחזקת בעלות	הבעלים
85/2022/91 לשכת פדוליה	23/01/2022	חלקה	מדינת ישראל
החלקה בגוש			84740/1 18192

מס' מסר	תאריך	מחזקת בעלות	הבעלים
85/2022/95 לשכת פדוליה	23/01/2022	חלקה	רשות המבחן
החלקה בגוש			84740/1 18192

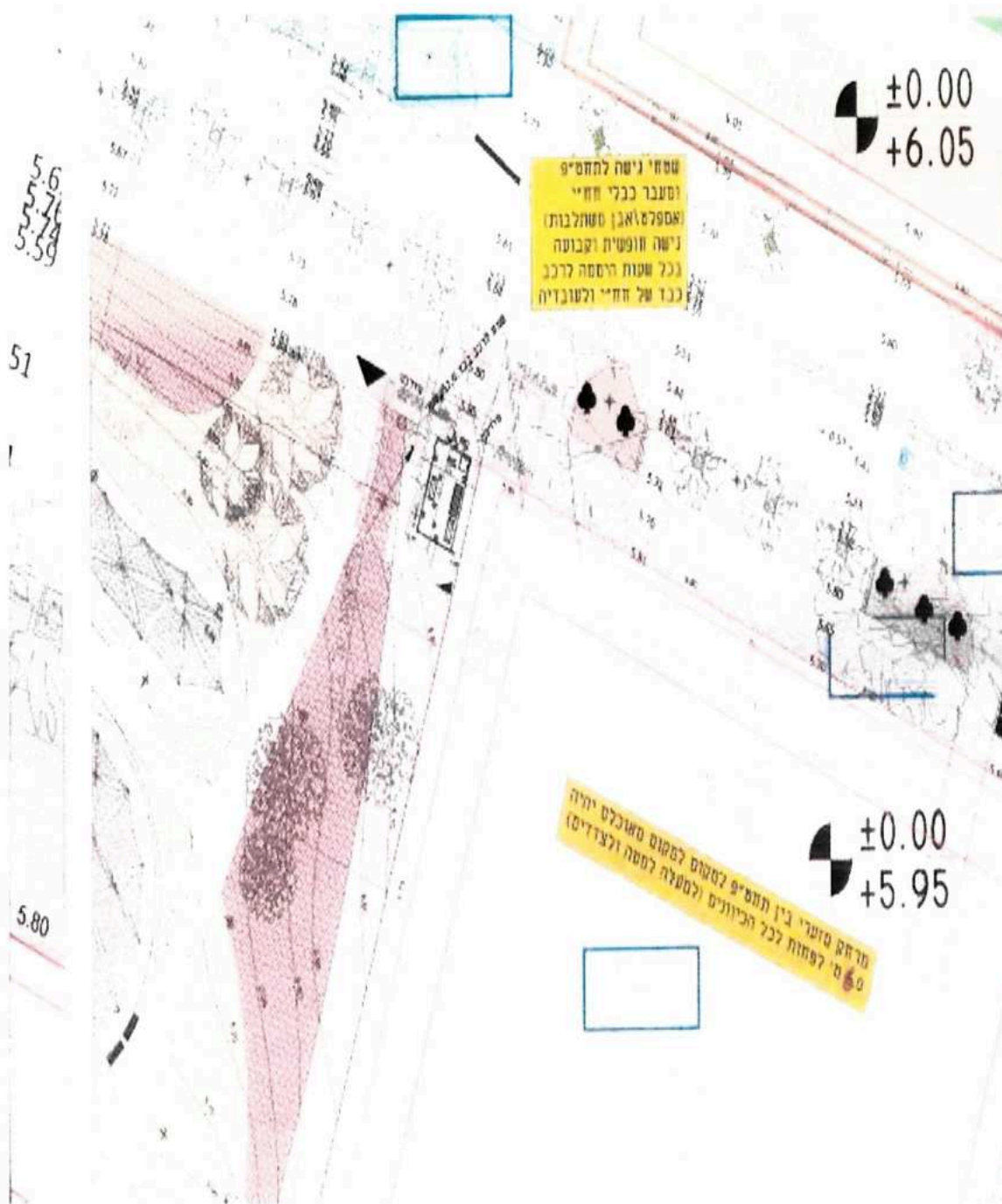
הערת

מס' מסר	תאריך	מחזקת בעלות	הערה
85/2022/96 לשכת פדוליה	23/01/2022	חלקה	הערה בדבר אחרות
החלקה בגוש			84740/1 18192

מס' מסר	תאריך	מחזקת בעלות	הערה
111840/2022	20/05/2022	חלקה	הערה על חקיקת חלקה
החלקה בגוש			84740/1 18192

סוף נתונים

נספח ג' סתבות: יכו



מסמכים לרישום הערה לפי תקנה 27(א)
לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) התשע"ב-2011
נוסח הבקשה לרשם

עיריית עכו

לכבוד,
רשם המקרקעין
לשכת רישום המקרקעין _____
רחוב _____
(יישוב)
א.ג.נ.,

הנדון : רישום הערה על מקרקעין לפי תקנה 27(א)
לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) התשע"ב-2011
חלק מחלקות 100 בגוש 21116

פרטי הנכס	גוש / חלקה	מען הנכס
חדר שנאים (תחנת טרנספורמציה)	גוש 21116 חלקה 100	רח' _____

1. בתוקף סמכותו של יו"ר הוועדה המקומית על פי הוראות תקנה 27(א) לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), התשע"ב-2011, נבקש לרשום הערה כי שטח בגודל של כ-24.57 מ"ר בגוש 21116 חלק מחלקות 100 משמש לחדר טרנספורמציה לפי היתר בנייה מס' _____ שניתן ביום _____.
2. נודה לטיפולך כאמור.

בכבוד רב,

יושב ראש הוועדה המקומית
לתכנון ולבנייה עכו

נספח "ג"

מדינת ישראל

משרד המשפטים / אגף רישום והסדר המקרקעין
לשכת רישום המקרקעין ב-

לשימוש משרדי

תאריך

בקשה לרישום הערת אזהרה בהסכמת כל הצדדים

לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969

מס' השטר

1. תיאור המקרקעין	הישוב	הגוש / הספר	החלקה / הדף	כתובת	
	עכו	21116	100		

2. הפעולה המבוקשת: אני (אנו) מבקש(ים) לרשום בפנקס המקרקעין הערת אזהרה לגבי המקרקעין הנ"ל על התחייבות לעשיית עסקה/הימנעות מעשיית עסקה/התחייבות במסגרת תפ"א-38⁽¹⁾, וזאת בהתאם למסמך התחייבות מיום _____ אשר נחתם בינינו.

3. פרטי בעל הזכות ופירוט זכותו במקרקעין	שם פרטי	שם משפחה/שם תאגיד	סוג זיהוי⁽²⁾	מס' זיהוי	כתובת	מהות הזכות במקרקעין	החלקים בזכות	חתימה
		עיריית עכו		500276001				

במידה וקיימים למעלה משלושה בעלי זכויות, יש לצרף לבקשה את נספח א'

4. פרטי המתחייב (אם המתחייב אינו בעל הזכות)	שם פרטי	שם משפחה/שם תאגיד	סוג זיהוי⁽²⁾	מס' זיהוי	כתובת	מהות הזכות במקרקעין	החלקים בזכות	חתימה

במידה וקיימים למעלה משלושה מתחייבים, יש לצרף לבקשה את נספח ב'

5. פרטי הזכאי שלטובתו ניתנה ההתחייבות	שם פרטי	שם משפחה / שם תאגיד	סוג זיהוי⁽²⁾	מס' זיהוי	כתובת	מס' יחידה	חתימה
		חברת החשמל לישראל בע"מ	ח.צ.	520000472	מחלקה רח' מחוז		

במידה וקיימים למעלה משלושה זכאים, יש לצרף לבקשה את נספח ג'

6. פרטי הנכס (ימולא כאשר טרם נרשם בית משותף) ⁽³⁾	תיאור הנכס⁽⁴⁾	חדר שנאים בשטח 24.57 מ"ר	מגרש מס'	מבנה מס'	
		קומה	קרקע	כיוונים	

החלק במקרקעין (רק אם מדובר בקרקע/דירה בחלקים בלתי מסוימים)

7. פרטי המטפל ברישום הפעולה עו"ד

שם ומספר רישיון _____

כתובת _____

הוסמך על ידי/נו לטפל ברישום הפעולה הנ"ל בפנקס המקרקעין.

⁽¹⁾ יש למחוק את המיותר.
⁽²⁾ בהתחייבות במסגרת תפ"א-38, כאשר כל בעלי הדירות חתמו על הבקשה, תירשם ההערה ברכוש המשותף ותירשם בדירות השדה הנפנה להערת האזהרה.
⁽³⁾ ת.ז. דרכון, מס' חברה וכד'.
⁽⁴⁾ המידע ניתן על ידי הצדדים החתומים על הבקשה ועל אחרייתם.
⁽⁵⁾ המידע לא נבדק ולא יאומת על ידי רשויות המרשם (אף לא בהליך רישום בית משותף).
⁽⁶⁾ דירה, מחסן, חנות, אולם, חניה, אחר

אימות חתימה ע"י עו"ד

אני מעיד כי היום התייצבו לפני בעלי הזכויות/המתחייבים/ הזכאים, **חברת החשמל לישראל בע"מ**, ובכללם כל החתומים בנספח/ים א, ב, ג, ולאחר שזיהיתי אותם והסברתי להם את מהות בקשתם לרישום הערת אזהרה ואת התוצאות המשפטיות הנובעות ממנה ולאחר ששוכנעתי, שהדבר הובן להם כראוי, חתמו לפני מרצונם.

תאריך	חותמת (שם, מס' רישיון וכתובת)	חתימה
-------	-------------------------------	-------

אימות חתימה ע"י עו"ד

אני מעיד כי היום התייצבו לפני בעלי הזכויות/המתחייבים/ הזכאים, ובכללם כל החתומים בנספח/ים א, ב, ג, ולאחר שזיהיתי אותם והסברתי להם את מהות בקשתם לרישום הערת אזהרה ואת התוצאות המשפטיות הנובעות ממנה ולאחר ששוכנעתי, שהדבר הובן להם כראוי, חתמו לפני מרצונם.

תאריך	חותמת (שם, מס' רישיון וכתובת)	חתימה
-------	-------------------------------	-------

****יש למחוק את המיותר * יש למחוק במקרה שלא הוגש נספח**

אימות חתימה ע"י עו"ד

אני מעיד כי היום התייצבו לפני בעלי הזכויות/המתחייבים/ הזכאים, ובכללם כל החתומים בנספח/ים א, ב, ג, ולאחר שזיהיתי אותם והסברתי להם את מהות בקשתם לרישום הערת אזהרה ואת התוצאות המשפטיות הנובעות ממנה ולאחר ששוכנעתי, שהדבר הובן להם כראוי, חתמו לפני מרצונם.

תאריך	חותמת (שם, מס' רישיון וכתובת)	חתימה
-------	-------------------------------	-------

****יש למחוק את המיותר * יש למחוק במקרה שלא הוגש נספח**

במקרים בהם צד לפעולה הוא תאגיד - יש לאשר בנספח את הסעיף להלן (לכל תאגיד בנפרד):

אישור עו"ד על בדיקת מסמכי תאגיד

אני הח"מ, מצהיר כי בדקתי את מסמכי התאגיד: **חברת החשמל לישראל בע"מ ח.צ. 520000472** הנדרשים בהתאם להוראות תקנה 10 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), התשע"ב-2011, וכי הבקשה הוגשה כדין.

חותמת (שם, מס' רישיון וכתובת)

אישור עו"ד על בדיקת מסמכי תאגיד

אני הח"מ, מצהיר כי בדקתי את מסמכי התאגיד: הנדרשים בהתאם להוראות תקנה 10 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), התשע"ב-2011, וכי הבקשה הוגשה כדין.

חותמת (שם, מס' רישיון וכתובת)

מדינת ישראל

משרד המשפטים / הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין
לשכת רישום המקרקעין ב- נצרת שלוחת עכו

שטר מס': _____ /

בקשה לביטול הערת אזהרה

לפי סעיף 132 לחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969

אנו הח"מ:

1.	חברת החשמל לישראל בע"מ	חצ	520000472
	שם משפחה שם פרטי / שם תאגיד	סוג זיהוי**	מס' זיהוי
2.	שם משפחה שם פרטי / שם תאגיד	סוג זיהוי**	מס' זיהוי
3.	שם משפחה שם פרטי / שם תאגיד	סוג זיהוי**	מס' זיהוי

מבקשים בזה לבטל את הערת האזהרה שנרשמה בלשכת רישום המקרקעין

לפי שטר מס' _____ מתאריך _____ בגוש/ספר 21116
חלקה/דף 100 תת חלקה _____ על הזכויות של:

1.	עיריית עכו	סוג זיהוי**	500276001
	שם משפחה שם פרטי / שם תאגיד	מס' זיהוי	
2.	שם משפחה שם פרטי / שם תאגיד	סוג זיהוי**	מס' זיהוי
3.	שם משפחה שם פרטי / שם תאגיד	סוג זיהוי**	מס' זיהוי

חתימה	חתימה	חתימה
* ת.ז., דרכון, מס' חברה וכד'		

אימות חתימה ע"י עו"ד או רשם

אני מעיד כי היום התייצבו לפניי המבקשים הנ"ל ולאחר שזיהיתי אותם והסברתי להם את מהות הפעולה שהם עומדים לבצע ואת התוצאות המשפטיות הנובעות ממנה ולאחר ששוכנעתי שהדבר הובן להם כראוי, חתמו לפניי מרצונם.

תאריך	חותמת (שם וכתובת)	חתימה
<u>במקרים בהם צד לפעולה הוא תאגיד - יש לאשר בנוסף את הסעיף להלן (לכל תאגיד בנפרד):</u>		

אישור עו"ד על בדיקת מסמכי תאגיד

אני הח"מ, מצהיר כי בדקתי את מסמכי התאגיד: _____

מס' תאגיד : _____ הנדרשים בהתאם להוראות תקנה 10 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), התשע"ב-
2011, וכי הבקשה הוגשה כדין.

חתימה

חותמת (שם, מס' רישיון וכתובת)

תאריך

נספח 17

פתיחת תברים
מועצה 2 לשנת 2024
נתונים באלש"ח

מס' תב"ר	שם התב"ר	מחלקה	הכנסות	סכום	הוצאות	סכום
3921	רכישת קרקעות בנחל נעמן	הנדסה	רמ"י - קרן שטחים פתוחים	3,000	קבלניות	3,000
			סה"כ	3,000	סה"כ	3,000
3922	הנגשת תל נפוליאון	הנדסה	רמ"י - קרן שטחים פתוחים	700	קבלניות	700
			סה"כ	700	סה"כ	700
3923	שצ"פ עבור ניצולי השואה	הנדסה	קק"ל	1,500	קבלניות	1,500
			סה"כ	1,500	סה"כ	1,500
3924	הנגשה אקוסטית גן אלונים	חינוך	משרד החינוך	30	קבלניות	30
			סה"כ	30	סה"כ	30
3925	מתחמי תעסוקה שמריהו בירן ואינשטיין	הנדסה	נגב גליל	9,000	קבלניות	10,300
			קרן סלילה	650		
			קרן תיעול	650		
			סה"כ	10,300	סה"כ	10,300

714/21

ג' בניסן תשפ"ד
11 אפריל 2024

נספח 18

לכבוד

חברי מועצת העיר

כ א נ

א.ג.נ.,

הנדון: הסמכה מכוח חוקי עזר שונים

1. בהתאם לסעיף 17 לחוק הרשויות המקומיות (בחירת ראש הרשות וסגניו וכהונתם), תשל"ה-1975 אבקש את אישור המועצה להסמכתו של מנכ"ל העירייה - מר אליעזר (אזול) לוי לבצע את תפקידי ראש העירייה מכוח דברי החקיקה שלהלן:
 - 1.1 כלל סמכויות וחובות "המעסיק" מכוח החוק למניעת הטרדה מינית תשנ"ח-1998 והתקנות למניעת הטרדה מינית (חובות מעסיק), תשנ"ח-1998, שעיקרן נקטות פעולות למניעת הטרדה מינית וטיפול במקרי הטרדה מינית, שנחקרו על ידי האחראית על מניעת הטרדה מינית.
 - 1.2 חוק עזר לעכו (שמירת חזיתות בתים ושיפוצם), התשס"א - 2000.
 - 1.3 כלל סמכויות ראש העירייה מכוח חוק רישוי עסקים, תשכ"ח-1968, שעיקרן תפקידי כראש רשות הרישוי וכגורם מוסמך ארצי.
 - 1.4 חוק עזר לעכו (שימור רחובות ושטחים ציבוריים פתוחים), התשס"א-2000 (למעט הסמכות למתן היתרים לפתיחת שוחות). אלה עיקר הסמכויות המואצלות מכח חוק עזר זה:
 - 1.4.1 הענקת היתרים להנחת דבר ברחוב (סעיף 3 לחוק העזר);
 - 1.4.2 התניית, שינוי או ביטול היתר שניתן (סעיף 4 לחוק העזר);
 - 1.4.3 הוצאת דרישות מכוח חוק העזר לקיום חוראות חוה"ע או לקיום תנאי היתר (סעיף 6 לחוק העזר);
 - 1.4.4 סילוק מכוון מרחוב וביצוע עבודה (סעיף 10 לחוק העזר).
 - 1.5 חוק עזר לעכו (מניעת רעש), התשמ"ח-1988. אלה עיקר הסמכויות המואצלות מכוח חוק עזר זה:
 - 1.5.1 היתר הפעלת מכונה לצרכי בנייה, חפירה וכד' בשעות ובימי מנוחה סעיף 5 לחוק העזר);
 - 1.5.2 הפסקת פעולת צופר (סעיף 9(א)(6) לחוק העזר).

עיריית עכו | AKKO MUNICIPALITY | بلدية عكا

ויצמן 35, ת.ד. 2007, עכו 2412001 | טלפון 04-9956063/5, פקס 04-9956066 | מוקד עירוני 4911*

Weizman 35, POB 2007, Akko 2412001, Israel | Tel: 972-4-9956063/5, Fax: 972-4-9956066

فايتسمان 35, ص.ب. 2007, عكا 2412001 | تـل: 04-9956063/5, فاكس: 04-9956066 | مركز الطوارئ 4911*

www.akkomuni.il | mayor@akkomuni.il



- 1.6 חוק עזר לעכו (פינוי חפצים מיושנים), התשמ"ב-1982. אלה עיקר הסמכויות המואצלות מכוח חוק עזר זה:
- 1.6.1 קביעת מקומות לפינוי חפצים מיושנים והוצאת דרישות לפינוי חפצים מיושנים (סעיף 3 לחוק העזר);
- 1.6.2 סמכות כניסה לחצאים (סעיף 6 לחוק העזר);
- 1.7 חוק עזר לעכו (צעצועים מסוכנים), תשי"ח-1958. אלה עיקר הסמכויות המואצלות מכוח חוק עזר זה:
- 1.7.1 הוצאת היתר לייצור או מכירת צעצועים מסוכנים (סעיף 2 לחוק העזר);
- 1.7.2 הוצאת היתר להפעלת צעצוע מסוכן (סעיף 3 לחוק העזר);
- 1.7.3 קבלת בקשות להיתרים (סעיף 4 לחוק העזר);
2. בהתאם לסעיף 17 לחוק הרשויות המקומיות (בחירת ראש הרשות וסגניו וכהונתם), תשל"ה-1975 אבקש את אישור המועצה להסמכתה של מהנדסת העירייה - אד' רות רוטנשטריך לבצע את תפקידי ראש העירייה מכוח חוק עזר לעכו (מבנים מסוכנים), התשמ"ט-1988. אלה עיקר הסמכויות המואצלות מכוח חוק עזר זה:
- 2.1 דרישה לביצוע עבודות (סעיף 3 לחוק העזר);
- 2.2 דרישה לנקיטת אמצעים לניעת או הסרת סכנה כתוצאה מביצוע עבודות (סעיף 4(ב) לחוק העזר);
- 2.3 הוצאת צו לסגירת בניין מסוכן, פינוי הדיירים וראו הריסת המבנה (סעיף 6 לחוק העזר).
3. בהתאם לסעיף 17 לחוק הרשויות המקומיות (בחירת ראש הרשות וסגניו וכהונתם), תשל"ה-1975 אבקש את אישור המועצה להסמכתו של ס. מהנדסת העירייה וראש מנהל תשתיות - אינג' איגור מאיורסקי לבצע את תפקידי ראש העירייה מכוח סעיף 7 לחוק עזר לעכו (שימור רחובות ושטחים ציבוריים פתוחים), התשס"א-2000 שעניין מתן היתרים לפתיחת שוחות.
4. בהתאם לסעיף 17 לחוק הרשויות המקומיות (בחירת ראש הרשות וסגניו וכהונתם), תשל"ה-1975 אבקש את אישור המועצה להסמכתו של מנהל אגף רישוי עסקים ותברואה - גבי בן יאיר לבצע את תפקידי ראש העירייה מכוח חוקי העזר שלהלן:



- 4.1 חוק העזר לעכו (מפגעי תברואה), תשי"ז-1956. אלה עיקרי הסמכויות המואצלות מכוח חוק עזר זה:
- 4.1.1 מתן הודעות לסילוק מפגע (סעיף 5 לחוק העזר).
- 4.2 חוק עזר לעכו (הוצאת אשפה), תשל"ח-1978. אלה עיקרי הסמכויות המואצלות מכוח חוק עזר זה:
- 4.2.1 מתן היתרים והוצאת דרישות להעברת אשפה, זבל ופסולת (סעיפים 6-14 לחוק העזר);
- 4.2.2 קביעת מקומות לפינוי אשפה (סעיף 5 לחוק העזר);
5. בהתאם לסעיף 17 לחוק הרשויות המקומיות (בחירת ראש הרשות וסגניו וכהונתם), תשל"ה-1975 אבקש את אישור המועצה להסמכתו של סגן מנהל אגף הביטחון - ולדי רבינוביץ לבצע סמכויות הרשות המקומית בכל הנוגע למקלטים מכוח חוק ההתגוננות האזרחית, תשי"א-1951 ותקנותיו.
6. בהתאם לסעיף 17 לחוק הרשויות המקומיות (בחירת ראש הרשות וסגניו וכהונתם), תשל"ה-1975 אבקש את אישור המועצה להסמכתה של סגנית מנהל מחלקת גיוס וקליטת עובדים, אגף משאבי אנוש - רות נגר בענייני משמעת כמפורט להלן:
- 6.1 הגשת קובלנות משמעתיות בהתאם לסעיף 11 לחוק הרשויות המקומיות (משמעת), תשל"ח-1978 (להלן: "חוק המשמעת").
- 6.2 העברת עובד מתפקידו והשעיית עובד בהתאם לסעיפים 47 ו-48 לחוק שירות המדינה (משמעת) תשכ"ג-1963 ואו סעיף 20 לחוק המשמעת.
- 6.3 פנייה לבית הדין למשמעת להשעיית עובד ואו הארכת השעייתו בהתאם לסעיף 20 לחוק המשמעת.

כל ההסמכות המבוקשות הנן על דרך כלל ותעמודנה בתוקפן כל עוד כל אחד מהנ"ל ממלאים את תפקידם האמור לעיל או עד לביטול ההסמכה על ידי, לפי המוקדם מבין השניים.

בכבוד רב,

עמית בן שלוש
ראש העיר עכו



עיריית עכו | AKKO MUNICIPALITY | بلدية عكا

ויצמן 35, ת.ד. 2007, עכו 2412001 | טלפון 04-9956063/5, פקס 04-9956066 | מוקד עירוני 4911*

Weizman 35, POB 2007, Akko 2412001, Israel | Tel: 972-4-9956063/5, Fax: 972-4-9956066

فايتسمان 35, ص.ب. 2007, عكا 2412001 | تل: 04-9956063/5, فاكس: 04-9956066 | مركز الطوارئ: 4911*

www.akko.muni.il | mayor@akko.muni.il

