



## המועצה המקומית כפר שמריהו

### חוזה למתן זכות שימוש

שנערך ונחתם בכפר שמריהו ביום 4 לחודש 3 2019

-בין-

#### המועצה המקומית כפר שמריהו

מרחוב קרן היסוד 18, כפר שמריהו

על ידי מורשי החתימה מטעמה

מר סרג' קורשיא, ראש המועצה

וגב' יעל לוי, רו"ח גזברית ומוזכירת המועצה

(להלן: "המועצה")

#### מצד אחד

-לבין-

#### עמותה רשומה חברה קדישא כפר שמריהו

(ע"ר 580455079)

החורש 13, כפר שמריהו

על ידי מורשי החתימה מטעמה

מר משה לוי, יו"ר עמותת חברה קדישא

וגב' מרים האזה

(להלן: "העמותה")

#### מצד שני

**והואיל** והמועצה הינה הבעלים של חלק מחלקות 61, 329 ו-54 בגוש 6674 (להלן: "המקרקעין") כמפורט בנסח לשכת רישום המקרקעין, המצ"ב כנספח אי לחוזה זה.

**והואיל** והמועצה פרסמה בעיתונות הודעה בדבר הקצאת קרקע לצרכי ציבור, כנדרש בהוראות חוזר מנכ"ל משרד הפנים 5/2001 "נוהל הקצאת קרקעות ומבנים ללא תמורה או בתמורה סמלית", להקצאת קרקע לצורך ניהול והפעלה של בית העלמין ביישוב ובכלל זה מתן שירותי קבורה.

מועצה מקומית  
כפר שמריהו

## המועצה המקומית כפר שמריהו

**והואיל** והמקרקעין נשוא ההקצאה הינם בייעוד לבית עלמין, כפי שנקבע בתכנית ראשית הר/410/א וכן בתכנית מפורטת מאושרת מספר הר/2157 להרחבתו של בית העלמין. על כן לא נדרש עוד כל הליך תכנוני.

**והואיל** והעמותה פנתה למועצה בבקשה להקצאת קרקע לצורך ניהול והפעלת בית העלמין ביישוב ובין השאר מתן שירותי קבורה ליושבי היישוב.

**והואיל** והוועדה להקצאת קרקע ומבנים, בישיבתה מיום 27.7.2017 קיבלה את בקשת העמותה והמליצה בפני המועצה המקומית להקצות ולייתן לעמותה זכות שימוש במקרקעין לצורך ניהול והפעלת בית העלמין ומתן שירותי קבורה לאוכלוסיית היישוב כפר שמריהו לתקופה ובהתאם לתנאים המפורטים בחוזה זה להלן, זאת לאור עמידת העמותה בתנאים המיוחדים ובתבחינים הכלליים שנקבעו על ידי המועצה.

**והואיל** והמועצה המקומית בישיבה מספר 53 מיום 14.11.2017 אישרה ליתן לעמותה, רשות שימוש במקרקעין לצורך ניהול והפעלת בית עלמין ושירותי קבורה.

**והואיל** והעמותה מצהירה כי הינה מוסד ציבורי כהגדרתו בסעיף 9 לפקודת מס הכנסה, (נוסח חדש) והחכירה מיועדת למטרה ציבורית כהגדרתה בסעיף 3(2)(ד) לתוספת השנייה לצו המועצות המקומיות, תשי"א 1950 וכי יש בידיה אישור ניהול תקין של העמותה.

**והואיל** וידוע לצדדים כי חוזה זה טעון אישור המועצה המקומית, ברוב חבריה, וכי דרוש אישור שר הפנים.

**והואיל** והצדדים מעוניינים להעלות על הכתב את פרטי ההתקשרות ביניהם, הכול באופן ובתנאים המפורטים בחוזה זה.

### לפיכך, הוצהר הוסכם והותנה בין הצדדים כדלקמן:

#### 1. כללי

- 1.1. המבוא לחוזה זה והצהרות הצדדים הכלולות בו מהווים חלק בלתי נפרד הימנו.
- 1.2. כותרות הסעיפים מובאות לנוחיות בלבד, הן אינן חלק מהחוזה ולא ישמשו לצורכי פירוש.
- 1.3. הנספחים המפורטים בחוזה זה לעיל ולהלן מהווים חלק בלתי נפרד מחוזה זה.

מועצה מקומית  
כפר שמריהו

## המועצה המקומית כפר שמריהו

### 2. מטרת ההקצאה

- 2.1. המועצה מעניקה בזאת לעמותה זכות שימוש במקרקעין למטרת הפעלה, אחזקה וניהול של בית עלמין ולמתן שירותי קבורה (להלן: "מטרת רשות השימוש"). סעיף זה מהווה סעיף יסודי לחוזה זה.
- 2.2. העמותה מתחייבת לנהל ולהפעיל את בית העלמין ואת שירותי הקבורה בהתאם לחוק הביטוח הלאומי [נוסח משולב], תשנ"ה-1995, הוראות המוסד לביטוח לאומי, המשרד לשירותי דת, בהתאם לחוזר מנכ"ל המשרד לשירותי דת, כפי שיעודכנו מעת לעת ובכפוף לוועדת חריגים כפי שקבוע בתקנון העמותה, הוראות חוק שירותי הדת היהודיים, או החלטות מליאת המועצה המקומית מעת לעת ואשר נמסרות בכתב, ובהתאם להוראות כל דין, ולהחזיק בידיה את האישורים והרישיונות המתאימים מהגופים הנ"ל לצורך כך.
- 2.3. העמותה מתחייבת לקבור בהתאם לנהלים והוראות חוזר מנכ"ל של המשרד לשירותי דת וכל חריגה או רצון לשינוי מההוראות המשרד, תובא לאישור ראש המועצה המקומית.
- 2.4. הסכמתה של המועצה לתת זכות שימוש במקרקעין פירושה הסכמת בעל זכויות במקרקעין בלבד והסכמה זו לא תתפרש כהסכמה של רשות מוסמכת כלשהי, לרבות המוסד לביטוח לאומי ו/או הוועדה המקומית לתכנון ובנייה.

### 3. תקופת רשות השימוש ומסירת החזקה

- 3.1. זכות השימוש המוענק לעמותה, הינה לתקופה של 24 שנים ו-11 חודשים, החל ממועד חתימת חוזה זה, בכפוף לאישור החוזה על ידי מליאת המועצה, ברוב חברה, ולאישור שר הפנים (להלן: "תקופת השימוש").
- 3.2. העמותה מתחייבת להשלים את פיתוח המקרקעין כנדרש, והכל בהתאם למטרת רשות השימוש, ככל ויידרש, לשם מימוש מטרות העמותה. ככל ולא תעמוד העמותה בפיתוח המקרקעין בהתאם למטרותיו, יבוטל החוזה והמקרקעין יוחזרו מידידת לחזקת הרשות המקומית. העמותה נותנת את הסכמתה, כי במקרה כזה לא יושבו לה הוצאותיה בגין הפיתוח.
- 3.3. בתום תקופת רשות השימוש, על פי המפורט בסעיף 3.1 דלעיל, ובכפוף לקיום התחייבויות העמותה, כאמור בסעיפים 3.2 - שגיאה! מקור ההפניה לא נמצא. דלעיל, תוחזר הקרקע למועצה וזאת על פי ההוראות המפורטות בחוזה זה.
- 3.4. העמותה תקבל את החזקה המשפטית במקרקעין עם חתימת חוזה זה (לעיל) ולהלן: "מועד המסירה".

מועצה מקומית  
כפר שמריהו

## המועצה המקומית כפר שמריהו

### 4. דמי רשות השימוש

- 4.1 תמורה זכות השימוש במקרקעין תשלם העמותה למועצה, דמי שימוש סמליים בסך 1 ש"ח (אחד שקל חדש), בגין כל תקופת השימוש (להלן: "דמי השימוש").
- 4.2 ככל ויחול מע"מ על העסקה לפי חוזה אזי הוא יחול על העמותה וישולם על ידה במועד החוקי לתשלומו.

### 5. רשות השימוש במקרקעין

- 5.1 במשך כל תקופת רשות השימוש, העמותה מתחייבת להשתמש במקרקעין אך ורק למטרת השימוש המפורטת בסעיף 2.1 לעיל, והכול בהתאם להוראות חוזה זה, והיא מתחייבת להפעיל ולהשתמש במקרקעין, בהתאם למטרת השימוש כאמור, באופן רצוף במשך כל תקופת השימוש, ולא לעשות במקרקעין פעילות שונה מהפעילות המוגדרת בסעיף 2.1.
- 5.2 העמותה מתחייבת, כי לא תעשה כל פעילות עסקית ומסחרית למטרות רווח במקרקעין, וכן כי לא תעשה פעילות פוליטית מפלגתית כל שהיא במקרקעין.
- 5.3 העמותה מתחייבת להמציא למועצה, מדי שנת כספים, דיווחים כספיים ואחרים בקשר לשימוש במקרקעין, וזאת בהתאם למועדים ובמתכונת שתיקבע על ידי המועצה.
- 5.4 העמותה מתחייבת לבצע את כל העבודות ולמלא את כל הפקודות, ההוראות והדרישות המוצאות על פי דין על ידי הממשלה, הרשות המקומית, הועדה המקומית לתכנון ולבניה, הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, המוסד לביטוח לאומי וכל רשות מוסמכת אחרת, בקשר עם החזקת המקרקעין, השימוש בו, תיקונו וכל הכרוך בו. העמותה מקבלת על עצמה את האחריות המלאה בשל כל התוצאות של אי מילוי כל חוק, פקודה, חוק עזר, הוראה או דרישה, כאמור.
- 5.5 העמותה הינה האחראית הבלעדית כלפי המועצה וכלפי כל צד שלישי לכל נזק שייגרם לגופו או רכושו של כל אדם או גוף כתוצאה מהשימוש במקרקעין והפעלת בית העלמין וכן לתשלום פיצויים שיוטלו עקב או כתוצאה ממעשים ו/או מחדלים בקשר עם המקרקעין, החזקתו והשימוש בו, ועל המועצה לא תחול כל אחריות בקשר לכך.

מועצה מקומית  
כפר שמריהו

## המועצה המקומית כפר שמריהו

5.6. העמותה מתחייבת לשמור על ניקיון המקרקעין וסביבתו, לרבות החלקים הגובלים לו, להשתמש בו באופן זהיר והוגן ולהחזיקו במצב תקין בכפוף לבלאי סביר. העמותה מתחייבת לתקן, תוך זמן סביר ועל חשבונה, כל נזק או קלקול שייגרם למקרקעין, ולפצות, על חשבונה והוצאותיה, את המועצה עבור כל נזק או קלקול כזה שלא תוקן בעת השבת החזקה במקרקעין למועצה, למעט בלאי עקב שימוש סביר.

5.7. לצורך הפעלת בית העלמין במקרקעין, העמותה מתחייבת לדאוג להשגתם של כל הרישיונות והאישורים הנדרשים לעניין זה על פי כל חיקוק ו/או כל דין.

5.8. המועצה תהיה רשאית באמצעות פקידיה, מורשיה, וכל אדם אחר שהורשה לכך מטעמה, להיכנס למקרקעין בכל זמן המקובל על הדעת וככל הניתן בתיאום מוקדם עם העמותה, לבקר במקרקעין ובבנויים עליו, במשרדיו ומתקניו לעיין בספרי חשבונות העמותה כדי לוודא את קיומן של הוראות חוזה זה על ידי העמותה.

5.9. מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 5.8 לעיל, תהא המועצה רשאית, בין בעצמה ובין על ידי פקידיה, פועליה או על ידי גורם אחר מטעמה, להניח ולהעביר בשטח המקרקעין, בתוכו או מעליו, צינורות מים ו/או תיעול ו/או ניקוז, לקבוע עמודים לחשמל, לתאורה או לטלפון ו/או אחרים וכן לבצע כל פעולות פיתוח אחרות, הכול לפי תכניות מאושרות על ידי רשויות מוסמכות, וזאת במועדים שיתואמו מראש עם העמותה למעט במקרים דחופים שאינם סובלים דיחוי. מובהר בזאת, כי בשל העובדה שמדובר בבית עלמין כל עבודה בעומק הקרקע במיקום הקברים תעשה בהתאם להנחיות המשרד לשירותי דת תוך כיבוד כבוד המת. העמותה מתחייבת לאפשר למועצה להשתמש בזכותה זו ולא להפריע את הכניסה למקרקעין, של נציגי המועצה או מי מטעמה, למטרת הוצאתן לפועל של כל העבודות האמורות כנדרש ולשם אחזקה תקינה וביצוע התיקונים בקווים שיונחו במקרקעין, מתחתיו או מעליו כפי שיהא הצורך מדי פעם בפעם, והמועצה מתחייבת שביצוע העבודות כאמור לעיל, לא יפריע, ככל הניתן, להמשך התפעול השוטף של המקרקעין, למטרתו.

5.10. למועצה לא תהיה כל אחריות בקשר עם מתן השירותים במקרקעין, ולא תחול עליה כל אחריות בכל הנוגע לניהול השוטף של בית העלמין.

5.11. למען הסר ספק יובהר, זכות השימוש תפקע מעצמה בכל עת בו העמותה תפסיק להשתמש במקרקעין למטרתו הבלעדית כמוגדר בסעיף 2.1 לעיל, וניתנת למועצה בזאת, הרשאה בלתי חוזרת לתפוס את החזקה במקרקעין בכל מקרה, כאמור.

6. שינויים במקרקעין

מועצה מקומית  
כפר שמריהו

## המועצה המקומית כפר שמריהו

6.1. העמותה לא תהיה רשאית לעשות איזה מהשינויים המפורטים להלן, מבלי לקבל את הסכמת המועצה, מראש ובכתב:

6.1.1. שינוי מטרת השימוש – בכפוף לאישור מליאת המועצה ברוב חבריה ואישור שר הפנים.

6.1.2. כל שינוי בתב"ע החל על המקרקעין ו/או כל שינוי ו/או תוספת בשטח המחייבים את אישור מוסדות התכנון המוסמכים, לרבות בניה נוספת במקרקעין.

6.1.3. כל שינוי בהסדר הקרקע החל על המקרקעין, כגון: איחוד חלקות / מגרשים, חלוקה למספר חלקות באופן שכל חלקה תהיה חלקה עצמאית וניתנת לפיצול בפני עצמה, וכיוצ"ב.

6.1.4. העמותה מתחייבת לצרף לבקשתה תכניות ומסמכים בקשר עם השינוי המבוקש על ידה.

6.1.5. העמותה לא תבצע את השינוי המבוקש על ידה בטרם קיבלה לכך את הסכמת המועצה, מראש ובכתב, ולא תבקש אישור לשינוי מהרשויות המוסמכות בטרם קיבלה לכך את הסכמת המועצה. קיבלה העמותה את הסכמת המועצה, לא תבצע את השינוי, אלא לאחר קבלת אישור רשויות התכנון המוסמכות. המועצה תהיה רשאית לסרב ליתן את הסכמתה לשינויים המבוקשים על ידי העמותה, או להתנות את מתן הסכמתה בתנאים, לרבות תנאים כספיים.

6.2. בנייה או שינוי במקרקעין המחייבים את אישור מוסדות התכנון והבנייה תחייב את העמותה לצרף לבקשתה תכניות ומסמכים בקשר עם השינוי המבוקש.

### 7. תכנון ובניה נוספת

7.1. המועצה תהיה רשאית, לפי שיקול דעתה הבלעדי, לקדם תב"ע חדשה/נוספת לתב"ע החלה על המקרקעין ולקבוע בה אחוזי בניה/ שטחי בניה ו/או שימושים ו/או יעודים נוספים, והעמותה מתחייבת שלא להתנגד ו/או להפריע, בכל דרך ומכל סיבה שהיא, לאישורה של תב"ע, כאמור.

7.2. המועצה תהיה רשאית, לפי שיקול דעתה הבלעדי, לבצע בניה נוספת במקרקעין הן על ידי בנייה חדשה והן על ידי תוספת קומה/ות למבנים קיימים והן על ידי תוספת אגף/ים למבנים קיימים (להלן: "הבניה הנוספת"), וזאת לצרכיה ושימושה היא או לשימוש אחרים להם תיתן שימוש בבניה נוספת זו, והעמותה מתחייבת שלא להפריע ולא להתנגד לבניה הנוספת, כאמור, מכל סיבה שהיא, לרבות לא בגין טענה על הפרעות שיגרמו לה, אם יגרמו בזמן ביצוע הבניה הנוספת.

המועצה המקומית כפר שמריהו - רחוב קרן היסוד 18 כפר שמריהו

מועצה מקומית  
כפר שמריהו

## המועצה המקומית כפר שמריהו

7.3. המועצה תיתן לעמותה, הודעה בכתב, לפחות 90 יום קודם לתחילת הבניה הנוספת.

7.4. המועצה מתחייבת לבצע בניה נוספת באופן זהיר ותוך מזעור ההפרעה לפעילות העמותה במקרקעין.

### 8. אחריות ושיפוי בניקין

8.1. העמותה תהיה אחראית כלפי המועצה, בגין כל נזק, לגוף או לרכוש, מכל מין וסוג שהוא, אשר יגרם למקרקעין ו/או לכל אדם או תאגיד, לרבות לעובדי העמותה, מועסקיה, מוזמניה, מבקריה, וכל מי שבא בשמה או מטעמה, המועצה, עובדיה וכל מי שבא מטעמה, מוזמנים ו/או מבקרים במקרקעין ואשר נובע ו/או קשור בשימושה של העמותה במקרקעין ו/או בפעילויות העמותה או מי מטעמה במקרקעין, לרבות בתקופת בניית ופיתוח המקרקעין.

8.2. המועצה וכל מי שבא מטעמה לא יישאו בכל אחריות שהיא ו/או בחבות כלשהי לנזקים, לגוף או לרכוש, ללא יוצא מן הכלל, אשר יגרמו למקרקעין ו/או לתכולתו ו/או לכל אדם או תאגיד, לרבות לעובדי העמותה, מועסקיה, מוזמניה, מבקריה וכל מי שבא בשמה או מטעמה ו/או למוזמנים ו/או למבקרים והנובעים ו/או קשורים בשימושה של העמותה במקרקעין ו/או בפעילויות העמותה או מי מטעמה במקרקעין, לרבות אם הנזק נגרם על ידי המועצה ו/או מי מטעמה.

8.3. העמותה מתחייבת לפצות ו/או לשפות את המועצה בגין כל דמי נזק ו/או תשלום ו/או הוצאה שהיא חויבה לשלם או ששילמה בגין נזק, לגוף או לרכוש, ואשר מקורם באובדן או נזק אשר בתחום אחריותה של העמותה על פי חוזה זה, וזאת בתנאי שהמועצה תודיע לעמותה בהקדם, תוך זמן סביר, מיום היוודע למועצה על הדרישה ו/או על התביעה, שיאפשר לעמותה להתגונן כנגדה, תאפשר לעמותה להתגונן כנגדה ובכלל זה תצטרף את העמותה כצד להליך המשפטי בכפוף להוראות כל דין ותשתף פעולה עם העמותה בהגנה מפני התביעה.

### 9. ביטוח

מועצה מקומית  
כפר שמריהו

## המועצה המקומית כפר שמריהו

- 9.1 מבלי לגרוע מהתחייבויות העמותה שבחווה זה ומאחריותה לנזקים לפי חוזה זה ולפי כל דין, מתחייבת העמותה לעשות את כל הביטוחים כמפורט בנספח אישור על קיום ביטוחים המצורף **כנספח ג** לחוזה זה כחלק בלתי נפרד ממנו (להלן - "אישור על קיום ביטוחים"). עלויות הביטוחים וההשתתפויות העצמיות יחולו על העמותה בלבד. המצאת אישור קיום ביטוחים או אי המצאתו או שינוי בתוכנו, אין בהם משום פטור לעמותה על פי חוזה זה ועל פי הדין.
- 9.2 הביטוחים הנדרשים, גבולות האחריות וסכומי הביטוח הנקובים באישור על קיום ביטוחים הינם מזעריים ואין בהם משום אישור של המועצה או מי מטעמה להיקף ולגודל הסיכון העומדים לביטוח. על העמותה יהיה לקבוע ביטוחים וסכומים לביטוח ככל האפשר וכפי הסיכון על מנת למנוע הפסד לה, למועצה ולצד שלישי כלשהו, אך לא פחות מהסכומים הנקובים באישור האמור.
- 9.3 בכל הביטוחים שתערוך העמותה ייכלל סעיף בדבר וויתור על זכותה של מבטחת העמותה לטענת ביטוח כפל לפי חוק חוזה הביטוח כלפי מבטחי המועצה.
- 9.4 בכל הביטוחים שתערוך העמותה ייכלל סעיף בדבר וויתור על זכות התחלוף של מבטחי העמותה כלפי המועצה והבאים מטעמה. ויתור על תחלוף כאמור לא יחול כלפי מי שביצע נזק מתוך כוונת זדון.
- 9.5 לפני כניסת חוזה זה לתוקפו תמציא העמותה לגזברית המועצה או למי שהוסמך לכך את האישור על קיום ביטוחים כשהוא חתום על-ידי חברת ביטוח בעלת רישיון של מדינת ישראל לעסוק בסוגי הביטוח הרשומים בו.
- 9.6 14 (ארבעה עשר) ימי עבודה לפני תום תקופת הביטוח הנקובה באישור על קיום ביטוחים, תמציא שוב העמותה למועצה את האישור על קיום ביטוחים כשהוא חתום על ידי מבטחיה בסיפא שלו תחת הכותרת "אנו מאשרים כי תוקף אישור זה מוארך לתקופה, כדלקמן": "תהליך זה יחזור על עצמו כל עוד חוזה זה בתוקף ו/או כל עוד העמותה משתמשת בשטח שנמסר לה על ידי המועצה.
- 9.7 העמותה תבטח את רכושה ואת הנזק התוצאתי, אשר יכול להיגרם לה כתוצאה מנזק לרכושה. למרות הרשום בסעיף זה, העמותה רשאית שלא לערוך את הביטוחים כנאמר בסעיף זה. העמותה מצהירה כי לא תהיה לה תביעה או טענה כלשהי כלפי המועצה והבאים מטעמה בין אם ערכה ביטוחים כאמור בסעיף זה ובין אם לאו ומכל סיבה אחרת.

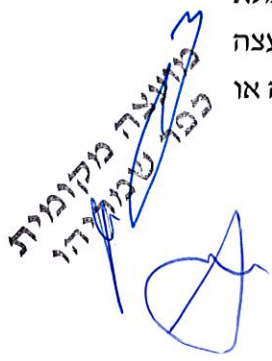
מועצה מקומית  
כפר שמריהו



## המועצה המקומית כפר שמריהו

- 9.8. הפרת הוראה כלשהי מבין הוראות "סעיף 9 ביטוח" תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.
- 9.9. מוצהר ומוסכם בין הצדדים שאין בהמצאת אישור על קיום ביטוחים כאמור לעיל משום מתן פטור כלשהו לעמותה מאחריותה לפי חוזה זה ו/או לפי דין, בין אם חברת הביטוח התחייבה לפצות על נזקים כאמור ובין אם לאו, והמצאת אישור ביטוח לידי המועצה או לידי מי מטעמה כאמור לעיל, אין בה כדי להטיל על המועצה אחריות כלשהי לגבי היקפו וטיבו של הביטוח.
- 9.10. מוצהר ומוסכם בין הצדדים שהמועצה, או מי מטעמה, יהיו רשאים, אך לא מחויבים, לבדוק את האישור על קיום ביטוחים.
- 9.11. מוצהר ומוסכם בין הצדדים שהמועצה תהיה רשאית לבקש מהעמותה לשנות או לתקן את האישור על קיום ביטוחים על מנת להתאימו להתחייבויות העמותה לפי החוזה. בקשה לתיקון או לשינוי כאמור לא תהווה אישור לתקינות האישור על קיום ביטוחים ולא תחול עקב כך על המועצה אחריות כלשהי.
- 9.12. העמותה לבדה תהיה אחראית לנזקים בלתי מבוטחים, לרבות נזקים שהם מתחת לגבול ההשתתפות העצמית הנקובה בפוליסה כלשהי.
- 9.13. העמותה לבדה תהיה אחראית לנזקים העולים על סכומי הביטוח וגבולות האחריות הנקובים בפוליסות.
- 9.14. העמותה מצהירה שלא תהיה לה כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כנגד המועצה והבאים מטעמה בגין נזק שהוא זכאית לשיפוי או שהייתה זכאית לשיפוי אלמלא תנאי הפוליסה, סייגיה וההשתתפות העצמית עפ"י הביטוחים הנ"ל וכל ביטוח אחר, והיא פוטרת בזאת אותם מכל אחריות לנזק כאמור. האמור לעיל בדבר פטור מאחריות לא יחול כלפי אדם שביצע נזק בזדון.
- 9.15. הפרה העמותה את הוראות הפוליסות באופן המפקיע את זכויותיה ו/או זכויות המועצה והבאים מטעמה, תהיה העמותה אחראית לנזקים שייגרמו באופן מלא ובלעדי, ולא תהיינה לה תביעות ו/או טענות, כספיות או אחרות, כלפי המועצה והבאים מטעמה, והיא תהיה מנועה מלהעלות כל טענה כאמור כלפי המועצה או מי מטעמה.

מועצה מקומית  
כפר שמריהו



## המועצה המקומית כפר שמריהו

9.16. העמותה מתחייבת להודיע למועצה מיד עם אירוע נזק, תאונה או פגיעה כלשהי שאירעו בשטח בית העלמין. כן מתחייבת העמותה לשתף פעולה עם המועצה ועם משטרת ישראל בכל הקשור בטיפול בנזק, תאונה או פגיעה כאמור.

### 10. תשלומי מסים ואגרות

10.1. במשך כל תקופת רשות השימוש, מתחייבת העמותה לשלם את כל המיסים ותשלומי החובה החלים על מחזיק ו/או משתמש במקרקעין, וכל תשלומי החובה החלים, אם חלים, בגין הפעלת בית העלמין ביחס לשימוש במקרקעין, לרבות בגין פיתוח המקרקעין.

10.2. במשך כל תקופת רשות השימוש במקרקעין תישא העמותה לבדה ועל חשבונה בכל המיסים, הארנונות, ההיטלים, האגרות, הוצאות פיתוח מכל סוג שהוא ותשלומי החובה לסוגיהם, העירוניים והממשלתיים, החלים או שיחולו על המחזיקים ו/או המשתמשים בקשר עם המקרקעין, לרבות אלו הכרוכים בהוצאת היתר בניה, הוצאות הקשורות בחיבור חשמל, אגרות מים וביוב, סידורי אספקת מים, התקנת ביוב, תיעול, סלילת כבישים ומדרכות, מתקנים ופעולות תברואתיות וכיוצא"ב. זאת ככל שהעמותה אינה פטורה על פי דין מהתשלומים האמורים.

10.3. היה ולא קיימים במקרקעין, מונה מים וחשמל, העמותה מתחייבת להתקין על חשבונה ואחריותה, את המונים, כאמור, לצורך צריכה במקרקעין, וזאת תוך זמן סביר. עד להתקנת המונים, כאמור, תשלם העמותה בהתאם לתחשיב שיוגש לה על ידי המועצה. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, העמותה מתחייבת לשלם, באופן שוטף, את כל הוצאות המים, החשמל וכל הוצאה אחרת הנובעת מפעילותה במקום.

### 11. איסור רישומים בלשכת רישום המקרקעין

11.1. העמותה מצהירה בזאת, כי ידוע לה כי זכות השימוש הנובעת מחוזה זה לא תירשם בלשכת רישום המקרקעין המתאימה, על שמה, ואף חל עליה איסור לבצע רישום כלשהו כאמור, לרבות איסור על רישום הערת אזהרה לטובתה.

סעיף זה הינו סעיף יסודי בחוזה זה.

### 12. איסור העברת זכויות

12.1. חוזה זה הינו ייחודי ועם העמותה בלבד וזכות השימוש המוקנית בו היא לעמותה בלבד.

המועצה המקומית  
כפר שמריהו



## המועצה המקומית כפר שמריהו

12.2. העמותה אינה רשאית להעביר את זכות השימוש שלה במקרקעין לאחר ו/או לצד ג', לרבות לא בחכירת משנה ו/או בכל צורה אחרת כלשהי, בין בתמורה בין שלא בתמורה.

### 13. תום תקופת החוזה

13.1. עם תום תקופת רשות השימוש על פי חוזה זה, מכל סיבה שהיא, תפנה העמותה את המקרקעין, לאלתר, ותחזירו למועצה, במצב סביר ונאות בכפוף לבלאי סביר, על כל הבנוי והמחובר אליו חיבור של קבע, ללא כל תמורה מצד המועצה לעמותה.

13.2. העמותה מתחייבת כי במקרה ותפורק ו/או תופסק פעילות העמותה, תוחזר החזקה במקרקעין מיידית לרשות המועצה, וכן כל זכות הנובעת מכך.

13.3. למען הסר ספק, המקרקעין נבנה על ידי המועצה והינו בבעלות המועצה, ובתום תקופת רשות השימוש, כמפורט בחוזה זה, יוחזר המקרקעין לבעלות המועצה.

### 14. הפרות ותרופות

14.1. חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), תשל"א-1971, יחול על הוראות חוזה זה.

14.2. הפרת הוראה מהוראות סעיפים 3.1, 3.2, 4, 5, 7, 8, 9, 10, 11 ו-12 לעיל תחשב הפרה יסודית של חוזה זה, תביא לביטולו והשבת המקרקעין מיידית לחזקת המועצה.

14.3. מבלי לגרוע מכל סעד אחר ובנוסף לכל זכות של המועצה לפי חוזה ולפי הדין, המועצה תהיה זכאית לבטל את החוזה בכל אחד מן המקרים הבאים, וזאת אם העמותה לא תתקן את ההפרה, על אף שקיבלה על כך התראה בכתב מהמועצה:

14.3.1. העמותה הפרה את החוזה או הוראה מהוראותיו, הפרה יסודית, ולא תיקנה את ההפרה בתוך 30 יום מיום קבלת ההתראה מהמועצה.

14.3.2. העמותה הפרה את החוזה הפרה שאינה הפרה יסודית אך לא תיקנה את ההפרה תוך זמן סביר שנקבע על ידי המועצה במכתב התראה שנסלח על ידה.

14.3.3. הוגשה בקשה לבית המשפט להסדר נושים מטעם העמותה, לפירוקה, הכרזתה כפושטת רגל, למינוי נאמן, מפרק, מפרק זמני, קדם מפרק, כונס לחלק מהותי מנכסיה, עיקול חלק מהותי מנכסיה, וניתן צו לפי הבקשה, והבקשה לא נדחתה או לא בוטלה בתוך 30 יום מיום הגשתה.

מועצה מקומית  
כפר שמריהו

## המועצה המקומית כפר שמריהו

- 14.3.4. העמותה קבלה החלטה על פירוק מרצון או שהוגשה נגדה בקשה לפירוק או שהוצא נגדה צו פירוק, וההחלטה לא בוטלה בתוך 30 יום.
- 14.3.5. הוכח להנחת דעת המועצה כי העמותה הסתלקה מביצוע החוזה.
- 14.3.6. אם יתברר למועצה כי הצהרה כלשהי של העמותה אינה נכונה או כי לא גילתה למועצה, לפני חתימת חוזה זה, עובדה אשר היה בה כדי להשפיע על החלטת המועצה לחתום עימה על חוזה זה.
- 14.4. בכל מקרה של ביטול חוזה זה, כדין, בשל הפרתו היסודית על ידי העמותה או סיומו על פי הוראות חוזה זה, מתחייבת העמותה לפנות את המקרקעין ולהחזירם לידי המועצה כשהוא פנוי מכל אדם וחפץ וחופשי מכל שעבוד, חוב, עיקול, או זכות של צד ג' כל שהוא, למעט מחוברים שהקמתם אושרה על ידי המועצה במהלך תקופת השימוש. המועצה תהא רשאית להשתמש במקרקעין כראות עיניה, לפי שיקול דעתה המוחלט.
- 14.5. ככל שלא תפנה העמותה את המקרקעין, כאמור בסעיף 14.4 לעיל, רשאית המועצה לפעול על פי כל הוראת דין על מנת להשיב את המקרקעין לרשותה ולחזקתה. וזאת על חשבון העמותה אשר אף תהיה אחראית לכל ההוצאות ו/או הנזקים שיגרמו, עקב תפיסת המקרקעין על ידי המועצה וביצוע הפינוי כאמור. הוצאות שלא שולמו במועדן על פי דרישת המועצה, יישאו הפרשי הצמדה וריבית מיום הדרישה ועד ליום התשלום בפועל.
- 14.6. מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 14.4 לעיל, במקרה בו העמותה תפר את הוראות סעיף 14.4 לעיל, רשאית המועצה לנקוט בכל אחת מאלה, לפי שיקול דעתה הבלעדי:
- 14.6.1. לגרום לביטול השינוי שבוצע על ידי העמותה ו/או מי מטעמה, ללא הסכמת המועצה ו/או להרוס את כל שנבנה ללא קבלת הסכמת המועצה וזאת מיד לאחר שיודע למועצה על ההפרה ומבלי שהמועצה תהיה חייבת לקבל הסכמתה של העמותה לכך ועל חשבונה של העמותה, ובלבד שניתנה לכך התראה של 14 יום מראש ובכתב.
- 14.6.2. לחייב את העמותה ו/או מי מטעמה בתשלום כספי מלא בגין השינוי שיחול בערך המקרקעין כתוצאה מביצוע איזה מהשינויים שבוצעו, וזאת כפי שיקבע על ידי שמאי מטעם המועצה.

15. שונות

מועצה מקומית  
כפר שמריהו



## המועצה המקומית כפר שמריהו

15.1. חוק הגנת הדייר (נוסח משולב) תשל"ב - 1972 ו/או כל חוק שיחליפו והתקנות על פיהם לא יחולו על חוזה זה, והעמותה מצהירה בזה כי לא נתבקשה ולא שילמה דמי מפתח או תשלומים העלולים להתפרש כדמי מפתח; וכי כל העבודות, השינויים, השיפורים והשכלולים אשר ייעשו במקרקעין, אם יעשו, אינם ולא יהיו שינויים יסודיים וכן כי בעת פינוי המקרקעין לא תהיה העמותה זכאית לכל תשלום כלשהו, לא כדמי מפתח ולא באופן אחר.

15.2. אין בהוראות חוזה זה כדי לגרוע מסמכותם של המועצה ו/או מוסדות התכנון המוסמכים, לפעול בהתאם לסמכויותיהם על פי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 ו/או כל חוק אחר שיבוא במקומו, לרבות קידום תב"עות חדשות שיחולו על השטח.

15.3. תנאי חוזה זה משקפים את המוסכם והמותנה בין הצדדים. כל שינוי של חוזה זה לאחר חתימתו חייב להיעשות בכתב ובחתימת הצדדים.

15.4. שום ויתור, הנחה, הימנעות מפעולה במועדה או ארכה מצד מי מהצדדים, לא יחשבו כויתור על זכויותיו אלא אם כן הויתור נעשה במפורש, בכתב ועל ידי מי שמוסמך לשנות מתנאי חוזה זה.

15.5. הקצאה זו על פי חוזה זה אושרה במועצה המקומית בישיבה מספר 53 ביום 14.11.2017.

15.6. כל הודעה אשר תינתן על ידי צד למשנהו תינתן בכתב. כתובות הצדדים לצורך קבלת הודעות, כל עוד לא יודיע מי מהצדדים בכתב אחרת לצד השני, תהיינה על פי המפורט במבוא לחוזה זה. כל הודעה שתישלח על ידי צד למשנהו בדואר רשום תחשב כאילו הגיעה לתעודתה תוך 72 שעות ממועד מסירתה למשלוח, ואם נמסרה.

עמותת חברת קדישא  
כפר שמריהו  
ע.ר. 580455079

העמותה

מ רום סאסא 7 אלג 41



על לוי, גזבר

סרג' קורשיא, ראש המועצה

אישור

אני הח"מ \_\_\_\_\_, עו"ד מאשר כי הי"ה \_\_\_\_\_ הינו בעל זכויות חתימה אצל העמותה והרשאי על פי תזכירה ו/או תקנותיה ו/או על פי דין לחתום בשם העמותה וכי חתימתו על חוזה זה בצרוף חותמת העמותה מחייבת את העמותה.

תאריך \_\_\_\_\_ עורך דין \_\_\_\_\_

# המועצה המקומית כפר שמריהו

נספח א

נסח רישום מקרקעין

# המועצה המקומית כפר שמריהו

נספח ב'

תשריט

# המועצה המקומית כפר שמריהו

## נספח ג'

### אישור קיום ביטוחים

לכבוד  
המועצה המקומית כפר שמריהו  
רחוב קרן היסוד 18  
כפר שמריהו  
(להלן: "המועצה")

הנדון: אישור עריכת ביטוחים של עמותה רשומה חברה קדישא כפר שמריהו (ע"ר 580455079)

### (להלן - "העמותה")

#### בקשר לחוזה למתן שטח קרקע לשימושה של העמותה

אנו הח"מ, \_\_\_\_\_ חברה לביטוח בע"מ, מצהירים ומאשרים בזאת כי ערכנו על שם העמותה את הביטוחים להלן:

**פוליסה לביטוח אחריות מעבידים**. הפוליסה מבטחת את חבות העמותה על פי דין כלפי כל העובדים המועסקים על ידה. הביטוח מורחב לשפות את המועצה והבאים מטעמה במידה ותיחשב כמעביד של מי מהמועסקים על ידי העמותה.

**פוליסה לביטוח אחריות כלפי צד שלישי**. הפוליסה מבטחת את חבות העמותה על פי דין כלפי צד שלישי כלשהו, לרבות המועצה, בגבולות אחריות שלא יפחת מסך של 4,000,000 ₪ למקרה ובמצטבר במשך תקופת הביטוח.

ביטוח זה לא כפוף לכל הגבלה בגין תביעות שיבוב של המוסד לביטוח לאומי. סייג רשלנות רבתי מבוטל. הביטוח מורחב לשפות את המועצה וכל הבאים מכוחה בגין מעשה או מחדל של העמותה והבאים מטעמה, ובכפוף לסעיף אחריות צולבת לפיו יחשב הביטוח כאילו נערך בנפרד עבור כל אחד מהמבוטחים על פי ביטוח זה.

הפוליסות לעיל תהינה כפופות להוראות ולתנאים כדלהלן:

- א. נוסח הפוליסות הנו ביט 2016 או נוסח דומה לו בכיסוי הביטוחי.
  - ב. כל סעיף המפקיע או מקטין או מגביל בדרך כלשהי את אחריותנו כאשר קיים ביטוח אחר, לא יופעל כלפי המועצה וכלפי מבטחיה, ולגבי המועצה, הביטוח על-פי הפוליסות הנ"ל הוא "ביטוח ראשוני", המזכה אותה במלוא השיפוי המגיע לפי תנאיו, ללא זכות השתתפות בביטוחי המועצה, מבלי שתהיה לנו זכות תביעה ממבטחי המועצה להשתתף בנטל החיוב כאמור בסעיף 59 לחוק חוזה הביטוח, התשמ"א-1981. למען הסר ספק אנו מוותרים על טענה של ביטוח כפל כלפי המועצה וכלפי מבטחיה.
  - ג. הביטוח לא יצומצם ולא יבוטל במשך תקופת הביטוח, אלא אם תישלח הודעה על כך באמצעות דואר רשום לידי המועצה לפחות 60 (ששים) ימים מראש.
  - ד. השתתפויות עצמיות ותשלום פרמיות יחולו על העמותה בלבד.
  - ה. אנו מוותרים על זכות התחלוף כלפי המועצה והבאים מטעמה ולמעט כלפי אדם שגרם לנזק בזדון.
  - ו. אי קיום תנאי מתנאי הפוליסות על ידי העמותה בתום לב לא תפגע בזכויות המועצה והבאים מטעמה.
  - ז. זכויות המועצה והבאים מטעמה לא תיפגענה מחמת אי הודעה על אירוע נזק ו/או איחור בהגשת תביעה בתום לב על ידי העמותה.
- אישור זה כפוף לתנאי הפוליסות המקוריות וסייגיהן עד כמה שלא שונו במפורש ע"י האמור לעיל.

בכבוד רב,

תאריך	שם החותם	תפקיד החותם	חתימת וחותמת המבטח
-------	----------	-------------	--------------------



## המועצה המקומית כפר שמריהו

<u>פוליסה מס'</u>	<u>עד תאריך</u>	<u>מתאריך</u>	<u>רשימת הפוליסות</u>
			<u>צד שלישי</u>
			<u>אחריות מעביד</u>

פרטי סוכן הביטוח:

שם \_\_\_\_\_ כתובת \_\_\_\_\_ טלפון \_\_\_\_\_

אנו מאשרים כי תוקף אישור זה מוארך לתקופה, כדלקמן:

<u>פוליסה מס'</u>	<u>עד תאריך</u>	<u>מתאריך</u>	<u>רשימת הפוליסות:</u>
			<u>צד שלישי</u>
			<u>אחריות מעביד</u>

בכבוד רב,

תאריך \_\_\_\_\_ שם החותם \_\_\_\_\_ תפקיד החותם \_\_\_\_\_ חתימת וחותמת המבטח \_\_\_\_\_

# המועצה המקומית כפר שמריהו

נספח ד'

אישור תקף על ניהול תקין של העמותה