



המועצה האזורית בני שמעון

הודעה לציבור

תבחינים להקצאת מקרקעין ללא תמורה או בתמורה סמלית

ניתנת לציבור האפשרות לעיין בתבחיני המועצה

בלשכת מזכירת המועצה בצומת בית קמה

בימים א'-ה' בין השעות 09:00-15:00

וכן באתר האינטרנט של המועצה, בכתובת www.bns.org.il

נוסח מעודכן - ינואר 2020

המועצה האזורית בני שמעון

תבחינים להקצת מקרקעין בלא תמורה או בתמורה סמלית

בהתאם לנוהל הקצאת מקרקעין בפטור ממכרז ללא תמורה או בתמורה סמלית שפורסם על ידי משרד הפנים (חוזר מנכ"ל משרד הפנים מס' 5/2001, 6/2002, 7/2004), יפורטו להלן התבחינים שנקבעו במועצה האזורית בני שמעון להקצאת מקרקעין ללא תמורה או בתמורה סמלית.

1. הגדרות:

"מועצה" - המועצה האזורית בני שמעון.
 "מקרקעין", או "קרקע" - קרקע, או חלק ממנה, הנמצאת בבעלות המועצה, לרבות הבנוי והנטוע עליה.
 "הקצאת מקרקעין" - מתן זכות שימוש במקרקעין בהתאם למפורט בתבחינים אלו.
 "בקשה להקצאה" - בקשה המוגשת בהתאם לתבחינים אלו, לפי הנספחים המצורפים להלן.
 "גוף" - מגיש בקשה להקצאת מקרקעין.
 "פרוגרמה" - תכנית שתוכן ותעודכן אחת לשנה בה יקבעו שימושי המקרקעין בתחומי המועצה.
 "ספר ההקצאות" - רישום מרוכז של ההקצאות בתחום המועצה, בהתאם לנוהל. בין היתר יכלול הרישום פירוט מתי הוחלט על הקצאת קרקע, האם הוגשה בשה להארכת הזמן לפיתוח קרקע, ואם הוחלט בבקשה זו.
 "הנוהל" - נוהל משרד הפנים להקצאת מקרקעין בהתאם לחוזר מנכ"ל משרד הפנים מס' 5/2001, 6/2002, 7/2004, וכפי שיעודכן מעת לעת.
 "ועדת ההקצאות" - ועדה מטעם המועצה המונה חמישה חברים - מזכירת המועצה, גזברית המועצה, מהנדס המועצה, היועץ המשפטי של המועצה והאחראי על תחום הנכסים במועצה.
 "החווה" - החוזה שיחתם עם גוף להקצאת מקרקעין.

2. תבחינים להקצאה:

- 2.1. הקצאת קרקע תהא לשימושים הבאים:
תרבות, פנאי, חינוך, דת, רווחה וספורט.
- 2.2. הקצאת קרקע תיעשה על פי סדר עדיפויות שיקבע על ידי המועצה, ותוך התאמה לתוכנית האסטרטגית במועצה.
- 2.3. ככלל, יוקצו מקרקעין פנויים כאשר אין אפשרות לשלב את השימוש המבוקש במקרקעין בהם מתקיימת פעילות אחרת.
- 2.4. הקצאה תאושר לתאגיד רשום, ללא כוונת רווח (מלכ"ר) בלבד, בתחום הרלוונטי בהתאם לשימוש בקרקע, ובעל "אישור ניהול תקין".
- 2.5. על גוף המבקש הקצאה יהיה להוכיח פעילות של לפחות שנה בתחום הרלוונטי בהתאם לשימוש המיועד בקרקע.

2.6. בידי ועדת ההקצאות האפשרות לתת עדיפות לגוף בעל ניסיון רב יותר בפעילות הרלוונטית. לעניין זה יילקחו בחשבון משך התקופה בה נערכה הפעילות הרלוונטית וכן היקף הפעילות (כך שיתכן וגוף שהיה פעיל שנה אחת אך באופן אינטנסיבי ייחשב כגוף בעל ניסיון רב יותר).

2.7. תינתן עדיפות להקצאה לגוף שמקום מושבו באזור הדרום (לעניין תבחינים אלו, אזור הדרום- מקרית גת ודרומה), ומתוך איזור הדרום תינתן עדיפות להקצאה לגוף שמקום מושבו באחד מיישובי המועצה.

2.8. תינתן עדיפות להקצאה לגוף הקשור למועצה.

2.9. בין מספר גופים להם עדיפות זהה בהתאם לאמור לעיל, תינתן עדיפות לגוף שטרם הוקצו לו מקרקעין על ידי המועצה.

2.10. לא תוקצה קרקע לשימוש שאינו עולה בקנה אחד עם ייעוד הקרקע כפי שנקבע בתוכנית לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965.

2.11. לא תוקצה קרקע ו/או תאושר בקשה לשימוש שאינו עולה בקנה אחד עם הפרוגרמה, אולם רשאית ועדת ההקצאות להמליץ על שינוי הפרוגרמה. שונתה הפרוגרמה, ניתן יהיה לשוב ולדון בבקשה ללא צורך בהגשתה בשנית.

2.12. על הפעילות המבוקשת להתאים לאופי האזור או הישוב שבתחומו נמצאים המקרקעין ולצרכי התושבים בו. יחד עם זאת, יינתן גם מענה לאוכלוסיות ספציפיות בהתאם לצרכיהם.

2.13. לא תעשה בקרקע פעילות שונה מהפעילות עברה הוקצתה לגוף. כמו כן, לא תעשה בקרקע פעילות עסקית ומסחרית למטרות רווח.

2.14. המועצה תהא רשאית לבחון מעת לעת את אופן השימוש בקרקע לפעילות עברה הוקצתה לגוף. במידה ויתברר כי היקף הפעילות הינו נמוך באופן משמעותי מהצפי לפיו הוחלט על ההקצאה, ו/או יתברר כי הפעילות המתבצעת אינה מהווה עוד חלק מצורכי הקהילה הרלוונטית, ו/או יתברר כי הפעילות מכבידה על החיים בסביבת הנכס ללא טעם מוצדק ו/או בצורה בלתי סבירה, תהא המועצה רשאית להביא את ההקצאה לסיומה, לרבות החוזה שנחתם בגינה.

2.15. מובהר כי המועצה תהיה רשאית לחזור בה מכוונתה להקצות את המקרקעין בכל עת טרם התקבלה החלטה בדבר ההקצאה. כמו כן מובהר, כי המועצה תהיה רשאית שלא להקצות קרקע בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי.

3. עקרונות כללים להקצאה:

3.1. הקצאת הקרקע תעשה לפי סדרי עדיפויות שתקבע המועצה, באופן שיבטיח ניצול מיטבי של הקרקע עבור הצורך הציבורי שנקבע.

3.2. ככלל, כאשר מוגשות בקשות מקבילות לשימוש בקרקע למטרה דומה, תוקצה הקרקע לבקשת הגוף באופן שניצולה יהיה על ידו מרבי בהשוואה לבקשות אחרות שיבחנו.

3.3. תקופת ההקצאה:

3.3.1. תקופת ההקצאה לא תעלה על 25 שנה + אפשרות להארכה בשתי תקופות נוספות שלא יעלו על 10 שנים כל אחת.

3.3.2. בטרם יוחלט על הארכת תקופת ההקצאה כאמור, תתקבל חוות דעת מאת היחידה המקצועית המתאימה במועצה המאשרת כי נערכה בדיקה והקרקע עדיין משמשת את אותו גוף לאותו שימוש לה הוקצתה וכי עדיין קיימת נחיצות לאותו שימוש ציבורי בקרקע. מליאת המועצה תקיים דיון לבחינה מחודשת של צרכי הציבור ותחליט האם לאשר את הארכת ההסכם. לאחר אישור המליאה, יש להביא את ההסכם לאישור שר הפנים בהתאם להוראת סעיף 190א לצו המועצות המקומיות (א), תשי"א-1950.

3.3.3. מובהר, כי המועצה תהיה רשאית לקבוע תקופת הקצאה קצרה יותר בהתאם לשיקול דעתה, בשים לב בין השאר למידת ההשקעה הנדרשת ולצורך הציבורי בהקצאה.

3.3.4. למען הסר ספק מובהר עוד כי תקופת ההקצאה כוללת את תקופת הפיתוח כמפורט להלן.

3.4. פיתוח הקרקע:

3.4.1. הגוף המקבל את הקרקע יחויב בפיתוחה בהתאם לתנאי ההקצאה ובכפוף לכל דין- ובתנאי שפיתוח הקרקע לא יעלה על 3 שנים. אם בתום 3 שנים טרם הושלם פיתוח הקרקע כאמור, תוחזר הקרקע לידי המועצה.

3.4.2. במקרים חריגים, בהם יוכח על ידי הגוף כי עשה מצידו את המירב לפתח את הקרקע אך טרם השלים את פיתוחה כאמור בטעמים מיוחדים שירשמו, רשאית המועצה, לבקשת הגוף, לאפשר המשך השימוש בקרקע לתקופה מוגבלת של עד שנתיים נוספות. על הגוף המשתמש להתחייב להשלים את הפיתוח עד תום התקופה כאמור. על הגוף להגיש בקשת הארכה כאמור, לכל המאוחר שלושה חודשים לפני תום 3 השנים שהוקצבו לפיתוח הקרקע.

3.4.3. לא עמד גוף בהתחייבותו כאמור לעיל, תחזור הקרקע מיידית למועצה. הערה על כך תירשם בספר ההקצאות. הוגשה על ידי הגוף בקשה להקצאת קרקע אחרת במהלך 5 השנים שלאחר תום המועד להשלמת פיתוח הקרקע כאמור, תיתן ועדת ההקצאות את דעתה לאי קיום ההתחייבות כאמור. החליטה ועדת ההקצאות להמליץ על היענות לבקשה, תנמק בכתב את המלצתה, בהתחשב, בין השאר, לאמור לעיל.

3.5. לגוף המקבל לא תהיה סמכות להעביר את הקרקע, לרבות באמצעות שכירות משנה, או לשעבדה לאחר.

3.6. לא יעשה שימוש בקרקע לפעילות פוליטית או מפלגתית.

3.7. לא יעשה שימוש בקרקע לפעילות עסקית או מסחרית.

3.8. עם הקצאת המקרקעין ומתן החזקה עליהם לגוף, יהיו כל הוצאות הפיתוח, התפעול והפעילות המתבצעת בהם על חשבונו של הגוף.

4. ביטול ההקצאה:

4.1. בנוסף לצעדים השמורים למועצה על פי כל דין בגין הפרת החוזה מצד הגוף, תהא המועצה רשאית להביא את ההקצאה לסיימה, לרבות את החוזה שנחתם בגינה, והגוף לא יהיה זכאי לפיצוי כלשהו בגין הביטול, וזאת במקרים הבאים:

4.1.1. הגוף הפר את האמור בסעיפים 2.13, 3.5, 3.6 ו-3.7 לעיל.

4.1.2. הוחלט כאמור בסעיף 2.14 לעיל.

4.1.3. הגוף פורק או הופסקה פעילותו.

4.2. בוטל החוזה כמפורט להלן, תחזור הקרקע מיידית- כולל החזקה עליה- למועצה, לרבות הבנוי או הנטוע עליה.

5. תהליך ההקצאה:

הקצאת קרקע יכולה להיות ביוזמת המועצה או ביוזמת גוף פונה. הליך ההקצאה מפורט בנוהל. להלן עיקרי ההליך:

5.1. במקרה של פניה להקצאת קרקע, תעיין ועדת ההקצאות תחילה בספר ההקצאות, ותקבע האם ניתן לשקול את הבקשה.

5.2. המועצה תפרסם הודעה בעיתונות בדבר האפשרות להקצאת קרקע. אם הוגשה פניה בעניין- תצוין עובדה זו בהודעה. הציבור יוזמן להגיש בקשות להקצאה לשימוש המתוכנן תוך 60 ימים ממועד הפרסום.

5.3. גוף המבקש כי תוקצה לו קרקע יגיש לרשות בקשה בכתב על גבי טופס המצורף כנספח א' לנוהל זה.

5.4. לבקשה יצורפו כל המסמכים המפורטים בנספח א'.

5.5. גוף המבקש כי תוקצה לו קרקע יתחייב לשאת בעלות הפרסום בגין בקשת ההקצאה. במידה וההקצאה היא ביוזמת המועצה בלבד- תישא בעלות הפרסום המועצה.

5.6. כל בקשה תועבר לבדיקה מקדמית ועמידה בתנאים המפורטים בנוהל זה. המועצה רשאית לבקש מהגוף הפונה מסמכים רלוונטיים נוספים. המועצה תהיה רשאית לדחות על הסף בקשה שלא עומדת בתנאי נוהל זה אף מבלי לדון בה בועדת ההקצאות.

5.7. רשימת הבקשות שעברו את הסינון הראשוני תפורסם בעיתונות ולציבור תהיה האפשרות להגיש התנגדות תוך 45 יום. בעלות הפרסום יישאו הגופים המצוינים ברשימת הבקשות בחלקים שווים.

5.8. היה ולא יוגשו התנגדויות- יועברו הבקשות לדיון בועדת ההקצאות. היה והוגשו התנגדויות- רשאית הועדה להזמין את המתנגדים להשמיע טיעוניהם בפניה.

5.9. ועדת ההקצאות תדון בבקשות, תוך התייעצות עם הגורמים הרלוונטיים לפי שיקול דעתה ובהתאם לאמור בנוהל, ותגבש רשימה מומלצת לפי סדר עדיפות. ההמלצה תועבר לאישור עקרוני במליאת המועצה- מובהר כי בשלב זה אין המדובר באישור לפי סעיף 190א לצו המועצות המקומיות (א), התשי"א-1950. הועדה רשאית להמליץ כי אין מקום להצאת הקרקע בשלב זה לגוף כלשהו.

- 5.10. הודעה על החלטת המליאה תועבר לגוף שנבחר להקצאה. גופים אחרים שהגישו בקשה יהיו רשאים תוך 30 ימים ממועד מסירת ההודעה לעיין בהחלטה הסופית ונימוקיה.
- 5.11. עם אישור ההקצאה, על הגוף המבקש לחתום על הסכם שיוכן על ידי המועצה, ויכלול, בין השאר, את ההתחייבויות להלן:
- 5.11.1. ההקצאה תשמש אך ורק למטרה לשמה ניתנה.
- 5.11.2. הגוף יעמוד בתנאים המיוחדים ובתבחינים הכלליים שקבעה המועצה בקשר להקצאה.
- 5.11.3. הגוף יעביר למועצה תוכניות מפורטות לפיתוח הקרקע, חתומות בידי מהנדס, תוך 6 חודשים מיום חתימת החוזה.
- 5.11.4. הגוף יתחייב להשלים את פיתוח הקרקע תוך 3 שנים מיום חתימת החוזה, ויתחיל את הפעילות זה. אם לא יעמוד הגוף בהתחייבות זו ולא תינתן לו הארכה, יבוטל החוזה, הקרקע תחזור מיידית למועצה, ולא יושבו לגוף הוצאותיו בגין פיתוח הקרקע שלא הושלם.
- 5.11.5. הגוף ימציא למועצה מידי שנה דיווחים כספיים ואחרים בקשר לשימוש בקרקע במועדים ובמתכונת שתקבע המועצה.
- 5.11.6. הגוף יאפשר למבקרים ופקחים מטעם המועצה לבקר בקרקע ובבנוי עליה, במדרשו ומתקניו, ולעיין בספרי החשבונות שלו.
- 5.11.7. הגוף יבטח את הקרקע בביטוח חבויות, כאשר המועצה מהווה מבוטח משותף וקיים סעיף של אחריות צולבת.
- 5.11.8. הגוף יתחייב כי כל פעילות שתתקיים בקרקע תהיה רק בהתאם לחוקים, לתקנות ולהוראות הדין המסדירים אותה.
- 5.11.9. במקרה של פירוק הגוף או הפסקת פעילותו תוחזר הקרקע באופן מיידית למועצה, וכן כל זכות הנובעת מכך.
- 5.11.10. אי עמידה בתנאים ובהתחייבויות לעיל תביא לביטול ההסכם והשבת הקרקע מיידית למועצה.
- 5.12. ההסכם האמור טעון אישור המועצה לפי סעיף 190א לצו המועצות המקומיות (א), התשי"א-1950, ואישור שר הפנים, הכל בכפוף להוראות הדין, ובהתאם לנוהל.
6. המועצה תקיים פיקוח על מילוי התנאים להקצאה ועל השימוש בה.

נספח א'

טופס בקשה להקצאת מקרקעין

על מנת שנוכל לדון בבקשתך, נא למלא את הטופס הרצ"ב ולהשיבו אלינו, ל _____ במועצה, בצירוף כל המסמכים הנדרשים.

בקשה שלא ימולאו בה כל הפרטים ויצורפו אליה כל המסמכים הנדרשים, לא תובא לדיון בפני הועדה.

הנדון: בקשה להקצאת מבנה

1. פרטי המבקש:

- 1.1 שם הגוף: _____
- 1.2 צורת ההתאגדות: _____
- 1.3 כתובת המשרד הראשי: _____
- 1.4 חברי הנהלת הגוף, כמו גם הגזבר, רו"ח ומורשי החתימה, בציון שם מלא, כתובת ומס' טלפון:

1.4.1 _____

—

1.4.2 _____

—

1.4.3 _____

—

1.4.4 _____

—

1.4.5 _____

—

1.4.6 _____

—

1.5 פירוט פעילות הגוף ככלל:

1.6 פירוט הסיוע הציבורי (למשל: ממשלה, רשויות מקומיות, מפעל הפיס וכו') שהוענק לגוף בשנה הקודמת (תמיכה כספית, כוח אדם, הנחות ממיסים, סיוע שווה כסף וכו').

1.7. האם הוקצתה בעבר קרקע לגוף על ידי גורם ציבורי? אם כן, נא לפרט מיקום, שטח, ייעוד ושימוש נוכחי של הקרקע:

1.8. האם הגוף מקיים פעילות בתחום המועצה? אנה פרט

2. פרטי הבקשה:

2.1. פרטי הקרקע המבוקשת (לרבות גודל שטח רצוי וצרכים מיוחדים בשטח):

2.2. פירוט הפעילות המתכוננת בקרקע המבוקשת ותקופת ההקצאה המבוקשת:

2.3. פרטים נוספים:

2.3.1. קהל יעד לפעילות:

2.3.2. מספר משתתפים צפוי:

2.3.3. קרבה רצויה למבני ציבור אחרים:

2.3.4. הערות נוספות:

2.4. פירוט מקורות כספיים מוכחים (להנחת דעת המועצה) לפיתוח הקרקע:

3. לבקשה יש לצרף את המסמכים הבאים:

- 3.1. תעודה על רישום הגוף או אישור מאת עורך הדין של הגוף על המעמד המשפטי של הגוף (אם אין תעודה רשמית).
- 3.2. מסמכי היסוד המעודכנים של הגוף.
- 3.3. אישור על ניהול תקין שיומצא ע"י הרשם המתאים הצריך לעניין.
- 3.4. אם הבקשה מוגשת מ-1.1 עד 30.6 – הדו"ח הכספי המבוקר של הגוף לשנה שקדמה לשנה הקודמת, ומאזן בוחן לתקופה המתחילה ביום שלאחר תום תקופת הדו"ח הכספי המבוקר הנזכר ומסתיימת במועד של עד 60 יום לפני הגשת הבקשה.
- אם הבקשה מוגשת בין 1.7 ל-30.9 – דו"ח כספי מבוקר לשנה שקדמה לשנה הקודמת, דו"ח כספי מסוקר לשנה הקודמת ומאזן בוחן לתקופה המתחילה ביום שלאחר תום תקופת הדו"ח הכספי המסוקר הנזכר ומסתיימת במועד של עד 60 יום לפני הגשת הבקשה.
- אם הבקשה מוגשת ב-1.10 או לאחר מכן – דו"ח כספי מבוקר של הגוף לשנה הקודמת, ומאזן בוחן לתקופה המתחילה ביום שלאחר תום תקופת הדו"ח הכספי המבוקר הנזכר ומסתיימת במועד של עד 60 יום לפני הגשת הבקשה.
- בכל מקרה, יכלול הדו"ח הכספי פרטים על נכסי הגוף כולל השקעות, פיקדונות, חשבונות בבנקים ויתרותיהם.
- במקרה בו מדובר בגוף אשר טרם החל בפעילות (ועקב כך אין לגוף דו"ח כספי מתקופה שקדמה לבקשה) רשאית הרשות לפוטרו מהגשת דו"ח כספי כאמור.
- 3.5. תקציב מאושר או הצעת תקציב של הגוף לשנת הכספים בה מוגשת הבקשה (כולל פירוט מלא של ההכנסות, השתתפות משרדי הממשלה או גופים ציבוריים אחרים, מספר העובדים וההוצאה הכוללת לשכר עבודה).
- 3.6. אישור בדבר היכולת הכספית של המבקש לשאת בעלות הכספית הנדרשת לצורך מימוש הבקשה (מצ"ב כנספח א'1).
- 3.7. אישור מעמד הגוף במשרדי מס ערך מוסף.
- 3.8. אישור שנתי מרשויות מס הכנסה.
- 3.9. הוכחת הצורך בהקצאת הקרקע – במקרים הרלבנטיים (בין השאר, על ידי חוות דעת הגוף הממשלתי המוסמך במקרים שפעילות מוסד הציבור בקרקע טעונה רשיון או שהיא עשויה להיות ממומנת או נתמכת, במישרין או בעקיפין, על ידי הממשלה. למשל: חוות דעת והמלצת היחידה המתאימה במשרד החינוך בדבר הצורך בהקמת בית ספר באזור, אישור היחידה המתאימה במשרד לענייני דתות בדבר הצורך בהקמת מקווה באזור, אישור היחידה המתאימה במשרד הבריאות בדבר הצורך בהקמת תחנת טיפת חלב באזור).
4. הרינו מתחייבים לשאת בעלות הפרסום בגין בקשת הקצאה.
5. הרינו מתחייבים לחתום על החוזה המשמש את המועצה לצורך הקצאת המקרקעין וזאת תוך 7 (שבעה) ימים ממועד קבלת הודעה מהמועצה. ידוע לנו כי במידה ולא נעשה כן, תהא המועצה רשאית לבטל את ההקצאה.

6. עוד ידוע לנו, כי בהתאם לסעיף 190א לצו המועצות המקומיות (א), החוזה האמור לעיל כפוף לאישור המועצה ו/או שר הפנים, לפי העניין ובמידת הצורך.

חתימת הגוף

נספח א' 1

אישור בדבר יכולת כספית

כרואה החשבון של _____ (להלן: "הגוף"), הריני לאשר כי לגוף היכולת הכספית הדרושה לממש את הפעלת המבנה נשוא הבקשה להקצאת מבנה, בעלות מעורכת בסך _____ ₪ לשנה.

ככל ונדרש פיתוח והקמת מבנה בקרקע, אני מאשר כי לגוף קיימת היכולת הכספית לממש את פיתוח והקמת המבנה, בעלות מוערכת של _____ ₪.

האמור לעיל הוא בהתאם להצהרות, אישורים ופירוט מקורות המימון שהוצגו בפניי.

חתימת רו"ח של הגוף

נספח ב'

הסכם שימוש במקרקעין

שנערך ונחתם במועצת בני שמעון ביום ____ לחודש _____ שנת _____

בין:**המועצה האזורית בני שמעון**

צומת בית קמה

ד.נ. הנגב 85300

מצד אחד ;

(להלן: "המועצה")

ל בין:_____
_____**מצד שני ;**

(להלן: "המשתמש")

הואיל והמשתמש פנה למועצה בבקשה להקצאת המבנה הידוע בשם _____ ביישוב _____, גוש: _____ חלקה: _____ מגרש: _____ (להלן: "הנכס") לשימוש, למטרות שהוצגו על ידו ולמטרות אלו בלבד ;

והואיל והמועצה דנה בבקשת המשתמש, ובהתאם לנוהל הקצאת מקרקעין שפורסם על ידי משרד הפנים (בחוזרי מנכ"ל משרד הפנים מס' 5/2001, 6/2002, 7/2004, וכפי שיעודכן מעת לעת) ובהתאם לתבחינים שפורסמו על ידי המועצה החליטה המועצה להתיר למשתמש את השימוש בנכס, בהתאם לתנאים ולהוראות המפורטים בהסכם זה להלן ;

לפיכך הוצהר, הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:**1. דין המבוא:**

המבוא להסכם זה מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

2. זכויות המועצה במקרקעין:

2.1. המועצה הינה הבעלים היחידים ו/או החוכר לדורות הבלעדי והמחזיק הבלעדי של הנכס, בהתאם לחוזה חכירה שנחתם בינה לבין מינהל מקרקעי ישראל ביום _____.

2.2. ככל שהבעלות לא נרשמה על שם המועצה בפנקסי המקרקעין יש לכלול את ההוראה הבאה:

המשתמש מודע לכך שהנכס אינו רשום על שם המועצה בפנקסי המקרקעין, והינו מודע להשלכות הנובעות מכך. כמו כן המשתמש מודע לכך שאין באישור שר הפנים או מי שהסמיכו, כל ראייה לרישום עתידי.

3. תנאים מתלים:

3.1. הסכם זה טעון אישור מליאת המועצה ואישור שר הפנים, בהתאם להוראת סעיף 190א לצו המועצות המקומיות (א), תשי"א-1951.

3.2. ככל שהנכס נמצא בחכירת המועצה ולא בבעלותה, כפוף הסכם זה בהסכמת הצד השלישי אשר הנכס בבעלותו.

4. העדר הגנת דייר:

המשתמש מצהיר כי לא שילם למועצה דמי מפתח או תמורה כלשהי בגין ההשאלה נשוא הסכם זה ולפיכך לא תהא ההשאלה נשוא הסכם זה מוגנת ע"י חוק הגנת הדייר (נוסח משולב) ו/או כל חוק אחר המעניק לדייר זכויות כלשהן מעבר לאלה הקבועות בהסכם זה.

5. תקופת השימוש:

5.1. תקופת השימוש על פי הסכם זה הנה 25 שנה, החל מיום _____ ועד ליום _____.
(להלן: "תקופת השימוש").

5.2. בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי של המועצה, שמורה לה האפשרות להחליט על הארכת תקופת השימוש בשתי תקופות נוספות, בנות 10 שנים כל אחת.

5.3. בטרם יוחלט על הארכת תקופת השימוש כאמור, תתקבל חוות דעת מאת היחידה המקצועית המתאימה במועצה המאשרת כי נערכה בדיקה והנכס עדיין משמש את המשתמש לאותו שימוש לו הוקצה וכי עדיין קיימת נחיצות לאותו שימוש ציבורי בקרקע. מליאת המועצה תקיים דיון לבחינה מחודשת של צרכי הציבור ותחליט האם לאשר את הארכת ההסכם.

5.4. מובהר, כי לאחר אישור המליאה על הארכת תקופת השימוש, יש להביא את ההסכם לאישור נוסף של שר הפנים.

6. מטרת השימוש:

6.1. המשתמש מצהיר כי מטרת השימוש בנכס הינה _____ ולא לכל מטרה אחרת.

6.2. הקצאת הנכס למשתמש תהיה אך ורק למטרה לשמה ניתנה ולא תעשה בנכס פעילות שונה מהפעילות עבורה הוקצה.

6.3. הפסיק המשתמש להשתמש בנכס למטרה המפורטת לעיל, המועצה תהא רשאית להביא הסכם זה לידי סיום באופן מיידי. המשתמש יפנה מיידי את הנכס ויעביר את החזקה בנכס למועצה, מבלי שתהיה למשתמש כל טענה או דרישה בקשר עם סיומה של תקופת השימוש.

6.4. הפרת סעיף זה הינה הפרה יסודית של ההסכם.

7. התחייבויות המשתמש:

7.1. המשתמש מתחייב להשלים את פיתוח הקרקע בה מצוי הנכס לכל היותר תוך שלוש שנים ממועד החתימה על הסכם זה, ככל והקרקע אינה מפותחת, ויתחיל את הפעילות מיד עם סיום פיתוח הקרקע. אם לא יעמוד המשתמש בפרק זמן זה ולא יינתן לו פרק זמן נוסף בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי של המועצה, יבוטל ההסכם והנכס יחזור מיידי לחזקת המועצה. המשתמש מסכים בזאת כי במקרה כזה, לא יושבו לו הוצאותיו בגין פיתוח הקרקע- שלא הושלם.

7.2. בכלל האמור לעיל, מתחייב המשתמש להעביר למועצה תכניות מפורטות לפיתוח הנכס, חתומות בידי מהנדס, תוך 6 חודשים מיום חתימת הסכם זה.

7.3. המשתמש מתחייב שלא לבצע שינויים או תוספות בנכס ללא הסכמת המועצה.

7.4. המשתמש מתחייב שלא יעשה בנכס שימוש שונה מהפעילות לשמה הוקצה הנכס.

7.5. המשתמש מתחייב שלא תיעשה בנכס פעילות עסקית ומסחרית למטרות רווח.

7.6. המשתמש מתחייב שלא תיעשה בנכס פעילות מפלגתית כלשהי.

7.7. המשתמש מתחייב שכל הפעילות שתתקיים בנכס תהיה בהתאם לחוקים, לתקנות, להוראות ולדין המסדירים אותה.

7.8. המשתמש מתחייב כי במקרה של פירוקו או הפסקת פעילותו תוחזר החזקה בנכס, באופן מיידי, למועצה וכן כל זכות הנובעת מכך.

7.9. המשתמש מתחייב שלא להעביר את השימוש בנכס לגוף אחר אלא באישור המועצה ובכפוף לאישור שר הפנים.

7.10. המשתמש מתחייב לעמוד בכל התנאים שפורטו בתבחינים שקבעה המועצה להקצאת קרקע.

7.11. המשתמש מתחייב, כי במידה ותתאפשר בנכס פעילות לטובת הציבור, בנוסף לפעילותו, יאפשר קיומה של פעילות זו לפי דרישה של המועצה ותוך תיאום ושיתוף פעולה עם המועצה או מי מטעמה, ובלבד שלא יהיה בפעילות הנוספת כדי לשבש או לפגוע בפעילות

המשתמש בנכס ו/או בשימוש בו בהתאם למטרת ההקצאה ו/או להגדיל את הוצאות המשתמש בנכס.

7.12. המשתמש מתחייב להמציא למועצה מידי שנה דיווחים כספיים ואחרים בקשר לשימוש בנכס ומתקניו, וכן לאפשר למועצה ולמי מטעמה לעיין בכל עת בספרי החשבונות שלו.

7.13. המשתמש מתחייב לאפשר למבקרים ומפקחים מטעם המועצה לבקר בנכס, במשרדיו ומתקניו.

7.14. אי עמידה בתנאים ובהתחייבויות לעיל תביא לביטול ההסכם והשבת הנכס מיידית לרשות המועצה, מבלי שהמשתמש יהיה זכאי לפיצוי כלשהו, לרבות בגין הוצאות שהוציא.

8. בהתאם לקיום התחייבויותיו של המשתמש כאמור בהסכם זה, תקצה המועצה למשתמש את השימוש בנכס ללא תמורה.

9. אישורים והיתרים:

9.1. המשתמש מתחייב להשיג על חשבונו את כל הרשיונות, ההיתרים והאישורים הדרושים לניהול הפעילות בנכס והוא מתחייב לנהל את הפעילות בנכס בהתאם לכל דין החל על ניהול פעילות כזו ולמלא אחר דרישת הרשויות המוסמכות ובכלל זה לקיים אחר כל הוראות הדין החלות על המחזיק בנכס ולשמור על ניקיון הנכס וסביבתו.

9.2. אי עמידה בתנאי האמור לעיל תביא לביטול הסכם זה ולהשבת הנכס מיידית לחזקת המועצה.

9.3. המועצה והמשתמש יהיו רשאים לתלות ו/או להציב שלטים בנכס, בכפוף לכל דין. המועצה תהיה רשאית להציב בנכס שילוט המציין כי הנכס הינו בבעלות המועצה.

10. שינויים ותוספות בנכס:

המשתמש מתחייב שלא לבצע בנכס שינויים כלשהם שיש בהם כדי לפגוע בקירות החיצוניים ו/או הפנימיים ו/או מחיצות פנימיות בחלל הנכס אלא אם קיבל את אישור המועצה מראש ובכתב.

11. השימוש בנכס:

11.1. המשתמש מתחייב לעשות בנכס שימוש זהיר וסביר בהתאם למטרת השימוש.

11.2. כל פגם ו/או ליקוי ו/או נזק שיתגלו בנכס יתוקנו על ידי המשתמש ועל חשבונו.

11.3. המועצה ו/או באי כוחה יהיו רשאים להיכנס לנכס כדי לבדוק את מצב הנכס.

11.4. תחזוקה שוטפת של המבנה הינה באחריות המשתמש בלבד. כל פגם וליקוי שיתגלו בנכס יתוקנו על ידי המשתמש ועל חשבונו. לא תיקן המשתמש את הפגם ו/או הליקוי תוך פרק זמן סביר רשאית המועצה להיכנס לנכס ולבצע את התיקון הדרוש ולחייב את המשתמש בעלויות התיקון.

12. בטיחות:

המשתמש מתחייב לנקוט בכל אמצעי הבטיחות והזהירות הדרושים בביצוע הפעילות בנכס בהתאם לאמור בסעיף 6.1 לעיל, ולפעול בהתאם להוראות ממונה הבטיחות של המועצה ככל שינתנו.

13. מסים ותשלומים :

13.1. המשתמש יישא בכל התשלומים השוטפים החלים על הנכס, לרבות מסים עירוניים, תשלומים עבור השימוש במים, חשמל, ועד בית וכל שאר התשלומים החלים על המחזיק בנכס על פי טיבם ו/או על פי דין.

14. אחריות וביטוח :

14.1. המשתמש יהיה אחראי לכל נזק או אובדן שייגרמו בנכס ו/או במסגרת הפעילויות בו ו/או בקשר לניהולו או להפעלתו, לגופו או לרכושו של אדם כלשהו, כתוצאה ממעשה או מחדל של המשתמש ו/או מי מטעמו.

14.2. המשתמש יפצה ו/או ישפה את המועצה בגין כל תביעה או דרישה, אשר תוגש נגדה בקשר לכל נזק או אובדן.

14.3. לעניין אחריותו של המשתמש כאמור, יראו את המשתמש כמי שהייתה לו החזקה הבלעדית של הנכס.

14.4. במשך כל תקופת ההתקשרות, יערוך המשתמש את כל הביטוחים המפורטים באישורי קיום הביטוח המצורפים כנספחים א'-א'4 וידאג לחדש תוקפם מעת לעת.

14.5. מבלי לפגוע באמור לעיל, יבטח המשתמש את הנכס בביטוח חבויות, כאשר המועצה מהווה מבוטח משותף וקיים סעיף של אחריות צולבת.

14.6. המשתמש ימציא למועצה בתוך 7 (שבעה) ימים ממועד החתימה על הסכם זה אישור על עריכת ביטוחים בנוסח המצורף להסכם זה כנספח א'.

14.7. אי עריכת ביטוח כנדרש לעיל תביא לביטול הסכם זה והשבת החזקה בנכס באופן מיידי לחזקת המועצה.

14.8. המשתמש ידאג להאריך במועד את פוליסות הביטוח כאמור לעיל כך שתהינה בידיו פוליסות ביטוח תקפות למשך כל תקופת ההסכם. לעניין זה, ימציא המשתמש למועצה לפחות 7 ימים לפני מועד פקיעת תוקף הפוליסות אישור על קיום ביטוחים מעודכן.

14.9. המשתמש מתחייב בזאת לשלם את דמי הביטוחים במועדיהם וכן השתתפויות עצמיות ככל שתידרשנה.

14.10. מובהר בזאת, כי אין בחובתו של המשתמש לקיום הביטוחים כאמור בכדי להתנות באשר לאחריותו בגין כל נזק, ואין בעשיית הביטוחים בכדי לפטור אותו מכל אחריות מכח כל דין הסכם או מנהג.

14.11. כמו כן, אין בתשלום כלשהו מחברת הבטוח בכדי לשחרר את המשתמש מאחריותו כאמור. המשתמש יהא חייב בפיצוי בגין כל נזק ופגם שאינו מכוסה ע"י הפוליסות ובכלל זה יהא חייב בפיצוי לגבי נזקים בעבורם לא פיצתה חברת הבטוח את המועצה.

14.12. מובהר בזאת, כי במקרים בהם גבוה שיעור הנזק שנגרם בפועל מסכום הפיצוי אותו שילמה חברת הבטוח, יהא המשתמש חייב להשלים את יתרת הסכום ביחס למלוא שיעור הנזק בפועל.

15. ביטול ההסכם החזרת החזקה בנכס :

15.1. בנוסף לסעדים השמורים למועצה בגין הפרת חוזה, ובנוסף לאמור בכל מקום אחר בהסכם זה, תהא המועצה זכאית לבטל את ההסכם והמשתמש לא יהיה זכאי לפיצוי כלשהו בגין הביטול, במקרים הבאים :

15.1.1. במקרה בו הפר המשתמש התחייבויות מהתחייבויותיו בהתאם להסכם זה, לרבות האמור בסעיפים 6, 7 ו-14 להסכם.

15.1.2. במקרה של פירוק או הפסקת פעילות המשתמש בנכס.

15.1.3. במקרה בו היקף האוכלוסייה הנהנית מהפעילות המתנהלת בנכס ירד באופן משמעותי מהצפי שעל פיו הוחלט להקצות את הנכס מלכתחילה.

15.1.4. במקרה בו הפעילות המתבצעת בנכס אינה מהווה עוד חלק מצרכי היישוב/האזור (בהתאם לסיווג יעד השימוש בנכס שעל פיו הוקצה הנכס) ו/או מכבידה על החיים בסביבת הנכס ללא טעם מוצדק ו/או בצורה בלתי סבירה.

15.2. בתום תקופת השימוש, או במועד מוקדם יותר אם בוטל הסכם זה על ידי המועצה, יחזיר המשתמש למועצה את החזקה בנכס, לרבות הבנוי בו, כשהוא פנוי מכל אדם וחפץ ובמצב טוב ולמעט בלאי סביר.

15.3. המועצה לא תישא ולא תשיב למשתמש כל השקעה שנעשתה בנכס על חשבוננו.

15.4. באם תידרש המועצה לנקוט בהליכים משפטיים או אחרים לצורך פינוי הנכס והחזרת החזקה בו לידיה, ישפה המשתמש את המועצה בהוצאותיה.

16. שמירה על זכויות :

כל עיכוב ו/או שיהוי בשימוש בזכות מן הזכויות המוקנות לצד מן הצדדים על פי הסכם זה לא ייחשב כויתור עליה לצורכי כל דבר ועניין.

17. כתובות והודעות :

כתובות הצדדים לצורך הסכם זה הן כמפורט במבוא וכל הודעה שתשלח על ידי צד אחד למשנהו בדואר רשום, יראוה כאילו נתקבלה על ידו כחוק 3 (שלושה) ימים לאחר מועד המשלוח.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

המשתמש

המועצה

נספח "א" - אישור קיום ביטוחים

לכבוד :
המועצה האזורית בני שמעון
ד.נ. נגב
(להלן: "המועצה")

אנו הח"מ, _____ חברה לביטוח בע"מ, מאשרים בזאת כי הפקנו עבור _____ (להלן: "השוכרת") פוליסות ביטוח רכוש, צד שלישי וחבות מעבידים אשר כוללות את הסעיפים והתנאים המפורטים להלן במלואם ואנו מתחייבים בזאת להמציא לכם, מיד עם הפקתם ולא יאוחר מאשר תוך 15 יום מתאריך חידושם, את עותקי הפוליסות הנאמנים למקור וכן עותקים נאמנים למקור של כל פוליסה אחרת המוצאת על ידינו לשוכרת והמתייחסת לקבלת חזקה במקרקעין, לצורך הפעלה כמוסד חינוכי, **בכיסוי שלא יפחת מתנאי ביט הרלוונטיים למועד תחילת הביטוחים.**

הפוליסות כוללות כיסוי אחריותם של המועצה, השוכרת וכל אלה הבאים מכוחם, מפני אובדן, נזק ואחריות הקשורים ו/או הנובעים מזכאותו של השוכרת לחזקה במתקנים ובמבנים האמורים, להפעלת מוסד חינוכי.

1. ביטוח נכסים.

תקופת ביטוח : החל מתאריך _____ ועד לתאריך : _____
מספר הפוליסה : _____

הפוליסה כפופה לתנאים כדלקמן :

- 1.1 תנאי הכיסוי לא יפחתו מתנאי ביטוח.
- 1.2 סכום הביטוח מייצג נאמנה את ערך הכינון של הנכסים ותכולותיהם.
- 1.3 פרק המבנה משועבד לטובת המועצה.
- 1.4 הפוליסה תכלול סעיף פוליסה ראשונית לכל פוליסה אחרת של המועצה.
- 1.5 הפוליסה תכלול סעיף ויתור על זכות השיבוב כנגד המועצה, וכל הבאים מטעמן, למעט כלפי מי שגרם לנזק בזדון.
- 1.6 הפוליסה תכלול סעיף הודעה מוקדמת 60 יום לגבי ביטולה או שינוי לרעה בתנאיה.

2. ביטוח צד שלישי.

תקופת ביטוח : החל מתאריך _____ ועד לתאריך : _____
 מספר הפוליסה : _____
 גבולות אחריות לא יפחתו מסך של - \$ 1,000,000 לתובע ו - \$ 1,000,000 לתקופת ביטוח של 12 חודשים

- 2.1. תנאי הכיסוי לא יפחתו מתנאי ביט.
- 2.2. הכיסוי יכלול חבות הנובעת מהרעלת מזון או משקה.
- 2.3. בפוליסה יצויין במפורש שכל מי שאינו מופיע ברשימת מקבלי השכר אצל השוכרת ייחשב כצד שלישי.
- 2.4. מוסכם כי סייג אחריות מקצועית לא יחול לגבי נזקי גוף.
- 2.5. יצוין במפורש בפוליסה כי המועצה וכל הבא מטעמם ייחשבו לצורך פוליסה זו כצד שלישי.
- 2.6. הפוליסה תכלול כיסוי לתביעות שיבוב של המוסד לביטוח לאומי כנגד המועצה
- 2.7. הפוליסה תכלול סעיף חבות צולבת וכן סעיף ויתור על זכות השיבוב כנגד המועצה וכל מי שבא מטעמם, ולמעט כלפי מי שגרם לנזק בזדון.

3. ביטוח חבות מעבידים : מס' פוליסה : _____

תאריך תחילה : _____ תאריך סיום : _____

ביטוח חבות מעבידים עבור כל העובדים, קבלני המשנה ועובדיהם המועסקים בביצוע העבודות, בגבולות אחריות של - \$ 1,500,000 לתובע ולסך של - \$ 5,000,000 לאירוע אחד ולתקופת ביטוח של 12 (שנים עשר) חודשים.

על פרק זה חלות ההוראות הבאות :

- 3.1. לא תחול כל מגבלה בקשר עם העסקת נוער.
- 3.2. הביטוח חל על כל עובד של השוכרת, קבלן משנה שלו ועובדיו של שוכרת משנה כאמור, בין אם קיבל שכר מהשוכרת ובין אם לאו.
- 3.3. כל אדם שאינו מופיע ברשימת השכר של המבוטח ייחשב כצד ג' לרבות עובדי חברות כ"א אותם מעסיק המבוטח.
- 3.4. הפוליסה תכלול סעיף ויתור על זכות השיבוב כנגד המועצה, ולמעט כלפי מי שגרם לנזק בזדון.

4. הוראות כלליות החלות על כל פוליסות הביטוח :

- 4.1. כל הכיסויים הביטוחיים נרכשו ע"י השוכרת אצל מבטח אחד בלבד (הח"מ).
- 4.2. המבוטח בכל הביטוחים שערכה השוכרת בקשר להוראות החוזה הורחב כך שהוא כולל גם את המועצה כמבוטחת נוספת, וסעיף ביטוח הנכסים משועבד לטובת המועצה.
- 4.3. הביטוחים שערכה השוכרת כוללים תנאי מפורש לפיו אין המבוטח רשאי לבטלם ו/או לצמצם היקפם, אלא אם כן מסר המבוטח למועצה הודעה, במכתב בדואר רשום, על כוונתו לעשות כן, לפחות 60 (שישים) יום מראש.
- 4.6. בכל הביטוחים שערכה השוכרת בקשר לחוזה זה בטלים ומבוטלים : כל חריג או הוראה בפוליסה – למעט תביעות המוגשות נגד השוכרת לבדו – המפיקעים או המגבילים את הכיסוי, כאשר התביעה מעוגנת בנזק ליסודות, בניינים, דרכים, כל חריג המתייחס למנופים, מעליות, מכשירי הרמה, טעינה

ופריקה מכלי רכב, חפירות, אש, התפוצצות, אדים, גז, שיטפון, בהלה, חומרים רעילים או מזיקים, הרעלה במזון או במשקה, מכשירים סניטריים פגומים, זיהום תאונתי מכל סוג ותאור, הרעלה, קבלנים, קבלני משנה ועובדיהם, עבודות נוער כחוק ובעלי חיים.

4.7. כל הביטוחים שערכה השוכרת בקשר להוראות החוזה כוללים סעיף מפורש בדבר ויתור של המבטח על זכותו לתחלוף (SUBROGATION) נגד כל יחיד מיחידי המבוטח וכל אדם או גוף שלמבוטח זיקה אליו או שהמבוטח התחייב בכתב לשפותו, או הקשור לעבודות, למעט כלפי מי שגרם לנזק בזדון.

4.8. כל הביטוחים שערכה השוכרת בקשר להוראות החוזה כוללים הוראה לפיה לא ייפגעו זכויות המועצה מחמת אי מסירת הודעה על נזק, איחור בהגשת תביעה, וכיוצ"ב, אלא אם המקרה היה ידוע המועצה, שלעניין זה מוגדר ראש המועצה וגם או גזבר המועצה וגם או האחראי על הביטוח במועצה.

4.9. כל הוראה בביטוחים שערכה השוכרת בקשר להוראות החוזה, המפקיעה ו/או מקטינה ו/או מגבילה בדרך כלשהי את אחריותו של המבטח כאשר קיים ביטוח אחר לא תחול ולא תופעל כלפי המועצה. כל הביטוחים האמורים כוללים הוראה לפיה הביטוח ביחס למועצה הינו "ביטוח ראשוני", המזכה את המועצה במלוא הפיצוי ו/או השיפוי המגיעים לפי תנאיו, מבלי שמבטחי המועצה האחרים יחויבו להשתתף בכיסוי הנזק או החבות המכוסים בפוליסה הנערכת לפי החוזה.

4.11. לא נכלל בפוליסות חריג לפרעות או מהומות אזרחיות, שביתות או השבתות.

4.12. השוכרת התחייבה לשלם במועד את כל הפרמיות לצורך שמירת הביטוחים בתוקפם וכן השתתפויות עצמיות לפי הצורך. **כ"כ חובות ה"מבוטח" ע"פ תנאי והתניות הפוליסות יחולו על השוכרת בלבד.**

4.13. הפוליסות כפופות לתנאי אישור קיום ביטוחים זה.

ולראייה באנו על החתום :

חתימה וחותמת תאריך שם החותם שם המבטח

תוטל אחריות מלאה על מקבל ההקצאה על נזקים לצד שלישי, נזקים לעובדים, נזקים לקבלנים ונזקים למבנה שיוקם על הקרקע.

2. מקבל ההקצאה ידרש למסור אישור על קיום ביטוחים כלהלן:

2.1 ביטוח צד שלישי עד קבלת היתר בניה.

2.2 ביטוח עבודות קבלניות לכיסוי ביטוחי של עבודות ההקמה ו/או הכשרת הקרקע ליעדה.

2.3 לתקופת הזמן הראשונה שלאחר השלמת הבניה ותחילת השימוש –

ביטוח מבנה ותכולתו, ביטוח צד שלישי, ביטוח חבות מעבידים. לאחר

מכן ובכפוף לסעיפי הפטור והשיפוי יהיה פטור מהצגת ביטוחים.

3. מקבל ההקצאה ידרש לפטור את העיריה מכל אחריות ולשפות אותה על תביעות שתתבע

בגין הקרקע שהוקצתה לו, ולהתחייב כלפי העיריה להמנע מלתבוע את העיריה בגין

נזקים המבוטחים בפוליסות הביטוח שלו, או שהיו יכולות להיות מכוסים בביטוח

שמקבל ההקצאה נדרש לערכו.

נספח א' 1- אחריות לתקופת הבנייה:

1.

א. **אחריות בר הרשות לנזק:**

(1) מיום מתן צו התחלת עבודה ו/או היתר בניה (המוקדם מבניהם) ועד מתן תעודת השלמה, יהיו בר הרשות ו/או הקבלן מטעמו אחראים לשמירת העבודות ואתר העבודות, לרבות לעבודות שבוצעו קודם לחתימת הסכם זה ו/או התחלת ביצוע העבודות על ידי בר הרשות ו/או הקבלן מטעמו, המבנים הארעיים שהוקמו עליו ולהשגחה עליהם. בכל מקרה של נזק לעבודות ו/או לאתר העבודות ו/או למבנה מסיבה כלשהי יהיה על בר הרשות ו/או על הקבלן מטעמו לתקן את הנזק על חשבונם הם בהקדם האפשרי ולהביא לידי כך שעם השלמתן תהיינה העבודות במצב תקין וראוי לשימוש ולשביעות רצון המועצה והמתאימות בכל פרטיהן להוראות החוזה.

(2) הוראות סעיף-קטן (1) לעיל, תחולנה גם על כל נזק שיגרם על ידי בר הרשות ו/או הקבלן מטעמו ו/או קבלני המשנה ו/או עובדיהם ו/או צד שלישי כלשהו תוך כדי ביצוע עבודות תיקון ובדק על ידם בתקופת הבדק.

(3) בכל מקרה שבר הרשות ו/או הקבלן מטעמו יהיו אחראים לנזקים על פי פרק זה, רשאית וזכאית המועצה לקבל מאת בר הרשות, לפי דרישה ראשונה בכתב, פיצויים מלאים עבור נזקים שלא תוקנו במועד שקבעה המועצה ועבור נזקים שהמועצה החליטה לפי שיקול דעתה המוחלט שלא יתוקנו ו/או שאינם ניתנים לתיקון, והכל בסכום או בסכומים שיקבעו על ידי המועצה וקביעותה תהיינה סופיות ובלתי ניתנות לערעור.

ב. אחריות לגוף או לרכוש

ביחסים בין בר הרשות למועצה – יהיה בר הרשות אחראי בלעדית לכל נזק ו/או אובדן ו/או חבלה ו/או תאונה כל מין וסוג שהוא, לרבות נזק גוף ו/או רכוש אשר יגרמו לכל אדם ו/או אגוד, לרבות למועצה ו/או לכל רשות עירונית או ממשלתית ו/או לקבלנים האחרים ו/או לכל מבנה המצוי באתר העבודות ו/או כל מבנה המצוי מחוץ לאתר העבודות ו/או לכל צד שלישי אחר ו/או לרכושם של כל אחד מאלה, כתוצאה ישירה ו/או עקיפה מביצוע העבודות על ידי בר הרשות ו/או על ידי עובדיו ו/או שלוחיו ו/או קבלני משנה המועסקים על ידו ו/או כתוצאה מכל מעשה לרבות מחדל של בר הרשות ו/או עובדיו ו/או שלוחיו ו/או קבלני המשנה שלו, בין בתקופת ביצוע העבודות ובין בתקופת הבדק. בר הרשות יישא בתשלום כל קנס ו/או פיצוי ו/או תשלום ו/או הוצאה אחרת מסוג כל שהוא שיוטלו ו/או יחולו עקב כל מעשה ו/או מחדל כאמור ו/או כתוצאה מהם. כן יהיה בר הרשות אחראי לכל נזק אחר במידה שאחריות כזאת מוטלת על בר הרשות על פי פקודת הנזיקין (נוסח חדש) ו/או לפי כל דין אחר לנזקים שייגרמו כאמור למועצה ו/או לכל צד שלישי במהלך ביצוע העבודות ולרבות בתקופת הבדק.

ג. אחריות לעובדים

בר הרשות יהיה אחראי לשלומם ולבטחונם של כל עובדיו ו/או המועסקים על ידו ו/או הנמצאים בשרותו ומתחייב לשלם כל דמי נזק או פיצוי המגיעים ו/או שייגיעו על פי כל דין לכל עובד ו/או לכל אדם אחר הנמצא בשירותו, לרבות קבלני משנה ועובדיהם, כתוצאה מכל נזק ו/או אובדן ו/או תאונה ו/או חבלה כל שהם במהלך ביצוע העבודות ו/או במהלך ביצוע התיקונים בתקופת הבדק.

ד. אחריות לרכוש ציבורי

בר הרשות יהיה אחראי לכל נזק ו/או קלקול שייגרם לכביש, דרך, מדרכה, שביל, רשת מים, ביוב, תיעול, חשמל, טלגרף, טלפון וצינורות להעברת דלק או מובילים אחרים על קרקעיים ו/או תת קרקעיים וכיו"ב, תוך כדי ביצוע העבודות, בין שהנזק ו/או הקלקול נגרמו באקראי ובין שהיו מעשה הכרחי וצפוי מראש לביצוע העבודות. בר הרשות יתקן את הנזקים ו/או הקלקול כאמור על חשבוננו, באופן יעיל ביותר ולשביעות רצונה של המועצה ושל כל אדם או רשות המוסמכים לפקח על הטפול ברכוש שניזוק כאמור. על בר הרשות לדאוג מראש לקבל מהרשויות המוסמכות תכניות עדכניות על כל הקווים התת-קרקעיים העוברים באתר העבודות.

ה. פיצוי ושיפוי על ידי בר הרשות

(1) בר הרשות מתחייב לנקוט על חשבוננו בכל האמצעים הדרושים כדי למנוע את הנזקים, האובדן, החבלות והתאונות אשר בר הרשות אחראי להם על פי החוזה ו/או על פי כל דין, ולרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור אלה הנזכרים ומפורטים בסעיפים (א) – (ד) לעיל.

(2) בר הרשות מתחייב לבוא בנעלי המועצה ו/או עובדיה ו/או שלוחיה במידה ויתבעו ביחד ו/או לחוד בגין נזקים שבר הרשות אחראי להם על פי הוראות החוזה ו/או הוראות כל דין, לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור הנזכרים בסעיפים (א) – (ד) לעיל.

מבלי לגרוע מן האמור לעיל, מתחייב בר הרשות לבוא, היה ויוזמן כנתבע נוסף או כצד שלישי בכל תביעה כאמור והכל לפי קביעת המועצה ועל פי שיקול דעתה המוחלט. בר הרשות מצהיר בזאת, כי במידה ויוזמן כנתבע נוסף או כצד שלישי בתביעה כנגד המועצה ו/או מי מטעמה כאמור, הינו מוותר מראש על כל התנגדות להזמנה כאמור, בין שנתבקשה על ידי המועצה ו/או אחרים, ובלבד שאם הוזמן ולא התייצב בר הרשות כנתבע נוסף או כצד שלישי כאמור, מסכים בר הרשות מראש לכל הסדר או פשרה אשר המועצה תמצא לנכון לעשותו על פי שיקול דעתה המוחלט ולשאת בתשלומם.

(3) בר הרשות מתחייב לשפות ולפצות באופן מלא ומיד עם קבלת דרישה בכתב, את המועצה ו/או עובדיה ו/או שלוחיה בכל סכום אשר יפסק לחובתם ו/או לחובת מי מהם בקשר לנזקים אשר בר הרשות אחראי להם, לרבות הוצאות משפט ושכ"ט עו"ד, ובלבד שניתנה לחוכר הזדמנות להתגונן בתביעה כאמור או נשלחה אליו הודעת צד ג' באותה תביעה.

(4) מבלי לגרוע מהאמור לעיל, אם כתוצאה מפעולה או מעבודה כלשהי של בר הרשות יוצא כנגד המועצה צו מאת בית המשפט, יהיה בר הרשות אחראי לפצות את הגורמים הנ"ל על כל נזק, בין ישיר ובין עקיף, וזאת מבלי לגרוע מחובתו של בר הרשות לעשות את כל הדרוש ולנקוט בכל ההליכים הדרושים להסרת הצו ומבלי שהוראה זו תתפרש כמטילה חובה כלשהי לפצות את בר הרשות בגין הצו הנ"ל, או בגין כל עיכוב שיחול בביצוע העבודה כתוצאה מצו כנ"ל.

כמו כן, מתחייב בר הרשות לפצות ולשפות את המועצה על כל נזק וכנגד כל תביעה או דרישה, מכל עילה שהיא, שתוגש, אם ומיד כאשר תוגש, על ידי כל אדם, בלי יוצא מן הכלל, נגדם ו/או נגד מי מהם ו/או כנגד כל מי מעובדיהם, שלוחיהם ושולחיהם, בגין כל תאונה, חבלה או נזק המפורט בחוזה ו/או קבוע בכל דין, לרבות שכ"ט עו"ד וההוצאות המשפטיות שייגרמו למועצה במלואן.

(5) מבלי לגרוע מהתחייבויות בר הרשות בחוזה זה, המועצה תהיה רשאית לתקן בעצמה ו/או באמצעות אחרים את הנזקים שבר הרשות אחראי לתקנם לפי הוראות פרק זה על חשבון בר הרשות, ובר הרשות יישא בכל ההוצאות הכרוכות בתיקון הנזקים האמורים בתוספת 20% הוצאות כלליות של המועצה.

(6) כל סכום שבר הרשות יהיה אחראי לתשלומו לפי הוראות פרק זה, והמועצה חויבה כדין לשלמו, תהיה המועצה רשאית, מבלי לגרוע מיתר זכויותיה על פי חוזה זה ו/או על פי כל דין, לגבותו ו/או לנכותו מכל סכום המגיע ו/או שיגיע לחוכר מאת המועצה בכל זמן שהוא וכן תהא רשאית

לגבותו מבר הרשות בכל דרך אחרת לרבות על ידי מימוש הערבויות הנזכרות לעיל.

אחריות, פיצוי ושיפוי

2.

- א. בר הרשות בלבד יהא אחראי במשך כל תקופת הרשות לעבירה כל שהיא שתעשה או לנזק כל שהוא שייגרם לנכס, לבר הרשות או לצד שלישי כלשהו כולל המועצה ו/או עובדיה ו/או מורשיה לרכושם ו/או לגופם, בקשר וכתוצאה מאופן החזקת הנכס והשימוש בו ו/או בקשר לכל עבודה שתעשה בתוכו.
- אירעו פגיעה או נזק כאמור, יפצה בר הרשות את המועצה או כל גורם אחר שניזוק כפי נזקם.
- ב. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל יהא בר הרשות אחראי לכל נזק לנפש ו/או לרכוש אשר ייגרם לעובדיו ו/או למשתתפים בפעילות בית הכנסת ולרבות אורחיהם.
- ג. בר הרשות פוטר את המועצה ו/או עובדיה ו/או כל הבא מטעמה לכל אחריות לכל אבדן ו/או נזק כאמור בס"ק א'-ב' לעיל.
- ד. בר הרשות מתחייב לשפות את המועצה ו/או עובדיה ו/או שליחיהן עבור כל סכום שהמועצה תחויב בו עקב כל תביעה שתוגש נגדה בקשר או כתוצאה מהאמור בס"ק א' לעיל ובר הרשות ישלם סכום זה למועצה בצרוף הוצאות משפט ושכ"ט עו"ד תוך 7 יום מיום הגשת דרישת המועצה לכך.

ביטוח על ידי בר הרשות

3.

- א. מבלי לגרוע מאחריותו עפ"י הסכם זה בכלל ועל פי סעיפים 10-12 לעיל בפרט, מתחייב בר הרשות לבטח, בין בעצמו ובין באמצעות קבלן מטעמו, את עצמו ואת המועצה בנוגע לעבודה ולמחויבויותיו נשוא הסכם זה בביטוחים הבאים:
- ב. לא יאוחר ממועד חתימת הסכם זה מתחייב בר הרשות לערוך ביטוח אחריות צד שלישי ע"פ כל דין, בגבולות אחריות על פי שיקול דעתו של בר הרשות, שלא יפחתו מסך - 500,000 דולר ארה"ב לתובע, למקרה ולתקופה. הביטוח יכלול סעיף אחריות צולבת וויתור המבטח על זכות שיבוב (תחלוף) כלפי המועצה ו/או כל מי מטעמה.
- בר הרשות מתחייב כי במועד חתימת הסכם זה ימציא למועצה אישור החתום כדין בידי מבטחיו על קיום ועריכת ביטוחים הנזכרים לעיל, המצורף **כנספת א'** להסכם זה. מסירת האישור החתום על ידי מבטחי בר הרשות למועצה במועד הוא תנאי עיקרי בהסכם זה, אשר הפרתו מזכה את המועצה בתרופות בגין הפרת ההסכם.
- ג. כתנאי לקבלת היתר בניה יערוך בר הרשות ויצג את **נספת א' 1** חתום על ידי מבטחיו ללא שינויים ויחזיק את הנספת בתוקף למשך כל תקופת הקמת הנכס עד לסימום המלא, הביטוחים יכללו: ביטוח עבודות קבלניות/עבודות בהקמה את עבודות הקמת הנכס והשלמתו במלוא ערכן נגד כל נזק ו/או אבדן למשך כל תקופת ביצוע העבודות עד להשלמתן המלאה. הביטוח יורחב לכלול כיסוי "לתקופת תחזוקה מורחבת" בת 12 חודשים.
- ד. מבלי לגרוע מהאמור לעיל יכלול הביטוח את הפרקים הבאים:

(1) ביטוח "כל הסיכונים" של עבודות הקמת הבניין והשלמתו, לרבות חומרים, ציוד ומתקנים המהווים חלק מהעבודות. הביטוח יורחב לכלול גם:

כיסוי מפני נזק ו/או אבדן העלולים להיגרם לרכוש קיים עליו עובדים הנמצא באתר, ולרכוש סמוך הנמצא באתר בגבולות אחריות שלא יפחתו מסך של 10% מהיקף העבודות אך לא פחות מסך \$ 100,000.

כיסוי הוצאות פינוי הריסות בגבולות אחריות שלא יפחתו מסך של 10% מהיקף העבודות אך לא פחות סך \$ 50,000.

סעיפי כיסוי נוספים אחרים כמפורט באישור על קיום ביטוחים המתייחס לביטוח עבודות קבלניות/ביטוח עבודות בהקמה.

(2) ביטוח אחריות כלפי צד שלישי על פי כל דין בגין נזק ו/או אבדן העלולים להיגרם, במישרין או בעקיפין, תוך כדי ביצוע העבודות ו/או בקשר עם ביצוע העבודות לגופו ו/או לרכושו של כל אדם, בגבולות אחריות על פי שיקול דעתו של בר הרשות שלא יפחתו מסך 1,000,000 דולר למקרה ולתקופה. הביטוח יכלול סעיף אחריות צולבת וויתור המבטח על זכות תחלוף (שיבוב) כלפי המועצה.

ה. ביטוח אחריות מעבידים על פי כל דין בגין נזקי גוף שיגרמו, במישרין או בעקיפין, תוך כדי ו/או בקשר עם ביצוע העבודות, לעובדי בר הרשות, לקבלנים מבצעי עבודות, לקבלני המשנה ועובדיהם ולכל אדם אחר הנמצא בשירות בר הרשות ו/או המועצה בקשר לעבודות, בגבולות אחריות על פי שיקול דעתו של בר הרשות שלא יפחתו מסך 1,500,000 דולר לתובע, ו 5,000,000 למקרה ולתקופה.

ו. פוליסות הביטוח יכללו את כל התנאים הנכללים באישור על קיום ביטוחים המצורף **כנספת א' 1** לחוזה זה, כמפורט בסעיף (ג) לעיל.

ז. בר הרשות מתחייב להמציא למועצה אישור "ביטוח עבודות קבלניות" החתום כדין בידי מבטחי בר הרשות על קיום ועריכת הביטוחים הנזכרים לעיל, המצורף **כנספת א' 1** לחוזה זה כתנאי לקבלת היתר בנייה. מסירת האישור החתום על ידי מבטחי בר הרשות למועצה במועד הינה תנאי עיקרי בהסכם זה אשר הפרתו מזכה את המועצה בתרופות בגין הפרת הסכם.

ח. הואיל והמועצה הינה מבוטחת ו/או מוטבת על פי תנאי הפוליסות, כל שינוי בפוליסות הביטוח או באישור הנ"ל יהא טעון הסכמת המועצה מראש.

ט. על פי דרישת המועצה יציג בר הרשות את הפוליסות המקוריות בפני המועצה וזאת תוך 7 ימים ממועד הדרישה.

י. הפוליסות יכללו הוראה מפורשת כי הן לא תבוטלנה ולא תצומצמנה במהלך תקופת הביטוח.

יא. בר הרשות מתחייב לקיים בדייקנות את כל דרישות פוליסות הביטוח ולעשות כל פעולה, אשר יידרש לעשותה על ידי המועצה כדי לסייע במימוש פוליסות הביטוח בעת הצורך.

יב. עריכת הביטוחים ו/או תיקונם והמצאת פוליסות הבטוח ו/או האישור על קיום ביטוחים למועצה לא יהיו אישור כלשהו מהמועצה על התאמת הביטוחים ולא יטילו עליה אחריות כלשהי בקשר לכך ו/או לא יהא בכך כדי לצמצם את אחריותו של בר הרשות על פי הסכם זה או על פי כל דין.

יג. בר הרשות לבדו אחראי על תשלום דמי הביטוח עבור הביטוחים הנ"ל וכן יישא בדמי ההשתתפויות העצמיות הקבועות בפוליסות הביטוח.

י.ד. בר הרשות לבדו יהיה אחראי לנזקים אשר היו מבוטחים אילולא מעשה או מחדל של בר הרשות ו/או הפועלים מטעמו, לרבות קבלנים מבצעי עבודות, קבלני משנה ועובדיהם, אשר יגרמו להפחתה מלאה או חלקית של תגמולי הביטוח אשר היו משולמים בגיו אותם נזקים.

טו. עם השלמת העבודות וכתנאי להתחלת השימוש ולהבטחת אחריותו של בר הרשות על פי תנאי הסכם זה יערוך בר הרשות ויחזיק בידיו במשך כל תקופת הרשות את הביטוחים הבאים :

- (1) ביטוח אש מורחב, על בסיס ערך כינון, של הנכס ותכולתו.
- (2) ביטוח אחריות כלפי צד שלישי.
- (3) ביטוח חבות מעבידים בגין כל העובדים המועסקים על ידו בקשר עם הפעילות בנכס ובמבנה, לרבות קבלני משנה ועובדיהם.

מבלי לגרוע מהתחייבויות בר הרשות כאמור לעיל ועל פי כל דין, מתחייב בר הרשות לבטח על חשבונו הוא את הביטוחים המפורטים להלן בסכומי ביטוח ובגבולות אחריות על פי שיקול דעתו ובלבד שלא יפחתו מסכומי הביטוח ובגבולות האחריות המפורטים נספח הביטוח – **נספח א' 2** להסכם.

טז. בכל הביטוחים יכללו התנאים הבאים :

- (1) המועצה תכלל כמבוטח נוסף, ויכלל סעיף המחייב את חברת הביטוח להודיע למועצה 60 יום לפני מועד ביטול הביטוח או אי חידושו.
- (2) בביטוחי החבות יכלל סעיף אחריות צולבת.
- (3) פוליסת הביטוח של בר הרשות תכלול סעיף ויתור על תחלוף כנגד המועצה, עובדיה וכל הבא מטעמה, לרבות חברות בנות או עמותות הקשורות למועצה, לועדה המקומית וכל גוף אחר שאין להפעיל נגדו זכות שבוב וכן יכללו הפוליסות סעיף ויתור על זכות השתתפות בביטוחי המועצה ואישור המבטחים כי הביטוחים הנערכים על ידי בר הרשות הם "ביטוחים ראשוניים" המופעלים לפני כל ביטוח הנערך על ידי המועצה.
- (4) שאר תנאי הפוליסה הינם כמפורט וכקבוע במסמך האישור על קיום הביטוחים, **נספח א' 2** להסכם.

יז.

- (1) בר הרשות ימציא למועצה עם מועד השלמת העבודות את **נספח א' 2** כשהוא מאושר וחתום ע"י חברות הביטוח. ברם רשאית תהא המועצה לדרוש מבר הרשות בכל עת במהלך כל תקופת ההסכם שיציג בפניה את הפוליסות עצמן.
- (2) בר הרשות ידאג להאריך במועד את פוליסות הביטוח כאמור לעיל כך שתהיינה בידיו פוליסות ביטוח תקפות למשך כל תקופת ההסכם לפי העניין.

יח. בר הרשות מתחייב בזאת לשלם את דמי הביטוחים במועדיהם.

יט. מובהר בזאת כי אין בחובתנו של בר הרשות לקיום הביטוחים כאמור בכדי להתנות על האמור בסעיף האחריות לעיל באשר לאחריותו בגין כל נזק, ואין בעשיית הביטוחים בכדי לפטור אותו מכל אחריות מכוח כל דין הסכם או מנהג.

כמו כן, אין בתשלום כלשהו מחברת הביטוח בכדי לשחרר את בר הרשות מאחריותו כאמור. בר הרשות יהא חייב בפיצוי בגין כל נזק ופגם שאינו מכוסה ע"י הפוליסות ובכלל זה יהא חייב בפיצוי לגבי נזקים בעבורם לא פיצתה חברת הביטוח את המועצה.

מובהר בזאת כי במקרים בהם גבוה שיעור הנזק שנגרם בפועל מסכום הפיצוי אותו שילמה חברת הבטוח, חייב יהא בר הרשות להשלים את יתרת הסכום ביחס למלוא שיעור הנזק בפועל.

נספח א'2- אישור על קיום ביטוחים – עד קבלת היתר בניה

לכבוד

**המועצה האזורית בני שמעון ו/או תאגידים עירוניים ו/או ועדים מקומיים ו/או אגש"ים
שבתחומם מתבצעת ההקצאה**

צומת בית קמה

(להלן "המועצה")

א.נ.,

הנדון: אישור על קיום ביטוחים של _____ (להלן: "בר
הרשות")

בגין רשות שימוש בנכס ע"פ החלטת ועדת הקצאות ועל פי הסכם עם המועצה

מתאריך _____

1. אנו הוצאנו לבקשת בר הרשות פוליסה לביטוח בקשר עם השימוש בנכס, עפ"י חוזה בין המועצה לבר הרשות, כמפורט להלן:

א. ביטוח אחריות כלפי צד שלישי על פי דין בגבול אחריות שלא יפחת מסך של:

תובע, מקרה ותקופת הביטוח 500,000 דולר

הביטוח מורחב לכלול את המועצה כמבוטח נוסף בגין אחריותה כבעלי הקרקע/נכס וכן בגין אחריותה למעשי ו/או מחדלי בר הרשות.

2. בפוליסה של בר הרשות ייכלל סעיף ויתור על תחלוף כנגד המועצה, עובדיה וכל הבא מטעמה, לרבות חברות בנות של המועצה.

3. תקופת הביטוח מ- _____ ועד _____

מספר הפוליסה: _____

4. אנו מאשרים כי בכל הביטוחים הנזכרים נכללים התנאים הבאים:

א. "המועצה" - כמצוין ברישא למסמך זה ולרבות נבחריהם מנהליהם ועובדיהם.

ב. נכלל סעיף אחריות צולבת.

ג. נכלל כיסוי בגין תביעות שיבוב של המוסד לביטוח לאומי כנגד ה"מועצה".

ד. נכלל תנאי הקובע כי ביטול הפוליסה ו/או שינוי תנאיה לרעה יעשה בהודעה מוקדמת שתימסר גם למועצה בכתב 60 יום לפני מועד הביטול המבוקש.

5. בר הרשות לבדו אחראי לקיום תנאי והתניות הפוליסות ולרבות החובה לתשלומי פרמיות והשתתפויות עצמיות.

6. כל סעיף בפוליסות אם יש כזה המפקיע או מקטין או מגביל בדרך כלשהי את אחריותנו כאשר קיים ביטוח אחר לא יופעל כלפי המועצה ולגבי המועצה הביטוח על פי הפוליסה הנ"ל הינו "ביטוח ראשוני" המזכה את המועצה במלוא השיפוי המגיע לפי תנאיו, ללא זכות השתתפות בביטוחי המועצה וללא זכות תביעה ממבטחי המועצה לשאת בנטל החיוב

כאמור בסעיף 59 לחוק חוזה הביטוח תשמ"א - 1981. למען הסר ספק, אנו מוותרים על טענה של "ביטוח כפלי" כלפי המועצה וכלפי מבטחיה.

7. בפוליסת אחריות כלפי צד שלישי בטלים ומבוטלים:

כל חריג המתייחס למנופים, מעליות מכשירי הרמה, טעינה ופריקה, כלי רכב (מלבד האחריות לפי חוק הפיצויים לנפגעי תאונות דרכים), אש התפוצצות, אדים, שטפון, בהלה, קבלנים וקבלני משנה ועובדיהם, עבודת נוער, רכוש של המועצה שבו פועל בר הרשות, זיהום תאונתי.

8. ידוע לנו כי כתב זה מתקבל על ידיכם כאישור לקיום תנאי הביטוח בהם מחויב בר הרשות בקשר עם השימוש, ולפיכך לא יחולו בו או בפוליסות שינויים לרעה אלא לאחר מתן הודעה כאמור בסעיף 4(ד) לעיל.

חתימת המבטחת

תאריך

נספח א' 3 - אישור לקיום ביטוחים
(קבלנים)

לכבוד:

המועצה האזורית בני שמעון ו/או תאגידים עירוניים ו/או ועדים מקומיים ו/או אגש"ים
שבתחומם מתבצעת ההקצאה ו/או עמותת

צומת בית קמה

(להלן: "הרשות המקצה")

אנו הח"מ, _____ חברה לביטוח בע"מ, מאשרים בזאת כי הפקנו עבור _____ ח.פ. (להלן: "הקבלן") פוליסות ביטוח עבודות קבלניות, צד שלישי וחבות מעבידים אשר כוללות את הסעיפים והתנאים המפורטים להלן במלואם והמתייחסות לעבודות נשוא ההסכם ההתקשרות (להלן: "העבודות").

מוסכם בזאת כי הכיסוי ביטוחי לא יפחת מתנאי ביט הרלוונטיים למועד תחילת הביטוחים.

מהות העבודות : תכנון והקמת

הפוליסות כוללות כיסוי אחריותם של הרשות המקצה, הקבלן, קבלני המשנה וכל אלה הבאים מכוחם, מפני אובדן, נזק ואחריות הקשורים ו/או הנובעים מביצוע העבודות.

הביטוח כולל פרקי ביטוח כדלקמן:

1. **פרק א - ביטוח עבודות קבלניות** : מס' פוליסה: _____

תאריך תחילה: _____ תאריך סיום: _____

אובדן או נזק פיזי בלתי צפוי שייגרמו באתר לעבודות במשך תקופת הביטוח. הכיסוי יחול גם על עבודות אשר תבוצענה על ידי הקבלן או מי מטעמו או לטובתו שלא ע"י הקבלן.

שווי העבודות הקבלניות הינו _____ ש"ח.

על פרק זה חלות ההוראות הבאות :

1.1. יכלל כיסוי להוצאות פינוי הריסות עד לסך של 10% מסכום הביטוח, לכל אירוע, על בסיס נזק ראשון.

1.2. יכלל נזק לרכוש עליו עובדים עד לסך של 10% מסכום הביטוח, לכל אירוע, על בסיס נזק ראשון.

1.3. יכלל כיסוי אבדן או נזק לרכוש סמוך השייך ליחיד מיחידי המבוטח או למזמין עד לסך של 10% מסכום הביטוח, לכל אירוע, על בסיס נזק ראשון.

1.4. יכלל כיסוי להוצאות בגין תכנון מדידה, פיקוח והשגחה של אדריכלים, מהנדסים ומומחים אחרים לשם כינון האבדן או הנזק עד לסך של 10% מסכום הביטוח, לכל אירוע, על בסיס נזק ראשון.

1.5. יכלל כיסוי לנזק ישיר ו/או עקיף הנובע מתכנון לקוי ו/או עבודה לקוייה ו/או חמרים לקויים.

1.6. יכלל כיסוי לנזק הנובע מנזקי טבע ורעידת אדמה.

1.7. ~~יכלל כיסוי לנזקי פריצה וגניבה.~~

- 1.8. סכום הפיצוי במקרה של נזק יעמוד על מלוא כעלות כינונו מחדש של הרכוש.
- 1.9. הפוליסה תכלול סעיף תחזוקה "מורחבת" של 12 חודש, אשר לאחריה תהיה בתוקף תקופת תחזוקה "רגילה" של 12 חודש נוספים
- 1.10. הפוליסה תכלול סעיף חבות צולבת וכן סעיף ויתור על זכות השיבוב כנגד הרשות המקצה, ולמעט כלפי מי שגרם לנזק בזדון.

2. **פרק ב' - ביטוח צד שלישי:** מס' פוליסה: _____

תאריך תחילה: _____ תאריך סיום: _____

ביטוח אחריות חוקית כלפי הציבור. גבול האחריות לתובע הוא לא פחות מסכום של - 4,000,000 ש"ח לאירוע ולא פחות מסכום של - 4,000,000 ₪ לתקופה (12 חודשים).

על פרק זה חלות ההוראות הבאות:

- 2.1. כל אדם, שאינו נכלל ברשימות השכר של המבוטח ייחשב כצד שלישי לצורך פוליסה זו, בתנאי שאינו מכוסה בפוליסת חבות מעבידים של המבוטח (תנאי ביט, אש-כול, פסגה, מפעלים)
- 2.2. יצוין במפורש בפוליסה כי הרשות המקצה, כל הבאים מכוחה, נבחרה ועובדיה ייחשבו לצורך פוליסה זו כצד שלישי.
- 2.3. הפוליסה מכסה, בין היתר, נזקי זיהום תאונתי.
- 2.4. הפוליסה מכסה, בין היתר, נזקים שיגרמו לרכוש עקב פעילות של הקבלן. (מעבר למבוטח בפועל ע"פ פרק א') (וסייג 1 לפרק ב' מבוטל עד לסך של - 500,000 ₪.
- 2.5. הכיסוי ע"פ פרק זה מורחב לכסות נזקי רעד, וסעיף 10 לחריגי פרק ב' מבוטל בזאת.
- 2.6. הפוליסה תכלול כיסוי לתביעות שיבוב של המוסד לביטוח לאומי כנגד הרשות המקצה **והרחבה 1 בתוקף לגבי הרשות המקצה.**
- 2.7. הפוליסה תכלול סעיף חבות צולבת וכן סעיף ויתור על זכות השיבוב כנגד הרשות המקצה, ולמעט כלפי מי שגרם לנזק בכוונת זדון.

3. **פרק ג' - ביטוח חבות מעבידים:** מס' פוליסה: _____

תאריך תחילה: _____ תאריך סיום: _____

ביטוח חבות מעבידים עבור כל העובדים, קבלני המשנה ועובדיהם המועסקים בביצוע העבודות, בגבולות אחריות של - 1,500,000 \$ לתובע ולסך של - 5,000,000 \$ לאירוע אחד ולתקופת ביטוח של 12 (שנים עשר) חודשים.

על פרק זה חלות ההוראות הבאות:

- 3.1. לא תחול כל מגבלה בקשר עם העסקת נוער כחוק.
- 3.2. הביטוח חל על כל עובד של הקבלן, קבלן משנה שלו ועובדיו של קבלן משנה כאמור, בין אם קיבל שכר מהקבלן ובין אם לאו.
- 3.5. כל נזק שלא ישופה בפועל ע"י פוליסת ביטוח חבות מעבידים ייחשב כנזק לצד ג'.

3.6. הפוליסה תכלול סעיף ויתור על זכות השיבוב כנגד הרשות המקצה, ולמעט כלפי מי שגרם לנזק בכוונת זדון.

4. הוראות כלליות החלות על כל פוליסות הביטוח:

- 4.1. כל הכיסויים הביטוחיים נרכשו ע"י הקבלן אצל מבטח אחד בלבד (הח"מ).
- 4.2. המבוטח בכל הביטוחים שערך הקבלן בהתאם להוראות החוזה, למעט בביטוחי חובה של כלי רכב, הורחב כך שהוא כולל גם את הרשות המקצה, כמפורט ברישא למסמך זה, המפקח (למעט אחריותו המקצועית), קבלנים וקבלני משנה.
- 4.3. עמותת _____ נקבעה כמוטב בלתי חוזר ע"פ סימן ב' לחוק חוזה הביטוח לגבי פרק א' לפוליסה לביטוח עבודות קבלניות.
- 4.4. במקרה של הארכת משך ביצוע העבודות ו/או תקופת החוזה תוארך תקופת הביטוחים בהתאם ובאופן אוטומטי, ע"פ הודעת המבוטח וגם או הרשות המקצה, אלא אם כן נודיע לרשות המקצה על כוונתנו שלא לחדש את הביטוחים במכתב רשום, לפחות 60 (שישים) יום לפני כניסת הביטול או אי החידוש לתוקף.
- 4.5. הביטוחים שערך הקבלן כוללים תנאי מפורש לפיו אין המבוטח רשאי לבטלם ו/או לצמצם היקפם ו/או שלא לחדשם, אלא אם כן מסר המבוטח לרשות המקצה הודעה, במכתב בדואר רשום, על כוונתו לעשות כן, לפחות 60 (שישים) יום מראש.
- 4.10. בכל הביטוחים שערך הקבלן בהתאם לחוזה זה בטלים ומבוטלים: כל חריג או הוראה בפוליסה – למעט תביעות המוגשות נגד הקבלן לבדו – המפקיעים או המגבילים את הכיסוי, כאשר התביעה מעוגנת בנזק ליסודות, בניינים, דרכים, כל חריג המתייחס למנופים, מעליות, מכשירי הרמה, טעינה ופריקה מכלי רכב, חפירות, אש, התפוצצות, אדים, גז, שיטפון, בהלה, חומרים רעילים או מזיקים, מכשירים סניטריים פגומים, זיהום תאונתי מכל סוג ותאור, קבלנים, קבלני משנה ועובדיהם, עבודות נוער, בעלי חיים, אופניים או רכוש של הרשות המקצה.
- 4.11. כל הביטוחים שערך הקבלן בהתאם להוראות החוזה כוללים סעיף מפורש בדבר ויתור של המבוטח על זכותו לתחלוף (SUBROGATION) נגד כל יחיד מיחידי המבוטח וכל אדם או גוף שלמבוטח זיקה אליו או שהמבוטח התחייב בכתב לשפותו, או הקשור לעבודות. סעיף זה לא יחול לטובת מי שגרם לנזק בזדון.
- 4.12. כל הביטוחים שערך הקבלן בהתאם להוראות החוזה כוללים הוראה לפיה לא ייפגעו זכויות הרשות המקצה מחמת אי מסירת הודעה על נזק, איחור בהגשת תביעה, וכיוצ"ב, אלא אם המקרה היה ידוע לרשות המקצה, שלעניין זה מוגדר כראש הרשות

המקצה או גזבר הרשות המקצה או הממונה על הביטוחים במזמינה והודעה על כך נמסרה למבטח תוך זמן סביר מיום שנודע לרשות המקצה על כך.

4.13. כל הוראה בביטוחים שערך הקבלן בהתאם להוראות החוזה, המפקיעה ו/או מקטינה ו/או מגבילה בדרך כלשהי את אחריותו של המבטח כאשר קיים ביטוח אחר לא תחול ולא תופעל כלפי הרשות המקצה. כל הביטוחים האמורים כוללים הוראה לפיה הביטוח ביחס לרשות המקצה הינו "ביטוח ראשוני", המזכה את הרשות המקצה במלוא הפיצוי ו/או השיפוי המגיעים לפי תנאיו, מבלי שמבטחי הרשות המקצה האחרים יחויבו להשתתף בכיסוי הנזק או החבות המכוסים בפוליסה הנערכת לפי החוזה.

4.11. לא נכלל בפוליסות חריג לפרעות או מהומות אזרחיות, שביתות או השבתות.

4.14. חובות ה"מבוטח" ע"פ תנאי והתניות הפוליסות חלות על הקבלן בלבד לרבות החובה לתשלומי פרמיות והשתתפויות עצמיות.

4.15. המבטח מצהיר בזאת כי ידוע לו כי חתימתו ע"ג אישור קיום ביטוחים זה הינו תנאי מוקדם לקיום ההתקשרות בין הקבלן לרשות המקצה, ובהיעדר חתימתו ע"ג אישור ביטוחים הרשות המקצה לא היתה מתקשרת עם הקבלן, אף במחירים אחרים.

4.16. הפוליסות כפופות לתנאי אישור קיום ביטוחים זה.

ולדאיייה באנו על החתום:

| חתימה וחותמת | תאריך | שם החותם | שם המבטח |
|--------------|-------|----------|----------|
|--------------|-------|----------|----------|

נספח א'4: אישור ביטוחי קבע של התאגיד

לכבוד

תאריך

**המועצה האזורית בני שמעון ו/או תאגידים עירוניים ו/או ועדים מקומיים ו/או אגשח"ים
שבתחומם מתבצעת ההקצאה.**

צומת בית קמה

(להלן: "הרשות המקצה")

א.ג.נ.,

הנדון: אישור עריכת ביטוחים ע"ש.....
ח.פ מספר _____ (להלן: "התאגיד")
לרבות בכל הקשור לקיום והפעלת נכס על קרקע המוקצית ע"י הרשות
למטרת _____

הננו מאשרים בזאת כי התאגיד מקיים באמצעותנו את הביטוחים המפורטים להלן למשך תקופת/ות הביטוח שצוינה/נו ליד הביטוחים כאמור (להלן: "תקופת הביטוח") כאשר היקף הכיסוי הניתן על-פי הביטוחים כאמור הינו לכל הפחות על-פי נוסח פוליסות ביט הרלוונטיות למועד תחילת הביטוח.

1. פוליסה מס'..... מתאריך..... ועד _____

ביטוח המבנה, צמודותיו ותכולתו וכן שיפורים בנכס שהותקנו ע"י התאגיד כגון שמשותיו, חלונותיו, מחיצותיו מזכוכית ודלתותיו מזכוכית, בערך כינון, מפני אבדן או נזק עקב הסיכונים המקובלים בביטוח אש מורחב, לרבות אש, עשן, ברק, התפוצצות, רעידת אדמה, סערה וסופה, שיטפון, נזקי נוזלים והתבקעות צינורות, שבר זכוכית, פגיעה ע"י כלי רכב, פגיעה ע"י כלי טיס, פרעות, שביתות, נזק בזדון וכן נזקי פריצה. הביטוח כולל סעיף לפיו מותר המבטח על זכות התחלוף כלפי הרשות המקצה עובדיו ומנהליו, אולם הוויתור כאמור לא יחול לטובת אדם שגרם לנזק בזדון.

2. פוליסה מס'..... מתאריך..... ועד _____

ביטוח אחריות כלפי צד שלישי המבטח את חבות התאגיד על-פי דין בגין פגיעה גופנית או נזק לרכוש העלול להיגרם לגופו ו/או לרכושו של אדם או גוף כלשהו במושכר ובסביבתו, בגבול אחריות כמפורט להלן. הביטוח אינו כפוף לכל הגבלה בדבר חבות הנובעת מ - אש, התפוצצות, בהלה, מכשירי הרמה, פריקה וטעינה, מתקנים סניטרים פגומים, הרעלה, כל דבר מזיק במאכל או משקה, שביתה והשבתה, חבות בגין וכלפי קבלנים קבלני משנה ועובדיהם, בעלי חיים, וכן תביעות תחלוף מצד המוסד לביטוח לאומי. הביטוח מורחב לכלול את הרשות המקצה כמבוטחת נוספת בגין אחריות שעלולה להיות מוטלת על מי מהם עקב מעשה ו/או מחדל של התאגיד ו/או של מי מהבאים מטעמו, וזאת בכפוף לסעיף אחריות צולבת לפיו נחשב הביטוח כאילו נערך בנפרד עבור כל אחד מיחיד המבוטח. גבול האחריות לכל הפחות בסך של: 4,000,000 ₪ למקרה וסה"כ לתקופת הביטוח.

3. פוליסה מס'..... מתאריך..... ועד _____

ביטוח אחריות מעבידים המבטח את חבות התאגיד כלפי עובדיו בגין פגיעה גופנית ו/או מחלה מקצועית העלולה להיגרם למי מהם תוך כדי ועקב עבודתם בנכס ובסביבתו, בגבול אחריות של 20,000,000 ₪ לאירוע וסה"כ לתקופת הביטוח. הביטוח אינו כולל כל הגבלה בדבר עבודות בגובה ובעומק, שעות עבודה, פתיונות ורעלים וכן בדבר העסקת נוער כחוק. הביטוח מורחב לשפות את הרשות המקצה היה ונקבע, לעניין קרות תאונת עבודה ו/או מחלה מקצועית כלשהי, כי מי מהם נושא בחובות מעביד כלשהן כלפי מי מעובדי התאגיד. כמו כן, הביטוח כולל סעיף בדבר ויתור על זכות תחלוף כלפי הרשות המקצה מטעמים עובדיו ומנהליו; אולם הויתור כאמור לא יחול לטובת אדם שגרם למקרה הביטוח בזדון.

כללי :

הננו מאשרים כי הפוליסה/ות הנ"ל קודמת/ות לכל ביטוח הנערך על ידי הרשות המקצה וכי אנו מוותרים על כל דרישה ו/או טענה בדבר שיתוף ביטוחי הרשות המקצה. כמו כן, הננו מאשרים כי אי קיום תנאי הפוליסה/ות והתנאותיה/ן בתום לב על ידי התאגיד ו/או על ידי מי מטעמו לא תגרע מזכותו של הרשות המקצה לקבלת שיפוי על-פי הפוליסה/ות. בנוסף, אנו מתחייבים כי הפוליסה/ות לא תבוטל/נה ולא יחול בהן שינוי לרעה במשך תקופת הביטוח, אלא אם תימסר לרשות המקצה הודעה על כך בדואר רשום, 60 יום מראש. למען הסר ספק, מובהר כי על התאגיד בלבד חלה חובת העמדה בתנאי והתניות הפוליסות, תשלום דמי הביטוח בגין הפוליסה/ות וחובת הנשיאה בהשתתפות העצמית על-פיהן.

בכפוף לתנאים ולהסתייגויות של הפוליסות המקוריות עד כמה שלא שונו במפורש ע"פ האמור לעיל.

בכבוד רב,

(חתימת המבטח) (חותמת המבטח) (שם החותם) (תפקיד החותם)