

י"ד שבט, תשפ"ו
1 פברואר, 2026

לכבוד

א.ג.ב.,

הריני מתכבדת להזמין לשיבת מועצת עיר מן המניין **49.20**, שתתקיים ביום שלישי, בתאריך **3.2.26**, בשעה 18:00, בחדר ישיבות בבניין העירייה.

סדר היום:

1. אישור רכישת זכויות בדיירות מוגנת ברחוב הרצל 86 בת ים.
2. אישור פרוטוקול ועדת הקצאות 2.25.
3. אישור הסכמי חכירה שאושרו בוועדת הקצאות מיום 18.11.25.
4. אישור התקשרות בין עיריית בת ים וחברת חוף בת ים ליזמות ופיתוח בע"מ לבין חברת ל. קופי אנד קונספט בע"מ (קבוצת לנדזור) בקשר עם הנכס בחוף תאיו גוש 5026 חלקה 39 בת ים.
5. אישור התקשרות בין עיריית בת ים למ"י משרד הפנים ורשות האוכלוסין וההגירה.
6. תקציבים בלתי רגילים.
7. הסמכת פקחים עירוניים בהתאם להוראות סעיף 337 א' לפקודת העיריות.
8. אישור פתיחת תיבת מכרזים בהתאם לסעיף 15 ד' לתקנות העיריות מכרזים התשמ"ח 1987.
9. אישור פרוטוקול ועדת נסיעות 1.26.
10. אישור השתלמות כנס.
11. עדכונים ושונות.

בברכה,

דורית מוריה

מנהלת האגף המוניציפאלי



1

הסכם

שנערך ונחתם ביום 1 לחודש ינואר 2026

בין: גב' פיבי אביטבול ת.ז. 069155943
מרחוב הנביאים 53 בת ים
(להלן: "הדיירת המוגן")

לבין:
עיריית בת ים
רחוב גורדאו 17, בת ים
(להלן: "העירייה")

והואיל: ובין הצדדים נחתם הסכם דיירות מוגנת בקשר עם הנכס ברח' הרצל 86 פינת רחוב בלפור 97 הידוע כגוש 7136 חלקה 377 תת חלקה 6 להלן: ("הסכם דיירות מוגנת" ו-"המושכר"/"הנכס");

והדיירת המוגנת הצהירה כי ברצונה להעביר את המושכר לידי צד ג'.

והעירייה התנגדה להעברת הנכס לידי צד ג' ומבקשת להשיב את הנכס לידיה הכל בהתאם להוראות חוק הגנת הדייר [נוסח משולב] – 1972

והצדדים ניהלו מו"מ והגיעו להסכם בדבר פינוי כלל הנכס הכל בהתאם לעקרונות המפורטים בהסכם זה (להלן: "הסדר הפינוי");

לפיכך הוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. הדיירת המוגנת מתחייבת להשיב את החזקה במושכר בכללותו לידי העירייה, כשהמושכר פנוי מכל אדם עד ולא יאוחר מיום 31.1.2026 שעה 10:00 בבוקר (להלן: "מסירת החזקה" ו-"המועד האחרון לפינוי"). מובהר כי עד למועד זה תשא הדייר בכל תשלומי שכ"ד דייר מוגן ארנונה חשמל מים החלים על הנכס. במועד הפינוי תשלם הדיירת המוגנת את כל החובות בקשורים עם הנכס לרבות חשמל, מים וארנונה, ותציג לעירייה קבלות בדבר העדר חובות בנוגע לחשמל, מים וארנונה. מודגש, כי מסירת החזקה לעירייה תיעשה כאשר המושכר הוא במצבו AS IS.
2. מוסכם על הצדדים כי כל איחור ו/או עיכוב במסירת החזקה לאחר המועד האחרון לפינוי כאמור, יחייב את הדיירת בתשלום פיצוי מוסכם לעירייה בסך השווה ל- 500 ₪ לכל יום איחור, מחושב החל מהמועד האחרון לפינוי ועד מועד השבת החזקה בפועל במושכר.
3. כמו כן, בתוך 90 ימים ממועד מסירת החזקה במושכר לידי העירייה ובכפוף אישור תב"ר כאמור בסעיף 4 תעביר העירייה לידי הדיירת המוגנת סך של 365,333 ₪ חלקה של הדיירת בנכס בהתאם להערכה שמאית שבוצעה על ידי גדי דגני שמאי העירייה. התשלום יועבר לחשבון ע"ש גב' פיבי אביטבול חשבון מס' 9240930 בנק לאומי סניף 861 לפי אישור ניהול חשבון המצ"ב מסומן "1".
4. מובהר בזאת כי תשלום התמורה לדייר המוגן מותנה באישור תב"ר ע"ס של 365,333 ₪ על ידי מועצת העיר ומשרד הפנים.
5. מוסכם בין הצדדים כי בכפוף למילוי כלל ההתחייבויות של הצדדים על פי הסכם זה במלואן ומועדן מצהירים הצדדים כי הם מוותרים על כל טענה או תביעה או זכות כנגד משנהו בקשר עם הנכס.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

פיבי אביטבול
עיריית בת ים

אישור

אני הח"מ עו"ד מר. גל צוקרמן, בכתובת: קרית יואל, מאשר בזאת כי ביום 1.2.26 התייצבה בפניי פיבי אביטבול ת.ז. 069155943 ולאחר שזיהיתי אותה באמצעות תעודת זהות חתמה על מסמך זה בפניי, תאריך 3.2.26 חתימת עו"ד
אני הח"מ עו"ד גל צוקרמן, בכתובת: קרית יואל, מאשר כי ביום 1.2.26 הופיעה בפניי גב' פיבי אביטבול לאחר שזיהיתי אותה על פי תעודת זהות שמספרה 069155943 חתמה בפניי

עו"ד עובד פלאח-יעקב
מ.ד. 61861
טלפון: 053-2704662

שם עורך הדין

מ.ד. 61861

30.1.26

תאריך

וועדת הקצאות

פרוטוקול ישיבה מס' 2/2025 – ועדת הקצאות- ישיבה מיום 18.11.2025

נוכחים :

מר רני רוזנהיים – מנכ"ל העירייה – יו"ר וועדת ההקצאות.
מר מרדכי בר שישת – גזבר העירייה – חבר וועדת הקצאות.
עו"ד חנה כהן מוצן – היועצת המשפטית- חברה ועדת הקצאות.
הגב' דורית מוריה – מנהלת אגף מוניציפלי, ממונה על נכסי העירייה – חברת ועדת הקצאות.
מר ישי ולנסי – מהנדס העיר – חבר ועדת הקצאות
הגב' נעמי נעים – מבקרת העירייה
עו"ד אבי דיין – מנהל מחלקת נכסים מזכיר הוועדה.

על סדר היום:

- א. דיון בבקשות חדשות להקצאה / דיון חוזר.
- ב. דיון בבקשות לאחר פרסום ראשון של בקשות
- ג. דיון בבקשות לאחר פרסום שני של הקצאות

מהלך דיון

דורית – נותנת סקירה ומחדדת את הנהלים בעניין וועדת ההקצאות אופן קבלת ההחלטות ופרסומים להתנגדויות. דורית מדגישה כי חלק ניכר מההקצאות שהיו עד עכשיו היה הכשרת מצב קיים של עמותות שישבו בנכסים עשרות שנים ונדרשה הסדרה.
רני- נותן דגשים לגבי הוועדה והמשמעות תכנונית בהתאם להחלטת הוועדה, כמו כן מציין כי קיימים עמותות השוהות בנכסים עירוניים מזה שנים רבות אשר לא טופלו, מבקש להשלים את הנדרש וליישר קו בעניין ההקצאות בעיר ולדאוג שהכל מטופל בהתאם לדיון.
דורית – מבקשת להתייחס בזמן לסדר היום שנשלח לחברי הוועדה ולשאול מראש ובכתב את כל השאלות הנדרשות על מנת שאגף מוניציפלי יוכל לתת את התשובות לסוגיות במהלך הוועדה לחברים.

1. בקשות חדשות

א. רשת המעיין החינוך התורני בני יוסף - רח' בר אילן 73-75

דורית- מדובר בבית ספר לתלמידי כיתות א-ח מוכר שאינו רשמי, מבקשים הסדיר את מעמדה של העמותה בבית הספר.

ישי- אין מניעה לקדם במיקום ובממדים שהוצעו ע"י מנהל הנדסה, כך שלא יפריע למימוש הצרכים הציבוריים, ולתקופה שאינה עולה על 10 שנים.

נעמי- יש לזמן את מנהל האגף לחינוך חרדי על מנת שייתן סקירה על בית הספר כמות התלמידים והשטח הנדרש לטובת ההקצאה.

מרדכי- יש לבחון את גודל השטח הנדרש בהתאם למיפתוח אל מול כמות התלמידים בבית הספר.

רני- יש לבקש ממנהל האגף, נתונים בהתאם לדרישות חברי הוועדה, ולשלוח לחברי הוועדה את החומר הכולל את מסמכי העמותה והבקשה להקצאה של כל עמותה, ולהכניס את זה כנוהל לגבי בקשות חדשות.

החלטה – לאשר לפרסום ראשון לתקופה של 5 שנים ועוד אופציה (בחוזה) ל- 5 שנים .

ב. רשת המעיין החינוך התורני בני יוסף - רח' דר' נחום ניר 23-27

דורית- מדובר בבית ספר לתלמידי כיתות א-ח מוכר שאינו רשמי, מבקשים הסדיר את מעמדה של העמותה בבית הספר.

ישי- אין מניעה לקדם במיקום ובממדים שהוצעו ע"י מנהל הנדסה, כך שלא יפריע למימוש הצרכים הציבוריים, ולתקופה שאינה עולה על 10 שנים.

נעמי- יש לזמן את מנהל האגף לחינוך חרדי על מנת שייתן סקירה על בית הספר כמות התלמידים והשטח הנדרש לטובת ההקצאה.

מרדכי- יש לבחון את גודל השטח הנדרש בהתאם למיפתוח אל מול כמות התלמידים בבית הספר.

רני- יש לבקש ממנהל האגף, נתונים בהתאם לדרישות חברי הוועדה, ולשלוח לחברי הוועדה את החומר הכולל את מסמכי העמותה והבקשה להקצאה של כל עמותה, ולהכניס את זה כנוהל לגבי בקשות חדשות.

החלטה – לאשר לפרסום ראשון לתקופה של 5 שנים ועוד אופציה (בחוזה) ל- 5 שנים .

ג. רשת המעיין החינוך התורני בני יוסף - רח' המעפילים 1

דורית- מדובר בבית ספר לתלמידי כיתות א-ח מוכר שאינו רשמי, מבקשים הסדיר את מעמדה של העמותה בבית הספר.

ישי- אין מניעה לקדם במיקום ובממדים שהוצעו ע"י מנהל הנדסה, כך שלא יפריע למימוש הצרכים הציבוריים, ולתקופה שאינה עולה על 10 שנים.

נעמי- יש לזמן את מנהל האגף לחינוך חרדי על מנת שייתן סקירה על בית הספר כמות התלמידים והשטח הנדרש לטובת ההקצאה.

מרדכי- יש לבחון את גודל השטח הנדרש בהתאם למיפתוח אל מול כמות התלמידים בבית הספר.

רני- יש לבקש ממנהל האגף, נתונים בהתאם לדרישות חברי הוועדה, ולשלוח לחברי הוועדה את החומר הכולל את מסמכי העמותה והבקשה להקצאה של כל עמותה, ולהכניס את זה כנוהל לגבי בקשות חדשות.
החלטה – לאשר לפרסום ראשון לתקופה של 5 שנים ועוד אופציה (בחזרה) ל- 5 שנים.

ד. רשת המעיין החינוך התורני בני יוסף - רח' הגבורים 33

דורית- מדובר בבית ספר לתלמידי כיתות א-ח מוכר שאינו רשמי, מבקשים הסדיר את מעמדה של העמותה בבית הספר.
ישי- אין מניעה לקדם במיקום ובממדים שהוצעו ע"י מנהל הנדסה, כך שלא יפריע למימוש הצרכים הציבוריים, ולתקופה שאינה עולה על 10 שנים.
נעמי- יש לזמן את מנהל האגף לחינוך חרדי על מנת שייתן סקירה על בית הספר כמות התלמידים והשטח הנדרש לטובת ההקצאה.
מרדכי- יש לבחון את גודל השטח הנדרש בהתאם למיפתוח אל מול כמות התלמידים בבית הספר.

רני- יש לבקש ממנהל האגף, נתונים בהתאם לדרישות חברי הוועדה, ולשלוח לחברי הוועדה את החומר הכולל את מסמכי העמותה והבקשה להקצאה של כל עמותה, ולהכניס את זה כנוהל לגבי בקשות חדשות.
החלטה – לאשר לפרסום ראשון לתקופה של 5 שנים ועוד אופציה (בחזרה) ל- 5 שנים.

2. עמותות שעברו פרסום ראשון חלפו 60 יום ולא התקבלה התנגדות לאישור פרסום שני;

א. צאן קדושים רח' רהב 16

עבר פרסום ראשון חלפו 60 יום ולא התקבלה התנגדות, לאישור הוועדה לפרסום שני;

ב. בית כנסת קדושי עם ישראל בת ים רח' ליבורנו 12

עבר פרסום ראשון חלפו 60 יום ולא התקבלה התנגדות, לאישור הוועדה לפרסום שני;

ג. האגודה לאזרח הוותיק בת ים רח' השומר 1

עבר פרסום ראשון חלפו 60 יום ולא התקבלה התנגדות, לאישור הוועדה לפרסום שני;

ד. בית כנסת תורת השם בת ים רח' בזל 5

עבר פרסום ראשון חלפו 60 יום ולא התקבלה התנגדות, לאישור הוועדה לפרסום שני;

ה. וחצו הסתדרות עולמית לנשים ציוניות רח' שאול המלך 4-6

עבר פרסום ראשון חלפו 60 יום ולא התקבלה התנגדות, לאישור הוועדה לפרסום שני;

ו. צוות ארגון גמלאי צה"ל רח' שד' העצמאות 33

עבר פרסום ראשון חלפו 60 יום ולא התקבלה התנגדות, לאישור הוועדה לפרסום שני;

ז. בית כנסת קדושי עם ישראל בת ים רח' ליבורנו 12 א'

עבר פרסום ראשון חלפו 60 יום ולא התקבלה התנגדות, לאישור הוועדה לפרסום שני;

ח. עמותת שובו רח' דליה 25

עבר פרסום ראשון חלפו 60 יום ולא התקבלה התנגדות, לאישור הוועדה לפרסום שני;

ט. יד שרה רח' אנה פרנק 38

עבר פרסום ראשון חלפו 60 יום ולא התקבלה התנגדות, לאישור הוועדה לפרסום שני;

י. מוסדות בית יעקב הנרייטה סולד 11

עבר פרסום ראשון חלפו 60 יום ולא התקבלה התנגדות, לאישור הוועדה לפרסום שני;

יא. אמת ליעקב בת ים רח' הכרמל 9

עבר פרסום ראשון חלפו 60 יום ולא התקבלה התנגדות, לאישור הוועדה לפרסום שני;

א. עמותת חיי אברהם הצנחנים 9

עבר פרסום ראשון חלפו 60 יום ולא התקבלה התנגדות, לאישור הוועדה לפרסום שני;

3. עמותות שעברו פרסום שני חלפו 45 יום לא התקבלה התנגדות;

א. מרכז רוחני אורות התורה בת ים – רח' הרב מוהליבר 15

עבר פרסום שני חלפו 45 יום לא התקבלה התנגדות, מאושר לחתימה על הסכם חכירה ואישור מועצה ומשרד הפנים בכפוף להמצאת "אישור ניהול תקין" לשנת 2025 בהתאם;

ב. "אנוש" העמותה הישראלית לבריאות הנפש – רח' בלפור 97

עבר פרסום שני חלפו 45 יום לא התקבלה התנגדות, מאושר לחתימה על הסכם חכירה ואישור מועצה ומשרד הפנים בכפוף להמצאת "אישור ניהול תקין" לשנת 2023 בהתאם;

ג. עמותת "זוג מוצלח" שבת אחים רח' בזל 5

עבר פרסום שני חלפו 45 יום לא התקבלה התנגדות, מאושר לחתימה על הסכם חכירה ואישור מועצה ומשרד הפנים בכפוף להמצאת "אישור ניהול תקין" לשנת 2023 בהתאם;

ד. עמותת נעמ"ת – רח' השלושה 9

עבר פרסום שני חלפו 45 יום לא התקבלה התנגדות, מאושר לחתימה על הסכם חכירה ואישור מועצה ומשרד הפנים בכפוף להמצאת "אישור ניהול תקין" לשנת 2023 בהתאם;

ה. עמותת נעמ"ת – רח' הנרייטה סולד 1

עבר פרסום שני חלפו 45 יום לא התקבלה התנגדות, מאושר לחתימה על הסכם חכירה ואישור מועצה ומשרד הפנים בכפוף להמצאת "אישור ניהול תקין" לשנת 2023 בהתאם;

ו. עמותת ויצו – רח' משה שרת 10

עבר פרסום שני חלפו 45 יום לא התקבלה התנגדות, מאושר לחתימה על הסכם חכירה ואישור מועצה ומשרד הפנים בכפוף להמצאת "אישור ניהול תקין" לשנת 2023 בהתאם;

החלטה
הועצת המעטות
רחוב הרדאו 17
מ"ר 8463
עו"ד חנניה שניידר
היועצת המשפטית

מרדכי בר שישט

גזמל השלש

מרדכי בר שישט

דורית מוריה

מנהלת אגף מוניציפלי

עיריית בת-ים

דורית מוריה

מנהלת אגף מוניציפלי

רוזנהיים רני
מנכ"ל עיריית בת-ים

רני רוזנהיים

ישימלנסקי

מהנדס-העיר

ומהנדס הועדה המקומית לתכנון

בת-ים

ישימלנסקי

מהנדס העיר

26.1.2026

לכבוד

חברי מועצת העיר

הנדון: אישור הקצאה וחווה חכירה – מרכז רוחני אורות התורה רחוב מוהליבר 15 בת-ים

הריני להתכבד ולפנות אליכם בנושא שבכותרת

1. העירייה מבקשת להקצות לעמותת אורות התורה בת – ים מבנה ברחוב מוהליבר 15 בת-ים גוש 7123 חלקה 197 בת-ים לצורך הפעלת מרכז רוחני תורני-ישיבה גבוהה.
 2. העירייה ביצעה את כל ההליכים הנוגעים להקצאה בקשר עם הנכס הכל בהתאם לחוזר מנכ"ל משרד הפנים 5/2001 על תיקוניו(2019/1, 2017/4, 2005/7, 2004/7, 2002/6), בהתאם לנוהל הקצאות עירוני (להלן: "נוהל ההקצאות").
 3. הוגשה בקשה מסודרת להקצאת המבנה על ידי העמותה בלוויית כלל המסמכים, בוצע פרסום ראשון שנדון ואושר בועדת ההקצאות, בוצע פרסום שני שנדון ואושר בועדת ההקצאות.
 4. מבוקש להתקשר עם העמותה לתקופה של 10 שנים בהם המבנה יוחקר לעמותה.
 5. תנאי לאישור ההקצאה הוא אישור מועצת העיר ברוב חבריה, חתימה על חווה חכירה וכן אישור משרד הפנים בהתאם להוראות סעיף 188 לפקודת העיריות ונוהל ההקצאות. נוסח חווה החכירה מצב לחוות דעת זו.
 6. יוער כי לא נמצא ניגוד עניינים בהתקשרות עם העמותה.
 7. הצעת החלטה: העירייה מאשרת לעמותת אורות התורה הקצאה מבנה ברחוב מוהליבר 15 בת-ים גוש 7123 חלקה 197 לתקופה של 10 שנים למטרת הפעלת ישיבה גבוהה מרכז תורני רוחני.
- ההקצאה מאושרת בכפוף לחתימה על חווה הקצאה ואישור משרד הפנים בהתאם לנוהל הקצאות וסעיף 188 לפקודת העיריות.

בכבוד רב ובברכה,

חנה כהן מוצן

יועצת משפטית לעיריית בת-ים

חוזה חכירה

שנערך ונחתם בבת-ים ביום.....חודש.....שנה 2026

בין : **עיריית בת-ים**
מרח' נורדאו 17 בת ים
(להלן- "העירייה")
מצד אחד ;

לבין : **מרכז רוחני אורות התורה בת ים**
מס' עומתה 580065712
מרח' הרב מוהליבר 15 בת ים
(להלן- "העמותה")
באמצעות חברי ועד העמותה ומורשי חתימה מטעמה ה"ה :
דוד חי כהן
חיים בר ציון
מצד שני ;

והעירייה הנה בעלת הזכויות בחלק מן הקרקע הידועה כגוש : 7123 חלקה : 197 בבת ים (להלן-
"המקרקעין") ומיועדים לשימוש ציבורי ;

והואיל : והעירייה מבקשת להקצות לעמותה מבנה הבנוי על המקרקעין לצורך הפעלת ישיבה גבוהה.

והואיל : וועדת ההקצאות של העירייה ומועצת העירייה אישרו את ההקצאה ;

העתק החלטות ועדת ההקצאות ופרוטוקול מועצת העיר מצב מסומן 1-3

והואיל : והעמותה הינה בעלת אישור ניהול תקין לשנת 2026 .

העתק אישור ניהול תקין מצב מסומן 2.

והואיל : והצדדים מעוניינים להסדיר את תנאי החכירה במקרקעין ולקבוע את תנאי ההתקשרות
ביניהם ;

אי לכך הוסכם והוצהר והותנה בין הצדדים כדלקמן :

1. מבוא ופרשנות

- 1.1. המבוא לחוזה זה מהווה חלק אחד ובלתי נפרד הימנו, ויפורש עימו יחדיו.
- 1.2. כותרות סעיפי חוזה זה מטרתן לצרכי נוחות בלבד ואין ליתן להן כל משמעות בנוגע לפרשנותו של חוזה זה או לראותן כהוראה מהוראותיו.

2. החכירה ומטרתה

- 2.1. העירייה מתחייבת בזה להחכיר לעמותה והעמותה מתחייבת לחכור מן העירייה את ההמבנה הבנוי על המקרקעין הכל בהתאם לתנאי חוזה זה והוראותיו.

2.2. מטרת החכירה היא לשם פעילות ישיבה גבוהה (להלן- "מטרת החכירה").

3. תקופת החכירה

תקופת החכירה הנה למשך 10 שנים שתחילתה ביום 1.1.2026 וסיומה ביום 31.12.2035 (להלן- "תקופת החכירה").

4. סיום החכירה

4.1. עם תום תקופת החכירה (או ביטול חוזה החכירה כדין כאמור בחוזה זה או לחילופין במקרה בו העמותה תחדול באופן קבוע מלקיים את מטרת החכירה יוחזרו המקרקעין והמבנה הבנוי עליהם לידי העירייה. להסרת ספקות, העמותה תהיה רשאית לקחת את הציוד, המיטלטלין ומחוברים שהוספו על ידה והם אינם חלק מהמבנה.

4.2. במקרה של סיום החכירה כאמור לעיל, תשתמש העירייה במקרקעין ובמבנה למטרותיה ובהתאם לשיקול דעתה הבלעדי.

5. דמי החכירה

5.1. דמי החכירה יהיו בשיעור של שקל חדש לכל תקופת החכירה.

6. בנייה, תוספות ושינויים

6.1. כל בקשה של העמותה להוסיף תוספת למבנה, ו/או לבצע שינויים במקרקעין ו/או ליזום שינויים תכנוניים בתוכניות החלות על המקרקעין (להלן יחד- "התוספת למקרקעין"), כפופה לתנאים הבאים:

6.1.1. התוספת המבוקשת למקרקעין תואמת את הוראות הדין ומיועדת לשמש למטרה הציבורית כאמור בסעיף 2 לעיל;

6.1.2. העמותה תקבל את אישור וועדת ההקצאות של העירייה, להקצאת התוספת למקרקעין לשימוש העמותה את אישור מועצת העיר וכן את אישור משרד הפנים;

6.1.3. העמותה תגיש את תוכנית התוספת המבוקשת במקרקעין (להלן- "תוכנית התוספת") לאישור העירייה, אשר תהיה רשאית, לפי שיקול דעתה, ומטעמים ענייניים וסבירים, לאשר את תוכנית התוספת או לא ליתן אישור זה ו/או להתלות מתן אישור לתוכנית התוספת בתנאים הנראים לה ו/או לדרוש שינויה של תוכנית התוספת, כולה מקצתה, ועל העמותה לקיים את התנאים ולבצע את השינויים הנדרשים ממנה ע"י העירייה כתנאי מוקדם למתן האישור ע"י העירייה. העמותה לא תגיש בקשה לאישורן של ועדות התכנון הרלוונטיות, אלא אם כן קיבלה תחילה את אישור העירייה כאמור לעיל. כמו כן, מובהר למען הסר ספק כי כל שינוי כאמור יהיה טעון בנוסף גם אישור של משרד הפנים.

6.1.4. רק לאחר קבלת אישור העירייה ואישור משרד הפנים, כאמור לעיל, תוגש התוכנית לאישורה של הועדה המקומית לתכנון ובניה וכן כל רשות מוסמכת אחרת שהיתר ממנה דרוש לצורך התוספת למקרקעין.

7. תשלומי מסים ואגרות

- 7.1. העמותה מתחייבת לשלם את כל התשלומים, ההיטלים, המסים, האגרות, המלוות ותשלומי חובה והארנונה וכל תשלום מס מכל סוג שהוא החל או שיחול על המקרקעין לרבות המבנה בקשר אליו ובכלל זה מסי ממשלה והיטלי העירייה בין אם אלה מוטלים על המחזיק, חוכר, הבעלים או אחרת ובמיוחד תשלומי חשמל, מים ארנונה וכל תשלום אחר החל על חוכר.
- 7.2. אם העמותה לא תשלם את התשלומים החלים עליה כאמור בסעיף 7.1 לעיל, חרף מתן הודעה בכתב מטעם העירייה של 30 ימים מראש, תהא העירייה רשאית, אך לא חייבת, לשלם את התשלומים כאמור לעיל, על חשבון העמותה והעמותה תשיב את הסכומים ששולמו על ידי העירייה, כנגד הצגת אסמכתא בכתב לביצוע התשלומים כאמור.
- 7.3. כל סכום המגיע לעירייה מאת העמותה לפי חוזה זה יהיה צמוד לריבית על פי חוק פסיקת ריבית והצמדה וכן צמוד למדד המחירים לצרכן מתאריך הפירעון ועד לסילוקו המלא וזה מבלי לפגוע בזכויות האחרות של העירייה בקשר להפרת החוזה ע"י אי תשלום.
- 7.4. מקרה של פיגור תשלום כל שהוא שהעמותה חייבת בו לפי חוזה זה, יהא כל סכום שייגבה העמותה ע"י הפיגור האמור נזקף לפי הסדר הבא: הוצאות גביה, ריבית והצמדה והיתרה על חשבון הקרן.
- 7.5. אי תשלום התשלומים המפורטים בסעיף, 7.1 לעיל מהווה הפרה יסודית של חוזה זה ומקנה לעירייה זכות לסלק את ידה של העמותה מן המקרקעין והמבנה לאחר משלוח התראה בכתב.

8. השימוש במקרקעין

- 8.1. העמותה מתחייבת להשתמש במקרקעין ובמבנה אך ורק למטרות החכירה המפורטות בסעיף 2 לעיל. כל שימוש במקרקעין למטרה אחרת מהווה הפרה יסודית אשר מקנה לעירייה זכות לסלק לאלתר את ידה של העמותה מן המקרקעין והמבנה.
- 8.2. העמותה מתחייבת לנהל ולתחזק על חשבונה את המקרקעין ואת כל הבנוי עליהם.
- 8.3. העמותה מתחייבת לבצע את כל העבודות ולמלא אחר כל הפקודות, ההוראות והדרישות המוצאות עפ"י דין ע"י הממשלה, הרשויות המקומיות, ועדות מקומיות ומחוזיות לבנין ערים או כל רשות מוסמכת אחרת, בקשר עם החזקת המקרקעין, השימוש בהם, תיקונם וכל הכרוך בהם, לרבות אלה החלות על העירייה כבעלת המקרקעין והעמותה מקבלת על עצמה בלבד את האחריות המלאה עבור כל התוצאות של אי מילוי כל דין, הוראה או דרישה כאמור.
- 8.4. העמותה מתחייבת להפעיל את המבנה באופן סביר לצורך קיום המטרה הציבורית כאמור בסעיף 2 לעיל, ובכלל זה תקפיד על ניקיון המקרקעין והמבנה ואחזקתם באופן תקין.

- 8.5. נזק ו/או קלקול שייגרמו למבנה בית הכנסת, יתוקנו על חשבון העמותה בתוך זמן סביר ממועד היווצרותם, לרבות נזק או קלקול הנובע מבלאי סביר.
- 8.6. עמותה לא תקיים במקרקעין או במבנה פעילות הנושאת אופי פוליטי או שמטרתה פוליטית, כמתחייב מהוראות חוק הבחירות (דרכי תעמולה) תשי"ט-1959.
- 8.7. העירייה תהיה רשאית, באמצעות פקידיה, מורשיה וכל אדם שמורשה לכך מטעמה, להיכנס למקרקעין ולמבנה, בתיאום מראש עם העמותה, כדי לוודא את קיומן של הוראות חוזה זה ע"י העמותה.
- 8.8. העירייה תהיה רשאית להניח במקרקעין ו/או להעביר דרך המקרקעין, בתוכו או מעליו, בין בעצמה ובין ע"י פקידיה, פועליה ומורשיה ובין ע"י אחרים, באמצעות מוסד או חברה אחרת כלשהן, או להרשות לגוף או לרשות אחרת להניח ולהעביר דרך המקרקעין, צינורות מים, צינורות ביוב ו/או תיעול ו/או ניקוז, צינורות גז, וכן לקבוע עמודים לחשמל או טלפון ולהעביר חוטי חשמל או תקשורות אחרת וכן לבצע כל פעולת פיתוח אחרת, הכל לפי התוכניות מאושרות ע"י רשויות מוסמכות. האמור לעיל כפוף לכך שהעבודות הנ"ל יתואמו מראש עם העמותה (למעט במקרים קיצוניים ודחופים שאינם מאפשרים תאום כאמור), ולא יהיה בעבודות האמורות כדי לפגוע בשימוש הסביר בבית הכנסת והעבודות הנ"ל לא תבוצענה בשבת ו/או תפגע בקדושת בית הכנסת. בכפוף לאמור לעיל, העמותה מתחייבת לאפשר לעירייה להשתמש בזכות זו ולא להפריע את הכניסה למקרקעין ע"י האנשים הנ"ל למטרת הוצאתן לפועל של כל העבודות האמורות כדרוש ולשם החזקה תקינה ביצוע התיקונים בקווים שיונחו במקרקעין או בכ"א מהמבנים כפי שיהא הצורך מידי פעם בפעם.
- 8.9. למען הסר ספק, העמותה מתחייבת להמשיך לפעול שלא למטרת רווח, לקיים במקרקעין את מטרת החכירה ולא לקיים במקרקעין או במבנה שום פעילות הנושאת אופי מסחרי.
- 8.10. העמותה מתחייבת לשלוח לעירייה, לפי דרישתה, דו"חות שנתיים מבוקרים.
- 8.11. העמותה תהיה רשאית להתקין שלט על הקיר החיצוני של המבנה, הכולל את שמו של המבנה האמור לעיל כפוף לכל דין, לרבות השגת כל האישורים הדרושים לצורך התקנת שילוט ותשלום ההוצאות בגינם לרובת אגרת שילוט.

9. איסור העברת זכויות

- 9.1. חוזה זה הינו עם העמותה בלבד וזכות החכירה המוקנית בו הנה לעמותה בלבד ואסור לעמותה להחכיר החכרת משנה את המקרקעין וכן אסור לעמותה להשכיר או למסור את השימוש בו לאחר.
- 9.2. העברת זכויות העמותה על פי חוזה זה, מהווה הפרה יסודית שתקנה לעירייה זכות לסלק לאלתר את ידה של העמותה מן המבנה והמקרקעין.
- 9.3. הפרה של תנאי זה הינו הפרה יסודית של החוזה אשר תקנה לעירייה את מלוא הסעדים העומדים לרשותה במקרה של הפרת חוזה.

9.4. כמו כן, אם תחדל העמותה מלהתקיים מכל סיבה שהיא ו/או יוגש נגדה צו פירוק זמני, אשר לא בוטל תוך 120 יום או קבוע או צו כונס נכסים זמני אשר לא בוטל תוך 120 יום או קבוע ו/או העמותה תפעיל במבנה פעילות אשר לא נקבעה בחוזה זה ולא הפסיקה את הפעילות חרף מתן הודעה בכתב 14 יום מראש התקיים אחד מהמקרים המנויים לעיל תחשב העמותה כמפרה הפרה יסודית של החוזה אשר תקנה לעירייה רשות לבטל את החוזה.

10. אחריות לנזקים

10.1. במערכת היחסים בין העירייה לבין העמותה, העמותה לבדה אחראית על פי דין, במשך כל תקופת החכירה לפי חוזה זה, לכל נזק שייגרם כתוצאה מאופן החזקת המקרקעין והשימוש בהם או בקשר לכל עבודה שתעשה בתוכם, על ידי העמותה או מי מטעמה, לרבות עובדיה והמתנדבים הפועלים מטעמה. "נזק" לענין זה- לרבות נזק למקרקעין, לגוף או לרכוש, אשר ייגרם לעמותה ו/או למי שפועל מטעמה ו/או לצד שלישי כל שהוא, כולל המבקרים במבנה העירייה ו/או מי מטעמה, לרבות עובדיה ומורשיה.

10.2. אם יבוצעו על ידי העמותה עבודות בקשר למקרקעין, בכל תקופת החכירה לפי חוזה זה, תחול האחריות לעבודות אלה על העמותה, לרבות אחריות לכל עבירת בניה שתבוצע בקשר לעבודות כאמור, ולא תחול כל אחריות על העירייה בקשר לעבודות האמורות.

10.3. העמותה מתחייבת לשפות את העירייה, בגין כל סכום שהעירייה תחויב בו במסגרת פסק דין שביצעו לא עוכב כדין, במסגרת תביעה שתוגש נגד העירייה בקשר עם עניין שהעמותה אחראית לו כאמור לעיל ולא יאוחר מ- 14 ימים מהמועד האמור. חובת השיפוי מותנית בכך שהעירייה תודיע לעמותה מיד עם קבלת תביעה ו/או דרישה כאמור ותאפשר לעמותה להתגונן מפני התביעה או הדרישה כאמור ובכלל זה תמציא העירייה לעמותה את מסמכים הרלוונטים המצויים ברשותה. העירייה לא תתפשר בתביעה כאמור ללא אישור העמותה מראש ובכתב.

11. ביטוחים

11.1. העמותה מתחייבת לערוך ביטוחים, במשך כל תקופת החכירה, הכוללים את הביטוחים הבאים:

11.1.1. ביטוח מבנה: הביטוח יערך בהתאם לערכו הריאלי של הבנוי על המקרקעין ויכלול כיסוי גם נזקי אש, שטפונות ומים.

11.1.2. ביטוח צד ג': בהיקף שלא יפחת מ- 1,000,000 ₪ למקרה ו- 4,000,000 ₪ לתקופת הביטוח.

11.1.3. ביטוח אחריות מעבידים (ככל שהעמותה תעסיק עובדים): בהיקף שלא יפחת מ- 4,000,000 ₪ לניזוק ולא פחות מ- 10,000,000 ₪ למספר ניזוקים באירוע אחד

11.2. במסגרת הביטוחים האמורים, מתחייבת העמותה לכלול את העירייה כמבוטחת נוספת לפי הוראת פוליסות הביטוח וכן מתחייבת העמותה לכלול סעיף בדבר ויתור על זכות תחלופ כלפי העירייה או מי מטעמה.

11.3. העמותה תמציא לעירייה, לפי דרישתה, העתק של אישורי הביטוח בגין פוליסות ביטוח שנערכו כאמור בסעיף 11.1 לעיל. כמו כן, במועד תחילת החכירה, בכפוף להתקיימות התנאי המתלה, תמציא העמותה לעירייה אישור חברת ביטוח על תשלום הפרמיה המגיעה בגין הביטוחים הנ"ל.

11.4. מובהר כי העמותה רשאית לערוך ביטוחים נוספים, כגון ביטוח תכולה, ומובהר כי המוטב לפי ביטוחים נוספים אלה תהיה העמותה בלבד.

11.5. העמותה תציג לעירייה עותק מהביטוחים בכל שנה, אי ביטוח המבנה מהווה הפרה יסודית שתקנה לעירייה זכות לסלק את ידה של העמותה מן המבנה והמקרקעין.

12. אי תחולת הגנת הדייר

12.1. זכויות העמותה לגבי המקרקעין ו/או המבנה מכוח חוזה זה, אינו מוגנות עפ"י חוק הגנת הדייר (נוסח מושלב), תשל"ב-1972 ועל פי כל חוק או תקנה המקנים הגנה לדייר.

13. סעדים והפרות

13.1. על חוזה זה יחולו הוראות חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), התשל"א – 1971.

13.2. העירייה תהיה רשאית, אך לא חייבת, לבטל את חוזה החכירה, בכל אחד מהמקרים הבאים:

13.2.1. אם העמותה תחדל מלהתקיים מכל סיבה שהיא.

13.2.2. אם יוגש נגד העמותה צו כינוס נכסים ו/או צו פירוק זמני או קבוע בהתאמה אשר לא בוטל בתוך 120 ימים ממועד הינתנו.

13.2.3. אם העמותה תשתמש במקרקעין שלא למטרת החכירה כאמור בחוזה זה, ללא קבלת אישור העירייה בכתב ומראש ולא הפסיקה את השימוש תוך קבלת הודעה בכתב של 14 יום מראש.

13.2.4. אם העמותה תבצע תוספת למקרקעין בניגוד להוראות סעיף 6 לחוזה.

13.2.5. אם העמותה לא תשלם תשלומים שחלים עליה כאמור בסעיף 7 לחוזה זה.

13.2.6. אם יתברר כי העמותה נמנעת באופן קבוע מלקיים את ההתחייבויות המהותיות החלות עליה כמפעילת המבנה כמתחייב מהוראות סעיף 8 לחוזה.

13.2.7. אם העמותה תעביר זכויות במקרקעין בניגוד להוראות סעיף 8.11 לחוזה זה.

13.2.8. אם העמותה תפר את ההוראות החלות עליה כלפי העיריה, בנושא אחריות וביטוח, כאמור בסעיפים 10 ו-11 לחוזה.

13.3. הזכות לביטול חוזה החכירה כאמור לעיל, מותנית בכך שהעירייה תאפשר לעמותה פרק זמן סביר לתיקון ההפרה הנטענת ולא פחות מ- 30 ימים וכן תאפשר לעמותה להשמיד טענותיה בפני הגורם המוסמך, קודם לביטול החכירה ולאחר שנשקלו סעדים מידתיים התואמים את ההפרה הנטענת.

13.4. ביטלה העירייה את החוזה כדין בהתאם להוראות חוזה זה, לפני סיום תקופת החכירה, מתחייבת העמותה להחזיר לידי העירייה את המקרקעין לאלתר. במקרה כאמור, תהיה העמותה זכאית לפרק ולקחת את השקעותיה במקרקעין, כגון ארון קודש, כסאות וכיו"ב רכיבים שהותקנו על ידה.

13.5. מוסכם בין הצדדים כי במקרה של ביטול החוזה כדין, תהיה לעירייה הזכות לנהוג במקרקעין ובכל הבנוי עליה כמנהג בעלים לפי ראות עיניה. בכלל זה העירייה תהיה רשאית, בין היתר, להחכיר את המקרקעין לאחר או לאחרים או לחתום לגביהם עם אחר או אחרים על חוזה פיתוח או חוזה לכל מטרה שתמצא העירייה לנכון.

13.6. מוסכם בין הצדדים כי איחורים ופיגורים שיגרמו מחמת כוח עליון, לא יחשבו כפיגור ומועד ביצוע תיקון ההפרה יידחה למשך התקופה שבה התקיים העיכוב שנגרם מחמת כוח עליון. לעניין סעיף זה, כח עליון ייחשב אסון טבע המשפיע על המקרקעין, מלחמה או תקופת ירי טילים בכיוון המקרקעין, שביתות ועיצומים שיש בהן כדי למנוע את האפשרות לבצע פעולות רלוונטיות.

13.7. בוטל החוזה כדין, כאמור לעיל, יחולו ההוראות הבאות:

13.7.1. העמותה תפנה את המקרקעין ותמסור את החזקה בהם לידי העירייה, כאמור בסעיף 4 לעיל, כשהם פנויים מכל אדם וחפץ ומכל שעבוד או זכות צד שלישי תוך 90 יום מתאריך קבלת הדרישה לכך מהעירייה.

13.8. במקרה של איחור בפינוי המבנה על ידי העמותה, תהיה זכאית העירייה לפיצוי מוסכם מהעמותה, בסך השווה לפי 1.5 מגובה דמי שימוש ראויים חודשיים עבור המבנה בגין כל חודש איחור או חלק יחסי ממנו, הכל לפי מספר ימי האיחור בפועל.

14. פינוי

14.1. בתום תקופת החכירה או עם ביטולה מתחייב, העמותה לפנות את הנכס ולהחזירו פנוי מכל אדם וחפץ.

14.2. איחור בפינוי הנכס וכן אי מסירת הנכס במצב תקין יחייבו את העמותה בתשלום פיצוי מוסכם מראש לעירייה ששיעורו בשקלים שווה בשי"ח ל- 500 ₪ לכל יום של איחור.

15. שונות

- 15.1. שום ויתור, הנחה, הימנעות מפעולה במודע או ארכה מצד מי מהצדדים לא יחשב כויתור על זכויות, אלא אם הויתור על זכויות נעשה במפורש ובכתב.
- 15.2. כל שינוי בתנאי חוזה זה, יהיה תקף רק אם נערך בכתב ונחתם על ידי שני הצדדים ויאושר על ידי משרד הפנים ככל שידרש.
- 15.3. מוסכם בין הצדדים כי הוראות חוזה זה כפופות להוראות הסדר הפינוי.
- 15.4. בכל מקום בו חוזה זה נוקב בימים, הכוונה אך ורק לימי חול ומובהר כי ימי שבת וחגי ישראל שהם ימי שבתון, לא יבואו במניין הימים.

16. כתובות והודעות

- 16.1. כתובות הצדדים לעניין חוזה זה, הן כדלקמן:
- 16.1.1. **העירייה**: עיריית בת-ים רחוב נורדאו 17, בת-ים
- 16.1.2. **העמותה**: בכתובת המקרקעין.
- 16.2. הודעות לפי חוזה זה תמסרנה בכתב.
- 16.3. הודעה שתמסר במסירה אישית, תחשב כהודעה שנמסרה תוך יממה אחת לאחר מסירתה בפועל.
- 16.4. הודעה שתשלח בדואר רשום, תחשב כהודעה שנמסרה במועד בו יאשר דואר ישראל כי דבר הדואר נאסף על ידי הנמען.

17. תנאי מתלה

- 17.1. חוזה זה טעון אישור מועצת העירייה ברוב חבריה ואישור שר הפנים או מי שסמכות שר הפנים הואצלה לו.
- 17.2. מובהר כי האישור דלעיל מהווה תנאי למסירת החזקה במבנה לידי העמותה.

באו הצדדים על החתום,

העמותה

עיריית בת-ים

חוזה זה טעון אישור מועצת העירייה ואישור שר הפנים או מכוחו, ככל וידרש



שם עמותה
אורות התורה בת ים (ע"ר)

מספר עמותה
580065712

פרטים רשמיים מתוך מאגר רשם העמותות

כתובת רשמית	כתובת מייל	תאריך רישום	סטטוס משפטי
הרב מוהליבר, 15, בת ים	levi.shapira.cpa@gmail.com	3.3.1984	עמותה רשומה

שם קודם	תאריך עדכון שם
מרכז רוחני אורות התורה בת ים (ע"ר)	28.12.2022

מטרות העמותה
ללמוד וללמד תורה. להקים מוסדות חינוך תורני. להקים ולנהל מוסדות חינוך תורני, לקיים פעילויות חינוכיות פורמאליות ובלתי פורמאליות, לנהל בתי כנסת בעיר בת-ים, לקיים פעילות קהילתית עבור תושבי האיזור, ריכוז פעילויות הנוער, התרבות, והיהדות, הפעלת חוגים, הפעלת גרעין תורני, חברתי ומשימתי, פעולות קירוב וזהות יהודית, הפעלת ספרייה, פעילויות חסד ועזרה לנזקקים, מחקר והוצאה לאור של ספרים וחומרים תורניים

תאריך עדכון מטרות העמותה
03/06/2025

אישורים ודיווחים שהוגשו לרשם העמותות

אישור ניהול תקין
קיים אישור (2026)

דוח כספי	דוח מילולי
הוגש לשנת 2024	הוגש לשנת 2024

מידע שהעמותה מסרה על פעילותה בדוח מילולי מקוון

תחומי פעילות	מספר עובדים
ישיבה - כולל, פעילות חברתית	69
אזור פעילות	מספר חברי העמותה
ארצי	9
	מספר מתנדבים
	20

נתונים פיננסיים מדוח מילולי מקוון

מחזור כספי
5,635,427 ש"ח (2024)

מתן שירותים למדינה/רשויות מקומיות	תמיכות מהמדינה/רשויות מקומיות	תרומות מישראל	תרומות מחו"ל
אין ב-3 השנים האחרונות	יש (2024)	2,578,115 ש"ח (2024)	אין ב-3 השנים האחרונות





חמשת מקבלי שכר הגבוה בהתאם לדיווח העמותה לשנת 2024

תפקיד	היקף משרה	מספר חודשים	שכר בחטו
מנכ"ל	100%	12	246,604 ש"ח
ר"מ	100%	12	175,335 ש"ח
מנהל תפעול	100%	12	167,631 ש"ח
ר"מ	100%	12	125,866 ש"ח
ר"מ	100%	12	115,429 ש"ח

חברי ועד ומורשי חתימה שדווחו בדוח המילולי לשנת 2024, או בדיווח מאוחר לכך

חברי ועד	מורשי חתימה
	אילן מנטש
	דוד אוחיון
דוד חי כהן	דוד חי כהן
חיים בר ציון	חיים בר ציון
	מיכאל דניאל

זכויות במקרקעין בהתאם לדיווח העמותה לשנת 2024

מחזיק הזכויות	פרטים	מיקום
עיריית בת ים	הקצאת קרקע ללא תמורה	גוש 7123 חלקה 196
עיריית בת ים	הקצאת קרקע ללא תמורה	גוש 7123 חלקה 197 רחוב הרב מוהליבר 15

נסח עמותה מהווה תמצית מידע ממאגר הנתונים הממוחשב של רשות התאגידים, המבוסס בעיקרו על דיווחי העמותות כפי שהתקבלו ברשות.

הנתונים בנסח אינם מהווים מרשם שמנהלת רשות התאגידים על פי דין והוא ניתן כשירות לציבור.
*ניתן לעיין בתיק העמותה ברשימת המטרות המלאה ובמסמכים נוספים העומדים לעיון הציבור בכפוף לתשלום אגרה.



26.1.2026

לכבוד

חברי מועצת העיר

הנדון: אישור הקצאה וחווה חכירה – אנוש העמותה הישראלית לבריאות הנפש בלפור 97 בת ים

הריני להתכבד ולפנות אליכם בנושא שבכותרת

8. העירייה מבקשת להקצות לעמותת אנוש מבנה ברחוב בלפור 97 גוש 7136 חלקה 387 בת- ים לצורך הפעלת מרכז לתמיכה וטיפול בנושא בריאות הנפש לתושבי העיר.
9. העירייה ביצעה את כל ההליכים הנוגעים להקצאה בקשר עם הנכס הכל בהתאם לחוזר מנכ"ל משרד הפנים 5/2001 על תיקוניו(1/2017,4/2005,7/2004,6/2002), בהתאם לנוהל הקצאות עירוני (להלן: "נוהל ההקצאות").
10. הוגשה בקשה מסודרת להקצאת המבנה על ידי העמותה בלוויית כלל המסמכים, בוצע פרסום ראשון שנדון ואושר בועדת ההקצאות, בוצע פרסום שני שנדון ואושר בועדת ההקצאות.
11. מבוקש להתקשר עם העמותה לתקופה של 5 שנים בהם המבנה יוחקר לעמותה.
12. תנאי לאישור ההקצאה הוא אישור מועצת העיר ברוב חבריה, חתימה על חווה חכירה וכן אישור משרד הפנים בהתאם להוראות סעיף 188 לפקודת העיריות ונוהל ההקצאות. נוסח חווה החכירה מצב לחוות דעת זו.
13. יוער כי לא נמצא ניגוד עניינים בהתקשרות עם העמותה.
14. הצעת החלטה: העירייה מאשרת לעמותת אנוש הקצאה מבנה ברחוב בלפור 97 גוש 7136 חלקה 387 לתקופה של 5 שנים למטרת הפעלת מרכז לתמיכה וטיפול בנושא בריאות הנפש לתושבי העיר.
- ההקצאה מאושרת בכפוף לחתימה על חווה הקצאה ואישור משרד הפנים בהתאם לנוהל הקצאות וסעיף 188 לפקודת העיריות.

בכבוד רב ובברכה,

חנה כהן מוצן

יועצת משפטית לעיריית בת-ים

חוזה חכירה

שנערך ונחתם בבת-ים ביום חודש שנה 2026

בין :	עיריית בת-ים מרח' נורדאו 17 בת ים (להלן - "העירייה")	מצד אחד ;
לבין :	אנוש – העמותה הישראלית לבריאות הנפש מס' עומתה 580019800 מרח' בלפור 97 בת ים (להלן - "העמותה") באמצעות חברי ועד העמותה ומורשי חתימה מטעמה ה"ה : אורית שטיין רייזנר אריק יהודה כהן הלה הדס לירון גורגוב	
הואיל :	והעירייה הנה בעלת הזכויות בחלק מן הקרקע הידועה כגוש : 7136 חלקה : 387 בבת ים (להלן - "המקרקעין") ומיועדים לשימוש ציבורי ;	מצד שני ;
והואיל :	והעירייה מבקשת להקצות לעמותה מבנה הבנוי על המקרקעין לצורך פעילות תמיכה וטיפול בנושא בריאות הנפש לתושבי העיר .	
והואיל :	וועדת ההקצאות של העירייה ומועצת העירייה אישרו את ההקצאה ;	
	העתק החלטות ועדת ההקצאות ופרוטוקול מועצת העיר מצב מסומן 1-3	
והואיל :	והעמותה הינה בעלת אישור ניהול תקין לשנת 2026 .	
	העתק אישור ניהול תקין מצב מסומן 2.	
והואיל	והצדדים מעוניינים להסדיר את תנאי החכירה במקרקעין ולקבוע את תנאי ההתקשרות ביניהם ;	

אי לכך הוסכם והוצהר והותנה בין הצדדים כדלקמן :

1. מבוא ופרשנות

- 1.1. המבוא לחוזה זה מהווה חלק אחד ובלתי נפרד הימנו, ויפורש עימו יחדיו.
- 1.2. כותרות סעיפי חוזה זה מטרתן לצרכי נוחות בלבד ואין ליתן להן כל משמעות בנוגע לפרשנותו של חוזה זה או לראותן כהוראה מהוראותיו.

2. החכירה ומטרתה

- 2.1. העירייה מתחייבת בזה להחכיר לעמותה והעמותה מתחייבת לחכור מן העירייה את ההמבנה הבנוי על המקרקעין הכל בהתאם לתנאי חוזה זה והוראותיו.
- 2.2. מטרת החכירה היא לשם פעילות פעילות תמיכה וטיפול בנושא בריאות הנפש לתושבי העיר . (להלן- "מטרת החכירה").

3. תקופת החכירה

תקופת החכירה הנה למשך 4 שנים ו – 11 חודשים שתחילתה ביום **1.1.2026** וסיומה ביום **30.11.2030** (להלן- "תקופת החכירה").

4. סיום החכירה

- 4.1. עם תום תקופת החכירה (או ביטול חוזה החכירה כדין כאמור בחוזה זה או לחילופין במקרה בו העמותה תחדול באופן קבוע מלקיים את מטרת החכירה יוחזרו המקרקעין והמבנה הבנוי עליהם לידי העירייה. להסרת ספקות, העמותה תהיה רשאית לקחת את הציוד, המיטלטלין ומחוברים שהוספו על ידה והם אינם חלק מהמבנה.
- 4.2. במקרה של סיום החכירה כאמור לעיל, תשתמש העירייה במקרקעין ובמבנה למטרותיה ובהתאם לשיקול דעתה הבלעדי.

5. דמי החכירה

- 5.1. דמי החכירה יהיו בשיעור של שקל חדש לכל תקופת החכירה.

6. בניה, תוספות ושינויים

- 6.1. כל בקשה של העמותה להוסיף תוספת למבנה , ו/או לבצע שינויים במקרקעין ו/או לזווס שינויים תכנוניים בתוכניות החלות על המקרקעין (להלן יחד- "התוספת למקרקעין"), כפופה לתנאים הבאים:
- 6.1.1. התוספת המבוקשת למקרקעין תואמת את הוראות הדין ומיועדת לשמש למטרה הציבורית כאמור בסעיף 2 לעיל;
- 6.1.2. העמותה תקבל את אישור וועדת ההקצאות של העירייה, להקצאת התוספת למקרקעין לשימוש העמותה את אישור מועצת העיר וכן את אישור משרד הפנים;
- 6.1.3. העמותה תגיש את תוכנית התוספת המבוקשת במקרקעין (להלן- "תוכנית התוספת") לאישור העירייה, אשר תהיה רשאית, לפי שיקול דעתה, ומטעמים ענייניים וסבירים, לאשר את תוכנית התוספת או לא ליתן אישור זה ו/או להתלות מתן אישור לתוכנית התוספת בתנאים הנראים לה ו/או לדרוש שינויה של תוכנית התוספת, כולה מקצתה, ועל העמותה לקיים את התנאים ולבצע את השינויים הנדרשים ממנה ע"י העירייה

ועדות התכנון הרלוונטיות, אלא אם כן קיבלה תחילה את אישור העירייה כאמור לעיל. כמו כן, מובהר למען הסר ספק כי כל שינוי כאמור יהיה טעון בנוסף גם אישור של משרד הפנים.

6.1.4. רק לאחר קבלת אישור העירייה ואישור משרד הפנים, כאמור לעיל, תוגש התוכנית לאישורה של הועדה המקומית לתכנון ובניה וכן כל רשות מוסמכת אחרת שהיתר ממנה דרוש לצורך התוספת למקרקעין.

7. תשלומי מסים ואגרות

7.1. העמותה מתחייבת לשלם את כל התשלומים, ההיטלים, המסים, האגרות, המלוות ותשלומי חובה והארנונה וכל תשלום מס מכל סוג שהוא החל או שיחול על המקרקעין לרבות המבנה בקשר אליו ובכלל זה מסי ממשלה והיטלי העירייה בין אם אלה מוטלים על המחזיק, חוכר, הבעלים או אחרת ובמיוחד תשלומי חשמל, מים ארנונה וכל תשלום אחר החל על חוכר.

7.2. אם העמותה לא תשלם את התשלומים החלים עליה כאמור בסעיף 7.1 לעיל, חרף מתן הודעה בכתב מטעם העירייה של 30 ימים מראש, תהא העירייה רשאית, אך לא חייבת, לשלם את התשלומים כאמור לעיל, על חשבון העמותה והעמותה תשיב את הסכומים ששולמו על ידי העירייה, כנגד הצגת אסמכתא בכתב לביצוע התשלומים כאמור.

7.3. כל סכום המגיע לעירייה מאת העמותה לפי חוזה זה יהיה צמוד לריבית על פי חוק פסיקת ריבית והצמדה וכן צמוד למדד המחירים לצרכן מתאריך הפירעון ועד לסילוקו המלא וזה מבלי לפגוע בזכויות האחרות של העירייה בקשר להפרת החוזה ע"י אי תשלום.

7.4. מקרה של פיגור תשלום כל שהוא שהעמותה חייבת בו לפי חוזה זה, יהא כל סכום שייגבה העמותה ע"י הפיגור האמור נזקף לפי הסדר הבא: הוצאות גביה, ריבית והצמדה והיתרה על חשבון הקרן.

7.5. אי תשלום התשלומים המפורטים בסעיף, 7.1 לעיל מהווה הפרה יסודית של חוזה זה ומקנה לעירייה זכות לסלק את ידה של העמותה מן המקרקעין והמבנה לאחר משלוח התראה בכתב.

8. השימוש במקרקעין

8.1. העמותה מתחייבת להשתמש במקרקעין ובמבנה אך ורק למטרות החכירה המפורטות בסעיף 2 לעיל. כל שימוש במקרקעין למטרה אחרת מהווה הפרה יסודית אשר מקנה לעירייה זכות לסלק לאלתר את ידה של העמותה מן המקרקעין והמבנה.

8.2. העמותה מתחייבת לנהל ולתחזק על חשבונה את המקרקעין ואת כל הבנוי עליהם.

8.3. העמותה מתחייבת לבצע את כל העבודות ולמלא אחר כל הפקודות, ההוראות והדרישות המוצאות עפ"י דין ע"י הממשלה, הרשויות המקומיות, ועדות מקומיות ומחוזיות לבנין ערים או כל רשות מוסמכת אחרת, בקשר עם החזקת המקרקעין, השימוש בהם, תיקונם וכל הכרוך

בהם, לרבות אלה החלות על העירייה כבעלת המקרקעין והעמותה מקבלת על עצמה בלבד את האחריות המלאה עבור כל התוצאות של אי מילוי כל דין, הוראה או דרישה כאמור.

8.4. העמותה מתחייבת להפעיל את המבנה באופן סביר לצורך קיום המטרה הציבורית כאמור בסעיף 2 לעיל, ובכלל זה תקפיד על ניקיון המקרקעין והמבנה ואחזקתם באופן תקין.

8.5. נזק ו/או קלקול שייגרמו למבנה בית הכנסת, יתוקנו על חשבון העמותה בתוך זמן סביר ממועד היווצרותם, לרבות נזק או קלקול הנובע מבלאי סביר.

8.6. עמותה לא תקיים במקרקעין או במבנה פעילות הנושאת אופי פוליטי או שמטרתה פוליטית, כמתחייב מהוראות חוק הבחירות (דרכי תעמולה) תשי"ט-1959.

8.7. העירייה תהיה רשאית, באמצעות פקידה, מורשיה וכל אדם שמורשה לכך מטעמה, להיכנס למקרקעין ולמבנה, בתיאום מראש עם העמותה, כדי לוודא את קיומן של הוראות חוזה זה ע"י העמותה.

8.8. העירייה תהיה רשאית להניח במקרקעין ו/או להעביר דרך המקרקעין, בתוכו או מעליו, בין בעצמה ובין ע"י פקידה, פועליה ומורשיה ובין ע"י אחרים, באמצעות מוסד או חברה אחרת כלשהן, או להרשות לגוף או לרשות אחרת להניח ולהעביר דרך המקרקעין, צינורות מים, צינורות ביוב ו/או תיעול ו/או ניקוז, צינורות גז, וכן לקבוע עמודים לחשמל או טלפון ולהעביר חוטי חשמל או תקשורות אחרות וכן לבצע כל פעולת פיתוח אחרת, הכל לפי התוכניות מאושרות ע"י רשויות מוסמכות. האמור לעיל כפוף לכך שהעבודות הנ"ל יתואמו מראש עם העמותה (למעט במקרים קיצוניים ודחופים שאינם מאפשרים תאום כאמור), ולא יהיה בעבודות האמורות כדי לפגוע בשימוש הסביר בבית הכנסת והעבודות הנ"ל לא תבוצענה בשבת ו/או תפגע בקדושת בית הכנסת. בכפוף לאמור לעיל, העמותה מתחייבת לאפשר לעירייה להשתמש בזכות זו ולא להפריע את הכניסה למקרקעין ע"י האנשים הנ"ל למטרת הוצאתן לפועל של כל העבודות האמורות כדרוש ולשם החזקה תקינה ביצוע התיקונים בקווים שיונחו במקרקעין או בכ"א מהמבנים כפי שיהא הצורך מידי פעם בפעם.

8.9. למען הסר ספק, העמותה מתחייבת להמשיך לפעול שלא למטרת רווח, לקיים במקרקעין את מטרת החכירה ולא לקיים במקרקעין או במבנה שום פעילות הנושאת אופי מסחרי.

8.10. העמותה מתחייבת לשלוח לעירייה, לפי דרישתה, דו"חות שנתיים מבוקרים.

8.11. העמותה תהיה רשאית להתקין שלט על הקיר החיצוני של המבנה, הכולל את שמו של המבנה האמור לעיל כפוף לכל דין, לרבות השגת כל האישורים הדרושים לצורך התקנת שילוט ותשלום ההוצאות בגינם לרובת אגרת שילוט.

9. איסור העברת זכויות

9.1. חוזה זה הינו עם העמותה בלבד וזכות החכירה המוקנית בו הנה לעמותה בלבד ואסור לעמותה להחכיר החכרת משנה את המקרקעין וכן אסור לעמותה להשכיר או למסור את השימוש בו לאחר.

- 9.2. העברת זכויות העמותה על פי חוזה זה, מהווה הפרה יסודית שתקנה לעירייה זכות לסלק לאלתר את ידה של העמותה מן המבנה והמקרקעין.
- 9.3. הפרה של תנאי זה הינו הפרה יסודית של החוזה אשר תקנה לעירייה את מלוא הסעדים העומדים לרשותה במקרה של הפרת חוזה.
- 9.4. כמו כן, אם תחדל העמותה מלהתקיים מכל סיבה שהיא ו/או יוגש נגדה צו פירוק זמני, אשר לא בוטל תוך 120 יום או קבוע או צו כונס נכסים זמני אשר לא בוטל תוך 120 יום או קבוע ו/או העמותה תפעיל במבנה פעילות אשר לא נקבעה בחוזה זה ולא הפסיקה את הפעילות חרף מתן הודעה בכתב 14 יום מראש התקיים אחד מהמקרים המנויים לעיל תחשב העמותה כמפרה הפרה יסודית של החוזה אשר תקנה לעירייה רשות לבטל את החוזה.

10. אחריות לנזקים

- 10.1. במערכת היחסים בין העירייה לבין העמותה, העמותה לבדה אחראית על פי דין, במשך כל תקופת החכירה לפי חוזה זה, לכל נזק שייגרם כתוצאה מאופן החזקת המקרקעין והשימוש בהם או בקשר לכל עבודה שתעשה בתוכם, על ידי העמותה או מי מטעמה, לרבות עובדיה והמתנדבים הפועלים מטעמה. "נזק" לעניין זה- לרבות נזק למקרקעין, לגוף או לרכוש, אשר ייגרם לעמותה ו/או למי שפועל מטעמה ו/או לצד שלישי כל שהוא, כולל המבקרים במבנה העירייה ו/או מי מטעמה, לרבות עובדיה ומורשיה.
- 10.2. אם יבוצעו על ידי העמותה עבודות בקשר למקרקעין, בכל תקופת החכירה לפי חוזה זה, תחול האחריות לעבודות אלה על העמותה, לרבות אחריות לכל עבירת בניה שתבוצע בקשר לעבודות כאמור, ולא תחול כל אחריות על העירייה בקשר לעבודות האמורות.
- 10.3. העמותה מתחייבת לשפות את העירייה, בגין כל סכום שהעירייה תחויב בו במסגרת פסק דין שביצעו לא עוכב כדין, במסגרת תביעה שתוגש נגד העירייה בקשר עם עניין שהעמותה אחראית לו כאמור לעיל ולא יאוחר מ- 14 ימים מהמועד האמור. חובת השיפוי מותנית בכך שהעירייה תודיע לעמותה מיד עם קבלת תביעה ו/או דרישה כאמור ותאפשר לעמותה להתגונן מפני התביעה או הדרישה כאמור ובכלל זה תמציא העירייה לעמותה את מסמכים הרלוונטים המצויים ברשותה. העירייה לא תתפשר בתביעה כאמור ללא אישור העמותה מראש ובכתב.

11. ביטוחים

- 11.1. העמותה מתחייבת לערוך ביטוחים, במשך כל תקופת החכירה, הכוללים את הביטוחים הבאים:
- 11.1.1. ביטוח מבנה: הביטוח יערך בהתאם לערכו הריאלי של הבנוי על המקרקעין ויכלול כיסוי גם נזקי אש, שטפונות ומים.
- 11.1.2. ביטוח צד ג': בהיקף שלא יפחת מ- 1,000,000 ₪ למקרה ו- 4,000,000 ₪ לתקופת הביטוח.

11.1.3. ביטוח אחריות מעבידים (ככל שהעמותה תעסיק עובדים): בהיקף שלא יפחת מ- 4,000,000 ₪ לניזוק ולא פחות מ- 10,000,000 ₪ למספר ניזוקים באירוע אחד

11.2. במסגרת הביטוחים האמורים, מתחייבת העמותה לכלול את העירייה כמבוטחת נוספת לפי הוראת פוליסות הביטוח וכן מתחייבת העמותה לכלול סעיף בדבר ויתור על זכות תחלוף כלפי העירייה או מי מטעמה.

11.3. העמותה תמציא לעירייה, לפי דרישתה, העתק של אישורי הביטוח בגין פוליסות ביטוח שנערכו כאמור בסעיף 11.1 לעיל. כמו כן, במועד תחילת החכירה, בכפוף להתקיימות התנאי המתלה, תמציא העמותה לעירייה אישור חברת ביטוח על תשלום הפרמיה המגיעה בגין הביטוחים הנ"ל.

11.4. מובהר כי העמותה רשאית לערוך ביטוחים נוספים, כגון ביטוח תכולה, ומובהר כי המוטב לפי ביטוחים נוספים אלה תהיה העמותה בלבד.

11.5. העמותה תציג לעירייה עותק מהביטוחים בכל שנה, אי ביטוח המבנה מהווה הפרה יסודית שתקנה לעירייה זכות לסלק את ידה של העמותה מן המבנה והמקרקעין.

12. אי תחולת הגנת הדייר

12.1. זכויות העמותה לגבי המקרקעין ו/או המבנה מכוח חוזה זה, אינו מוגנות עפ"י חוק הגנת הדייר (נוסח מושלב), תשל"ב- 1972 ועל פי כל חוק או תקנה המקנים הגנה לדייר.

13. סעדים והפרות

13.1. על חוזה זה יחולו הוראות חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), התשל"א – 1971.

13.2. העירייה תהיה רשאית, אך לא חייבת, לבטל את חוזה החכירה, בכל אחד מהמקרים הבאים:

13.2.1. אם העמותה תחדל מלהתקיים מכל סיבה שהיא.

13.2.2. אם יוגש נגד העמותה צו כינוס נכסים ו/או צו פירוק זמני או קבוע בהתאמה אשר לא בוטל בתוך 120 ימים ממועד הינתנו.

13.2.3. אם העמותה תשתמש במקרקעין שלא למטרת החכירה כאמור בחוזה זה, ללא קבלת אישור העירייה בכתב ומראש ולא הפסיקה את השימוש תוך קבלת הודעה בכתב של 14 יום מראש.

13.2.4. אם העמותה תבצע תוספת למקרקעין בניגוד להוראות סעיף 6 לחוזה.

13.2.5. אם העמותה לא תשלם תשלומים שחלים עליה כאמור בסעיף 7 לחוזה זה.

13.2.6. אם יתברר כי העמותה נמנעת באופן קבוע מלקיים את ההתחייבויות המהותיות החלות עליה כמפעילת המבנה כמתחייב מהוראות סעיף 8 לחוזה.

13.2.7. אם העמותה תעביר זכויות במקרקעין בניגוד להוראות סעיף 8.11 לחוזה זה.

13.2.8. אם העמותה תפר את ההוראות החלות עליה כלפי העירייה, בנושא אחריות וביטוח, כאמור בסעיפים 10 ו-11 לחוזה.

13.3. הזכות לביטול חוזה החכירה כאמור לעיל, מותנית בכך שהעירייה תאפשר לעמותה פרק זמן סביר לתיקון ההפרה הנטענת ולא פחות מ- 30 ימים וכן תאפשר לעמותה להשמיע טענותיה בפני הגורם המוסמך, קודם לביטול החכירה ולאחר שנשקלו סעדים מידתיים התואמים את ההפרה הנטענת.

13.4. ביטלה העירייה את החוזה כדין בהתאם להוראות חוזה זה, לפני סיום תקופת החכירה, מתחייבת העמותה להחזיר לידי העירייה את המקרקעין לאלתר. במקרה כאמור, תהיה העמותה זכאית לפרק ולקחת את השקעותיה במקרקעין, כגון ארון קודש, כסאות וכיו"ב רכיבים שהותקנו על ידה.

13.5. מוסכם בין הצדדים כי במקרה של ביטול החוזה כדין, תהיה לעירייה הזכות לנהוג במקרקעין ובכל הבנוי עליה כמנהג בעלים לפי ראות עיניה. בכלל זה העירייה תהיה רשאית, בין היתר, להחכיר את המקרקעין לאחר או לאחרים או לחתום לגביהם עם אחר או אחרים על חוזה פיתוח או חוזה לכל מטרה שתמצא העירייה לנכון.

13.6. מוסכם בין הצדדים כי איחורים ופיגורים שיגרמו מחמת כוח עליון, לא יחשבו כפיגור ומועד ביצוע תיקון ההפרה יידחה למשך התקופה שבה התקיים העיכוב שנגרם מחמת כוח עליון. לעניין סעיף זה, כח עליון ייחשב אסון טבע המשפיע על המקרקעין, מלחמה או תקופת ירי טילים בכיוון המקרקעין, שביתות ועיצומים שיש בהן כדי למנוע את האפשרות לבצע פעולות רלוונטיות.

13.7. בוטל החוזה כדין, כאמור לעיל, יחולו ההוראות הבאות :

13.7.1. העמותה תפנה את המקרקעין ותמסור את החזקה בהם לידי העירייה, כאמור בסעיף 4 לעיל, כשהם פנויים מכל אדם וחפץ ומכל שעבוד או זכות צד שלישי תוך 90 יום מתאריך קבלת הדרישה לכך מהעירייה.

13.8. במקרה של איחור בפינוי המבנה על ידי העמותה, תהיה זכאית העירייה לפיצוי מוסכם מהעמותה, בסך השווה לפי 1.5 מגובה דמי שימוש ראויים חודשיים עבור המבנה בגין כל חודש איחור או חלק יחסי ממנו, הכל לפי מספר ימי האיחור בפועל.

14. פינוי

14.1. בתום תקופת החכירה או עם ביטולה מתחייב, העמותה לפנות את הנכס ולהחזירו פנוי מכל אדם וחפץ.

14.2. איחור בפינוי הנכס וכן אי מסירת הנכס במצב תקין יחייבו את העמותה בתשלום פיצוי מוסכם מראש **לעירייה** ששיעורו בשקלים שווה בש"ח ל- 500 ₪ לכל יום של איחור.

15. שונות

- 15.1. שום ויתור, הנחה, הימנעות מפעולה במודע או ארכה מצד מי מהצדדים לא יחשב כויתור על זכויות, אלא אם הויתור על זכויות נעשה במפורש ובכתב.
- 15.2. כל שינוי בתנאי חוזה זה, יהיה תקף רק אם נערך בכתב ונחתם על ידי שני הצדדים ויאושר על ידי משרד הפנים ככל שידרש.
- 15.3. מוסכם בין הצדדים כי הוראות חוזה זה כפופות להוראות הסדר הפינוי.
- 15.4. בכל מקום בו חוזה זה נוקב בימים, הכוונה אך ורק לימי חול ומובהר כי ימי שבת וחגי ישראל שהם ימי שבתון, לא יבואו במניין הימים.

16. כתובות והודעות

- 16.1. כתובות הצדדים לעניין חוזה זה, הן כדלקמן:
- 16.1.1. **העירייה**: עיריית בת-ים רחוב נורדאו 17, בת-ים
- 16.1.2. **העמותה**: בכתובת המקרקעין.
- 16.2. הודעות לפי חוזה זה תמסרנה בכתב.
- 16.3. הודעה שתמסר במסירה אישית, תחשב כהודעה שנמסרה תוך יממה אחת לאחר מסירתה בפועל.
- 16.4. הודעה שתשלח בדואר רשום, תחשב כהודעה שנמסרה במועד בו יאשר דואר ישראל כי דבר הדואר נאסף על ידי הנמען.

17. תנאי מתלה

- 17.1. חוזה זה טעון אישור מועצת העירייה ברוב חבריה ואישור שר הפנים או מי שסמכות שר הפנים הואצלה לו.
- 17.2. מובהר כי האישור דלעיל מהווה תנאי למסירת החזקה במבנה לידי העמותה.

באו הצדדים על החתום,

העמותה

עיריית בת-ים

חוזה זה טעון אישור מועצת העירייה ואישור שר הפנים או מכוחו, ככל וידרש



שם עמותה
אנוש - העמותה הישראלית לבריאות הנפש (ע"ר)

מספר עמותה
580019800

שם ארגון בשפה זרה
(Enosh - The Israeli Mental Health Association (R.A

פרטים רשמיים מתוך מאגר רשם העמותות

כתובת רשמית דיין משה, 30, כפר סבא	כתובת מייל office@enosh.org.il	תאריך רישום 29.9.1982	סטטוס משפטי עמותה רשומה
		שם קודם אנוש - העמותה הישראלית לבריאות הנפש (ע"ר)	תאריך עדכון שם 13.11.2012

מטרות העמותה
השתלבותם של המתמודדים (בני אדם עם קושי נפשי) בכל רבדי החברה והקהילה, קידום מעמדם, זכויותיהם ורווחתם בכל תחומי החיים, קידום נושא בריאות הנפש של הפרט והמשפחה (מפורט בדוקסנטר), 1. העמותה תפעל לקידום ופיתוח תחום בריאות הנפש. 2. במסגרת קידום מטרותיה העמותה תפעל בין היתר בהיבטים הבאים: 2.1. קידום שילובם של המתמודדים וקידום מעמדם, זכויותיהם ורווחתם בכל רבדי החברה והקהילה ובכל תחומי החיים. 2.2. קידום נושא בריאות הנפש של הפרט והמשפחה

תאריך עדכון מטרות העמותה
08/10/2023

אישורים ודיווחים שהוגשו לרשם העמותות

אישור ניהול תקין
קיים אישור (2026)

דוח כספי
הוגש לשנת 2023

דוח מילולי
הוגש לשנת 2024

מידע שהעמותה מסרה על פעילותה בדוח מילולי מקוון

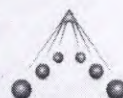
תחומי פעילות מוסדות שיקום	מספר עובדים 1155
אזור פעילות ארצי	מספר חברי העמותה 95
	מספר מתנדבים 618

נתונים פיננסיים מדוח מילולי מקוון

מחזור כספי
200,967,000 ש"ח (2024)

מתן שירותים למדינה/רשויות מקומיות יש (2024)	תמיכות מהמדינה/רשויות מקומיות יש (2024)	תרומות מישראל 1,821,000 ש"ח (2024)	תרומות מחו"ל 6,096,000 ש"ח (2024)
--	--	---------------------------------------	--------------------------------------





חמשת מקבלי שכר הגבוה בהתאם לדיווח העמותה לשנת 2024

תפקיד	היקף משרה	מספר חודשים	שכר ברוטו
מנכ"ל	100%	12	614,651 ש"ח
סמנכ"ל	100%	12	449,819 ש"ח
סמנכ"ל	100%	12	442,707 ש"ח
מנהל פעילות השטח	100%	12	305,241 ש"ח
מנהל תפעול	100%	12	304,363 ש"ח

חברי ועד ומורשי חתימה שדווחו בדוח המילולי לשנת 2024, או בדיווח מאוחר לכך

מורשי חתימה	חברי ועד	אורית שטיין רייזנר	הלה אדלמן
אריק יהודה כהן	אברהם אנגל	מירי פולצ'ק	עפר אופיר
הלה הדס	יהודה בראון		
לירון גורגוב	שמואל קרא		





זכויות במקרקעין בהתאם לדיווח העמותה לשנת 2024

מחזיק הזכויות	פרטים	מיקום
עיריית אילת	הקצאת קרקע ללא תמורה	רח' חורב 247, אילת
עיריית אשדוד	הסכם בר רשות ללא תמורה	חיבת ציון 8 אשדוד
עיריית באר שבע	הקצאת קרקע ללא תמורה	שד' בן גוריון 14 באר שבע
עיריית בת ים	הקצאת קרקע ללא תמורה	בלפור 97א, בת-ים
עיריית גבעתיים	הקצאת קרקע ללא תמורה	אלישע רודין 12 גבעתיים
עיריית כפר סבא	הקצאת קרקע ללא תמורה	סמטת אנוש 3, כפר סבא
עיריית כרמיאל	הקצאת קרקע ללא תמורה	רח' הברושים 31, כרמיאל
עיריית לוד	הקצאת קרקע ללא תמורה	דוד המלך 1, לוד
עיריית נס ציונה	הקצאת קרקע ללא תמורה	רח' ישראל שמידט 1, נס ציונה
עיריית פתח תקוה	מתן זכות שימוש	בר כוכבא 70 פתח תקוה
עיריית קריית גת	הקצאת קרקע ללא תמורה	משעול אתרוג 8, קרית גת
עיריית קרית ים	הקצאת קרקע ללא תמורה	שד' צה"ל 19, קרית ים
עיריית ראשון לציון	הקצאת קרקע ללא תמורה	ביל"ו 21, ראשון לציון
עיריית רחובות	הקצאת קרקע ללא תמורה	טשרניחובסקי 4 רחובות
עיריית רמלה	הקצאת קרקע ללא תמורה	סעדיה מרדכי 3, רמלה
עיריית רמת גן	הקצאת קרקע ללא תמורה	שדרת צבי 3, רמת גן
עיריית רמת השרון	הקצאת קרקע ללא תמורה	סמטת במעלה 9, רמת השרון

נסח עמותה מהווה תמצית מידע ממאגר הנתונים הממוחשב של רשות התאגידים, המבוסס בעיקרו על דיווחי העמותות כפי שהתקבלו ברשות.

הנתונים בנסח אינם מהווים מרשם שמנהלת רשות התאגידים על פי דין והוא ניתן כשירות לציבור.
*ניתן לעיין בתיק העמותה ברשימת המטרות המלאה ובמסמכים נוספים העומדים לעיון הציבור בכפוף לתשלום אגרה.



26.1.2026

לכבוד

חברי מועצת העיר

הנדון: אישור הקצאה וחווה חכירה – עמותת זוג מוצלח שבת אחים רחוב בזל 5 בת – ים

הריני להתכבד ולפנות אליכם בנושא שבכותרת

15. העירייה מבקשת להקצות לעמותת זוג מוצלח מבנה ברחוב בזל 5 בת- ים גוש 7139 חלקה 189 בת- ים לצורך הפעלת בית כנסת מקווה ומרכז קהילתי .
 16. העירייה ביצעה את כל ההליכים הנוגעים להקצאה בקשר עם הנכס הכל בהתאם לחוזר מנכ"ל משרד הפנים 5/2001 על תיקוניו(1/2019,4/2017,7/2005,7/2004,6/2002), בהתאם לנוהל הקצאות עירוני (להלן : " נוהל ההקצאות").
 17. הוגשה בקשה מסודרת להקצאת המבנה על ידי העמותה בלוויית כלל המסמכים,בוצע פרסום ראשון שנדון ואושר בועדת ההקצאות, בוצע פרסום שני שנדון ואושר בועדת ההקצאות.
 18. מבוקש להתקשר עם העמותה לתקופה של 5 שנים בהם המבנה יוחקר לעמותה.
 19. תנאי לאישור ההקצאה הוא אישור מועצת העיר ברוב חבריה, חתימה על חווה חכירה וכן אישור משרד הפנים בהתאם להוראות סעיף 188 לפקודת העיריות ונוהל ההקצאות. נוסח חווה החכירה מצב לחוות דעת זו.
 20. יוער כי לא נמצא ניגוד עניינים בהתקשרות עם העמותה.
 21. הצעת החלטה : העירייה מאשרת לעמותת זוג מוצלח הקצאה מבנה ברחוב בזל 5 בת- ים גוש 7139 חלקה 189 בת- ים לצורך הפעלת בית כנסת מקווה ומרכז קהילתי . לתקופה של 5 שנים .
- ההקצאה מאושרת בכפוף לחתימה על חווה הקצאה ואישור משרד הפנים בהתאם לנוהל הקצאות וסעיף 188 לפקודת העיריות.

בכבוד רב ובברכה,

חנה כהן מוצן

יועצת משפטית לעיריית בת-ים

חוזה חכירה

שנערך ונחתם בבת-ים ביום.....חודש.....שנה 2026

בין: עיריית בת-ים
מרח' נורדאו 17 בת ים
(להלן- "העירייה")
מצד אחד;

לבין: זוג מוצלח מקווה שבת אחים
מס' עומתה 580250827
מרח' בזל 5 בת ים
(להלן- "העמותה")
באמצעות חברי ועד העמותה ומורשי חתימה מטעמה ה"ה:
אברהם דנה
מאיר ריצ'רד הראל
צבי דניאלי

מצד שני;

והואיל: והעירייה הנה בעלת הזכויות בחלק מן הקרקע הידועה כגוש: 7139 חלקה: 189 בבת ים (להלן-
"המקרקעין") ומיועדים לשימוש ציבורי;

והואיל: והעירייה מבקשת להקצות לעמותה מבנה הבנוי על המקרקעין לצורך בית כנסת ומקווה.

והואיל: וועדת ההקצאות של העירייה ומועצת העירייה אישרו את ההקצאה;

העתק החלטות ועדת ההקצאות ופרוטוקול מועצת העיר מצב מסומן 1-3

והואיל: והעמותה הינה בעלת אישור ניהול תקין לשנת 2026.

העתק אישור ניהול תקין מצב מסומן 2.

והואיל: והצדדים מעוניינים להסדיר את תנאי החכירה במקרקעין ולקבוע את תנאי ההתקשרות
ביניהם;

אי לכך הוסכם והוצהר והותנה בין הצדדים כדלקמן:

1. מבוא ופרשנות

- 1.1. המבוא לחוזה זה מהווה חלק אחד ובלתי נפרד הימנו, ויפורש עימו יחדיו.
- 1.2. כותרות סעיפי חוזה זה מטרתן לצרכי נוחות בלבד ואין ליתן להן כל משמעות בנוגע לפרשנותו של חוזה זה או לראותן כהוראה מהוראותיו.

2. החכירה ומטרתה

2.1. העירייה מתחייבת בזה להחכיר לעמותה והעמותה מתחייבת לחכור מן העירייה את ההמבנה הבנוי על המקרקעין הכל בהתאם לתנאי חוזה זה והוראותיו.

2.2. מטרת החכירה היא לשם פעילות בית כנסת ומקווה (להלן- "**מטרת החכירה**").

3. תקופת החכירה

תקופת החכירה הנה למשך 4 שנים ו – 11 חודשים שתחילתה ביום 1.1.2026 וסיומה ביום 30.11.2030 (להלן- "**תקופת החכירה**").

4. סיום החכירה

4.1. עם תום תקופת החכירה (או ביטול חוזה החכירה כדין כאמור בחוזה זה או לחילופין במקרה בו העמותה תחדול באופן קבוע מלקיים את מטרת החכירה יוחזרו המקרקעין והמבנה הבנוי עליהם לידי העירייה. להסרת ספקות, העמותה תהיה רשאית לקחת את הציוד, המיטלטלין ומחוברים שהוספו על ידה והם אינם חלק מהמבנה.

4.2. במקרה של סיום החכירה כאמור לעיל, תשתמש העירייה במקרקעין ובמבנה למטרותיה ובהתאם לשיקול דעתה הבלעדי.

5. דמי החכירה

5.1. דמי החכירה יהיו בשיעור של שקל חדש לכל תקופת החכירה.

6. בנייה, תוספות ושינויים

6.1. כל בקשה של העמותה להוסיף תוספת למבנה, ו/או לבצע שינויים במקרקעין ו/או ליזום שינויים תכנוניים בתוכניות החלות על המקרקעין (להלן יחד- "**התוספת למקרקעין**"), כפופה לתנאים הבאים:

6.1.1. התוספת המבוקשת במקרקעין תואמת את הוראות הדין ומיועדת לשמש למטרה הציבורית כאמור בסעיף 2 לעיל;

6.1.2. העמותה תקבל את אישור וועדת ההקצאות של העירייה, להקצאת התוספת למקרקעין לשימוש העמותה את אישור מועצת העיר וכן את אישור משרד הפנים;

6.1.3. העמותה תגיש את תוכנית התוספת המבוקשת במקרקעין (להלן- "**תוכנית התוספת**") לאישור העירייה, אשר תהיה רשאית, לפי שיקול דעתה, ומטעמים ענייניים וסבירים, לאשר את תוכנית התוספת או לא ליתן אישור זה ו/או להתלות מתן אישור לתוכנית התוספת בתנאים הנראים לה ו/או לדרוש שינויה של תוכנית התוספת, כולה מקצתה, ועל העמותה לקיים את התנאים ולבצע את השינויים הנדרשים ממנה ע"י העירייה כתנאי מוקדם למתן האישור ע"י העירייה. העמותה לא תגיש בקשה לאישורן של

ועדות התכנון הרלוונטיות, אלא אם כן קיבלה תחילה את אישור העירייה כאמור לעיל.
כמו כן, מובהר למען הסר ספק כי כל שינוי כאמור יהיה טעון בנוסף גם אישור של
משרד הפנים.

6.1.4. רק לאחר קבלת אישור העירייה ואישור משרד הפנים, כאמור לעיל, תוגש התוכנית
לאישורה של הועדה המקומית לתכנון ובניה וכן כל רשות מוסמכת אחרת שהיתר
ממנה דרוש לצורך התוספת למקרקעין.

7. תשלומי מסים ואגרות

7.1. העמותה מתחייבת לשלם את כל התשלומים, ההיטלים, המסים, האגרות, המלוות ותשלומי
חובה והארנונה וכל תשלום מס מכל סוג שהוא החל או שיחול על המקרקעין לרבות המבנה
בקשר אליו ובכלל זה מסי ממשלה והיטלי העירייה בין אם אלה מוטלים על המחזיק, חוכר,
הבעלים או אחרת ובמיוחד תשלומי חשמל, מים ארנונה וכל תשלום אחר החל על חוכר.

7.2. אם העמותה לא תשלם את התשלומים החלים עליה כאמור בסעיף 7.1 לעיל, חרף מתן הודעה
בכתב מטעם העירייה של 30 ימים מראש, תהא העירייה רשאית, אך לא חייבת, לשלם את
התשלומים כאמור לעיל, על חשבון העמותה והעמותה תשיב את הסכומים ששולמו על ידי
העירייה, כנגד הצגת אסמכתא בכתב לביצוע התשלומים כאמור.

7.3. כל סכום המגיע לעירייה מאת העמותה לפי חוזה זה יהיה צמוד לריבית על פי חוק פסיקת
ריבית והצמדה וכן צמוד למדד המחירים לצרכן מתאריך הפירעון ועד לסילוקו המלא וזה מבלי
לפגוע בזכויות האחרות של העירייה בקשר להפרת החוזה ע"י אי תשלום.

7.4. מקרה של פיגור תשלום כל שהוא שהעמותה חייבת בו לפי חוזה זה, יהא כל סכום שייגבה
העמותה ע"י הפיגור האמור נזקף לפי הסדר הבא: הוצאות גביה, ריבית והצמדה והיתרה על
חשבון הקרן.

7.5. אי תשלום התשלומים המפורטים בסעיף, 7.1 לעיל מהווה הפרה יסודית של חוזה זה ומקנה
לעירייה זכות לסלק את ידה של העמותה מן המקרקעין והמבנה לאחר משלוח התראה בכתב.

8. השימוש במקרקעין

8.1. העמותה מתחייבת להשתמש במקרקעין ובמבנה אך ורק למטרות החכירה המפורטות בסעיף
2 לעיל. כל שימוש במקרקעין למטרה אחרת מהווה הפרה יסודית אשר מקנה לעירייה זכות
לסלק לאלתר את ידה של העמותה מן המקרקעין והמבנה.

8.2. העמותה מתחייבת לנהל ולתחזק על חשבונה את המקרקעין ואת כל הבנוי עליהם.

8.3. העמותה מתחייבת לבצע את כל העבודות ולמלא אחר כל הפקודות, ההוראות והדרישות
המוצאות עפ"י דין ע"י הממשלה, הרשויות המקומיות, ועדות מקומיות ומחוזיות לבנין ערים
או כל רשות מוסמכת אחרת, בקשר עם החזקת המקרקעין, השימוש בהם, תיקונם וכל הכרוך

בהם, לרבות אלה החלות על העירייה כבעלת המקרקעין והעמותה מקבלת על עצמה בלבד את האחריות המלאה עבור כל התוצאות של אי מילוי כל דין, הוראה או דרישה כאמור.

8.4. העמותה מתחייבת להפעיל את המבנה באופן סביר לצורך קיום המטרה הציבורית כאמור בסעיף 2 לעיל, ובכלל זה תקפיד על ניקיון המקרקעין והמבנה ואחזקתם באופן תקין.

8.5. נזק ו/או קלקול שייגרמו למבנה בית הכנסת, יתוקנו על חשבון העמותה בתוך זמן סביר ממועד היווצרותם, לרבות נזק או קלקול הנובע מבלאי סביר.

8.6. עמותה לא תקיים במקרקעין או במבנה פעילות הנושאת אופי פוליטי או שמטרתה פוליטית, כמתחייב מהוראות חוק הבחירות (דרכי תעמולה) תשי"ט-1959.

8.7. העירייה תהיה רשאית, באמצעות פקידה, מורשיה וכל אדם שמורשה לכך מטעמה, להיכנס למקרקעין ולמבנה, בתיאום מראש עם העמותה, כדי לוודא את קיומן של הוראות חוזה זה ע"י העמותה.

8.8. העירייה תהיה רשאית להניח במקרקעין ו/או להעביר דרך המקרקעין, בתוכו או מעליו, בין בעצמה ובין ע"י פקידה, פועליה ומורשיה ובין ע"י אחרים, באמצעות מוסד או חברה אחרת כלשהן, או להרשות לגוף או לרשות אחרת להניח ולהעביר דרך המקרקעין, צינורות מים, צינורות ביוב ו/או תיעול ו/או ניקוז, צינורות גז, וכן לקבוע עמודים לחשמל או טלפון ולהעביר חוטי חשמל או תקשורות אחרות וכן לבצע כל פעולת פיתוח אחרת, הכל לפי התוכניות מאושרות ע"י רשויות מוסמכות. האמור לעיל כפוף לכך שהעבודות הנ"ל יתואמו מראש עם העמותה (למעט במקרים קיצוניים ודחופים שאינם מאפשרים תאום כאמור), ולא יהיה בעבודות האמורות כדי לפגוע בשימוש הסביר בבית הכנסת והעבודות הנ"ל לא תבוצענה בשבת ו/או תפגע בקדושת בית הכנסת. בכפוף לאמור לעיל, העמותה מתחייבת לאפשר לעירייה להשתמש בזכות זו ולא להפריע את הכניסה למקרקעין ע"י האנשים הנ"ל למטרת הוצאתן לפועל של כל העבודות האמורות כדרוש ולשם החזקה תקינה ביצוע התיקונים בקווים שיונחו במקרקעין או בכ"א מהמבנים כפי שיהא הצורך מידי פעם בפעם.

8.9. למען הסר ספק, העמותה מתחייבת להמשיך לפעול שלא למטרת רווח, לקיים במקרקעין את מטרת החכירה ולא לקיים במקרקעין או במבנה שום פעילות הנושאת אופי מסחרי.

8.10. העמותה מתחייבת לשלוח לעירייה, לפי דרישתה, דו"חות שנתיים מבוקרים.

8.11. העמותה תהיה רשאית להתקין שלט על הקיר החיצוני של המבנה, הכולל את שמו של המבנה האמור לעיל כפוף לכל דין, לרבות השגת כל האישורים הדרושים לצורך התקנת שילוט ותשלום ההוצאות בגינם לרובת אגרת שילוט.

9. איסור העברת זכויות

9.1. חוזה זה הינו עם העמותה בלבד וזכות החכירה המוקנית בו הנה לעמותה בלבד ואסור לעמותה להחכיר החכרת משנה את המקרקעין וכן אסור לעמותה להשכיר או למסור את השימוש בו לאחר.

- 9.2. העברת זכויות העמותה על פי חוזה זה, מהווה הפרה יסודית שתקנה לעירייה זכות לסלק לאתגר את ידה של העמותה מן המבנה והמקרקעין.
- 9.3. הפרה של תנאי זה הינו הפרה יסודית של החוזה אשר תקנה לעירייה את מלוא הסעדים העומדים לרשותה במקרה של הפרת חוזה.
- 9.4. כמו כן, אם תחדל העמותה מלהתקיים מכל סיבה שהיא ו/או יוגש נגדה צו פירוק זמני, אשר לא בוטל תוך 120 יום או קבוע או צו כונס נכסים זמני אשר לא בוטל תוך 120 יום או קבוע ו/או העמותה תפעיל במבנה פעילות אשר לא נקבעה בחוזה זה ולא הפסיקה את הפעילות חרף מתן הודעה בכתב 14 יום מראש התקיים אחד מהמקרים המנויים לעיל תחשב העמותה כמפרה הפרה יסודית של החוזה אשר תקנה לעירייה רשות לבטל את החוזה.

10. אחריות לנזקים

- 10.1. במערכת היחסים בין העירייה לבין העמותה, העמותה לבדה אחראית על פי דין, במשך כל תקופת החכירה לפי חוזה זה, לכל נזק שייגרם כתוצאה מאופן החזקת המקרקעין והשימוש בהם או בקשר לכל עבודה שתעשה בתוכם, על ידי העמותה או מי מטעמה, לרבות עובדיה והמתנדבים הפועלים מטעמה. "נזק" לעניין זה- לרבות נזק למקרקעין, לגוף או לרכוש, אשר ייגרם לעמותה ו/או למי שפועל מטעמה ו/או לצד שלישי כל שהוא, כולל המבקרים במבנה העירייה ו/או מי מטעמה, לרבות עובדיה ומורשיה.
- 10.2. אם יבוצעו על ידי העמותה עבודות בקשר למקרקעין, בכל תקופת החכירה לפי חוזה זה, תחול האחריות לעבודות אלה על העמותה, לרבות אחריות לכל עבירת בניה שתבוצע בקשר לעבודות כאמור, ולא תחול כל אחריות על העירייה בקשר לעבודות האמורות.
- 10.3. העמותה מתחייבת לשפות את העירייה, בגין כל סכום שהעירייה תחויב בו במסגרת פסק דין שביצעו לא עוכב כדיון, במסגרת תביעה שתוגש נגד העירייה בקשר עם עניין שהעמותה אחראית לו כאמור לעיל ולא יאוחר מ- 14 ימים מהמועד האמור. חובת השיפוי מותנית בכך שהעירייה תודיע לעמותה מיד עם קבלת תביעה ו/או דרישה כאמור ותאפשר לעמותה להתגונן מפני התביעה או הדרישה כאמור ובכלל זה תמציא העירייה לעמותה את מסמכים הרלוונטים המצויים ברשותה. העירייה לא תתפשר בתביעה כאמור ללא אישור העמותה מראש ובכתב.

11. ביטוחים

- 11.1. העמותה מתחייבת לערוך ביטוחים, במשך כל תקופת החכירה, הכוללים את הביטוחים הבאים:
- 11.1.1. ביטוח מבנה: הביטוח יערך בהתאם לערכו הריאלי של הבנוי על המקרקעין ויכלול כיסוי גם נזקי אש, שטפונות ומים.
- 11.1.2. ביטוח צד ג': בהיקף שלא יפחת מ- 1,000,000 ₪ למקרה ו- 4,000,000 ₪ לתקופת הביטוח.

- 11.1.3. ביטוח אחריות מעבידים (ככל שהעמותה תעסיק עובדים): בהיקף שלא יפחת מ- 4,000,000 ₪ לניזוק ולא פחות מ- 10,000,000 ₪ למספר ניזוקים באירוע אחד
- 11.2. במסגרת הביטוחים האמורים, מתחייבת העמותה לכלול את העירייה כמבוטחת נוספת לפי הוראת פוליסות הביטוח וכן מתחייבת העמותה לכלול סעיף בדבר ויתור על זכות תחלוף כלפי העירייה או מי מטעמה.
- 11.3. העמותה תמציא לעירייה, לפי דרישתה, העתק של אישורי הביטוח בגין פוליסות ביטוח שנערכו כאמור בסעיף 11.1 לעיל. כמו כן, במועד תחילת החכירה, בכפוף להתקיימות התנאי המתלה, תמציא העמותה לעירייה אישור חברת ביטוח על תשלום הפרמיה המגיעה בגין הביטוחים הנ"ל.
- 11.4. מובהר כי העמותה רשאית לערוך ביטוחים נוספים, כגון ביטוח תכולה, ומובהר כי המוטב לפי ביטוחים נוספים אלה תהיה העמותה בלבד.
- 11.5. העמותה תציג לעירייה עותק מהביטוחים בכל שנה, אי ביטוח המבנה מהווה הפרה יסודית שתקנה לעירייה זכות לסלק את ידה של העמותה מן המבנה והמקרקעין.

12. אי תחולת הגנת הדייר

- 12.1. זכויות העמותה לגבי המקרקעין ו/או המבנה מכוח חוזה זה, אינו מוגנות עפ"י חוק הגנת הדייר (נוסח מושלב), תשל"ב- 1972 ועל פי כל חוק או תקנה המקנים הגנה לדייר.

13. סעדים והפרות

- 13.1. על חוזה זה יחולו הוראות חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), התשל"א – 1971.
- 13.2. העירייה תהיה רשאית, אך לא חייבת, לבטל את חוזה החכירה, בכל אחד מהמקרים הבאים:
- 13.2.1. אם העמותה תחדל מלהתקיים מכל סיבה שהיא.
- 13.2.2. אם יוגש נגד העמותה צו כינוס נכסים ו/או צו פירוק זמני או קבוע בהתאמה אשר לא בוטל בתוך 120 ימים ממועד הינתנו.
- 13.2.3. אם העמותה תשתמש במקרקעין שלא למטרת החכירה כאמור בחוזה זה, ללא קבלת אישור העירייה בכתב ומראש ולא הפסיקה את השימוש תוך קבלת הודעה בכתב של 14 יום מראש.
- 13.2.4. אם העמותה תבצע תוספת למקרקעין בניגוד להוראות סעיף 6 לחוזה.
- 13.2.5. אם העמותה לא תשלם תשלומים שחלים עליה כאמור בסעיף 7 לחוזה זה.
- 13.2.6. אם יתברר כי העמותה נמנעת באופן קבוע מלקיים את ההתחייבויות המהותיות החלות עליה כמפעילת המבנה כמתחייב מהוראות סעיף 8 לחוזה.

13.2.7. אם העמותה תעביר זכויות במקרקעין בניגוד להוראות סעיף 8.11 לחוזה זה.

13.2.8. אם העמותה תפר את ההוראות החלות עליה כלפי העירייה, בנושא אחריות וביטוח, כאמור בסעיפים 10 ו-11 לחוזה.

13.3. הזכות לביטול חוזה החכירה כאמור לעיל, מותנית בכך שהעירייה תאפשר לעמותה פרק זמן סביר לתיקון ההפרה הנטענת ולא פחות מ- 30 ימים וכן תאפשר לעמותה להשמיע טענותיה בפני הגורם המוסמך, קודם לביטול החכירה ולאחר שנשקלו סעדים מידתיים התואמים את ההפרה הנטענת.

13.4. ביטלה העירייה את החוזה כדין בהתאם להוראות חוזה זה, לפני סיום תקופת החכירה, מתחייבת העמותה להחזיר לידי העירייה את המקרקעין לאלתר. במקרה כאמור, תהיה העמותה זכאית לפרק ולקחת את השקעותיה במקרקעין, כגון ארון קודש, כסאות וכיו"ב רכיבים שהותקנו על ידה.

13.5. מוסכם בין הצדדים כי במקרה של ביטול החוזה כדין, תהיה לעירייה הזכות לנהוג במקרקעין ובכל הבנוי עליה כמנהג בעלים לפי ראות עיניה. בכלל זה העירייה תהיה רשאית, בין היתר, להחכיר את המקרקעין לאחר או לאחרים או לחתום לגביהם עם אחר או אחרים על חוזה פיתוח או חוזה לכל מטרה שתמצא העירייה לנכון.

13.6. מוסכם בין הצדדים כי איחורים ופיגורים שיגרמו מחמת כוח עליון, לא יחשבו כפיגור ומועד ביצוע תיקון ההפרה יידחה למשך התקופה שבה התקיים העיכוב שנגרם מחמת כוח עליון. לעניין סעיף זה, כח עליון ייחשב אסון טבע המשפיע על המקרקעין, מלחמה או תקופת ירי טילים בכיוון המקרקעין, שביתות ועיצומים שיש בהן כדי למנוע את האפשרות לבצע פעולות רלוונטיות.

13.7. בוטל החוזה כדין, כאמור לעיל, יחולו ההוראות הבאות:

13.7.1. העמותה תפנה את המקרקעין ותמסור את החזקה בהם לידי העירייה, כאמור בסעיף 4 לעיל, כשהם פנויים מכל אדם וחפץ ומכל שעבוד או זכות צד שלישי תוך 90 יום מתאריך קבלת הדרישה לכך מהעירייה.

13.8. במקרה של איחור בפינוי המבנה על ידי העמותה, תהיה זכאית העירייה לפיצוי מוסכם מהעמותה, בסך השווה לפי 1.5 מגובה דמי שימוש ראויים חודשיים עבור המבנה בגין כל חודש איחור או חלק יחסי ממנו, הכל לפי מספר ימי האיחור בפועל.

14. פינוי

14.1. בתום תקופת החכירה או עם ביטולה מתחייב, העמותה לפנות את הנכס ולהחזירו פנוי מכל אדם וחפץ.

14.2. איחור בפינוי הנכס וכן אי מסירת הנכס במצב תקין יחייבו את העמותה בתשלום פיצוי מוסכם מראש **לעירייה** ששיעורו בשקלים שווה בש"ח ל- 500 ₪ לכל יום של איחור.

15. שונות

- 15.1. שום ויתור, הנחה, הימנעות מפעולה במודע או ארכה מצד מי מהצדדים לא יחשב כויתור על זכויות, אלא אם הויתור על זכויות נעשה במפורש ובכתב.
- 15.2. כל שינוי בתנאי חוזה זה, יהיה תקף רק אם נערך בכתב ונחתם על ידי שני הצדדים ויאושר על ידי משרד הפנים ככל שידרש.
- 15.3. מוסכם בין הצדדים כי הוראות חוזה זה כפופות להוראות הסדר הפינוי.
- 15.4. בכל מקום בו חוזה זה נוקב בימים, הכוונה אך ורק לימי חול ומובהר כי ימי שבת וחגי ישראל שהם ימי שבתון, לא יבואו במניין הימים.

16. כתובות והודעות

- 16.1. כתובות הצדדים לעניין חוזה זה, הן כדלקמן:
- 16.1.1. **העירייה**: עיריית בת-ים רחוב נורדאו 17, בת-ים
- 16.1.2. **העמותה**: בכתובת המקרקעין.
- 16.2. הודעות לפי חוזה זה תמסרנה בכתב.
- 16.3. הודעה שתמסר במסירה אישית, תחשב כהודעה שנמסרה תוך יממה אחת לאחר מסירתה בפועל.
- 16.4. הודעה שתשלח בדואר רשום, תחשב כהודעה שנמסרה במועד בו יאשר דואר ישראל כי דבר הדואר נאסף על ידי הנמען.

17. תנאי מתלה

- 17.1. חוזה זה טעון אישור מועצת העירייה ברוב חבריה ואישור שר הפנים או מי שסמכות שר הפנים הואצלה לו.
- 17.2. מובהר כי האישור דלעיל מהווה תנאי למסירת החזקה במבנה לידי העמותה.

באו הצדדים על החתום,

העמותה

עיריית בת-ים

חוזה זה טעון אישור מועצת העירייה ואישור שר הפנים או מכוחו, ככל וידרש



שם עמותה

מספר עמותה

זוג מוצלח מקווה שבת אחים (ע"ר)

580250827

פרטים רשמיים מתוך מאגר רשם העמותות

מסמך משפטי עמותה רשומה	תאריך רישום 25.12.1994	כתובת מייל zd4328@gmail.com	כתובת רשמית בזל, 5, בת ים
תאריך עדכון שם 25.10.2004	שם קודם זוג מוצלח		

מטרות העמותה

להכין זוגות לחיי נישואין מוצלחים. מפגשים בין זוגות לבין מרצים שונים. פרסום חומר, שיחות אישיות. עריכת סמנריונים

אישורים ודיווחים שהוגשו לרשם העמותות

אישור ניהול תקין
קיים אישור (2026)

דוח כספי

העמותה פטורה מלהגיש דוח לשנת 2024

דוח מילולי

הוגש לשנת 2024

מידע שהעמותה מסרה על פעילותה בדוח מילולי מקוון

תחומי פעילות דת - כללי	מספר עובדים 3
אזור פעילות בת ים	מספר חברי העמותה 5
	מספר מתנדבים 2

נתונים פיננסיים מדוח מילולי מקוון

מחזור כספי

340,547 ש"ח (2024)

מתן שירותים למדינה/רשויות מקומיות אין ב-3 השנים האחרונות	תמיכות מהמדינה/רשויות מקומיות יש (2020)	תרומות מישראל 58,647 ש"ח (2024)	תרומות מחו"ל אין ב-3 השנים האחרונות
---	--	------------------------------------	--

חמשת מקבלי שכר הגבוה בהתאם לדיווח העמותה לשנת 2024

תפקיד	היקף משרה	מספר חודשים	שכר ברוטו
מנהלן	60%	12	69,998 ש"ח
בלנית	30%	12	50,392 ש"ח
בלן	30%	12	23,710 ש"ח





חברי ועד ומורשי חתימה שדווחו בדוח המילולי לשנת 2024, או בדיווח מאוחר לכך

מורישי חתימה	חברי ועד
אברהם דנה	אברהם דנה
מאיר ריצ'רד הראל	מאיר ריצ'רד הראל
צבי דניאלי	צבי דניאלי

זכויות במקרקעין בהתאם לדיווח העמותה לשנת 2024

מחזיק הזכויות	פרטים	מיקום
עיריית בת ים	הקצאת קרקע בתמורה סמלית	בנין בית כנסת ומקווה

נסח עמותה מהווה תמצית מידע ממאגר הנתונים הממוחשב של רשות התאגידים, המבוסס בעיקרו על דיווחי העמותות כפי שהתקבלו ברשות.

הנתונים בנסח אינם מהווים מרשם שמנהלת רשות התאגידים על פי דין והוא ניתן כשירות לציבור.
*ניתן לעיין בתיק העמותה ברשימת המטרות המלאה ובמסמכים נוספים העומדים לעיון הציבור בכפוף לתשלום אגרה.



26.1.2026

לכבוד

חברי מועצת העיר

הנדון: אישור הקצאה וחווה חכירה – עמותת נעמת רחוב שלושה 9 בת – ים

הריני להתכבד ולפנות אליכם בנושא שבכותרת

22. העירייה מבקשת להקצות לנעמת מבנה ברחוב שלושה 9 גוש 7152 חלקה 278 בת- ים לצורך הפעלת מעון יום.
23. העירייה ביצעה את כל ההליכים הנוגעים להקצאה בקשר עם הנכס הכל בהתאם לחוזר מנכ"ל משרד הפנים 5/2001 על תיקוניו(2019/1, 2017/4, 2005/7, 2004/7, 2002/6), בהתאם לנוהל הקצאות עירוני (להלן: " נוהל ההקצאות").
24. הוגשה בקשה מסודרת להקצאת המבנה על ידי העמותה בלווית כלל המסמכים, בוצע פרסום ראשון שנדון ואושר בועדת ההקצאות, בוצע פרסום שני שנדון ואושר בועדת ההקצאות.
25. מבוקש להתקשר עם העמותה לתקופה של עד 5 שנים בהם המבנה יוחכר לעמותה.
26. תנאי לאישור ההקצאה הוא אישור מועצת העיר ברוב חבריה, חתימה על חוזה חכירה וכן אישור משרד הפנים בהתאם להוראות סעיף 188 לפקודת העיריות ונוהל ההקצאות. נוסח חוזה החכירה מצב לחוות דעת זו.
27. יוער כי לא נמצא ניגוד עניינים בהתקשרות עם העמותה.
28. הצעת החלטה : העירייה מאשרת לנעמת"ת הקצאה מבנה ברחוב שלושה 9 גוש 7152 חלקה 278 בת- ים לצורך הפעלת מעון יום. לתקופה של עד 5 שנים .
- ההקצאה מאושרת בכפוף לחתימה על חוזה הקצאה ואישור משרד הפנים בהתאם לנוהל הקצאות וסעיף 188 לפקודת העיריות.

בכבוד רב ובברכה,

חנה כהן מוצן

יועצת משפטית לעיריית בת-ים

חוזה חכירה

שנערך ונחתם בבת-ים ביום..... חודש..... שנה 2026

בין: עיריית בת-ים
מר' נורדאו 17 בת ים
(להלן- "העירייה")
מצד אחד;

לבין: נעמ"ת – תנועת הנשים של ישראל
מס' עומתה 580044261
מר' השלושה 9 בת ים
(להלן- "העמותה")
באמצעות חברי ועד העמותה ומורשי חתימה מטעמה ה"ה:
אהובה קורן
אלה גאוברג
אנה פרידמן - וינברג
מצד שני;

הואיל: והעירייה הנה בעלת הזכויות בחלק מן הקרקע הידועה כגוש: 7152 חלקה: 278 בבת ים (להלן-
"המקרקעין") ומיועדים לשימוש ציבורי;

והואיל: והעירייה מבקשת להקצות לעמותה מבנה הבנוי על המקרקעין לצורך מעון יום לילדים

והואיל: וועדת ההקצאות של העירייה ומועצת העירייה אישרו את ההקצאה;

העתק החלטות ועדת ההקצאות ופרוטוקול מועצת העיר מצב מסומן 1-3

והואיל: והעמותה הינה בעלת אישור ניהול תקין לשנת 2026 .

העתק אישור ניהול תקין מצב מסומן 2.

והואיל: והצדדים מעוניינים להסדיר את תנאי החכירה במקרקעין ולקבוע את תנאי ההתקשרות
ביניהם;

אי לכך הוסכם והוצהר והותנה בין הצדדים כדלקמן:

1. מבוא ופרשנות

- 1.1. המבוא לחוזה זה מהווה חלק אחד ובלתי נפרד הימנו, ויפורש עימו יחדיו.
- 1.2. כותרות סעיפי חוזה זה מטרתן לצרכי נוחות בלבד ואין ליתן להן כל משמעות בנוגע לפרשנותו של חוזה זה או לראותן כהוראה מהוראותיו.

2. החכירה ומטרתה

2.1. העירייה מתחייבת בזה להחכיר לעמותה והעמותה מתחייבת לחכור מן העירייה את המבנה הבנוי על המקרקעין הכל בהתאם לתנאי חוזה זה והוראותיו.

2.2. מטרת החכירה היא לשם פעילות גן ילדים (להלן- "מטרת החכירה").

3. תקופת החכירה

3.1. תקופת החכירה הנה למשך 3 שנים ו – שתחילתה ביום 1.1.2026 וסיומה ביום 30.11.2029 לעירייה קיימת אופציה להאריך את תקופת החכירה ל- שנה נוספת ועוד שנה נוספת סה"כ התקופה, 4 שנים ו – 11 חודשים. (להלן- "תקופת החכירה").

4. סיום החכירה

4.1. עם תום תקופת החכירה (או ביטול חוזה החכירה כדין כאמור בחוזה זה או לחילופין במקרה בו העמותה תחדול באופן קבוע מלקיים את מטרת החכירה יוחזרו המקרקעין והמבנה הבנוי עליהם לידי העירייה. להסרת ספקות, העמותה תהיה רשאית לקחת את הציוד, המיטלטלין ומחבורים שהוספו על ידה והם אינם חלק מהמבנה.

4.2. במקרה של סיום החכירה כאמור לעיל, תשתמש העירייה במקרקעין ובמבנה למטרותיה ובהתאם לשיקול דעתה הבלעדי.

5. דמי החכירה

5.1. דמי החכירה יהיו בשיעור של שקל חדש לכל תקופת החכירה.

6. בנייה, תוספות ושינויים

6.1. כל בקשה של העמותה להוסיף תוספת למבנה, ו/או לבצע שינויים במקרקעין ו/או ליזום שינויים תכנוניים בתוכניות החלות על המקרקעין (להלן יחד- "התוספת למקרקעין"), כפופה לתנאים הבאים:

6.1.1. התוספת המבוקשת למקרקעין תואמת את הוראות הדין ומיועדת לשמש למטרה הציבורית כאמור בסעיף 2 לעיל;

6.1.2. העמותה תקבל את אישור וועדת ההקצאות של העירייה, להקצאת התוספת למקרקעין לשימוש העמותה את אישור מועצת העיר וכן את אישור משרד הפנים;

6.1.3. העמותה תגיש את תוכנית התוספת המבוקשת במקרקעין (להלן- "תוכנית התוספת") לאישור העירייה, אשר תהיה רשאית, לפי שיקול דעתה, ומטעמים ענייניים וסבירים, לאשר את תוכנית התוספת או לא ליתן אישור זה ו/או להתלות מתן אישור לתוכנית התוספת בתנאים הנראים לה ו/או לדרוש שינויה של תוכנית התוספת, כולה מקצתה,

ועל העמותה לקיים את התנאים ולבצע את השינויים הנדרשים ממנה ע"י העירייה כתנאי מוקדם למתן האישור ע"י העירייה. העמותה לא תגיש בקשה לאישורן של ועדות התכנון הרלוונטיות, אלא אם כן קיבלה תחילה את אישור העירייה כאמור לעיל. כמו כן, מובהר למען הסר ספק כי כל שינוי כאמור יהיה טעון בנוסף גם אישור של משרד הפנים.

6.1.4. רק לאחר קבלת אישור העירייה ואישור משרד הפנים, כאמור לעיל, תוגש התוכנית לאישורה של הועדה המקומית לתכנון ובניה וכן כל רשות מוסמכת אחרת שהיתר ממנה דרוש לצורך התוספת למקרקעין.

7. תשלומי מסים ואגרות

7.1. העמותה מתחייבת לשלם את כל התשלומים, ההיטלים, המסים, האגרות, המלוות ותשלומי חובה והארנונה וכל תשלום מס מכל סוג שהוא החל או שיחול על המקרקעין לרבות המבנה בקשר אליו ובכלל זה מסי ממשלה והיטלי העירייה בין אם אלה מוטלים על המחזיק, חוכר, הבעלים או אחרת ובמיוחד תשלומי חשמל, מים ארנונה וכל תשלום אחר החל על חוכר.

7.2. אם העמותה לא תשלם את התשלומים החלים עליה כאמור בסעיף 7.1 לעיל, חרף מתן הודעה בכתב מטעם העירייה של 30 ימים מראש, תהא העירייה רשאית, אך לא חייבת, לשלם את התשלומים כאמור לעיל, על חשבון העמותה והעמותה תשיב את הסכומים ששולמו על ידי העירייה, כנגד הצגת אסמכתא בכתב לביצוע התשלומים כאמור.

7.3. כל סכום המגיע לעירייה מאת העמותה לפי חוזה זה יהיה צמוד לריבית על פי חוק פסיקת ריבית והצמדה וכן צמוד למדד המחירים לצרכן מתאריך הפירעון ועד לסילוקו המלא וזה מבלי לפגוע בזכויות האחרות של העירייה בקשר להפרת החוזה ע"י אי תשלום.

7.4. מקרה של פיגור תשלום כל שהוא שהעמותה חייבת בו לפי חוזה זה, יהא כל סכום שייגבה העמותה ע"י הפיגור האמור נזקף לפי הסדר הבא: הוצאות גביה, ריבית והצמדה והיתרה על חשבון הקרן.

7.5. אי תשלום התשלומים המפורטים בסעיף, 7.1 לעיל מהווה הפרה יסודית של חוזה זה ומקנה לעירייה זכות לסלק את ידה של העמותה מן המקרקעין והמבנה לאחר משלוח התראה בכתב.

8. השימוש במקרקעין

8.1. העמותה מתחייבת להשתמש במקרקעין ובמבנה אך ורק למטרות החכירה המפורטות בסעיף 2 לעיל. כל שימוש במקרקעין למטרה אחרת מהווה הפרה יסודית אשר מקנה לעירייה זכות לסלק לאלתר את ידה של העמותה מן המקרקעין והמבנה.

8.2. העמותה מתחייבת לנהל ולתחזק על חשבונה את המקרקעין ואת כל הבנוי עליהם.

8.3. העמותה מתחייבת לבצע את כל העבודות ולמלא אחר כל הפקודות, ההוראות והדרישות המוצאות עפ"י דין ע"י הממשלה, הרשויות המקומיות, ועדות מקומיות ומחוזיות לבנין ערים

או כל רשות מוסמכת אחרת, בקשר עם החזקת המקרקעין, השימוש בהם, תיקונם וכל הכרוך בהם, לרבות אלה החלות על העירייה כבעלת המקרקעין והעמותה מקבלת על עצמה בלבד את האחריות המלאה עבור כל התוצאות של אי מילוי כל דין, הוראה או דרישה כאמור.

8.4. העמותה מתחייבת להפעיל את המבנה באופן סביר לצורך קיום המטרה הציבורית כאמור בסעיף 2 לעיל, ובכלל זה תקפיד על ניקיון המקרקעין והמבנה ואחזקתם באופן תקין.

8.5. נזק ו/או קלקול שייגרמו למבנה בית הכנסת, יתוקנו על חשבון העמותה בתוך זמן סביר ממועד היווצרותם, לרבות נזק או קלקול הנובע מבלאי סביר.

8.6. עמותה לא תקיים במקרקעין או במבנה פעילות הנושאת אופי פוליטי או שמטרתה פוליטית, כמתחייב מהוראות חוק הבחירות (דרכי תעמולה) תשי"ט-1959.

8.7. העירייה תהיה רשאית, באמצעות פקידה, מורשיה וכל אדם שמורשה לכך מטעמה, להיכנס למקרקעין ולמבנה, בתיאום מראש עם העמותה, כדי לוודא את קיומן של הוראות חוזה זה ע"י העמותה.

8.8. העירייה תהיה רשאית להניח במקרקעין ו/או להעביר דרך המקרקעין, בתוכו או מעליו, בין בעצמה ובין ע"י פקידה, פועליה ומורשיה ובין ע"י אחרים, באמצעות מוסד או חברה אחרת כלשהן, או להרשות לגוף או לרשות אחרת להניח ולהעביר דרך המקרקעין, צינורות מים, צינורות ביוב ו/או תיעול ו/או ניקוז, צינורות גז, וכן לקבוע עמודים לחשמל או טלפון ולהעביר חוטי חשמל או תקשורות אחרת וכן לבצע כל פעולת פיתוח אחרת, הכל לפי התוכניות מאושרות ע"י רשויות מוסמכות. האמור לעיל כפוף לכך שהעבודות הנ"ל יתואמו מראש עם העמותה (למעט במקרים קיצוניים ודחופים שאינם מאפשרים תאום כאמור), ולא יהיה בעבודות האמורות כדי לפגוע בשימוש הסביר בבית הכנסת והעבודות הנ"ל לא תבוצענה בשבת ו/או תפגע בקדושת בית הכנסת. בכפוף לאמור לעיל, העמותה מתחייבת לאפשר לעירייה להשתמש בזכות זו ולא להפריע את הכניסה למקרקעין ע"י האנשים הנ"ל למטרת הוצאתן לפועל של כל העבודות האמורות כדרוש ולשם החזקה תקינה ביצוע התיקונים בקווים שיונחו במקרקעין או בכ"א מהמבנים כפי שיהא הצורך מידי פעם בפעם.

8.9. למען הסר ספק, העמותה מתחייבת להמשיך לפעול שלא למטרת רווח, לקיים במקרקעין את מטרת החכירה ולא לקיים במקרקעין או במבנה שום פעילות הנושאת אופי מסחרי.

8.10. העמותה מתחייבת לשלוח לעירייה, לפי דרישתה, דו"חות שנתיים מבוקרים.

8.11. העמותה תהיה רשאית להתקין שלט על הקיר החיצוני של המבנה, הכולל את שמו של המבנה האמור לעיל כפוף לכל דין, לרבות השגת כל האישורים הדרושים לצורך התקנת שילוט ותשלום ההוצאות בגינם לרובת אגרת שילוט.

9. איסור העברת זכויות

- 9.1. חוזה זה הינו עם העמותה בלבד וזכות החכירה המוקנית בו הנה לעמותה בלבד ואסור לעמותה להחכיר החכרת משנה את המקרקעין וכן אסור לעמותה להשכיר או למסור את השימוש בו לאחר.
- 9.2. העברת זכויות העמותה על פי חוזה זה, מהווה הפרה יסודית שתקנה לעירייה זכות לסלק לאתר את ידה של העמותה מן המבנה והמקרקעין.
- 9.3. הפרה של תנאי זה הינו הפרה יסודית של החוזה אשר תקנה לעירייה את מלוא הסעדים העומדים לרשותה במקרה של הפרת חוזה.
- 9.4. כמו כן, אם תחדל העמותה מלהתקיים מכל סיבה שהיא ו/או יוגש נגדה צו פירוק זמני, אשר לא בוטל תוך 120 יום או קבוע או צו כונס נכסים זמני אשר לא בוטל תוך 120 יום או קבוע ו/או העמותה תפעיל במבנה פעילות אשר לא נקבעה בחוזה זה ולא הפסיקה את הפעילות חרף מתן הודעה בכתב 14 יום מראש התקיים אחד מהמקרים המנויים לעיל תחשב העמותה כמפרה הפרה יסודית של החוזה אשר תקנה לעירייה רשות לבטל את החוזה.

10. אחריות לנזקים

- 10.1. במערכת היחסים בין העירייה לבין העמותה, העמותה לבדה אחראית על פי דין, במשך כל תקופת החכירה לפי חוזה זה, לכל נזק שייגרם כתוצאה מאופן החזקת המקרקעין והשימוש בהם או בקשר לכל עבודה שתעשה בתוכם, על ידי העמותה או מי מטעמה, לרבות עובדיה והמתנדבים הפועלים מטעמה. "נזק" לעניין זה- לרבות נזק למקרקעין, לגוף או לרכוש, אשר ייגרם לעמותה ו/או למי שפועל מטעמה ו/או לצד שלישי כל שהוא, כולל המבקרים במבנה העירייה ו/או מי מטעמה, לרבות עובדיה ומורשיה.
- 10.2. אם יבוצעו על ידי העמותה עבודות בקשר למקרקעין, בכל תקופת החכירה לפי חוזה זה, תחול האחריות לעבודות אלה על העמותה, לרבות אחריות לכל עבירת בניה שתבוצע בקשר לעבודות כאמור, ולא תחול כל אחריות על העירייה בקשר לעבודות האמורות.
- 10.3. העמותה מתחייבת לשפות את העירייה, בגין כל סכום שהעירייה תחויב בו במסגרת פסק דין שביצעו לא עוכב כדין, במסגרת תביעה שתוגש נגד העירייה בקשר עם עניין שהעמותה אחראית לו כאמור לעיל ולא יאוחר מ- 14 ימים מהמועד האמור. חובת השיפוי מותנית בכך שהעירייה תודיע לעמותה מיד עם קבלת תביעה ו/או דרישה כאמור ותאפשר לעמותה להתגונן מפני התביעה או הדרישה כאמור ובכלל זה תמציא העירייה לעמותה את מסמכים הרלוונטים המצויים ברשותה. העירייה לא תתפשר בתביעה כאמור ללא אישור העמותה מראש ובכתב.

11. ביטוחים

- 11.1. העמותה מתחייבת לערוך ביטוחים, במשך כל תקופת החכירה, הכוללים את הביטוחים הבאים:

11.1.1. ביטוח מבנה: הביטוח יערך בהתאם לערכו הריאלי של הבנוי על המקרקעין ויכלול כיסוי גם נזקי אש, שטפונות ומים.

11.1.2. ביטוח צד ג': בהיקף שלא יפחת מ- 1,000,000 ₪ למקרה ו- 4,000,000 ₪ לתקופת הביטוח.

11.1.3. ביטוח אחריות מעבידים (ככל שהעמותה תעסיק עובדים): בהיקף שלא יפחת מ- 4,000,000 ₪ לניזוק ולא פחות מ- 10,000,000 ₪ למספר ניזוקים באירוע אחד

11.2. במסגרת הביטוחים האמורים, מתחייבת העמותה לכלול את העירייה כמבוטחת נוספת לפי הוראת פוליסות הביטוח וכן מתחייבת העמותה לכלול סעיף בדבר ויתור על זכות תחלוף כלפי העירייה או מי מטעמה.

11.3. העמותה תמציא לעירייה, לפי דרישתה, העתק של אישורי הביטוח בגין פוליסות ביטוח שנערכו כאמור בסעיף 11.1 לעיל. כמו כן, במועד תחילת החכירה, בכפוף להתקיימות התנאי המתלה, תמציא העמותה לעירייה אישור חברת ביטוח על תשלום הפרמיה המגיעה בגין הביטוחים הנ"ל.

11.4. מובהר כי העמותה רשאית לערוך ביטוחים נוספים, כגון ביטוח תכולה, ומובהר כי המוטב לפי ביטוחים נוספים אלה תהיה העמותה בלבד.

11.5. העמותה תציג לעירייה עותק מהביטוחים בכל שנה, אי ביטוח המבנה מהווה הפרה יסודית שתקנה לעירייה זכות לסלק את ידה של העמותה מן המבנה והמקרקעין.

12. אי תחולת הגנת הדייר

12.1. זכויות העמותה לגבי המקרקעין ו/או המבנה מכוח חוזה זה, אינו מוגנות עפ"י חוק הגנת הדייר (נוסח מושלב), תשל"ב- 1972 ועל פי כל חוק או תקנה המקנים הגנה לדייר.

13. סעדים והפרות

13.1. על חוזה זה יחולו הוראות חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), התשל"א – 1971.

13.2. העירייה תהיה רשאית, אך לא חייבת, לבטל את חוזה החכירה, בכל אחד מהמקרים הבאים:

13.2.1. אם העמותה תחדל מלהתקיים מכל סיבה שהיא.

13.2.2. אם יוגש נגד העמותה צו כינוס נכסים ו/או צו פירוק זמני או קבוע בהתאמה אשר לא בוטל בתוך 120 ימים ממועד הינתנו.

13.2.3. אם העמותה תשתמש במקרקעין שלא למטרת החכירה כאמור בחוזה זה, ללא קבלת אישור העירייה בכתב ומראש ולא הפסיקה את השימוש תוך קבלת הודעה בכתב של 14 יום מראש.

- 13.2.4. אם העמותה תבצע תוספת למקרקעין בניגוד להוראות סעיף 6 לחוזה.
- 13.2.5. אם העמותה לא תשלם תשלומים שחלים עליה כאמור בסעיף 7 לחוזה זה.
- 13.2.6. אם יתברר כי העמותה נמנעת באופן קבוע מלקיים את ההתחייבויות המהותיות החלות עליה כמפעילת המבנה כמתחייב מהוראות סעיף 8 לחוזה.
- 13.2.7. אם העמותה תעביר זכויות במקרקעין בניגוד להוראות סעיף 8.11 לחוזה זה.
- 13.2.8. אם העמותה תפר את ההוראות החלות עליה כלפי העיריה, בנושא אחריות וביטוח, כאמור בסעיפים 10 ו-11 לחוזה.
- 13.3. הזכות לביטול חוזה החכירה כאמור לעיל, מותנית בכך שהעירייה תאפשר לעמותה פרק זמן סביר לתיקון ההפרה הנטענת ולא פחות מ- 30 ימים וכן תאפשר לעמותה להשמיע טענותיה בפני הגורם המוסמך, קודם לביטול החכירה ולאחר שנשקלו סעדים מידתיים התואמים את ההפרה הנטענת.
- 13.4. ביטלה העירייה את החוזה כדין בהתאם להוראות חוזה זה, לפני סיום תקופת החכירה, מתחייבת העמותה להחזיר לידי העירייה את המקרקעין לאלתר. במקרה כאמור, תהיה העמותה זכאית לפרק ולקחת את השקעותיה במקרקעין, כגון ארון קודש, כסאות וכיו"ב רכיבים שהותקנו על ידה.
- 13.5. מוסכם בין הצדדים כי במקרה של ביטול החוזה כדין, תהיה לעירייה הזכות לנהוג במקרקעין ובכל הבנוי עליה כמנהג בעלים לפי ראות עיניה. בכלל זה העירייה תהיה רשאית, בין היתר, להחכיר את המקרקעין לאחר או לאחרים או לחתום לגביהם עם אחר או אחרים על חוזה פיתוח או חוזה לכל מטרה שתמצא העירייה לנכון.
- 13.6. מוסכם בין הצדדים כי איחורים ופיגורים שיגרמו מחמת כוח עליון, לא יחשבו כפיגור ומועד ביצוע תיקון ההפרה יידחה למשך התקופה שבה התקיים העיכוב שנגרם מחמת כוח עליון. לעניין סעיף זה, כח עליון ייחשב אסון טבע המשפיע על המקרקעין, מלחמה או תקופת ירי טילים בכיוון המקרקעין, שביתות ועיצומים שיש בהן כדי למנוע את האפשרות לבצע פעולות רלוונטיות.
- 13.7. בוטל החוזה כדין, כאמור לעיל, יחולו ההוראות הבאות:
- 13.7.1. העמותה תפנה את המקרקעין ותמסור את החזקה בהם לידי העירייה, כאמור בסעיף 4 לעיל, כשהם פנויים מכל אדם וחפץ ומכל שעבוד או זכות צד שלישי תוך 90 יום מתאריך קבלת הדרישה לכך מהעירייה.
- 13.8. במקרה של איחור בפינוי המבנה על ידי העמותה, תהיה זכאית העיריה לפיצוי מוסכם מהעמותה, בסך השווה לפי 1.5 מגובה דמי שימוש ראויים חודשיים עבור המבנה בגין כל חודש איחור או חלק יחסי ממנו, הכל לפי מספר ימי האיחור בפועל.

באו הצדדים על החתום,

העמותה

עיריית בת-ים

חוזה זה טעון אישור מועצת העירייה ואישור שר הפנים או מכוחו, ככל וידרש

26.1.2026

לכבוד

חברי מועצת העיר

הנדון: אישור הקצאה וחזרה חכירה – עמותת נעמת רחוב הנרייטה סולד 1 בת – ים

הריני להתכבד ולפנות אליכם בנושא שבכותרת

29. העירייה מבקשת להקצות לנעמת מבנה ברחוב הנרייטה סולד 1 גוש 7156 חלקה 75 לצורך הפעלת מעון יום.
 30. העירייה ביצעה את כל ההליכים הנוגעים להקצאה בקשר עם הנכס הכל בהתאם לחוזר מנכ"ל משרד הפנים 5/2001 על תיקוניו(1/2019,4/2017,7/2005,7/2004,6/2002), בהתאם לנוהל הקצאות עירוני (להלן: "נוהל ההקצאות").
 31. הוגשה בקשה מסודרת להקצאת המבנה על ידי העמותה בלווית כלל המסמכים, בוצע פרסום ראשון שנדון ואושר בועדת ההקצאות, בוצע פרסום שני שנדון ואושר בועדת ההקצאות.
 32. מבוקש להתקשר עם העמותה לתקופה של עד 5 שנים בהם המבנה יוחקר לעמותה.
 33. תנאי לאישור ההקצאה הוא אישור מועצת העיר ברוב חבריה, חתימה על חוזה חכירה וכן אישור משרד הפנים בהתאם להוראות סעיף 188 לפקודת העיריות ונוהל ההקצאות. נוסח חוזה החכירה מצב לחוות דעת זו.
 34. יוער כי לא נמצא ניגוד עניינים בהתקשרות עם העמותה.
 35. הצעת החלטה: העירייה מאשרת לנעמת"ת הקצאה לנעמת מבנה ברחוב הנרייטה סולד 1 גוש 7156 חלקה 75 לצורך הפעלת מעון יום. לתקופה של עד 5 שנים.
- ההקצאה מאושרת בכפוף לחתימה על חוזה הקצאה ואישור משרד הפנים בהתאם לנוהל הקצאות וסעיף 188 לפקודת העיריות.

בכבוד רב ובברכה,

חנה כהן מוצן

יועצת משפטית לעיריית בת-ים

חוזה חכירה

שנערך ונחתם בבת-ים ביום..... חודש..... שנה 2026

בין: עיריית בת-ים
מר' נורדאו 17 בת ים
(להלן- "העירייה")
מצד אחד;

לבין: נעמ"ת – תנועת הנשים של ישראל
מס' עומתה 580044261
מר' הנרייטה סולד 1 בת ים
(להלן- "העמותה")
באמצעות חברי ועד העמותה ומורשי חתימה מטעמה ה"ה:
אהובה קורן
אלה גאוברג
אנה פרידמן - וינברג
מצד שני;

הואיל: והעירייה הנה בעלת הזכויות בחלק מן הקרקע הידועה כגוש: 7156 חלקה: 78 בבת ים (להלן-
"המקרקעין") ומיועדים לשימוש ציבורי;

והואיל: והעירייה מבקשת להקצות לעמותה מבנה הבנוי על המקרקעין לצורך מעון יום לילדים

והואיל: וועדת ההקצאות של העירייה ומועצת העירייה אישרו את ההקצאה;

העתק החלטות ועדת ההקצאות ופרוטוקול מועצת העיר מצב מסומן 1-3

והואיל: והעמותה הינה בעלת אישור ניהול תקין לשנת 2026 .

העתק אישור ניהול תקין מצב מסומן 2.

והואיל: והצדדים מעוניינים להסדיר את תנאי החכירה במקרקעין ולקבוע את תנאי ההתקשרות
ביניהם;

אי לכך הוסכם והוצהר והותנה בין הצדדים כדלקמן:

1. מבוא ופרשנות

- 1.1. המבוא לחוזה זה מהווה חלק אחד ובלתי נפרד הימנו, ויפורש עימו יחדיו.
- 1.2. כותרות סעיפי חוזה זה מטרתן לצרכי נוחות בלבד ואין ליתן להן כל משמעות בנוגע לפרשנותו של חוזה זה או לראותן כהוראה מהוראותיו.

2. החכירה ומטרתה

2.1. העירייה מתחייבת בזה להחכיר לעמותה והעמותה מתחייבת לחכור מן העירייה את ההמבנה הבנוי על המקרקעין הכל בהתאם לתנאי חוזה זה והוראותיו.

2.2. מטרת החכירה היא לשם פעילות גן ילדים (להלן- "מטרת החכירה").

3. תקופת החכירה

3.1. תקופת החכירה הנה למשך 3 שנים ו – שתחילתה ביום 1.1.2026 וסיומה ביום 30.11.2029 לעירייה קיימת אופציה להאריך את תקופת החכירה ל- שנה נוספת ועוד שנה נוספת סה"כ התקופה, 4 שנים ו – 11 חודשים. (להלן- "תקופת החכירה").

4. סיום החכירה

4.1. עם תום תקופת החכירה (או ביטול חוזה החכירה כדין כאמור בחוזה זה או לחילופין במקרה בו העמותה תחדול באופן קבוע מלקיים את מטרת החכירה יוחזרו המקרקעין והמבנה הבנוי עליהם לידי העירייה. להסרת ספקות, העמותה תהיה רשאית לקחת את הציוד, המיטלטלין ומחבורים שהוספו על ידה והם אינם חלק מהמבנה.

4.2. במקרה של סיום החכירה כאמור לעיל, תשתמש העירייה במקרקעין ובמבנה למטרותיה ובהתאם לשיקול דעתה הבלעדי.

5. דמי החכירה

5.1. דמי החכירה יהיו בשיעור של שקל חדש לכל תקופת החכירה.

6. בנייה, תוספות ושינויים

6.1. כל בקשה של העמותה להוסיף תוספת למבנה, ו/או לבצע שינויים במקרקעין ו/או ליזום שינויים תכנוניים בתוכניות החלות על המקרקעין (להלן יחד- "התוספת למקרקעין"), כפופה לתנאים הבאים:

6.1.1. התוספת המבוקשת למקרקעין תואמת את הוראות הדין ומיועדת לשמש למטרה הציבורית כאמור בסעיף 2 לעיל;

6.1.2. העמותה תקבל את אישור וועדת ההקצאות של העירייה, להקצאת התוספת למקרקעין לשימוש העמותה את אישור מועצת העיר וכן את אישור משרד הפנים;

6.1.3. העמותה תגיש את תוכנית התוספת המבוקשת במקרקעין (להלן- "תוכנית התוספת") לאישור העירייה, אשר תהיה רשאית, לפי שיקול דעתה, ומטעמים ענייניים וסבירים, לאשר את תוכנית התוספת או לא ליתן אישור זה ו/או להתלות מתן אישור לתוכנית התוספת בתנאים הנראים לה ו/או לדרוש שינויה של תוכנית התוספת, כולה מקצתה,

ועל העמותה לקיים את התנאים ולבצע את השינויים הנדרשים ממנה ע"י העירייה כתנאי מוקדם למתן האישור ע"י העירייה. העמותה לא תגיש בקשה לאישור של ועדות התכנון הרלוונטיות, אלא אם כן קיבלה תחילה את אישור העירייה כאמור לעיל. כמו כן, מובהר למען הסר ספק כי כל שינוי כאמור יהיה טעון בנוסף גם אישור של משרד הפנים.

6.1.4. רק לאחר קבלת אישור העיריה ואישור משרד הפנים, כאמור לעיל, תוגש התוכנית לאישורה של הועדה המקומית לתכנון ובניה וכן כל רשות מוסמכת אחרת שהיתר ממנה דרוש לצורך התוספת למקרקעין.

7. תשלומי מסים ואגרות

7.1. העמותה מתחייבת לשלם את כל התשלומים, ההיטלים, המסים, האגרות, המלוות ותשלומי חובה והארנונה וכל תשלום מס מכל סוג שהוא החל או שיחול על המקרקעין לרבות המבנה בקשר אליו ובכלל זה מסי ממשלה והיטלי העירייה בין אם אלה מוטלים על המחזיק, חוכר, הבעלים או אחרת ובמיוחד תשלומי חשמל, מים ארנונה וכל תשלום אחר החל על חוכר.

7.2. אם העמותה לא תשלם את התשלומים החלים עליה כאמור בסעיף 7.1 לעיל, חרף מתן הודעה בכתב מטעם העיריה של 30 ימים מראש, תהא העירייה רשאית, אך לא חייבת, לשלם את התשלומים כאמור לעיל, על חשבון העמותה והעמותה תשיב את הסכומים ששולמו על ידי העיריה, כנגד הצגת אסמכתא בכתב לביצוע התשלומים כאמור.

7.3. כל סכום המגיע לעירייה מאת העמותה לפי חוזה זה יהיה צמוד לריבית על פי חוק פסיקת ריבית והצמדה וכן צמוד למדד המחירים לצרכן מתאריך הפירעון ועד לסילוקו המלא וזה מבלי לפגוע בזכויות האחרות של העירייה בקשר להפרת החוזה ע"י אי תשלום.

7.4. מקרה של פיגור תשלום כל שהוא שהעמותה חייבת בו לפי חוזה זה, יהא כל סכום שייגבה העמותה ע"י הפיגור האמור נזקף לפי הסדר הבא: הוצאות גביה, ריבית והצמדה והיתרה על חשבון הקרן.

7.5. אי תשלום התשלומים המפורטים בסעיף, 7.1 לעיל מהווה הפרה יסודית של חוזה זה ומקנה לעירייה זכות לסלק את ידה של העמותה מן המקרקעין והמבנה לאחר משלוח התראה בכתב.

8. השימוש במקרקעין

8.1. העמותה מתחייבת להשתמש במקרקעין ובמבנה אך ורק למטרות החכירה המפורטות בסעיף 2 לעיל. כל שימוש במקרקעין למטרה אחרת מהווה הפרה יסודית אשר מקנה לעירייה זכות לסלק לאלתר את ידה של העמותה מן המקרקעין והמבנה.

8.2. העמותה מתחייבת לנהל ולתחזק על חשבונה את המקרקעין ואת כל הבנוי עליהם.

8.3. העמותה מתחייבת לבצע את כל העבודות ולמלא אחר כל הפקודות, ההוראות והדרישות המוצאות עפ"י דין ע"י הממשלה, הרשויות המקומיות, ועדות מקומיות ומחוזיות לבנין ערים

או כל רשות מוסמכת אחרת, בקשר עם החזקת המקרקעין, השימוש בהם, תיקונם וכל הכרוך בהם, לרבות אלה החלות על העירייה כבעלת המקרקעין והעמותה מקבלת על עצמה בלבד את האחריות המלאה עבור כל התוצאות של אי מילוי כל דין, הוראה או דרישה כאמור.

8.4. העמותה מתחייבת להפעיל את המבנה באופן סביר לצורך קיום המטרה הציבורית כאמור בסעיף 2 לעיל, ובכלל זה תקפיד על ניקיון המקרקעין והמבנה ואחזקתם באופן תקין.

8.5. נזק ו/או קלקול שייגרמו למבנה בית הכנסת, יתוקנו על חשבון העמותה בתוך זמן סביר ממועד היווצרותם, לרבות נזק או קלקול הנובע מבלאי סביר.

8.6. עמותה לא תקיים במקרקעין או במבנה פעילות הנושאת אופי פוליטי או שמטרתה פוליטית, כמתחייב מהוראות חוק הבחירות (דרכי תעמולה) תשי"ט-1959.

8.7. העירייה תהיה רשאית, באמצעות פקידה, מורשיה וכל אדם שמורשה לכך מטעמה, להיכנס למקרקעין ולמבנה, בתיאום מראש עם העמותה, כדי לוודא את קיומן של הוראות חוזה זה ע"י העמותה.

8.8. העירייה תהיה רשאית להניח במקרקעין ו/או להעביר דרך המקרקעין, בתוכו או מעליו, בין בעצמה ובין ע"י פקידה, פועליה ומורשיה ובין ע"י אחרים, באמצעות מוסד או חברה אחרת כלשהן, או להרשות לגוף או לרשות אחרת להניח ולהעביר דרך המקרקעין, צינורות מים, צינורות ביוב ו/או תיעול ו/או ניקוז, צינורות גז, וכן לקבוע עמודים לחשמל או טלפון ולהעביר חוטי חשמל או תקשורות אחרת וכן לבצע כל פעולת פיתוח אחרת, הכל לפי התוכניות מאושרות ע"י רשויות מוסמכות. האמור לעיל כפוף לכך שהעבודות הנ"ל יתואמו מראש עם העמותה (למעט במקרים קיצוניים ודחופים שאינם מאפשרים תאום כאמור), ולא יהיה בעבודות האמורות כדי לפגוע בשימוש הסביר בבית הכנסת והעבודות הנ"ל לא תבוצענה בשבת ו/או תפגע בקדושת בית הכנסת. בכפוף לאמור לעיל, העמותה מתחייבת לאפשר לעירייה להשתמש בזכות זו ולא להפריע את הכניסה למקרקעין ע"י האנשים הנ"ל למטרת הוצאתן לפועל של כל העבודות האמורות כדרוש ולשם החזקה תקינה ביצוע התיקונים בקווים שיונחו במקרקעין או בכ"א מהמבנים כפי שיהא הצורך מידי פעם בפעם.

8.9. למען הסר ספק, העמותה מתחייבת להמשיך לפעול שלא למטרת רווח, לקיים במקרקעין את מטרת החכירה ולא לקיים במקרקעין או במבנה שום פעילות הנושאת אופי מסחרי.

8.10. העמותה מתחייבת לשלוח לעירייה, לפי דרישתה, דו"חות שנתיים מבוקרים.

8.11. העמותה תהיה רשאית להתקין שלט על הקיר החיצוני של המבנה, הכולל את שמו של המבנה האמור לעיל כפוף לכל דין, לרבות השגת כל האישורים הדרושים לצורך התקנת שילוט ותשלום ההוצאות בגינם לרבות אגרת שילוט.

9. איסור העברת זכויות

- 9.1. חוזה זה הינו עם העמותה בלבד וזכות החכירה המוקנית בו הנה לעמותה בלבד ואסור לעמותה להחכיר החכרת משנה את המקרקעין וכן אסור לעמותה להשכיר או למסור את השימוש בו לאחר.
- 9.2. העברת זכויות העמותה על פי חוזה זה, מהווה הפרה יסודית שתקנה לעירייה זכות לסלק לאלתר את ידה של העמותה מן המבנה והמקרקעין.
- 9.3. הפרה של תנאי זה הינו הפרה יסודית של החוזה אשר תקנה לעירייה את מלוא הסעדים העומדים לרשותה במקרה של הפרת חוזה.
- 9.4. כמו כן, אם תחדל העמותה מלהתקיים מכל סיבה שהיא ו/או יוגש נגדה צו פירוק זמני, אשר לא בוטל תוך 120 יום או קבוע או צו כונס נכסים זמני אשר לא בוטל תוך 120 יום או קבוע ו/או העמותה תפעיל במבנה פעילות אשר לא נקבעה בחוזה זה ולא הפסיקה את הפעילות חרף מתן הודעה בכתב 14 יום מראש התקיים אחד מהמקרים המנויים לעיל תחשב העמותה כמפרה הפרה יסודית של החוזה אשר תקנה לעירייה רשות לבטל את החוזה.

10. אחריות לנזקים

- 10.1. במערכת היחסים בין העירייה לבין העמותה, העמותה לבדה אחראית על פי דין, במשך כל תקופת החכירה לפי חוזה זה, לכל נזק שייגרם כתוצאה מאופן החזקת המקרקעין והשימוש בהם או בקשר לכל עבודה שתעשה בתוכם, על ידי העמותה או מי מטעמה, לרבות עובדיה והמתנדבים הפועלים מטעמה. "נזק" לעניין זה- לרבות נזק למקרקעין, לגוף או לרכוש, אשר ייגרם לעמותה ו/או למי שפועל מטעמה ו/או לצד שלישי כל שהוא, כולל המבקרים במבנה העירייה ו/או מי מטעמה, לרבות עובדיה ומורשיה.
- 10.2. אם יבוצעו על ידי העמותה עבודות בקשר למקרקעין, בכל תקופת החכירה לפי חוזה זה, תחול האחריות לעבודות אלה על העמותה, לרבות אחריות לכל עבירת בניה שתבוצע בקשר לעבודות כאמור, ולא תחול כל אחריות על העירייה בקשר לעבודות האמורות.
- 10.3. העמותה מתחייבת לשפות את העירייה, בגין כל סכום שהעירייה תחויב בו במסגרת פסק דין שביצעו לא עוכב כדין, במסגרת תביעה שתוגש נגד העירייה בקשר עם עניין שהעמותה אחראית לו כאמור לעיל ולא יאוחר מ- 14 ימים מהמועד האמור. חובת השיפוי מותנית בכך שהעירייה תודיע לעמותה מיד עם קבלת תביעה ו/או דרישה כאמור ותאפשר לעמותה להתגונן מפני התביעה או הדרישה כאמור ובכלל זה תמציא העירייה לעמותה את מסמכים הרלוונטים המצויים ברשותה. העירייה לא תתפשר בתביעה כאמור ללא אישור העמותה מראש ובכתב.

11. ביטוחים

- 11.1. העמותה מתחייבת לערוך ביטוחים, במשך כל תקופת החכירה, הכוללים את הביטוחים הבאים:

11.1.1. ביטוח מבנה: הביטוח יערך בהתאם לערכו הריאלי של הבנוי על המקרקעין ויכלול כיסוי גם נזקי אש, שטפונות ומים.

11.1.2. ביטוח צד ג': בהיקף שלא יפחת מ- 1,000,000 ₪ למקרה ו- 4,000,000 ₪ לתקופת הביטוח.

11.1.3. ביטוח אחריות מעבידים (ככל שהעמותה תעסיק עובדים): בהיקף שלא יפחת מ- 4,000,000 ₪ לניזוק ולא פחות מ- 10,000,000 ₪ למספר ניזוקים באירוע אחד

11.2. במסגרת הביטוחים האמורים, מתחייבת העמותה לכלול את העירייה כמבוטחת נוספת לפי הוראת פוליסות הביטוח וכן מתחייבת העמותה לכלול סעיף בדבר ויתור על זכות תחלוף כלפי העירייה או מי מטעמה.

11.3. העמותה תמציא לעירייה, לפי דרישתה, העתק של אישורי הביטוח בגין פוליסות ביטוח שנערכו כאמור בסעיף 11.1 לעיל. כמו כן, במועד תחילת החכירה, בכפוף להתקיימות התנאי המתלה, תמציא העמותה לעירייה אישור חברת ביטוח על תשלום הפרמיה המגיעה בגין הביטוחים הנ"ל.

11.4. מובהר כי העמותה רשאית לערוך ביטוחים נוספים, כגון ביטוח תכולה, ומובהר כי המוטב לפי ביטוחים נוספים אלה תהיה העמותה בלבד.

11.5. העמותה תציג לעירייה עותק מהביטוחים בכל שנה, אי ביטוח המבנה מהווה הפרה יסודית שתקנה לעירייה זכות לסלק את ידה של העמותה מן המבנה והמקרקעין.

12. אי תחולת הגנת הדייר

12.1. זכויות העמותה לגבי המקרקעין ו/או המבנה מכוח חוזה זה, אינו מוגנות עפ"י חוק הגנת הדייר (נוסח מושלב), תשל"ב- 1972 ועל פי כל חוק או תקנה המקנים הגנה לדייר.

13. סעדים והפרות

13.1. על חוזה זה יחולו הוראות חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), התשל"א – 1971.

13.2. העירייה תהיה רשאית, אך לא חייבת, לבטל את חוזה החכירה, בכל אחד מהמקרים הבאים:

13.2.1. אם העמותה תחדל מלהתקיים מכל סיבה שהיא.

13.2.2. אם יוגש נגד העמותה צו כינוס נכסים ו/או צו פירוק זמני או קבוע בהתאמה אשר לא בוטל בתוך 120 ימים ממועד הינתנו.

13.2.3. אם העמותה תשתמש במקרקעין שלא למטרת החכירה כאמור בחוזה זה, ללא קבלת אישור העירייה בכתב ומראש ולא הפסיקה את השימוש תוך קבלת הודעה בכתב של 14 יום מראש.

- 13.2.4. אם העמותה תבצע תוספת למקרקעין בניגוד להוראות סעיף 6 לחוזה.
- 13.2.5. אם העמותה לא תשלם תשלומים שחלים עליה כאמור בסעיף 7 לחוזה זה.
- 13.2.6. אם יתברר כי העמותה נמנעת באופן קבוע מלקיים את ההתחייבויות המהותיות החלות עליה כמפעילת המבנה כמתחייב מהוראות סעיף 8 לחוזה.
- 13.2.7. אם העמותה תעביר זכויות במקרקעין בניגוד להוראות סעיף 8.11 לחוזה זה.
- 13.2.8. אם העמותה תפר את ההוראות החלות עליה כלפי העיריה, בנושא אחריות וביטוח, כאמור בסעיפים 10 ו-11 לחוזה.
- 13.3. הזכות לביטול חוזה החכירה כאמור לעיל, מותנית בכך שהעירייה תאפשר לעמותה פרק זמן סביר לתיקון ההפרה הנטענת ולא פחות מ- 30 ימים וכן תאפשר לעמותה להשמיע טענותיה בפני הגורם המוסמך, קודם לביטול החכירה ולאחר שנשקלו סעדים מידתיים התואמים את ההפרה הנטענת.
- 13.4. ביטלה העירייה את החוזה כדין בהתאם להוראות חוזה זה, לפני סיום תקופת החכירה, מתחייבת העמותה להחזיר לידי העירייה את המקרקעין לאלתר. במקרה כאמור, תהיה העמותה זכאית לפרק ולקחת את השקעותיה במקרקעין, כגון ארון קודש, כסאות וכיו"ב רכיבים שהותקנו על ידה.
- 13.5. מוסכם בין הצדדים כי במקרה של ביטול החוזה כדין, תהיה לעירייה הזכות לנהוג במקרקעין ובכל הבנוי עליה כמנהג בעלים לפי ראות עיניה. בכלל זה העירייה תהיה רשאית, בין היתר, להחכיר את המקרקעין לאחר או לאחרים או לחתום לגביהם עם אחר או אחרים על חוזה פיתוח או חוזה לכל מטרה שתמצא העירייה לנכון.
- 13.6. מוסכם בין הצדדים כי איחורים ופיגורים שיגרמו מחמת כוח עליון, לא יחשבו כפיגור ומועד ביצוע תיקון ההפרה יידחה למשך התקופה שבה התקיים העיכוב שנגרם מחמת כוח עליון. לעניין סעיף זה, כח עליון ייחשב אסון טבע המשפיע על המקרקעין, מלחמה או תקופת ירי טילים בכיוון המקרקעין, שביתות ועיצומים שיש בהן כדי למנוע את האפשרות לבצע פעולות רלוונטיות.
- 13.7. בוטל החוזה כדין, כאמור לעיל, יחולו ההוראות הבאות:
- 13.7.1. העמותה תפנה את המקרקעין ותמסור את החזקה בהם לידי העירייה, כאמור בסעיף 4 לעיל, כשהם פנויים מכל אדם וחפץ ומכל שעבוד או זכות צד שלישי תוך 90 יום מתאריך קבלת הדרישה לכך מהעירייה.
- 13.8. במקרה של איחור בפינוי המבנה על ידי העמותה, תהיה זכאית העיריה לפיצוי מוסכם מהעמותה, בסך השווה לפי 1.5 מגובה דמי שימוש ראויים חודשיים עבור המבנה בגין כל חודש איחור או חלק יחסי ממנו, הכל לפי מספר ימי האיחור בפועל.

14. פינוי

- 14.1. בתום תקופת החכירה או עם ביטולה מתחייב, העמותה לפנות את הנכס ולהחזירו פנוי מכל אדם וחפץ.
- 14.2. איחור בפינוי הנכס וכן אי מסירת הנכס במצב תקין יחייבו את העמותה בתשלום פיצוי מוסכם מראש **לעירייה** ששיעורו בשקלים שווה בש"ח ל- 500 ₪ לכל יום של איחור.

15. שונות

- 15.1. שום ויתור, הנחה, הימנעות מפעולה במודע או ארכה מצד מי מהצדדים לא יחשב כויתור על זכויות, אלא אם הויתור על זכויות נעשה במפורש ובכתב.
- 15.2. כל שינוי בתנאי חוזה זה, יהיה תקף רק אם נערך בכתב ונחתם על ידי שני הצדדים ויאושר על ידי משרד הפנים ככל שידרש.
- 15.3. מוסכם בין הצדדים כי הוראות חוזה זה כפופות להוראות הסדר הפינוי.
- 15.4. בכל מקום בו חוזה זה נוקב בימים, הכוונה אך ורק לימי חול ומובהר כי ימי שבת וחגי ישראל שהם ימי שבתון, לא יבואו במניין הימים.

16. כתובות והודעות

- 16.1. כתובות הצדדים לעניין חוזה זה, הן כדלקמן:
- 16.1.1. **העירייה**: עיריית בת-ים רחוב נורדאו 17, בת-ים
- 16.1.2. **העמותה**: בכתובת המקרקעין.
- 16.2. הודעות לפי חוזה זה תמסרנה בכתב.
- 16.3. הודעה שתמסר במסירה אישית, תחשב כהודעה שנמסרה תוך יממה אחת לאחר מסירתה בפועל.
- 16.4. הודעה שתשלח בדואר רשום, תחשב כהודעה שנמסרה במועד בו יאשר דואר ישראל כי דבר הדואר נאסף על ידי הנמען.

17. תנאי מתלה

- 17.1. חוזה זה טעון אישור מועצת העירייה ברוב חבריה ואישור שר הפנים או מי שסמכות שר הפנים הואצלה לו.
- 17.2. מובהר כי האישור דלעיל מהווה תנאי למסירת החזקה במבנה לידי העמותה.

באו הצדדים על החתום,

העמותה

עיריית בת-ים

חוזה זה טעון אישור מועצת העירייה ואישור שר הפנים או מכוחו, ככל וידרש

26.1.2026

לכבוד

חברי מועצת העיר

הנדון: אישור הקצאה וחזרה חכירה – עמותת ויצו רחוב משה שרת 10 בת – ים

הריני להתכבד ולפנות אליכם בנושא שבכותרת

36. העירייה מבקשת להקצות לויצו מבנה ברחוב משה שרת 10 גוש 7155 חלקה 240 לצורך הפעלת מעון יום.
37. העירייה ביצעה את כל ההליכים הנוגעים להקצאה בקשר עם הנכס הכל בהתאם לחוזר מנכ"ל משרד הפנים 5/2001 על תיקוניו(1/2019,4/2017,7/2005,7/2004,6/2002), בהתאם לנוהל הקצאות עירוני (להלן: "נוהל ההקצאות").
38. הוגשה בקשה מסודרת להקצאת המבנה על ידי העמותה בלוויית כלל המסמכים, בוצע פרסום ראשון שנדון ואושר בועדת ההקצאות, בוצע פרסום שני שנדון ואושר בועדת ההקצאות.
39. מבוקש להתקשר עם העמותה לתקופה של 5 שנים בהם המבנה יוחקר לעמותה.
40. תנאי לאישור ההקצאה הוא אישור מועצת העיר ברוב חבריה, חתימה על חוזה חכירה וכן אישור משרד הפנים בהתאם להוראות סעיף 188 לפקודת העיריות ונוהל ההקצאות. נוסח חוזה החכירה מצב לחוות דעת זו.
41. יוער כי לא נמצא ניגוד עניינים בהתקשרות עם העמותה.
42. הצעת החלטה: העירייה מאשרת לויצו מבנה ברחוב משה שרת 10 גוש 7155 חלקה 240 לצורך הפעלת מעון יום. לתקופה של 5 שנים. ההקצאה מאושרת בכפוף לחתימה על חוזה הקצאה ואישור משרד הפנים בהתאם לנוהל הקצאות וסעיף 188 לפקודת העיריות.

בכבוד רב ובברכה,

חנה כהן מוצן

יועצת משפטית לעיריית בת-ים

חוזה חכירה

שנערך ונחתם בבת-ים ביום..... חודש..... שנה 2026

בין :	עיריית בת-ים
	מרח' נורדאו 17 בת ים
	(להלן- "העירייה")
מצד אחד ;	
לבין :	ויצו – הסתדרות העלומית לנשים ציוניות
	מס' עומתה 580057321
	מרח' משה שרת 10 בת ים
	(להלן- "העמותה")
	באמצעות חברי ועד העמותה ומורשי חתימה מטעמה ה"ה :
	אהובה קורן
	אלה גאוברג
	אנה פרידמן - וינברג
מצד שני ;	
הואיל :	והעירייה הנה בעלת הזכויות בחלק מן הקרקע הידועה כגוש : 7155 חלקה : 240 בבת ים (להלן- "המקרקעין") ומיועדים לשימוש ציבורי ;
והואיל :	והעירייה מבקשת להקצות לעמותה מבנה הבנוי על המקרקעין לצורך מעון יום לילדים
והואיל :	וועדת ההקצאות של העירייה ומועצת העירייה אישרו את ההקצאה ;
	העתק החלטות ועדת ההקצאות ופרוטוקול מועצת העיר מצב מסומן 1-3
והואיל :	והעמותה הינה בעלת אישור ניהול תקין לשנת 2026 .
	העתק אישור ניהול תקין מצב מסומן 2.
והואיל	והצדדים מעוניינים להסדיר את תנאי החכירה במקרקעין ולקבוע את תנאי ההתקשרות ביניהם ;

אי לכך הוסכם והוצהר והותנה בין הצדדים כדלקמן:

1. מבוא ופרשנות

- 1.1. המבוא לחוזה זה מהווה חלק אחד ובלתי נפרד הימנו, ויפורש עימו יחדיו.
- 1.2. כותרות סעיפי חוזה זה מטרתן לצרכי נוחות בלבד ואין ליתן להן כל משמעות בנוגע לפרשנותו של חוזה זה או לראותן כהוראה מהוראותיו.

2. החכירה ומטרתה

2.1. העירייה מתחייבת בזה להחכיר לעמותה והעמותה מתחייבת לחכור מן העירייה את ההמבנה הבנוי על המקרקעין הכל בהתאם לתנאי חוזה זה והוראותיו.

2.2. מטרת החכירה היא לשם פעילות מעון יום לילדים (להלן- "מטרת החכירה").

3. תקופת החכירה

תקופת החכירה הנה למשך 4 שנים ו – 11 חודשים שתחילתה ביום 1.1.2026 וסיומה ביום 30.11.2030 (להלן- "תקופת החכירה").

4. סיום החכירה

4.1. עם תום תקופת החכירה (או ביטול חוזה החכירה כדין כאמור בחוזה זה או לחילופין במקרה בו העמותה תחדול באופן קבוע מלקיים את מטרת החכירה יוחזרו המקרקעין והמבנה הבנוי עליהם לידי העירייה. להסרת ספקות, העמותה תהיה רשאית לקחת את הציוד, המיטלטלין ומחוברים שהוספו על ידה והם אינם חלק מהמבנה.

4.2. במקרה של סיום החכירה כאמור לעיל, תשתמש העירייה במקרקעין ובמבנה למטרותיה ובהתאם לשיקול דעתה הבלעדי.

5. דמי החכירה

5.1. דמי החכירה יהיו בשיעור של שקל חדש לכל תקופת החכירה.

6. בנייה, תוספות ושינויים

6.1. כל בקשה של העמותה להוסיף תוספת למבנה, ו/או לבצע שינויים במקרקעין ו/או ליזום שינויים תכנוניים בתוכניות החלות על המקרקעין (להלן יחד- "התוספת למקרקעין"), כפופה לתנאים הבאים:

6.1.1. התוספת המבוקשת למקרקעין תואמת את הוראות הדין ומיועדת לשמש למטרה הציבורית כאמור בסעיף 2 לעיל;

6.1.2. העמותה תקבל את אישור וועדת ההקצאות של העירייה, להקצאת התוספת למקרקעין לשימוש העמותה את אישור מועצת העיר וכן את אישור משרד הפנים;

6.1.3. העמותה תגיש את תוכנית התוספת המבוקשת במקרקעין (להלן- "תוכנית התוספת") לאישור העירייה, אשר תהיה רשאית, לפי שיקול דעתה, ומטעמים ענייניים וסבירים, לאשר את תוכנית התוספת או לא ליתן אישור זה ו/או להתלות מתן אישור לתוכנית התוספת בתנאים הנראים לה ו/או לדרוש שינויה של תוכנית התוספת, כולה מקצתה, ועל העמותה לקיים את התנאים ולבצע את השינויים הנדרשים ממנה ע"י העירייה כתנאי מוקדם למתן האישור ע"י העירייה. העמותה לא תגיש בקשה לאישורן של

ועדות התכנון הרלוונטיות, אלא אם כן קיבלה תחילה את אישור העירייה כאמור לעיל.
כמו כן, מובהר למען הסר ספק כי כל שינוי כאמור יהיה טעון בנוסף גם אישור של
משרד הפנים.

6.1.4. רק לאחר קבלת אישור העירייה ואישור משרד הפנים, כאמור לעיל, תוגש התוכנית
לאישורה של הועדה המקומית לתכנון ובניה וכן כל רשות מוסמכת אחרת שהיתר
ממנה דרוש לצורך התוספת למקרקעין.

7. תשלומי מסים ואגרות

7.1. העמותה מתחייבת לשלם את כל התשלומים, ההיטלים, המסים, האגרות, המלוות ותשלומי
חובה והארנונה וכל תשלום מס מכל סוג שהוא החל או שיחול על המקרקעין לרבות המבנה
בקשר אליו ובכלל זה מסי ממשלה והיטלי העירייה בין אם אלה מוטלים על המחזיק, חוכר,
הבעלים או אחרת ובמיוחד תשלומי חשמל, מים ארנונה וכל תשלום אחר החל על חוכר.

7.2. אם העמותה לא תשלם את התשלומים החלים עליה כאמור בסעיף 7.1 לעיל, חרף מתן הודעה
בכתב מטעם העירייה של 30 ימים מראש, תהא העירייה רשאית, אך לא חייבת, לשלם את
התשלומים כאמור לעיל, על חשבון העמותה והעמותה תשיב את הסכומים ששולמו על ידי
העירייה, כנגד הצגת אסמכתא בכתב לביצוע התשלומים כאמור.

7.3. כל סכום המגיע לעירייה מאת העמותה לפי חוזה זה יהיה צמוד לריבית על פי חוק פסיקת
ריבית והצמדה וכן צמוד למדד המחירים לצרכן מתאריך הפירעון ועד לסילוקו המלא וזה מבלי
לפגוע בזכויות האחרות של העירייה בקשר להפרת החוזה ע"י אי תשלום.

7.4. מקרה של פיגור תשלום כל שהוא שהעמותה חייבת בו לפי חוזה זה, יהא כל סכום שייגבה
העמותה ע"י הפיגור האמור נזקף לפי הסדר הבא: הוצאות גביה, ריבית והצמדה והיתרה על
חשבון הקרן.

7.5. אי תשלום התשלומים המפורטים בסעיף, 7.1 לעיל מהווה הפרה יסודית של חוזה זה ומקנה
לעירייה זכות לסלק את ידה של העמותה מן המקרקעין והמבנה לאחר משלוח התראה בכתב.

8. השימוש במקרקעין

8.1. העמותה מתחייבת להשתמש במקרקעין ובמבנה אך ורק למטרות החכירה המפורטות בסעיף
2 לעיל. כל שימוש במקרקעין למטרה אחרת מהווה הפרה יסודית אשר מקנה לעירייה זכות
לסלק לאלתר את ידה של העמותה מן המקרקעין והמבנה.

8.2. העמותה מתחייבת לנהל ולתחזק על חשבונה את המקרקעין ואת כל הבנוי עליהם.

8.3. העמותה מתחייבת לבצע את כל העבודות ולמלא אחר כל הפקודות, ההוראות והדרישות
המוצאות עפ"י דין ע"י הממשלה, הרשויות המקומיות, ועדות מקומיות ומחוזיות לבנין ערים
או כל רשות מוסמכת אחרת, בקשר עם החזקת המקרקעין, השימוש בהם, תיקונם וכל הכרוך

בהם, לרבות אלה החלות על העירייה כבעלת המקרקעין והעמותה מקבלת על עצמה בלבד את האחריות המלאה עבור כל התוצאות של אי מילוי כל דין, הוראה או דרישה כאמור.

8.4. העמותה מתחייבת להפעיל את המבנה באופן סביר לצורך קיום המטרה הציבורית כאמור בסעיף 2 לעיל, ובכלל זה תקפיד על ניקיון המקרקעין והמבנה ואחזקתם באופן תקין.

8.5. נזק ו/או קלקול שייגרמו למבנה בית הכנסת, יתוקנו על חשבון העמותה בתוך זמן סביר ממועד היווצרותם, לרבות נזק או קלקול הנובע מבלאי סביר.

8.6. עמותה לא תקיים במקרקעין או במבנה פעילות הנושאת אופי פוליטי או שמטרתה פוליטית, כמתחייב מהוראות חוק הבחירות (דרכי תעמולה) תשי"ט-1959.

8.7. העירייה תהיה רשאית, באמצעות פקידה, מורשיה וכל אדם שמורשה לכך מטעמה, להיכנס למקרקעין ולמבנה, בתיאום מראש עם העמותה, כדי לוודא את קיומן של הוראות חוזה זה ע"י העמותה.

8.8. העירייה תהיה רשאית להניח במקרקעין ו/או להעביר דרך המקרקעין, בתוכו או מעליו, בין בעצמה ובין ע"י פקידה, פועליה ומורשיה ובין ע"י אחרים, באמצעות מוסד או חברה אחרת כלשהן, או להרשות לגוף או לרשות אחרת להניח ולהעביר דרך המקרקעין, צינורות מים, צינורות ביוב ו/או תיעול ו/או ניקוז, צינורות גז, וכן לקבוע עמודים לחשמל או טלפון ולהעביר חוטי חשמל או תקשורות אחרות וכן לבצע כל פעולת פיתוח אחרת, הכל לפי התוכניות מאושרות ע"י רשויות מוסמכות. האמור לעיל כפוף לכך שהעבודות הנ"ל יתואמו מראש עם העמותה (למעט במקרים קיצוניים ודחופים שאינם מאפשרים תאום כאמור), ולא יהיה בעבודות האמורות כדי לפגוע בשימוש הסביר בבית הכנסת והעבודות הנ"ל לא תבוצענה בשבת ו/או תפגע בקדושת בית הכנסת. בכפוף לאמור לעיל, העמותה מתחייבת לאפשר לעירייה להשתמש בזכות זו ולא להפריע את הכניסה למקרקעין ע"י האנשים הנ"ל למטרת הוצאתן לפועל של כל העבודות האמורות כדרוש ולשם החזקה תקינה ביצוע התיקונים בקווים שיונחו במקרקעין או בכ"א מהמבנים כפי שיהא הצורך מידי פעם בפעם.

8.9. למען הסר ספק, העמותה מתחייבת להמשיך לפעול שלא למטרת רווח, לקיים במקרקעין את מטרת החכירה ולא לקיים במקרקעין או במבנה שום פעילות הנושאת אופי מסחרי.

8.10. העמותה מתחייבת לשלוח לעירייה, לפי דרישתה, דו"חות שנתיים מבוקרים.

8.11. העמותה תהיה רשאית להתקין שלט על הקיר החיצוני של המבנה, הכולל את שמו של המבנה האמור לעיל כפוף לכל דין, לרבות השגת כל האישורים הדרושים לצורך התקנת שילוט ותשלום ההוצאות בגינם לרובת אגרת שילוט.

9. איסור העברת זכויות

9.1. חוזה זה הינו עם העמותה בלבד וזכות החכירה המוקנית בו הנה לעמותה בלבד ואסור לעמותה להחכיר החכרת משנה את המקרקעין וכן אסור לעמותה להשכיר או למסור את השימוש בו לאחר.

- 9.2. העברת זכויות העמותה על פי חוזה זה, מהווה הפרה יסודית שתקנה לעירייה זכות לסלק לאתגר את ידה של העמותה מן המבנה והמקרקעין.
- 9.3. הפרה של תנאי זה הינו הפרה יסודית של החוזה אשר תקנה לעירייה את מלוא הסעדים העומדים לרשותה במקרה של הפרת חוזה.
- 9.4. כמו כן, אם תחדל העמותה מלהתקיים מכל סיבה שהיא ו/או יוגש נגדה צו פירוק זמני, אשר לא בוטל תוך 120 יום או קבוע או צו כונס נכסים זמני אשר לא בוטל תוך 120 יום או קבוע ו/או העמותה תפעיל במבנה פעילות אשר לא נקבעה בחוזה זה ולא הפסיקה את הפעילות חרף מתן הודעה בכתב 14 יום מראש התקיים אחד מהמקרים המנויים לעיל תחשב העמותה כמפרה הפרה יסודית של החוזה אשר תקנה לעירייה רשות לבטל את החוזה.

10. אחריות לנזקים

- 10.1. במערכת היחסים בין העירייה לבין העמותה, העמותה לבדה אחראית על פי דין, במשך כל תקופת החכירה לפי חוזה זה, לכל נזק שייגרם כתוצאה מאופן החזקת המקרקעין והשימוש בהם או בקשר לכל עבודה שתעשה בתוכם, על ידי העמותה או מי מטעמה, לרבות עובדיה והמתנדבים הפועלים מטעמה. "נזק" לעניין זה- לרבות נזק למקרקעין, לגוף או לרכוש, אשר ייגרם לעמותה ו/או למי שפועל מטעמה ו/או לצד שלישי כל שהוא, כולל המבקרים במבנה העירייה ו/או מי מטעמה, לרבות עובדיה ומורשיה.
- 10.2. אם יבוצעו על ידי העמותה עבודות בקשר למקרקעין, בכל תקופת החכירה לפי חוזה זה, תחול האחריות לעבודות אלה על העמותה, לרבות אחריות לכל עבירת בניה שתבוצע בקשר לעבודות כאמור, ולא תחול כל אחריות על העירייה בקשר לעבודות האמורות.
- 10.3. העמותה מתחייבת לשפות את העירייה, בגין כל סכום שהעירייה תחויב בו במסגרת פסק דין שביצעו לא עוכב כדין, במסגרת תביעה שתוגש נגד העירייה בקשר עם עניין שהעמותה אחראית לו כאמור לעיל ולא יאוחר מ- 14 ימים מהמועד האמור. חובת השיפוי מותנית בכך שהעירייה תודיע לעמותה מיד עם קבלת תביעה ו/או דרישה כאמור ותאפשר לעמותה להתגונן מפני התביעה או הדרישה כאמור ובכלל זה תמציא העירייה לעמותה את מסמכים הרלוונטים המצויים ברשותה. העירייה לא תתפשר בתביעה כאמור ללא אישור העמותה מראש ובכתב.

11. ביטוחים

- 11.1. העמותה מתחייבת לערוך ביטוחים, במשך כל תקופת החכירה, הכוללים את הביטוחים הבאים:
- 11.1.1. ביטוח מבנה: הביטוח יערך בהתאם לערכו הריאלי של הבנוי על המקרקעין ויכלול כיסוי גם נזקי אש, שטפונות ומים.
- 11.1.2. ביטוח צד ג': בהיקף שלא יפחת מ- 1,000,000 ₪ למקרה ו- 4,000,000 ₪ לתקופת הביטוח.

11.1.3. ביטוח אחריות מעבידים (ככל שהעמותה תעסיק עובדים): בהיקף שלא יפחת מ-

4,000,000 ₪ לניזוק ולא פחות מ- 10,000,000 ₪ למספר ניזוקים באירוע אחד

11.2. במסגרת הביטוחים האמורים, מתחייבת העמותה לכלול את העירייה כמבוטחת נוספת לפי הוראת פוליסות הביטוח וכן מתחייבת העמותה לכלול סעיף בדבר ויתור על זכות תחלוף כלפי העירייה או מי מטעמה.

11.3. העמותה תמציא לעירייה, לפי דרישתה, העתק של אישורי הביטוח בגין פוליסות ביטוח שנערכו כאמור בסעיף 11.1 לעיל. כמו כן, במועד תחילת החכירה, בכפוף להתקיימות התנאי המתלה, תמציא העמותה לעירייה אישור חברת ביטוח על תשלום הפרמיה המגיעה בגין הביטוחים הנ"ל.

11.4. מובהר כי העמותה רשאית לערוך ביטוחים נוספים, כגון ביטוח תכולה, ומובהר כי המוטב לפי ביטוחים נוספים אלה תהיה העמותה בלבד.

11.5. העמותה תציג לעירייה עותק מהביטוחים בכל שנה, אי ביטוח המבנה מהווה הפרה יסודית שתקנה לעירייה זכות לסלק את ידה של העמותה מן המבנה והמקרקעין.

12. אי תחולת הגנת הדייר

12.1. זכויות העמותה לגבי המקרקעין ו/או המבנה מכוח חוזה זה, אינו מוגנות עפ"י חוק הגנת הדייר (נוסח מושלב), תשל"ב- 1972 ועל פי כל חוק או תקנה המקנים הגנה לדייר.

13. סעדים והפרות

13.1. על חוזה זה יחולו הוראות חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), התשל"א – 1971.

13.2. העירייה תהיה רשאית, אך לא חייבת, לבטל את חוזה החכירה, בכל אחד מהמקרים הבאים:

13.2.1. אם העמותה תחדל מלהתקיים מכל סיבה שהיא.

13.2.2. אם יוגש נגד העמותה צו כינוס נכסים ו/או צו פירוק זמני או קבוע בהתאמה אשר לא בוטל בתוך 120 ימים ממועד הינתנו.

13.2.3. אם העמותה תשתמש במקרקעין שלא למטרת החכירה כאמור בחוזה זה, ללא קבלת אישור העירייה בכתב ומראש ולא הפסיקה את השימוש תוך קבלת הודעה בכתב של 14 יום מראש.

13.2.4. אם העמותה תבצע תוספת למקרקעין בניגוד להוראות סעיף 6 לחוזה.

13.2.5. אם העמותה לא תשלם תשלומים שחלים עליה כאמור בסעיף 7 לחוזה זה.

13.2.6. אם יתברר כי העמותה נמנעת באופן קבוע מלקיים את ההתחייבויות המהותיות החלות עליה כמפעילת המבנה כמתחייב מהוראות סעיף 8 לחוזה.

- 13.2.7. אם העמותה תעביר זכויות במקרקעין בניגוד להוראות סעיף 8.11 לחוזה זה.
- 13.2.8. אם העמותה תפר את ההוראות החלות עליה כלפי העיריה, בנושא אחריות וביטוח, כאמור בסעיפים 10 ו-11 לחוזה.
- 13.3. הזכות לביטול חוזה החכירה כאמור לעיל, מותנית בכך שהעיריה תאפשר לעמותה פרק זמן סביר לתיקון ההפרה הנטענת ולא פחות מ- 30 ימים וכן תאפשר לעמותה להשמיע טענותיה בפני הגורם המוסמך, קודם לביטול החכירה ולאחר שנשקלו סעדים מידתיים התואמים את ההפרה הנטענת.
- 13.4. ביטלה העיריה את החוזה כדין בהתאם להוראות חוזה זה, לפני סיום תקופת החכירה, מתחייבת העמותה להחזיר לידי העיריה את המקרקעין לאלתר. במקרה כאמור, תהיה העמותה זכאית לפרק ולקחת את השקעותיה במקרקעין, כגון ארון קודש, כסאות וכיו"ב רכיבים שהותקנו על ידה.
- 13.5. מוסכם בין הצדדים כי במקרה של ביטול החוזה כדין, תהיה לעיריה הזכות לנהוג במקרקעין ובכל הבנוי עליה כמנהג בעלים לפי ראות עיניה. בכלל זה העיריה תהיה רשאית, בין היתר, להחכיר את המקרקעין לאחר או לאחרים או לחתום לגביהם עם אחר או אחרים על חוזה פיתוח או חוזה לכל מטרה שתמצא העיריה לנכון.
- 13.6. מוסכם בין הצדדים כי איחורים ופיגורים שיגרמו מחמת כוח עליון, לא יחשבו כפיגור ומועד ביצוע תיקון ההפרה יידחה למשך התקופה שבה התקיים העיכוב שנגרם מחמת כוח עליון. לעניין סעיף זה, כח עליון ייחשב אסון טבע המשפיע על המקרקעין, מלחמה או תקופת ירי טילים בכיוון המקרקעין, שביתות ועיצומים שיש בהן כדי למנוע את האפשרות לבצע פעולות רלוונטיות.
- 13.7. בוטל החוזה כדין, כאמור לעיל, יחולו ההוראות הבאות:
- 13.7.1. העמותה תפנה את המקרקעין ותמסור את החזקה בהם לידי העיריה, כאמור בסעיף 4 לעיל, כשהם פנויים מכל אדם וחפץ ומכל שעבוד או זכות צד שלישי תוך 90 יום מתאריך קבלת הדרישה לכך מהעיריה.
- 13.8. במקרה של איחור בפינוי המבנה על ידי העמותה, תהיה זכאית העיריה לפיצוי מוסכם מהעמותה, בסך השווה לפי 1.5 מגובה דמי שימוש ראויים חודשיים עבור המבנה בגין כל חודש איחור או חלק יחסי ממנו, הכל לפי מספר ימי האיחור בפועל.
- 14. פינוי**
- 14.1. בתום תקופת החכירה או עם ביטולה מתחייב, העמותה לפנות את הנכס ולהחזירו פנוי מכל אדם וחפץ.
- 14.2. איחור בפינוי הנכס וכן אי מסירת הנכס במצב תקין יחייבו את העמותה בתשלום פיצוי מוסכם מראש **לעיריה** ששיעורו בשקלים שווה בש"ח ל- 500 ₪ לכל יום של איחור.

15. שונות

- 15.1. שום ויתור, הנחה, הימנעות מפעולה במודע או ארכה מצד מי מהצדדים לא יחשב כויתור על זכויות, אלא אם הויתור על זכויות נעשה במפורש ובכתב.
- 15.2. כל שינוי בתנאי חוזה זה, יהיה תקף רק אם נערך בכתב ונחתם על ידי שני הצדדים ויאושר על ידי משרד הפנים ככל שידרש.
- 15.3. מוסכם בין הצדדים כי הוראות חוזה זה כפופות להוראות הסדר הפינוי.
- 15.4. בכל מקום בו חוזה זה נוקב בימים, הכוונה אך ורק לימי חול ומובהר כי ימי שבת וחגי ישראל שהם ימי שבתון, לא יבואו במניין הימים.

16. כתובות והודעות

- 16.1. כתובות הצדדים לעניין חוזה זה, הן כדלקמן:
- 16.1.1. **העירייה**: עיריית בת-ים רחוב נורדאו 17, בת-ים
- 16.1.2. **העמותה**: בכתובת המקרקעין.
- 16.2. הודעות לפי חוזה זה תמסרנה בכתב.
- 16.3. הודעה שתמסר במסירה אישית, תחשב כהודעה שנמסרה תוך יממה אחת לאחר מסירתה בפועל.
- 16.4. הודעה שתשלח בדואר רשום, תחשב כהודעה שנמסרה במועד בו יאשר דואר ישראל כי דבר הדואר נאסף על ידי הנמען.

17. תנאי מתלה

- 17.1. חוזה זה טעון אישור מועצת העירייה ברוב חבריה ואישור שר הפנים או מי שסמכות שר הפנים הואצלה לו.
- 17.2. מובהר כי האישור דלעיל מהווה תנאי למסירת החזקה במבנה לידי העמותה.

באו הצדדים על החתום,

העמותה

עיריית בת-ים

חוזה זה טעון אישור מועצת העירייה ואישור שר הפנים או מכוחו, ככל וידרש



מספר עמותה 580057321
שם עמותה ויצו - הסתדרות עולמית לנשים ציוניות (ע"ר)

פרטים רשמיים מתוך מאגר רשם העמותות

מסמך משפטי
עמותה רשומה
תאריך רישום 26.7.1999
כתובת מייל gality@wizo.org
כתובת רשמית
שד' דוד המלך, 38, תל אביב
- יפן

מסמך העמותה
לאחד נשים יהודיות על ידי עידוד המודעות היהודית והציונית שלהן. לחזק את הקשרים התרבותיים והרוחניים בין התפוצה וישראל. להקים בישראל מוסדות ושירותים בתחומים של רווחה וחינוך

אישורים ודיווחים שהוגשו לרשם העמותות

אישור ניהול תקין
קיים אישור (2026)

דוח כספי
הוגש לשנת 2024
דוח מילולי
הוגש לשנת 2024

מידע שהעמותה מסרה על פעילותה בדוח מילולי מקוון

תחומי פעילות
מוסדות חינוך, קהילה וחברה - כללי
אזור פעילות
ארצי
מספר עובדים
7372
מספר חברי העמותה
67
מספר מתנדבים
30000

נתונים פיננסיים מדוח מילולי מקוון

מחזור כספי
886,087,974 ש"ח (2024)

מתן שירותים למדינה/רשויות מקומיות
יש (2024)
תמיכות מהמדינה/רשויות מקומיות
יש (2024)
תרומות מישראל
47,928,261 ש"ח (2024)
תרומות מחו"ל
44,789,112 ש"ח (2024)





חמשת מקבלי שכר הגבוה בהתאם לדיווח העמותה לשנת 2024

תפקיד	היקף משרה	מספר חודשים	שכר ברוטו
מנכ"ל	100%	12	538,499 ש"ח
מנהל אגף בינוי	100%	12	487,200 ש"ח
מנהל כספים/גזבר	100%	12	468,287 ש"ח
מנהל אגף נכסים ביטוח ורכש	100%	12	463,128 ש"ח
מנהלת מערכות מידע	100%	12	454,785 ש"ח

חברי ועד ומורשי חתימה שדווחו בדוח המילולי לשנת 2024, או בדיווח מאוחר לכך

מורשי חתימה	חברי ועד		
אהובה קורן	אהובה קורן	אורה כורחים	אלישבע לבבי
אלה גאוברג	אנה פרידמן-וינברג	אסתר בורקין	אסתר מור
אנה פרידמן-וינברג	בת שבע שורץ	גילה דינה כהן	דבורה אלחנטי
גיל זהוראי	ישראלה טיטלבוים	לאה קסן	נילי עמית
גילה דינה כהן	נינה שפירא	סועד דליה גנץ	ענת דבורה שכטר טוינה
דבורה אלחנטי	פול צוקר	חולין אסטל מרקס	חנית בן בסט חם
מרסל אסולין	רמה ענב	שושנה פיינגולד-סטודניק	תרצה רובינסקי

זכויות במקרקעין בהתאם לדיווח העמותה לשנת 2024

מחזיק הזכויות	פרטים	מיקום
מ.א. אזור	הקצאת קרקע ללא תמורה	רח' הסמטה האלמונית , אשור
מ.א. פרדס חנה כרכור	הקצאת קרקע ללא תמורה	רח' נגה 36 פרדס חנה כרכור
מועצה מקומית- קרית אונן	הקצאת קרקע ללא תמורה	קריית אונן, צידקיהו, מעון יום
מועצה סביון	הקצאת קרקע בתמורה סמלית	סביון, היוכל 1, מרכז ויצו
מכון ויצמן	הקצאת קרקע ללא תמורה	רחובות, מכון ויצמן- מעון וויץ
עיריית באר שבע	הקצאת קרקע ללא תמורה	באר שבע, היקב, מעון יום
עיריית באר שבע	הקצאת קרקע ללא תמורה	באר שבע, המדע, מעון יום
עיריית באר שבע	הקצאת קרקע ללא תמורה	באר שבע, טבנקין, מעון יום
עיריית באר שבע	הקצאת קרקע ללא תמורה	באר שבע, רמ"א, מעון יום
עיריית באר שבע	הקצאת קרקע ללא תמורה	באר שבע, מאפוז' מעון יום





עיריית באר שבע	הקצאת קרקע ללא תמורה	באר שבע, פריבס, מעון יום
עיריית בת ים	הקצאת קרקע ללא תמורה	בתים, שאול המלך 4, מעון יום
עיריית הוד השרון	הקצאת קרקע ללא תמורה	רח' הבנים הוד השרון
עיריית הוד השרון	הקצאת קרקע ללא תמורה	רח' הרשות 6 הוד השרון
עיריית הודש השרון	הקצאת קרקע ללא תמורה	רח' הבנים הוד השרון, ביגודית
עיריית חיפה	הקצאת קרקע ללא תמורה	רח' משמר העמק 19 חיפה- סניף
עיריית ירושלים	הקצאת קרקע ללא תמורה	רח' הנופך 8 ירושלים
עיריית ירושלים	הקצאת קרקע ללא תמורה	רחק יוחאי בן נון 3 ירושלים
עיריית כפר סבא	הקצאת קרקע ללא תמורה	רח' מבצע יונתן 11 כפר סבא
עיריית ערד	הקצאת קרקע ללא תמורה	רח' חן 57 ערד
עיריית קרית מלאכי	הקצאת קרקע ללא תמורה	רח' רמב"ם 1 קרית מלאכי
עיריית ראשון לציון	הקצאת קרקע ללא תמורה	רח' אנילביץ 32 ראשון לציון
עיריית ראשון לציון	הקצאת קרקע ללא תמורה	רח' הקישון 14 ראשון לציון
עיריית ראשל"צ	הקצאת קרקע ללא תמורה	רח' הקישון 14 ראשון לציון
עיריית ראשל"צ	הקצאת קרקע ללא תמורה	רח' איתמר בן אבי 14, ראשל"צ
עיריית רמת השרון	הקצאת קרקע ללא תמורה	רח' מרדכי 10 רמת השרון
עיריית רמת השרון	הקצאת קרקע ללא תמורה	רח' שבטי ישראל 90 רמת השרון
עיריית רעננה	הקצאת קרקע ללא תמורה	רח' שמואל הנגיד 63 רעננה
עיריית רעננה	הקצאת קרקע ללא תמורה	רח' רימלט 2 רעננה
עיריית רעננה	הקצאת קרקע ללא תמורה	רח' הפרחים 5 רעננה
עיריית רעננה	הקצאת קרקע ללא תמורה	רח' לסקוב 8 רעננה
עיריית שדרות	הקצאת קרקע ללא תמורה	רח' מעפילים, שדרות
עיריית שדרות	הקצאת קרקע ללא תמורה	רח' מכבים 39 שדרות
עיריית תל אביב-יפו	הקצאת קרקע ללא תמורה	רח' פעמוניתל תל אביב
עיריית תל אביב-יפו	הקצאת קרקע ללא תמורה	רח' בירנית 6 תל אביב
עיריית תל אביב-יפו	הקצאת קרקע ללא תמורה	רח' מגן אברהם 25 תל אביב





רשות מקרקעי ישראל	חידוש לכירה לתקופה נוספת	רח' העצמאות 15 מגדל העמק
רשות מקרקעי ישראל	חידוש לכירה לתקופה נוספת	רח' בר כוכבא 84 הרצליה
רשות מקרקעי ישראל	דמי חכירה עפ"י חוק	רח' יאנוש קורצ'יק 40 קדימה
רשות מקרקעי ישראל	חכירה עפ"י חוק	רח' התמרים, אילת מעון יום
רשות מקרקעי ישראל	חכירה עפ"י חוק	רח' הנורית, קרית מנחם ירושלים
רשות מקרקעי ישראל	דמי חכירה עפ"י חוק	דרך חברון 14 ירושלים
רשות מקרקעי ישראל	דמי חכירה עפ"י חוק	ככר זלמן ארן ירושלים
רשות מקרקעי ישראל	חכירה עפ"י חוק	רח' הנשיאים, באר שבע- מעון יום

נסח עמותה מהווה תמצית מידע ממאגר הנתונים הממוחשב של רשות התאגידים, המבוסס בעיקרו על דיווחי העמותות כפי שהתקבלו ברשות.

הנתונים בנסח אינם מהווים מרשם שמנהלת רשות התאגידים על פי דין והוא ניתן כשירות לציבור.
*ניתן לעיין בתיק העמותה ברשימת המטרות המלאה ובמסמכים נוספים העומדים לעיון הציבור בכפוף לתשלום אגרה.



26.1.2026

לכבוד

חברי מועצת העיר

א.ג.נ.

הנדון: אישור התקשרות בין עיריית בת – ים וחברת חוף בת – ים לזימות ופיתוח בע"מ לבין חברת ל. קופי אנד קונספט בע"מ (קבוצת לנדזור) בקשר עם הנכס בחוף תאיו גוש 5026 חלקה 39

בת- ים

הריני להתכבד ולפנות אליכם בנושא שבכותרת:

1. העירייה הנחתה את חברת חוף בת- ים לזימות ופיתוח בע"מ לפרסם בשם העירייה מכרז להשכרת מקרקעין הידועים כגוש 5026 חלקה 39 הידוע בשם חוף תאיו.
2. החברה פרסמה מכרז פומבי מס' 8/25 להשכרה והפעלה של נכס ביעוד מסעדה בחוף תאיו גוש 5026 חלקה 39 בת- ים.
- העתק מסמכי המכרז מצב לחוות הדעת.
3. המכרז כלל הוראות שונות ולהלן עיקרן:
 - א. תקופת השכירות הראשונה היא 10 שנים, ניתן יהיה להאריך את החוזה בעוד 2 תקופות בנות 5 שנים כל אחת.
 - ב. נקבעו דמי שכירות מינימליים לכל ודש בסך של 70,000 ₪ + מע"מ.
 - ג. העירייה זכאית לקבל אחוזים מהמחזור החודשי של המציע הזוכה ובכל מקרה לא פחות מדמי שכירות המינימליים שהוצעה על ידי המציע שיזכה.
 - ד. הזוכה מחוייב להשקעה של עבודות הכשרה בנכס בשיעור של לא פחות מ 1,00,000 ₪
 - ה. העירייה משתתפת אף היא בעבודות הכשרה בסכום שלא יעלה על 2,500,000 ₪ בהתאם לתנאים הקבועים במכרז.
 - ו. המכרז התבסס של 30 נקודות שניתנו להצעה הטובה ביותר (דמי שכירות גבוהים ביותר) ו- 70 נקודות איכות לפי הקבוע במכרז.
 - ז. בתיבת המכרזים הופקד אומדן שמאי של השמאי ניר בני הקובע דמי שכירות חודשיים מינימליים בשיעור של 70,000 ₪ לכל חודש.
 - העתק חוות דעת שמאית מצב לחוות דעת זו.
 - ח. יוער כי החוזה כולל תנאים מתלים להתקשרות - החוזה טעון אישור רמ"י שהיא בעלת המקרקעין וכן אישור משרד הפנים בהתאם להוראות סעיף 188 לפקודת העיריות.
 - ט. ביום 14.1.2026 דנה ועדת המכרזים של חברת חוף בת – ים במכרז, וקיבלה סקירה מקיפה מאת יועץ משפטי של החברה עו"ד גיל בן משה .
 - י. למכרז הוגשו 4 הצעות כמפורט להלן:

הצעה מטעם חברת נס חן חופים על סך של 101,500 ₪ לכל חודש

- הצעה מטעם חברת ל. קופי אנד קונספט (לנדוור) על סך של 81,777 ₪ לכל חודש
הצעה מטעם חברת ברבוניה על סך של 180,000 ₪ לכל חודש
הצעה מטעם חברת ליאן 120,000 ₪ לכל חודש
4. יוער כי לצורך קביעת ניקוד האיכות נערכה ישיבה לבחינת איכות ההצעות של כל מציע, במסגרת ועדת בחינת איכות ההצעות ההצעה שקיבלה את הניקוד הגבוה ביותר היתה חברת ל. קופי אנד קונספט (לנדוור) – 62.63 נקודות.
5. ועדת המכרזים של החברה החליטה לאחר בחינת כלל ההצעות ושמירת חוות דעת היועץ המשפטי לחברה לבחור בהצעה שקיבלה את הניקוד הגבוה ביותר- חברת ל. קופי אנד קונספט (לנדוור).
- העתק פרוטוקול ועדת המכרזים לרבות טבלת בחינת האיכות מצב מצורף לחוות דעת זו העתק ההצעה הזוכה מצב מצורף לחוות דעת זו.
6. עתה מבוקש לאשר את ההצעה במועצת העיר, כאמור לאחר לאשר אישור המועצה ברוב חבריה (13) ידרש אישור רמ"י (כולל תשלום דמי חכירה לרמ"י) וכן אישור משרד הפנים לחוזה.
7. לא נמצא ניגוד עניינים בהתקשרות עם הזוכה.
8. הצעת החלטה : המועצה מאשרת התקשרות בין העירייה וחברת חוף בת – ים ליזמות ופיתוח לבין חברת ל. קופי אנד קונספט (קבוצת לנדוור) בקשר עם השכרת נכס בגוש 5026 חלקה 39 בת ים (חוף תאיו) לתקופה של 10 שנים לרבות אישור להארכת החוזה בהתאם להוראות החוזה ל- 2 תקופות נוספות בנות 5 שנים כל אחת .
- ההתקשרות טעונה אישור רמ"י וכן אישור משרד הפנים בהתאם להוראות סעיף 188 לפקודת העיריות.

בכבוד רב ובברכה,

חנה כהן מוצן

יועצת משפטית לעיריית בת-ים



חברת חוף בת ים ליזמות ולפתוח בע"מ ח.פ. 510581895 (להלן: "החב"ל")

פרוטוקול וועדת המכרזים של החב"ל

8/2025 להכשרה והפעלה של נכס בייעוד מסעדה (הידועה בשם מסעדת תאיו) בחוף "תאיו"

בבת-ים

שנערכה במשרדו של ראש העיר ויו"ר הוועדה ביום 14.1.2026 בשעה 14:30

נכחו בישיבה :

ראש העיר ויו"ר דירקטוריון ויו"ר וועדת המכרזים של החברה – מר' צביקה ברוט .

סגן ראש העיר, דירקטור וחבר וועדת המכרזים – מר אלי יריב

סגן ראש העיר, דירקטור וחבר וועדת המכרזים – מר אורי בוסקילה (בזום)

מנכ"ל החב"ל – איציק נידם

מנהלת אגף תכנון אסטרטגי, חדשנות ופיתוח עסק בעירייה – רותם ניסים

גיל בן משה – עו"ד חב"ל (עורך הפרוטוקול)

סקירת הליכי המכרז :

עו"ד בן משה סקר את הליך הבדיקה שנערך על וועדת בחינת ההצעות בראשותה של הגב' רותם ניסים לאחר פתיחת תיבת ההצעות ביום 31.12.2025.

- במכרז הוגשו 4 הצעות - 2 מהן נחשבות "הצעות במשותף". הוזכר בעניין זה כי נקבעו תנאים ביחס למציעים במשותף ובפרט לעניין בחינת תנאי הסף ביחס לאחד מהמציעים, ובפרט ביחס ליחיד המציע במשותף אשר עתיד להחזיק ב-50% ומעלה מהאינטרסים בחברת המטרה שתיסוד ככל שההצעה המשותפת תזכה.

- כ"כ צויין כי נערכה פנייה למציעים לצורך קבלת הבהרות בנוגע לאישורי רוח"ח שצורפו כתמיכה לדרישות הוכחת "מחזורי" המציע והתקבלו ההבהרות הדרושות. כך למשל, וועדת הבדיקה ביקשה לוודא כי הצגת המחזורים מיוחסת לפעילויות בתחום ההסעדה אשר הוצגו על ידי המציעים בהצעות ולא לפעילויות נוספות.

- נוסף לכך, הוזכר כי וועדת המכרזים זימנה שימועים שהתקיימו ביום 7.1.2026 בשעה 14:00 לקיום בירורים בפני 2 מבין 4 המציעים (להלן: "השימועים"):

- חברת ברבונייה בע"מ – לצורך בחינת סבירות הצעתה הכספית במכרז.
- חברת . קופי אנד קונספט בע"מ (קבוצת לנדזור) לצורך בירור הזיקה והיקף השליטה ביחס לסניפי הרשת אשר במתכונת של "זכיינות".

- במסגרת השימועים ובעקבותיהם הוגשו מסמכי השלמה נוספים שהתבקשו מהמציעים, ובהתאם גובשו המלצות לוועדת המכרזים בנושאים אלו אשר יובאו בהמשך לצורך החלטת וועדת המכרזים לגביהם (להלן: "ממצאי השימועים").



- עוד צוין בסקירה, כי לשם ניקוד הרכיב האיכות המתייחס "לקונספט ההצעה" הורכבה וועדה מקצועית נוספת לצורך ניקוד רכיב זה (להלן: "וועדת הקונספט"). וועדת הקונספט כללה את ה"ה שירה שפרכר (ס. מהנדס העיר); מרדכי ברשישת (גזבר העירייה); דורית מוריה (מנהלת אגף מוניציפאלי) והגב' רותם ניסים.
- עו"ד בן משה הוסיף כי חברי וועדת הקונספט, ניקדו באופן אישי וחסי, את ניקוד הקונספט בהתאם להוראות המכרז, וכי הניקוד הכולל לרכיב זה נעשה בחישוב ממוצע של הניקוד הפרטני של כל אחד מחברי וועדת הקונספט.

החלטות וועדת המכרזים לעניין השימועים

- בעניין שימוע חברת ברבובייה – לאחר הצגת ממצאי השימוע, בע"פ ובכתב לאחריו (קבלת תוכנית עסקית לרבות טבלת רגישות) – וועדת המכרזים אישרה פה אחד את סבירות ההצעת המציע.
- בעניין שימוע חברת קופי אנד קונספט בע"מ (קבוצת נדוור) – לאחר הצגת ממצאי השימוע, בע"פ ובכתב לאחריו (קבלת אישור ר"ח למחזורי עסקי המציע ללא מחזורי הזכיינים ודוגמא להסכם זיכיון) – וועדת המכרזים אישרה פה אחד את המלצת וועדת הבחינה ולפיה, מחזורי סניפי זכיינות לא ייבחנו לצורך בחינת העמידה בתנאי הסף או ניקוד המחזוריים. יש לציין כי המציעה (הרשת) היא אשר חתומה על הסכמי השכירות אף של עסקי הזכיינות, וכי בחינה זאת נקבעה כבוחן לעסק פעיל בהתאם להוראות המכרז. עם זאת, ולמען שמירת השוויון בבחינה, עסקי הזכיינות לא נוקדו כ"עסקים פעילים".

הצגת תוצאות הניקוד שנערכו על ידי ועדת הבחינה

- הגב' רותם ניסים הציגה את טבלת הניקוד המסכמת למכרז.
- טבלת הניקוד המסכמת למכרז – מצ"ב כנספת 1 לפרוטוקול זה.
- הגב' רותם ניסים סקרה והסבירה את הצעות המציעים, לרבות ביחס למציעים במשותף וכן את ניקוד ההצעות ביחס לרכיבים השונים ביחס לכל אחת מההצעות.
- בסיום סקירת ניקוד ההצעות על ידי וועדת הבחינה – הוצג הניקוד המשוקלל של ההצעות בפני החברים בהתאם לטבלת הניקוד המסכמת למכרז.

דבר יו"ר וועדת המכרזים

- לקראת תום ישיבת וועדת המכרזים, הובא בפני הוועדה פנייה של אחד מן המציעים לחכ"ל (פנייה בע"פ) בדבר קבלת איומים (נוספים) בימים האחרונים, טרם התכנסות וועדת המכרזים, ובקשר עם הגשת ההצעה במכרז.
- כזכור, וועדת המכרזים והחכ"ל נדרשו לעניין זה עוד טרם סגירת המכרז, ויו"ר וועדת המכרזים מסר את התייחסותו במעמד פתיחת תיבת ההצעות ביום 31.12.2025.
- העתק פרוטוקול פתיחת תיבת ההצעות – מצ"ב כנספת 2 לפרוטוקול זה.
- בקשר לאיומים הנוכחים, יו"ר וועדת המכרזים ציין כי משטרת ישראל (ובכלל זאת בכירי המשטרה בבת ים ובמחוז) נדרשים ומטפלים בעניין זה וכי בשלב זה עד אשר תימסרנה המלצות או ממצאים מצד משטרת ישראל, אין אלא לגנות מקרים מסוג זה.



בחירת הזוכה

בהתאם לתוצאות הניקוד בטבלת הניקוד המסמכת למכרז – אישרה וועדת המכרזים את הצעתה של המציעה חברת . קופי
אנד קונספט בע"מ (קבוצת לנדזור) – כהצעה הזוכה במכרז.

צביקה ברוט
ראש העיר

צביקה ברוט – יו"ר דירקטוריון החכ"ל וועדת מכרזים

נספח 1 טבלת הניקוד

טבלת השוואת ניקוד תיאור					
חז"ר					
מרכיב כמותי - אחוז מרכיב + מינום שירות	30%	30%	30%	30%	מרכיב איכותי
70,000	20%	25%	15%	10%	100%
מחזור עורך מעל 70,000 ש"ח	מחזור עורך מעל 70,000 ש"ח	מחזור עורך מעל 70,000 ש"ח	מחזור עורך מעל 70,000 ש"ח	מחזור עורך מעל 70,000 ש"ח	מחזור עורך מעל 70,000 ש"ח
עבור כל מיליון מעבר ל-10 מיליון נקודה ב-1 נקודה	עבור כל מיליון מעבר ל-10 מיליון נקודה ב-1 נקודה	עבור כל מיליון מעבר ל-10 מיליון נקודה ב-1 נקודה	עבור כל מיליון מעבר ל-10 מיליון נקודה ב-1 נקודה	עבור כל מיליון מעבר ל-10 מיליון נקודה ב-1 נקודה	עבור כל מיליון מעבר ל-10 מיליון נקודה ב-1 נקודה
מספר עסקים בתחום המסדה ב-6 שנים האחרונות:	מספר עסקים בתחום המסדה ב-6 שנים האחרונות:	מספר עסקים בתחום המסדה ב-6 שנים האחרונות:	מספר עסקים בתחום המסדה ב-6 שנים האחרונות:	מספר עסקים בתחום המסדה ב-6 שנים האחרונות:	מספר עסקים בתחום המסדה ב-6 שנים האחרונות:
1. כל עסק פעיל מעבר לתנאי הסף ומעבר ל-3 שנים +	1. כל עסק פעיל מעבר לתנאי הסף ומעבר ל-3 שנים +	1. כל עסק פעיל מעבר לתנאי הסף ומעבר ל-3 שנים +	1. כל עסק פעיל מעבר לתנאי הסף ומעבר ל-3 שנים +	1. כל עסק פעיל מעבר לתנאי הסף ומעבר ל-3 שנים +	1. כל עסק פעיל מעבר לתנאי הסף ומעבר ל-3 שנים +
עסק אחד פעיל זכה ב-5 נקודות במידה ופרדן העסק	עסק אחד פעיל זכה ב-5 נקודות במידה ופרדן העסק	עסק אחד פעיל זכה ב-5 נקודות במידה ופרדן העסק	עסק אחד פעיל זכה ב-5 נקודות במידה ופרדן העסק	עסק אחד פעיל זכה ב-5 נקודות במידה ופרדן העסק	עסק אחד פעיל זכה ב-5 נקודות במידה ופרדן העסק
המוצג בשלוש השנים האחרונות עומד על 5 מלש"ח	המוצג בשלוש השנים האחרונות עומד על 5 מלש"ח	המוצג בשלוש השנים האחרונות עומד על 5 מלש"ח	המוצג בשלוש השנים האחרונות עומד על 5 מלש"ח	המוצג בשלוש השנים האחרונות עומד על 5 מלש"ח	המוצג בשלוש השנים האחרונות עומד על 5 מלש"ח
2. עסקים שהופעלו בתחום המסדה אך לא פעילים	2. עסקים שהופעלו בתחום המסדה אך לא פעילים	2. עסקים שהופעלו בתחום המסדה אך לא פעילים	2. עסקים שהופעלו בתחום המסדה אך לא פעילים	2. עסקים שהופעלו בתחום המסדה אך לא פעילים	2. עסקים שהופעלו בתחום המסדה אך לא פעילים
במקד הבשעה 2.5 נקודות במידה ופרדן העסק הממוצע	במקד הבשעה 2.5 נקודות במידה ופרדן העסק הממוצע	במקד הבשעה 2.5 נקודות במידה ופרדן העסק הממוצע	במקד הבשעה 2.5 נקודות במידה ופרדן העסק הממוצע	במקד הבשעה 2.5 נקודות במידה ופרדן העסק הממוצע	במקד הבשעה 2.5 נקודות במידה ופרדן העסק הממוצע
בשלוש השנים האחרונות עומד על 5 מלש"ח מעלה.	בשלוש השנים האחרונות עומד על 5 מלש"ח מעלה.	בשלוש השנים האחרונות עומד על 5 מלש"ח מעלה.	בשלוש השנים האחרונות עומד על 5 מלש"ח מעלה.	בשלוש השנים האחרונות עומד על 5 מלש"ח מעלה.	בשלוש השנים האחרונות עומד על 5 מלש"ח מעלה.
3. עסקים שהפעילו המצע ב-6 שנים האחרונות והתקיימה	3. עסקים שהפעילו המצע ב-6 שנים האחרונות והתקיימה	3. עסקים שהפעילו המצע ב-6 שנים האחרונות והתקיימה	3. עסקים שהפעילו המצע ב-6 שנים האחרונות והתקיימה	3. עסקים שהפעילו המצע ב-6 שנים האחרונות והתקיימה	3. עסקים שהפעילו המצע ב-6 שנים האחרונות והתקיימה
בתן פעילות מסוג וולנס ספריט פעילות ידום ותרבות	בתן פעילות מסוג וולנס ספריט פעילות ידום ותרבות	בתן פעילות מסוג וולנס ספריט פעילות ידום ותרבות	בתן פעילות מסוג וולנס ספריט פעילות ידום ותרבות	בתן פעילות מסוג וולנס ספריט פעילות ידום ותרבות	בתן פעילות מסוג וולנס ספריט פעילות ידום ותרבות
תוצאה ב-2 נקודות.	תוצאה ב-2 נקודות.	תוצאה ב-2 נקודות.	תוצאה ב-2 נקודות.	תוצאה ב-2 נקודות.	תוצאה ב-2 נקודות.
המלצות - ע"י גוף ציבורי 5 נקודות ע"י גוף פרטי 3 נקודות	המלצות - ע"י גוף ציבורי 5 נקודות ע"י גוף פרטי 3 נקודות	המלצות - ע"י גוף ציבורי 5 נקודות ע"י גוף פרטי 3 נקודות	המלצות - ע"י גוף ציבורי 5 נקודות ע"י גוף פרטי 3 נקודות	המלצות - ע"י גוף ציבורי 5 נקודות ע"י גוף פרטי 3 נקודות	המלצות - ע"י גוף ציבורי 5 נקודות ע"י גוף פרטי 3 נקודות
הצגת קונספט - עד 5 נקודות לכל פרמטר	הצגת קונספט - עד 5 נקודות לכל פרמטר	הצגת קונספט - עד 5 נקודות לכל פרמטר	הצגת קונספט - עד 5 נקודות לכל פרמטר	הצגת קונספט - עד 5 נקודות לכל פרמטר	הצגת קונספט - עד 5 נקודות לכל פרמטר
1. תוכנית הפעילות המסדה (תוכן) - תוכנית סביבה	1. תוכנית הפעילות המסדה (תוכן) - תוכנית סביבה	1. תוכנית הפעילות המסדה (תוכן) - תוכנית סביבה	1. תוכנית הפעילות המסדה (תוכן) - תוכנית סביבה	1. תוכנית הפעילות המסדה (תוכן) - תוכנית סביבה	1. תוכנית הפעילות המסדה (תוכן) - תוכנית סביבה
2. יחידות ומקורות הפעילות המסדה	2. יחידות ומקורות הפעילות המסדה	2. יחידות ומקורות הפעילות המסדה	2. יחידות ומקורות הפעילות המסדה	2. יחידות ומקורות הפעילות המסדה	2. יחידות ומקורות הפעילות המסדה
3. התאמה לתוכן של הפעילות לסביבה החופית של הנכס	3. התאמה לתוכן של הפעילות לסביבה החופית של הנכס	3. התאמה לתוכן של הפעילות לסביבה החופית של הנכס	3. התאמה לתוכן של הפעילות לסביבה החופית של הנכס	3. התאמה לתוכן של הפעילות לסביבה החופית של הנכס	3. התאמה לתוכן של הפעילות לסביבה החופית של הנכס
4. קונספט המבנה	4. קונספט המבנה	4. קונספט המבנה	4. קונספט המבנה	4. קונספט המבנה	4. קונספט המבנה
27.50	42.38	62.63	38.04	5.13	5.00

22 אוקטובר, 2025
ל תשרי, תשפ"ו
עבודה מס' 23492

גדי דגני

שמאי מקרקעין
בוגר מתמטיקה ומדעי המחשב (B.sc)

ניר בני

שמאי מקרקעין
כלכלן (B.A)
מוסמך במנהל עסקים (EMBA)

אדוה סתני

שמאית מקרקעין

שיר בני

שמאית מקרקעין
מוסמכת במנהל עסקים (MBA)
בוגרת מדעי המחשב (B.sc)

בני מבורך ברבי

שמאי מקרקעין
בנקאות ושוק ההון (B.A)

רפאל ממון

שמאי מקרקעין
כלכלן (B.A)

בר דונסקי

שמאית מקרקעין
כלכלנית (B.A)

סאלי דאוד

שמאית מקרקעין
בוגרת מתמטיקה וסטטיסטיקה (B.sc)

אור רשף

שמאי מקרקעין
בוגר מנהל עסקים (B.A)

ניצן אנקונה

שמאית מקרקעין
בוגרת הוראה במתמטיקה (B.ed)

אריאל ארבוס

מנהל עסקים בהתמחות בנדל"ן
(B.A)

ליבת כהן

כלכלנית (B.A)

רון וייס

כלכלנית (B.A)

הערכת דמי שכירות ראויים במקרקעין

גוש 5026 חלקה 38 (חלק)

וחלקה 39 (חלק),

מסעדת "TAYO",

בת ים

לכבוד
עיריית בת ים

ג.א.נ.,

1. מטרת השומה

- 1.1. נתבקשנו ע"י עיריית בת ים לחוות דעתנו המקצועית לעניין דמי השכירות הראויים במקרקעין שבנדון והמתוארים מטה.
- 1.2. דמי השכירות הראויים במקרקעין עפ"י שומה זו מבטאים את דמי השכירות הסבירים להתקבל במקרה של שוכר מרצון ממשכיר מרצון בתנאי השוק הקיימים כיום.

2. התאריך הקובע לשומה

יום כתיבת חוות הדעת.

3. תאריך הביקור בנכס

4 ביוני 2025, ע"י ניר בני, שמאי מקרקעין.

4. כללי

גוש	:	5026
חלקה	:	38 (חלק) 39 (חלק)
שטח החלקה הרשום	:	8,862 מ"ר 27,005 מ"ר
זכויות במקרקעין	:	זכות בעלות רשומה בספרי המקרקעין (בבעלות מדינת ישראל).
מהות הנכס	:	מסעדה ושטחים תפוסים הממוקמים על חוף הים של העיר בת ים.

5. תיאור הסביבה והנכס

5.1. תיאור הסביבה

הנכס שבנדון ממוקם בדרום רצועת החוף של העיר בת ים, בסמוך לקצה הדרומי של דרך בן גוריון. הסביבה לאורך רצועת החוף בקטע זה מאופיינת בשטחים פתוחים, בחלקות בהן בניה בשלבים שונים, שטחים המשמשים לחניה פתוחה ובחופים מוסדרים ולא מוסדרים. הפיתוח בסביבה מלא וכולל כבישים, מדרכות ותשתיות, חניה, מתקנים לטובת הציבור, טיילת לאורך שפת הים, שירותים ציבוריים וכד'.

5.2. תיאור החלקה

החלקות נשוא השומה ממוקמות, כאמור, בחלק הדרומי של רצועת חוף הים של העיר בת ים, בסמוך לגבול עם העיר ראשון לציון. לחלקה מס' 38 צורה אי רגולרית, שטחה הרשום של החלקה הינו 8,862 מ"ר והיא ממוקמת ממזרח לחלקה 39. לחלקה מס' 39 הנדונה צורה רגולרית, שטחה הרשום של החלקה הינו 27,005 מ"ר.

5.3. תיאור הנכס

הנכס שבנדון ממוקם לאורך רצועת החוף, מדרום לדרך הגישה לחוף וכולל חזית מערבית רחבה. מושא השומה מהווה מסעדה לה צמודים שטחים תפוסים נוספים לשימושים נלווים כגון מתחם ישיבה הכולל הצללות, מועדון גלישה, חניה ומחסנים.

הנכס בנוי בהתאם לפירוט הבא:

במועד הביקור בשטח מושא השומה ממוקמת מסעדת "תאיו" הכוללת, מתחם ישיבה פנימי ומתחם חיצוני צמוד, הבנויים ברובם מבניה קלה המשלבת עץ, ויטרינות זכויות במסגרת אלומיניום הפונות לכיוון הים, בר משקאות, מתחמי ישיבה פרטיים, מטבח, שירותים לבאי המסעדה וכדו'. בעורף המסעדה מתחם שירות מתוחם הכולל חניה, אזור תפעול ופינת אשפה מוסדרת. כמו כן קיימים בנוסף מתחמי ישיבה חיצוניים מתוחמים, הכוללים רצפת דק עץ או דשא סינטטי, פרגולות, שולחנות, פינות ישיבה, סככות ושמשיות עבור הסועדים, שטחי תפעול ואחסון, מבנים יבילים וכדו'.

בשטח הדרומי ממוקם מועדון גלישה הכולל ריצוף דק עץ, מבנים יבילים, הצללות ושטחי אחסון ושירות.



תצלום אוויר של הנכס נשוא השומה וסביבתו



6. מצב משפטי

6.1. נסח רישום

עפ"י העתק רישום מפנקס הזכויות המתנהל בלשכת רישום המקרקעין בחולון שהופק באמצעות האינטרנט בתאריך 07.03.2024 הנכס רשום כדלקמן:

גוש	:	5026
חלקה	:	38
שטח החלקה	:	8,862 מ"ר
המספרים הישנים של החלקה	:	5026/26
בעלויות	:	מדינת ישראל, בשלמות.

עפ"י העתק רישום מפנקס הזכויות המתנהל בלשכת רישום המקרקעין בחולון שהופק באמצעות האינטרנט בתאריך 05.03.2024 הנכס רשום כדלקמן:

גוש	:	5026
חלקה	:	39
שטח החלקה	:	27,005 מ"ר
יעוד המקרקעין	:	שפת ים
המספרים הישנים של החלקה	:	5026/26
בעלויות	:	מדינת ישראל, בשלמות.



6.2. מכרז פומבי

6.2.1 מבוא - כללי:

- עיריית בת ים מזמינה מציעים להגיש הצעותיהם להכשרה והפעלה של הידוע בשם תאיו.
- טרם תחילתה של תקופת השכירות יהא על הזוכה להשלים את "עבודות ההכשרה". עבודות ההכשרה כוללות עבודות שיפוץ יסודיות נוספות עד לשיפוצו המלא של הנכס באופן שניתן יהיה להפעילו, מובהר כי לא ניתן להגדיל את הנכס בשום צורה ואופן.
- בהתאם לכך, על המציעים במכרז זה לבחון את מצבו הפיזי של הנכס, שטחי הנכס לאחר ביצוע עבודות ההכשרה והסרת חריגות הבנייה, ובהתאם למפורט בנספח פרטי הנכס התכנוני, המצ"ב כנספח א'4 לחוברת מכרז זה (להלן: "נספח התכנון").
- משך תקופת העבודות ההכשרה כולן לביצוע יתר עבודות התכנון ו/או השיפוץ ו/או ההתאמה לצורך הפעלת הנכס לא תעלה על 4 חודשים ממועד מסירת החזקה בנכס כאשר מובהר כי תקופה זו כוללת גם את תקופת התכנון והתקופה לצורך קבלת רשיונות.
- מוסכם ומובהר כי עיריית בת ים, תשתתף בסכום של עד 2,500,000 ₪ בתוספת מע"מ על היזם לבצע את העבודות.
- הזוכה מתחייב להשקיע בעבודות ההכשרה סכום כספי מינימאלי שלא יפחת מ 1,000,000 ₪ לא כולל מע"מ.
- תקופת השכירות וההפעלה של הנכס נקבעה לתקופה ראשונה בת עשר (10) שנים, ולאחריה, בכפוף לתנאים המפורטים במכרז זה, תקופת ברירה ("אופציה") אחת נוספת, בת חמש (5) שנים נוספות.

6.2.2 עבודות ההכשרה:

- עבודות הכשרת הנכס (בין אם האישורים שעל הזוכה לקבל בגין צוינו או לאו במסגרת הסכם השכירות) כמו גם עבודות התאמת הנכס (בהתאם לשימוש בהצעה הזוכה) יבוצעו כולן על חשבונו ואחריותו המלאה של הזוכה – בכפוף להשתתפות העירייה, בהתאם לתכניות הרלוונטיות ובהתאם להנחיות, ולהוראות העירייה שיינתנו מעת לעת ולשביעות רצונה המלא.

- מובהר, כי בתוך 90 ימים ממועד חתימת הסכם השכירות על ידי הזוכה, ועוד טרם קבלת אישור שר הפנים לעסקה יגיש הזוכה למהנדס העיר תוכניות לביצוע עבודות ההכשרה הכוללות, בין היתר:
 - א. פרוט ותוכניות כללי עבודות ההכשרה ו/או השיפוץ המתוכננות, לרבות כתב כמויות.
 - ב. פרטי קבלנים רשומים ו/או ספקים לעבודות (למען הסדר הטוב מובהר כי ביצוע עבודות בתחומי הנכס יחייב קבלת אישור העירייה מראש לזהות הקבלנים ולסיווג הנדרש).
 - ג. לוח זמנים מפורט, בהתאם ללוחות הזמנים שבחוברת זו, לביצוע עבודות אלו.
 - ד. בקשה לאישור זהות אדריכל תוכניות עבודות ההכשרה (לגבי זה תהא הסמכות למהנדסת העיר לאשר או לדרוש מן הזוכה להחליפו, בהתאם לאמות המידה המתאימות לדרישות התכנון).
- הזוכה יחל בעבודות ההכשרה (העבודות עצמן) רק לאחר שהתקבל אישור שר הפנים לעסקה ואישור רמ"י ורק לאחר שנתקבלו כלל ההיתרים ו/או האישורים הנדרשים לביצוע עבודות ההכשרה, וכן יבצע את כל עבודות הכשרת הנכס על פי לוחות הזמנים שבתוכנית עבודות ההכשרה, הכל בהתאם להוראות הסכם השכירות והוראות כל דין. מובהר כי במידה שלא יסתיימו עבודות ההכשרה במלואן ובמועדן לשביעות רצונה המלא של העירייה, תהא העירייה רשאית להביא הסכם השכירות לסיומו, ויחולו ההוראות המתאימות בהסכם השכירות, לרבות ביטול הסכם השכירות, וחילוט ערבות עבודות ההכשרה ואין ולא תהיינה לזוכה כל טענה או תביעה כנגד העירייה.
- למען הסר כל ספק, יובהר כי אי ביצוע מלוא עבודות ההכשרה בתוך תקופת הכשרת הנכס, תיחשב כהפרה יסודית של תנאי המכרז והסכם השכירות על המשתמע מכך.
- ויודגש פעם נוספת, כי חלק בלתי נפרד מעבודות ההכשרה, יכלול התאמת הנכס להיתר הבנייה שניתן לו כדון, וכן השבה של שטחי שביל ו/או רחבות ו/או שטחים המהווים מעבר ו/או דרך ו/או שטחים המיועדים לציבור הרחב – לרשות הציבור.

הפרת כל אחת מן התחייבויות הללו תהווה הפרה יסודית של תנאי החוזה ועילה לביטול ההתקשרות עם הזוכה.

6.2.3 הפעילות העסקית בנכס:

- הנכס שיופעל ידי הזוכה, בהתאם להצעה הזוכה, יופעל על ידי הזוכה לבדו (ללא אפשרות של העברת הזכות לצד ג' או אפשרות להסבת החוזה כאמור להלן), במשך תקופת השכירות והכל בהתאם להצעתו ולהוראות המפורטות בהסכם השכירות כפוף להוראות התב"ע וכל דין אחר.
- ויודגש, כי הפעלת הנכס תיעשה למטרת הפעלת היעודים והשימושים המותרים הנ"ל בלבד ובהתאם למטרת השכירות שהוגשה ואושרה לזוכה במכרז. לא תותר במסגרת הפעלת הנכס שימוש או ביצוע מטרות אחרות ו/או נוספות מלבד מטרת השכירות (ולרבות לא תותר הפעלת אולם אירועים או מקום לעריכת הופעות).
- בהתאם לכללי העירייה ומשרד הפנים, הזוכה לא יורשה להעניק לאחר כל זכות ולרבות שכירות משנה ו/או הרשאה להפעיל הנכס ו/או חלק ממנו. הוראה זו, הינה הוראה יסודית להתקשרות עם הזוכה.
- העמדת של כסאות/מיטות ים/שולחנות בתחומי החוף מחוץ לשטח המושכר במפלס התחתון כפופה לכך כי הזוכה לא יגבה ממי שהינו "תושב בת ים" סכומים העולים על הסכומים המפורטים להלן בגין השימוש בכיסא ו/או שולחן ו/או שמשייה, כדלהלן:
 - שמשייה, שולחן וכיסא – 5 ₪.
 - מיטת שיזוף – 15 ₪
- מובהר כי העירייה רשאית לתקן תעריפים אלו מעת לעת בהתאם לשיקול דעתה.
- הזוכה ישלם כסדרם החל ממועד קבלת הנכס לצורך ביצוע עבודות ההכשרה, את כל המיסים, האגרות, תשלומי המים, גז, חשמל וטלפון וכל תשלום אחר הכרוך בהפעלת וניהול הנכס, לרבות ומבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, ארנונה, אגרות, אגרת רשיון עסק אגרת אגרת העמדת כסאות ושולחנות, אגרת שלטים וכו'.
- יובהר, כי חשבונות הארנונה של הנכס יועברו על ידי הזוכה על שמו למשך כל תקופת השכירות מיד עם קבלת החזקה בנכס.

6.2.4 מעמד הזוכה בנכס/במושכר:

- במהלך תקופת הכשרת הנכס (כהגדרתה) לא יהיו לזוכה זכויות כלשהן בנכס, זולת הזכות להיכנס לנכס לצורך ביצוע מטלות עבודות ההכשרה, כבר רשות בלבד.
- אין באמור כדי לגרוע מחובת הזוכה לשלם במהלך תקופה זו את כל המיסים והתשלומים כאילו היה השוכר בנכס.
- לאחר סיום תקופת עבודות הכשרת הנכס (בתנאים המפורטים לעיל), תינתן לזוכה זכות שכירות בנכס עם מסירת החזקה המשפטית והבלעדית בו וזאת לשם קיום מטרת השכירות במשך תקופת השכירות (כהגדרת מונחים אלו לעיל).
- מובהר כי הבחירה בזוכה על פי מכרז זה הינה בחירה אישית ונעשתה על בסיס הנחת העבודה שהזוכה לא יעביר מזכויות שניתנו לו במסגרת מכרז זה, לרבות לא בדרך של מתן זכות שכירות משנה, הזוכה יתחייב שלא להעביר מזכויותיו ו/או להמחות ו/או לשעבד, ו/או להעניק לאחר כל הרשאה אחרת לשימוש או הפעלה, בין בתמורה או שלא בתמורה, הפעלת הנכס, במלואה או חלקה, על ידי גורם אחר שאינו המציע ייחשבו כהפרה יסודית של ההתקשרות מצד הזוכה ותקנה לעירייה זכות לביטול מיידי של החוזה.
- בסיום תקופת השכירות או עם ביטול ההתקשרות בהתאם להסכם השכירות, מתחייב הזוכה לפנות את הנכס ולהחזירו פנוי מכל חפץ ו/או אדם כשהנכס פועל, תקין וכולל את עבודות ההכשרה שנעשו על ידי הזוכה כאמור לעיל, וכל המחברים המהווים חיבור של קבע, ללא כל פיצוי ו/או תשלום בגין כך מהעירייה ו/או מצד ג' אחר.

7. מצב תכנוני

- 7.1. על פי **תכנית בי/410** שפורסמה למתן תוקף בי.פ. 5787 ביום 20.03.2008, מסווג הנכס שבנדון בייעוד חוף רחצה (חלקו) ועורף החוף (חלקו).

מטרת התוכנית:

יצירת רובע חדש שבו מגורים, מלונאות, מסחר, פארק מרכזי, חוף הים, עורף החוף ושימושים אחרים נלווים.

תכליות ותקנות בניה לאזור חוף הים:

שטח זה נועד לשהיית מתרחצים ונופשים ולהקמת מתקנים שיאפשרו פעילות הנלוות לכך, כגון:
(א) סככות צל, מגדל מציל וטיילת חוף.

(ב) הקמת מוקדי שירותי חוף שיכללו שירותים סניטריים, תחנת עזרה ראשונה, הסעדה וכו',
בשטח שלא יעלה על 250 מ"ר ובגובה שלא יעלה על 5 מ'.
המרחק בין מוקדים סמוכים לא יפחת מ- 500 מ'.

(ג) המקבץ החופי הצפוני בו הוצא היתר בניה עוד קודם להפקדת תכנית זו, יהיה בשטח של עד
400 מ"ר¹ כפי שנקבע בתכנית בי/450.

תכליות ותקנות בנייה לאזור עורף החוף:

שטח זה מיועד לבילוי בשטחים פתוחים ליד הים וכולל מוקדם פיתוח בהתאם לתמא/13א. בשטח
זה תותר הקמת פינות ישיבה וסככות צל, צירי הליכה ומסלולי אופניים, נקודות תצפית, נטיעות
וגינון בהתאם לנספח הנופי.

7.2. על פי **תכנית בי/מק/1/410** שפורסמה למתן תוקף בי.פ. 6815 ביום 09.06.2014 מסווג הנכס
שבנדון בייעוד חוף רחצה (בחלקו) ופארק גן ציבורי (בחלקו).

מטרת התכנית:

שינויי בינוי בתכנית בי/410 וזאת ליצירת האפשרות לשקם ולפתח באתרו את הר האשפה הנמצא
בחלק המערבי של התכנית. כל זאת ללא שינוי בסה"כ זכויות הבניה ומערך הדרכים ובלא הקטנה
של ההפרשות לצרכי ציבור והכל באמצעות איחוד וחלוקה שיאפשרו שינוי והחלפה של מגרשים
בתחום הר הפסולת ובקרבתו על כלל זכויות הבניה בהם.

הוראות בנייה לאזור פארק גן ציבורי (הפארק החופי):

שטח פתוח, מגוון, הפתוח לציבור בכל עת לצרכי פנאי ונופש, שימור ושיקום אקולוגי. בתחום חלק
משטח זה מצוי אתר הפסולת המיועד לשיקום נופי.
אסורה כל בנייה למעט ריהוט גן, מתקני צל, שבילים להולכי רגל ורכבי אופניים, מתקני משחק
וספורט, מתקנים לימודיים ורחבות תצפית.

¹ מעיון בתקנון תכנית בי/450 עולה כי שטח זה הינו עיקרי + שירות.

הוראות בנייה לאזור חוף רחצה:

שטח פתוח לציבור בכל עת לשהיית מתרחצים ונופשים, לרבות מוקדי שירותי חוף כמפורט להלן.
*אסורה כל בנייה למעט ריהוט גן, מתקני משחקים לילדים, מתקני צל, שבילים וטיילת רצופה להולכי רגל לאורך החוף. זאת באופן שלא תמנע זכות הציבור למעבר חופשי בתחום חוף הים ולאורך קו החוף.

*לא תותר הקמת דרך בתחום החוף למעט גישה לא סלולה לרכב חרום ותפעול בלבד אל שירותי החוף אם יהיו.

*המקבץ החופי הצפוני בו הוצא היתר בניה עוד קודם להפקדת תכנית זו, יהיה בשטח של עד 400 מ"ר² כפי שנקבע בתכנית בי/450.

להלן חלק רלוונטי מתשריט תכנית בי/מק/410:1:



² מעיון בתקנון תכנית בי/450 עולה כי שטח זה הינו עיקרי +שירות.

ממידע שקיבלנו מהוועדה המקומית, להלן היתרי הבנייה הרלוונטים מתיק בנין 1068 שעליהם התבססה הוועדה המקומית בקביעת השטחים:

היתר מס' 20050304, 20070106, 2008250, 2008251, 20220793

להלן חלוקת השטחים בהתאם לריכוז השטחים בטופס 1 בגרמושקה:

1. סה"כ שטחים ק. קרקע עיקרי: 399.92 מ"ר מסחר
2. סה"כ שטחים ק. קרקע עיקרי: 56.6 מ"ר פרגולות
3. סה"כ שטחים ק. קרקע שירות: 13.89 מ"ר מקלט
4. סה"כ שטחים ק. קרקע שירות: 148.8 מ"ר סככה
5. סה"כ שטחים ק. קרקע שירות: 150 מ"ר סככה



³ אציין כי בפני הח"מ לא הוצגו היתרי הבנייה, והחישוב מתבסס על מידע שקיבלנו מהוועדה המקומית לתכנון ובנייה.



9. עקרונות ושיקולים בשומה:

בהערכת שווי דמי השכירות החודשיים הראויים לנכס שבנדון הבאנו בחשבון, בין היתר, את הגורמים והשיקולים הבאים:

9.1. השומה שבנדון נערכה עפ"י עקרונות גישת השומה הרלוונטית שהינה גישת ההשוואה המכונה גם גישת "שווי השוק".

9.2. מיקום הנכס שבנדון בדרום רצועת החוף של העיר בת ים.

9.3. שטח המבנה, צורתו, רמת הגמר שלו והיותו מותאם לשימושו הנוכחי.

9.4. התכליות המותרות על פי המצב התכנוני התקף.

9.5. הובאו בחשבון מאפייני הנכס שבנדון, לרבות מיקומו ברצועת החוף בסמוך לקו המים וכן העונתיות ואינטנסיביות השימוש המאפיינים נכסים במיקום כזה.

9.6. עיקרי הוראות המכר שהובאו בחשבון במסגרת חוות הדעת:

9.6.1 תקופת השכירות של הנכס תהיה למשך 10 שנים + 5 שנים אופציה.

9.6.2 מובהר כי העירייה תשלם סכום של 2,500,000 ₪ בתוספת מע"מ לצורך שיפוץ ועבודות הכשרה של הנכס.

9.7. פירוט וחלוקת השטחים עפ"י מידע שנמסר ע"י מזמין העבודה:

1. סה"כ שטחים ק. קרקע עיקרי: 399.92 מ"ר מסחר
2. סה"כ שטחים ק. קרקע עיקרי: 56.6 מ"ר פרגולות
3. סה"כ שטחים ק. קרקע שירות: 13.89 מ"ר מקלט
4. סה"כ שטחים ק. קרקע שירות: 148.8 מ"ר סככה
5. סה"כ שטחים ק. קרקע שירות: 150 מ"ר סככה

9.8. שטחי הנכס כפי שמצוינים בסעיף 5.3 בשומה זו.

9.9. דמי השכירות המבוקשים לנכסים דומים בסביבה, תוך ביצוע התאמות.

9.10. מיקומו של הנכס שבנדון ומיקום נכסי נתוני ההשוואה.



10. נתוני השוואה

10.1. להלן פירוט דמי שכירות מבוקשים לנכסי מסחר בסביבה מאתר יד 2 (מרץ 2024):

מהות	כתובת	שטח אקו'	דמי שכירות חודשיים מבוקשיים	דמ"ש מבוקשם למ"ר
חנות	דרך בן גוריון	55	11,000 ₪	200 ₪
חנות	דרך בן גוריון 89	48	12,000 ₪	250 ₪
חנות	דרך בן גוריון	80	18,000 ₪	225 ₪
חנות	דרך בן גוריון	80	18,000 ₪	225 ₪
ממוצע דמי שכירות למ"ר				225 ₪

10.2. להלן פירוט עסקאות מכר לנכסי מסחר בסביבה מאתר רשות המיסים:

עסקאות רשות המיסים							
מס"ד	גוש/חלקה	כתובת	יום מכירה	תמורה מוצהרת בש"ח	שנת בניה	שטח	מקדם מיקום
1	7140/232	בלפור 106	12/09/2023	880,000 ₪	1960	30	1.2
2	7137/133	בלפור 153	13/06/2023	1,100,000 ₪	1970	31	1.2
3	7145/34	דרך בן גוריון 43	28/03/2023	1,235,000 ₪	1970	30	1
4	7140/115	בלפור 123	14/03/2022	800,000 ₪	1970	28	1.2
5	7143/7	בן גוריון 61	09/02/2022	3,250,000 ₪	1970	80	1
ממוצעים							
שיעור היוון לנכסים מסחריים בהתאם לפרסום השמאי הממשלתי							
7%							
דמי שכירות למ"ר לחוש, במעוגל							
226 ₪							

10.3. להלן פירוט מחירי היצע מבוקשים לנכסי מסחר בסביבה מאתר יד 2 (מרץ 2024):

מס"ד	כתובת	קומה	שטח אקו' במ"ר	מחיר היצע מבוקש	שנת בניה
1	דרך בן גוריון 83	1/8	120	3,900,000 ₪	32,500 ₪
2	דרך בן גוריון 83	0	220	7,400,000 ₪	33,636 ₪
שווי ממוצע למ"ר בנוי					
33,068 ₪					
התאמה למיקום הנכס שבנדון (10%)					
37,367 ₪					
הפחתה למחירי ביקוש (10%)					
33,630 ₪					

10.4. להלן מכרזים חתומים במסעדות חוף בבת ים:

- בתאריך 01.06.2024 נחתם הסכם להכשרה, שכירות והפעלת נכס "מרפסת" בבת ים.
בין עיריית בת ים לבין ברבונייה בע"מ להשכרת נכס "מרפסת" הנמצא בחוף דוגמא בבת ים
בגוש 7139 חלק מחלקה 262, בסך של 57,000 ₪ לחודש.

- בתאריך 09.12.2024 נחתם הסכם להכשרה, שכירות והפעלת נכס "טובגו" בבת ים.
בין עיריית בת ים לבין ים הנעורים בע"מ בע"מ להשכרת נכס "טובגו" הנמצא בחוף דוגמא
בבת ים בגוש 7139 חלק מחלקה 262, בסך של 54,000 ₪ לחודש.

ממכלול הנתונים שפורטו לעיל, דמי שכירות בסביבת הנכס שבנדון הינם **220 ₪ למ"ר**.

בהתאמה למהות הנכס והשימוש בו ולאור העובדה שהעירייה תשקיע בשיפוץ הנכס כמתואר בסעיף
9.6 דמי השכירות בנכס שבנדון הינם בסך **220 ₪ למ"ר**.



11. תחשיב

דמ"ש ראויים בשוק החופשי					
דמי שכירות חודשיים ראויים	מקדם עונתיות ואינטנסיביות שימוש	דמי שכירות למ"ר בנוי	מקדם אקו'	שטח במ"ר	ייעוד / שימוש
70,224 ₪	0.8	220 ₪	1	399	שטח עיקרי
1,992 ₪	0.4	220 ₪	0.4	57	פרגולות
1,528 ₪	1	220 ₪	0.5	14	מקלט
10,518 ₪	0.4	220 ₪	0.4	299	סככה
2,970 ₪	0.3	220 ₪	0.3	150	שטח תפוס
87,232 ₪				918	סה"כ
69,786 ₪			0.8		התאמה לגודל
70,000 ₪					דמ"ש חודשיים במעוגל



12. שומה

לאור האמור לעיל, הגענו למסקנה כי דמי השכירות החודשיים הראויים לנכס שבנדון, נכון לתאריך כתיבת חוות הדעת הינם בסך של:

(שבעים אלף שקלים חדשים)

70,000 ₪

❖ על הסכומים הנ"ל יחול מע"מ כחוק.

הערה:

"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 כלשהי כאמור".

הצהרת השמאי:

הרינו מצהירים כי שומה זו נעשתה לפי מיטב הבנתנו וידיעותינו המקצועיות, וכי אין לנו עניין אישי בנכס שבנדון.

ובאנו על החתום,



גדי דגני
שמאי מקרקעין



ניר בני
שמאי מקרקעין

26.1.2026

לכבוד

חברי מועצת העיר

הנדון: אישור התקשרות בין עיריית בת – ים למ"י – משרד הפנים ורשות האוכלוסין וההגירה

הריני להתכבד ולפנות אליכם בנושא שבכותרת

1. העירייה מבקשת להתקשר עם מ"י – רשות האוכלוסין וההגירה/ משרד הפנים בחוזה להשכרת נכס עירוני בפטור ממכרז בהתאם להוראות סעיף 3 (2) לתקנות העיריות מכרזים התשמ"ח – 1987 והכל כמפורט להלן:
 - א. העירייה הינה הבעלים של משרדים ושטחים מסחריים במגדל הים בבת ים רחוב הקוממיות 14 גוש 7121 חלקה 58.
 - ב. העירייה מבקשת להשכיר למשרד הפנים ורשות האוכלוסין וההגירה שטח של 565 מ"ר לצורך הפעלת משרדים וקבלת קהל לרשות האוכלוסין וההגירה.
 - ג. ההשכרה תעשה ללא תמורה, כאשר עבודות השיפוץ של הנכס יעשו על חשבון העירייה.
 - ד. ההתקשרות היא ל 5 שנים עם אפשרות להאריך בתקופות נוספות.
 - ה. כלל הוראות החוזה מצ"ב.
 - ו. לאור העובדה כי ככל הנראה חוזה ההשכרה יהיה מעל 5 שנים וההשכרה היא בפטור ממכרז נדרש אישור משרד הפנים בהתאם להוראות סעיף 188 לפקודת העיריות.
 - ז. הצעת החלטה: המועצה מאשרת התקשרות בפטור ממכרז (סעיף 3 (2)) לתקנות העיריות מכרזים בין העירייה למ"י רשות האוכלוסין וההגירה בקשר עם השכרת נכס עירוני בגוש 7121 חלקה 58 שגודלו 565 מ"ר.

בכבוד רב ובברכה,

חנה כהן מוצן

יועצת משפטית לעיריית בת-ים



הסכם שירותים מס'

שנערך ונחתם בירושלים ב-

בין: עיריית בת ים באמצעות מורשי החתימה:

1. ראש העיר, צביקה ברוט

2. גזבר העירייה, מרדכי ברשישת

(להלן: "העירייה")

מצד אחד

לבין: ממשלת ישראל בשם מדינת ישראל המיוצגת ע"י המורשים לחתום בשם המדינה:

1. נאيف הינו - סמנכ"ל רשות האוכלוסין וההגירה

2. יפעת ענבר - חשבת משרד הפנים

(להלן: "הרשות")

מצד שני

הואיל: ומכוח סעיף 38 לחוק מרשם האוכלוסין, התשכ"ה-1965 (להלן: "החוק"), רשאי שר

הפנים, בצו, להסמיק רשות מקומית לבצע תפקידי מרשם אוכלוסין בהתאם לחוק;

והואיל: ומתוקף צו מרשם האוכלוסין (הסמכת רשות מקומית לבצע תפקידי מרשם

אוכלוסין), תשע"ו – 2016 שנחתם ביום 15/08/2024 (להלן: "הצו"), הוסמכה העירייה

לבצע תפקידי מרשם אוכלוסין כמפורט בסעיף 1 לצו;

והואיל: ובהתאם לסעיף 2(א) לצו הוסמך בכתב עובד עירייה שאושר ע"י מנכ"ל הרשות לביצוע

התפקידים כאמור בסעיף 1 לצו;

והואיל: והעירייה על פי הצהרתה, היא הבעלים ו/או החוכר ו/או בעל הזכות לרישום הבעלות של

המבנה הידוע כחלקה 58 בגוש 7121 ברחוב הקוממיות מספר 14

בעיר בת ים בשטח של 1,404 מ"ר מ"ר בנוי (כולל שטחי שירות), מתוכו 565 מ"ר שטח עיקרי מוקצה לצרכי

רשות האוכלוסין וזאת לפי התשריט המצ"ב והמסומן כנספח א'

והמהווה חלק בלתי נפרד מגוף ההסכם (להלן: "המבנה");

והואיל: והרשות מבקשת זכות שימוש במבנה לטובת הקמה ותפעול לשכת מינהל אוכלוסין;

והואיל: והעירייה מעוניינת בקבלת שירותי מינהל אוכלוסין במבנה שיינתנו ע"י עובדי הרשות,

הכול כמפורט בהסכם זה;

לפיכך הוצהר, הוסכם והותנה בין הצדדים כדלקמן:

1. מבוא ופרשנות

1.1. המבוא והנספחים להסכם זה מהווים חלק בלתי נפרד מההסכם ויתפרשו כהוראה בהוראותיו.

1.2. כותרות הסעיפים בהסכם זה נועדו לנוחות בלבד ולא ישמשו לפרשנות ההסכם.

1.3. ביטויים המופיעים בלשון יחיד משמעם גם בלשון רבים ולהיפך; ביטויים המופיעים בלשון זכר משמעם גם בלשון

נקבה ולהיפך.



2. נספחים

הנספחים להסכם זה הם כמפורט להלן:

2.1. נספח א' – תשריט המבנה המושכר

2.2. נספח ב' – רשימת תכולת המבנה המושכר

2.3. נספח ג' – הוראות ביטוח.

3. תקופת ההתקשרות

3.1. העירייה מוסרת בזאת לשימושה של הרשות, והרשות מקבלת בזאת לשימושה את המבנה המושכר לתקופה של 5 שנים החל מיום קבלת המבנה המושכר (להלן: "תקופת ההתקשרות").

3.2. בתום תקופת ההתקשרות, רשאים הצדדים להחליט על הארכתה בתקופות נוספות בהתאם לתנאי הסכם זה (להלן: "תקופה מוארכת"). מימוש זכויות ברירה אלה ע"י מי מהצדדים יהיה במתן הודעה מוקדמת בכתב, לפחות שלושה חדשים לפני תום תקופת ההתקשרות או תום התקופה המוארכת הנוגעת לעניין, לפי העניין.

3.3. בתום תקופת ההתקשרות או כל תקופה מוארכת מתחייבת בזאת הרשות לפנות את השטח ולהחזירו לעירייה כשהמבנה המושכר פנוי וריק מכל חפץ השייך לרשות ומכל אדם. תפגר או תתעכב הרשות בהחזרת השטח, תהיה העירייה רשאית לנקוט בכל צעד וכל פעולה שתמצא לנכון לשם סילוקה של הרשות מהשטח ומניעת השימוש בו על ידה.

4. הצהרות והתחייבויות הצדדים:

הצדדים מצהירים, מסכימים ומדגישים במפורש כדלקמן:

4.1. כי מסירת השימוש בשטח לרשות הנה זמנית וללא תשלום דמי שימוש, ללא החלת חוקי הגנת הדייר וכי רצונם המפורש של הצדדים הוא שלא יחולו חוקי הגנת הדייר כלשהם בין חוק קיים ובין שיחוקק בעתיד.

4.2. העירייה מתחייבת בזה להרשות שימוש במבנה לרשות והיא מתחייבת בזה להשתמש בשטח המבנה המושכר על ידה, בהתאם לתנאי הסכם זה.

4.3. העירייה מצהירה ומתחייבת בזה כי אין מניעה לפי כל דין להתקשר עימה בהסכם זה לצורך הקמה ותפעול לשכת מינהל האוכלוסין במבנה השכור.

4.4. העירייה מצהירה ומתחייבת כי אין בהסכם השכירות בגין המבנה השכור אותו היא שוכרת כדי לגרוע מהתחייבויותיה וחובותיה כמפורט בהסכם זה ואין בהסכם השכירות כדי לסתור הוראות הסכם זה.

4.5. כי הרשות, לא שילמה ואינה משלמת לעירייה והעירייה לא קיבלה ואינה מקבלת מהרשות כל דמי מפתח שהם בגין הסכם זה ו/או קבלת השימוש במבנה.

4.6. כי חוקי הגנת הדייר לרבות חוק דמי מפתח, תשי"ח-1958, חוק הגנת הדייר (הוראות שונות), תשכ"ה – 1968 וחוק הגנת הדייר (נוסח משולב), תשל"ב – 1972, על כל תיקונייהם וכל חוק אחר המגן על דיירים, בין שהוא קיים ובין שיחוקק בעתיד, לא יחולו על נכס, וכי הרשות לא תהיה מוגנת על פיהם.

4.7. כי אין לרשות כל זכויות מחזיק ו/או אחרות במבנה ו/או במבנה וכי הינה ברשות גרידא במבנה.

5. התחייבות הרשות



- 5.1. הרשות מתחייבת שלא להשכיר ו/או למסור את המבנה המושכר ו/או חלק ממנו, באיזה אופן וצורה כלשהם ולא להרשות את השימוש הבלעדי במושכר לאחר ו/או אחרים זולתו, כל זאת בלא שתקבל לכך את הסכמת העירייה בכתב ומראש.
- 5.2. הרשות תוכל לבצע שינויים ולבנות במבנה באישור העירייה מראש ובכתב ועפ"י חוק התכנון והבניה, בין בעצמה, בין על ידי אחרים.
- 5.3. הרשות מתחייבת להשתמש במבנה אך ורק לצורכי מתן שירותי מינהל אוכלוסין ובתוך כך ביצוע תפקידי מרשם אוכלוסין מכוח סעיף 1 לצו ע"י עובד העירייה, בהתאם להוראות הסכם זה, ומוסכם בין הצדדים כי תנאי זה הוא מתנאי העיקריים של הסכם זה.
- 5.4. בכפוף להוראות הסכם זה, הרשות מתחייבת בזאת לשמור על כל ההוראות, החוקים הן הממשלתיים והן חוקי העזר העירוניים בגין השימוש במבנה ולפעול על פיהם.
- 5.5. הרשות תציב את עובדיה לטובת מתן שירותי מינהל האוכלוסין בלשכה שתוקם במבנה.
- 5.6. הרשות תהא אחראית למתן שירותי האבטחה במבנה בכפוף להחלטת מנהלת אגף הביטחון של הרשות.

6. התאמות במבנה

6.1. העירייה תהא אחראית :

- 6.1.1. לבצע את עבודות ההתאמה במבנה על חשבונה ועל פי תוכנית העבודה שהוגשה ע"י הרשות ולפי לוח הזמנים לביצוע העבודות במיומנות, במקצועיות וברמת עבודה וגימור מעולה ובחומרים הטובים ביותר.
- 6.1.2. מבלי לגרוע מכלליות האמור בסעיף 6.1.1 לעיל, העירייה תהא אחראית לביצוע על חשבונה, עבודות הבינוי, ההנגשה, בטיחות אש, עבודות חשמל, הכנות לתקשורת, עבודות מיזוג אוויר, עבודות מיגון וביטחון פיזי.
- 6.2. הרשות תהא אחראית :
 - 6.2.1. להתקין במבנה ולתחזק לאורך כל תקופת ההתקשרות, את תשתית התקשורת, הריהוט, מערכות ביטחון ומיגון והטלפניה.
 - 6.2.2. לבצע רכישה ותחזוקה של ציוד ייעודי להקמת לשכת מינהל האוכלוסין לרבות : מערכות מחשב וטלפניה, ריהוט ייעודי, דלפקי שירות ומערכות לניהול תורים הכל כמפורט בנספח ב'.

7. מסירת המבנה המושכר

- 7.1. המבנה המושכר יימסר לידי הרשות כשהמבנה המושכר ריק מכל חפץ ואדם ופנוי לשימוש הרשות ולאחר שבוצעו בו עבודות ההתאמה בהתאם לתכנית העבודה המאושרת ולוח הזמנים לביצוע העבודה לשביעות רצונו של נציג הרשות וכשהמבנה המושכר מחובר לרשת החשמל, המים והביוב, הותקנה בו דרך גישה מהרחוב אל כניסת המבנה המושכר, לרבות הנגשה למוגבלים בניידות, הוגשו לרשות כל האישורים וההיתרים הנדרשים לאכלוס המבנה המושכר והשימוש בו לייעוד המוסכם מכל רשות מוסמכת הנוגעת בעניין לרבות, מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל :
 - 7.1.1. אישור שירותי מכבי אש כולל אישור מכון התקנים למערכות גילוי אש ועשן, פיקוד העורף וכל רשות מוסמכת נוספת ;
 - 7.1.2. אישור מבדק חשמל ;



8. תשלומים שוטפים:

8.1. תשלומי חובה

8.1.1. העירייה מתחייבת לשלם את כל המיסים ו/או תשלומים ו/או הארנונה ו/או האגרות ו/או ההיטלים מכל מין וסוג שהוא החלים ו/או יחולו על המבנה המושכר המושכר הן ממשלתיים והן העירוניים וכל התשלומים האחרים וזאת מיום חתימת על הסכם זה ו/או מיום מסירת מבנה לידי הרשות, המוקדם מבין השניים ואשר חלים על פי דין.

8.1.2. הרשות לא תישא בכל היטל או אגרה החלים על העירייה בדבר שינוי ייעוד של המבנה המושכר לייעוד המוסכם או עבודות או פעולות שבוצעו במבנה או לגביו.

8.1.3. העירייה לבדה תישא בכל תשלומי הוצאות החשמל, המים וביטוח המבנה המושכר.

8.2. שירותי ניקיון ותחזוקה

8.2.1. העירייה מתחייבת להעניק שירותי ניקיון שוטפים במבנה לרבות אספקת אמצעים וחומרי ניקוי בעלי אישור תקן, רישוי, רישיון או אישור רלוונטי כמתחייב על פי חוק בישראל.

8.2.2. כל ההוצאות בגין שירותי תחזוקת המבנה המושכר, לרבות תיקוני שבר וחלפים יחולו על העירייה והיא תהא אחראית על איכות וטיב השירותים בהתאם לכל דין למען הסר ספק, האמור לעיל מתייחס לזכויות הצדדים בהסכם זה ואין בו כדי לשנות ו/או לפגוע בזכויות העירייה כלפי צד ג' בכלל ובעלי הנכס בפרט.

8.2.3. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, העירייה תהא אחראית לתחזוקה שוטפת של עבודות ההתאמה כאמור בסעיף 6.1 לעיל.

8.2.4. העירייה תעמיד לעובדים חניה באזור הלשכה ללא תשלום.

9. ביטוח

9.1. הרשות מתחייבת לבטח את תכולת המבנה המושכר ועובדיה בקרן הפנימית של הממשלה שמונהלת על ידי חבי "ענבל בע"מ" עבור החשב הכללי.

9.2. העירייה מתחייבת לדאוג לשלומם, ביטחונם ובטיחותם של הבאים למבנה ולשם כך להתקין מערכות למניעת שריפות ו/או דליקות ו/או אש, להתקין כל מערכת שתידרש ולבצע פעולות שידרשו על ידי רשויות כיבוי והצלה, משטרת ישראל, המשרד לאיכות הסביבה, משרד הבריאות וכל גורם רשמי אחר.

9.3. בכל מקרה, הרשות לא תהא אחראית לנזק, עבירה או מפגע כלשהו שייגרמו לעירייה ו/או לעובדיה ו/או לכל צד שלישי ו/או לכל מי שימצא במבנה או לרכושם בגין שימוש במבנה.

9.4. העירייה תמציא לרשות במועד חתימת ההסכם וכתנאי לתוקפו, אישור עריכת ביטוחים, אשר יסומן כנספח ג' להסכם, חתום על ידי מבטחה.

10. אחריות ונזיקין

10.1. הרשות מתחייבת להשתמש במבנה באופן זהיר והוגן ולמנוע כל קלקול או נזק בו. במידה ויגרם נזק או קלקול במבנה אשר נגרם ע"י שימוש רשלני של הרשות או מי מעובדיה, מתחייבת הרשות לתקנו על חשבונה.

10.2. אין באמור בסעיף זה לעיל כדי לגרוע מאחריות העירייה על פי ההסכם ועל פי כל דין.

11. כניסה למבנה



11.1. לנציגי העירייה תהיה הרשות, זאת בתיאום מראש עם הרשות, להיכנס לשטח המבנה המושכר בכל זמן סביר וככל הניתן מבלי לגרום להפרעה למתן השירותים למקבלי השירות במבנה.

11.2. בכפוף לתיאום מראש עם הרשות, העירייה תהא רשאית להניח בשטח המבנה המושכר ולהעביר דרך המבנה המושכר, בתוכו או מעליו בין בעצמה ובין על ידי פקידה, פועליה ומרשיה ובין על ידי אחרים באמצעות מוסד או חברה אחרת כלשהי, או להרשות לגוף או לרשות אחרת להניח ולהעביר דרך המבנה המושכר צינורות מים, צינורות ביוב ו/או תיעול ו/או ניקוז ולהעביר חוטי חשמל או טלפון וכן לבצע כל פעולת פיתוח אחרת, הכול לפי התכניות המאושרות על ידי רשויות מוסמכות לכך.

12. העדר יחסי עבודה

12.1. מוסכם ומוצהר כי לא יהיו בין עובדי ו/או שלוחי ו/או וכל הבא מטעם הרשות לבין העירייה או מי מטעמה, יחסי עובד ומעביד.

12.2. הרשות מצהירה בזאת כי היא האחראית הבלעדית על עובדיה, וכי היא היחידה הנושאת בכל אחריות, חבות או חוב שמעביד עשוי לחוב בהם כלפי עובדיו, לרבות בתשלומי שכר וזכויות סוציאליות מכל מין וסוג.

13. המחאת זכויות

13.1. הצדדים לא ימחו את זכויותיהם והתחייבויותיהם על פי ההסכם, כולן או חלקן, ולא ישעבדו או ימשכנו את הזכויות האמורות לפי הסכם זה.

14. הפרות

מוסכם על הצדדים כי כהפרה יסודית של הסכם זה, ייחשב כל אחד מאלה:

14.1. הפרה של הוראות ההסכם המפורטות להלן: 3 - 11.

14.2. אי קיום או הפרה צפויה של הוראה מהוראות ההסכם, אף אם אינה אחת מההוראות המנויות לעיל, אשר לא תוקנו במועד שנקבע לכך בהודעה שמסר הצד הנפגע לצד המפר.

15. ביטול החוזה

15.1. הפר צד להסכם זה, הפרה יסודית, יהא הצד השני זכאי לבטל את ההסכם לאלתר בהודעה בכתב, בלי לגרוע מכל זכות או סעד הנתונים לו על פי ההסכם ועל פי כל דין.

16. נציגי הצדדים:

לצורך ביצועו של הסכם זה, ימנה כל צד נציג מטעמו:

16.1. נציג הרשות: מנהל אגף לשכות או מי מטעמו.

16.2. נציג העירייה: מזכיר העירייה או מי מטעמו.

17. כללי

17.1. כל שינוי, תיקון או עדכון בתנאי הסכם זה ייעשה אך ורק בכתב ובחתימת שני הצדדים. כל הסכם בעל פה, אף אם ייעשה, לא יהא בו כדי לשנות תנאי הסכם זה, להוסיף עליהם, או לגרוע מהם.



- 17.2. ויתור, ארכה או הקלה שניתנו לעירייה על ידי הרשות, לא יהוו תקדים למקרה אחר ולא יהיה להם תוקף אלא אם כן נעשו בכתב. עיכוב או השהיה במימוש או בהפעלת זכות מצד הרשות, לא ייחשבו כוויתור מצדו על זכויותיו והיא תהיה רשאית לממשן בכל עת שתמצא לנכון.
- 17.3. הצדדים מסכימים כי בכל סכסוך שיתגלה בין הצדדים יפעלו הצדדים בהתאם להנחיות היועץ המשפטי לממשלה 6.1200 (60.105) בעניין התדיינות בין המדינה לבין רשויות מקומיות.
- 17.4. כתובות הצדדים לצורך הסכם זה הינן כמפורט בראש הסכם זה, בכפוף לכל שינוי בהן, שהודעה בכתב עליו נמסרה לצד האחר בדרך המפורטת בהסכם זה. כל הודעה שתשלח מצד אחד למשנהו לכתובתו האמורה יראוה כאילו הגיעה לתעודתה: אם נשלחה בדואר רשום - כעבור 72 (שבעים ושתיים) שעות מעת מסירתה במשרד דואר בישראל; אם נשלחה בפקסימיליה - ביום העסקים שלאחר יום משלוחה, באם קיים בידי השולח אישור על העברה תקינה של ההודעה במלואה; אם נמסרה בכתובתו של הצד הרלוונטי ביד - בעת מסירתה כאמור.

לראיה באו הצדדים על החתום:
עיריית בת-ים
צבא השלום
גזבר
ראש העיר

תאריך.....

צד ב': מורשי החתימה מטעם העירייה

צד א': מורשי החתימה מטעם הרשות





רשות האוכלוסין וההגירה
Population & Immigration Authority
سلطة السكان والهجرة

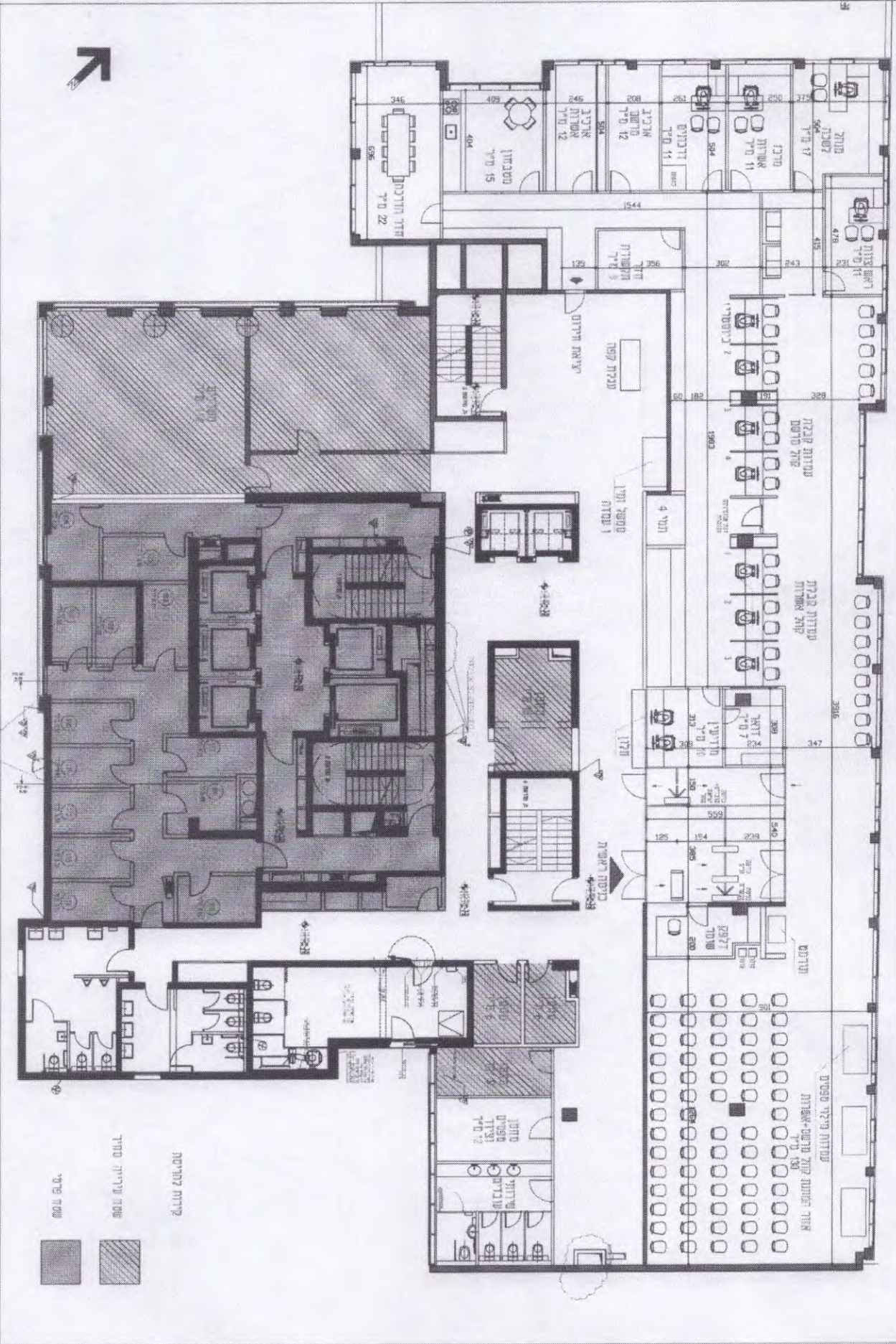
7

נספח א': תשריט המבנה המושכר

נספח ב': רשימת תכולת המבנה המושכר



DATE	7/20/10
BY	GO
PROJECT	300.22
DESCRIPTION	300.22
REVISION	1. 7/20/10
REVISION	2. 7/20/10
REVISION	3. 7/20/10
REVISION	4. 7/20/10
REVISION	5. 7/20/10
REVISION	6. 7/20/10
REVISION	7. 7/20/10
REVISION	8. 7/20/10
REVISION	9. 7/20/10
REVISION	10. 7/20/10
REVISION	11. 7/20/10
REVISION	12. 7/20/10
REVISION	13. 7/20/10
REVISION	14. 7/20/10
REVISION	15. 7/20/10
REVISION	16. 7/20/10
REVISION	17. 7/20/10
REVISION	18. 7/20/10
REVISION	19. 7/20/10
REVISION	20. 7/20/10
REVISION	21. 7/20/10
REVISION	22. 7/20/10
REVISION	23. 7/20/10
REVISION	24. 7/20/10
REVISION	25. 7/20/10
REVISION	26. 7/20/10
REVISION	27. 7/20/10
REVISION	28. 7/20/10
REVISION	29. 7/20/10
REVISION	30. 7/20/10
REVISION	31. 7/20/10
REVISION	32. 7/20/10
REVISION	33. 7/20/10
REVISION	34. 7/20/10
REVISION	35. 7/20/10
REVISION	36. 7/20/10
REVISION	37. 7/20/10
REVISION	38. 7/20/10
REVISION	39. 7/20/10
REVISION	40. 7/20/10
REVISION	41. 7/20/10
REVISION	42. 7/20/10
REVISION	43. 7/20/10
REVISION	44. 7/20/10
REVISION	45. 7/20/10
REVISION	46. 7/20/10
REVISION	47. 7/20/10
REVISION	48. 7/20/10
REVISION	49. 7/20/10
REVISION	50. 7/20/10
REVISION	51. 7/20/10
REVISION	52. 7/20/10
REVISION	53. 7/20/10
REVISION	54. 7/20/10
REVISION	55. 7/20/10
REVISION	56. 7/20/10
REVISION	57. 7/20/10
REVISION	58. 7/20/10
REVISION	59. 7/20/10
REVISION	60. 7/20/10
REVISION	61. 7/20/10
REVISION	62. 7/20/10
REVISION	63. 7/20/10
REVISION	64. 7/20/10
REVISION	65. 7/20/10
REVISION	66. 7/20/10
REVISION	67. 7/20/10
REVISION	68. 7/20/10
REVISION	69. 7/20/10
REVISION	70. 7/20/10
REVISION	71. 7/20/10
REVISION	72. 7/20/10
REVISION	73. 7/20/10
REVISION	74. 7/20/10
REVISION	75. 7/20/10
REVISION	76. 7/20/10
REVISION	77. 7/20/10
REVISION	78. 7/20/10
REVISION	79. 7/20/10
REVISION	80. 7/20/10
REVISION	81. 7/20/10
REVISION	82. 7/20/10
REVISION	83. 7/20/10
REVISION	84. 7/20/10
REVISION	85. 7/20/10
REVISION	86. 7/20/10
REVISION	87. 7/20/10
REVISION	88. 7/20/10
REVISION	89. 7/20/10
REVISION	90. 7/20/10
REVISION	91. 7/20/10
REVISION	92. 7/20/10
REVISION	93. 7/20/10
REVISION	94. 7/20/10
REVISION	95. 7/20/10
REVISION	96. 7/20/10
REVISION	97. 7/20/10
REVISION	98. 7/20/10
REVISION	99. 7/20/10
REVISION	100. 7/20/10



מסלול תנועה
מסלול תנועה



להלן רשימת תכולת המבנה המושכר אשר סופקה ע"י הרשות:

סידורי	פרטי התכולה	כמות
<u>1</u>	תא הכולל 3 שרותי נשים ו 2 כיורים (אחד מהם נגיש)	
<u>2</u>	תא הכולל 3 שרותי גברים ו 3 כיורים. <u>(אחד מהם נגיש)</u>	
<u>3</u>		
<u>4</u>		
<u>5</u>		
<u>6</u>		
<u>7</u>		
<u>8</u>		
<u>9</u>		
<u>10</u>		
<u>11</u>		
<u>12</u>		
<u>13</u>		
<u>14</u>		
<u>15</u>		
<u>16</u>		
<u>17</u>		
<u>18</u>		
<u>19</u>		
<u>20</u>		

הרינו לאשר בחתימתנו כי הרשימה לעיל נרכשה ע"י הרשות:

נציג העירייה

נציג הרשות

תאריך:



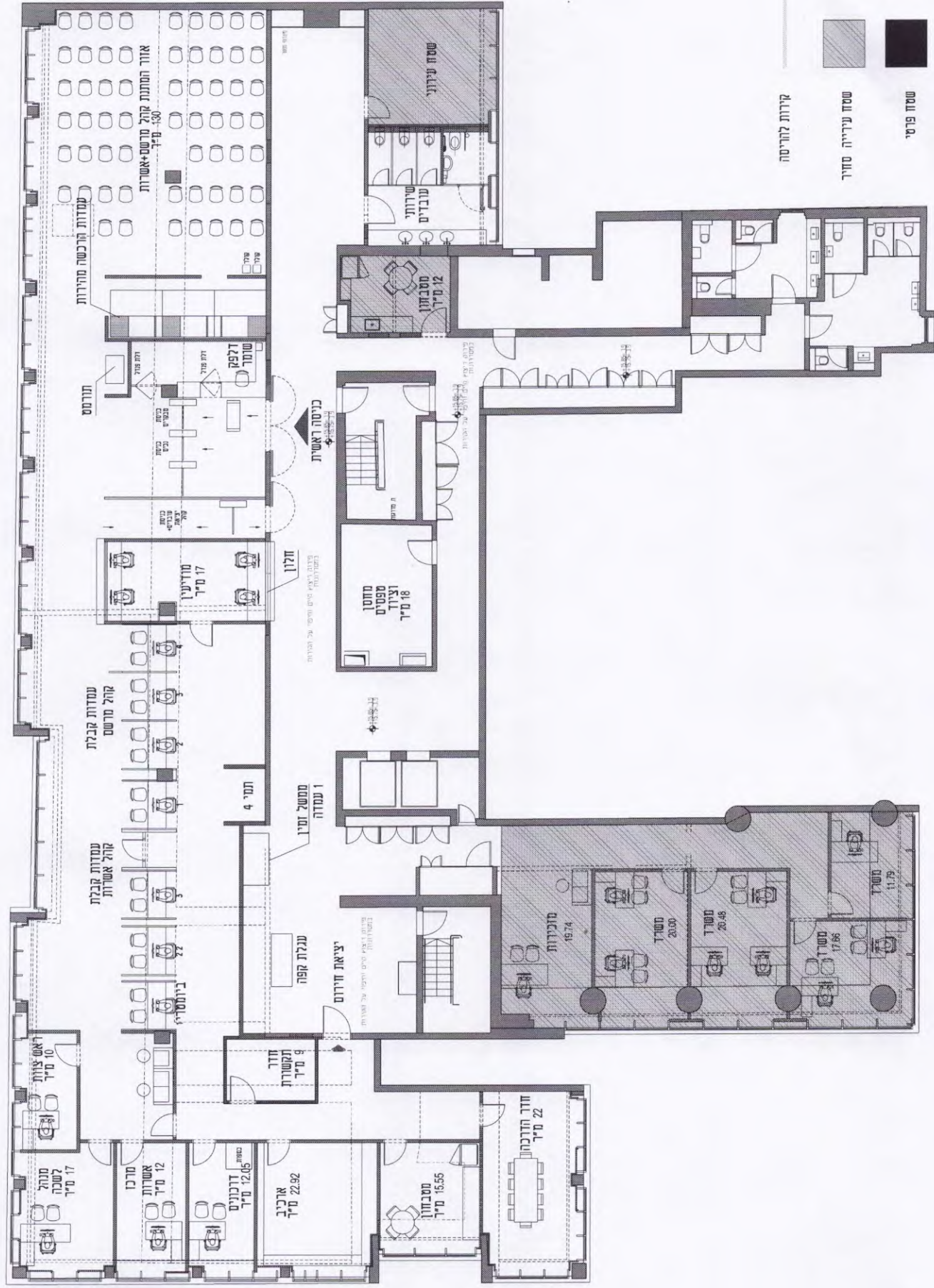
נספח ג': הוראות ביטוח

נספח א'

תאריך הנפקת האישור (DD/MM/YYYY)		אישור קיום ביטוחים		
באישור קיום ביטוחים תבוא תפיקה תבאה: 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 הראשי*	גורמים נוספים הקשורים למבקש האישור ויחשבו כמבקש האישור*	המבוטח/ה	אופי העסקה והעיסוק המבוטח*	מעמד מבקש האישור*
שם עיריית בת ים	שם חברות בנות ועובדים שלהן	שם	אופי העסקה: * נדל"ן * שירותים ☐ אספקת מוצרים ☐ אחר: _____	* משכיר ☐ שוכר ☐ זכין ☐ קבלני משנה ☐ מזמין שירותים ☐ מזמין מוצרים ☐ אחר: _____
ת.ז.ח.פ.	ת.ז.ח.פ.	ת.ז.ח.פ.	העיסוק המבוטח: _____	
מען	מען	מען		
תיאור הקשר למבקש האישור הראשי: מבקש אישור נוסף				

כיסויים								
סוג הביטוח חלוקה לפי גבולות אחריות או סכומי ביטוח	מספר הפוליסה	נוסח ומהדורת הפוליסה*	תאריך תחילה (ניתן להוון תאריך רטרואקטיבי)	תאריך סיום ?	גבול אחריות לכל פעילות המבוטח/ סכום ביטוח	השתתפות עצמית (אין חובה להציג נתון זה)	מטבע	כיסויים נוספי בתוקף וביטוי חריגים
רכוש ☒ מבנה ☒ ציוד ותכולה ☒ א.א. תוצאתי		ביט			רכוש- מלוא ערך כינון (לציין ג"א) אובדן תוצאתי- 12 חודשים		₪	309 ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור 311 כיסוי אובדן תוצאתי 318 מבקש האישור מבוטח נוסף 328 ראשוניות
צד ג'		ביט			6,000,000		₪	302 אחריות צד 304 הרחב שיפו 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'
אחריות מעבידים		ביט			20,000,000		₪	304 הרחב שיפו 309 ויתור על תחלוף מבקש האישור 319 מבוטח נוס היה ויחשב כמעבידים של ג מעובדי

הערה חשובה: יועץ/איש מקצוע שאינו מעסיק עובדים שכירים – פטור מביטוח חבות מעבידים.



6

תב"רים חדשים

ספ'	מס' תב"ר	תיאור התב"ר	סכום	מקורות המימון
1	4718/729	מ.פנים-שיפור המוכנות לחירום 2025	281,000	524-מ.פנים – 281,000
	מיועד לרכישת ציוד לחירום במימון מלא של משרד הפנים. (הרשאה 1001949000)			

2	4719/810	מ.פנים 2026-חוג לכול ילד	4,487,917	515-מ.פנים – 4,487,917
	מיועד לאפשר לכל התלמידים בכיתות א-ג המתגוררים בבת ים להשתתף בחוג אחד חינם לפי בחירתם. היצע החוגים הינם בתחומי דעת מגוונים הכוללים חוגי טכנולוגיה, אומנות, מחול, ספורט, מוזיקה, שפות ומדעים.			

3	4720/938	שיקום נכס עירוני "וולנס" (wellness)	815,000	540-ק. השבחה – 815,000
	מיועד לשיפוץ נכס במתחם אזורי (השבטים). שטח הנכס 250 מ"ר של מבני ציבור + 30 מ"ר שטחי שירות, ברמת מעטפת. השקעה עירונית בסך 625,000 ש"ח כולל מע"מ לפי 2,500 ש"ח למטר, ביצוע על ידי הזום שיזכה במכרז. בתוספת בצ"מ 5% ומפקח בהיקף של כ-60,000 ש"ח - סה"כ 760,000 ש"ח בתוספת תקורה לחברה כלכלית בגובה 7% כ-55,000 ש"ח.			

4	4721/810	מ.פנים 2026-מלגות לסטודנטים	144,000	515-מ.פנים – 144,000
	מיועד למלגות לכ-180 סטודנטים מימון חלקה של עירייה במסגרת אמות מידה של הפיס.			

5	4722/938	רכישת נכסים בדיירות מוגנת	650,000	540-ק. מקרקעין – 650,000
	מיועד לרכישות שני נכסים עירוניים בדיירות מוגנת. רח' ירושלים 81 – עלות רכישת נכס 284,000 ש"ח שווי הדייר היוצא. רח' הרצל 86 - עלות רכישת נכס 366,000 ש"ח שווי הדיירת היוצאת.			

6	4723/810	שיפוץ ישיבת אורות התורה	1,100,000	540-ק. השבחה – 1,100,000
	מיועד לשיפוץ ישיבת אורות התורה ברח' מוהליבר 15.			

7	4724/712	איגוד ערים לתברואה 2026-השתתפות הרשות	2,000,000	540-ק. השבחה – 2,000,000
	מיועד להקמת תשתיות לטיפול באשפה ביתית ופסולת בניין באתר חירייה. מימון מקרן השבחה.			

8	4725/742	פיתוח שדרת הנופלים	4,758,606	540-ק. השבחה – 2,000,000 540-ק. כביש – 2,758,606
	אזורים מבצע עבודות בניה ברחוב השבטים הגובל ברחובות מוהליבר קרן היסוד השבטים וקוממיות. כחלק מהוראות התב"ע נדרש פיתוח סביבתי הכולל כבישים, ככר, שצ"פ וכו'. במסגרת הסכם שהגיעה העירייה עם חברת אזורים שזו תבצע עבורנו את פיתוח רחוב מוהליבר וכיכר קרן היסוד. במסגרת עבודות הנ"ל אנו מבקשים מאזורים לבצע את פיתוח קטע בשדרת הנופלים.			

4726/851	שיפוץ מבנה מועצה דתית	2,200,000	540-ק. השבחה – 2,200,000
9	מיועד לבניית קומה נוספת במבנה מועצה דתית (בכס עירוני), שיקום חזיתות, סדקים, איטום גג המבנה ושיפוץ משרדי מבנה המועצה.		

2,820,000 – ק.השכחה -540	2,820,000	עבודות לשיקום חוף הים לפתיחת עונת הרחצה	4727/747
מיועד לשיקום ושדרוג מבנים, תשתיות ומתקנים בחופי רחצה בעיר בת ים לקראת עונת הרחצה הקרובה, לפי הפירוט הבא: שיקום ושיפוץ מבנים בחופי רחצה 890,000 ₪ , שיקום חופי רחצה 1,160,000 ₪ , עבודות בטיחות חוף הים 440,000 ₪ , ריהוט חוף ומתקני מים 210,000 ₪ , גיהול ופיקוח והכנת כ"כ 120,000 ₪ .			

3,000,000 – כביש 540-ק.	3,000,000	תכנון פיתוח רחובות ושיקום כבישים	4728/742	11
מיועד לשיקום כבישים ושדרוג רחובות: החשמונאים, מבצע סיני, אורט ישראל, צומת הקוממיות לבגין, אהוד קינמון, הסדרת שבילים ברובע עמידר, פנקס, מגדלי מוכר ספרים, שלום עליכם, זמנהוף, פרלשטיין, בן גוריון, עצמאות, מתחם אלי כהן והרחובות הפנימיים.				

הגדלת תב"רים ושינויים

ספ'	מס' תב"ר	תיאור התב"ר	הסכום המבוקש	הסכום המאושר	הגדלה/הקטנה המבוקשת	מקורות מימון
1	4117/851	שפוץ מקוואות	2,300,000	2,100,000	200,000	540-ק.השבחה- 2,100,000
מקווה ורדים - הגדלה עבור תכנון, ייעוץ ופיקוח.						

ספ'	מס' תב"ר	תיאור התב"ר	הסכום המבוקש	הסכום המאושר	הגדלה/הקטנה המבוקשת	מקורות מימון
2	4215/732	תכנונים שונים	2,781,000	1,781,000	1,000,000	540-ק.השבחה- 1,000,000
מיועד לתכנונים, יועצים ומדידות לקידום פרויקטים.						

ספ'	מס' תב"ר	תיאור התב"ר	הסכום המבוקש	הסכום המאושר	הגדלה/הקטנה המבוקשת	מקורות מימון
3	4318/829	שיפוץ קונסטרוקציה אצטדיון עירוני	9,435,000	8,685,000	750,000	540-ק.השבחה 750,000 –
	מיועד לשיקום לוח חשמל באצטדיון עירוני. שיקום לוח חשמל ראשי, שיקום לוחות חשמל המשניים במגדלי התאורה (במידת הצורך). שדרוג מערכת גנרציה ותכנון עבודות חשמל.					

ספ'	מס' תב"ר	תיאור התב"ר	הסכום המבוקש	הסכום המאושר	הגדלה/הקטנה המבוקשת	מקורות מימון
4	4459/938	הסרת מסוכנות במבנים ובמרחב הציבורי	2,000,000	1,000,000	1,000,000	540-ק.השבחה- 1,000,000
	שיקום קיר תמך שקרס בבית ספר אורט רמת יוסף כ-600,000 ₪ ופגעי טבע.					

ספ'	מס' תב"ר	תיאור התב"ר	הסכום המבוקש	הסכום המאושר	הגדלה/הקטנה המבוקשת	מקורות מימון
5	4484/938	שיקום נכס עירוני- "המרפסת"	5,820,000	5,720,000	100,000	540-ק.השבחה- 100,000
	הגדלה עבור תקורה לחברה כלכלית בסך 4%.					

ספ'	מס' תב"ר	תיאור התב"ר	הסכום המבוקש	הסכום המאושר	הגדלה/הקטנה המבוקשת	מקורות מימון
6	4609/851	שיקום מקוואות	3,800,000	2,050,000	1,750,000	540-ק.השבחה- 2,050,000
	התב"ר מיועד להשלמת שיפוצים במקוואות הלפר וחלוצים. סה"כ נדרש להלפר סך 1,990,000 ₪. לצורך השלמת השיפוץ נדרש סך 1,029,461 ₪. לאחר קיזוז (324,000 מימון משרד הדתות, 636,539 חשבונות ששולמו). סה"כ נדרש לשיפוץ מקווה חלוצים סך 2,750,000 ₪. לצורך השלמת השיפוץ נדרש 587,000 ₪. לאחר קיזוז (750,000 מימון משרד הדתות, 1,413,000 יתרה בתב"ר). סה"כ עבור שיפוץ המקוואות נדרש להגדיל תב"ר בסך 1,616,461 ₪ ובתוספת בצ"מ 133,539 ₪. סה"כ כ-1,750,000 ₪.					

ספ'	מס' תב"ר	תיאור התב"ר	הסכום המבוקש	הסכום המאושר	הגדלה/הקטנה המבוקשת	מקורות מימון
7	4611/712	שיקום נזקים ומפגעים, פינוי פסולת ולכלוך באתרי בניה ברחבי העיר	10,830,000	9,280,000	1,550,000	540-ק.השבחה- 1,550,000
	שיקום נזקים ומפגעים, פינוי פסולת ולכלוך באתרי בניה ברחבי העיר.					

ספ'	מס' תב"ר	תיאור התב"ר	הסכום המבוקש	הסכום המאושר	הגדלה/הקטנה המבוקשת	מקורות מימון
8	4698/810	מ.פיס 2025-אתגרים	47,200	139,120	(-91,920)	515-מ.פיס - (-91,920)
	הקטנה על פי תכנית מאושרת של פיס.					

ספ'	מס' תב"ר	תיאור התב"ר	הסכום המבוקש	הסכום המאושר	הגדלה/הקטנה המבוקשת	מקורות מימון
9	4700/810	מ.פיס 2025 - סודקות את תקרת הזכוכית	298,750	264,330	34,420	515-מ.פיס - 34,420
	הגדלה על פי תכנית מאושרת של פיס.					