

ה ס כ ס

ב י ן

(להלן "האגודה")

מצד אחד –

ל ב י ן

הועד המקומי _____ (להלן "הועד המקומי")

מצד שני –

והואיל: ולאגודה ישנן זכויות חכירה/שכירות מתחדשת ביחס למקרקעין, למיטלטלין ולציוד (להלן "נכסי האגודה") המצויים ביישוב _____ (להלן "היישוב");

והואיל: וחלק מנכסי האגודה הינם מבני ציבור, נכסי ציבור ו/או נכסים קהילתיים, קרקעות המיועדות לצרכי ציבור, המשמשים ו/או יכולים לשמש את כלל תושבי היישוב, כמפורט בנספח א' להסכם זה (להלן: "הנכסים הציבוריים");

והואיל: והיישוב מורכב הן מתושבים החברים באגודה והן מתושבים שאינם חברים באגודה;

והואיל: והועד המקומי הינו בעל סמכויות, חובות ותפקידים מוניציפאליים של רשות מקומית על פי דין ביישוב ביחס לכלל התושבים ביישוב;

והואיל: וברצון הצדדים ליצור מערכת יחסים משפטית ובסיס הסכמי לשיתוף פעולה ביניהם – באופן שיביא למרב התועלת לצדדים, לתושבי היישוב ולכלל הציבור;

והואיל: והצדדים מעוניינים להסדיר ולסכם את מערכת היחסים ביניהם, לרבות בנוגע לדרכי השימוש בנכסים הציבוריים כאמור לעיל, וזאת תוך שימור האופי הקיים של היישוב, האגודה ו/או חבריה וצביונם ותוך שמירה על זכויות הצדדים שקדמו לחתימת הסכם זה;

לפיכך הסכימו, הצהירו והתנו הצדדים כדלקמן:

1. הקדמה ופירושים:

1.1. המבוא והנספחים להסכם זה מהווים חלקים בלתי נפרדים ממנו.

1.2. כותרות הסעיפים להסכם זה לא תשמנה לפרשנותו או לביאורו וכל תכליתן – הקלת ההתמצאות ונוחיות.

1.3. השימוש בנכסים הציבוריים הנדון בהסכם זה יהא משמעותו זכות הרשאה מוגבלת בזמן הכפופה להוראות ההסכם ובכל מקרה אין מדובר בזכות קניינית כלשהי, לרבות דוגמת שכירות, חכירה וכיו"ב.

2. מטרות:

להלן המטרות אשר בגינן התקשרו הצדדים להסכם זה:

2.1. הבטחת שימור צביונו המיוחד של היישוב.

2.2. הסדרת מערכת הזכויות והחובות של הצדדים ותושבי היישוב ביחס לנכסים הציבוריים המשמשים ו/או יכולים לשמש את כלל הציבור ו/או את הועד המקומי.

2.3. העמדת הנכסים הציבוריים לשימוש הועד המקומי, עבור כלל תושבי היישוב, לקידום מטרות קהילתיות ומוניציפאליות לכלל תושבי היישוב – והכל בכפוף לתנאי הסכם זה ו/או מסמכים מאוחרים, שינוסחו ויוסכמו לאורו.

2.4. מניעת פגיעה בזכויות האגודה ו/או חבריה ביחס לנכסי האגודה כולם או מקצתם, בכפוף להוראות ההסכם וכל דין.

2.5. גיבוש בסיס להתקשרויות עתידיות בין הצדדים.

3. שמירת הצביון של היישוב – צביון חקלאי / כפרי :

3.1. הצדדים מודעים לחשיבות שמירת הצביון החקלאי / כפרי של היישוב.

3.2. הצדדים מודעים לעובדה כי האגודה וחבריה יעסקו בפעילויות שונות, בין פעילויות קיימות ובין פעילויות בנושאים חדשים בהתאם לנסיבות ובכפוף להוראות כל דין.

3.3. הועד המקומי יפעל כמיטב יכולתו וסמכותו על מנת שלא ייפגע המשך תפקוד האגודה וחבריה בכל הקשור לפעילותם החקלאית ו/או לכל פעילות חוקית אחרת.

3.4. הועד המקומי לא ימנע מן האגודה וחבריה להמשיך ולתפעל את המשקים החקלאיים כמקובל במשקים חקלאיים וזאת בכפוף לכל דין.

4. הרשאה לוועד המקומי לשימוש ציבורי בנכסי האגודה הציבוריים

4.1. האגודה תאפשר לוועד המקומי, בעבור כלל תושבי היישוב, לרבות אלה שאינם חברי האגודה, לעשות שימוש ציבורי במבנים ובנכסים המיועדים לצרכי ציבור השייכים לה בתחום היישוב – כמפורט בנספח רשימת נכסי האגודה הציבוריים המצורף להסכם זה כנספח א' (להלן: "ההרשאה").

4.2. מוסכם כי לגבי ההרשאה בנוגע לנכסים הציבוריים יחולו הכללים/התנאים הבאים :

4.2.1. ההרשאה תהיה ללא תמורה. הועד המקומי מצהיר כי לא שילם דמי מפתח ואינו זכאי להגנת חוק הגנת הדייר, תשל"ו-1972 לפי הסכם זה.

4.2.2. הועד המקומי לא יוכל ליתן לצד ג' כל זכות הרשאה או כל זכות אחרת בנכסים הציבוריים, לרבות שיעבוד, ללא אישור מראש ובכתב מאת האגודה.

למרות האמור לעיל, מוסכם כי הועד המקומי יהיה רשאי ליתן לתושבי היישוב אפשרות לערוך אירועים בנכסים הציבוריים ולגבות בגין כך תשלום וכן לתת זכות שימוש בנכס לצד ג' לצורך קיום פעילות שוטפת בנכס לטובת כלל הציבור, וזאת ללא צורך באישור האגודה.

4.2.3. לא יבוצעו כל שינויים מהותיים בנכסים הציבוריים ע"י הועד המקומי ללא אישור מראש ובכתב מאת האגודה.

4.2.4. הועד המקומי יהיה אחראי לתחזוקה ולניקיון שוטפים של הנכסים הציבוריים ולהוצאות השוטפות הכרוכות באחזקתם ותפעולם כגון מים חשמל וכיו"ב. החבות בתשלומי חובה ומסים אחרים תוטל על האגודה ו/או הועד המקומי על פי הוראות הדין.

יובהר כי הועד המקומי מקבל את הנכסים הציבוריים הכלולים בנספח א', במצבם כפי שהם במועד החתימה על הסכם זה, וכי במשך תקופת ההרשאה הוא אחראי לכל נזק מכל מין וסוג שהוא שיגרמו בנכסים ו/או לועד המקומי ו/או לאגודה ו/או לכל צד שלישי שימצא בנכסים.

4.2.5. הועד המקומי יבטח את הנכסים הציבוריים שיועברו לשימוש בביטוחים בפני כל הנזקים – וכן ביטוח רכוש וגוף צד ג' בגין השימוש בנכסים הציבוריים, ויכלול את האגודה כמוטב בפוליסות הביטוח ביחס לנכסים הציבוריים.

4.2.6. ככל שישנו נכס ציבורי הכלול בנספח א' להסכם זה, ושחלקים ממנו משמשים בפועל כמשרדי האגודה במועד החתימה על הסכם זה (להלן: "משרדי האגודה"), לא תחול ההרשאה של הועד המקומי על חלקים אלה וזאת כל עוד משמשים הם למשרדי האגודה.

4.2.7. הועד המקומי מסכים כי האגודה תעשה שימוש בנכסים הציבוריים לארועים ו/או אסיפות, ככל שיידרש, וזאת בתיאום מראש עם הועד המקומי.

5. תקופת ההסכם :

- 5.1. הסכם זה הינו לתקופה של 25 שנים מיום חתימתו (להלן: "תקופת ההסכם").
- 5.2. מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 5.1 לעיל, בהעדר התנגדות של מי מהצדדים, תוארך תקופת ההסכם עד שלש תקופות נוספות בנות 25 שנים כל אחת (להלן: "תקופת ההארכה"). במקרה של התנגדות של מי מהצדדים, יסתיים ההסכם בתום תקופת ההסכם או בתום כל אחת מתקופות ההארכה, ככל שתהיינה.
- 5.3. אם וככל שישונה יעודו של נכס ציבורי, הכלול ברשימה נספח א' לעיל, בתוכנית בנין עיר, ליעוד שאינו ציבורי, תבוטל ההרשאה שניתנה לועד באותו נכס, בכפוף לאמור בסעיף 5.4 **ובסעיף 5.5**.
- 5.4. בתום תקופת ההסכם ו/או תקופת ההארכה, ביחס לכלל הנכסים הציבוריים או לנכסים ספציפיים כאמור בסעיף 5.3 לעיל, תיערך התחשבנות בין הצדדים ביחס להשקעות מהותיות שהשקיעו הועד ו/או המועצה בנכסים הציבוריים, והשבת השקעות אלה כתנאי להשבת החזקה בנכס לאגודה. כל מחלוקת בעניין סעיף זה תובא על ידי הצדדים להכרעת שמאי מוסכם.
- 5.5. על אף האמור בסעיף 5.1 ו-5.2 לעיל, לא תושב החזקה בנכס הציבורי בתום תקופת ההסכם או ההארכה, מבלי שימצא פתרון על ידי הצדדים והמועצה האזורית, לקיום הצורך הציבורי לו שימש הנכס הציבורי, בנכס ציבורי אחר או בכל דרך אחרת.
- 5.6. במקרה בו תכנס האגודה להליכי פירוק או יבוטל ההסכם מסיבה כלשהי במהלך תקופת ההסכם או ההארכה, ידוע לאגודה שהמועצה תעמוד על התחייבויות קודמות של האגודה כלפיה, והאגודה מוותרת על טענות התיישנות, ככל שיעמדו לה ממועד חתימת ההסכם ועל למועד צו הפירוק או ביטול ההסכם.

6. הצהרות והתחייבויות האגודה :

- 6.1. האגודה מצהירה כי ידוע לה שהועד המקומי מהווה את הרשות המקומית המוניציפאלית ביישוב וכפוף בשיקול דעתו ובהחלטותיו להוראות כל דין ולהנחיות שתיתן מעת לעת המועצה האזורית לב השרון (להלן: "מועצה") על פי כל דין ו/או נוהג מחייב. אי לכך אך ורק הועד המקומי ו/או המועצה ראשים לפעול ביישוב במסגרת הסמכות המוניציפאלית על פי דין, בין בעצמם ובין באמצעות מי מטעמם.
- 6.2. האגודה מצהירה כי ידוע לה, כי הועד המקומי אינו רשאי ו/או מוסמך לכבול את שיקול דעתו המינהלי ו/או להתנות על מילוי חובותיו המנהליות על פי כל דין.
- 6.3. האגודה מתחייבת ליתן הרשאה לועד המקומי, בעבור כלל תושבי היישוב, ביחס לנכסי האגודה הציבוריים, בהתאם ובכפוף להוראות הסכם זה.

7. אי התערבות הועד המקומי :

- 7.1. הועד המקומי לא יחליט ולא ישתתף בניהול האגודה ו/או איזו מפעילויותיה ככזו.
- 7.2. כחברים באגודה יתקבלו אלה שהאגודה החליטה לקבלם על פי תקנונה.

8. ועדת תיאום :

- 8.1. לשם קיום הוראות הסכם זה או לשם התקשרות בהסכם אחר כלשהו בין הצדדים או מי מטעמם – תוקם ועדת תיאום, אשר תורכב משני חברים מטעם כל צד (להלן: "ועדת התיאום").
- 8.2. ועדת התיאום תקום לבקשת מי מהצדדים בתוך זמן סביר מיום שהוצגה דרישה לכך בפני הצד השני. יודגש, כי ועדת התיאום נועדה רק לפשט ולהקל על מגעים, משאים ומתנים ופתרון לבעיות מיידיות – ובכל מקרה בו נוגדות החלטות ועדת התיאום את הסכמת הצדדים עצמם, תגבר הסכמת הצדדים.
- 8.3. ועדת התיאום תקבע את סדרי עבודתה ונוהל דיונה.

9. **מיסים תשלומים כספים ותקציבים :**

- 9.1. הועד המקומי יקבע בהתאם להוראות כל דין את תעריף מיסי הועד המקומי המוניציפאליים שישלם כל תושב/מחזיק בנכס ביישוב.
- 9.2. האגודה תמשיך ותקבע בלעדית את דמי ו/או מיסי החברות החלים על חברי האגודה ואת כל שאר התשלומים החלים על חברי האגודה.
- 9.3. הצדדים יחתמו במעמד החתימה על הסכם זה על טפסי דיווח לרשויות מיסוי מקרקעין, ויתבקש פטור ממס שבח לפי סעיף 60 לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג- 1963 ופטור חלקי ממס רכישה לפי סעיף 8 לתקנות מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) (מס רכישה), תשל"ה-1974.

10. **כללי :**

- 10.1. הצדדים יפעלו בשיתוף פעולה לרווחת כל התושבים ביישוב בכל הנוגע לפעילות כלליות/קהילתיות/ חברתיות של היישוב שאינן נוגעות לחברי האגודה בלבד.
- 10.2. לצדדים ידוע כי אין בהסכם זה כדי לגרוע מזכותה של המועצה להפקיע הנכסים הציבוריים על פי כל דין.
- 10.3. הסכם זה אינו גורע מזכות הועד המקומי, ככל שתעמוד לו, לרכוש זכויות חכירה ממינהל מקרקעי ישראל בנכסים הציבוריים.
- 10.4. הסכם זה אינו בא לגרוע מהסכמים אחרים שנחתמו לפני כן בין הועד המקומי והאגודה, ככל שאין בהם כדי לסתור הוראות מהסכם זה.

11. **יישוב חילוקי דעות :**

- 11.1. כל חילוקי דעות בין הצדדים שלא יוכרעו בוועדת התיאום ימסרו להכרעתו של בורר דן יחיד שימונה בהסכמה בין הצדדים ובהעדר הסכמה ימונה הבורר על ידי ראש המועצה.
- 11.2. הבורר יהיה מחויב לנמק את החלטותיו ולדון על פי הדין המהותי.
- 11.3. החלטת הבורר תהיה סופית ותחייב את הצדדים.
- 11.4. על הבוררות יחול חוק הבוררות.
- 11.5. חתימת הצדדים על הסכם זה כמזה כחתימתם על שטר בוררות.

12. **הודעות :**

הודעות שתינתנה ע"י הצדדים בהתאם להסכם זה יוכלו שתימסרנה ביד לנמען או בדואר רשום – ותיחשבנה כאילו הגיעו ליעדן 3 ימים מיום משלוחן.

ולראיה באנו על החתום :

האגודה

הועד המקומי

רשימת נכסי האגדה הציבוריים / הנכסים הציבוריים

(כתובת הנכס, גוש וחלקה, כינוי)

- _____ .1
- _____ .2
- _____ .3
- _____ .4
- _____ .5
- _____ .6
- _____ .7
- _____ .8
- _____ .9
- _____ .10