

הסכם חכירת משנה למבנה להפעלת מרפאה

שנערך ונחתם בקצרין ביום __ בחודש מאי לשנת 2022

בין

המועצה המקומית קצרין, מ.י. 500241005
(להלן - "המועצה")

מצד אחד

לבין

שירותי חולים כללית, מ.י. 500500285
(להלן - "שירותי בריאות כללית" או "כללית")

מצד שני

והמועצה הינה רשות מקומית, כמשמעותה בפקודת המועצות המקומיות [נוסח חדש];	הואיל
וכללית הינה תאגיד בריאות כמשמעותו בחוק ביטוח בריאות ממלכתי, התשנ"ד - 1994;	והואיל
ובין הצדדים נחתם ביום 15.1.1984 הסכם לפיו תקים המועצה מבנה מרפאה שימסר לשירותי בריאות כללית להפעלת מרפאה ראשונית וכן פונקציות רפואיות מקצועיות (להלן - "הסכם 1984"; ההסכם מצורף בנספח להסכם זה), כאשר כללית תשתתף במחצית מעלות הקמת המבנה למעט המקלט;	והואיל
והמועצה המקומית קצרין קבלה בחכירה לארבעים ותשע (49) שנה עם ברירה (אופציה) לארבעים ותשע (49) שנים נוספים שטח בגודל 3,860 מ"ר, בחלק מחלקה 3 (קודם לכן חלקה מחלקה 79) בגוש 201000 בקצרין (להלן - "המגרש"), שעליו הוקם מבנה ובו מקלט-מרתף ושתי קומות, בגודל כולל של 1,156 מ"ר (להלן - "המבנה");	והואיל
ושירותי בריאות כללית מחזיקה בשתי הקומות העליונות במבנה ומפעילה בהן מרפאה - "להלן - "המרפאה";	והואיל
ובין הצדדים נחתם הסכם נוסף ביום 19.11.2012, אשר הוסכם כי בוטל;	והואיל
ומשרד הפנים ורשות מקרקעי ישראל לא אשרו את הסכם 1984;	והואיל
ובין הצדדים התקיימו הליכים משפטיים בענין זה, ובהם ת"א 37-01-17 המועצה המקומית קצרין נ' שירותי בריאות כללית (בית משפט השלום בקצרין), ת"א 39-01-17 המועצה המקומית קצרין נ' שירותי בריאות כללית (בית משפט השלום בקצרין), ת"א 44064-11-19 שירותי בריאות כללית נ' המועצה המקומית קצרין; וע"א 6334/19 שירותי בריאות כללית נ' המועצה המקומית קצרין;	והואיל
ובין הצדדים התקיים גישור בפני המגשר כבוד הנשיא (בדימוס) השופט א' גרוניס, והצדדים הגיעו במסגרת להסדר מוסכם;	והואיל
והמדינה נאותה, על רקע המלצת בית המשפט העליון והמגשר, לאשר, כחריג למקרה מיוחד זה בלבד, את ההסדר בין הצדדים;	והואיל
והצדדים מבקשים להעלות על הכתב את ההסכמות אליהן הגיעו;	והואיל

אשר על כן הוצהר, הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. מבוא

1.1. המבוא להסכם זה ונספחיו מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.

1.2. כותרות הסעיפים נועדו לנוחיות הצדדים בלבד.

2. מהות ההתקשרות

2.1. כללית תמשיך להחזיק בחלק של מבנה המרפאה במגרש (קומות הקרקע והקומה הראשונה, ללא קומת המקלט-מרתף) עד ליום 31.12.2046.

2.2. כל ההוצאות הנוגעות למבנה, לרבות מסים ותשלומי חובה מכל סוג, תחזוקת המבנה, ואחזקה יחולו על קופת חולים כללית.

2.3. כל שיפור או שינוי שיערך במבנה על ידי קופת חולים כללים יעשה רק לאחר אישור מראש ובכתב של המועצה המקומית קצרין, למטרת הפעלת מרפאה בלבד, ויהיה לקנינה של המועצה המקומית קצרין עם סיום החזקתה של קופת חולים כללית במבנה.

3. חכירת משנה ופטור ממכרז

3.1. המועצה תפעל, בכפוף לאישור רשות מקרקעי ישראל ומשרד הפנים, לקבלת זכות חכירה לתקופה נוספת במגרש, לארבעים ותשע (49) שנים נוספות, באמצעות מימוש תקופת הברירה (האופציה) העומדת לרשותה בהתאם להסכם בינה לבין רשות מקרקעי ישראל.

3.2. המועצה תפעל לקבלת אישור משרד הפנים להתקשרות עם כללית בפטור ממכרז.

3.3. המועצה החכיר את המבנה בחכירת משנה לכללית עד ליום 31.12.2046.

3.4. כללית תשא בכל העלויות הנוגעות לחכירת המשנה.

3.5. על החכירה הראשית ועל חכירת המשנה שהחל משנת 2032 כאמור, יחולו כל תנאי רשות מקרקעי ישראל, ובתוך כך החלטות מועצה, החלטות הנהלה והנהלים הנוגעים לענין (הרלוונטיים), כפי שיהיו בתוקף מעת לעת.

3.6. ככל שיוחלט על תשלום כזה או אחר מהמועצה למחכירה (רשות מקרקעי ישראל) תשא בו כללית בנוסף לכל תשלום אחר.

4. תשלומי דמי שכירות

4.1. כללית תשלם, החל מיום 1.1.2022, דמי שכירות חודשיים בגין השימוש בשתי קומות המבנה המוחזקות על ידה, בגובה שיקבע על ידי שמאי מקרקעין שיוסכם עליו בין הצדדים, ואם לא יוסכם - על פי קביעת שמאי מקרקעין שימונה על ידי המגשר כבוד הנשיא (בדימוס) השופט א' גרוניס, כדלקמן:

א. בשומת דמי השכירות לא יובא בחשבון רכיב הקרקע (מוסכם כי המגרש מהווה קרקע לצרכי ציבור).

ב. בתקופה 1.1.2022 - 31.12.2031 תשלם כללית 70% מדמי השכירות שיקבעו על ידי שמאי המקרקעין.

ג. בתקופה 1.1.2032 - 31.12.2046 - תשלם כללית 100% מדמי השכירות שיקבעו על ידי שמאי המקרקעין.

ד. דמי ישולמו החודשיים בתחילת כל רבעון (1.1, 1.4, 1.7, 1.10, בכל שנה), עבור שלושת החודשים הבאים, ויהיו צמודים למדד המחירים לצרכן, ויעודכנו אחת לשנת לוח (שנה קלנדרית), בראשון לינואר בכל שנה; העדכון הראשון יערך ביום 1.1.2023.

4.2. לא שלמה כללית את דמי השכירות החודשיים במועד, ולא תקנה את ההפרה בתוך שלושים (30) יום מי שנשלחה אליה התראה על כך, תהיה חייבת כללית לפנות את המבנה בתוך שלושים (30) יום נוספים.

4.3. מבלי לגרוע מכל הוראה אחרת בהסכם זה או בהסכם 1984, כללית תשלם כל תשלום הנוגע להחזקת המבנה והשימוש בו.

5. אישורים

5.1. כללית מצהירה כי להסכם זה ניתן אישור הגורמים המוסמכים בשירותי בריאות כללית.

5.2. הסכם זה כפוף לאישור המועצה המקומית קצרין ברוב חבריה בהתאם לסעיף 188 לפקודת העירית [נוסח חדש].

5.3. הסכם זה כפוף לאישור משרד הפנים.

5.4. הסכם זה כפוף לאישור רשות מקרקעי ישראל.

5.5. לא ניתן אישור מן האישורים המפורטים בסעיף זה בתוך ששה (6) חודשים ממועד הסכם זה, יהא הסכם זה בטל וכללית תפנה את המבנה בתוך ששה חודשים (6) נוספים, דהינו תוך שנה אחת (1) ממועד חתימת הסכם זה.

6. הוראות כלליות

6.1. הסכם זה הוא תוספת להסכם 1984, המהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

6.2. בכל נושא שאינו מוסדר בהסכם זה או בהסכם 1984, יחולו הוראות חוק השכירות והשאלה, התשל"א - 1971, בכפוף להוראות כל דין ולהנחיות רשות מקרקעי ישראל ומשרד הפנים, כפי שיהיו מעת לעת.

6.4. הצדדים מסכימים שהמתווה המוסכם הוא על רקע נסיבותי החריות והמיוחדות ובהתאם להמלצות שופטי בית המשפט העליון וכב' המגשר, וכל אחד מהצדדים לא יטען בעתיד, ביחס למקרים אחרים, להסתמכות על אישור משרד הפנים להסדר זה.

6.5. כתובת הצדדים לצורך הסכם זה הינן כדלקמן:

המועצה המקומית קצרין: מרכז "איתן", קצרין 1290000; דואל: _____.

שירותי בריאות כללית: ארלוזורוב 101, תל אביב 6209801; דואל: _____.

6.6. כל הודעה שתשלח על ידי מי מן הצדדים בדואר רשום או באמצעות לכתובת משנהו למשלוח הודעות תחשב שהתקבלה:

א. אם נשלחה בדואר רשום - תוך שבעה (3) ימים ממועד המשלוח.

ב. אם נשלח בדואל - עם קבלת אישור בדבר קבלת הדואל מהצד הנמען.

6.7. הסכם זה משקף את מלוא הסכמות הצדדים, ושינויים בו יערכו, אם יערכו, בכתב בלבד.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

שירותי בריאות כללית

המועצה המקומית קצרין

אישור

אני החתום מטה, _____, עו"ד, מאשר כי החתומים מטעם קופת חולים כללית מוסמכים לחייבה בהסכם זה לכל דבר וענין.

חתימה וחותמת עורך דין

נספח א'

הסכם מיום 15.1.1984