



محضر جلسة مجلس عادية

جلسه رقم 24/2010

المكان : قاعة جلسات مجلس دير حنا المحلي .

الزمان : 22.3.2010 الساعة : 18:15

الحضور السادة : رجا خطيب, الياس حناوي, اسيد خلايله, عبد الكريم خلايله, نادر خوري, وجيه دغش .

الغياب السادة : نايف دغش (حضر لاحقا في تمام الساعة 18:50), خليل خطيب, مالك حمود, رمزي شواهد .

كذلك حضر الجلسة : اسامه حبيب – محاسب المجلس .

اسد اشقر – المستشار القضائي .

نقاط البحث :

1. المصادقه على اتفاقية استئجار مبنى لقسم الرفاه الاجتماعي من شركة سالم خلايله م.ض (رقم 514412059)

2. البحث في اعطاء تسميه لشوارع القرية .

3. المصادقه على تقديم خرائط للاماكن المقدسه من اجل تسوية ترخيصها .

افتتح الجلسة رئيس المجلس مرحبا بالاعضاء والحضور .

اعتذر العضو عبد الكريم خلايله عن تغيبه عن جلسات المجلس السابقه لاسباب صحيه .

سأل الرئيس اذا كان هنالك أي ملاحظات بالنسبه لمحاضر الجلسات السابقه والتي ارقامها من 22 حتى 23 .

لم يكن هنالك أي ملاحظات وبناء عليه اقر المجلس المحلي بالاجماع جميع محاضر الجلسات السابقه اعلاه .

طرح رئيس المجلس على الاعضاء ان يتم بحث النقاط 2+3 قبل النقطه 1 كون النقطه الاولى تتعلق بقرية للعضو اسيد خلايله الامر الذي يلزم عدم تواجده في حال بحث النقطه .



صادق المجلس بالاجماع ان تبحث النقطة الثانية والثالثة قبل النقطة الاولى واعادة ترقيم النقاط من جديد .

النقطة الاولى : البحث في اعطاء تسميه لشوارع القرية .

شرح الرئيس عن اهمية الموضوع وعن الحاجة لتعيين لجنة من اجل تحضير توصيه لهيئة المجلس لتسمية شوارع القرية والمدارس .

المستشار القضائي اسد اشقر تنمه لشرح رئيس المجلس ان تسمية الشوارع وترقيمها هو حسب فكودات المועلات המקומיות (نوسح חדש) سلايف 24(ب) وحسب صا المועלות המקומיות (מתן מספרים ושמות לרחובות וסימון בתים במספרים) תשל"א 1971 .

بعد البحث ومناقشة الموضوع اقر المجلس المحلي بالاجماع تشكيل لجنة من اعضاء المجلس التالية اسماءهم :

الياس حناوي, عبد الكريم خلايله, وجيه دغش, اسيد خلايله, نايف دغش, نادر خوري من اجل تقديم توصيات لهيئة المجلس المحلي لتسمية الشوارع والمدارس في القرية .

النقطة الثانية: المصادقه على تقديم خرائط للاماكن المقدسه من اجل تسوية ترخيصها

شرح الرئيس بان المقصود الجوامع, الكنيسه والمقابر, وبان رئيس لجنة التنظيم طلب بترخيص هذه الاماكن .

دخل العضو نايف دغش الى قاعة الجلسات في تمام الساعة 18:50

بعد التداول بالموضوع اقر المجلس بالاجماع ان لا مانع من الناحية المبدئية ان يتعاون المجلس المحلي مع ممثلي الطائفتين في موضوع الترخيص المطلوب وانه على استعداد للقيام بالمطلوب في حال توجه اصحاب الامر من الطائفتين الى المجلس بالموضوع وبالتنسيق معه .

النقطة الثالثة: المصادقه على اتفاقية استئجار مبنى لقسم الرفاه الاجتماعي من شركة سالم خلايله

(م.ض) 514412059



طلب العضو اسيد خلايله مغادرة قاعة الجلسات وذلك حيث ان موضوع البحث يخص شركة اخيه تماشيا مع البند 103 من امر السلطات المحليه .

شرح رئيس المجلس المحلي عن الموضوع و اشار بان هنالك حاجة لتوسيع قسم الشؤون الاجتماعيه واستئجار مبنى اضافي .

طلب الرئيس من المستشار القضائي شرح الموضوع .

شرح المستشار القضائي انه تتمه مع قرار المجلس المحلي السابق من حينه بتوسيع قسم الشؤون الاجتماعيه عن طريق استئجار الوحده السكنيه المتاخمه للوحده التي يعمل فيها قسم الشؤون الاجتماعيه منذ سنين عده , قمت بالتوجه لصاحب الملك حيث تبين ان الملكيه بالوحدتين قد نقلت لاسم السيده حميده محمد خلايله والتي وكلت بدورها شركة סאלס גומעה חילאילה בע"מ ח.פ. 514412659 بادارة العقار من جميع نواحيه . وتبين حسب ما ذكر لي عضو المجلس اسيد خلايله مؤخرا ان السيده حميده هي والدته وان صاحب الشركه المذكوره هو اخوه .

عليه جهزت مسودة اتفاقية ولها ارفقت نسخة عن التوكيل المصادق عليه من قبل كاتب العدل هي المسودة التي قدمت للاعضاء و ارفقها كملحق رقم 1 لمحضر هذه الجلسه .

مسودة الاتفاقية المذكوره والتي وقعت عليها شركة سالم جمعه خلايله م.ض تعالج استئجار الوحدتين بنفس الشروط المتبعه بما يشمل سعر الايجار لكل وحده الا وهو 1540 ₪ لكل وحده, السعر المتبع في المجلس المحلي منذ سنين .

بما ان الموضوع يخص قريب لعضو مجلس , اطلب المصادقه على مسودة الاتفاقية حسب بند (103) X (X) (3) لامر السلطات المحليه ا قبل توقيعها من قبل المجلس .

بعد بحث الموضوع ومناقشته تقرر بالاجماع المصادقه على مسودة الاتفاقية بموجب ملحق 1 الا وهي اتفاقية الايجار بين شركة سالم جمعه خلايله م.ض شركه رقم 514412659 وبين المجلس المحلي بما يخص استئجار وحدتين لقسم الشؤون الاجتماعيه بقسيمه رقم 9 بلوك 19425 الكل حسب ما ورد في بنود مسودة الاتفاقية .

سجل المحضر

اسامه حبيب - محاسب المجلس

رجا خطيب - رئيس المجلس

הסכם שכירות בלתי מוגנת

שנערך ונחתם בדיר חנא ביום _____ בחודש _____ שנת 2010.

בין:

חברת סאלם ג'ומעה ח'לאילה בע"מ, ח.פ.
514412659 באמצעות מנהל ובעלי המניות
שבה מר נוהיל ג'ומעה ח'לאילה ת.ז.
056951239
מדייר חנא 24973.
טל: 04-6781356, פל: 0522302205.
(להלן: "המשכיר").

מצד אחד

לבין:

מועצה מקומית דיר חנא,
ת.ד. 18224, דיר חנא 24973.
(להלן: "השוכר").

מצד שני

הואיל:

והמשכיר מצהיר כי הינו הבעלים ו/או בעל הזכות לחזקה יחודית בשתי דירות בשטח של כ- 103 ממ"ר כל אחת ובסה"כ כ- 206 ממ"ר, הנמצאות בקומה א' בצד הצפוני (מעל קומת הקרקע להלן תיקרא: "הדירה הצפונית") ובקומה א' מהצד הדרומי (להלן תיקרא: "הדירה הדרומית"), בבנין שבעלות המשכיר בגוש 19425 חלקה 9 (להלן הדירה ביחד עם החניה תיקרא לצרכי הקיצור: "הדירה").

והואיל:

והמשכיר מאשר ומצהיר כי בידו יפוי כוח בלתי חוזר מאת הבעלים גבי חמידה מוחמד ח'לאילה, ת.ז. 021136122, המזכה אותו לנהוג מנהג בעלים בנכס האמור לרבות להשכיר, לקבל את התמורה בגין השכירות וכל אקט אחר הנראה לו למשכיר לרבות כעולה מיפוי הכוח מיום 27/2/2010 המצייב והמהווה חלק בלתי נפרד מהסכם זה. כמובן מצהיר המשכיר כי בידו כל האישורים וההיתרים לצרכי השכרת המושכר וקיום הפעילות של השוכר כפי שיפורט בהמשך.

והואיל:

ובדירה לא מחזיק כל דייר הרשאי להחזיק בה כדייר מוגן.

והואיל:

והמשכיר מודע לכך ומסכים כי השוכר רשאי לעשות במושכר כל שימוש לרבות להשכיר את המושכר ו/או כל חלק ממנו לכל גוף ו/או מוסד אחר בתיאום עם המשכיר.

והואיל:

והשוכר מבקש לעשות שימוש במושכר לצרכי ניהול מחלקת רווחה ו/או לעסקיו ו/או כל מטרה אחרת הנראית לו, בתחום העשייה של השוכר.

לפיכך הוסכם והותנה בין הצדדים כדלקמן:

1. המבוא להסכם זה מהווה חלק בלתי נפרד ממנו ותנאי מתנאיו.
2. השוכר מצהיר כי ידוע לו שהשכירות לפי הסכם זה איננה מוגנת לפי חוק הגנת הדייר (נוסח משולב) תשלי"ב - 1972 והינה שכירות בלתי מוגנת מפאת הסיבות הנקובות בהסכם זה.
3. א. המשכיר משכיר בזה והשוכר מקבל בשכירות את הדירה הצפונית לתקופה של 36- חודשים החל מיום 1/1/2010 _____ וכלה ביום 31/12/2012 _____ ואת הדירה הדרומית לתקופה של 33 חודשים החל מיום 1/4/2010 _____ וכלה ביום 31/12/2012 _____ (להלן: "התקופה הקצובה").

סאלם ג'ומעה ח'לאילה בע"מ

- ב. לשוכר ניתנת אופציה לשכירות הדירה לתקופה של שלוש שנים נוספות (בהארכה של שנה בכל פעם) ובמידה וברצון השוכר לשכור את הדירה לתקופות נוספות כאמור עליו להודיע זאת למשכיר 14 ימים לפני סיום כל תקופה. הוארך תקופה של הסכם זה בהודעתו של השוכר יחולו על הצדדים אותם תנאים של הסכם זה בשינויים המחויבים של תקופת ההסכם בלבד.
4. א. השוכר ישלם למשכיר דמי שכירות חודשיים בסך של 1,540 ₪ (ברוטו וכולל מע"מ) בגין כל חודש שכירות לכל דירה, כך שעבור שתי הדירות ישלם השוכר את הסך של 3080 ₪ (ברוטו כולל מע"מ). (להלן הסכום האמור ייקרא: "דמי השכירות"). בשים לב לעובדה כי הדירה הדרומית תתקבל לידי השוכר ביום 1/4/2010, כי אז דמי השכירות הכוללים עבור התקופה מיום 1/1/2010 ועד 31/3/2010 יהיו 1,540 ₪ ברוטו כולל מע"מ ואילו החל מיום 1/4/2010 יהיו דמי השכירות החודשיים הכוללים הסך של 3,080 ₪ ברוטו כולל מע"מ עבור שתי הדירות.
- ב. דמי השכירות ישולמו אחת לרבעון, כשהתשלום הראשון הינו ביום 1/6/2010. לדמי השכירות לא יתוסף כל הפרש בגין הצמדה ואו ריבית גם אם לא שולם הסכום במועדו. מדמי השכירות ינכה השוכר את הניכוי מס במקור המגיע מהמשכיר עפ"י דין.
- ג. התשלום יבוצע לטובתה של חברת סאלם ג'ומעה חילאילה בע"מ, ח.פ. 514412659 וזו תמציא לשוכרת חשבונית מס כדין וכן אישור ניכוי מס במקור.
- ד. לשוכר הזכות להביא הסכם זה לידי ביטול בהודעה בכתב 30 ימים מראש ובמידה ובטל השוכר חוזה זה בטרם סיום תקופת השכירות מחוייב הוא לשלם למשכיר בגין תקופת השימוש בפועל בלבד. סעיף זה הינו מעיקרי ההסכם.
- ה. במידה ועל המשכיר חלה חובת ניכוי מס במקור, ינוכה הסכום האמור מדמי השכירות כמפורט לעיל ומכל תשלום במועד תשלומו ויועבר למשכיר הסכום לאחר ניכוי המס כמתחייב עפ"י דין. היה והמשכיר לא המציא אישור ניכוי מס במקור בתוקף, ינוכה מס בהתאם לקבוע בחוק והיתרה תועבר למשכיר.
- ו. מוסכם על שני הצדדים כי השוכרת תהיה רשאית לקזז מכל תשלום אשר חייבת היא לשלמו למשכיר את מלוא הכספים אשר חב לה המשכיר עפ"י רישומיה הן כדמי ארנונה, מים, ביוב והן כהיטלים אחרים מכל סוג גם אם אלה הינם בגין נכס אחר שבבעלותו של המשכיר ואו מי מטעמו.
5. א. השוכר ישא על חשבונו בכל התשלומים והחויבים שיווצרו בתקופה השכירות בפועל בגין שימוש במים, חשמל, טלפון, אגרת ביוב וגו. השוכר מתחייב להחזיר למשכיר כל סכום שהוציא ושהחובה לשלמו חלה על השוכר.
- ב. השוכר מתחייב לשמור על כל קבלות התשלום בגין כל הוצאה שהוציא ובכלל זה קבלות בגין תשלומים שוטפים ולהעביר העתקם למשכיר לפי דרישת המשכיר.
6. השוכר ישא בתשלום מסי הארנונה החלים על הדירה לתקופת השכירות בפועל.
7. השוכר רשאי לסיים הסכם זה בכל זמן שהוא בהודעה מוקדמת של חודש מראש.
8. א. השוכר מתחייב לשמור על הדירה ולתקן ולחזור ולתקן על חשבונו כל פגם קלקול או ליקוי בדירה כתוצאה משימוש השוכר או מי מטעמו מיד עם דרישת המשכיר או בא כוחו לכך ומיד עם התגלות הפגם או הליקוי, הכל לפי הענין והוא מתחייב להחזיר למשכיר את הדירה במצב טוב, כפי שקבלה ולמעט בגין בלאי סביר.
- ב. המשכיר מתחייב לתקן לאלתר וללא כל דיחוי כל פגם ואו קלקול במתקנים של הדירה (אנסטלציה, חשמל, ריצוף, צנרת וכו') ושלא נגרמו כתוצאה משימוש בלתי סביר בדירה ע"י השוכר. היה והמשכיר לא תקן הליקוי האמור בתוך 24 שעות מיום שנמסרה לו הודעה על כך, כי אז יהיה רשאי השוכר להביא קבלן מטעמו לתיקון שנמסרה לו הודעה על כך, כי אז יהיה רשאי השוכר להביא קבלן מטעמו לתיקון הליקוי האמור ועלות התיקון תקוזז מהתשלום החודשי של דמי השכירות.

- 9. השוכר מתחייב לפנות את הדירה בתום התקופה הקצובה או בתום ההודעה על ביטול הסכם זה, במידה וזו ניתנה, לפי המוקדם יותר ולהחזיר את החזקה הבלעדית בה לידי המשכיר או בא כוחו כשהיא במצב כפי שקבלה.
- 10. השוכר מצהיר כי ראה ובדק את הדירה ומצא אותה מתאימה למטרותיו. מוסכם ומוצהר ע"י הצדדים כי בעת השכרת הדירה בדירה לא היה כל חפץ.
- 11. השוכר יהיה רשאי לבצע שינויים פנימיים לצרכי התאמת הדירה למטרותיו לרבות להשקיע במושכר לצרכי ביצוע חלוקה, חלוקה מחדש, חיבורי חשמל ותקשורת חדשים וכל שינוי נוסף אשר יחפוץ הוא. לאחר עזיבת המושכר הברירה בידי השוכר באם להוציא מהמושכר כל שינוי אשר הוא בצע או שמא להשאירו במושכר ובכך להעבירו לידי המשכיר. השוכר יודיע את עמדתו אודות האמור למשכיר בכתב בתוך 30 ימים מיום עזיבתו את המושכר. עם תום תקופת השכירות הזכות בידי השוכר להשאיר את המתקנים והאביזרים אשר הוא התקין במושכר או להסירם. החליט השוכר להותיר את המתקנים והאביזרים שהוא התקין במושכר ומסר הודעה בכתב על כך למשכיר, יעברו אלה לבעלותו של המשכיר.
- 12. כתובת הצדדים הינה כרשום בכתורת הסכם זה וכל הודעה שנשלחה בדואר רשום תיחשב כאילו הגיעה ליעדה בחלוף 72 שעות.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

סאלם ג'ומעה אל אילה בע"מ
 ח.פ. 514412659
 המשכיר

 השוכר.

יפוי כח בלתי חוזר

נוטריונ/לפי סעיף 91 לחוק לשכת עורכי הדין תשכ"א - 1961

אנ/אנו הח"מ, **חמידה מוחמד ח'לאילה ת.ז. 021136122** כולנו ביחד ו/או כל אחד מאתנו לחוד, ממנה/ים בזה את **חב' סאלם ג'ומעה ח'לאילה בע"מ ח.ב. 514412659** להיות לבי"כ החוקמים שלמנו לשם עשייה בשמינו ובמקומנו, של כל הפעולות הבאות או חלק מהן:

1. להשכיר למועצה מקומית דיר חנא ו/או לכל גורם אחר **להלן "צד ג"**, את הנכסים הידועים בתור חלקה 9 **בגוש 19425 להלן "הרכוש הנייל"**.
באופן ובתנאים כפי שבי"כ הנייל ימצאו/ לנכון, בבת אחת או מדי פעם בפעם בחלקים שונים וכולל כל חלקת משנה או חלקה הנובעת מרישום בית משותף, אחד חלוקת הפרדה, פרצלציה, קומבינציה, או כל פעולה אחרת ברכוש הנייל בשלמות או בכל מיני חלקים, בבת אחת או מדי פעם בפעם.
לקבל בשמנו ובמקומנו את הרכוש הנייל בדרך של מכר, עם וללא תמורה, חכירה, השכרה או בכל דרך אחרת ולחתום לשם כך בשמנו ובמקומנו על כל הבקשות השטרות והמסמכים הדרושים לשם כך.
2. מדי פעם בפעם לפדות, לסלק, לתקן, לבטל, להעביר, להתחייב להעביר, להסכים להעברת כל משכנתא, שכירות, חכירה, שכירות-משנה, חכירת משנה הרובצת על הרכוש הנייל או חלק ממנו בשלמותה או באופן חלקי, להסכים להטלת עקול, זמני, עכוב פעולות על הרכוש הנייל.
3. לרשום הערות אזהרה ו/או למחוק הערות אזהרה.
ג. לרשום משכנתאות ולחתום על כל המסמכים הנוגעים למשכנתא ו/או התחייבויות לרישום משכנתא.
4. לחדש את הרישום בפנקסי הקרקעות בנוגע לרכוש הנייל, לרשום ירושה ביחס לרכוש הנייל או חלק ממנו, לרשום את הרכוש הנייל או חלק ממנו בשמינו, לרשמו בתור בית משותף ולעשות כל פעולה בהתאם לחוק המקרקעין (תשכ"ט 1969) לתקן כל מיני רישומים בנוגע לרכוש הנייל, לבקש ולבצע חלוקה, פרצלציה, הפרדה, קומבינציה, איחוד ובדרך כלל כל העברה (עיסקה) ורישום בפנקסי הקרקעות בנוגע לרכוש הנייל או חלק ממנו.
5. לתבוע חלוקה, פינוי, חזקה, הסרת עקול, תשלום שכר דירה, דמי חכירה וכל מיני זכויות ושנויים בנוגע לרכוש הנייל, להתנגד לחלוקה, לפרצלציה, הפרדה, שומת מיסים וכל מיני תביעות ו/או דרישות הנוגעות ברכוש הנייל, לוותר על שיעבודים וכל מיני זכויות הנוגעות ברכוש הנייל, להתפשר, לבוא לכל מיני הסכמים, בעניינים הנוגעים ברכוש הנייל.
6. לשם ביצוע הפעולות הנייל, להופיע במנהל מקרקעי ישראל, מחלקת אגף מירשם והסדר מקרקעין, בתי משפט מכל הדרגות, כל מוסד ממשלתי, עירוני, מוניציפלי ובכל מקום אחר, בתור מבקש, תובע, נתבע, מערער, משיב, צד שלישי, מתלוו, מתנגד ובכל צורה אחרת, לחתום על בקשות, כל מיני שטרות טאבו, הסכמים, חוזים, הצהרות, התחייבויות, תביעות, הגנות, ערעורים, פשרות, כל מסמך וניר אחר ולעשות בדרך כלל כל דבר הקשור באיזו שהיא העברה (עיסקה) ברכוש הנייל או איזו שהיא פעולה הקשורה ברכוש הנייל, וכל דבר ופעולה שבעל הרכוש רשאי לעשות בה, לחתום על כל מסמך ולהופיע בפני כל מוסד לשם העברת כל התחייבויותיו במשכנתא הרובצת על הרכוש, על שמו של צד ב'.
7. כן אנו מסכימים בזה במפורש כי באי כוחנו הנייל יהיו רשאים לייצג גם את צד ג' בעיסקה זו, פרט להליכים משפטיים שבין הצדדים.
8. להעביר יפוי כח זה בשלמותו או באופן חלקי לאחר או לאחרים.
10. יפוי כח זה ישאר בתוקף גם לאחר מותי ויחייב את יורשי ואת יורשי יורשי והואיל ותלויים בו זכויות צד ג'.

ולראיה באתי/באנו על החתום היום **27.2.10**

* אם יפוי הכח ניתן לפי סעיף 91 לחוק לשכת עורכי הדין, על עורך הדין המיופה למלא אישור זה.

אני עו"ד עאדל סאלם, עו"ד מאשר בזה חתימת הנייל.

תאריך: **72.2.2010**

