

המוסד לביטוח לאומי

מנהל לוגיסטיקה



מכרז מספר ב (1023)2026

למכירת נכס באשקלון

הביטוח הלאומי מעוניין למכור את זכויותיו בנכס בכתובת רח' הנשיא 101 אשקלון ומעוניין לקבל הצעות לרכישת הנכס בהתאם לתנאים המפורטים בהזמנה להציע הצעות זו (נספח א' למכרז).
תנאי הרכישה יהיו כמפורטים בהזמנה, על נספחיה ובהסכם המכרז המצורף לה, על נספחיו (להלן: "ההסכם").

מועד אחרון להגשת הצעות:

תאריך 16/08/2026 עד השעה 12:00

בתיבת המכרזים

רחוב יפו 217, קומה 1, ירושלים

© כל הזכויות שמורות

מסמך זה הוא קניינו של המוסד לביטוח לאומי. אין להעתיק או לצלם את המסמך או חלקים ממנו, ללא קבלת אישור מראש ובכתב מהמוסד לביטוח לאומי. אין לעשות כל שימוש במסמך זה, אלא למטרתו כפי שמוגדרת בכתרת זו ולאחר אישור בכתב מהמוסד לביטוח לאומי.

מובהר בזאת כי בכל המכרז – כל האמור בלשון זכר או בלשון נקבה – אף המין השני במשמע.

תוכן עניינים

3.....	פרק 1 – הזמנה להציע הצעות
4.....	1. מהות המכר
4.....	2. טבלת ריכוז מועדים
5.....	3. פרטי הנכס
5.....	4. תנאי סף
6.....	5. דרישות נוספות
7.....	6. מסים, היטלים, תשלומי חובה והוצאות בקשר עם העסקה והמוכר
8.....	7. סיור מציעים
8.....	8. קבלת מסמכי המכרז
8.....	9. שאלות הבהרה
8.....	10. בוטל
8.....	11. אופן הגשת ההצעה
9.....	12. הצעה משותפת והצעה עבור אחר
10.....	13. בדיקת הצעות ובחירת זוכה
10.....	14. זוכה חלופי (כשיר נוסף)
10.....	15. בוטל
10.....	16. התקשרות עם הזוכה
11.....	17. הודעה על זכייה
12.....	18. הוצאות
12.....	19. סמכות שיפוט
12.....	20. קניין רוחני
12.....	21. עיון בהצעות מציעים אחרים
13.....	פרק 2 – הסכם מכר
14.....	הסכם מכר מס' ב(1023)2026
21.....	פרק 3 – נספחים
22.....	נספח א' – פרטי המציע
23.....	נספח ב' – הצעת מחיר והצהרת המציע
26.....	נספח ג' – ייפוי כוח בלתי חוזר למחיקת הערת אזהרה
27.....	נספח ד' – תצהיר בגין אי חבות בתשלום מע"מ
29.....	נספח ה' – תצהיר לעניין חוק עסקאות גופים ציבוריים, תשל"ו-1976
31.....	נספח ו' – אישור זכויות
32.....	נספח ז(1) – פנייה לעירייה / רשות מקומית
33.....	נספח ז(2) – פנייה לרשות מקומית/ לתאגיד המים והביוב
34.....	נספח ז(3) – פנייה לחברת חשמל
35.....	נספח ח' – תצהיר ואישור רו"ח – עסק בשליטת אישה
37.....	נספח ט' – תצהיר בדבר תאגיד בשליטת איש מילואים

פרק 1 – הזמנה להציע הצעות

1. מהות המכר

המוסד לביטוח לאומי (להלן: "המוסד") יוצא במכרז למכירת הנכס המפורט מטה (להלן: "הנכס"), ומעוניין לקבל הצעות לרכישת הנכס בהתאם לתנאים המפורטים בהזמנה להציע הצעות זו (להלן: "ההזמנה"). תנאי הרכישה יהיו כמפורט בהזמנה, על נספחיה, ובהסכם המכר המצורף לה, על נספחיו (להלן: "ההסכם").

2. טבלת ריכוז מועדים

התאריכים	הפעילות
29.6.2026	פרסום המודעה בעיתונות ובאינטרנט
14.7.2026	תאריך אחרון לקבלת שאלות הבהרה מאת המציעים
30.7.2026	תאריך אחרון למענה לשאלות הבהרה
16.8.2026	תאריך אחרון להגשת הצעות לתיבת המכרזים עד השעה 12:00
6 חודשים	תוקף ההצעה

במקרה של סתירה בין תאריכים אלה לבין תאריכים אחרים המופיעים בגוף המכרז, קובעים התאריכים בטבלה זו בלבד.

3. פרטי הנכס

מועד סיום מציעים	שטח כולל במ"ר	תיאור הנכס	תת חלקה	חלקה	גוש	כתובת הנכס
בתיאום – הסיור אינו חובה	כ- 1,587 מ"ר וכן 31 חניות	משרדים	1,4,5,20,21,22,23,24,25,28	121	1931	הנשיא 101 אשקלון

בעבור תת חלקה 20 מוצמדות חניות א עד י"א
 בעבור תת חלקה 24 מוצמדות חניות י"ד, י"ח עד ל"ו

4. תנאי סף

4.1 זהות המשתתף - רשאים להשתתף במכרז זה מי שעונה לאחת מהגדרות אלה:

- 4.1.1 אדם פרטי אזרח ישראל; לעניין זה אדם פרטי הינו - יחיד או יחיד ובן זוגו, למעט בן זוג הגר בדרך קבע בנפרד, וילדיהם שטרם מלאו להם 18 שנים;
- 4.1.2 שותפות רשומה כדין ברשם השותפויות;
- 4.1.3 חברה הרשומה כדין ברשם החברות;
- 4.1.4 אגודה שיתופית הרשומה כדין אצל רשם האגודות השיתופיות;

4.2 במקרה שהמשתתף הוא תאגיד (למעט שותפות):

- 4.2.1 על מנהליו המוסמכים של המשתתף לחתום על מסמכי ההצעה. עם ההצעה יש להמציא פרוטוקול מאושר, על-ידי רו"ח או עו"ד, או כל מסמך אחר הנדרש על פי מסמכי ההתאגדות של התאגיד ו/או הדין, המאשר כי החותמים על ההצעה מוסמכים לחייב בחתימתם את המשתתף ולהגיש מסמכים והצעות מחייבים בשמו.
- 4.2.2 להצעה תצורף תעודת התאגדות של התאגיד, וכן יצורף תדפיס מרשם חברות עדכני למועד הסמוך למועד הגשת ההצעות.

4.3 במקרה שהמשתתף הוא שותפות רשומה:

- 4.3.1 על מנהליו המוסמכים של המשתתף לחתום על מסמכי ההצעה ובנוסף לכך נדרשת חתימה של כל אחד מהשותפים במשתתף על מסמכי ההגשה. יש להמציא פרוטוקול כאמור בסעיף 4.2.1 לעיל.
- 4.3.2 להצעה תצורף תעודת התאגדות של המשתתף וכן, יצורף תדפיס מרשם השותפויות, המפרט מיהם השותפים בשותפות נכון למועד הסמוך למועד הגשת ההצעה.

4.4 הוגשה הצעה על ידי אדם פרטי (עוסק מורשה) יצורף העתק מאושר על ידי עו"ד כ"נאמן למקורי" של תעודת הזהות וכן אישור עו"ד כי החתימות על גבי מסמכי ההצעה הן של המציע.

4.5 על המציע לעמוד בהוראת חוק עסקאות גופים ציבוריים, התשל"ו-1976, ככל שהן חלות עליו. להוכחת העמידה בתנאי הסף יגיש המציע אישור תקף על ניהול פנקסי חשבונות ורשומות לפי

פקודת מס הכנסה (נוסח חדש) וחוק מס ערך מוסף התשל"ו-1976; ותצהיר בכתב לפי חוק עסקאות גופים ציבוריים, התשל"ו-1976, חתום על ידי מורשה/י החתימה של המציע ומאומת על ידי עורך דין, כל זאת על פי הנוסח המופרט בנספח ה" למכרז.
4.6 ההצעה הכספית תוגש בשקלים חדשים.

5. דרישות נוספות

- 5.1 הנכס נמכר במצבו AS IS תכנוני, פיזי ומשפטי ובאחריות המציע לבדוק בעצמו, ו/או באמצעות בעלי מקצוע מטעמו את מצב הנכס וסביבתו ובכלל זה את מצבו התכנוני, הרישוי, המשפטי, ייעודו ומצבו הפיזי כמו שהוא.
- 5.2 המוסד אינו מתחייב כי פירוט מצב הנכס, כולו או מקצתו, מדויק, מהימן ו/או עדכני. בגין האמור לא יבוא מציע במכרז (לרבות הזוכה וכל גורם מטעם או הקשור למציע ו/או הזוכה) בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי המוסד ו/או מי מטעמו.
- 5.3 מובהר כי למוסד אין ולא תוטל כל אחריות ו/או חבות מכל סוג שהוא, בכל הנוגע למצבו המשפטי ו/או התכנוני ו/או הרישוי ו/או הפיזי של הנכס, לרבות בנוגע לייעוד הנכס ו/או השימושים המותרים בו ו/או ביחס לשינוי ייעודו של הנכס האחריות הנה על המציע לבצע כל הבדיקות הנחוצות ובין היתר אך לא רק;
- 5.3.1 המציע מצהיר כי ראה את נסחי הרישום של הנכס. בדק אצל כל המרשמים והרשויות הרלוונטיות ובידיו כל הנתונים העובדתיים והמשפטיים בקשר לנכס וסביבתו ומצאם מתאימים לצרכיו לדרישתו והוא מוותר בזה על כל טענה ודרישה ו/או תביעה בקשר לכך.
- 5.3.2 המציע מצהיר כי ראה ובדק את הנכס וסביבתו ואת מצב זכויות המוסד בו וכי הנכס מתאים למטרותיו ולצרכיו והוא מוותר על כל טענה מחמת מום ו/או פגם ו/או אי התאמה, לרבות פגם ו/או מום נסתרים וכן על כל ברירה שיש לו לרבות ברירה מחמת טעות, כפיה, אי התאמה, ביחס לנכס ולזכויות המוסד בו.
- 5.4 על המציע לבדוק בעצמו ו/או באמצעות אנשי מקצוע מטעמו את כל הפרטים הרלוונטיים הנוגעים לנכס, וכן לכל ביצוע עבודות בנכס, לרבות המידע התכנוני המלא ברשות המקומית וברשויות התכנון המוסמכות, תיק המידע בוועדה המקומית, זכויות בניה, גבולות הנכס, שטחים גובלים, קווי בניין, התנאים להוצאת היתר בניה, עבודות הפיתוח הנדרשות וכל מידע תכנוני ו/או מידע אחר הרלוונטי לצורך הגשת ההצעה ולביצוע מלוא התחייבויות המציע על פי מסמכי ותנאי המכרז. מובהר למציע כי אין במידע המוצג במסגרת המכרז משום מצג מחייב מצד המוסד. על המציע לערוך בדיקות עצמאיות כמפורט לעיל, והוא לא יבוא אל המוסד בכל טענה ו/או תביעה בעניין (לרבות טענת הסתמכות על המידע הנ"ל). כל ההוצאות הכרוכות בהגשת ההצעה למכרז, יחולו על המציע. המציעים לא יהיו זכאים לכל השבה ו/או פיצוי בגין הוצאותיהם כאמור.
- 5.5 בכפוף לתשלום מלוא התמורה הנקובה בהצעה הזוכה, הזוכה יהיה אחראי לרשום את הנכס על שמו בלשכת רישום המקרקעין ויישא בכל ההוצאות הכרוכות שיידרשו לצורך ביצוע רישום זכויותיו כולל מיסים אגרות וכל הוצאה אחרת שתידרש, לרבות כל פעולה מול כל רשות מוסמכת אחרת אשר יידרש ממנה כל מידע ו/או מסמך ושאו אישור לצורך הרישום כאמור.

- 5.6 החזקה בנכס תימסר לידי הזוכה במצבו (As Is), לאחר חתימת הסכם הרכישה ולאחר שהזוכה ישלם למוסד את מלוא התמורה בגין המכירה.
- 5.7 הזוכה מתחייב לשלם למוסד בנוסף לתמורה את המע"מ שיחול על מכירת הנכס בשיעור המע"מ שיהא ביום התשלום בפועל כמפורט בהסכם. כנגד התשלום, המוסד יספק חשבונית אישור עסקת אקראי.
- 5.8 ככל שהזוכה הינו פטור ממע"מ כחוק, עליו לצרף למסמכיו את **נספח ד'** – תצהיר לפטור ממע"מ, חתום ומאומת כדין.
- 5.9 באחריות המציע לברר האם חב חיוב במע"מ בנוגע להתקשרות מושא המכרז, ולמציע לא יהיו כל דרישות או טענות כלפי המוסד או מי מטעמו בנוגע לזה.
- 5.10 המוסד רשאי לדרוש הארכת תוקף ההצעה מעת לעת ככל ולא נסתיימו הליכי המכרז.

6. **מסים, היטלים, תשלומי חובה והוצאות בקשר עם העסקה והמוכר**

- מחיר הנכס שינקב על ידי המציע אינו כולל את התשלומים הבאים:
- 6.1 **מע"מ** - על הזוכה יהא לשלם את מלוא המע"מ המגיע על פי דין בגין התמורה, לרבות המע"מ על הריבית שתתווסף, במידה ותתווסף, במעמד ביצוע התשלום הראשון על חשבון התמורה. המוסד יהיה, לפי שיקול דעתו הבלעדי ובכפוף להוראות כל דין, לדחות את מועד תשלום המע"מ. הזוכה יהיה חייב, במקרה כזה, לשלם את המע"מ, תוך שלושה (3) ימים מיום שנדרש לכך ע"י המוסד.
- 6.2 **היטל השבחה** - ישולם על-ידי הזוכה בגין השבחת הנכס או האזור בו מצוי הנכס, וזאת אך ורק בגין תכניות (בין ביזמתו של הזוכה ובין שלא ביזמתו) אשר תאושרנה החל מיום פרסום המכרז.
- 6.3 **תשלום בגין זכויות נוספות** - הואיל והתמורה משקפת את זכויות הבניה הקיימות בנכס נכון למועד פרסום המכרז, ככל שלאחר פרסום המכרז תאושרנה תכניות בניין עיר נוספות ו/או הקלות בניה ו/או תשריטי איחוד וחלוקה ו/או יינתן היתר לשימוש חורג (בין ביזמתו של הזוכה ובין שלא ביזמתו) יחויב הזוכה בהיטל השבחה כדין. מבלי לגרוע מהאמור ולמען הסר ספק מובהר כי, ככל שיוקנו לזוכה זכויות נוספות כאמור, יישא הזוכה בכל המיסים החלים עליו על פי דין בגין זכויות בניה נוספות אלו. מובהר כי אישור הקלות כאמור הוא בסמכות הוועדה המקומית, ולזוכה לא תהיה כל טענה ו/או תביעה כלפי המוסד במקרה שלא יינתן אישור לבקשת הקלה כאמור, בין היתר לא תהא לזוכה כל טענה ו/או תביעה בעניין זה.
- 6.4 **מס רכישה** - בגין רכישת זכויות בנכס מושא מכרז זה, כשיעורו ובמועדו על פי דין, אשר בו יישא הזוכה.
- 6.5 **מס שבח מקרקעין (ככל שחל)** - ישולם על-ידי המוסד.
- 6.6 **עלויות פרצלציה** - הזוכה מתחייב לשאת בחלקו היחסי בעלויות רישום פרצלציה במקרקעין ו/או בנכס, ככל שיידרש, לרבות עלויות הכנת תצ"ר, שכ"ט מודד, שכ"ט עו"ד, אגרות רישום, הסכם שיתוף וכיו"ב.
- 6.7 **כל יתר המיסים, האגרות, תשלומי החובה והוצאות אחרות הכרוכים ו/או נובעים מההסכם ומביצועו** - בין הקיימים בעת חתימת ההסכם ובין כאלה שיהיו קיימים בעת ביצוע העברת הזכויות בנכס, לרבות הוצאות רישום יחסיות בגין הוצאות רישום זכות בנכס על שם הזוכה

בלשכת רישום המקרקעין (אם יידרשו), הסכם שיתוף או הסכם בית משותף - כל הנ"ל ישולמו על-ידי הזוכה.

7. סיור מציעים

- 7.1 ייערך סיור מציעים בכתובת הנכס בתיאום מראש עם מר יוסף פרנדדס 050-6287477. יובהר כי השתתפות בסיור אינה חובה.
- 7.2 מידע שיימסר במהלך הסיורים, יחייב את המוסד רק אם ניתן בכתב והועבר לכלל המציעים.

8. קבלת מסמכי המכרז

- 8.1 ניתן להוריד את מסמכי המכרז מאתר האינטרנט של המוסד בכתובת: www.btl.gov.il, דף הבית, מדור מכרזים, ללא תשלום.

9. שאלות הבהרה

- 9.1 בכל מקרה של אי בהירות או הערות בנוגע למכרז או לתנאיו ניתן לפנות למוסד בשאלות הבהרה, לרבות סתירות, שגיאות, אי התאמות או ספק כלשהו בקשר למונח המדויק של כל סעיף או פרט במסמך כלשהו ממסמכי המכרז. אשת הקשר הינה הגב' שלי יהודה בדואל shellyy@nioi.gov.il למועד האמור בטבלת ריכוז מועדים.
- 9.2 תשובות והבהרות המוסד יפורסמו באתר המוסד ויהיו חלק בלתי נפרד ממסמכי המכרז. יובהר כי רק תשובות שתינתנה בכתב יחייבו את המוסד. עוד יובהר כי על המציע האחריות להתעדכן בתשובות המוסד וכן בעדכונים שוטפים שיפורסמו כאמור בנוגע למכרז.

10. בוטל

11. אופן הגשת ההצעה

- 11.1 מעטפת המכרז תכלול את הפרטים הבאים:
- 11.1.1 פרטי המציע ומסמכי המכרז חתומים בראשי תיבות (נספח א').
- 11.1.2 הצעת מחיר והצהרת המציע (נספח ב').
- 11.1.3 הסכם המכר חתום בראשי תיבות (פרק 2 למכרז).
- 11.1.4 ייפו כוח בלתי חוזר למחיקת הערת אזהרה ומאומת כדין (נספח ג').
- 11.1.5 בוטל
- 11.1.6 תצהיר בגין אי חבות בתשלום מע"מ (נספח ד'). **התצהיר יחתם רק אם הזוכה טוען כי אינו חב בתשלום מע"מ.**
- 11.1.7 תצהיר לפי חוק עסקאות גופים ציבוריים, תשל"ו – 1976 (נספח ה')
- 11.1.8 נסח רישום (נספח ו')
- 11.1.9 מציע העונה על הדרישות של חוק חובת המכרזים, התשנ"ב – 1992 לעניין עידוד נשים בעסקים, יצרף להצעתו אישור ותצהיר לפיו העסק הוא בשליטת אישה בנוסח **נספח ח'** וכמפורט בנספח.
- 11.1.10 עסק בשליטת איש מילואים – להצעה אשר מתקיים בה האמור בסעיף 2ד' לחוק חובת המכרזים, כלומר שהוגשה על ידי עסק בשליטת איש מילואים כהגדרתו שם,

- יצורף תצהיר חתום בידי עורך דין. מודגש בזאת כי בהתאם להוראות החוק האמור, יש לצרף את התצהיר כאמור בעת הגשת ההצעה למכרז כמפורט בסעיף האמור בנוסח המפורט **בנספח ט'**.
- 11.1.11 אישור מורשי חתימה עדכני, חתום על ידי עורך דין או רואה חשבון – יצורף כאשר ההצעה מוגשת על ידי תאגיד
- 11.1.12 על המציע לצרף העתק תעודת רישום על היות המציע רשום כדין כישות משפטית (ברשם הרלוונטי ע"פ דין) או העתק אישור עוסק מורשה (למציע במעמד עצמאי) – יצורף כאשר ההצעה מוגשת על ידי תאגיד.
- 11.1.13 בוטל.
- 11.1.14 בוטל.
- 11.1.15 מעטפת המכרז תיחתם בחותמת המציע ותוכנס לתיבת המכרזים כשהיא סגורה וחתומה.
- 11.2 המועד האחרון להגשת ההצעות הוא המועד המפורט בטבלת ריכוז המועדים שבסעיף 2 לעיל. המוסד לא ידון בהצעות שתגענה לאחר מועד זה
- 11.3 את ההצעה חתומה ויתר המסמכים הנדרשים יש להגיש ביד או באמצעות שליח בלבד לתיבת המכרזים הנמצאת בקומה 1 בארכיב המוסד לביטוח לאומי המשרד הראשי יפו 217, ירושלים.
- 11.4 על גבי המעטפה יש לציין את שם המכרז ומספרו.
- 11.5 לתשומת לב המציעים, בכניסה לבניין של המוסד קיימים סדרי אבטחה ובדיקת תעודות אישיות, קיימת בעיית חניה בסביבה והפרעות כלליות בתנועה בירושלים וכו', אשר עלולות לגרום לעיכוב בכניסה לבניין המוסד. לפיכך, על המציע לקחת זאת בחשבון על מנת להגיש את ההצעה בזמן.
- 11.6 **הביטוח הלאומי לא ידון בהצעה שלא תימצא בתיבת המכרזים במועד האחרון להגשת ההצעות מכל סיבה שהיא.**

12. הצעה משותפת והצעה עבור אחר

- 12.1 ההצעה יכולה להיות מוגשת על ידי מספר מציעים, אך לא יותר מ-3 (להלן: "הצעה משותפת"). כל אחד מהמציעים בהצעה המשותפת יקרא להלן: "יחיד מציע", ויחיד המציע בהצעה המשותפת ייקראו להלן ביחד ולחוד: "המציע".
- 12.2 במקרה של הגשת הצעה משותפת, תהיה התקשרות יחיד המציע עם ערך המכרז והתחייבויותיהם כלפיו על-פי ההסכם ביחד ולחוד. מסמכי ההזמנה וההסכם יחתמו על-ידי כל יחיד המציע.
- 12.3 הצעה עבור אחר תוגש בצירוף ייפוי כוח. ייפוי הכוח כאמור, יוגש במקום או בהעתק מאושר על-ידי עו"ד. אם מיופה הכוח אינו עו"ד יוגש העתק ייפוי הכוח מאושר על-ידי נוטריון.
- 12.4 במקרה של הצעה המוגשת בשם מספר מציעים יחד, יוגש ייפוי כוח אחד, חתום על-ידי על המציעים או יוגשו מספר ייפויי כוח, אשר בכל אחד מהם יצוין כי מיופה הכוח מוסמך להגיש הצעה במכרז בשם המציע ביחד ובערבות הדדית עם יתר המציעים.

13. בדיקת הצעות ובחירת זוכה

- 13.1 המוסד אינו מתחייב לקבל את ההצעה הגבוהה ביותר או כל הצעה שהיא, בכפוף לדין, המוסד יהיה רשאי להתקשר בהסכם על כל חלקיו ונספחיו עם כל מי שהמוסד יחליט לפי שיקול דעתו הבלעדי והבלתי מסויג.
- 13.2 לצורך בחירת ההצעה הזוכה יינתן משקל של 100% לסה"כ המחיר המוצע ללא מע"מ.
- 13.3 במידה ויתגלו בהצעה טעויות סופר, רשאי יו"ר ועדת המכרזים לתקן את הטעות, במהלך בדיקת ההצעות, על פי הוראות הדין.
- 13.4 למען הסר ספק יובהר, כי המוסד ו/או ועדת המכרזים, רשאים להיעזר ביועצים חיצוניים לצורך בדיקת ההצעות ובכלל זה את עמידת המציעים בתנאי הסף והצעת המחיר.
- 13.5 יובהר כי במידה ותוגש הצעה הנמוכה מהערכת השמאי, תהא רשאית ועדת מכרזים לפסול את ההצעה או לנהל מו"מ עם המציעים והכל בהתאם לשיקול דעתה של ועדת המכרזים.
- 13.6 מציע העונה על הדרישות של חוק חובת המכרזים, התשנ"ב – 1992 לעניין עידוד נשים בעסקים, יצרף להצעתו אישור ותצהיר לפיו העסק הוא בשליטת אישה בנוסח נספח וכמפורט בנספח.
- 13.7 עסק בשליטת איש מילואים – להצעה אשר מתקיים בה האמור בסעיף 2' לחוק חובת המכרזים, כלומר שהוגשה על ידי עסק בשליטת איש מילואים כהגדרתו שם, יצרף תצהיר חתום בידי עורך דין. מודגש בזאת כי בהתאם להוראות החוק המאור, יש לצרף את התצהיר כאמור בעת הגשת ההצעה למכרז כמפורט בסעיף האמור בנוסח המפורט בנספח ט'.

14. זוכה חלופי (כשיר נוסף)

- 14.1 המוסד שומר לעצמו את הזכות, לבחור זוכה חלופי אחד או יותר במכרז, שיהיה המציע שהצעתו תדורג הבאה בתור לאחר הזוכה. היה ומכל סיבה שהיא, לא ייחתם חוזה ההתקשרות עם הזוכה על ידי המוסד ו/או לאורך תקופת ההתקשרות לא עמד הזוכה במכרז בהתחייבות כלשהי מהתחייבויותיו, וכתוצאה מכך בוטל ההסכם עמו או בוטל חלק ממנו, יהא רשאי (אך לא חייב) המוסד להתקשר עם הזוכה החלופי במכרז זה, בכפוף לאישור ועדת מכרזים. כל הכללים והתנאים המפורטים במכרז זה, המחייבים את הזוכה, יחייבו גם את "הזוכה החלופי" במידה ויידרש לחתום על החוזה.

15. בוטל

16. התקשרות עם הזוכה

- 16.1 במקרה שבו הזוכה היא חברה, החתימה על הסכם ההתקשרות עמה מותנית בכך שהזוכה יציג מסמך עדכני המראה שהחברה לא מפרת חוק ולא מצויה בהתראה לפני רישום כחברה מפרת חוק.
- 16.1.1 התנאי האמור בסעיף 15.1 לא חל על חברות ממשלתיות כהגדרתן בחוק החברות הממשלתיות, תשל"ה-1975

16.2 **עבור עמותות, הקדשות, אגודות עותמאניות וחברות לתועלת הציבור (להלן: "חל"צ"י) - אישור ניהול תקין** - הגשת "אישור ניהול תקין" מאת רשם העמותות או רשם ההקדשות, לפי העניין, המעיד כי הגוף מקיים את דרישות חוק העמותות, התש"ס-1980 / חוק החברות, התשנ"ט-1999 / חוק הנאמנות, התשל"ט-1979 / החוק העותמאני על האגודות (1909), לפי העניין, והנחיות רשם העמותות / רשם ההקדשות, לפי העניין, בדבר אופן ניהולו התקין לצורך קבלת האישור. זאת למעט החריגים הבאים, בהם ניתן יהיה להסתפק ב"אישור הגשת מסמכים" מאת הרשם הרלוונטי:

16.2.1 התקשרות עם עמותה, חל"צ, או הקדש, אשר טרם חלפו שנתיים מיום רישום.

16.2.2 התקשרות עם אגודה עותמאנית.

16.3 הזוכה יהיה רשאי לצרף למסמכים הנזכרים בסעיף לעיל, את התצהיר **שבנספח ד'**, ככל שהוא טוען כי אינו חב בתשלום מע"מ. ככל שהזוכה לא יצרף את התצהיר **שבנספח ד'** כאמור, יהיה על הזוכה להוסיף ולשלם מע"מ כחוק, נוסף לסכום הנקוב בהצעתו כמחיר המוצע לרכישת הנכס, בסוגי עסקאות בהן חל חיוב בתשלום מע"מ. לאחר ביצוע התשלום, ימסור המוסד לביטוח לאומי לידי מציע (הקונה) חשבונית עסקת אקראי.

16.4 אם הזוכה יבקש כי ההסכם ייחתם בין המוסד לבין חברה שבבעלותו, המוסד יענה לבקשתו ככל שהזוכה הוא בעל המניות היחיד בחברה האמורה.

16.5 אם יחיד הזוכה יבקש כי ההסכם ייחתם בין המוסד לבין חברה או שותפות רשומה שבבעלותו, המוסד יענה לבקשתם ככל שכל יחיד הזוכה, והם בלבד, יהיו בעלי המניות בחברה האמורה או השותפים בשותפות האמורה, בהתאמה.

16.6 ההסכם יכנס לתוקפו עם חתימת מורשי החתימה במשרדי המוסד עליו. כמו כן יחתמו מורשי החתימה על כל המסמכים שיאפשרו העברת זכויות המוסד לידי הזוכה, וזאת לאחר קבלת מלוא התמורה.

16.7 במידה ולא תשולם מלוא התמורה תוך 60 יום מיום הודעת המוסד לזוכה על זכייתו במכרז יהיה בכך משום ויתורו של הזוכה על זכותו לרכישת הנכס, המוסד יהיה רשאי בנוסף לזכויותיו עפ"י כל דין ואו עפ"י מכרז לבחור בהצעה השנייה הגבוהה ביותר כזוכה, על כל המשתמע מכך.

17. הודעה על זכייה

17.1 ועדת המכרזים תחליט על בחירת ההצעה המתאימה ביותר או שתחליט שלא לבחור בכל הצעה שהיא, בהתאם לתקנה 21 לתקנות חובת המכרזים, התשנ"ג-1993. למציעים תימסר הודעה בכתב מטעם הוועדה על החלטת ועדת המכרזים. אמת המידה לבחירת הזוכה תהיה התמורה המוצעת בלבד, קרי ההצעה הגבוהה ביותר – תזכה, ובלבד שהיא מצויה בגבולות הסטייה מהערכת השמאי או שהוועדה מצאה כי יש לקבלה, מנימוקים שיירשמו בפרוטוקול

[1] בהתאם להחלטת ממשלה, "הסדרת פעילות מיזם המידע 'ג'ידסטאר' לשם חיזוק תשתית החברה האזרחית בישראל ותיקון החלטת ממשלה", מס' 460, מיום 5 באוקטובר 2021.

18. הוצאות

18.1 המציע לא יהיה זכאי להחזר הוצאות או לפיצוי כלשהו בקשר עם המכרז, לרבות במקרה של הפסקתו, עיכובו, שינוי תנאיו או ביטולו.

19. סמכות שיפוט

19.1 במידה ויתגלע סכסוך בין המציע לבין המוסד סמכות השיפוט תהא נתונה לבתי המשפט המוסמכים בירושלים, ולהם בלבד, בכל סכסוך הנוגע למכרז זה, לקיומו של ההסכמה או לכל עניין הקשור או הנובע מהם.

20. קניין רוחני

20.1 כל מסמכי המכרז ותכניהם הם קניינו הרוחני של המוסד. אין מציע רשאי להעתיקם או להשתמש בהם למטרה אחרת מלבד להגשת הצעותיו.

21. עיון בהצעות מציעים אחרים

- 21.1 המציע מצהיר כי ידוע לו שעל פי תקנות חובת המכרזים תשנ"ג-1993 (להלן: "תקנות חובות המכרזים") יתכן שתהיינה פניות של מציעים אחרים שלא זכו במכרז, לראות את הצעתו אם זכה. כמו כן, מצהיר המציע כי אין לו התנגדות לכך ואין צורך לבקש ממנו רשות להראות את הצעתו, בכפוף לחוק חובת המכרזים ותקנותיו.
- 21.2 מובהר כי הצעת המחיר ושמו של הזוכה לא יהוו סוד מסחרי או סוד מקצועי בכל מקרה.
- 21.3 מציע שיבקש לממש את זכותו כאמור לעיל, יפנה לאשת הקשר במכרז, בתוך 30 ימים ממסירת החלטת וועדת המכרזים על הזוכה במכרז.

פרק 2 – הסכם מכר

הסכם מכר מס' ב(1023)2026

שנערך ונחתם בירושלים ביום ____/____/____

בין

המוסד לביטוח לאומי מרחוב יפו 217 ירושלים ע"י מר ריכאד
חיראדין סמנכ"ל לוגיסטיקה ומר ירון ישראלי, חשב המוסד או
סגנית/נו

(להלן: "המוכר"
או "המוסד")

לבין

(להלן: "הקונה")

- הואיל** והמוכר הינו בעל זכויות החכירה בנכס המהווה חלק מבניין משרדים הידוע כגוש 1931 חלקה 121, ת"ח 1,4,5,20-25,28 בשטח רשום כולל של כ- 1,587 מ"ר, וכן חניות בעבור תת חלקה 20 מוצמדות חניות א עד י"א ובעבור תת חלקה 24 מוצמדות חניות י"ד, י"ח עד ל"ו לפי העתק רישום מרוכז בפנקס בתים משותפים המצ"ב כנספח 1 (להלן: "הנכס").
- והואיל** והמוכר פרסם מכרז ב(1023)2026 כמפורט במכרז ובמפרט, שהעתקו מצורף כנספח א' להסכם זה ומהווה חלק בלתי נפרד מהסכם זה (להלן: "המכרז");
- והואיל** והקונה הציע במסגרת המכרז לרכוש את הזכויות בנכס מידי המוכר, כאמור בהצעתו למכרז (הצעת המחיר מצ"ב להסכם זה או ההצעה המיטבית במסגרת הליך ההתמחרות לפי העניין, מסומנת כנספח 2 ומהווה חלק בלתי נפרד מהסכם זה).
- והואיל** ובתאריך ____/____/____ ועדת המכרזים של המוכר בחרה בהצעת הקונה כזוכה במכרז זה. והקונה מעוניין לרכוש מהמוכר את זכויותיו בנכס והמוכר מוכן למכור לקונה את זכויותיו בנכס, הכל בהתאם להוראות הסכם זה וכשהנכס נקי מכל שעבוד, עיקול או זכות לצד שלישי כלשהו ובמצבו המשפטי, הפיזי והתכנוני "As Is".
- והואיל** והקונה מצהיר כי ראה ובדק את מצבו הפיזי והמשפטי של הנכס ומצאו מתאים למטרותיו ולצרכיו והוא מוותר על כל טענה מחמת מום ו/או פגם ו/או אי התאמה וכן על כל ברירה שיש לו לרבות מחמת טעות, כפיה, אי התאמה ביחס לזכויות המוכר בו.

לפיכך הוצהר, הותנה והוסכם כדלקמן:

1. **הצהרות הקונה**
הקונה מצהיר כדלקמן:
 - 1.1 כי הוא מכיר את הנכס היטב וכי הוא בדק את הנכס ומערכתיו היטב באמצעות בעלי מקצוע, וכי הוא מבקש לקנות את הנכס במצבו כפי שהוא, מבלי שמוטלת על המוכר כל אחריות לגבי מצב הנכס.
 - 1.2 כי הוא בדק בקפידה, לרבות באמצעות מומחים מטעמו, את המקרקעין, את הנכס ואת כל המצוי בהם, את סביבתם, דרכי הגישה אליהם, את מצבם הפיזי, המשפטי, הרישומי והתכנוני, את זכויות המוסד בהם, בחן את הוראותיהן של התכניות התקפות החלות על הנכס. הקונה מצהיר כי עיין בהוראותיהן, והוא מכיר את זכויות הבנייה, השימושים המותרים ו/או את אפשרויות הבנייה ו/או מגבלות הבנייה והשימוש מכוח התוכניות הנ"ל ו/או מכוח כל דין אחר, את התנאים הקבועים בתוכניות בניין העיר לצורך הוצאת היתרי בנייה ו/או טופס 4.
 - 1.3 כי בדק בעצמו או באמצעות בעלי מקצוע את המצב התכנוני והרישווי של הנכס על כל היבטיו, וכי עליו בלבד מוטלת האחריות לברר את כל הפרטים והמידע ביחס לשימושים המותרים בו ו/או לייעוד הנכס וביחס לפעולות הנדרשות לצורך שינוי היעוד של הנכס, אם הקונה יבחר בכך. מובהר כי על המוכר אין ולא תוטל כל אחריות ו/או חבות מכל סוג שהוא, בכל הנוגע למצבו התכנוני ו/או הרישווי של הנכס, לרבות בנוגע לייעוד הנכס ו/או השימושים המותרים בו ו/או ביחס לשינוי ייעודו של הנכס, אם הקונה יבחר בכך.
 - 1.4 על יסוד האמור לעיל ולאחר ביצוע כל הבדיקות האמורות, הקונה מצהיר ומאשר כי הוא מוותר בזה על כל תביעה ו/או טענה ו/או דרישה כלפי המוכר בנוגע לאמור בסעיף זה ו/או בנוגע לכל עניין הקשור ו/או הנובע מהאמור בסעיף זה.
 - 1.5 חתימתו מאשרת בזאת כי קרא, הבין והינו מסכים לכל האמור.
 - 1.6 כי ידוע לקונה שעליו להשקיע, על חשבונו ובאחריותו, השקעות שונות לפי הבנתו, וזאת כדי לשפץ את הנכס ולהתאימו לשימוש וכי תנאי למכירה הוא שהנכס נמכר במצבו כפי שהוא, כולל כל פגם בו, בין גלוי ובין נסתר, מבלי שמוטלת על המוכר כל אחריות שהיא לגבי מצבו.
 - 1.7 כי ראה ובדק את הנכס והסביבה בה ממוקם הנכס, את הזכויות הקשורות בנכס, השימושים המותרים בו וכן כל גורם אחר העשוי להשפיע על החלטתו לרכוש את הנכס, וקיבל כל מידע רלוונטי שביקש מהמוכר.
 - 1.8 כי בדק את מצבו המשפטי של הנכס על כל הכרוך בו והוא מוותר בזה על כל טענה ו/או דרישה כלפי המוכר בקשר לכך.
 - 1.9 כי ידוע לו ומוסכם עליו כי אין במימון התמורה, כולה או מקצתה, על ידי קבלת הלוואת משכנתא לבקשת הקונה, משום תנאי מוקדם ו/או תנאי מתלה לביצוע תשלום התמורה כמפורט לעיל, כולה או מקצתה, והקונה יהא חייב בתשלום מלוא התמורה במלואה ובמועדה אף אם לא יעלה בידו לקבל הלוואת משכנתא כאמור.

2. העסקה והתמורה

- 2.1 בכפוף למילוי כל התחייבויות הקונה כלפי המוכר, מתחייב המוכר למכור לקונה את זכויותיו בנכס, כשהן נקיות מכל זכות, עיקול ושעבוד לטובת כל צד שלישי שהוא, ככל שרשומות ו/או תרשומה במרשם המקרקעין ביחס לנכס, ובכפוף לאמור לעיל.
- 2.2 הקונה מתחייב לקנות מהמוכר את זכויותיו בנכס ובכפוף לאמור לעיל.
- 2.3 בתמורה להתחייבויות המוכר שלפי הסכם זה, מתחייב הקונה לשלם למוכר סך של _____ ₪ (במילים) _____ ₪ (להלן: **"התמורה"**). בנוסף לתמורה יוסיף הקונה וישלם למוכר מע"מ, אם חל חיוב במע"מ בקשר עם עסקה זו.
- 2.4 הצעת המחיר הסופית של הקונה מצורפת **כנספח 2**.

3. פירעון התמורה

- 3.1 הקונה מתחייב לשלם למוכר סך של _____ ₪ (במילים) _____ ₪ (להלן: **"התמורה"**) המהווה לכל הפחות 25% מהתמורה, עד לא יאוחר מיום ____/____/____ (**7 ימי עסקים ממועד החתימה על ההסכם**)
- 3.2 הקונה מתחייב לשלם למוכר את הסך של _____ ₪ (במילים) _____ ₪ (להלן: **"התשלום השני"**) המהווה 25% נוספים מהתמורה, עד לא יאוחר מיום ____/____/____ (**7 ימי עסקים ממועד התשלום הראשון** האמור בסעיף 3.1. להלן: **"התשלום השני"**)
- 3.3 הקונה מתחייב לשלם למוכר את הסך של _____ ₪ (במילים) _____ ₪ (להלן: **"התשלום השלישי"**) המהווה את יתרת התמורה, עד לא יאוחר מיום ____/____/____ (**7 ימי עסקים ממועד התשלום השני** האמור בסעיף 3.2).
- 3.4 מבלי לפגוע בכל זכות ו/או סעד אחרים העומדים / או שיעמדו למוכר על פי ההסכם ועל פי כל דין, מוסכם כי כל סכום שלא ישולם במועדו, כאמור לעיל, ישולם על ידי הקונה למוכר בצרוף ריבית בסיס. חלפו מעל תשעים יום מהמועד בו היה על הקונה לשלם למוכר את הסכום שבפיגור, יחויב הקונה בנוסף על תשלום הקרן, בתשלום ריבית פיגורים החשב הכללי. מובהר ומודגש, למען הסר ספק, כי איחור בתשלום מן התשלומים המפורטים בסעיף זה ולו ביום אחד יהווה הפרה יסודית של ההסכם, והמוכר יהיה רשאי לממש כל זכות העומדת לו על פי הסכם זה ועל פי כל דין, לרבות ביטול מידי של הסכם זה ומחיקת הערת אזהרה, ובמקרה כזה יחול האמור בסעיף 9 להלן.
- 3.6 מובהר כי תשלום המע"מ, כמפורט בסעיף 2.3 ותשלום ריבית הפיגורים, כמפורט בסעיף 3.4 לעיל, יהוו חלק בלתי נפרד מהתמורה עפ"י הסכם זה (לעיל ולהלן: **"מלוא סכום התמורה"**).

4. הוצאות בקשר לעסקת המכר, מסים היטלים ותשלומי חובה

- 4.1 בנוסף לסכום התמורה יישא הקונה בכל התשלומים החלים עליו מכוח הסכם זה או בדין, לרבות, ככל שנדרש, בכל התשלומים כמפורט להלן:
- 4.1.1 **מע"מ** - על הקונה יהא לשלם את מלוא המע"מ המגיע על פי דין בגין כלל התמורה, לרבות המע"מ על הריבית שתתווסף, במידה ותתווסף, במעמד ביצוע התשלום הראשון על חשבון התמורה.

5.2.16 ק"א

המוסד יהיה רשאי, לפי שיקול דעתו הבלעדי ובכפוף להוראות כל דין, לדחות את מועד תשלום המע"מ. הקונה יהיה חייב, במקרה כזה, לשלם את המע"מ, תוך שלושה (3) ימים מיום שנדרש לכך ע"י המוסד.

4.1.2 היטל השבחה - ישולם על-ידי הקונה בגין השבחת הנכס או האזור בו מצוי הנכס, וזאת אך ורק בגין תכניות (בין ביזמתו של הזוכה ובין שלא ביוזמתו) אשר תאושרנה החל מיום פרסום המכרז.

4.1.3 מס רכישה - בגין קבלת זכויות בנכס מושא מכרז זה, כשיעורו ובמועדו על פי דין, אשר בו יישא הקונה.

4.1.4 מס שבח מקרקעין (ככל שחל) - ישולם על-ידי המוסד.

4.1.5 כל יתר המסים, האגרות, תשלומי החובה והוצאות אחרות הכרוכים ואו נובעים מההסכם והזכויות ובביצועם - בין הקיימים בעת חתימת ההסכם ובין כאלה שיהיו קיימים בעת ביצוע העברת הזכויות בנכס, לרבות הוצאות רישום יחסיות בגין הוצאות רישום זכות בנכס על שם הקונה בלשכת רישום המקרקעין (אם יידרשו), הסכם שיתוף ואו הסכם בית משותף - כל הנ"ל ישולמו על-ידי הקונה.

4.2 הקונה מתחייב בזה לשלם במועדו כל סכום שתשלומו חל עליו בהתאם לאמור לעיל, ולהמציא למוסד, על-פי דרישתו, קבלתו על דבר ביצוע התשלומים האמורים.

4.3 המוסד רשאי, אך לא חייב, לשלם כל סכום שתשלומו מוטל על הקונה בהתאם להוראות הסכם זה, והקונה מתחייב להחזירו למוסד תוך 15 יום מקבלת דרישתו הראשונה לכך בתוספת ריבית והפרשי הצמדה המקובלים במשק.

4.4 מוסכם בזאת, כי ביצוע כל התשלומים המוטלים על הקונה כאמור לעיל, והמצאת כל הקבלות והאישורים בדבר ביצוע התשלומים האמורים וכן המצאת יתר האישורים שעל הקונה להמציאם, כאמור בהסכם זה, מהווים חלק מהתנאים המוקדמים להעברת הזכות בנכס על שם הקונה, והקונה לבדו יישא בכל ההוצאות וההפסדים שייגרמו כתוצאה מאי-ביצועה של ההעברה במועדה, והכל מבלי לגרוע מזכויות המוסד על-פי הסכם זה ועל-פי כל דין לכל תרופה או סעד אחרים ואו נוספים.

5. מסירת החזקה

5.1 החזקה בנכס תימסר לקונה לאחר תשלום מלוא סכום התמורה, עד לא יאוחר מיום

____/____/____, (45 ימים מתשלום מלוא התמורה) בכפוף להוראות סעיף 3 לעיל.

5.2 המוכר רשאי לדחות את מועד מסירת החזקה בנכס לידי הקונה, בהודעה בכתב שימסור לקונה 14 ימים לפחות לפני מועד המסירה הקבוע בסעיף 4.1 שלעיל או לפני מועד המסירה הנדחה, לפי העניין.

5.3 בהסכמת הקונה, המוכר יהא רשאי להקדים את מועד מסירת החזקה בנכס לידי הקונה, בהודעה בכתב, בהתאם למועד שיסוכם בין הצדדים.

5.4 הקונה מצהיר ומאשר כי כלל במכלול שיקוליו עובר להגשת הצעתו במכרז אף את נושא ההיתכנות של דחיית מסירת החזקה בנכס כאמור בהסכם זה וביתר מסמכי המכרז, והוא מוותר על כל טענה ואו דרישה ואו תביעה מכל סוג שהוא כלפי המוכר בנושא זה ואו בכל עניין ונושא הכרוך בו ואו הנובע ממנו.

8. שונות

- 8.1 כל תשלום שעל הקונה לשלמו למוסד ישולם על ידו באמצעות הפקדה לחשבון הבנק של המוסד כפי שיימסר לו לאחר הודעת הזכייה.
- 8.2 המוסד איננו אחראי בגין כל מצג, פרסום, הודעה או ידיעה שניתנו, אם ניתנו, לפני החתימה על הסכם זה, וזאת בין אם ניתנו על ידי המוסד או נציגיו או כל אדם אחר.
- 8.3 הסכם זה לבדו הוא המשקף את המוסכם בין הצדדים, ולא יהיה כל תוקף לכל שינוי בו אלא אם כן נעשה בכתב ובחתימת שני הצדדים.
- 8.4 הכותרות לסעיפים בהסכם זה מיועדות לנוחות קריאת ההסכם אך אינן מהוות חלק מההסכם וההסכם לא יפורש על פיהן.
- 8.5 מבלי לפגוע בהוראות אחרות בהסכם זה, מוסכם בזה כי המוסד יהיה רשאי לשלם כל תשלום, שחובת תשלומו חלה על הקונה, במקום הקונה, ובלבד שהקונה לא עשה זאת במועד. במקרה כזה יהיה המוסד זכאי להחזר הסכום ששולם בתוך שבעה ימים מיום שדרש מן הקונה לעשות כן. כל סכום ששולם כאמור יוחזר בצרוף ריבית פיגורים החשב הכללי.

9. הפרות וסעדים

- 9.1 הפר הקונה את התחייבותו לשלם למוסד את התמורה במועדים המפורטים בסעיף 3 לעיל ובשלמות אזי הוא יחשב כמי שהפר תנאי עיקרי להסכם. הפרת תנאי עיקרי כזה תחשב הפרת יסודית של ההסכם.
- 9.2 הפר הקונה את ההסכם הפרה יסודית, אזי הוא יהיה חייב לפצות את המוסד פיצוי מוסכם השווה ל-10% מן התמורה, כשסכום זה מוכפל בין המדד הקובע לבין מדד הבסיס.
- 9.3 הקונה מאשר שסכום הפיצוי המוסכם האמור הוערך כראוי, וכי הוא סכום נכון וראוי בנסיבות העניין.
- 9.4 אין באמור לעיל כדי לגרוע מזכויות המוכר לכל סעד אחר הקיים לה על פי כל דין בגין הפרת ההסכם, לרבות אכיפה או ביטול.

10. סמכות שיפוט ייחודית

- 10.1 מוסכם על הצדדים כי בכל עניין הקשור בהסכם זה או הנובע ממנו, תהא סמכות שיפוט ייחודית לבתי המשפט בירושלים ולהם בלבד.

11. הודעות

- 11.1 כל הודעה בכתב מצד אחד למשנהו שתישלח בדואר רשום לפי הכתובות שלהלן, תחשב כאילו הגיעה לתעודתה בתוך 72 שעות משעת משלוחה, ואם נשלח בדואר ימי – עם קבלת אישור מסירה.

11.2 כל הודעה בכתב שתימסר ביד לפי הכתובות שלהלן תיחשב כאילו הגיעה לתעודתה בתוך 4 שעות מעת הימסרה.

יפו 217, ירושלים

כתובת המוכר

כתובת הקונה

ולראיה באו הצדדים על החתום

הקונה

סמנכ"ל לוגיסטיקה

חשב המוסד או סגנו

פרק 3 – נספחים

נספח א' – פרטי המציע

לכבוד
המוסד לביטוח לאומי
רחוב יפו 217
ירושלים

שם המציע

מס' ע.מ / ת.ז.

כתובת

מס' טלפון נייד

מס' טלפון נייד

מס' פקס

דוא"ל

יש למלא בכתב ברור וקריא.

חתימה וחותמת של מורשה/י החתימה

תאריך

נספח ב' – הצעת מחיר והצהרת המציע

לכבוד
המוסד לביטוח לאומי
רחוב יפו 217
ירושלים

1.

שם מלא	מרחוב	מספר	יישוב
ת"ז/ ח"פ			

2.

שם מלא	מרחוב	מספר	יישוב
ת"ז/ ח"פ			

3.

שם מלא	מרחוב	מספר	יישוב
ת"ז/ ח"פ			

כולנו ביחד וכל אחד מאתנו לחוד ובערבות הדדית;
לאחר שעיינתי במסמכי המכרז מציע לשלם תמורת רכישת נכס האמור בכתובת _____, אני מציע לשלם תמורת רכישת הנכס, בהתאם לתנאי הסכם המכר, תמורה בסך של _____ ש"ח (במילים):
שקלים חדשים) לא כולל מע"מ. על
הסכום הנ"ל אוסיף ואשלם מע"מ כחוק במקרה שיחול.

בנוסף הריני להצהיר כי:

1. הבנתי את כל האמור במסמכי המכרז, בין המצורפים אליו ובין שאינם מצורפים אליו, ואני מסכים לכל האמור בהם.
2. הנני מצהיר בזה כי קראתי והבנתי את כל האמור במסמכי המכרז על פרטיהם ללא יוצא מן הכלל, כי ערכתי את כל הבדיקות הדרושות ואו הנחוצות להגשת הצעה זו, וכן בחנתי את כל הגורמים האחרים המשפיעים על ההוצאות הכרוכות וכי בהתאם לכך ביססתי את הצעתי. לא הסתמכתי בהצעתי זו על מצגים, פרסומים, אמירות או הבטחות כלשהם שנעשו בעל פה על

- ידי המוסד ו/או עובדיו ו/או מי מטעמו, אלא על האמור במסמכי המכרז בלבד ועל בדיקות אשר ערכתי ו/או היה באפשרותי לערוך.
3. הנני מצהיר בזה, כי אני מסכים לכל האמור במסמכי המכרז ולא אתבע או אדרוש דרישות המבוססות על אי ידיעה ו/או אי הבנה ואני מוותר בזאת מראש על טענות כאמור.
4. הנני מודע לכך כי המוסד רשאי לבטל את המכרז, וזאת בין לפני ובין לאחר הגשת ההצעות במכרז.
5. הנני מאשר כי לא תהיינה לי כל טענות ו/או דרישת בקשר לביטול המכרז כאמור.
6. הצעתי זו הינה בלתי חוזרת ואינה ניתנת לביטול או לשינוי, ותהא תקפה במשך 6 חודשים מהמועד האחרון להגשת הצעות במכרז. ידוע לי, כי המוסד רשאי לדרוש הארכת תוקף ההצעה מעת לעת, ואם לא אאריך הצעתי זו לכשאדרש, תיפסל הצעתי זו.
7. הנני מאשר כי המוסד יהיה רשאי אך לא חייב, לחלט את הערבות הבנקאית שניתנה על ידי.
8. ככל וההצעה מוגשת על-ידי תאגיד – אנו מצהירים כי הצעתנו היא בגדר המטרות והסמכויות הקבועות במסמכי התאגיד, כי אנו זכאים לחתום בשם התאגיד על הצעה זו וכי אין מניעה על פי כל דין או הסכם לחתימתנו על הצעה זו.
9. ככל שהצעה מוגשת על ידי מציע שאינו תאגיד (יש לסמן את האפשרות הנכונה):
- אני מצהיר כי איני חייב לנהל פנקסי חשבונות ורשומות ואיני חייב בחובות דיווח על-פי פקודת מס הכנסה [נוסח חדש] ועל פי חוק מס ערך מוסך, התשל"ו-1975.
- מצ"ב אישור על ניהול פנקסים הנדרשים לפי חוק עסקאות גופים ציבוריים, התשל"ו-1976 ואישור שהמזיע נוהג לדווח לפקיד השומה על הכנסותיו ולדווח למנהל המכס ומע"מ על עסקאות שעליהן מוטל מס לפי החוק הני"ל.

לראיה באנו על החתום:

_____	_____	_____
חתימה	שם מלא	תאריך
_____	_____	_____
חתימה	שם מלא	תאריך
_____	_____	_____
חתימה	שם מלא	תאריך

מספר טלפון לקבלת הודעות: נייד _____ - _____, עבודה _____ - _____
 מספר פקס _____
 דוא"ל _____

אישור עו"ד

5.7.16 ס.א.ק

אני הח"מ, _____, מספר רישיון _____, מאשר בזה כי
 ביום _____, הופיעה בפניי במשרדי ברחוב _____, מר / גבי
 _____, שזיהה / זיהתה עצמו/ה בפני לפי ת.ז.
 _____ / המוכרת לי באופן אישי, ולאחר שהזהרתיו/ה כי עליו/ה להצהיר את
 האמת, וכי יהיה/תהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה/תעשה כן, אישר/ה את
 נכונות ההצהרה הנ"ל וחתם/ה עליה.

_____	_____	
עו"ד	תאריך	
_____	_____	_____
חתימה	מס' ח.פ. / ת.ז	שם המציע

5.7.16 א.ק

נספח ג' – ייפוי כוח בלתי חוזר למחיקת הערת אזהרה

ייפוי כוח בלתי חוזר

אני/אנו הח"מ _____ כולנו ביחד וכל אחד מאתנו לחוד, מייפה בזאת את כוחם של עו"ד _____ ו/או _____ ו/או נציג היועץ המשפטי לממשלה ו/או עו"ד _____ כולם ביחד וכל אחד לחוד להיות באי כוחי החוקיים ולהופיע בשמנו ו/או עבורנו ו/או לייצגנו בכל צורה שהיא ביחס למקרקעין בכתובת _____ הידועים כגוש _____ חלקה _____ תת חלקה _____ ביחס למקרקעין בשטח ו/או חלק מהם (להלן: "המקרקעין") ולבצע את כל הפעולות או חלק מהן כמפורט להלן:

1. ככל שרשומות על שמי בלשכת רישום המקרקעין או בכל מרשם אחר זכויות כל שהן במקרקעין לרבות זכויות בעלות, חכירה שכירות, זיקת הנאה, הערות אזהרה, שעבודים וכל זכות שהיא (להלן: "הזכויות") לגרום למחיקה ו/או הסרה של אותו רישום.
2. להעביר, כפי שב"כ הנ"ל ימצאו לנכון, את כל הזכויות הרשומות על שמי ביחס למקרקעין בלשכת רישום המקרקעין ו/או בכל מרשם אחר לרשות מקרקעי ישראל ו/או למדינת ישראל ו/או לרשות הפיתוח ו/או לקרן הקיימת לישראל (להלן: "צד ג'") או למי שצג ג' יורה.
3. לייצגני ולהופיע בשמי בכל הליך משפטי בו אתבע לסילוק יד ו/או לפינוי ו/או להפסקת השימוש במקרקעין או בחלק מהם ולהסכים בשמי לכל פסק דין של פינוי ו/או סילוק יד ו/או הפסקת שימוש שיינתן כנגדי ולעשות כל פעולה בהתאם לחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969.
4. לייצגני ולהופיע בשמי בפני כל מוסד תכנוני שידון בתוכנית ו/או בשינוי יעוד למקרקעין ולתמוך ו/או להתנגד לכל תוכנית כאמור ו/או להסיר ו/או לבטל התנגדות שהוגשה בשמי ובמקומי לאותו מוסד בקשר לכל תוכנית הנוגעת למקרקעין.
5. לתבוע חלוקה, פינוי, חזקה, החזרת חזקה, הסרת עיקול וכל מיני זכויות ושינויים בנוגע למקרקעין הנ"ל, להתנגד לחלוקה, לפרצלציה, הפרדה, שומת מיסים לרבות תשלום המיסים בשמנו ו/או במקומנו וכל מיני תביעות או דרישות הנוגעות ברכוש הנ"ל, לוותר על שעבודים וכל מיני זכויות הנוגעות במקרקעין הנ"ל, להתפשר, לבוא לכל מיני הסכמים, בעניינים הנוגעים במקרקעין הנ"ל.
6. לשם ביצוע הפעולות הנ"ל, להופיע בפני כל גוף ו/או רשות הנוגעים לעניין ליתן כל הצהרה או אישור שיידרש ולחתום על כל בקשה, טופס, שטר, תצהיר, דו"ח, הודעה ו/או כל מסמך אחר שיידרשו לביצוע האמור.

הערה – התצהיר ייחתם רק אם הזוכה טוען כי אינו חב בתשלום מע"מ.

אני הח"מ _____ נושא/ת ת"ז _____, לאחר _____, לאחר שהוזהרתי כי עלי להצהיר אמת בלבד, שאם לא כן אהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק, מצהיר/ה בזאת כדלקמן:

1. הנני עושה תצהירי זה בקשר לרכישת הנכס בכתובת _____ מאת המוסד לביטוח הלאומי במסגרת מכרז מספר ב(1023)2026 (להלן: "הנכס");
2. הנני מצהיר/ה בזאת כי אינני עוסק/ת בענף המקרקעין (קניה ומכירה של מקרקעין) כמשמעות מונחים אלה בחוק המע"מ, ומעולם לא עסקתי בענף זה כאמור;
3. הנני מצהיר/ה כי אני מגישה הצעת זו לרכישת הנכס במישור הפרטי ולא במישור העסקי ולא לצרכי עסק או לצרכי פעילות מלכ"רית שמשמעותם בחוק המע"מ;
4. הנני מצהיר/ה כי הנכס לא ישמש לצרכי עסקים;
5. ידוע לי שאם רשויות מע"מ יקבעו כי הנני עוסק/ת במקרקעין או שרכשתי את הנכס כמכל"ר, אהיה חייבת בתשלום המע"מ בגין הרכישה;
6. זהו שמי, זוהי חתימתי ותוכן תצהירי הוא אמת.

תאריך

חתימה וחותמת עורך דין

אישור עו"ד

הנני מאשר כי ביום _____ הופיע בפני עו"ד _____, מר/גב' _____ נושא ת.ז. _____ שמספרה _____, ולאחר שהזהרתיו/ה כי עליו/ה לומר את האמת וכי ת/יהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק אם לא ת/יעשה כן, אישר/ה את נכונות הצהרתו/ה דלעיל וחתמה עליה בפני.

תאריך

חתימת עו"ד

חותמת ומספר רישיון עו"ד

נספח ה" – תצהיר לעניין חוק עסקאות גופים ציבוריים, תשל"ו-1976

[יש למלא באמצעות מורשי החתימה מטעם המציע או יחיד המציע, ככל שהמציע חייב להגיש תצהיר זה לפי החוק]

אני הח"מ _____ ת"ז _____ לאחר שהוזהרתי כי עלי להצהיר את האמת וכי אהיה צפוי להעונשים הקבועים בחוק באם לא אעשה כן, מצהיר/ה בזאת כדלקמן:

1. הנני משמש בתפקיד _____ כ _____ (שם המציע).
2. הנני מוסמך לתת תצהיר זה מטעם המציע.
3. יש לסמן את הסעיף הרלוונטי מבין האמורים להלן:
 - המציע או בעל זיקה* אליו לא הורשעו** ביותר משתי עבירות***;
 - המציע או בעל זיקה* אליו הורשעו** ביותר משתי עבירות***, אך במועד האחרון להגשת ההצעות למכרז חלפה שנה אחת לפחות ממועד ההרשעה האחרונה.

****בעל זיקה**** – כהגדרתו בסעיף 2(א) לחוק עסקאות גופים ציבוריים, השתל"ו-1976.

*****הורשע**** – הורשע בפסק דין חלוט בעבירה שנעברה לאחר יום 31.10.02.

*****עבירה**** – עביר לפי חוק שכר מינימום, התשמ"ז-1987 או עבירה לפי חוק עובדים זרים (איסור העסקה שלא כדין והבטחת תנאים הוגנים), התשנ"א-1991.
4. יש לסמן את הסעיף הרלוונטי מבין האמורים להלן:
 - חלופה א' – הוראות סעיף 9 לחוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות, התשנ"ח-1998 (להלן: "חוק שוויון זכויות") אינן חלות על המציע.
 - חלופה ב' – הוראות סעיף 9 לחוק שוויון זכויות חלות על המציע והוא מקיים אותן.
5. למציע שסימן את חלופה ב' בסעיף 4 לעיל – יש להמשיך ולסמן בחלופות המשנה הרלוונטיות להלן:
 - חלופה (1) – המציע מעסיק פחות מ-100 עובדים.
 - חלופה (2) – המציע מעסיק 100 עובדים לפחות, והוא מתחייב לפנות למנכ"ל משרד העבודה והשירותים החברתיים לשם בחינת יישום חובותיו לפי סעיף לחוק שוויון זכויות, ובמידת הצורך לשם קבלת הנחיות בקשר ליישומן. במקרה שהמציע התחייב בעבר לפנות למנכ"ל משרד העבודה והשירותים החברתיים לפי הוראות חלופה (2) לעיל, ונעשתה עמו התקשרות שלגביה הוא התחייב כאמור באותה חלופה (2) הוא מצהיר כי פנה כנדרש ממנו, ואם קיבל הנחיות ליישום חובותיו לפי סעיף לחוק שוויון זכויות, הוא גם פעל ליישומן.
6. למציע שסימן את החלופה (2) בסעיף 5 לעיל – המציע מתחייב להעביר העתק מתצהיר למנכ"ל משרד העבודה והרווחה והשירותים החברתיים בתוך 30 ימים ממועד התקשרותו עם העירייה (ככל שתהיה התקשרות כאמור).
7. הנני מצהיר כי זהו שמי, זו חתימתי ותוכן תצהירי אמת.

(חתימת המצהיר)

אימות עו"ד

אני הח"מ, עו"ד _____, מ.ר. _____, מאשר בזאת כי ביום _____ פגשתי את מר/גב' _____ נושא/ת ת"ז _____, ולאחר שהזהרתיו/ה כי עליו/ה להצהיר את האמת וכי יהיה/תהיה צפויה לעונשים הקבועים בחוק באם לא יעשה/תעשה כן חתמה בפני על תצהיר זה ואישר/ה את תוכנו ואמיתותו.

תאריך

חתימה + חותמת

אישור עו"ד - לתאגיד

אני, הח"מ _____, עו"ד מאשר בזאת כי התצהיר נחתם על ידי ה"ה _____, ת"ז _____, המורשה בחתימתו/ה לחייב את המציע _____ בהתאם להוראות תקנון המציע ובהתאם לכל דין.

תאריך

חתימה + חותמת

נספח ו' – אישור זכויות

תאריך 21/07/2025
כ"ה תמוז תשפ"ה
שעה: 10:47

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין
LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS
سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية

משרד המשפטים
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل



נכס מס' 145210

לשכת רישום מקרקעין: באר שבע

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נכס זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש: 1931 חלקה: 121

הגוש הגיע בתאריך: 29/01/2014 מלשכת רישום המקרקעין: רחובות

הנכס נוצר ע"י שטר: 31099/1995 מיום: 28/11/1995 סוג שטר: צו רישום בית משותף

הרכוש המשותף

רשויות	שטח במ"ר	תת חלקות	תקנון	שטר יוצר	תיק בית משותף
עיריית אשקלון	2,270	36	מוסכם	31099/1995	524/95
הערות:	פינת רח' הנשיא				
כתובת:	שדרות בן גוריון 101, אשקלון				

תת חלקה 1

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
33.75	מרתף	4/416

הצמדות

סימון בתשריט	צבע בתשריט	תיאור הצמדה
סא	אדום	קירות המבנה החיצונים

בעלויות

רישום בית משותף	רשות הפתוח	בשלמות	31099/1995
-----------------	------------	--------	------------

חכירות

שכירות	המוסד לביטוח לאומי	בשלמות	26231/1996/1
רמה:	ראשית	חלק בנכס:	בשלמות
	תאריך סיום:		01/04/2032

תת חלקה 2

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
55.54	קרקע	7/416

בעלויות

רישום בית משותף	רשות הפתוח	בשלמות	31099/1995
-----------------	------------	--------	------------

חכירות

שכירות	אסור אדולף	בשלמות	18389/1999/1
רמה:	ראשית	חלק בנכס:	בשלמות
	תאריך סיום:		07/11/2031

פ.נ

תאריך 21/07/2025
כ"ה תמוז תשפ"ה
שעה: 10:47

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין
LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS
سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية

משרד המשפטים
وزارة العدل 1
MINISTRY OF JUSTICE



נסח מס' 145210

לשכת רישום מקרקעין: באר שבע

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש: 1931 חלקה: 121

תת חלקה 3

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
57.45	קרקע	7/416

בעלויות

רישום בית משותף	רשות הפתוח	בשלמות	31099/1995

חכירות

שכירות	אסור אדולף	ת.ז.	067573352	בשלמות	18389/1999/2
רמה:	ראשית	תאריך סיום:	07/11/2031	חלק בנכס:	בשלמות

תת חלקה 4

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
81.79	קרקע	10/416

הצמדות

סימון בתשריט	צבע בתשריט	תיאור הצמדה
סח	אדום	קירות המבנה החיצונים

בעלויות

מכר	המוסד לביטוח לאומי	בשלמות	42904/2016/31

הערות

הערה בדבר העברה לזרים	מדינת ישראל	42904/2016/32
הערות:	סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960	

תת חלקה 5

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
90.42	קרקע	11/416

בעלויות

רישום בית משותף	רשות הפתוח	בשלמות	31099/1995

חכירות

העברת שכירות	המוסד לביטוח לאומי	בשלמות	50760/2011/1
רמה:	ראשית	חלק בנכס:	בשלמות
	תאריך סיום:		01/04/2031

פ.נ

21/07/2025
כ"ה תמוז תשפ"ה
שעה: 10:47

תאריך

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין
LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS
سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية

משרד המשפטים
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل



145210

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: באר שבע

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש: 1931 חלקה: 121

תת חלקה 6

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
519.47	קרקע	65/416

הצמדות

סימון בתשריט	צבע בתשריט	תיאור הצמדה	שטח במ"ר
נד	סגול	גג	13.72
זו	סגול	קירות המבנה החיצוניים	

בעלויות

רישום בית משותף	רשות הפתוח	בשלמות	31099/1995
-----------------	------------	--------	------------

חכירות

שכירות	חברת נדבך לנדל"ן והשקעות בע"מ	חברה	510861099	בשלמות	2618/1997/1
רמה:	ראשית	תאריך סיום:	07/11/2031	חלק בנכס:	בשלמות

תת חלקה 7

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
27.32	קרקע	4/416

בעלויות

רישום בית משותף	רשות הפתוח	בשלמות	31099/1995
-----------------	------------	--------	------------

חכירות

תיקון תנאים בשכירות	מימוני יגאל	ת.ז.	059694802	1 / 2	29593/2025/1
תיקון תנאים בשכירות <th>מימוני סמדר</th> <th>ת.ז.</th> <th>023661853</th> <th>1 / 2</th> <th>29593/2025/1</th>	מימוני סמדר	ת.ז.	023661853	1 / 2	29593/2025/1
רמה:	ראשית	תאריך סיום:	30/12/2073	נרשמה חכירה מהוונת	חלק בנכס: בשלמות

משכנתאות

משכנתה	בנק לאומי לישראל בע"מ	חברה	520018078	בשלמות	41070/2016/2
דרגה:	ראשונה				

תת חלקה 8

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
19.19	קרקע	2/416

ק.נ

תאריך 21/07/2025
כ"ה תמוז תשפ"ה
שעה: 10:47

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין
LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS
سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية

משרד המשפטים
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل



נסח מס' 145210

לשכת רישום מקרקעין: באר שבע
העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים
נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום
גוש: 1931 חלקה: 121

בעלויות	
רישום בית משותף	רשות הפתוח
31099/1995	בשלמות

חכירות					
העברת שכירות	בסקין מיכאל	ת.ז.	317270560	1 / 2	25212/2008/1
העברת שכירות	בסקין אלינה	ת.ז.	317279593	1 / 2	25212/2008/1
רמה:	ראשית	תאריך סיום:	31/03/2031	חלק בנכס:	בשלמות

תת חלקה 9

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
18.18	קרקע	2/416

בעלויות	
רישום בית משותף	רשות הפתוח
31099/1995	בשלמות

חכירות					
שכירות	מצרפי שלמה	ת.ז.	8461584	בשלמות	20826/1999/1
רמה:	ראשית	תאריך סיום:	31/03/2031	חלק בנכס:	בשלמות

תת חלקה 10

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
20.33	קרקע	3/416

בעלויות	
רישום בית משותף	רשות הפתוח
31099/1995	בשלמות

חכירות					
העברת שכירות	חבל הארץ אחזקות בע"מ	חברה	514751601	בשלמות	26395/2018/1
רמה:	ראשית	תאריך סיום:	31/03/2032	חלק בנכס:	בשלמות

הערות					
הערת אזהרה סעיף 126	צרכנית בני בע"מ	חברה	515415552	בשלמות	28532/2018/1

הערת אזהרה סעיף 126	בנק הפועלים בע"מ	חברה	520000118	בשלמות	15823/2019/1
	הלווים:	צרכנית בני בע"מ			

פ.נ



נסח מס' 145210

לשכת רישום מקרקעין: באר שבע
העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים
נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום
גוש: 1931 חלקה: 121

תת חלקה 11

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
40.72	קרקע	5/416

הצמדות

סימון בתשריט	צבע בתשריט	תיאור הצמדה	שטח במ"ר
טו	תכלת	חניה	11.50
טז	תכלת	חניה	16.50
יז	תכלת	חניה	16.50

בעלויות

רישום בית משותף	רשות הפתוח	בשלמות	31099/1995

חכירות

העברת שכירות	רווח אלברט	ת.ז.	061319943	בשלמות	6167/2000/4
רמה:	ראשית	תאריך סיום:	07/11/2031	חלק בנכס:	בשלמות

תת חלקה 12

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
31.48	קרקע	4/416

בעלויות

רישום בית משותף	רשות הפתוח	בשלמות	31099/1995

תת חלקה 13

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
27.63	קרקע	3/416

בעלויות

רישום בית משותף	רשות הפתוח	בשלמות	31099/1995

חכירות

שכירות	ז'אנו מוריס	ת.ז.	2704079	בשלמות	930/2004/1
רמה:	ראשית	תאריך סיום:	07/11/2031	חלק בנכס:	בשלמות

תת חלקה 14

ק.נ

תאריך 21/07/2025
כ"ה תמוז תשפ"ה
שעה: 10:47

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין
LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS
سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية

משרד המשפטים
وزارة العدل | MINISTRY OF JUSTICE



נסח מס' 145210

לשכת רישום מקרקעין: באר שבע

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש: 1931 חלקה: 121

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
81.70	קרקע	10/416

בעלויות

רישום בית משותף	רשות הפתוח	בשלמות	31099/1995

חכירות

שכירות	טביבאן אברהם	ת.ז.	056822109	1 / 3	21739/2008/1
העברת שכירות בירושה	בנישו אנדרי	ת.ז.	067803635	2 / 3	39729/2019/1
רמה:	ראשית	תאריך סיום:	06/11/2031	חלק בנכס:	בשלמות

תת חלקה 15

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
23.75	קרקע	3/416

בעלויות

רישום בית משותף	רשות הפתוח	בשלמות	31099/1995

חכירות

העברת שכירות ללא תמורה	טביבאן אברהם	ת.ז.	056822109	בשלמות	28232/2008/1
רמה:	ראשית	תאריך סיום:	07/11/2031	חלק בנכס:	בשלמות

תת חלקה 16

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
56.96	קרקע	7/416

בעלויות

מכר	קרן יוסף חיים בע"מ	חברה	511585317	בשלמות	20867/2024/1

הערות

הערה בדבר העברה לזרים	מדינת ישראל	20867/2024/2
הערות: סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960		

תת חלקה 17

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
20.01	קרקע	2/416

מ.ק

תאריך 21/07/2025
כ"ה תמוז תשפ"ה
שעה: 10:47

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין
LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS
سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية

משרד המשפטים
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل



נסח מס' 145210

לשכת רישום מקרקעין: באר שבע

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש: 1931 חלקה: 121

בעלויות

רישום בית משותף	רשות הפתוח
31099/1995	בשלמות

חכירות

העברת שכירות	בסקין דנט בע"מ	חברה	514899822	בשלמות	22071/2025/1
רמה:	ראשית	תאריך סיום:	31/03/2031	חלק בנכס:	בשלמות

תת חלקה 18

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
27.18	קרקע	3/416

בעלויות

רישום בית משותף	רשות הפתוח
31099/1995	בשלמות

חכירות

העברת שכירות	בסקין דנט בע"מ	חברה	514899822	בשלמות	21809/2025/1
רמה:	ראשית	תאריך סיום:	07/11/2031	חלק בנכס:	בשלמות

תת חלקה 19

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
17.86	קרקע	2/416

בעלויות

רישום בית משותף	רשות הפתוח
31099/1995	בשלמות

חכירות

העברת שכירות	רוח אלברט	ת.ז.	061319943	בשלמות	6167/2000/2
רמה:	ראשית	תאריך סיום:	07/11/2031	חלק בנכס:	בשלמות

תת חלקה 20

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
302.62	ראשונה	39/416

הצמודות

פ.ק.

21/07/2025
כ"ה תמוז תשפ"ה
שעה: 10:47

תאריך

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין
LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS
سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية

משרד המשפטים
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل



145210 נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: באר שבע

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש: 1931 חלקה: 121

סימון בתשריט	צבע בתשריט	תיאור הצמדה	שטח במ"ר
א	אדום	חניה	37.08
ב	אדום	חניה	33.75
ג	אדום	חניה	17.33
ד	אדום	חניה	24.18
ה	אדום	חניה	24.18
ו	אדום	חניה	22.01
ז	אדום	חניה	22.01
ח	אדום	חניה	15.34
ט	אדום	חניה	15.34
י	אדום	חניה	12.19
יא	אדום	חניה	12.19
טו	אדום	קירות המבנה החיצוניים	

בעלויות

רישום בית משותף	רשות הפתוח	בשלמות	31099/1995
-----------------	------------	--------	------------

חכירות

שכירות	המוסד לביטוח לאומי	בשלמות	26231/1996/3
רמה:	ראשית	חלק בנכס:	בשלמות
	תאריך סיום:		01/04/2032

תת חלקה 21

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
268.85	שניה	34/416

הצמדות

סימון בתשריט	צבע בתשריט	תיאור הצמדה	שטח במ"ר
לט	אדום	גג	12.75
מ	אדום	גג	22.03
ע	אדום	קירות המבנה החיצוניים	

בעלויות

רישום בית משותף	רשות הפתוח	בשלמות	31099/1995
-----------------	------------	--------	------------

חכירות

שכירות	המוסד לביטוח לאומי	בשלמות	26231/1996/4
רמה:	ראשית	חלק בנכס:	בשלמות
	תאריך סיום:		01/04/2032

פ.נ.

נסח מס' 145210

לשכת רישום מקרקעין: באר שבע
העתק רישום מרוכז מפנקס בתיים משותפים
נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום
גוש: 1931 חלקה: 121

תת חלקה 22

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
268.74	שלישית ורביעית	34/416

הצמדות

סימון בתשריט	צבע בתשריט	תיאור הצמדה	שטח במ"ר
מא	אדום	גג	12.75
מב	אדום	גג	23.73
מג	אדום	גג	212.71
מד	אדום	גג	37.79
עא	אדום	קירות המבנה החיצונים	
עב	אדום	קירות המבנה החיצונים	

בעלויות

רישום בית משותף	רשות הפתוח	בשלמות	31099/1995

חכירות

שכירות	המוסד לביטוח לאומי	בשלמות	26231/1996/5
רמה:	תאריך סיום: 01/04/2032	חלק בנכס:	בשלמות

תת חלקה 23

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
7.51	ראשונה	1/416

בעלויות

רישום בית משותף	רשות הפתוח	בשלמות	31099/1995

חכירות

העברת שכירות	המוסד לביטוח לאומי	בשלמות	17985/2003/1
רמה:	תאריך סיום: 07/11/2031	חלק בנכס:	בשלמות

תת חלקה 24

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
33.67	ראשונה	4/416

פ.נ

21/07/2025
כ"ה תמוז תשפ"ה
שעה: 10:47

תאריך

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין
LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS
سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية

משרד המשפטים
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل



145210 נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: באר שבע

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש: 1931 חלקה: 121

הצמדות

שטח במ"ר	תיאור הצמדה	צבע בתשריט	סימון בתשריט
11.50	חניה	כחול	יד
11.50	חניה	כחול	יח
11.50	חניה	כחול	יט
11.50	חניה	כחול	כ
16.50	חניה	כחול	כא
16.20	חניה	כחול	כב
11.50	חניה	כחול	כג
11.50	חניה	כחול	כד
11.50	חניה	כחול	כה
11.50	חניה	כחול	כו
11.50	חניה	כחול	כז
11.50	חניה	כחול	כח
11.50	חניה	כחול	כט
11.50	חניה	כחול	ל
11.50	חניה	כחול	לא
11.50	חניה	כחול	לב
11.50	חניה	כחול	לג
11.50	חניה	כחול	לד
16.25	חניה	כחול	לה
16.25	חניה	כחול	לו
1.39	שרותים	כחול	לח

בעלויות

רישום בית משותף	רשות הפתוח	בשלמות	31099/1995
-----------------	------------	--------	------------

חכירות

העברת שכירות	המוסד לביטוח לאומי	בשלמות	17985/2003/2
רמה:	תאריך סיום: 07/11/2031	חלק בנכס:	בשלמות

תת חלקה 25

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
18.54	ראשונה	2/416

פ.נ

תאריך 21/07/2025
כ"ה תמוז תשפ"ה
שעה: 10:47

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין
LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS
سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية

משרד המשפטים
وزارة العدل | MINISTRY OF JUSTICE



נסח מס' 145210

לשכת רישום מקרקעין: באר שבע

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש: 1931 חלקה: 121

הצמדות

סימון בתשריט	צבע בתשריט	תיאור הצמדה	שטח במ"ר
לז	ירוק	שרותים	1.31

בעלויות

רישום בית משותף	רשות הפתוח	בשלמות	31099/1995

חכירות

העברת שכירות	המוסד לביטוח לאומי	בשלמות	17985/2003/3
רמה:	תאריך סיום: 06/11/2031	חלק בנכס:	בשלמות

תת חלקה 26

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
75.81	ראשונה	9/416

הצמדות

סימון בתשריט	צבע בתשריט	תיאור הצמדה	שטח במ"ר
נא	תכלת	שרותים	1.35

בעלויות

רישום בית משותף	רשות הפתוח	בשלמות	31099/1995

חכירות

העברת שכירות	ד"ר מיכאל ארמוני (שר"פ) בע"מ	בשלמות	12157/2000/1
רמה:	תאריך סיום: 07/11/2031	חלק בנכס:	בשלמות

תת חלקה 27

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
307.91	ראשונה	39/416

הצמדות

סימון בתשריט	צבע בתשריט	תיאור הצמדה	שטח במ"ר
ג	צהוב	קירות המבנה החיצוניים	

בעלויות

רישום בית משותף	רשות הפתוח	בשלמות	31099/1995

פ.נ

נסח מס' 145210

לשכת רישום מקרקעין: באר שבע
העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים
נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום
גוש: 1931 חלקה: 121

חכירות					
8229/1999/1	49 / 250	057881583	ז.ת.	אסרף דוד אליהו	העברת שכירות
8229/1999/1	51 / 100	6421149	ז.ת.	ארז צבי	העברת שכירות
16262/2025/1	882 / 5000	057881583	ז.ת.	אסרף אליהו דוד	העברת שכירות
16262/2025/1	588 / 5000	301826509	ז.ת.	אסרף יוסף	העברת שכירות
חלק בנכס: בשלמות			01/04/2031	תאריך סיום:	ראשית רמה:

משכנתאות					
24032/2017/1	51 / 100	520018078	חברה	בנק לאומי לישראל בע"מ	משכנתה
					דרגה: ראשונה

תת חלקה 28					
שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף			
481.83	שניה	60/416			

הצמדות					
סימון בתשריט	צבע בתשריט	תיאור הצמדה	שטח במ"ר		
מו	צהוב	גג	42.78		
סו	צהוב	קירות המבנה החיצוניים			

בעלויות					
31099/1995	בשלמות	רישום בית משותף רשות הפתוח			

חכירות					
50760/2011/2	בשלמות	המוסד לביטוח לאומי			
חלק בנכס: בשלמות			06/11/2034	תאריך סיום:	ראשית רמה:

תת חלקה 29					
שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף			
7.99	שלישית	1/416			

בעלויות					
31099/1995	בשלמות	רישום בית משותף רשות הפתוח			

חכירות					
13931/1997/1	1 / 2	02389799	ז.ת.	הרגיל אברהם	שכירות
13931/1997/1	1 / 2	73068934	ז.ת.	הרגיל זהבה	שכירות

פ.נ

תאריך 21/07/2025
כ"ה תמוז תשפ"ה
שעה: 10:47

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין
LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS
سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية

משרד המשפטים
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل



נכס מס' 145210

לשכת רישום מקרקעין: באר שבע

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נכס זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש: 1931 חלקה: 121

רמה:	ראשית	תאריך סיום:	07/11/2031	חלק בנכס:	בשלמות
------	-------	-------------	------------	-----------	--------

תת חלקה 30

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
62.94	שלישית	8/416

הצמדות

סימון בתשריט	צבע בתשריט	תיאור הצמדה	שטח במ"ר
0	ורוד	שרותים	1.39

בעלויות

רישום בית משותף	רשות הפתוח	בשלמות	31099/1995
-----------------	------------	--------	------------

חכירות

רמה:	ראשית	תאריך סיום:	חלק בנכס:	שכירות	שטח במ"ר	חלק ברכוש המשותף
		07/11/2031		הרגיל אברהם	1 / 2	13931/1997/2
				הרגיל זהבה	1 / 2	13931/1997/2
					בשלמות	

תת חלקה 31

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
54.43	שלישית	7/416

הצמדות

סימון בתשריט	צבע בתשריט	תיאור הצמדה	שטח במ"ר
נט	ירוק	שרותים	1.39

בעלויות

רישום בית משותף	רשות הפתוח	בשלמות	31099/1995
-----------------	------------	--------	------------

חכירות

רמה:	ראשית	תאריך סיום:	חלק בנכס:	שכירות	שטח במ"ר	חלק ברכוש המשותף
		07/11/2031		ארז צבי	1 / 2	16138/1997/1
				ארז שושנה	1 / 2	16138/1997/1
					בשלמות	

תת חלקה 32

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
----------	------------	-------------------

מ.נ

145210 נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: באר שבע

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש: 1931 חלקה: 121

8/416				שלישית	62.62
-------	--	--	--	--------	-------

הצמדות

שטח במ"ר	תיאור הצמדה	צבע בתשריט	סימון בתשריט	נז
1.39	שרותים	חום		

בעלויות

46220/2024/1	בשלמות	332382316	ת.ז.	יעקובלב אנדריי	מכר
--------------	--------	-----------	------	----------------	-----

משכנתאות

46220/2024/2	בשלמות	520018078	חברה	בנק לאומי לישראל בע"מ	משכנתה
					דרגה: ראשונה

הערות

43006/2024/2				מדינת ישראל	הערה בדבר העברה לזרים
				הערות: סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960	

תת חלקה 33

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
49.76	שלישית	6/416

הצמדות

שטח במ"ר	תיאור הצמדה	צבע בתשריט	סימון בתשריט	נח
1.39	שרותים	כתום		

בעלויות

31099/1995	בשלמות			רשות הפתוח	רישום בית משותף
------------	--------	--	--	------------	-----------------

חכירות

15211/1997/1	בשלמות	065246399	ת.ז.	כהן משה	שכירות
	בשלמות	חלק בנכס:		תאריך סיום: 07/11/2031	רמה:

תת חלקה 34

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
37.05	שלישית	5/416

הצמדות

פ.נ

תאריך 21/07/2025
כ"ה תמוז תשפ"ה
שעה: 10:47

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין
LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS
سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية

משרד המשפטים
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل



נכח מס' 145210

לשכת רישום מקרקעין: באר שבע

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נכח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש: 1931 חלקה: 121

סימון בתשריט	צבע בתשריט	תיאור הצמדה	שטח במ"ר
יב	סגול	חניה	11.50

בעלויות

רישום בית משותף	רשות הפתוח	בשלמות	31099/1995
-----------------	------------	--------	------------

חכירות

העברת שכירות	י. נאור הנדסה ופיתוח (1995) בע"מ	חברה	512248048	בשלמות	25102/2016/10
רמה:	ראשית	תאריך סיום:	07/11/2044	חלק בנכס:	בשלמות

תת חלקה 35

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
37.05	שלישית	5/416

הצמדות

סימון בתשריט	צבע בתשריט	תיאור הצמדה	שטח במ"ר
יג	ורוד	חניה	11.50
נג	ורוד	שרותים	2.72
נו	ורוד	שרותים	2.72

בעלויות

רישום בית משותף	רשות הפתוח	בשלמות	31099/1995
-----------------	------------	--------	------------

חכירות

העברת שכירות	י. נאור הנדסה ופיתוח (1995) בע"מ	חברה	512248048	בשלמות	25102/2016/11
רמה:	ראשית	תאריך סיום:	07/11/2031	חלק בנכס:	בשלמות

סוף נתונים

נכח חתום בחתימה אלקטרונית מאושרת מהווה מקור כל עוד הוא נשמר באופן אלקטרוני כאמור בחוק חתימה אלקטרונית, תשס"א - 2001

שולמה אגרה בסך 17.00 ש"ח

מ.א.

נספח ז(1) – פנייה לעירייה / רשות מקומית

תאריך: ____ / ____ / ____

לכבוד

ג.א.נ.,

הנדון: העברת חזקה בנכס הידוע כגוש: 1931 חלקה 121 ת"ח 1,4,5,20-25,28

הריני לאשר כי החל מיום _____ הנכס שבנדון עבר לחזקתי.
בהתאם לכך, אבקש להעביר על שמי את חשבון הנכס המתנהל אצלכם ואת כל חיובי המיסוי
העירוני שביחס לנכס שבנדון, החל ממועד העברת החזקה המצוין לעיל.
כתובת למשלוח הודעות חיוב:

_____ מצ"ב הסכם לפיו רכשתי את הזכויות בנכס/ פרוטוקול מסירת חזקה מיום _____

על החתום:

שם _____

ת"ז/ ח.פ. _____

חתימה _____

נספח ז(2) – פנייה לרשות מקומית/ לתאגיד המים והביוב

תאריך: ____/____/____

לכבוד

ג.א.נ.,

הנדון:

העברת חזקה בנכס הידוע כגוש: 1931 חלקה 121 ת"ח 1,4,5,20-25,28

מספר חשבון מים קודם (ככל שידוע) _____

הריני להודיעכם כי החל מיום _____ הנכס שבנדון עבר לחזקתי.
בהתאם לכך, אבקש להעביר על שמי את חיובי המים והביוב החל ממועד העברת החזקה המצוין
לעיל.

כתובת למשלוח הודעות חיוב:

מצ"ב הסכם לפיו רכשתי את הזכויות בנכס/ פרוטוקול מסירת חזקה מיום _____

על החתום:

שם _____

ת"ז/ ח.פ. _____

חתימה _____

נספח ז(3) – פנייה לחברת חשמל

אל:

חברת החשמל לישראל בע"מ

הנדון:

העברת חזקה בנכס הידוע כגוש: 1931 חלקה 121 ת"ח 1,4,5,20-25,28

לקוח נוכחי: _____

מספר חוזה: _____

מספר מונה: _____

כתובת אספקה: _____

הריני להודיעכם כי החל מיום _____ הנכס שבנדון עבר לחזקתי.
בהתאם לכך, אבקש להעביר על שמי את הבעלות על חוזה החשמל בנכס המפורט לעיל על שם
_____ החל ממועד העברת החזקה המצוין לעיל.
מצ"ב הסכם לפיו רכשתי את הזכויות בנכס/ פרוטוקול מסירת חזקה מיום _____

טלפון נייד: _____

כתובת למשלוח דואר: _____

כתובת לקבל חשבונות בדוא"ל: _____

על החתום:

שם הקונה: _____

חתימת הקונה: _____

נספח ח' – תצהיר ואישור רו"ח – עסק בשליטת אישה

עידוד נשים בעסקים

על מציע העונה על דרישות חוק חובת המכרזים, התשמ"ב – 1992, לעניין עידוד נשים בעסקים, להגיש אישור ותצהיר לפיו העסק הוא בשליטת אישה בנוסח המצ"ב כנספח א' (10).

הגדרות לצורך סעיף זה:

"אישור" – אישור של רואה חשבון כי בעסק מסוים אישה מחזיקה בשליטה וכי לא מתקיים אף אחד מאלה:

1. אם מכהן בעסק נושא משרה שאינו אישה – הוא אינו קרוב של המחזיקה בשליטה;
 2. אם שליש מהדירקטורים אינם נשים – אין הם קרובים של המחזיקה בשליטה;
- "אמצעי שליטה" – כהגדרתו בחוק הבנקאות (רישוי), התשמ"א – 1981;

"מחזיקה בשליטה" – נושאת משרה בעסק אשר מחזיקה, לבד או יחד עם נשים אחרות, במישרין או בעקיפין, בלמעלה מ – 50% מכל סוג של אמצעי השליטה בעסק;

"נושא משרה" – מנהל כללי, משנה למנהל כללי, סגן למנהל כללי (אם יהיה), מנהל עסקים ראשי, וכל ממלא תפקיד כאמור בעסק אף אם תוארו שונה;

"עסק" – חברה הרשומה בישראל שמניותיה אינן רשומות למסחר בבורסה ולא הוצאו לציבור על פי תשקיף, או שותפות הרשומה בישראל;

"עסק בשליטת אישה" – עסק אשר אישה מחזיקה בשליטה בו, ואשר יש לה, לבד או יחד עם נשים אחרות, היכולת לכוון את פעילותו, ובלבד שהתקיימו הוראות פסקאות (1) ו-(2) של ההגדרה אישור;

"קרוב" – בן זוג, אח, הורה, צאצא, ובן זוג של אח, הורה או צאצא;

"תצהיר" – תצהיר של מחזיקה בשליטה שהעסק הוא בשליטת אישה.

תצהיר אישור עו"ד

אני הח"מ _____ ת.ז. _____ מצהירה בזאת כי התאגיד/העסק _____ נמצא בשליטתי בהתאם לסעיף 2 ב' לחוק חובת המכרזים, התשנ"ב-1992 והינו עסק בשליטת אישה על פי ההגדרות הקבועות בסעיף 2 ב' לחוק חובת המכרזים, התשנ"ב-1992.

חותמת

חתימה

שם מלא

אישור עורך הדין

אני הח"מ _____, עו"ד מאשר/ת כי ביום _____ הופיעה בפני במשרדי אשר ברחוב _____ בישוב/עיר _____ מר/גב' _____ שזיהה/תה עצמה על ידי ת.ז. _____ /המוכר/ת לי באופן אישי, ואחרי שהזהרתיו/ה כי עליו/ה להצהיר אמת וכי יהיה/תהיה צפויה/ה לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה/תעשה כן, חתם/ה בפני על התצהיר דלעיל.

_____ תאריך
_____ מספר רישיון
_____ חתימה וחותמת

אישור רואה חשבון

לבקשתכם וכרואי החשבון של _____ (להלן: "המציע") הריני לאשר:

1. כי העסק של המציע הינו בשליטת אישה כהגדרתו בחוק הבנקאות (רישוי), התשמ"א-1981, ובהתאם לסעיף 2' בחוק חובת המכרזים, התשנ"ב-1992.
2. המחזיקה בשליטה בעסק של המציע הינה הגב' _____ ת.ז. _____.

בכבוד רב,

_____ רואי חשבון (חתימה + חותמת)

נספח ט" - תצהיר בדבר תאגיד בשליטת איש מילואים

תצהיר על שליטת במציע של איש מילואים לפי סעיף 2ד' לחוק חובת המכרזים התשנ"ב – 1992.

אני הח"מ _____ (שם מלא של המציע) מס' תאגיד / עוסק מורשה/ ת"ז _____ (יש לבחור את החלופה ולמלא בהתאם), לאחר שהוזהרתי כי עלי להצהיר את האמת, וכי אהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן מתחייב ומצהיר בזאת כדלקמן:

הנני מכהן/ת בתפקיד _____ במציע. [למחוק אם מיותר] הנני מוסמך/ת ליתן, ונותן/ת תצהיר זה, בשמו ומטעמו של המציע. [למחוק אם מיותר] העובדות המפורטות בתצהיר זה ידועות לי מתוקף תפקידי האמור, ממסמכים שבהם עיינתי ומחקירה ודרישה שביצעתי. [למחוק אם מיותר] המציע מצהיר כי מחזיק השליטה במציע הוא חייל מילואים כהגדרתו בחוק שירות המילואים, התשס"ח-2008, ששירת שירות מילואים 20 ימים לפחות במהלך 12 החודשים לפני המועד האחרון להגשת הצעות במכרז, וכי המציע איננו "עסק גדול".. לעניין זה

"מחזיק בשליטה" – משרת מילואים פעיל שהוא נושא משרה בעסק אשר מחזיק, לבד או יחד עם משרתי מילואים פעילים אחרים, במישרין או בעקיפין, ב-50% או יותר מכל סוג של אמצעי השליטה בעסק זעיר, קטן או בינוני. "אמצעי שליטה" לעניין זה – כהגדרתו בחוק הבנקאות (רישוי), התשמ"א-1981.

"עסק גדול" לעניין זה: "עוסק מורש או מוסד כספי, כהגדרתם בחוק מס ערך מוסף, התשל"ו-1975, המעסיק יותר מ-100 עובדים או שמחזור העסקאות השנתי שלו עולה על 100 מיליון שקלים חדשים

תאריך	שם מלא של החתום בשם המציע	חתימה המציע	וחותמת
-------	---------------------------	-------------	--------

אישור עו"ד המאשר את הצהרת המציע כאמור לעיל

תאריך	שם מלא של עו"ד	מספר רישיון	חתימה וחותמת
-------	----------------	-------------	--------------

השירות המקצועי למקור
העתק מתאית למקור
 תאריך: 13/10/96
 חתימה: עירד

פלט מחשב זה הופק במערכת הארכיב האלקטרוני של רשות מקרקעי ישראל והינו מהווה העתק לחסות המצוי בתיק הרשות הסרוק למערכת ההודעת תאריך: 24/3/23
 חתימת אגף רישום והסדר מקרקעין

משרד המשפטים
 רחובת
 מ"מ-מרחב שירות ירושלים

לשכת רישום המקרקעין ירושלים
 עיר או כפר
 מספר הבקשה
 מספר השטר

חוזה חכירה

שנערך ונחתם ב ירושלים ביום 11 לחודש אב 1985
 ב ביום לחודש שנת

בין

מינהל מקרקעי ישראל המנהל את מקרקעי המדינה, רשות הפיתוח, קרן קיימת לישראל (להלן — "המחכיר") מצד אחד:

לבין

המוסד לכסוח לזומי מס' זיהוי
 מס' זיהוי

מצד שני: (שיקראו להלן — "החוכר")

הואיל והמדינה / רשות הפיתוח / קרן קיימת לישראל היא בעלת הזכויות כחלקה מגרש 21 בגוש 1951 בית מס' ברחוב ההסתדרות פנת שדרות בן גוריון ב ירושלים (להלן — "הבית"); והואיל והחוכר הינו משתכן בהתאם להסכם עם מנהל המדינה (להלן "החברה המשכנת") והמחכיר הסכים להחכיר לו, בכפוף לתנאי חוזה זה, דירה / בית עסק בבית ביחד עם חלק יחסי ברכוש המשותף כמפורט ברשימה דלהלן והמסומנת במספר בתרשים המצורף לחוזה זה כחלק בלתי נפרד ממנו (להלן — "הדירה");

הרשימה

מס' הגוש	חלקת משנה מספר	שטח הרצפה במ"ר	תאור הדירה
1931	(מגרש 21) 21, 20, 4, 21/1	91 908	דירה בת חדרים בקומה המסומנת בתשריט במס' לדירה זו צמודים חלקים ברכוש המשותף מס' משנה

והואיל והחוכר מצהיר בזה כי לא חלה עליו מגבלה כאשר להתקשרותו עם המחכיר בחוזה זה לפי הוראות סעיף 16(ב) של חוזה חכירה זה וכי ידוע לו שרק בתנאי מוקדם ויסודי זה מוכן המחכיר להתקשר עמו על-פי חוזה חכירה זה; והואיל ולפי הוראות האמנה שבין מדינת ישראל לבין קרן קיימת לישראל (להלן "הקרן"), אשר פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 1456 מיום י"א בסיון תשכ"ח, עמ' 1597, ניהול המקרקעין שבבעלות הקרן, לרבות החכרתם ומתן הסכמה להעברת זכויות החכירה בהם או סרוב לתתה, ייעשה ע"י המחכיר בכפיפות לתזכיר ולתקנות ההתאגדות של הקרן, והחוכר מצהיר בזה כי ידוע לו שרק על בסיס תנאי מוקדם ויסודי זה מוכן המחכיר להתקשר עמו על-פי חוזה חכירה זה;

2. א. המחכיר מחכיר בזה לחוכר והחוכר חוכר מאת המחכיר את הדירה לתקופה של 49 (ארבעים ותשע) שנה החל מיום 1 בחודש אפריל שנת 1983..... (להלן "תקופת החכירה").
- ב. כפוף לאהיר כסעיף 17 להלן וכאי החוכר להארכת תקופת החכירה לתקופה של ארבעים ותשע (49) שנים נוספות (להלן — "התקופה הנוספת") אם יודיע למחכיר לפני תום תקופת החכירה על רצונו בהארכה זו.
- ג. תנאי החכירה בתקופה הנוספת יהיו כמקובל אצל המחכיר במועד תום תקופת החכירה לגבי דירות מסוג הדירה והחוכר יהיה חייב לחתום על חוזה חכירה חדש בהתאם לאותם תנאים לא יאוחר מתום תקופת החכירה.
- ד. מוסכם בזה במפורש כי כל עוד לא נרשם הבית בלשכת רישום המקרקעין, לא תחול התחייבות המחכיר לפי סעיף 2 א', וכל חובה אחרת של המחכיר לפי חוזה זה המשתמעת ממנה, ויראו בחוזה זה התחייבות של המחכיר להחכיר את הדירה בהתאם לתנאי חוזה זה. אולם כל שאר תנאי חוזה זה יחולו החל מתאריך תחילת החכירה. ההתחייבות והאמורה מותנת במילוי הוראות הסעיפים 3(ב) ו-4 להלן ע"י החוכר.
3. א. ידוע לחוכר כי בהתאם להסכם שבינו לבין החברה המשכנת חובת רישום הבית והדירה לפי פרק ו' לחוק המקרקעין חשכ"ט—1969 (להלן — "חוק המקרקעין") אינה חלה על המחכיר אלא על החוכר או על החברה המשכנת.
- ב. למטרת רישום חוזה חכירה זה ימציא החוכר למחכיר אישור מאת החברה המשכנת כי אין מניעה מצידה לרישום וישלם למחכיר לפני הרישום את כל התשלומים המגיעים לו לפי חוזה זה עד למועד הרישום.
4. א. אגרות הרישום וכל שאר ההוצאות בקשר לרישום הבית והדירה לפי חוק המקרקעין ובשל רישום החכירה לגבי הדירה על שם החוכר, יחולו על החוכר וישולמו על-ידו.
- ב. החוכר מתחייב להמציא למי שהמחכיר יורה ולפי דרישתו הראשונה אישורים על תשלום כל המסים, הארנונות, ההיסלום, האגרות ושאר תשלומי חובה החלים על הדירה וכל מסמך אחר שיהיה צורך בהם לשם רישום החכירה בלשכת רישום המקרקעין.
- ג. החוכר מתחייב להופיע בלשכת רישום המקרקעין לשם רישום זכות החכירה בדירה על שמו במועד שיקבע לכך ע"י המחכיר בהודעה בכתב של 14 ימים מראש, ולחתום לפי דרישת המחכיר על כל המסמכים שיידרשו לשם ביצוע הרישום הנ"ל.
5. מטרת החכירה היא מגורים בלבד, ואסור לחוכר להשתמש בדירה או בחלק ממנה לכל מטרה אחרת. אולם החוכר יהיה רשאי להשתמש בדירה גם שימוש אחר המותר בחאריך החכירה, לפי כל דין.
6. החוכר רשאי לעשות בדירה שינויים ולהוסיף תוספות, בתנאי שיקבל את הסכמת המחכיר לתוספות בכתב מראש, ובתנאי שכל שינוי או תוספת לדירה יעשו בהתאם להוראות כל דין ובתנאי שבכל מקרה לא יבקש החוכר אישור הרשויות המוסמכות לעשיית התוספות לפני קבלת הסכמת המחכיר כאמור. המחכיר לא יסרב לתת את הסכמתו כאמור אלא מסיבה סבירה וזאת כפוף להוראות סעיף 9. המחכיר רשאי להתנות הסכמתו בתשלום דמי היתר כפי שיהיה מקובל אצל המחכיר באותה עת לגבי מקרים דומים. כדי להסיר ספק מוסכם בזה כי כל שינויים או תוספות יהיו חלק מן הדירה לענין הוראות חוזה זה.
7. לענין הוראות כל דין המטילות חובות על הכעלים של מקרקעין לרבות תשלומים כלשהם או אחריות כל שהיא לכל מעשה או מחל, לרבות אחריות בנויקין, ופצויים בגינם יראו לגבי הדירה את החוכר בלבד ככעלים והוא בלבד ישא בכל החובות והתשלומים וכן ישא בכל הוצאה או קנס בשל אי-מילוי אותה הוראה או בשל אותו מעשה או מחל.
- החוכר מתחייב בזה לשלם מיד עם קבלת דרישה לכך מאת המחכיר, כל סכום שהמחכיר נדרש לשלמו בהתאם להוראות כל דין כאמור, וכן לשלם למחכיר כל סכום שהמחכיר חייב בתשלומו בשל כל מעשה או מחל של החוכר כאמור.
- כל דרישה או חיוב לתשלום כאמור, יראו אותם כאילו היו מופנים אל החוכר ויהוו הוכחה ויחייבו את החוכר ללא ערעור.
8. א. "ערך הקרקע" בחוזה זה פרושו ערך חלקו היחסי של החוכר בקרקע עליה נכנה הבית בהתאם לחלקו ברכוש המשותף כמשמעותו בחוק המקרקעין. ערך הקרקע לגבי הדירה כפי שנקבע ע"י השמאי הממשלתי לתאריך תחילת תקופת החכירה הוא..... שקל
- ב. חלק מערך הקרקע בשעור 80%..... (להלן "דמי חכירה חד-פעמיים") שולם למחכיר ע"י החברה המשכנת.
- ג. החוכר שלם דמי חכירה שנתיים עד ליום 31 במרס שנת..... בסך של..... שקל
- ד. החוכר ישלם למחכיר דמי חכירה שנתיים בשעור מסויים מיתרת ערך הקרקע שלא שולמה כדמי חכירה רגילים, כפי שיקבע מדי פעם ע"י מועצת מקרקעי ישראל אשר לא יעלה על 5%.
- יתרת ערך הקרקע חקבע ל-1 כאפריל של כל שנה.
- דמי חכירה השנתיים כפי שנקבע ע"י מועצת מקרקעי ישראל לתאריך חוזה זה הם..... שקל
- ה. כל עוד לא נקבע אחרת ע"י מועצת מקרקעי ישראל, יעלו דמי החכירה השנתיים, באופן שיתווספו להם הפרישי הצמדה כאמור בפסקה (ו') להלן והחוכר מתחייב לשלם למחכיר את דמי החכירה השנתיים בהתאם לעליה. החוכר יהיה רשאי בכל מקרה של עליית דמי החכירה כאמור לבקש כי תעשה הערכה מחדש של הדירה לשם קביעת ערכה לצורך תשלום דמי החכירה השנתיים, והחוכר יהיה רשאי לכתור בתשלום דמי החכירה שהועלו כאמור, או תשלומם לפי השעור שנקבע לפי ההערכה החדשה.
- ההערכה החדשה תעשה ע"י השמאי הממשלתי.
- ו. כדי למנוע ספקות מוסכם בזה כי החוכר חייב בתשלום דמי החכירה בהתאם לעליה כאמור ללא צורך בקבלת הודעה על כך מאת המחכיר.
- ז. דמי החכירה לרבות ריבית יהיו צמודים למדד המחירים לצרכן, כמפורט להלן:
- א. "מדד" — מדד המחירים לצרכן המתפרסם ע"י הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ולמחקר כלכלי, או כל מדד רשמי שיבוא במקומו.
- ב. "המדד היסודי" הוא מדד ליום תחילת החכירה דהיינו ליום..... 1.4.83..... המהווה..... נקודות.
- ג. "המדד החדש" לגבי קרן או ריבית כלשהן שמועד פרעונן קבוע בחוזה החכירה ייחשב אותו המדד אשר יתפרסם לגבי החודש הקודם לחדש בו יגיע זמן הפרעון ולגבי קרן או ריבית כלשהן שיפרעו לפני או אחרי המועד הקבוע בחוזה החכירה — המדד שפורסם לגבי החודש הקודם לחדש הפרעון בפועל.
- ד. כל מקרה בו עלה המדד החדש לעומת המדד היסודי, ישלם החוכר קרן או ריבית כשהן מוגדלות באופן יוסי למידת העליה של המדד החדש לעומת המדד היסודי.

- ח. דמי החכירה השנתיים ישולמו מראש למתכיר בעד כל שנה כ־1 באפריל של אותה שנה במשרדי המתכיר או במקום אחר לפי הוראות המחיר בכתב. תוספת ההצמדה תשולם במועד שיקבע ע"י המתכיר.
9. המחיר רשאי להעלות את דמי החכירה השנתיים בכל מקרה בו נתבקשה הסכמתו כאמור בסעיפים 6 ו־12 וכתנאי למתן אותה הסכמה, בהתאם למה שיהיה מקובל אצל המתכיר בעת בקשת ההסכמה לגבי מקרים דומים.
10. א. על העלאת דמי החכירה כאמור בסעיף 9 ישלח המתכיר לחוכר הודעה בה יקבעו דמי החכירה ותאריך תחולתם.
ב. תוך 30 יום מתאריך ההודעה האמורה בפיסקה א' לעיל רשאי החוכר לערער על העלאת דמי החכירה בפני מי שיתמנה ע"י מועצת מקרקעי ישראל לענין ערעורים אלה. ההחלטה בערעור האמור תהיה סופית וחייב את החוכר ואת המתכיר. כל ערעור לאחר המועד הנ"ל לא יתקבל.
11. כל תשלום שהחוכר חייב למתכיר לפי חוזה זה ולא ישלמו במועדו ישא ריבית ממועד הפרעון ועד התשלום במועד שיהיה מקובל אצל המתכיר במועד הפרעון, לגבי פיגור בתשלומים, וכן הפרשי הצמדה כאמור בס"ק (ז) לעיל.
12. א. החוכר אינו רשאי להעביר את זכויותיו לפי החוזה כולן או מקצתן, להשכיר את הדירה או חלק מנה או למסור את החוקה או השמוש בדירה או חלק מנה לאחר אולם החוכר יהיה רשאי להעביר זכויותיו בתנאי מוקדם שיקבל לכך הסכמה מראש בכתב מאת המתכיר.
"העברת זכויות" בסעיף זה פירושה: העברת החכירה ע"י רישומה כדון ובהעדר אפשרות לרישום כזה, העברת זכות החכירה שנעשתה בדרך המקובלת אצל המתכיר.
ב. המחיר יתן הסכמתו להעברת זכויות אם נתמלאו כל התנאים הבאים:
1. שולמו במלואם דמי החכירה עד לתאריך ההסכמה וכן שולמו כל המסים, הארנונות, ההיטלים וכל תשלומים אחרים שהחוכר חייב בהם בקשר לדירה לפי חוזה זה ולפי כל דין בעד התקופה עד למועד בקשת ההסכמה, וכן שולמו כל התשלומים המגיעים להכרה המשכנת בקשר לדירה.
2. החוכר ומקבל ההעברה יחתמו על כל המסמכים וימציאו כל המסמכים כפי שיידרשו ע"י המתכיר בקשר להעברה.
3. החוכר ומקבל ההעברה מלאו כל תנאי שנקבע בענין מתן ההסכמה ע"י מועצת מקרקעי ישראל, לרבות תשלום בעד ההסכמה.
ג. על אף האמור בפיסקה א' החוכר רשאי למסור חוקה או להרשות שמוש ארעי בדירה או בחלק ממנה, לחקופה שלא תעלה על 5 שנים ושאינן בה אופציה להארכה נוספת, בתנאי שאין בכך משום העברת זכויות החוכר כולם או מקצתן בכל צורה שהיא, ובתנאי ששכירות זו לא תהיה מוגנת לפי כל חוק שהוא.
ד. נתבקש המתכיר להסכים להעברת זכויות החכירה יהיה המינהל רשאי לדרוש מהחוכר לשלוח אליו כדואר רשום שני תצהירים בכתב שנעשו בדרך הקבוצה בסעי' 15 לפקודת הראיות (נוסח חדש) תשל"א—1971, הם:
(1) תצהיר של החוכר ובו פרטים אלה:
(א) כי הוא מוכן להעביר מלאו זכויותיו במחזר לחוכר המוצע.
(ב) המועד בו הוא מוכן לפנות המחזר.
(ג) שם החוכר המוצע, מענו ומספר זהותו.
(ד) הסכום שהחוכר המוצע מוכן לשלם לחוכר עבור קבלת מלאו זכויותיו.
(ה) קרבתו המשפחתית לחוכר המוצע (בן־זוג, צאצא, הורה, את, יורש).
(2) תצהיר של החוכר המוצע ובו פרטים אלה:
(א) כי הוא מוכן לחזר את המחזר.
(ב) הסכום שהוא מוכן לשלם לחוכר עבור קבלת מלאו זכויותיו במחזר.
(ג) קרבתו המשפחתית לחוכר (בן־זוג, צאצא, הורה, את, יורש).
תוך שלושים יום מיום קבלת התצהירים יהיה המתכיר רשאי לשלוח לחוכר הודעה בדואר רשום שיש בדעתו להחזיר לעצמו את החוקה ומלאו הזכויות במחזר ושהוא מסכים לשלם לחוכר את הסכום שהוצע לו ע"י החוכר המוצע, בניכוי דמי ההסכמה המגיעים ממנו.
הודיע המתכיר כאמור — לא יורשה החוכר להעביר זכויותיו במחזר, אלא המתכיר.
- ה. המחיר רשאי לא להסכים כלל להעברת הזכויות למי שהינו נתין זר כגודרתו בסעיף 16(ב) או למי שאינו מקיים תנאי מוקדם ויסודי האמור במבוא לחוזה זה.
13. א. החוכר לא יהיה זכאי למשכן את הדירה או לשעבדה בכל צורה אחרת ללא קבלת הסכמה מראש וכתב של המתכיר. אולם לא יהיה צורך בהסכמת המתכיר למשכון הדירה במשכנתא שתרשם במעמד רישום חוזה חכירה לטובת מי שניתנה עליו הסכמת החברה המשכנת.
ב. המחיר יתן הסכמתו בתנאי שתובטח זכותו כי בכל מקרה של מימוש המשכנתא או השעבוד האחר ישולמו כל התשלומים המגיעים לו לפי חוזה זה לרבות דמי החכירה דמי הסכמה בשל העברת הדירה לרוכש אותה עם מימוש המשכנתא או השעבוד וכן זכויות אחרות של המתכיר.
14. כל המסים, הארנונות, ההיטלים, האגרות וכל תשלומי חובה אחרים לגבי הדירה החלים הן על בעלים הן על מחזיקים יחולו על החוכר בכל תקופת החכירה. כמדין חחול עליו חובת השתתפות בהוצאות כהתאם לאמור בסעיף 58 לחוק המקרקעין.
15. המחיר יהיה רשאי לשלם כל תשלום שהחוכר חייב בתשלומו לפי חוזה זה ואשר לא שולם ע"י החוכר החוכר יהיה חייב להחזיר למתכיר תוך 14 יום מתאריך דרישת המתכיר בכתב לעשות כן.
16. א. הפרת הוראה מהוראות הסעיפים 5, 6, 7, 8, 12, 13, 18—א' תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.
ב. מבלי לגרוע מהאמור בסעיף־קטן (א) לעיל, רשאי המתכיר לבטל חוזה זה מיד, כמתן הודעה בכתב רשום, אם החוכר או מי שהחוכר פעל בשבילו הינו נתין זר ו/או אם הופר איזה מהתנאים המוקדמים והיסודיים שבמבוא לחוזה זה.
בסעיף־קטן זה, "נתין זר" — מי שאינו אחד מאלה:
1. אזרח ישראלי;
2. עולה לפי חוק השבות, התש"י—1950 שלא מסר הצהרה לפי סעיף 2 לחוק האזרחות, התשי"ב—1952;
3. זכאי לאשרת עולה או לתעודת עולה לפי חוק השבות, התש"י—1950, שקיבל במקומה אשרה ורשיון לישיבת ארעי כעולה בכוח מכוח חוק הכניסה לישראל, התשי"ב—1952.
4. חאגיד שהשליטה עליו נתנה הנהלת המדינה במסגרת (1) לעיל או כדון יתנה עמו המחיר כאמור.

המניות המוצא של התאגיד או במחצית או יותר מכוח ההצבעה שבתאגיד או בזכות למנות, במישרין או בעקיפין, מחצית או יותר מהמנהלים של התאגיד.

רשות מקרקעי ישראל

סעיף קטן זה לא יחול על נתין ור שקיבל לצורך כך אישור, מראש ובכתב, מי"ר מועצת מקרקעי ישראל.

- ג. ככל מקרה של הפרת הוראה מהוראות הסעיפים הנ"ל רשאי המחכיר לבטל את החכירה לפי חוזה זה, לאחר מתן הודעה מוקדמת של 30 יום בכתב, וזאת נוסף לכל זכות אחרת הנתונה לו לפי חוזה זה ולפי כל דין, בשל אותה הפרה.
- 17. מוסכם בזה בנפרש כי ככל מקרה שכמשך תקופת החכירה, ישנתה עפ"י דין יעודה של הקרקע עליה בנוי הבית הרי על אף האמור בסעיף ג' לא יהיה המחכיר חייב בהארכת תקופת החכירה.
- 18. א. אם הדירה נהרסה או ניווקה באופן שאינה ראויה יותר לשימוש למטרתה לפי חוזה זה, חייב החוכר לבנותה או לתקנה באופן שתהיה מתאימה לאותה מטרה, תוך 3 שנים מיום שנהרסה או ניווקה כאמור.
ב. אם ביטל המחכיר את החכירה בשל הפרת סעיף זה הוא יחזיר לחוכר את ערך הקרקע כפי שייקבע ע"י השמאי הממשלתי. השמאי הממשלתי יקבע את ערך הקרקע בהתחשב בשארית תקופת החכירה שנותרה מיום ביטולה ועד למועד סיומה לולא בוטלה.
- 19. א. בתום תקופת החכירה או התקופה הנוטפת וכן ככל מקרה בו בוטלה החכירה יהיה החוכר חייב לפנות את הדירה ולהחזירה למחכיר כשהיא פנויה מכל חפץ ואדם, נקיה מכל חוב, עקול, שעבוד או זכות אחרת כלשהי לזולת מיד עם קבלת דרישה לכך מאת המחכיר.
ב. אם החוכר לא יפנה את הדירה במועד כאמור יהיה המחכיר רשאי לפנותה על חשבונו של החוכר והחוכר יהיה חייב להחזיר למחכיר כל הוצאותיו בקשר לפינוי כאמור מיד עם קבלת דרישה לכך מאת המחכיר.
- 20. א. ככל מקרה בו פג תוקפה של זכות החכירה מפאת תום התקופה הנוטפת, הרי אם המחכיר יהיה מוכן להמשיך בהחכרת הדירה, תהיה לחוכר הזכות לקבל חכירה חדשה בדירה לתקופה, בתשלומים ובשאר תנאים שיהיו מקובלים באותה עת לגבי ההכרות כאלה אצל המחכיר.
ב. ככל מקרה של אי הארכת החכירה בגלל שינוי יעודה של הקרקע כאמור בסעיף 17 יהיה המחכיר חייב לשלם לחוכר את ערכה של הדירה במועד סיום החכירה כפי שייקבע ע"י השמאי הממשלתי, בתנאי שהתשלום לא ישולם לו כל עוד לא פינה את הדירה כאמור בסעיף 19.
החוכר יהיה רשאי לערער על התלטת השמאי הממשלתי בפני השמאי הממשלתי הראשי.
ג. בכפוף לאמור להלן, בס"ק (ד), ככל מקרה של ביטול החכירה עקב הפרת חוזה זה וכן ככל מקרה שהחוכר לא קיבל חכירה חדשה כאמור בפסקה (א) של סעיף זה יהיה החוכר זכאי לקבל את ערכה של הדירה במועד ביטול החכירה או סיומה לאחר ובתנאי שהמחכיר החכיר או מכר את הדירה לאחר ומת. החכירה שקיבל בעד הדירה בתנאי שינוכו מהתמורה כל הסכומים שהחוכר חייב בתשלומם לפי חוזה זה וכן ערך הקרקע שלה ובתנאי שבכל מקרה לא יהיה מהמחכיר חייב בתשלום ערכה של הדירה בסכום העולה על סכום התמורה שנתקבלה כאמור לאחר הנכונים הנ"ל.
ד. במקרה של ביטול החכירה עקב הפרת החוזה כאמור בסעיף 16(א) לעיל יהיה רשאי המחכיר לנכות מהסכומים שהוא חייב לשלם לחוכר כאמור לעיל, פיצויים מוסכמים בשיעור של 20% מערך הקרקע האמור בסעיף 18(א) לעיל בצרוף הפרשי הצמדה בין המדד היסודי האמור בסעיף 18(א) לעיל למדד האחרון שיהיה ידוע ביום הביטול (להלן "הפיצויים המוסכמים").
במקרה של ביטול החכירה עקב הפרת החוזה כאמור בסעיף 16(ב) לעיל יחולטו על-ידי המחכיר כל הסכומים ששולמו לו עבור החכירה עפ"י חוזה זה וכמריכו לא תחולנה הוראות ס"ק(ג) לעיל — והכל כפיצויים מוסכמים למקרה זה. החוכר יהיה רשאי — בתנאי מוקדם שהוא פינה את הדירה והחזירה למחכיר — לפנות לועדה שתמונה לענין זה על-ידי מועצת מקרקעי ישראל וזו תהיה רשאית, אם שוכנעה שהחוכר פעל בתום לב, להפחית את סכומי החילוט עד לסכום הפיצויים המוסכמים בלבד ו/או לקבוע אילו סכומים יחזרו לחוכר עבור הדירה. התלטת הועדה תהיה סופית.
ה. החוכר מסכים כי לא תדרש כל פעולה מצידו בקשר לביטול החכירה בלשכת רישום המקרקעין וכי המחכיר בלבד יהיה רשאי לבטל את רישום החכירה כאמור.
- 21. מוסכם בזה כי החוכר לא יהיה מוגן לפי חוק הגנת הדייר נוסח משולב תשל"ב—1972 או כל חוק שיבוא במקומו.
- 22. על החוכר וכל הבא מזכותו להימנע מכל עבדות בנין ומלאכה בימי שבת ותגי ישראל. בסעיף זה, "מלאכה" — ניהול עסק וכל עבודת כפיים המבוצעת דרך קבע ע"י החוכר או ע"י הוולת בעד תמורה ובפרהסיה.
- 23. ככל מקום בו נאמר כי ינהגו התנאים שיהיו מקובלים אצל המחכיר, קביעתו של מנהל מינהל מקרקעי ישראל מה הם תנאים אלה תהיה סופית ובלתי ניתנת לערעור.
- 24. "מועצת מקרקעי ישראל" כחורה זה — כולל כל מי שיבוא במקומה ואם לא יהיה מי שבא במקומה — ממשלת ישראל, או מי שיתמנה על-ידיה, והוא הדין לגבי "המחכיר" ומנהל מינהל מקרקעי ישראל.
- 25. כל התחייבותיו של החוכר לפי חוזה זה הן ביחד ולחד, וכערבות הדדית.
- 26. לחחה זה לא יהיה תוקף כל עוד לא חתמו עליו שני הצדדים.
- 27. לצורך חוזה זה נקבע המען של הצדדים כלהלן:

רח' בן יהודה 34 ירושלים

המחכיר: מינהל מקרקעי ישראל

החוכר: המוסד לבטוח לאומי

הסתדרות מגת שד' בן גוריון אשקלון

החוכר:

1. שם ומס' זיהוי: ש.מ.י. 300

חתימה

2. שם ומס' זיהוי

חתימה

המחכיר:

1. שם ותואר המשרה: אחראי מחווי לחוים

חתימה: מ.מ.י. מחוז ירושלים

2. שם ותואר המשרה: מנהל מינהל מקרקעי ישראל

חתימה: מנהל מינהל מקרקעי ישראל

תאריך: חדש: שנה:

מרחב ירושלים: רח' 216, ת.ד. 36259, מיקוד: 91361 פקס: 073-3426507



מס' תיק: 11041876 מ

מס' חשבון: 971458203

פלט מחשב זה הופק במערכת הארכיב האלקטרוני של רשות מקרקעי ישראל והינו מהווה העתק למסמך המצוי בתיק הרשות הסרוק למערכת המידעית. תאריך: 24/3/23 חתימה: אור עובדי מרכות בכירה שירות השלם רמזי-מחבר שירות השלם

ח ו ז ה ח כ י ר ה

(תעשייה או מסחר במבנה שבו לפחות שתי יחידות - לא מהוון)

שנערך ונחתם ב- 22/3 ביום 14 לחודש 3 שנת 2002 ביום לחודש שנת

ב י ן

מינהל מקרקעי ישראל המנהל את קרקעות מדינת ישראל / רשות הפיתוח / קרן קיימת לישראל (שיקרא להלן "המחכיר"), שכתובתו לצורך חוזה זה היא: יפו 216, שער העיר, מיקוד 91361, ת.ד. 36259

מצד אחד;

ל ב י ן

נגר כדורי את דוד חי בעמ מס' זיהוי/תאגיד 510873839

כולם יחד וכל אחד מהם לחוד (שיקראו להלן "החוכר"), שכתובתו לצורך חוזה זה היא הנשיא 101/23 אשקלון

מצד שני;

מ ב ו א

המבוא לחוזה החכירה מהווה חלק בלתי נפרד מתנאי החכירה וביחד איתם מהווה את חוזה החכירה. תנאי החכירה הנ"ל פורסמו בילקוט פרסומים מס' 4818 ביום 4.11.99.

ה ו א י ל ומדינת ישראל/רשות הפיתוח/קרן קיימת לישראל היא הבעלים של המקרקעין המפורטים להלן במבוא זה (להלן - "המגרש");

ו ה ו א י ל ועל המגרש הוקם, במשך התקופה שקדמה ליום חתימת חוזה זה, בניין שבו לפחות שתי יחידות (להלן "המבנה"), והמבנה ניצב על המגרש ביום חתימת חוזה זה;

ו ה ו א י ל והחוכר:-

1. רכש יחידה במבנה בהתאם להסכם בינו לבין חברת כדורי נגר את דוד חי (להלן "החברה היוזמת") אשר בנתה את המבנה ו/או החזיקה אותו ו/או ניהלה אותו, על-פי הסכם בינה לבין המחכיר; או -

2. היה בעל זכויות כלשהן ביחידה המתוארת להלן עובר לחתימת חוזה זה, על-פי הסכם בינו לבין המחכיר;

ו ה ו א י ל והמחכיר הסכים להיענות לבקשת החוכר ולהחכיר לו את היחידה שבמבנה. היחידה מתוארת להלן ב"רשימה", וזאת ביחד עם חלק יחסי ברכוש המשותף כאמור להלן ב"רשימה" (להלן - "היחידה");

ו ה ו א י ל והוראות החוזה בקשר עם המגרש יחולו, בהתאם להקשר הדברים, על המגרש כולו ו/או על חלק יחסי בלתי מסויים מן המגרש, הכלול בחלקו של החוכר ברכוש המשותף הנ"ל (היחידה) ביחד עם החלק היחסי ברכוש המשותף כאמור לעיל תיקרא בחוזה

.../.

על כדורי את דוד חי חברה להשקעות ובנין בניינים

9 מתת/05 - תח/06 מ11041876 19/11/01 10:44 מרחב ירושלים: רח' יפו 216, "שערי העיר" ירושלים ת.ד. 36259, מיקוד: 91361 פקס: 073-3426507



זה "המוחכר" ו/או "המחויבים";

והוא יל והמינהל מסר בתאריך תחילת תקופת החכירה את החזקה במוחכר לחוכר או למי שהיו בעלי זכות חכירה במוחכר לפניו;

והוא יל והחוכר מאשר כי בדק את המוחכר ומצא אותו מתאים לצרכיו ולמטרותיו לפי חוזה זה;

והוא יל והמוחכר מוחכר לחוכר למטרה, ליעוד ולקיבולת הבניה כמפורט להלן;

והוא יל והחוכר מצהיר בזה כי לא חלה עליו מגבלה באשר להתקשרותו עם המחכיר בחוזה זה לפי הוראות סעיף 19(א)(3) של תנאי החכירה של חוזה חכירה זה וכי ידוע לו שרק בתנאי מוקדם ויסודי זה מוכן המחכיר להתקשר עמו על-פי חוזה חכירה זה;

והוא יל ולפי הוראות האמנה שבין מדינת ישראל לבין קרן קיימת לישראל (להלן "הקרן"), אשר פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 1456 מיום י"א בסיון תשכ"ח, עמ' 1597, ניהול המקרקעין שבבעלות הקרן, לרבות החכרתם ומתן הסכמה להעברת זכויות החכירה בהם או סרוב לתתה, ייעשה ע"י המחכיר בכפיפות לתזכיר ולתקנות ההתאגדות של הקרן, והחוכר מצהיר בזה כי ידוע לו שרק על בסיס תנאי מוקדם ויסודי זה מוכן המחכיר להתקשר עמו על פי-חוזה חכירה זה;

והוא יל ומשמעות המונחים שבחוזה זה תהיה בהתאם לאמור להלן במבוא זה, אלא אם מהקשר הדברים מתחייבת משמעות אחרת על-פי החוזה:

"הרשימה": פרטיהם של המגרש ושל היחידה בטבלאות שלהלן.

"המגרש": המגרש ו/או היחידה המתוארים בתרשים שצורף להסכם בין החוכר לבין החברה היוזמת או המגרש המתואר בתרשים הרצוף בזה שהוכן ע"י המחכיר ואשר פרטיו הם:

המקום: אשקלון

הכתובת: הנשיא 101/23

השטח במ"ר בערך:

רשום בלשכת רישום המקרקעין ב-

גוש/כרך: 1931 חלקה/דף: 121

"היחידה": היחידה כמתואר בתרשים הנ"ל שבין החוכר לחברה היוזמת כמפורט להלן:

גוש/כרך: 1931 חלקה/דף: 121 חלקת משנה: 23

שטח הרצפה: 7.5 מ"ר

מספר החדרים ביחידה: ___

מספר היחידה בתשריט: 23

מספר החלקים ברכוש המשותף הצמודים ליחידה:

מספר משנה של הרכוש המשותף:

"תקופת החכירה": 49 שנים, החל מתאריך 07.11.1982 וכלה בתאריך 06.11.2031.

"תקופת חכירה נוספת": 49 שנים החל מתום תקופת החכירה.

"מטרת החכירה": חנות בבנין רווי.

"היעוד":

"קיבולת הבניה":

.. /.

נער כדורי איתן מ
חברה להשקעות ובנין
בע"מ

10 מ11041876 19/11/01 10:44

מרחב ירושלים: רח' יפו 216, "שערי העיר" ירושלים ת.ד. 36259, מיקוד: 91361 פקס: 073-3426507

מת/ת 05 - תח/ת 06

מינהל מקרקעי ישראל

- # "דמי חכירה": דמי חכירה ראשוניים ודמי חכירה שנתיים, כהגדרותיהם להלן.
- # "דמי חכירה ראשוניים": החברה היוזמת או החוכר שלמו למחכיר סך ש"ח שייחשב כתשלום דמי חכירה ראשוניים בשיעור 80% מהערך היסודי של המגרש, כמוגדר להלן.
- # "דמי חכירה שנתיים": לא יותר מ-5% מההפרש בין הערך היסודי של המגרש לבין דמי החכירה הראשוניים, שישולמו כאמור להלן:
- # (1) סך של 49.85 ש"ח שיהווה את דמי החכירה השנתיים לשנה המתחילה ביום 01.04.2001 (להלן: "המועד הקובע").
- # (2) דמי החכירה השנתיים ישולמו מראש, ב-1 באפריל של כל שנה, וזאת כאמור להלן.
- # (3) דמי החכירה השנתיים יוגדלו מדי פעם על בסיס הערכה חדשה של המגרש על ידי השמאי הממשלתי או על בסיס העלייה בערכו של המגרש או על בסיס הצמדה למדד המחירים לצרכן-והכל לפי בסיס, בשיעורים ובתקופות בהתאם להחלטות מועצת מקרקעי ישראל.
- # כל עוד לא תחליט מועצת מקרקעי ישראל אחרת יוגדל הסך של דמי החכירה השנתיים הנקוב בס"ק(1) לעיל באופן שיתווספו לו כל שנה הפרשי הצמדה שיחושבו וישולמו בהתאם לשינויים היחסיים במדד המחירים לצרכן בין המדד האחרון שהיה ידוע לפני המועד הקובע לבין המדד האחרון שיהיה ידוע במועד בו יגיע זמן הפרעון של דמי החכירה השנתיים כאמור לעיל.
- # (4) כל התשלומים האמורים ייעשו במשרד המחכיר ללא צורך בדרישה נוספת מצידו. הורה המחכיר על תשלום במקום אחר, יבוצע התשלום עבור אותה שנה שלגביה חלה ההוראה כפי שהמחכיר הורה.
- # "הערך היסודי של המגרש": סך ----- ש"ח שהוא ערכו של חלק יחסי בלתי מסויים מן המגרש כפי שהוערך על-ידי השמאי הממשלתי לתחילת תקופת החכירה או כפי שנקבע בהנחיות מועצת מקרקעי ישראל כערך המגרש לצורך חישוב דמי חכירה, כאשר היחס בין גודל החלק היחסי האמור לבין גודל כל שטח המגרש שווה ליחס שבין החלק ברכוש המשותף של הבית, כמשמעו בחוק המקרקעיין תשכ"ט-1969, הצמוד לדירה לבין כלל הרכוש המשותף של הבית.
- # "החלק היחסי מערכו של המגרש שינוכה בחישוב דמי הסכמה": 80% .
- # "המדד היסודי": מדד המחירים לצרכן האחרון שהיה ידוע בתחילת תקופת החכירה.

ו ה ו א י ל ו בנוסף לתנאי החכירה שלהלן יחולו על החכירה לפי חוזה זה גם התנאים הבאים שבמבוא זה:

(א) מוסכם בזה במפורש כי כל עוד לא נרשם המבנה כבית משותף בלשכת רישום מקרקעיין, לא תחול התחייבות המחכיר לפי סעיף 2 של תנאי החכירה של חוזה זה בקשר לרישום החכירה על שם החוכר וכל חובה אחרת של המחכיר לפי חוזה זה המשתמעת ממנה, ויראו בחוזה התחייבות של המחכיר להביא לידי החכרת הדירה בהתאם לתנאי חוזה זה כשהיא נקיה מכל שעבוד או התחייבות לשעבוד, מעיקול ומכל זכות של צד שלישי, למעט שעבוד או התחייבות לשעבוד לחובת החוכר, ולפצות את החוכר אם לא יתמלאו התחייבויות המחכיר כאמור, אולם כל שאר תנאי חוזה זה יחולו החל בתאריך תחילת החכירה. ההתחייבות האמורה מותנית במילוי הוראות סעיף 10 של תנאי החכירה של חוזה זה ובתנאי נוסף שלמטרת רישום חוזה חכירה זה ימציא החוכר למחכיר לפני הרישום אישור מהחברה היוזמת כי אין מצידה מניעה לרישום בשל אי פרעון במועד של חובותיו הכספיים של החוכר לחברה, וכן ישלם החוכר למחכיר לפני הרישום את כל התשלומים המגיעים לו לפי חוזה זה עד למועד הרישום.

התחייבות המחכיר לפצות את החוכר כאמור לעיל לא תחול על המחכיר אלא אם כן התחייבה החברה היוזמת בכתב, לפני חתימת חוזה זה, לשפות את המחכיר בסכום הפיצויים אם וכאשר יתחייב המחכיר בפיצויים כאמור לעיל מסיבות

.../.

נו כדור הארץ זה
 חברה להשקעות ובינוי
 בע"מ

11 11041876 19/11/01 10:44 מתת/05 - תח/06

מרחב ירושלים: רח' יפו 216 ת.ד. 36259, מיקוד: 91361 פקס: 073-3426507

gov www.gov.il | שער הממשלה: *5575 / 03-9533333 | מולד טלפוני: www.land.gov.il



P

מינהל מקרקעי ישראל

שאינן בשליטתו הבלעדית.

התחייבות המחכיר לפצות את החוכר כאמור לעיל לא תחול לגבי חוכר של דירה שהושכרה או הוחכרה לראשונה קודם ל-2.2.75 תאריך תחילתו של חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974.

(ב) בנוסף לכל האמור בסעיף 10 להלן, אם המוכר טרם נרשם לפי פרק ו' לחוק המקרקעין תשכ"ט-1969, תהיה חובת רישום המוכר כאמור על החוכר או על החברה היוזמת בלבד, וכל ההוצאות בקשר לרישום כאמור יחולו על החוכר וישולמו על-ידו, והחוכר מתחייב בזה להחזירם לכל מי ששילם בפועל במקומו, מיד עם קבלת דרישה לכך ממי ששילם במקומו או מהמחכיר. מועד הרישום כאמור ייקבע על-פי שיקול דעתם המוחלט של המחכיר או של החברה היוזמת.

(ג) בנוסף לכל האמור בסעיף 13 להלן, תחול על החוכר חובת השתתפות בהוצאות בהתאם לאמור בסעיף 58 לחוק המקרקעין תשכ"ט-1969.

והוא יל ובנוסף לתנאי חוזה החכירה שלהלן יחולו התנאים המיוחדים הבאים:

והוא יל ובנוסף לתנאי חוזה החכירה שפורסמו כאמור לעיל יחולו תנאים מיוחדים ו/או תוספת לחוזה החכירה בעת ביצוע עסקת שינוי ניצול ו/או יעוד ו/או פיצול המפורטים ורצופים להלן. מוסכם על הצדדים כי התרשים, התנאים המיוחדים ו/או תוספת לחוזה החכירה כנ"ל מהווים חלק בלתי נפרד של המבוא והתנאים שפורסמו כנ"ל.

נר כבוד את ד"ר חייקה להשקעות הבנין בע"מ

ולראיה באו הצדדים על החתום:

המחכיר:
1. שם _____
תואר המשרה _____
חתימה _____
2. שם _____
תואר המשרה _____
חתימה _____

החוכר:
1. שם _____
תואר המשרה _____
חתימה _____
2. שם _____
תואר המשרה _____
חתימה _____

מסונן גורן חוזים קמ"י - סניף ירושלים

המאשר:

אני החתום מטה מאשר בזה כי זיהיתי את החוכר הנ"ל לפי מסמכי הזיהוי שהוצגו בפניי וכי החוכר חתם על חוזה זה בנוכחותי.

[Signature]

חתימה המאשר

אורי בן-עטיה עורך-דין
מ. רישוי 1139
ת.ד. 3341 בת-ים

תואר המשרה

שם



מינהל מקרקעי ישראל
מס' תיק: 11033212
מס' חשבון: 971449541

פלט מחשב זה הופק במערכת הארכיב האלקטרוני של רשות מקרקעי ישראל והינו מהווה העתק למסמך המצוי בתיק הרשות הסרוק למערכת התדמייה תאריך: 29/11/01
מרכות בכירה שירות ירושלים
רמ"י-מרחב שירות ירושלים

ח ו ז ה ח כ י ר ה

(תעשייה או מסחר במבנה שבו לפחות שתי יחידות - לא מהוון) #

שנערך ונחתם ב- 29/11/01 ביום 19 לחודש 3 שנת 2002
שנת 2002 ביום לחודש שנת

ב י ן

מינהל מקרקעי ישראל המנהל את קרקעות מדינת ישראל / רשות הפיתוח / קרן קיימת לישראל (שיקרא להלן "המחכיר"), שכתובתו לצורך חוזה זה היא: יפו 216, שערי העיר, מיקוד 91361, ת.ד. 36259

מצד אחד;

ל ב י ן

נגר כדורי את דוד חי בעמ 510873839 מס' זיהוי/תאגיד

כולם יחד וכל אחד מהם לחוד (שיקראו להלן "החוכר"), שכתובתו לצורך חוזה זה היא הנשיא 101/24 אשקלון

מצד שני;

מ ב ו א

המבוא לחוזה החכירה מהווה חלק בלתי נפרד מתנאי החכירה וביחד איתם מהווה את חוזה החכירה. תנאי החכירה הנ"ל פורסמו בילקוט פרסומים מס' 4818 ביום 4.11.99.

ה ו א י ל ומדינת ישראל/רשות הפיתוח/קרן קיימת לישראל היא הבעלים של המקרקעין המפורטים להלן במבוא זה (להלן - "המגרש");

ו ה ו א י ל ועל המגרש הוקם, במשך התקופה שקדמה ליום חתימת חוזה זה, בניין שבו לפחות שתי יחידות (להלן "המבנה"), והמבנה ניצב על המגרש ביום חתימת חוזה זה;

ו ה ו א י ל והחוכר:-

1. רכש יחידה במבנה בהתאם להסכם בינו לבין חברת כדורי נגר את דוד חי (להלן "החברה היוזמת") אשר בנתה את המבנה ו/או החזיקה אותו ו/או ניהלה אותו, על-פי הסכם בינה לבין המחכיר; או -

2. היה בעל זכויות כלשהן ביחידה המתוארת להלן עובר לחתימת חוזה זה, על-פי הסכם בינו לבין המחכיר;

ו ה ו א י ל והמחכיר הסכים להיענות לבקשת החוכר ולהחכיר לו את היחידה שבמבנה. היחידה מתוארת להלן ב"רשימה", וזאת ביחד עם חלק יחסי ברכוש המשותף כאמור להלן ב"רשימה" (להלן - "היחידה");

ו ה ו א י ל והוראות החוזה בקשר עם המגרש יחולו, בהתאם להקשר הדברים, על המגרש כולו ו/או על חלק יחסי בלתי מסויים מן המגרש, הכלול בחלקו של החוכר ברכוש המשותף הנ"ל (היחידה ביחד עם החלק היחסי ברכוש המשותף כאמור לעיל תיקרא בחוזה

.../.

נר כדורי את דוד חי
חברה להשקעות ובנייה

1 מתת/05 - תח/06 מ11033212 19/11/01 10:44 מרחב ירושלים: רח' יפו 216, מיקוד: 91361, ת.ד. 36259, פקס: 073-3426507



זה "המוחכר" ו/או "המחויבים");

והוא י ל והמינהל מסר בתאריך תחילת תקופת החכירה את החזקה במוחכר לחוכר או למי שהיו בעלי זכות חכירה במוחכר לפניו;

והוא י ל והחוכר מאשר כי בדק את המוחכר ומצא אותו מתאים לצרכיו ולמטרותיו לפי חוזה זה;

והוא י ל והמוחכר מוחכר לחוכר למטרה, לייעוד ולקיבולת הבניה כמפורט להלן;

והוא י ל והחוכר מצהיר בזה כי לא חלה עליו מגבלה באשר להתקשרותו עם המחכיר בחוזה זה לפי הוראות סעיף 19(א)(3) של תנאי החכירה של חוזה חכירה זה וכי ידוע לו שרק בתנאי מוקדם ויסודי זה מוכן המחכיר להתקשר עמו על-פי חוזה חכירה זה;

והוא י ל ולפי הוראות האמנה שבין מדינת ישראל לבין קרן קיימת לישראל (להלן "הקרן"), אשר פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 1456 מיום י"א בסיון תשכ"ח, עמ' 1597, ניהול המקרקעין שבעלות הקרן, לרבות החכרתם ומתן הסכמה להעברת זכויות החכירה בהם או סרוב לתתה, ייעשה ע"י המחכיר בכפיפות לתזכיר ולתקנות ההתאגדות של הקרן. והחוכר מצהיר בזה כי ידוע לו שרק על בסיס תנאי מוקדם ויסודי זה מוכן המחכיר להתקשר עמו על פי-חוזה חכירה זה;

והוא י ל ומשמעות המונחים שבחוזה זה תהיה בהתאם לאמור להלן במבוא זה, אלא אם מהקשר הדברים מתחייבת משמעות אחרת על-פי החוזה:

"הרשימה": פרטיהם של המגרש ושל היחידה בטבלאות שלהלן.

"המגרש": המגרש ו/או היחידה המתוארים בתרשים שצורף להסכם בין החוכר לבין החברה היוזמת או המגרש המתואר בתרשים הרצוף בזה שהוכן ע"י המחכיר ואשר פרטיו הם:

המקום: אשקלון #

הכתובת: הנשיא 101/24 #

השטח במ"ר בערך:

רשום בלשכת רישום המקרקעין ב-

גוש/כרך: 1931 חלקה/דף: 121 #

"היחידה": היחידה כמתואר בתרשים הנ"ל שבין החוכר לחברה היוזמת כמפורט להלן:

גוש/כרך: 1931 חלקה/דף: 121 חלקת משנה: 24 #

שטח הרצפה: 33.6 מ"ר #

מספר החדרים ביחידה: 1.0 #

מספר היחידה בתשריט: 24 #

מספר החלקים ברכוש המשותף הצמודים ליחידה:

מספר משנה של הרכוש המשותף:

"תקופת החכירה": 49 שנים, החל מתאריך 07.11.1982 וכלה בתאריך 06.11.2031. #

"תקופת חכירה נוספת": 49 שנים החל מתום תקופת החכירה. #

"מטרת החכירה": חנות בבנין רווי. #

"הייעוד": #

"קיבולת הבניה":

נע כדור את דעת ה...
חברה למתקנת ובני...
בניין

- # "דמי חכירה": דמי חכירה ראשוניים ודמי חכירה שנתיים, כהגדרותיהם להלן.
- # "דמי חכירה ראשוניים": החברה היוזמת או החוכר שלמו למחכיר סך ש"ח _____ שיחשב כתשלום דמי חכירה ראשוניים בשיעור 80% מהערך היסודי של המגרש, כמוגדר להלן.
- # "דמי חכירה שנתיים": לא יותר מ-5% מההפרש בין הערך היסודי של המגרש לבין דמי החכירה הראשוניים, שישולמו כאמור להלן:
- # (1) סך של 221.23 ש"ח שיהווה את דמי החכירה השנתיים לשנה המתחילה ביום 01.04.2001 (להלן: "המועד הקובע").
- # (2) דמי החכירה השנתיים ישולמו מראש, ב-1 באפריל של כל שנה, וזאת כאמור להלן.
- # (3) דמי החכירה השנתיים יוגדלו מדי פעם על בסיס הערכה חדשה של המגרש על ידי השמאי הממשלתי או על בסיס העלייה בערכו של המגרש או על בסיס הצמדה למדד המחירים לצרכן-והכל לפי בסיס, בשיעורים ובתקופות בהתאם להחלטות מועצת מקרקעי ישראל.
- # כל עוד לא תחליט מועצת מקרקעי ישראל אחרת יוגדל הסך של דמי החכירה השנתיים הנקוב בס"ק(1) לעיל באופן שיתווספו לו כל שנה הפרשי הצמדה שיחושבו וישולמו בהתאם לשינויים היחסיים במדד המחירים לצרכן בין המדד האחרון שהיה ידוע לפני המועד הקובע לבין המדד האחרון שיהיה ידוע במועד בו יגיע זמן הפרעון של דמי החכירה השנתיים כאמור לעיל.
- # (4) כל התשלומים האמורים ייעשו במשרד המחכיר ללא צורך בדרישה נוספת מצידו. הורה המחכיר על תשלום במקום אחר, יבוצע התשלום עבור אותה שנה שלגביה חלה ההוראה כפי שהמחכיר הורה.
- # "הערך היסודי של המגרש": סך ----- ש"ח שהוא ערכו של חלק יחסי בלתי מסויים מן המגרש כפי שהוערך על-ידי השמאי הממשלתי לתחילת תקופת החכירה או כפי שנקבע בהנחיות מועצת מקרקעי ישראל כערך המגרש לצורך חישוב דמי חכירה, כאשר היחס בין גודל החלק היחסי האמור לבין גודל כל שטח המגרש שווה ליחס שבין החלק ברכוש המשותף של הבית, כמשמעו בחוק המקרקעין תשכ"ט-1969, הצמוד לדירה לבין כלל הרכוש המשותף של הבית.
- # "החלק היחסי מערכו של המגרש שינוכה בחישוב דמי הסכמה": 80%.
- # "המדד היסודי": מדד המחירים לצרכן האחרון שהיה ידוע בתחילת תקופת החכירה.
- ו ה ו א י ל ו בנוסף לתנאי החכירה שלהלן יחולו על החכירה לפי חוזה זה גם התנאים הבאים שבמבוא זה:
- (א) מוסכם בזה במפורש כי כל עוד לא נרשם המבנה כבית משותף בלשכת רישום מקרקעין, לא תחול התחייבות המחכיר לפי סעיף 2 של תנאי החכירה של חוזה זה בקשר לרישום החכירה על שם החוכר וכל חובה אחרת של המחכיר לפי חוזה זה המשתמעת ממנה, ויראו בחוזה התחייבות של המחכיר להביא לידי החכרת הדירה בהתאם לתנאי חוזה זה כשהיא נקיה מכל שעבוד או התחייבות לשעבוד, מעיקול ומכל זכות של צד שלישי, למעט שעבוד או התחייבות לשעבוד לחובת החוכר, ולפצות את החוכר אם לא יתמלאו התחייבויות המחכיר כאמור, אולם כל שאר תנאי חוזה זה יחולו החל בתאריך תחילת החכירה, ההתחייבות האמורה מותנית במילוי הוראות סעיף 10 של תנאי החכירה של חוזה זה ובתנאי נוסף שלמטרת רישום חוזה חכירה זה ימציא החוכר למחכיר לפני הרישום אישור מהחברה היוזמת כי אין מצידה מניעה לרישום בשל אי פרעון במועד של חובותיו הכספיים של החוכר לחברה, וכן ישלם החוכר למחכיר לפני הרישום את כל התשלומים המגיעים לו לפי חוזה זה עד למועד הרישום.

התחייבות המחכיר לפצות את החוכר כאמור לעיל לא תחול על המחכיר אלא אם כן התחייבה החברה היוזמת בכתב, לפני חתימת חוזה זה, לשפות את המחכיר בסכום הפיצויים אם וכאשר יחוייב המחכיר בפיצויים כאמור לעיל מסיבות

.. / .

3

m11033212 19/11/01 10:44

מרחב ירושלים: דה-16 יפו 216, מועדון תלמידי הרושלים ת.ד. 36259, מיקוד: 91361, פקס: 073-3426507

מתת/05 - תח/06

gov www.gov.il | שער התשלום: *5575 / 03-9533333 | מוקד טלפוני: 073-9533333 | www.land.gov.il

מחוז ירושלים: רח' יפו 216, "שערי העיר" ירושלים ת.ד. 36259 מיקוד: 91361 טל': 02-5318888 פקס: 02-5380699



שאינן בשליטתו הבלעדית.

התחייבות המחכיר לפצות את החוכר כאמור לעיל לא תחול לגבי חוכר של דירה שהושכרה או הוחכרה לראשונה קודם ל-2.2.75 תאריך תחילתו של חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974.

(ב) בנוסף לכל האמור בסעיף 10 להלן, אם המוחכר טרם נרשם לפי פרק ו' לחוק המקרקעין תשכ"ט-1969, תהיה חובת רישום המוחכר כאמור על החוכר או על החברה היוזמת בלבד, וכל ההוצאות בקשר לרישום כאמור יחולו על החוכר וישולמו על-ידו, והחוכר מתחייב בזה להחזירם לכל מי ששילמם בפועל במקומו, מיד עם קבלת דרישה לכך ממי ששילמם במקומו או מהמחכיר. מועד הרישום כאמור ייקבע על-פי שיקול דעתם המוחלט של המחכיר או של החברה היוזמת.

(ג) בנוסף לכל האמור בסעיף 13 להלן, תחול על החוכר חובת השתתפות בהוצאות בהתאם לאמור בסעיף 58 לחוק המקרקעין תשכ"ט-1969.

ו ה ו א י ל ו בנוסף לתנאי חוזה החכירה שלהלן יחולו התנאים המיוחדים הבאים:

ו ה ו א י ל ו בנוסף לתנאי חוזה החכירה שפורסמו כאמור לעיל יחולו תנאים מיוחדים ו/או תוספת לחוזה החכירה בעת ביצוע עסקת שינוי ניצול ו/או יעוד ו/או פיצול המפורטים ורצופים להלן. מוסכם על הצדדים כי התרשים, התנאים המיוחדים ו/או תוספת לחוזה החכירה כנ"ל מהווים חלק בלתי נפרד של המבוא והתנאים שפורסמו כנ"ל.

נדרש לדון את דוד חי
חברה להשקעות ובנין

ולראיה באו הצדדים על החתום:

המחכיר:	החוכר:
1. שם	1. שם
תואר המשרה	מספר זהות
חתימה	חתימה
2. שם	2. שם
תואר המשרה	מספר זהות
חתימה	חתימה

מבוא לחוזה חוזים
מחוי יושלים

המאשר:

אני החתום מטה מאשר בזה כי זיהיתי את החוכר הנ"ל לפי מסמכי הזיהוי שהוצגו בפני וכי החוכר חתם על חוזה זה בנוכחותי

[Signature]

חתימה
המאשר

אורי בן-עטיה, עורך-דין
מ. רישוי 1139
ת.ד. 3341-בת

תואר
המשרה

שם

NOV 25 2001



מס' מינהל: 11033220
מס' חשבון: 971449558

פלט מחשב זה הופק במערכת הארכיב האלקטרוני של רשות מקרקעי ישראל והינו מהווה העתק לעומק המצוי בתיק הרשות הסרוק למערכת המידעית של רשות מקרקעי ישראל תאריך: 27/11/2001
מרכות בכורה ע"פ חוק חתימת
רמ"מ מרחב שירות ירושלים

ח ו ז ה ח כ י ר ה

(תעשייה או מסחר במבנה שבו לפחות שתי יחידות - לא מהוון) #

NOV 25 2001

שנערך ונחתם ב- ביום ----- לחודש ----- שנת -----
ביום ----- לחודש ----- שנת -----

ב י ן

מינהל מקרקעי ישראל המנהל את קרקעות מדינת ישראל / רשות הפיתוח / קרן קיימת לישראל (שיקרא להלן "המחכיר"), שכתובתו לצורך חוזה זה היא: יפו 216, שערי העיר, מיקוד 91361, ת.ד. 36259

מצד אחד;

ל ב י ן

נגר כדורי את דוד חי בעמ מס' זיהוי/תאגיד 510873839

כולם יחד וכל אחד מהם לחוד (שיקראו להלן "החוכר"), שכתובתו לצורך חוזה זה היא הנשיא 101/25 אשקלון

מצד שני;

מ ב ו א

המבוא לחוזה החכירה מהווה חלק בלתי נפרד מתנאי החכירה וביחד איתם מהווה את חוזה החכירה. תנאי החכירה הנ"ל פורסמו בילקוט פרסומים מס' 4818 ביום 4.11.99.

ה ו א י ל ומדינת ישראל/רשות הפיתוח/קרן קיימת לישראל היא הבעלים של המקרקעין המפורטים להלן במבוא זה (להלן - "המגרש");

ו ה ו א י ל ועל המגרש הוקם, במשך התקופה שקדמה ליום חתימת חוזה זה, בניין שבו לפחות שתי יחידות (להלן "המבנה"), והמבנה ניצב על המגרש ביום חתימת חוזה זה;

ו ה ו א י ל והחוכר:-

1. רכש יחידה במבנה בהתאם להסכם בינו לבין חברת כדורי נגר את דוד חי (להלן "החברה היוזמת") אשר בנתה את המבנה ו/או החזיקה אותו ו/או ניהלה אותו, על-פי הסכם בינה לבין המחכיר; או -

2. היה בעל זכויות כלשהן ביחידה המתוארת להלן עובר לחתימת חוזה זה, על-פי הסכם בינו לבין המחכיר;

ו ה ו א י ל והמחכיר הסכים להיענות לבקשת החוכר ולהחכיר לו את היחידה שבמבנה. היחידה מתוארת להלן ב"רשימה", וזאת ביחד עם חלק יחסי ברכוש המשותף כאמור להלן ב"רשימה" (להלן - "היחידה");

ו ה ו א י ל והוראות החוזה בקשר עם המגרש יחולו, בהתאם להקשר הדברים, על המגרש כולו ו/או על חלק יחסי בלתי מסויים מן המגרש, הכלול בחלקו של החוכר ברכוש המשותף הנ"ל (היחידה) ביחד עם החלק היחסי ברכוש המשותף כאמור לעיל תיקרא בחוזה

.../.

נר כדורי את דוד חי
חברת השקעות ובנין
למס

5 מתת/05 - תח/06 11033220 19/11/01 10:44 מרחב ירושלים: רח' יפו 216, מיקוד: 91361, ת.ד. 36259, פקס: 073-3426507



מינהל מקרקעי ישראל

זה "המוחכר" ו/או "המחויבים";

והוא יל והמינהל מסר בתאריך תחילת תקופת החכירה את החזקה במוחכר לחוכר או למי שהיו בעלי זכות חכירה במוחכר לפניו;

והוא יל והחוכר מאשר כי בדק את המוחכר ומצא אותו מתאים לצרכיו ולמטרותיו לפי חוזה זה;

והוא יל והמוחכר מוחכר לחוכר למטרה, לייעוד ולקיבולת הבניה כמפורט להלן;

והוא יל והחוכר מצהיר בזה כי לא חלה עליו מגבלה באשר להתקשרותו עם המחכיר בחוזה זה לפי הוראות סעיף 19(א)(3) של תנאי החכירה של חוזה חכירה זה וכי ידוע לו שרק בתנאי מוקדם ויסודי זה מוכן המחכיר להתקשר עמו על-פי חוזה חכירה זה;

והוא יל ולפי הוראות האמנה שבין מדינת ישראל לבין קרן קיימת לישראל (להלן "הקרן"), אשר פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 1456 מיום י"א בסיון תשכ"ח, עמ' 1597, ניהול המקרקעין שבבעלות הקרן, לרבות החכרתם ומתן הסכמה להעברת זכויות החכירה בהם או סרוב לתתה, ייעשה ע"י המחכיר בכפיפות לתזכיר ולתקנות ההתאגדות של הקרן, והחוכר מצהיר בזה כי ידוע לו שרק על בסיס תנאי מוקדם ויסודי זה מוכן המחכיר להתקשר עמו על-פי חוזה חכירה זה;

והוא יל ומשמעות המונחים שבחוזה זה תהיה בהתאם לאמור להלן במבוא זה, אלא אם מהקשר הדברים מתחייבת משמעות אחרת על-פי החוזה;

"הרשימה": פרטיהם של המגרש ושל היחידה בטבלאות שלהלן.

"המגרש": המגרש ו/או היחידה המתוארים בתרשים שצורף להסכם בין החוכר לבין החברה היוזמת או המגרש המתואר בתרשים הרצוף בזה שהוכן ע"י המחכיר ואשר פרטיו הם:

המקום: אשקלון

הכתובת: הנשיא 101/25

השטח במ"ר בערך:

רשום בלשכת רישום המקרקעין ב-

גוש/כרך: 1931 חלקה/דף: 121

"היחידה": היחידה כמתואר בתרשים הנ"ל שבין החוכר לחברה היוזמת כמפורט להלן:

גוש/כרך: 1931 חלקה/דף: 121 חלקת משנה: 25

שטח הרצפה: 18.5 מ"ר

מספר החדרים ביחידה: 1.0

מספר היחידה בתשריט: 25

מספר החלקים ברכוש המשותף הצמודים ליחידה:

מספר משנה של הרכוש המשותף:

"תקופת החכירה": 49 שנים, החל מתאריך 07.11.1982 וכלה בתאריך 06.11.2031.

"תקופת חכירה נוספת": 49 שנים החל מתום תקופת החכירה.

"מטרת החכירה": חנות בבנין רווי.

"הייעוד":

"קיבולת הבניה":

.../.

נע כדורי אדום חי
תודה להשקעות ובנין
בעיני

6 11033220 19/11/01 10:44

מתת/תח - 05/06

מרחב ירושלים: רח' יפו 216, "שערי העיר" ירושלים ת.ד. 36259, מיקוד: 91361 פקס: 073-3426507

gov www.gov.il | מוקד טלפוני: 03-9533333 / *5575 | www.land.gov.il



מינהל מקרקעי ישראל

"דמי חכירה": דמי חכירה ראשוניים ודמי חכירה שנתיים, כהגדרותיהם להלן.

"דמי חכירה ראשוניים": החברה היוזמת או החוכר שלמו למחכיר סך ש"ח שייחשב כתשלום דמי חכירה ראשוניים בשיעור 80% מהערך היסודי של המגרש, כמוגדר להלן.

"דמי חכירה שנתיים": לא יותר מ-5% מההפרש בין הערך היסודי של המגרש לבין דמי החכירה הראשוניים, שישולמו כאמור להלן:

(1) סך של 123.16 ש"ח שיהווה את דמי החכירה השנתיים לשנה המתחילה ביום 01.04.2001 (להלן: "המועד הקובע").

(2) דמי החכירה השנתיים ישולמו מראש, ב-1 באפריל של כל שנה, וזאת כאמור להלן.

(3) דמי החכירה השנתיים יוגדלו מדי פעם על בסיס הערכה חדשה של המגרש על ידי השמאי הממשלתי או על בסיס העלייה בערכו של המגרש או על בסיס הצמדה למדד המחירים לצרכן-והכל לפי בסיס, בשיעורים ובתקופות בהתאם להחלטות מועצת מקרקעי ישראל.

כל עוד לא תחליט מועצת מקרקעי ישראל אחרת יוגדל הסך של דמי החכירה השנתיים הנקוב בס"ק(1) לעיל באופן שיתווספו לו כל שנה הפרשי הצמדה שיחושבו וישולמו בהתאם לשינויים היחסיים במדד המחירים לצרכן בין המדד האחרון שהיה ידוע לפני המועד הקובע לבין המדד האחרון שהיה ידוע במועד בו יגיע זמן הפרעון של דמי החכירה השנתיים כאמור לעיל.

(4) כל התשלומים האמורים ייעשו במשרד המחכיר ללא צורך בדרישה נוספת מצידו. הורה המחכיר על תשלום במקום אחר, יבוצע התשלום עבור אותה שנה שלגביה חלה ההוראה כפי שהמחכיר הורה.

"הערך היסודי של המגרש": סך ----- ש"ח שהוא ערכו של חלק יחסי בלתי מסויים מן המגרש כפי שהוערך על-ידי השמאי הממשלתי לתחילת תקופת החכירה או כפי שנקבע בהנחיות מועצת מקרקעי ישראל כערך המגרש לצורך חישוב דמי חכירה, כאשר היחס בין גודל החלק היחסי האמור לבין גודל כל שטח המגרש שווה ליחס שבין החלק ברכוש המשותף של הבית, כמשמעו בחוק המקרקעין תשכ"ט-1969, הצמוד לדירה לבין כלל הרכוש המשותף של הבית.

"החלק היחסי מערכו של המגרש שינוכה בחישוב דמי הסכמה": 80% .

"המדד היסודי": מדד המחירים לצרכן האחרון שהיה ידוע בתחילת תקופת החכירה.

ו ה ו א י ל ו בנוסף לתנאי החכירה שלהלן יחולו על החכירה לפי חוזה זה גם התנאים הבאים שבמבוא זה:

(א) מוסכם בזה במפורש כי כל עוד לא נרשם המבנה כבית משותף בלשכת רישום מקרקעין, לא תחול התחייבות המחכיר לפי סעיף 2 של תנאי החכירה של חוזה זה בקשר לרישום החכירה על שם החוכר וכל חובה אחרת של המחכיר לפי חוזה זה המשתמעת ממנה, ויראו בחוזה התחייבות של המחכיר להביא לידי החכרת הדירה בהתאם לתנאי חוזה זה כשהיא נקיה מכל שעבוד או התחייבות לשעבוד, מעיקול ומכל זכות של צד שלישי, למעט שעבוד או התחייבות לשעבוד לחובת החוכר, ולפצות את החוכר אם לא יתמלאו התחייבויות המחכיר כאמור, אולם כל שאר תנאי חוזה זה יחולו החל בתאריך תחילת החכירה. ההתחייבות האמורה מותנית במילוי הוראות סעיף 10 של תנאי החכירה של חוזה זה ובתנאי נוסף שלמטרת רישום חוזה חכירה זה ימציא החוכר למחכיר לפני הרישום אישור מהחברה היוזמת כי אין מצידה מניעה לרישום בשל אי פרעון במועד של חובותיו הכספיים של החוכר לחברה, וכן ישלם החוכר למחכיר לפני הרישום את כל התשלומים המגיעים לו לפי חוזה זה עד למועד הרישום.

התחייבות המחכיר לפצות את החוכר כאמור לעיל לא תחול על המחכיר אלא אם כן התחייבה החברה היוזמת בכתב, לפני חתימת חוזה זה, לשפות את המחכיר בסכום הפיצויים אם וכאשר יחוייב המחכיר בפיצויים כאמור לעיל מסיבות

.. / .

חברה כדו"ח את דוד מי
בע"מ
לשכת מקרקעי ישראל

7 111033220 19/11/01 10:44 מתת/05 - תח/06

מרחב ירושלים: רח' יפו 216, "שערי העיר" ירושלים ת.ד. 36259, מיקוד: 91361 פקס: 073-3426507

www.land.gov.il | מוקד תלמידי: 02-5322222 | מוקד המעקב: 02-5322222 | www.gov.il

מחוז ירושלים: רח' יפו 216, "שערי העיר" ירושלים ת.ד. 36259 מיקוד: 91361 טל': 02-5318888 פקס: 02-5380699



שאינן בשליטתו הבלעדית.

התחייבות המחכיר לפצות את החוכר כאמור לעיל לא תחול לגבי חוכר של דירה שהושכרה או הוחכרה לראשונה קודם ל-2.2.75 תאריך תחילתו של חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974.

(ב) בנוסף לכל האמור בסעיף 10 להלן, אם המוכר טרם נרשם לפי פרק ו' לחוק המקרקעין תשכ"ט-1969, תהיה חובת רישום המוכר כאמור על החוכר או על החברה היוזמת בלבד, וכל ההוצאות בקשר לרישום כאמור יחולו על החוכר וישולמו על-ידו, והחוכר מתחייב בזה להחזירם לכל מי ששילם בפועל במקומו, מיד עם קבלת דרישה לכך ממי ששילם במקומו או מהמחכיר. מועד הרישום כאמור ייקבע על-פי שיקול דעתם המוחלט של המחכיר או של החברה היוזמת.

(ג) בנוסף לכל האמור בסעיף 13 להלן, תחול על החוכר חובת השתתפות בהוצאות בהתאם לאמור בסעיף 58 לחוק המקרקעין תשכ"ט-1969.

והוא יל ובנוסף לתנאי חוזה החכירה שלהלן יחולו התנאים המיוחדים הבאים:

והוא יל ובנוסף לתנאי חוזה החכירה שפורסמו כאמור לעיל יחולו תנאים מיוחדים ו/או תוספת לחוזה החכירה בעת ביצוע עסקת שינוי ניצול ו/או יעוד ו/או פיצול המפורטים ורצופים להלן. מוסכם על הצדדים כי התנאים, התנאים המיוחדים ו/או תוספת לחוזה החכירה כנ"ל מהווים חלק בלתי נפרד של המבוא והתנאים שפורסמו כנ"ל.

נר כדולה את זה מי
מכרה לחשקות ובני
בעים

ולראיה באו הצדדים על החתום:

המחכיר:	החוכר:
שם 1. -----	שם 1. -----
תואר המשרה -----	מספר זהות -----
חתימה -----	חתימה -----
שם 2. -----	שם 2. -----
תואר המשרה -----	מספר זהות -----
חתימה -----	חתימה -----

המאשר:

אני החתום מטה מאשר בזה כי זיהיתי את החוכר הנ"ל לפי מסמכי הזיהוי שהוצגו בפני וכי החוכר חתם על חוזה זה בנוכחותי.

[Handwritten signature]

חתימה
המאשר

אורי בן-עטיה, עורך-דין
מ. רישוי 11139
מ-1-3341-בת-ים

תואר
המשרה

שם -----

25 2001



מדינת ישראל

#

#

מינהל מקרקעי ישראל

מס' תיק: 10984159 מ

מס' חשבון: 971324413

חוזת חכירה

(תעשייה או מסחר במבנה שבו לפחות שתי יחידות - לא מהוון)

שנערך ונחתם ב- ביום 22 לחודש ספטמבר שנת 1994
ביום לחודש שנת

ב י ן

מינהל מקרקעי ישראל המנהל את קרקעות מדינת ישראל / רשות הפיתוח / קרן קיימת לישראל (שיקרא להלן "המחכיר"), שכתובתו לצורך חוזה זה היא: בן יהודה 34, ירושלים 94583

מצד אחד;

ל ב י ן

הסתדרות מכבי ישראל מס' זיהוי/תאגיד 580227999

כולם יחד וכל אחד מהם לחוד (שיקראו להלן "החוכר"), שכתובתו לצורך חוזה זה היא רח' אלי כהן 8 אשקלון

מצד שני;

מ ב ו א

המהווה חלק בלתי נפרד מתנאי החכירה המצורפים לו ואשר רק ביחד הם מהווים את חוזה החכירה

ו ה ו א י ל ומדינת ישראל/רשות הפיתוח/קרן קיימת לישראל היא הבעלים של המקרקעין המפורטים להלן במבוא זה (להלן - "המגרש");

ו ה ו א י ל ועל המגרש הוקם, במשך התקופה שקדמה ליום חתימת חוזה זה, בניין שבו לפחות שתי יחידות (להלן "המבנה"), והמבנה ניצב על המגרש ביום חתימת חוזה זה;

ו ה ו א י ל והחוכר:-

1. רכש יחידה במבנה בהתאם להסכם בינו לבין חברת (להלן "החברה היוזמת") אשר בנתה את המבנה ו/או החזיקה אותו ו/או ניהלה אותו, על-פי הסכם בינה לבין המחכיר; או -

2. היה בעל זכויות כלשהן ביחידה המתוארת להלן עובר לחתימת חוזה זה, על-פי הסכם בינו לבין המחכיר;

ו ה ו א י ל והמחכיר הסכים להיענות לבקשת החוכר ולהחכיר לו את היחידה במבנה המסומנת במספר בתרשים המצורף לחוזה זה כחלק בלתי נפרד ממנו והמתוארת להלן ב"רשימה", וזאת ביחד עם חלק יחסי ברכוש המשותף כאמור להלן ב"רשימה" (להלן - "הדירה");

ו ה ו א י ל והוראות החוזה בקשר עם המגרש יחולו, בהתאם להקשר הדברים, על המגרש כולו ו/או על חלק יחסי בלתי מסויים מן המגרש, הכלול בחלקו של החוכר ברכוש

.../.

ועל קניינים שונים חולים

1 מת/02 - תח/03 10984159 מ 20/7/97 12:43

מועדי קבלת קהל: ימים א, ב, ד, ה: 08:00-13:30 יום ב: 14:00-15:00 ימים ג, ו: אין קבלת קהל

מחוז ירושלים: רחוב בני יהודה 34, מגדל העיר, ירושלים 94583. טלפון: 02-5392777. פקסימיליה: 02-6252999 מרחב ירושלים: רח' יפו 216, "שערי העיר" ירושלים ת.ד. 36259, מיקוד: 91361. פקס: 073-3426507



מינהל מקרקעי ישראל



מדינת ישראל

המשותף הנ"ל (הדירה ביחד עם החלק היחסי ברכוש המשותף כאמור לעיל תיקרא בחוזה זה "המוחכר" ו/או "המחברים");

והוא יל והמינהל מסר בתאריך תחילת תקופת החכירה את החזקה במוחכר לחוכר או למי שהיו בעלי זכות חכירה במוחכר לפניו;

והוא יל והחוכר מאשר כי בדק את המוחכר ומצא אותו מתאים לצרכיו ולמטרותיו לפי חוזה זה;

והוא יל והמוחכר מוכר לחוכר למטרה, ליעוד ולקיבולת הבניה כמפורט להלן;

והוא יל והחוכר מצהיר בזה כי לא חלה עליו מגבלה באשר להתקשרותו עם המחכיר בחוזה זה לפי הוראות סעיף 19(א)(3) של תנאי החכירה של חוזה חכירה זה וכי ידוע לו שרק בתנאי מוקדם ויסודי זה מוכן המחכיר להתקשר עמו על-פי חוזה חכירה זה;

והוא יל ולפי הוראות האמנה שבין מדינת ישראל לבין קרן קיימת לישראל (להלן "הקרן"), אשר פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 1456 מיום י"א בסיון תשכ"ח, עמ' 1597, ניהול המקרקעין שבבעלות הקרן, לרבות החכרתם ומתן הסכמה להעברת זכויות החכירה בהם או סרוב לתתה, ייעשה ע"י המחכיר בכפיפות לתזכיר ולתקנות ההתאגדות של הקרן, והחוכר מצהיר בזה כי ידוע לו שרק על בסיס תנאי מוקדם ויסודי זה מוכן המחכיר להתקשר עמו על-פי חוזה חכירה זה;

והוא יל ומשמעות המונחים שבחוזה זה תהיה בהתאם לאמור להלן במבוא זה, אלא אם מהקשר הדברים מתחייבת משמעות אחרת על-פי החוזה:

"הרשימה": פרטיהם של המגרש ושל הדירה בטבלאות שלהלן.

"המגרש": המגרש המתואר בתרשימים המצורף והמהווה חלק בלתי נפרד מחוזה זה, ואשר פרטיו הם:

המקום: אשקלון #

הכתובת: רח' אלי כהן 8 #

השטח במ"ר בערך:

רשום בלשכת רישום המקרקעין ב-

גוש/כרך: 1931 חלקה/דף: 121 #

"הדירה": היחידה כמתואר בתרשימים המצורף והמהווה חלק בלתי נפרד מחוזה זה, כמפורט להלן:

גוש/כרך: 1931 חלקה/דף: 121 חלקת משנה: 5 #

שטח הרצפה: 90.4 מ"ר #

מספר החדרים בדירה: 1.0 #

מספר הדירה בתשריט: _____ #

מספר החלקים ברכוש המשותף הצמודים ליחידה:

מספר משנה של הרכוש המשותף:

"תקופת החכירה": 49 שנים, החל מתאריך 01.04.1982 וכלה בתאריך 31.03.2031. #

"מטרת החכירה": חנות בבנין רווי. #

"היעוד": _____ #

"קיבולת הבניה": _____

Handwritten signature and stamp

../.

מתת/02 - תח/03 12:43 20/7/97 10984159מ 2

מועדי קבלת קהל: ימים א, ב, ד, ה: 08:00-13:30. יום ב: 14:00-15:00. ימים ג, ו: אין קבלת קהל

מחוז ירושלים: רחוב בן יהודה 34, מגדל העיר, ירושלים 94583. טלפון: 02-5392777, פקסימיליה: 02-6252999 מרחב ירושלים: רח' יפו 216, "שערי העיר" ירושלים ת.ד. 36259, מיקוד: 91361 פקס: 073-3426507



מינהל מקרקעי ישראל



מדינת ישראל

- # "דמי חכירה": דמי חכירה ראשוניים ודמי חכירה שנתיים, כהגדרותיהם להלן.
- # "דמי חכירה ראשוניים": החברה היוזמת או החוכר שלמו למחכיר סך ש"ח שייחשב כתשלום דמי חכירה ראשוניים בשיעור 80% מהערך היסודי של המגרש, כמוגדר להלן.
- # "דמי חכירה שנתיים": לא יותר מ-5% מההפרש בין הערך היסודי של המגרש לבין דמי החכירה הראשוניים, שישולמו כאמור להלן:
- # (1) סך של 759.23 ש"ח שיהווה את דמי החכירה השנתיים לשנה המתחילה ביום 01.04.1997 (להלן: "המועד הקובע").
- # (2) דמי החכירה השנתיים ישולמו מראש, ב-1 באפריל של כל שנה, וזאת כאמור להלן.
- # (3) דמי החכירה השנתיים יוגדלו מדי פעם על בסיס הערכה חדשה של המגרש על ידי השמאי הממשלתי או על בסיס העלייה בערכו של המגרש או על בסיס הצמדה למדד המחירים לצרכן-והכל לפי בסיס, בשיעורים ובתקופות בהתאם להחלטות מועצת מקרקעי ישראל.
- # כל עוד לא תחליט מועצת מקרקעי ישראל אחרת יוגדל הסך של דמי החכירה השנתיים הנקוב בס"ק(1) לעיל באופן שיתווספו לו כל שנה הפרשי הצמדה שיחושבו וישולמו בהתאם לשינויים היחסיים במדד המחירים לצרכן בין המדד האחרון שהיה ידוע לפני המועד הקובע לבין המדד האחרון שהיה ידוע במועד בו יגיע זמן הפרעון של דמי החכירה השנתיים כאמור לעיל.
- # (4) כל התשלומים האמורים ייעשו במשרד המחכיר ללא צורך בדרישה נוספת מצידו. הורה המחכיר על תשלום במקום אחר, יבוצע התשלום עבור אותה שנה שלגביה חלה ההוראה כפי שהמחכיר הורה.
- "הערך היסודי של המגרש": סך ----- ש"ח שהוא ערכו של חלק יחסי בלתי מסויים מן המגרש כפי שהוערך על-ידי השמאי הממשלתי לתחילת תקופת החכירה או כפי שנקבע בהנחיות מועצת מקרקעי ישראל כערך המגרש לצורך חישוב דמי חכירה, כאשר היחס בין גודל החלק היחסי האמור לבין גודל כל שטח המגרש שווה ליחס שבין החלק ברכוש המשותף של הבית, כמשמעו בחוק המקרקעין תשכ"ט-1969, הצמוד לדירה לבין כלל הרכוש המשותף של הבית.
- # "החלק היחסי מערכו של המגרש שינוכה בחישוב דמי הסכמה": 80%.
- "המדד היסודי": מדד המחירים לצרכן האחרון שהיה ידוע בתחילת תקופת החכירה.
- ו ה ו א י ל ו בנוסף לתנאי החכירה שלהלן יחולו על החכירה לפי חוזה זה גם התנאים הבאים שבמבוא זה:

(א) מוסכם בזה במפורש כי כל עוד לא נרשם המבנה כבית משותף בלשכת רישום מקרקעין, לא תחול התחייבות המחכיר לפי סעיף 2 של תנאי החכירה של חוזה זה בקשר לרישום החכירה על שם החוכר וכל חובה אחרת של המחכיר לפי חוזה זה המשתמעת ממנה, ויראו בחוזה התחייבות של המחכיר להביא לידי החכרת הדירה בהתאם לתנאי חוזה זה כשהיא נקיה מכל שעבוד או התחייבות לשעבוד, מעיקול ומכל זכות של צד שלישי, למעט שעבוד או התחייבות לשעבוד לחובת החוכר, ולפצות את החוכר אם לא יתמלאו התחייבויות המחכיר כאמור, אולם כל שאר תנאי חוזה זה יחולו החל בתאריך תחילת החכירה. ההתחייבות האמורה שלמטרת רישום חוזה חכירה זה ימציא החוכר למחכיר לפני הרישום אישור מהחברה היוזמת כי אין מצידה מניעה לרישום בשל אי פרעון במועד של חובותיו הכספיים של החוכר לחברה, וכן ישלם החוכר למחכיר לפני הרישום את כל התשלומים המגיעים לו לפי חוזה זה עד למועד הרישום.

התחייבות המחכיר לפצות את החוכר כאמור לעיל לא תחול על המחכיר אלא אם כן התחייבה החברה היוזמת בכתב, לפני חתימת חוזה זה, לשפות את המחכיר בסכום הפיצויים אם וכאשר יחוייב המחכיר בפיצויים כאמור לעיל מסיבות שאינן בשליטתו הבלעדית.

.../.

קופות שירות
מכבי

מתת/02 - תח/03 12:43 20/7/97 10984159 3

מועדי קבלת קהל: ימים א,ב,ד, ה: 08:00-13:30. יום ב: 14:00-15:00. ימים ג, ו: אין קבלת קהל

מחוז ירושלים: רחוב בני יהודה 34, מגדל העיר, ירושלים 94583. טלפון: 02-5392777. פקס: 02-6252999. מרחב ירושלים: רח' יפו 216, "שערי העיר" ירושלים ת.ד. 36259, מיקוד: 91361. פקס: 073-3426507



התחייבות המחכיר לפצות את החוכר כאמור לעיל לא תחול לגבי חוכר של דירה שהושכרה או הוחכרה לראשונה קודם ל-2.2.75 תאריך תחילתו של חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974.

(ב) בנוסף לכל האמור בסעיף 10 להלן, אם המוכר טרם נרשם לפי פרק ו' לחוק המקרקעין תשכ"ט-1969, תהיה חובת רישום המוכר כאמור על החוכר או על החברה היוזמת בלבד, וכל ההוצאות בקשר לרישום כאמור יחולו על החוכר וישולמו על-ידו, והחוכר מתחייב בזה להחזירם לכל מי ששילם בפועל במקומו, מיד עם קבלת דרישה לכך ממי ששילם במקומו או מהמחכיר. מועד הרישום כאמור ייקבע על-פי שיקול דעתם המוחלט של המחכיר או של החברה היוזמת.

(ג) בנוסף לכל האמור בסעיף 13 להלן, תחול על החוכר חובת השתתפות בהוצאות בהתאם לאמור בסעיף 58 לחוק המקרקעין תשכ"ט-1969.

ו ה ו א י ל ו בנוסף לתנאי חוזה החכירה שלהלן יחולו התנאים המיוחדים הבאים:

לכן נערך ונחתם חוזה חכירה זה לפי האמור במבוא זה ולפי תנאי חוזה החכירה שלהלן:

חוכר	מינהל	חתימת הצדדים בראשי תיבות:
X		



תנאי החכירה

1. המבוא והמסמכים המצורפים לחוזה המבוא והמסמכים המצורפים לחוזה זה מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.
2. התחייבות להחכיר ולחכור המחכיר מתחייב בזה להחכיר לחוכר והחוכר מתחייב בזה לחכור מהמחכיר את המוחכר.
הוסכם בין הצדדים שעד רישום זכות החכירה בלשכת רישום המקרקעין מסר המחכיר לחוכר את זכות השימוש במוחכר וכל הוראות חוזה זה לגבי החכירה ותנאיה יחולו, בשינויים הדרושים לפי העניין, על זכות השימוש הנ"ל וישולמו דמי שימוש בשיעור דמי החכירה האמורים להלן.
3. תקופת החכירה תקופת החכירה היא כאמור במבוא לחוזה.
4. מטרת החכירה ויעודה המוחכר מוחכר לחוכר רק למטרה ולייעוד האמורים במבוא לחוזה ואסור לחוכר להשתמש במוחכר או בחלק ממנו למטרה אחרת או לייעוד אחר מבלי לקבל על כך הסכמה מפורשת מראש ובכתב מאת המחכיר.
5. קיבולת הבנייה קיבולת הבנייה המותרת על פי חוזה זה היא כמפורט במבוא לחוזה.
6. קבלת חזקה במוחכר החוכר מאשר שקיבל את המוחכר לחזקתו במועד ובתנאים הנקובים לעניין זה במבוא לחוזה.
7. דמי חכירה החוכר מתחייב לשלם למחכיר דמי חכירה בהתאם להוראות המפורטות לעניין זה במבוא לחוזה.
8. הערכה חדשה (א) בכפוף לאמור להלן בסעיף - קטן (ב), המחכיר יהיה רשאי לדרוש דמי חכירה שנתיים לפי הערכה חדשה של המגרש על-ידי השמאי הממשלתי וזאת מבלי לקחת בחשבון את ההעלאה בערך המגרש כתוצאה מפיתוחו על-ידי החוכר או על חשבוננו, ככל אחד מהמקרים המפורטים להלן: -
(1) כשהחוכר יבקש הסכמת המחכיר להעביר את זכויותיו לפי חוזה זה כאמור בסעיף 14 להלן.
(2) אם המחכיר יסכים לבקשת החוכר לבצע איזה מהשינויים כאמור בסעיף 9 להלן.
(ב) שולמו על ידי החוכר, קודם לתאריך מתן הסכמתו של המחכיר לאיזו מהבקשות הנזכרות בסעיף קטן (א) לעיל, דמי חכירה מהוונים כמוגדר במבוא לחוזה, לא יועלו דמי החכירה השנתיים כאמור בסעיף זה.
(ג) בכל מקרה שהמחכיר ידרוש העלאת דמי החכירה השנתיים כאמור לעיל, הוא יודיע על כך לחוכר במכתב רשום. החוכר יהיה רשאי לערער עליה תוך 30 יום מהודעת המחכיר בפני השמאי הממשלתי והחלטתו תהיה סופית.
(ד) את דמי החכירה השנתיים המוגדלים על יסוד ההערכה החדשה ישלם החוכר למחכיר החל מתאריך הסכמתו הנ"ל של המחכיר, וזאת תוך 15 יום מתאריך הודעתו של המחכיר. על דמי החכירה השנתיים המוגדלים כאמור תחולנה ההוראות בעניין

קופת חובות
מכבי

תח/03

חוגדי קבלת קהל: ימים א, ב, ד, ה: 08:00-13:30. יום ב: 14:00-15:00. ימים ג, ו: אין קבלת קהל

מחוז ירושלים: רחוב בן-יהודה 34, מגדל העיר, ירושלים 94583. טלפון: 02-5392777, פקס: 02-6252999
מרחב ירושלים: רח' יפו 216, "שערי העיר" ירושלים ת.ד. 36259, מיקוד: 91361 פקס: 073-3426507



דמי החכירה השנתיים שבמבוא לחוזה, כשינויים המחוייבים.

9. שינוי ייעוד, שינוי קיבולת הבנייה, בנייה נוספת, פיצול (א) החוכר מתחייב לבקש את הסכמתו של המחכיר מראש ובכתב, אם ירצה לבצע איזה מהשינויים האלה:

- (1) שינוי הייעוד או מימוש שינוי הייעוד של המגרש - מהייעוד המוגדר במבוא לייעוד אחר.
- (2) הגדלת קיבולת הבנייה האמורה במבוא או בנייה נוספת מעבר לקיבולת הבנייה האמורה במבוא לרבות בנייה נוספת במגרש או שינוי במבנים או בתוספות שהוקמו עליהם או במבנים הנוספים שהוקמו על המגרש או הוספה עליהם.
- (3) חלוקת המגרש למספר מגרשים, באופן שכל אחד מהם יהיה מגרש עצמאי הניתן לניצול בפני עצמו.

(ב) החוכר לא יבצע את השינוי המבוקש על-ידו בטרם קיבל לכך את הסכמתו של המחכיר מראש ובכתב ולא יבקש אישור לשינוי מהרשויות המוסמכות בטרם קיבל לכך את הסכמתו של המחכיר. קיבל החוכר את הסכמת המחכיר לא יבצע את השינוי אלא לאחר קבלת אישור רשויות התכנון המוסמכות.

(ג) המחכיר יהיה רשאי לסרב לתת את הסכמתו לשינוי המבוקש על-ידי החוכר, או להתנות מתן הסכמתו בתשלום כספי בגין השינוי שיחול בערך המגרש כתוצאה מביצוע השינוי הנ"ל, כפי שייקבע על-ידי השמאי הממשלתי או כפי שיהיה מקובל באותה עת אצל המחכיר ובתנאים אחרים שיהיו מקובלים אצל המחכיר.

10. רישום החכירה

(א) רישום זכות החכירה על שם החוכר בהתאם לתנאי חוזה זה וכל הפעולות הדרושות לצורך זה ייעשו על ידי החוכר ועל חשבונו. המחכיר יחתום במידת הצורך על המסמכים הדרושים לצורך רישום זכות החכירה כאמור, אולם זאת בתנאי שהחוכר קיים את תנאיו של חוזה זה ובכפוף לכך.

(ב) החוכר יכין בין היתר, את המסמכים והמפות הדרושים לצורך הרישום האמור, כולל לצורך רישום ו/או חידוש רישום המגרש, חלוקה, הפרדה, הוצאות המדידה ומפות הפרצלציה, וכן את התיקים בלשכת רישום המקרקעין, ויישא בכל התשלומים וההוצאות הקשורים ברישום כאמור, לרבות אגרות וביול ללא יוצא מן הכלל.

(ג) החוכר מתחייב להכין ולטייב את כל הפעולות הדרושות לשם רישום המוחכר כבית משותף (או בתים משותפים), לפי חוק המקרקעין תשכ"ט-1969, ככל שפעולות אלה לא הושלמו בתקופה שקדמה לחתימת חוזה זה, ולבצע לשם כך על חשבונו כל פעולה שתדרש לרבות הכנת תשריטים, צווי רישום, תקנונים וכיו"ב, ככל שידרש.

המינהל יהיה רשאי להודיע לחוכר, מראש ובכתב, כי בכוונת המינהל לבצע את הפעולות האמורות, כולן או חלקן בעצמו ועל חשבון החוכר, והחוכר מתחייב לשלם למינהל כל הוצאה שיוציא המינהל לשם ביצוע הפעולות האמורות, לפי חשבון שיוגש לו, תוך 30 יום מתאריך הגשת החשבון.

(ד) החוכר מתחייב להמציא למחכיר אישורים על תשלום כל המיסים, הארנונות, ההיטלים, האגרות ותשלומי החובה החלים על המוחכר, וכן כל מסמך שיהיה בו צורך לרישום החכירה כאמור.

(ה) אם החוכר, למרות האמור לעיל ולמרות דרישתו של המחכיר, לא ירשום את החכירה, רשאי המחכיר לבצע את כל פעולות הרישום האמורות לעיל על חשבונו של החוכר, והחוכר מתחייב לשלם למחכיר בתוך 30 יום מתאריך דרישתו את כל הוצאותיו לפי החשבון שיוגש לו.

11. שינוי גבולות המגרש וקביעה סופית של שטחו

(א) החוכר מצהיר, כי ידוע לו ששטח המגרש וגבולותיו אינם סופיים וכי עלולים לחול בהם שינויים כתוצאה משינויים בתכנון על פי חוק התכנון והבנייה.

Handwritten signature and stamp: קופת המינהל, מינהל מקרקעי ישראל

03/תח

מועדי קבלת קהל: ימים א,ב,ד, ה: 08:00-13:30. יום ב: 14:00-15:00. ימים ג, ו: אין קבלת קהל

מחוז ירושלים: רחוב בנייה 34, מגדל העיר, ירושלים 94583. טלפון: 02-5392777, פקסימיליה: 02-6252999. מרחב ירושלים: רח' יפו 216, "שערי העיר" ירושלים ת.ד. 36259, מיקוד: 91361. פקס: 073-3426507



תשכ"ה - 1965, הסדר קרקעות וכיוצא באלה.

- (ב) החוכר מצהיר שידוע לו כי בעקבות מדידה לצורכי רישום עלול להתברר ששטח המגרש קטן יותר או גדול יותר מהשטח לפיו נקבע הערך היסודי של המגרש.
- (ג) במקרה וכתוצאה משינויים כאמור בסעיף קטן (א) לעיל יוגדל או יוקטן שטח המגרש ו/או ישתנו גבולותיו וכן במקרה ויתברר כאמור בסעיף קטן (ב) לעיל ששטח המגרש קטן יותר או גדול יותר מהשטח לפיו נקבע הערך היסודי של המגרש החוכר מתחייב:
- (1) להסכים לכל שינוי בגבולותיו ו/או בשטחו של המגרש כפי שיווצר עקב השינויים הנזכרים בסעיף קטן (א) לעיל.
 - (2) להסכים לכל קביעה בדבר שטחו של המגרש כפי שייקבע בעקבות מדידה לצורכי רישום כנזכר בסעיף קטן (ב) לעיל.
 - (3) לראות את המגרש בגבולותיו ובשטחו החדשים כנשוא החכירה ולקבל את החזקה בו.
- (ד) אם כתוצאה משינויים כאמור בסעיף קטן (א) ו/או (ב) לעיל ישתנה ערך המגרש, יתוקנו דמי החכירה לפי השטח הסופי לפי הערכת השמאי הממשלתי לתאריך קביעתו של הערך היסודי של המגרש וכל צד מתחייב לשלם לצד השני רק את הפרשים שינבעו מהתיקון הנ"ל, בתוספת הפרשי הצמדה מתאריך קביעתו של הערך היסודי של המגרש ועד לתשלום ההפרשים הנ"ל בפועל.

12. השימוש במוחכר ואחריותו של החוכר
 החוכר מתחייב להחזיק את המוחכר במצב טוב ותקין וכמנהג בעלים הדואג לרכושו ולעשות על חשבונו את כל התיקונים הדרושים כדי להחזיקו באותו מצב. במשך כל תקופת החכירה יהיה החוכר בלבד אחראי למילוי הוראות כל דין בקשר עם החזקת המוחכר והשימוש בו ובקשר עם הבנייה על המגרש, ולקיום כל חובה לפי כל דין, החלה או שתחול על המחכיר לגבי המוחכר - והכל על חשבונו הוא וללא כל זכות לדרוש החזרת ההוצאות מאת המחכיר.
 החוכר בלבד יהיה אחראי כלפי המחכיר, וכן כלפי כל צד שלישי, לכל נזק שייגרם לגופו או לרכושו של אדם כל שהוא (לרבות החוכר) וכן לפיצויים שיוטלו עקב או כתוצאה מפעולות ו/או מחדלים במוחכר או בקשר עם החזקתו והשימוש בו ועל המחכיר לא תחול כל אחריות בקשר לכך.

13. מסים ותשלומי חובה
 החל מתחילת תקופת החכירה או ממועד קבלת החזקה במוחכר - המוקדם ביניהם - יש החוכר לבדו בכל המסים, הארנונות, המלוות ותשלומי החובה לסוגיהם, העירוניים והממשלתיים - לרבות היטל השבחה - החלים על הבעלים ו/או המחזיקים בקשר עם המוחכר, וכן בכל אגרות והוצאות פיתוח מכל סוג שהוא - החלים או שיחולו על המוחכר - לרבות ההוצאות הקשורות בחיבור חשמל, אגרות מים וביוב סידורי אספקת מים, התקנת ביוב, תיעול, סלילת כבישים ומדרכות, מתקנים ופעולות תברואתיות וכיוצא בהם.
 החוכר מתחייב לשלם מס ערך מוסף כדין החל על כל אחד מהתשלומים החלים על החוכר על פי חוזה זה, בהתאם לשיעורו של מס הערך המוסף במועד תשלומו.

14. העברת זכויות

(א) העברת זכויות טעונה הסכמה החוכר אינו רשאי להעביר זכויות שבחוזה זה אלא בהסכמתו של המחכיר מראש ובכתב, בסעיף זה - "העברת זכויות" - כל אחת מאלה, וזאת בין בתמורה ובין ללא תמורה, בשלמות או בחלק, ובצורה כלשהי:

- (1) הענקת הזכויות שבחוזה זה, העברתן, הסבתן או ויתור עליהן;
- (2) החכרת המוחכר בחכירת משנה או החכרת חכירתו בכל דרגה שהיא, השכרת המוחכר בשכירות משנה או השכרת חכירתו או שכירותו בכל דרגה שהיא - והכל לפרק זמן המחייב על פי דין את רישום השכרה בפנקס המתנהל על פי

3
 קופת ימים
 מלבד
 הו"מ

03/חח

מועדי קבלת קהל: ימים א, ב, ד, ה: 08:00-13:30. יום ג: 14:00-15:00. מים ג, ו: אין קבלת קהל

מחוז ירושלים: רחוב בן יהודה 34, מגדל העיר, ירושלים 94583. טלפון: 02-5392777, פקסימיליה: 02-6252999
 מרחב ירושלים: רח' יפו 216, "שערי העיר" ירושלים ת.ד. 36259, מיקוד: 91361 פקס: 073-3426507



מינהל מקרקעי ישראל



מדינת ישראל

חוק ולרבות השכרה באופן שהשכירות תהיה מוגנת על פי חוק הגנת הדייר (נוסח משולב) תשל"ב - 1972 או כל חוק שיבוא במקומו (להלן - החכרת משנה);

(3) מסירת חזקה או שימוש במוחכר לפרק הזמן האמור בפסקה (2) לעיל (להלן - מסירת חזקה);

(4) לגבי חוכר שהוא איגוד - כל פעולה באיגוד בחוכר, אשר כתוצאה ממנה מועברים או מוקצים לפחות 10% מהערך הנקוב של הון המניות הנפרע או הון המניות המוצא של החוכר - הנמוך ביניהם - (להלן - זכויות בהון), או 10% מכוח ההצבעה בחוכר (להלן - זכויות הצבעה), או 10% מהזכות למנות מנהלים של החוכר (להלן - זכויות מינוי). פעולות באיגוד החוכר, אשר בכל אחת מהן מועברים פחות מ-10% מהזכויות הנ"ל, ואשר נעשו בתוך תקופה של שנתיים, יראו אותן לצרכי סעיף זה כאילו נעשו בבת אחת בתאריך הפעולה באיגוד האחרונה שבהן. בסעיף 14 זה -

"איגוד" - כהגדרתו בחוק מס שבח מקרקעין, תשכ"ג - 1963 (להלן - חוק מש"ח), כפי שהיא מעת לעת, לרבות תאגיד שאינו רשום ושותפות לא רשומה.

"איגוד"

"פעולה באיגוד" - כהגדרתה בחוק מש"ח כפי שהיא מעת לעת, לרבות פעולה באיגוד המחזיק בזכות באיגוד בחוכר, ולרבות כל שינוי בשותפות - רשומה או לא רשומה - אשר חל כתוצאה מהצטרפות של אדם אליה או פרישה של אדם ממנה, או כל שינוי באיגוד שהונן אינו במניות אשר חל כתוצאה מהצטרפות או פרישה כאמור ולרבות כל שינוי בחלקיו היחסיים של שותף בהון השותפות או בהון איגוד כאמור.

"פעולה באיגוד"

"זכות באיגוד" - כהגדרתה בחוק מש"ח כפי שהיא מעת לעת.
"מחזיק", "החזקה" - כהגדרתה של "החזקה" בחוק ניירות ערך תשכ"ח 1968, כפי שהיא מעת לעת, והמונחים שבהגדרת "החזקה" בחוק הנ"ל יתפרשו כהגדרתם מעת לעת בחוק האמור.

"זכות באיגוד"
"מחזיק", "החזקה"

(5) מישכון ו/או שיעבוד המוחכר ו/או הזכויות שבחוזזה זה. המחכיר לא יתן הסכמתו למישכון או לשיעבוד האמורים לעיל, אלא אם החוכר ובעל המשכון או השיעבוד יתחייבו כלפיו: לפני מתן ההסכמה, כי בכל מקרה של מימוש המשכון או המשכנתה או השיעבוד או כתוצאה מביצוע של פסק דין או מסמך אחר הניתן לביצוע כפסק דין או כתוצאה ממכירה על-ידי לשכת הוצאה לפועל או על-ידי רשות אחרת על-פי דין - ישולמו למחכיר דמי הסכמה המגיעים על פי חוזה זה, אולם הסכמתו של המחכיר לעצם המישכון או השיעבוד הנ"ל לא תותנה בתשלום כספי.

העברת זכויות כנ"ל ללא הסכמת המחכיר או ללא תשלום דמי הסכמה כאמור לעיל תיחשב להפרה יסודית של החוזה והמחכיר יהיה רשאי לבטלו בשל הפרה זו.

(6) כל פעולה אחרת, שלא נזכרה לעיל, ושמוכחה מועברות למעשה זכויות שבחוזזה זה - בתמורה או ללא תמורה, בשלמות או בחלק ובצורה כלשהי.

(ב) תנאים להסכמה

(1) המחכיר רשאי להתנות את מתן הסכמתו להעברת זכויות שבחוזזה זה בתנאים שלהלן, וזאת בנוסף ליתר התנאים בהם המחכיר רשאי - על-פי חוזה זה, על פי החלטות מועצת מקרקעי ישראל או על-פי כל דין - להתנות את הסכמתו בענין זה:

- (א) החוכר מילא אחר כל התנאים שבחוזזה חכירה זה.
- (ב) החוכר ומקבל ההעברה יחתמו על מסמכים וימציאו את כל המסמכים שידרשו על ידי המחכיר בקשר להעברה וימלאו כל תנאי שנקבע על פי חוזה זה בענין מתן ההסכמה, לרבות התחייבות מקבל ההעברה למילוי כל התנאים המפורטים בחוזה חכירה זה.

קופת חולים
מנהל מקרקעי ישראל

תח/03

מועדי קבלת קהל: ימים א,ב,ד, ה: 08:00-13:30. יום ב: 14:00-15:00. ימים ג, ו: אין קבלת קהל

מחוז ירושלים: רחוב בני יהודה 34, מגדל העיר, ירושלים 94583. טלפון: 02-5392777, פקס: 02-6252999
מרחב ירושלים: רח' יפו 216, "שערי העיר" ירושלים ת.ד. 36259, מיקוד: 91361, פקס: 073-3426507



מינהל מקרקעי ישראל



מדינת ישראל

(2) אם החוכר קיבל פטור או הנחה, חלקיים או מלאים, מתשלום דמי חכירה, או אם החוכר שילם דמי חכירה מופחתים, וכל אלה או איזה מהם הותנו בקיומם של תנאים שנקבעו לצורך זה, תותנה הסכמתו של המחכיר להעברת הזכויות בקיום התנאים שנקבעו למתן הפטור או ההנחה או התשלום המופחת האמורים ובקיום כל הנובע מהם.

(3) הסכמתו של המחכיר להחכרת משנה או למסירת חזקה - אם תינתן הסכמה כזו - לא תשתרר את החוכר ולא תפטור אותו מכל חובה שהיא החלה עליו לפי חוזה זה, והחוכר ומקבל הזכויות הנ"ל יהיו אחראים ביחד ולחוד למילוי כל חובות החוכר לפי חוזה זה.

(4) המחכיר רשאי לדרוש מהחוכר וממקבל הזכויות המוצע (להלן - "המקבל") פרטים והצהרות על כל אלה:

(א) אלו זכויות מועברות ומהו המועד בו החוכר והמקבל מבקשים לבצע את העברת הזכויות הנ"ל.

(ב) שם המקבל, מענו ומספר זהותו

(ג) אם המקבל הוא תאגיד -

(1) שמו, מענו, מספרו ברשם החברות, שמות בעלי המניות והחלק בהון המניות ובכוח ההצבעה והמינוי המוחזק על-ידי כל אחד מהם, ושמות המנהלים.

(2) פרטים כאמור בפסקה (ב) לעיל על כל אחד מבעלי המניות והמנהלים בתאגיד.

(3) אם בעל מניות או מנהל בתאגיד המקבל הינו תאגיד - פרטים על תאגיד זה כאמור בפסקה (ג) זו לעיל ופרטים על כל אחד מבעלי המניות והמנהלים בתאגיד זה כאמור בפסקה (ב) לעיל.

(ד) הסכום שהמקבל ישלם לחוכר עבור הזכויות.
המחכיר רשאי לדרוש מהחוכר והמקבל ידיעות ומסמכים נוספים בקשר למקבל.

(ג) אי מתן הסכמה במקרים מסוימים
המחכיר רשאי לא להסכים כלל להעברת זכויות למי שהינו נתין זר כהגדרתו בסעיף 19 (א) (3) להלן, או למי שאינו מקיים תנאי מוקדם ויסודי שבמבוא לחוזה זה.

(ד) דמי הסכמה
מבלי לגרוע מכל האמור בסעיף 14 זה, ובכפוף לאמור להלן בסעיף קטן (ה), המחכיר רשאי להתנות את מתן הסכמתו להעברת זכויות בתשלום דמי הסכמה. כל עוד לא תהיה החלטה אחרת של מועצת מקרקעי ישראל יחולו בעניין זה הוראות אלה:

(1) במקרים האמורים בסעיף-קטן (א) (1), (א) (5) ו-(א) (6) לעיל, יהיו דמי הסכמה בשיעור של שליש מההפרש בין ערכו של המגרש בזמן מתן הסכמתו של המחכיר להעברת הזכויות לבין ערכו בעת שהחוכר רכש את זכות החכירה, במצבו בזמן קבלת המגרש מבלי לקחת בחשבון את ההוצאות ועבודות הפיתוח שנעשו לגביו, לפי הערכתו של השמאי הממשלתי (להלן "דמי הסכמה") ובניכוי חלק יחסי מערכו של המגרש כנקוב במבוא לחוזה.

(2) במקרים האמורים בסעיף קטן (א) (4) לעיל יחושבו דמי ההסכמה על-פי האמור בפסקה (1) לעיל והסכום ישולם ייקבע על-פי היחס שבין שיעור הזכויות בהון ו/או זכויות ההצבעה ו/או זכויות המינוי המועברות לכלל הזכויות מאותו סוג באיגוד החוכר, אולם במקרה של העברת השליטה ישולמו דמי ההסכמה במלואם.

בפסקה זו "שליטה": החזקה - במישרין או בעקיפין, על ידי אדם או איגוד, ב-50% או יותר מן הערך הנקוב של הון המניות הנפרע או הון המניות המוצא של החוכר - הנמוך ביניהם - או במחצית או יותר מכוח ההצבעה בחוכר, או בזכות למנות מחצית או יותר מהמנהלים של החוכר.

(3) במקרים האמורים בסעיף קטן (א) (2) ו-(א) (3) לעיל, יהיו דמי הסכמה בשיעור שייקבע למקרים אלה מעת לעת על-ידי המחכיר.

(ה) העברת זכויות ללא דמי הסכמה
המחכיר לא יתנה הסכמתו להעברת זכויות בתשלום כספי אם החוכר שילם למחכיר, קודם לתאריך מתן ההסכמה, דמי חכירה מהוונים כמוגדר במבוא ואת

.../...
5 קובץ תלמי
קובץ תלמי
קובץ תלמי

תח/03

מועדי קבלת קהל: ימים א,ב,ד, ה: 08:00-13:30. יום ג: 08:00-15:00. ימים ג, ו: אין קבלת קהל

מחוז ירושלים: רחוב בנייהודה 34, מגדל העיר, ירושלים 94583. טלפון: 02-5392777. פקסימיליה: 02-6252999
מרחב ירושלים: רח' יפו 216, "שערי העיר" ירושלים ת.ד. 36259, מיקוד: 91361. פקס: 073-3426507



כל התשלומים האחרים שהיה חייב לשלם למחכיר לפי חוזה זה ולפי כל דין, וכן שילם את כל המסים, הארנונות, ההיטלים ויתר התשלומים שהיה חייב לשלם לפי חוזה זה ולפי כל דין בעד התקופה שעד למועד מתן ההסכמה.

(ו) רכישת זכויות על ידי המחכיר
אם החוכר מבקש להעביר זכויות המוגדרות בסעיף-קטן (א) (1), (א) (5) או (א) (6) לעיל, יהיה המחכיר רשאי, אך לא חייב, תוך שלושים יום מתאריך קבלת הפרטים כאמור בסעיף קטן (ב) (4) לעיל - ואם דרש המחכיר ידיעות ומסמכים נוספים כאמור לעיל, תוך שלושים יום מתאריך הדרישה - לשלוח לחוכר הודעה בדואר רשום שיש בדעתו להחזיר לעצמו את החזקה ומלוא הזכויות במוחכר, ושהוא מסכים לשלם לחוכר את הסכום שהוצע לו על ידי המקבל. הודיע המחכיר כאמור - לא יורשה החוכר להעביר זכויותו במוחכר, אלא למחכיר.
המחכיר לא ישתמש בזכותו להחזיר לעצמו מוחכר כאמור בסעיף קטן זה לעיל במקרים בהם המקבל הוא בן זוג, צאצא, הורה, אח או יורש של החוכר. המחכיר רשאי לרשום בלשכת רישום המקרקעין הערה על זכותו האמורה לעיל.

(ז) הפרה יסודית
הפרת הוראה כלשהי מהוראות סעיף 14 זה, תחשב להפרה יסודית של חוזה זה והמחכיר יהיה רשאי לבטלו בשל הפרה זו.

15. אוצרות טבע, עתיקות, חומרים ועצים
החוכר מצהיר בזה כי ידוע לו שכל אוצרות טבע כגון: נפט, גז, מעיינות מים, מחצבי פחם ומתכת, מחצבות שיש ואבן, חול וכורכר וכל מחצבים אחרים למיניהם וכן עתיקות ואתרי עתיקות, חומרים ועצים שימצאו בקרקע של המוחכר הנם רכושם של המחכיר ו/או המדינה ואין הם נכללים במוחכר ותנאי החכירה לפי חוזה זה אינם חלים עליהם. על החוכר לאפשר למחכיר להוציא או לנצל בצורה אחרת את אוצרות הטבע, העתיקות, החומרים והעצים האמורים לעיל בהתאם לחוקים המחייבים ועל סמך חוזה זה.
החוכר לא יעשה חפירות במגרש מעל למידה הדרושה לביצוע מטרת החכירה. אסור לחוכר למכור חומרים או עצים שהוציא מהמגרש, היות והם רכושם של המחכיר ו/או המדינה, אלא אם קיבל לכך הסכמת המחכיר בכתב, והוא רשאי להתנות מתן הסכמתו בתשלום עבור החומרים או העצים.

16. שמירת שבת ומועדי ישראל
על החוכר וכל הבא מזכותו להימנע מכל עבודות בניין ומלאכה במוחכר בשבתות ובחגי ישראל, בסעיף זה -
"מלאכה" - ניהול עסק וכל עבודת כפיים המבוצעת דרך קבע על-ידי החוכר או הזולת בעד תמורה ובפרהסיה.
"בניין" - כל עבודה הקשורה בבנייה המבוצעת על ידי החוכר או הזולת בעד תמורה ובפרהסיה.

האיסור בסעיף זה לא יחול בכל מקרה שהחוכר הורשה לבצע עבודות בניין ומלאכה על-ידי רשות מוסמכת לפי כל דין וכל עוד ההרשאה בתוקף.

17. העברת זכויות החוזה על ידי המחכיר
המחכיר רשאי להעביר את זכויותיו לפי חוזה זה מבלי לקבל על כך את הסכמת החוכר, והחוכר מתחייב במקרה של העברה כזו, למלא את כל התחייבויותיו לפי החוזה, כלפי מקבל ההעברה.

18. זכות כניסה למוחכר
בנוסף לאמור בכל דין, למחכיר, או כל אדם מטעמו או על-פי רשותו, הרשות להיכנס למוחכר בכל זמן סביר לשם בדיקת השימוש במוחכר לפי הוראות חוזה זה ולצורך העברת צינורות למים, לתיעול, לביוב ולגז, עמודי חשמל או טלפון, ומתיחת חוטי חשמל או טלפון דרך המוחכר, בתוכו או מעל לו, ו/או לצורך מטרות אחרות כיו"ב.
החוכר יאפשר למחכיר, ולכל אדם מטעמו או על פי רשותו, להיכנס למוחכר ולבצע את הבדיקות והעבודות כאמור לעיל. המחכיר מתחייב לפצות את החוכר עבור כל נזק שייגרם לחוכר מביצוע הבדיקות או העבודות הנ"ל.

קופת חולים
מנהל מקרקעי ישראל
קניזסביט

03/תח

מועדי קבלת קהל: ימים א, ב, ד, ה: 08:00-13:30. יום ב: 14:00-15:00. ימים ג, ו: אין קבלת קהל

מחוז ירושלים: רחוב בני יהודה 34, מגדל העיר, ירושלים 94583. טלפון: 02-5392777, פקס: 02-6252999. מרחב ירושלים: רח' יפו 216, "שערי העיר" ירושלים ת.ד. 36259, מיקוד: 91361. פקס: 073-3426507



19. תרופות בשל הפרת החוזה
מבלי לגרוע מהזכות לתרופות אחרות, על פי כל דין ועל פי חוזה זה, בגין הפרת החוזה, הצדדים מסכימים בזה כי כל אחת מההפרות המפורטות בסעיף קטן (א) להלן תחשב להפרה יסודית של החוזה שבגינה יהיה המחכיר רשאי לבטל את החוזה, על-ידי מתן הודעה על כך במכתב רשום:

- (א) (1) הפרת איזה מהתנאים שבסעיפים 9 ו-14.
 - (2) אם החוכר, ללא הסכמת המחכיר מראש ובכתב, ישנה או יגרם לשינוי במטרת החכירה או בייעודה או יעשה במוחכר כל שימוש שאינו עולה בקנה אחד עם.
 - (3) אם החוכר או מי שהחוכר פועל בשבילו הינו נתין זר.
בפסקה זו, "נתין זר" - מי שאינו אחד מאלה:
(א) אזרח ישראלי;
(ב) עולה לפי חוק השבות, התשי"ב-1950, שלא מסר הצהרה לפי סעיף 2 לחוק האזרחות, התשי"ב-1952;
(ג) זכאי לאשרת עולה או לתעודת עולה לפי חוק השבות, התשי"ב-1950, שקיבל במקומה אשרה ורשיון לישיבת ארעי כעולה בכוח מכוח חוק הכניסה לישראל, התשי"ב-1952.
 - (ד) תאגיד שהשליטה עליו בידי יחיד שהינו אחד מאלה המנויים בפסקאות (א) - (ג) לעיל או בידי יותר מיחיד אחד כאמור.
- בפסקה זו "שליטה" - החזקה - במישרין או בעקיפין, על-ידי אדם או תאגיד אחד או על ידי יותר מאדם או מתאגיד אחד - ב-50% או יותר מן הערך הנקוב של הון המניות המוצא של התאגיד או במחצית או יותר מכוח ההצבעה שבתאגיד או בזכות למנות, במישרין או בעקיפין, מחצית או יותר מהמנהלים של התאגיד.
- פסקה (3) לעיל, לא תחול אם החוכר קיבל לצורך כך אישור, מראש ובכתב, מיו"ר מועצת מקרקעי ישראל.

(4) אם הופר איזה מהתנאים המוקדמים והיסודיים שבמבוא לחוזה זה.

(ב) עם ביטול החוזה על-ידי המחכיר יהיה חייב החוכר:

- (1) לפנות מיד את המוחכר.
 - (2) להחזירו מיד למחכיר כשהוא פנוי מכל חפץ ואדם וחפשי מכל שיעבוד או עיקול או זכות לצד שלישי.
 - (3) לנקוט מיד בכל הפעולות הדרושות לשם ביטול הרישום של זכות החכירה שנרשמה לפי סעיף 10 כולל תשלום כל אגרות, מסים והוצאות אחרות ללא יוצא מן הכלל הכרוכות בכך וכן לחתום, לשם הבטחת קיום התחייבות זו, עם חתימת חוזה זה או בכל עת אחרת, הכל לפי בחירת המחכיר ולפי דרישתו הראשונה, על יפוי כוח נוטריוני בלתי חוזר על שם המחכיר.
 - (4) לא קיים החוכר את המוטל עליו לפי פסקה זו הרשות בידי המחכיר לעשות בעצמו כל הפעולות האמורות על חשבוננו של החוכר ולגבות ממנו כל ההוצאות ששולמו על ידו, בצירוף ריבית והצמדה כאמור בסעיף 22 להלן, מתאריך הוצאתן ועד לתאריך התשלום בפועל.
- (4) לשלם למחכיר את כל הנזקים וההפסדים שנגרמו או שייגרמו לו עקב הפרת החוזה וביטולו (כולל נזק והפסד עקב החכרת הנכס לאחר), וזאת מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 20 להלן.

- (ג) (1) במקרה של ביטול החוזה על-ידי המחכיר, למעט במקרה של ביטול בגין הפרה האמורה בפסקה (א) (3) לעיל, ולאחר שהחוכר קיים את המוטל עליו לפי הוראות סעיף קטן (ב) לעיל, יציע המחכיר את המוחכר במכרז וישלם לחוכר סכומים עבור החלק היחסי של זכויותיו של החוכר במגרש ועבור המחוברים כפי שייקבע ע"י השמאי הממשלתי (להלן - סכומי ההחזר), אולם אם התקבלו על-פי המכרז סכומים הנמוכים מסכומי ההחזר ישלם המחכיר לחוכר רק את הסכומים שהתקבלו במכרז.
- (2) לא הציע המחכיר את המוחכר במכרז כאמור לעיל תוך 3 חודשים מהמועד שבו החוכר יקיים את המוטל עליו לפי הוראות סעיף-קטן (ב) לעיל, הוא ישלם לחוכר את סכומי ההחזר, בתום 3 החודשים הנ"ל.
- (3) תשלום סכומי ההחזר יבוצע בניכוי כל הסכומים המגיעים למחכיר מהחוכר על פי חוזה זה ובניכוי סכום השווה לדמי ההסכמה שהיה על החוכר לשלם למחכיר לפי סעיף 14 אילו הועברו זכויותיו של החוכר לאחר בהסכמת המחכיר.
- (4) הוצע המוחכר במכרז ולא התקבלו הצעות על-פי תנאיו של המכרז, יציע

קונטרס
מ...
קונטרס

תח/03

מועדי קבלת קהל: ימים א,ב,ד, ה: 08:00-13:30. יום ב: 14:00-15:00. ג, ו: אין קבלת קהל

מחוז ירושלים: רחוב בנייהודה 34, מגדל העיר, ירושלים 94583. טלפון: 02-5392777. פקסימיליה: 02-6252999
מרחב ירושלים: רח' יפו 216, "שערי העיר" ירושלים ת.ד. 36259, מיקוד: 91361. פקס: 073-3426507



המחכיר את המוכר במכרז חוזר תוך 4 חודשים מהמועד לקבלת הצעות על פי המכרז הקודם, וכך יהיה מדי פעם עד שתקבלנה הצעות על פי תנאי המכרז.

(ד) מבלי לגרוע מהאמור לעיל, אם החוכר יפר איזו מהוראות סעיף 9 לעיל רשאי המחכיר לנקוט באחת מאלה לפי שיקול דעתו הבלעדי:

(1) לגרום לביטול השינוי שבוצע על-ידי החוכר ללא הסכמת המחכיר ו/או להרוס את כל שנבנה על המגרש ללא קבלת הסכמתו של המחכיר וזאת מיד לאחר שייודע למחכיר על ההפרה ומבלי שהמחכיר יהיה חייב לקבל הסכמתו של החוכר לכך. המחכיר לא יהיה חייב להרחיק את ההריסות מהמוכר.

(2) לחייב את החוכר בתשלום דמי שימוש כפי שיהיה מקובל לעניין זה אצל המחכיר ו/או בתשלום כספי מלא בגין השינוי שיחול בערך המגרש כתוצאה מביצוע איזה מהשינויים שבוצעו ע"י החוכר, וזאת כפי שייקבע על-ידי השמאי הממשלתי.

(ה) ההוראות בסעיפים קטנים (ב) ו-(ג) של סעיף זה יחולו, בשינויים המחוייבים, גם עם סיום החוזה בתום תקופת החכירה או בתום תקופת החכירה הנוספת, בהתאם למקרה, וזאת אם לא תוארך עוד תקופת החכירה או תקופת החכירה הנוספת.

20. פיצויים מוסכמים

(א) במקרה של ביטול החוזה יהיה המחכיר רשאי לנכות מהסכומים שהוא חייב לשלם לחוכר בעקבות הביטול, פיצויים מוסכמים בשיעור של 15% מהערך היסודי של המגרש, כמוגדר במבוא, בצרוף הפרשי הצמדה בין המדד היסודי למדד המחירים לצרכן האחרון שיהיה ידוע בתאריך הניכוי (להלן - "הפיצויים המוסכמים").

(ב) על אף האמור בסעיף-קטן (א) לעיל, במקרה של ביטול החוזה בגין ההפרה האמורה בסעיף 19 (א) (3) יחולטו על-ידי המחכיר כל הסכומים ששולמו על-ידי החוכר המוגדר בסעיף 19 (א) (3) כמו-כן לא תחולנה לגבי הוראות סעיף-קטן 19 (ג) לעיל - והכל כפיצויים מוסכמים למקרה זה.

חוכר כאמור יהיה רשאי - בתנאי מוקדם שהוא קיים את כל האמור בסעיף קטן 19 (ב) לעיל - לפנות לוועדה שתמונה לעניין זה על-ידי מועצת מקרקעי ישראל וזו תהיה רשאית, אם שוכנעה שאותו חוכר פעל בתום לב, להפחית את סכומי החילוט עד לסכום הפיצויים המוסכמים על פי סעיף קטן (א) לעיל בלבד ו/או לקבוע אלו סכומים יוחזרו לאותו חוכר על פי סעיף-קטן 19 (ג) לעיל. החלטת הוועדה תהיה סופית.

הוראות סעיף קטן זה תחולנה גם אם תיקבענה לעניין זה הוראות אחרות בכל דין.

(ג) עלו הפיצויים המוסכמים על הסכום שהמחכיר חייב לשלם לחוכר על פי סעיף קטן (א) או (ב) לעיל, ישלם החוכר למחכיר את היתרה סמוך לאחר ביטול החוזה.

21. הארכת החכירה

(א) בכפוף לאמור בסעיפים קטנים (ב) - (ד) להלן, החוכר זכאי להארכת החכירה לתקופה נוספת של ארבעים ותשע (49) שנים ובתנאי שיודיע למחכיר בתוך 12 החודשים האחרונים שלפני תום תקופת החכירה על רצונו בהארכתה. תנאי החכירה בתקופת החכירה הנוספת יהיו כנהוג אז לגבי החכרת מקרקעין מסוג המוכר על-ידי המחכיר בסביבת המוכר ולמטרה של החכירה הזאת ובהתחשב בכך שהחוכר שילם עבור בניית המבנים.

(ב) תקופת החכירה תוארך רק לתקופה חכירה נוספת אחת והמחכיר לא יהיה חייב להאריך עוד את תקופת החכירה הנוספת, ואם חוזה חכירה זה הוא לתקופת חכירה נוספת או לתקופת חכירה העולה על 49 שנים - לא יהיה המחכיר חייב להאריך עוד את תקופת החכירה שבחוזה זה.

(ג) בכל מקרה שבמשך תקופת החכירה ישתנה יעודה של הקרקע עליה בנוי המוכר לא יהיה המחכיר חייב להאריך את תקופת החכירה.

(ד) הארכת תקופת החכירה תיעשה בתנאי שיתקיימו כל התנאים האלה:

- (1) החוכר מילא את כל תנאיו של חוזה חכירה זה.
- (2) החוכר יחתום, לא יאוחר מתום תקופת החכירה על חוזה חכירה חדש שיכלול את תנאי החכירה הנוספת כאמור לעיל.

קונטרס
מיועדים
8

תח/03

מועדי קבלת קהל: ימים א, ב, ד, ה: 08:00-13:30. יום ב: 14:00-15:00. ימים ג, ו: אין קבלת קהל

מחוז ירושלים: רחוב בנייהודה 34, מגדל העיר, ירושלים 94583. טלפון: 02-5392777, פקסימיליה: 02-6252999
מרחב ירושלים: רח' יפו 216, "שערי העיר" ירושלים ת.ד. 36259, מיקוד: 91361. פקס: 073-3426507



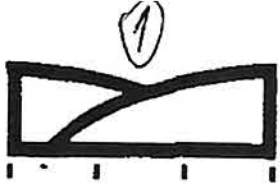
22. תנאים כלליים
- (א) חוק הגנת הדייר (נוסח משולב), תשל"ב-1972 וכל חוק אחר שיבוא במקומו או בנוסף לו לא יחולו על חוזה זה ומוצהר בזה כי החוכר לא שילם למחכיר דמי מפתח בגין חוזה זה בכל צורה שהיא וכי התשלומים על פי חוזה זה וכן השקעותיו של החוכר במגרש, לא ייחשבו כתשלום דמי מפתח.
- (ב) שום ויתור, הנחה, קבלת תשלום איזה שהוא, המנעות מפעולה, שיהוי או מתן ארכה מצד כלשהו לא ייחשבו כויתור על זכויותיו של אותו צד ולא ישמשו מניעה לתביעה, אלא אם כן ויתר אותו צד על זכויותיו במפורש ובכתב.
- (ג) שינויים, תיקונים, תוספות, השמטות, ויתורים או ארכות בתנאי החוזה (להלן - "שינויים") וכן הנחות מטעם המחכיר לא יהיו בני תוקף אלא אם נעשו בכתב ונחתמו על-ידי המחכיר בחתימה וחותמת.
- שינויים ומחיקות בגוף החוזה וכן בגוף איזה מהמסמכים שיצורפו לו או שייחתמו על-פיו לא יהיו בני תוקף אלא אם שני הצדדים חתמו בצידם חתימה מלאה ואם המחכיר חתם בחתימה וחותמת.
- (ד) החוכר מתחייב לשלם למחכיר הפרשי הצמדה וריבית כמקובל אצל המחכיר בתאריך פרעון התשלום, עבור פיגור בתשלום כל סכום שהחוכר חייב למחכיר לפי חוזה זה, וזאת מהתאריך שבו חל פרעונו על-פי החוזה ועד לתאריך סילוקו למעשה ומבלי לפגוע בזכויותיו של המחכיר בהתאם לתנאי חוזה זה וכל דין.
- במקרה של פיגור כאמור ייחשב כל תשלום על חשבון החוב לפי הסדר הבא: - הוצאות הגבייה, הריבית, הפרשי הצמדה, הקרן.
- (ה) החוכר מתחייב לשפות את המחכיר על כל סכום שהמחכיר יידרש לשלמו לאדם כלשהו כפיצוי על נזק שהאחריות בגינו חלה לפי הוראות חוזה זה ו/או לפי כל דין על החוכר.
- (ו) סכומים שהצדדים חייבים זה לזה ניתנים לקיזוז.
- שילם צד כלשהו סכום אשר משנהו חייב בתשלום על-פי חוזה זה, יחזיר לו הצד השני את הסכום האמור, תוך 14 יום מתאריך דרישתו של הצד ששילם כאמור.
- (ז) כל ההוצאות הקשורות בעריכת חוזה זה וברישום החכירה על פיו בלשכת רישום המקרקעין לרבות הוצאות מס בולים, וכן מס ערך מוסף בגין חוזה זה, יחולו על החוכר בלבד.
- (ח) כותרות סעיפי החוזה נועדו לנוחיות בלבד ולא ישמשו לפרשנותו.
- (ט) כתובות הצדדים הן כאמור בתחילת החוזה.
- הודעה אשר תישלח בהתאם לחוזה זה בדואר רשום לפי אחת הכתובות דלעיל תיחשב שנתקבלה כדין חמישה ימים אחרי תאריך המשלוח.

קופת חולים
 חתום וקלוזסביץ

../.

מדינת ישראל מינהל מקרקעי ישראל

מחזור ירושלים בן יהודה 34 מגזר-העיר ירושלים 94583 פקס 2529999 טל 254221



מס' תיק: 10757324

מס' חשבון: 971082672

מס' חשבון

תעודת מתאים למקור
תאריך: 4/2/98
ד. מירקין ושות'
עורכי-דין

חכירה

300225277

(תעשייה או מסחר במבנה שבו לפחות שתי יחידות - מהוון)

14 FEB 1993

שנערך ונחתם ב- ביום לחודש שנת
ביום לחודש שנת

ב י ן

מינהל מקרקעי ישראל המנהל את קרקעות מדינת ישראל / רשות הפיתוח / קרן קיימת לישראל (שיקרא להלן "המחכיר"), שכתובתו לצורך חוזה זה היא: בן יהודה 34, ירושלים 94583

מצד אחד;

ל ב י ן

מס' זיהוי/מס' תאגיד 580227999 הסתדרות מכבי ישראל

כולם יחד וכל אחד מהם לחוד (שייקראו להלן "החוכר"), שכתובתו לצורך חוזה זה היא הנשיא 101 אשקלון

מצד שני;

מ ב ו א

המהווה חלק בלתי נפרד מתנאי החכירה המצורפים לו ואשר רק ביחד הם מהווים את חוזה החכירה

ה ו א י ל ומדינת ישראל/רשות הפיתוח/קרן קיימת לישראל היא הבעלים של המקרקעין המפורטים להלן במבוא זה (להלן - "המגרש");

ו ה ו א י ל ועל המגרש הוקם, במשך התקופה שקדמה ליום חתימת חוזה זה, בניין שבו לפחות שתי יחידות (להלן "המבנה"), והמבנה ניצב על המגרש ביום חתימת חוזה זה;

ו ה ו א י ל והחוכר:-

1. רכש יחידה במבנה בהתאם להסכם בינו לבין חברת (להלן "החברה היוזמת") אשר בנתה את המבנה ו/או החזיקה אותו ו/או ניהלה אותו, על-פי הסכם בינה לבין המחכיר; או -

2. היה בעל זכויות כלשהן ביחידה המתוארת להלן עובר לחתימת חוזה זה, על-פי הסכם בינו לבין המחכיר;

ו ה ו א י ל והמחכיר הסכים להיענות לבקשת החוכר ולהחכיר לו את היחידה במבנה המסומנת במספר בתרשים המצורף לחוזה זה כחלק בלתי נפרד ממנו והמתוארת להלן ב"רשימה", וזאת ביחד עם חלק יחסי ברכוש המשותף כאמור להלן ב"רשימה" (להלן - "הדירה");

ו ה ו א י ל והוראות החוזה בקשר עם המגרש יחולו, בהתאם להקשר הדברים; על המגרש כולו ו/או על חלק יחסי בלתי מסויים מן המגרש, הכלול בחלקו של החוכר ברכוש

.../.



-2-

המשותף הנ"ל (הדירה ביחד עם החלק היחסי ברכוש המשותף כאמור לעיל תיקרא בחוזה זה "המוחכר" ו/או "המחברים");

ו ה ו א י ל והמינהל מסר בתאריך תחילת תקופת החכירה את החזקה במוחכר לחוכר או למי שהיו בעלי זכות חכירה במוחכר לפניו;

ו ה ו א י ל והחוכר מאשר כי בדק את המוחכר ומצא אותו מתאים לצרכיו ולמטרותיו לפי חוזה זה;

ו ה ו א י ל והמוחכר מוחכר לחוכר למטרה, לייעוד ולקיבולת הבניה כמפורט להלן;

ו ה ו א י ל והחוכר מצהיר בזה כי לא חלה עליו מגבלה באשר להתקשרותו עם המחכיר בחוזה זה לפי הוראות סעיף 19(א)(3) של תנאי החכירה של חוזה חכירה זה וכי ידוע לו שרק בתנאי מוקדם ויסודי זה מוכן המחכיר להתקשר עמו על-פי חוזה חכירה זה;

ו ה ו א י ל ולפי הוראות האמנה שבין מדינת ישראל לבין קרן קיימת לישראל (להלן "הקרן"), אשר פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 1456 מיום י"א בסיון תשכ"ח, עמ' 1597, ניהול המקרקעין שבבעלות הקרן, לרבות החכרתם ומתן הסכמה להעברת זכויות החכירה בהם או סרוב לתתה, ייעשה ע"י המחכיר בכפיפות לתזכיר ולתקנות ההתאגדות של הקרן, והחוכר מצהיר בזה כי ידוע לו שרק על בסיס תנאי מוקדם ויסודי זה מוכן המחכיר להתקשר עמו על פי-חוזה חכירה זה;

ו ה ו א י ל ומשמעות המונחים שבחוזה זה תהיה בהתאם לאמור להלן במבוא זה, אלא אם מהקשר הדברים מתחייבת משמעות אחרת על-פי החוזה:

"הרשימה": פרטיהם של המגרש ושל הדירה בטבלאות שלהלן.

"המגרש": המגרש המתואר בתרשים המצורף והמהווה חלק בלתי נפרד מחוזה זה, ואשר פרטיו הם:

המקום: אשקלון #

הכתובת: הנשיא 101 #

השטח במ"ר בערך:

רשום בלשכת רישום המקרקעין ב-

גוש/כרך: 1931 חלקה/דף: 0 #

מגרש מספר

לפי תכנית מפורטת מספר

"הדירה": היחידה כמתואר בתרשים המצורף והמהווה חלק בלתי נפרד מחוזה זה, כמפורט להלן:

גוש/כרך: 1931 חלקה/דף: 0 חלקת משנה: ___ #

שטח הרצפה: 500 מ"ר #

מספר החדרים בדירה: 1.0 #

מספר הדירה בתשריט: ___ #

מספר החלקים ברכוש המשותף הצמודים ליחידה:

מספר משנה של הרכוש המשותף:

"תקופת החכירה": 49 שנים, החל מתאריך 06.11.1985 וכלה בתאריך 06.11.2034. #

"מטרת החכירה": חנות בבנין רווי. #

.../.



"היעוד":

"קיבולת הבניה":

"דמי חכירה": דמי חכירה מהוונים כהגדרתם להלן.

"דמי חכירה מהוונים": דמי חכירה שנתיים לכל תקופת החכירה, כשהם מהוונים כמקובל אצל המחכיר, בסך _____ ש"ח, שולמו למחכיר מראש.

"הערך היסודי של המגרש": סך ----- ש"ח שהוא ערכו של חלק יחסי בלתי מסויים מן המגרש כפי שהוערך על-ידי השמאי הממשלתי לתחילת תקופת החכירה או כפי שנקבע בהנחיות מועצת מקרקעי ישראל כערך המגרש לצורך חישוב דמי חכירה, כאשר היחס בין גודל החלק היחסי האמור לבין גודל כל שטח המגרש שווה ליחס שבין החלק ברכוש המשותף של הבית, כמשמעו בחוק המקרקעין תשכ"ט-1969, הצמוד לדירה לבין כלל הרכוש המשותף של הבית.

"המדד היסודי": מדד המחירים לצרכן האחרון שהיה ידוע בתחילת תקופת החכירה.

ו ה ו א י ל ו בנוסף לתנאי החכירה שלהלן יחולו על החכירה לפי חוזה זה גם התנאים הבאים שבמבוא זה:

(א) מוסכם בזה במפורש כי כל עוד לא נרשם המבנה כבית משותף בלשכת רישום מקרקעין, לא תחול התחייבות המחכיר לפי סעיף 2 של תנאי החכירה של חוזה זה בקשר לרישום החכירה על שם החוכר וכל חובה אחרת של המחכיר לפי חוזה זה המשתמעת ממנה, ויראו בחוזה התחייבות של המחכיר להביא לידי החכרת הדירה בהתאם לתנאי חוזה זה כשהיא נקיה מכל שעבוד או התחייבות לשעבוד, מעיקול ומכל זכות של צד שלישי, למעט שעבוד או התחייבות לשעבוד לחובת החוכר, ולפצות את החוכר אם לא יתמלאו התחייבויות המחכיר כאמור, אולם כל שאר תנאי חוזה זה יחולו החל בתאריך תחילת החכירה. ההתחייבות האמורה מותנית במילוי הוראות סעיף 10 של תנאי החכירה של חוזה זה ובתנאי נוסף שלמטרת רישום חוזה חכירה זה ימציא החוכר למחכיר לפני הרישום אישור מהחברה היוזמת כי אין מצידה מניעה לרישום בשל אי פרעון במועד של חובותיו הכספיים של החוכר לחברה, וכן ישלם החוכר למחכיר לפני הרישום את כל התשלומים המגיעים לו לפי חוזה זה עד למועד הרישום.

התחייבות המחכיר לפצות את החוכר כאמור לעיל לא תחול על המחכיר אלא אם כן התחייבה החברה היוזמת בכתב, לפני חתימת חוזה זה, לשפות את המחכיר בסכום הפיצויים אם וכאשר יחוייב המחכיר בפיצויים כאמור לעיל מסיבות שאינן בשליטתו הבלעדית.

התחייבות המחכיר לפצות את החוכר כאמור לעיל לא תחול לגבי חוכר של דירה שהושכרה או הוחכרה לראשונה קודם ל-2.2.75 תאריך תחילתו של חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974.

(ב) בנוסף לכל האמור בסעיף 10 להלן, אם המוחכר טרם נרשם לפי פרק ו' לחוק המקרקעין תשכ"ט-1969, תהיה חובת רישום המוחכר כאמור על החוכר או על החברה היוזמת בלבד, וכל ההוצאות בקשר לרישום כאמור יחולו על החוכר וישולמו על-ידו, והחוכר מתחייב בזה להחזירם לכל מי ששילמם בפועל במקומו, מיד עם קבלת דרישה לכך ממי ששילמם במקומו או מהמחכיר. מועד הרישום כאמור ייקבע על-פי שיקול דעתם המוחלט של המחכיר או של החברה היוזמת.

(ג) בנוסף לכל האמור בסעיף 13 להלן, תחול על החוכר חובת השתפות בהוצאות בהתאם לאמור בסעיף 58 לחוק המקרקעין תשכ"ט-1969.

ו ה ו א י ל ו בנוסף לתנאי חוזה החכירה שלהלן יחולו התנאים המיוחדים הבאים:

לכן נערך ונחתם חוזה חכירה זה לפי האמור במבוא זה ולפי תנאי חוזה החכירה שלהלן:

הסתדרות ימ"ב ישראל
החוכר
הקופת חילים עובדים
מגזרת קופת אכ"י
אגודה לצורה רפואית

שניאור יצחק
ס/אחפאי מחוזי לחוזים
המ.מ.י. מריו ירושלים

חתימת הצדדים
בראשי תיבות:

תנאי החכירה

- 1 המבוא והמסמכים המצורפים לחוזה המבוא והמסמכים המצורפים לחוזה זה מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.
- 2 התחייבויות להחכיר ולחכור המחכיר מתחייב בזה להחכיר לחוכר והחוכר מתחייב בזה לחכור מהמחכיר את המוחכר. הוסכם בין הצדדים שעד רישום זכות החכירה בלשכת רישום המקרקעין מסר המחכיר לחוכר את זכות השימוש במוחכר וכל הוראות תווה זה לגבי החכירה ותנאיה יחולו, בשינויים הדרושים לפי העניין, על זכות השימוש הנ"ל וישולמו דמי שימוש בשיעור דמי החכירה האמורים להלן.

3 תקופת החכירה תקופת החכירה היא כאמור במבוא לחוזה.

4 מטרת החכירה ויעודה המוחכר מוחכר לחוכר רק למטרה ולייעוד האמורים במבוא לחוזה ואסור לחוכר להשתמש במוחכר כר או בחלק ממנו למטרה אחרת או לייעוד אחר מבלי לקבל על כך הסכמה מפורשת מראש ובכתב מאת המחכיר.

5 קיבולת הבנייה קיבולת הבנייה המותרת על פי חוזה זה היא כמפורט במבוא לחוזה.

6 קבלת חזקה במוחכר החוכר מאשר שקיבל את המוחכר לחזקתו במועד ובתנאים הנקובים לעניין זה במבוא לחוזה.

7 דמי חכירה החוכר מתחייב לשלם למחכיר דמי חכירה בהתאם להוראות המפורטות לעניין זה במבוא לחוזה.

8 הערכה חדשה

(א) בכפוף לאמור להלן בסעיף קטן (ב), המחכיר יהיה רשאי לדרוש דמי חכירה שנתיים לפי הערכה חדשה של המגרש על ידי השמאי הממשלתי וזאת מבלי לקחת בחשבון את ההעלאה בערך המגרש כתוצאה מפיתוחו על ידי החוכר או על חשבוננו, בכל אחד מהמקרים המפורטים להלן:

(1) כשהחוכר יבקש הסכמת המחכיר להעביר את זכויותיו לפי חוזה זה כאמור בסעיף 14 להלן.

(2) אם המחכיר יסכים לבקשת החוכר לבצע איזה מהשינויים כאמור בסעיף 9 להלן.

(ב) שולמו על ידי החוכר, קודם לתאריך מתן הסכמתו של המחכיר לאיזו מהבקשות הנזכרות בסעיף קטן (א) לעיל, דמי חכירה מהווים כמוגדר במבוא לחוזה, לא יועלו דמי החכירה השנתיים כאמור בסעיף זה.

(ג) בכל מקרה שהמחכיר ידרוש העלאת דמי החכירה השנתיים כאמור לעיל, הוא יודיע על כך לחוכר במכתב רשום. החוכר יהיה רשאי לערער עליה תוך 30 יום מהודעת המחכיר בפני השמאי הממשלתי והחלטתו תהיה סופית.

9 שינוי ייעוד, שינוי קיבולת הבנייה, בנייה נוספת, פיצול

(א) החוכר מתחייב לבקש את הסכמתו של המחכיר מראש ובכתב, אם ירצה לבצע איזה מהשינויים האלה:

(1) שינוי הייעוד או מימוש שינוי הייעוד של המגרש - מהייעוד המוגדר במבוא לייעוד אחר.

(2) הגדלת קיבולת הבנייה האמורה במבוא או בנייה נוספת מעבר לקיבולת הבנייה האמורה במבוא לרבות בנייה נוספת במגרש או שינוי במבנים או בתוספות שהוקמו על המגרש או הוספה עליהם.

(3) חלוקת המגרש למספר מגרשים, באופן שכל אחד מהם יהיה מגרש עצמאי הניתן לניצול בפני עצמו.

החוכר יצרף לבקשתו תכניות ומסמכים בקשר עם השינוי המבוקש על ידו.



מינהל מקרקעי ישראל

משינויים בתכנון על פי חוק התכנון והבנייה, תשכ"ה-1965, הסדר קרקעות וכיוצא באלה.

(ב) החוכר מצהיר שיזע לו כי בעקבות מדידה לצורכי רישום עלול להתברר ששטח המגרש קטן יותר או גדול יותר מהשטח לפיו נקבע הערך היסודי של המגרש.

(ג) במקרה וכתוצאה משינויים כאמור בסעיף קטן (א) לעיל יוגדל או יוקטן שטח המגרש ו/או ישתנו גבולותיו וכן במקרה ויתברר כאמור בסעיף קטן (ב) לעיל ששטח המגרש קטן יותר או גדול יותר מהשטח לפיו נקבע הערך היסודי של המגרש החוכר מתחייב:

(1) להסכים לכל שינוי בגבולותיו ו/או בשטחו של המגרש כפי שיווצר עקב השינויים המכריים בסעיף קטן (א) לעיל.

(2) להסכים לכל קביעה בדבר שטחו של המגרש כפי שייקבע בעקבות מדידה לצורכי רישום כנזכר בסעיף קטן (ב) לעיל.

(3) לראות את המגרש כגבולותיו ובשטחו החדשים כנשוא החכירה ולקבל את החזקה בו.

12 השימוש במוחקר ואחריותו של החוכר

החוכר מתחייב להחזיק את המוח' כר במצב טוב ותקין וכמנהג בעלים הדואג לרכושו ולעשות על חשבון את כל התיקונים הדרושים כדי להחזיקו באותו מצב.

במשך כל תקופת החכירה יהיה

החוכר בלבד אחראי למילוי הוראות כל דין בקשר עם החזקת המוח' והשימוש בו ובקשר עם הבנייה על המגרש, ולקיום כל חובה לפי כל דין, החלה או שתחול על המחכיר לגבי המוח' - והכל על חשבוןו הוא וללא כל זכות לדרוש החזרת ההוצאות מאת המחכיר.

החוכר בלבד יהיה אחראי כלפי המחכיר, וכן כלפי כל צד שלישי, לכל נזק שייגרם לגופו או לרכושו של אדם כל שהוא (לרבות החוכר) וכן לפיצויים שיוטלו עקב או כתוצאה מפעולות ו/או מחדלים במוחקר או בקשר עם החזקתו והשימוש בו ועל המחכיר לא תחול כל אחריות בקשר לכך.

13 מסים ותשלומי חובה

החל מתחילת תקופת החכירה או ממועד קבלת החזקה במוחקר - המוקדם ביניהם - ישא החוכר לבדו בכל המסים, הארנונות, המלוות ותשלומי החובה לסוגיהם, העירוניים והממשלתיים - לרבות היטל השבחה - החלים על הבעלים ו/או המחזיקים בקשר עם המוח', וכן

(ב) החוכר לא יבצע את השינוי המבוקש על ידו בטרם קיבל לכך את הסכמתו של המחכיר מראש ובכתב ולא יבקש אישור לשינוי מהרשויות המוסמכות בטרם קיבל לכך את הסכמתו של המחכיר. קיבל החוכר את הסכמת המחכיר לא יבצע את השינוי אלא לאחר קבלת אישור רשויות התכנון המוסמכות.

(ג) המחכיר יהיה תשאי לסרב לתת את הסכמתו לשינוי המבוקש על ידי החוכר, או להתנות מתן הסכמתו בתשלום כספי בגין השינוי שיחול בערך המגרש כתוצאה מביצוע השינוי הנ"ל, כפי שייקבע על ידי השמאי הממשלתי או כפי שיהיה מקובל באותה עת אצל המחכיר ובתנאים אחרים שיהיו מקובלים אצל המחכיר.

10 רישום החכירה

(א) רישום זכות החכירה על שם החוכר בהתאם לתנאי חוזה זה וכל הפעולות הדרושות לצורך זה ייעשו על ידי החוכר ועל חשבוןו.

המחכיר יחתום במידת הצורך על המסמכים הדרושים לצורך רישום זכות החכירה כאמור, אולם זאת בתנאי שהחוכר קיים את תנאיו של חוזה זה ובכפוף לכך.

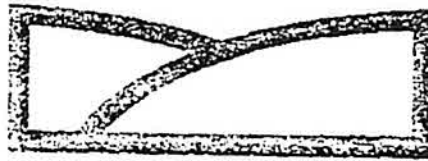
(ב) החוכר יכין בין היתר, את המסמכים והמפות הדרושים לצורך הרישום האמור, כולל לצורך רישום ו/או חידוש רישום המגרש, חלוקה, הפרדה, הוצאות המדידה ומדות הפרצלציה, וכן את התיקים בלשכת רישום המקרקעין, ויישא בכל התשלומים וההוצאות הקשור'ים ברישום כאמור, לרבות אגרות וביול ללא יוצא מן הכלל.

(ג) החוכר מתחייב להמציא למחכיר אישורים על תשלום כל המיסים, הארנונות, ההיטלים, האגרות ותשלומי החובה החלים על המוח', וכן כל מסמך שיהיה בו צורך לרישום החכירה כאמור.

(ד) אם החוכר, למרות האמור לעיל ולמרות דרישתו של המחכיר, לא ירשום את החכירה, תשאי המחכיר לבצע את כל פעולות הרישום האמורות לעיל על חשבוןו של החוכר, והחוכר מתחייב לשלם למחכיר בתוך 30 יום מתאריך דרישתו את כל הוצאותיו לפי החשבון שיוגש לו.

11 שינוי גבולות המגרש וקביעה סופית של שטחו

(א) החוכר מצהיר, כי יזע לו ששטח המגרש וגבולותיו אינם סופיים וכי עלולים לחול בהם שינויים כתוצאה



מינהל מקרקעי ישראל

חוק מש"ח), כפי שהיא מעת לעת, לרבות תאגיד שאינו תשום ושותפות לא תשומה.

"פעולה באיגוד"

כהגדרתה בחוק מש"ח כפי שהיא מעת לעת, לרבות פעולה באיגוד המחזיק בזכות באיגוד בחוכר, ולרבות כל שינוי בשותפות - תשומה או לא רשומה - אשר חל כתוצאה מהצטרפות של אדם אליה או פרישה של אדם ממנה, או כל שינוי באיגוד שהוא אינו במניות אשר חל כתוצאה מהצטרפות או פרישה כאמור ולרבות כל שינוי בחלקיו היחסיים של שותף בהון השותפות או בהון איגוד כאמור.

"זכות באיגוד"

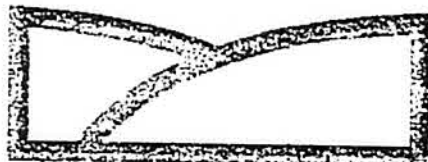
כהגדרתה בחוק מש"ח כפי שהיא מעת לעת.

"מחזיק", "החזקה"

כהגדרתה של "החזקה" בחוק ניירות ערך תשכ"ח 1968, כפי שהיא מעת לעת, והמונחים שבהגדרת "החזקה" בחוק הנ"ל יתפרשו כהגדרתם מעת לעת בחוק האמור.

(5) מישכון ו/או שיעבוד המוח

כר ו/או הזכויות שבחוזזה זה. המחכיר לא יתן הסכמתו למישכון או לשיעבוד האמורים לעיל, אלא אם החוכר ובעל המישכון או השיעבוד יתחייבו כלפיו, לפני מתן ההסכמה, כי בכל מקרה של מימוש המישכון או המשכנתה או השיעבוד או כתוצאה מביצוע של פסק דין או מסמך אחר הניתן לביצוע כפסק דין או כתוצאה ממכירה על-ידי לשכת הוצאה לפועל או על-ידי תשות אחרת על-פי דין - ישולמו למחכיר



מינהל מקרקעי ישראל

דמי הסכמה המגיעים על פי חוזה זה, אולם הסכמתו של המחכיר לעצם המישכון או השיעבוד הנ"ל לא תותנה בתשלום כספי.

העברת זכויות כנ"ל ללא הסכמת המחכיר או ללא תשלום דמי הסכמה כאמור לעיל תיחשב להפרה יסודית של החוזה והמחכיר יהיה רשאי לבטלו בשל הפרה זו.

(6) כל פעולה אחרת, שלא מכרה לעיל, ושמכוחה מועברות למעשה זכויות שבחוזזה זה - בתמורה או ללא תמורה, בשלמות או בחלק, ובצורה כלשהי.

(ב) תנאים להסכמה

(1) המחכיר רשאי להתנות את מתן הסכמתו להעברת זכויות שבחוזזה זה בתנאים שלהלן, וזאת בנוסף ליתר התנאים בהם המחכיר רשאי - על-פי חוזה זה, על פי החלטות מועצת מקרקעי ישראל או על-פי כל דין - להתנות את הסכמתו בענין זה:

(א) החוכר מילא אחר כל התנאים שבחוזזה חכירה זה.

בכל אגרות והוצאות פיתוח מכל סוג שהוא - החלים או שיחולו על המוכר - לרבות ההוצאות הקשורות בחיבור חשמל, אגרות מים וביוב, סידורי אספקת מים, התקנת ביוב, תיעול, סלילת כבישים ומדרכות, מתקנים ופעולות תברו אתיות וכיוצא בהם. החוכר מתחייב לשלם מס ערך מוסף כדין החל על כל אחד מהתשלומים החלים על החוכר על פי חוזה זה, בהתאם לשיעור של מס הערך המוסף במועד תשלומו.

העברת זכויות

14

(א) העברת זכויות טעונה הסכמה

החוכר אינו רשאי להעביר זכויות שבחוזזה זה אלא בהסכמתו של המחכיר מראש ובכתב. בסעיף זה -

"העברת זכויות" - כל אחת מאלה, וזאת בין בתמורה ובין ללא תמורה, בשלמות או בחלק, ובצורה כלשהי:

(1) הענקת הזכויות שבחוזזה זה, העברתן, הסבתן או ויתור עליהן;

(2) החכרת המוכר בחכירת משנה או החכרת חכירתו בכל דרגה שהיא, השכרת המוכר בשכירות משנה או השכרת חכירתו או שכירותו בכל דרגה שהיא - והכל לפרק זמן המחייב על פי דין את רישום ההשכרה בפנקס המתנהל על פי חוק ולרבות השכרה באופן שהשכירות תהיה מוגנת על פי חוק הגנת הדייר (נוסח משולב) תשל"ב-1972 או כל חוק שיבוא במקומו (להלן - החכרת משנה);

(3) מסירת חזקה או שימוש במוכר לפרק הזמן האמור בפסקה (2) לעיל (להלן - מסירת חזקה);

(4) לגבי חוכר שהוא איגוד - כל פעולה באיגוד בחוכר, אשר כתוצאה ממנה מועברים או מוקצים לפחות 10% מהערך הנקוב של הון המניות הנפרע או הון המניות המוצא של החוכר - הנמוך ביניהם - (להלן - זכויות בהון), או 10% מכוח ההצבעה בחוכר (להלן - זכויות הצבעה), או 10% מהזכות למנות מנהלים של החוכר (להלן - זכויות מינוי).

פעולות באיגוד החוכר, אשר בכל אחת מהן מועברים פחות מ-10% מהזכויות הנ"ל, ואשר נעשו בתוך תקופה של שנתיים, יראו אותן לצרכי סעיף זה כאילו נעשו בבת אחת בתאריך הפעולה באיגוד האחרונה שבהן. בסעיף 14 זה -

"איגוד"

כהגדרתו בחוק מס שבח מקרקעין, תשכ"ג 1963 (להלן -

מדינת ישראל

(ד) דמי הסכמה

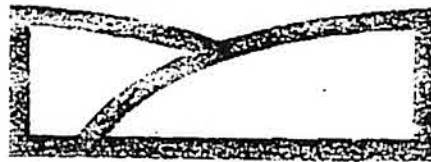
מבלי לגרוע מכל האמור בסעיף 14 זה, ובכפוף לאמור להלן בסעיף קטן (ה), המחכיר רשאי להתנות את מתן הסכמתו להעברת זכויות בתשלום דמי הסכמה. כל עוד לא תהיה החלטה אחרת של מועצת מקרקעי ישראל יחולו בעניין זה הוראות אלה:

(1) במקרים האמורים בסעיף קטן (א)(1), (א)(5) ו(א)(6) לעיל, יהיו דמי הסכמה בשיעור של שליש מההפרש בין ערכו של המגרש בזמן מתן הסכמתו של המחכיר להעברת הזכויות לבין ערכו בעת שהחוכר רכש את זכות החכירה, במצבו בזמן קבלת המגרש מבלי לקחת בחשבון את ההוצאות ועבודות הפיתוח שנעשו לגביו, לפי הערכתו של השמאי הממשלתי (להלן "דמי הסכמה") ובניכוי חלק יחסי מערכו של המגרש כנקוב במבוא לחונה.

(2) במקרים האמורים בסעיף קטן (א)(4) לעיל יחושבו דמי ההסכמה על-פי האמור בפסקה (1) לעיל והסכום שישולם

ייקבע על-פי היחס שבין שיעור הזכויות בהון ו/או זכויות ההצבעה ו/או זכויות המינוי המועברות לכלל הזכויות מאותו סוג באיגוד החוכר, אולם במקרה של העברת השליטה ישולמו דמי ההסכמה במלואם.

בפסקה זו "שליטה": החזקה – במישרין או בעקיפין, על ידי אדם או איגוד, ב-50% או יותר מן הערך הנקוב של הון המניות הנפרע או הון המניות המוצא של החוכר – הנמוך ביניהם – או במחצית או יותר מכוח ההצבעה בחוכר, או בזכות למנות מחצית או יותר מהמנ



מינהל מקרקעי ישראל

הלים של החוכר.

(3) במקרים האמורים בסעיף קטן (א)(2) ו(א)(3) לעיל, יהיו דמי הסכמה בשיעור שייקבע למקרים אלה מעת לעת על-ידי המחכיר.

(ה) העברת זכויות ללא דמי הסכמה

המחכיר לא יתנה הסכמתו להעברת זכויות בתשלום כספי אם החוכר שילם למחכיר, קודם לתאריך מתן ההסכמה, דמי חכירה מהוונים כמוגדר במבוא ואת כל התשלומים האחרים שהיה חייב לשלם למחכיר לפי חוזה זה ולפי כל דין, וכן שילם את כל המסים, הארנונות, ההיטלים ויתר התשלומים שהיה חייב לשלם לפי חוזה זה ולפי כל דין בעד התקופה שעד למועד מתן ההסכמה.

(ו) רכישת זכויות על ידי המחכיר

אם החוכר מבקש להעביר זכויות המוגדרות בסעיף קטן (א)(1), (א)(5) או (א)(6) לעיל, יהיה המחכיר רשאי, אך לא חייב, תוך שלושים יום מתאריך קבלת הפרטים כאמור בסעיף קטן

(ב) החוכר ומקבל ההעברה יחתמו על מסמכים וציאו את כל המסמכים שידרשו על ידי המחכיר בקשר להעברה וימלאו כל תנאי שנקבע על פי חוזה זה בענין מתן הסכמה, לרבות התחייבות מקבל ההעברה למילוי כל תנאים המפורטים בחוזה חכירה זה.

(ג) אם החוכר קיבל פטור או הנחה, חלקיים או מלאים, בתשלום דמי חכירה, או אם החוכר שילם דמי חכירה מופחתים, וכל אלה או איזה מהם הותנו בקיומם של תנאים שנקבעו לצורך זה, תותנה הסכמתו של המחכיר להעברת זכויות בקיום התנאים שנקבעו למתן הפטור או ההנחה או בתשלום המופחת האמורים ובקיום כל הנובע מהם.

(ד) הסכמתו של המחכיר להחכרת משנה או למסירת זקנה – אם תינתן הסכמה כזו – לא תשחרר את החוכר לפטור אותו מכל חובה שהיא החלה עליו לפי חוזה זה, החוכר ומקבל הזכויות הנ"ל יהיו אחראים ביחד ולחוד למילוי כל חובות החוכר לפי חוזה זה.

(4) המחכיר רשאי לדרוש מהחוכר וממקבל הזכויות המוצע (להלן – "המקבל") פרטים והצ'רות על כל אלה:

(א) אלו זכויות מועברות וזהו המועד בו החוכר והמקבל מבקשים לבצע את העברת הזכויות הנ"ל.

(ב) שם המקבל, מענו ומס' פו' זהותו.

(ג) אם המקבל הוא תאגיד:

(1) שמו, מענו, מספח פרטים החברות, שמות בעלי המניות והחלק בהון המניות מכוח ההצבעה והמינוי המוחזק על-ידי כל אחד מהם, ושמות המנהלים.

(2) פרטים כאמור בפסקה (ב) לעיל על כל אחד מבעלי המניות והמנהלים בתאגיד.

(3) אם בעל מניות או מנהל בתאגיד המקבל אינו תאגיד – פרטים על תאגיד זה כאמור בפסקה (ג) זו לעיל פרטים על כל אחד מבעלי המניות והמנהלים בתאגיד זה כאמור בפסקה (ב) לעיל.

(ד) הסכום שהמקבל ישלם לחוכר עבור הזכויות.

המחכיר רשאי לדרוש מהחוכר ומהמקבל ידיעות ומסמכים נוספים בקשר למקבל.

(ז) אי מתן הסכמה במקרים מסוימים

המחכיר רשאי לא להסכים לכלל להעברת זכויות למי שהינו נתין זר כהגדרתו בסעיף 19(א)(3) להלן, או למי שאינו מקיים תנאי מוקדם ויסודי שבמבוא לחוזה זה.

(ב)4 לעיל – ואם דרש המחכיר ידיעות ומסמכים נוספים כאמור לעיל, תוך שלושים יום מתאריך הדרישה – לשלוח לחוכר הודעה בדואר תשום שיש בדעתו להחזיר לעצמו את החזקה ומלוא הזכויות במוחכר, ושהוא מסכים לשלם לחוכר את הסכום שהוצע לו על ידי המקבל. הודיע המחכיר כאמור – לא יורשה החוכר להעביר זכויותיו במוחכר, אלא למחכיר. המחכיר לא ישתמש בזכותו להחזיר לעצמו מוחכר כאמור בסעיף קטן זה לעיל במקרים בהם המקבל הוא בן זוג, צאצא, הורה, אח או יורש של החוכר. המחכיר רשאי לתשום בלשכת רישום המקרקעין הערה על זכותו האמורה לעיל.

(ז) הפרה יסודית

הפרת הוראה כלשהי מהוראות סעיף 14 זה, תחשב להפרה יסודית של חוזה זה והמחכיר יהיה רשאי לבטלו בשל הפרה זו.

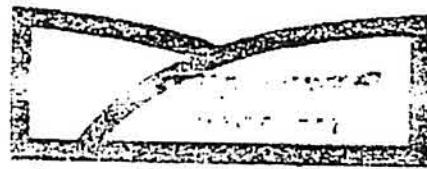
"בניין" כל עבודה הקשורה בבנייה המבוצעת על ידי החוכר או הזולת בעד תמורה ובפרהסיה. האיסור בסעיף זה לא יחול בכל מקרה שהחוכר הורשה לבצע עבודות בניין ומלאכה על-ידי תשות מוסמכת לפי כל דין וכל עוד ההרשאה בתוקף.

17 העברת זכויות החוזה על ידי המחכיר

המחכיר רשאי להעביר את זכויותיו לפי חוזה זה מבלי לקבל על כך את הסכמת החוכר, והחוכר מתחייב במקרה של העברה כזו, למלא את כל התחייבויותיו לפי החוזה, כלפי מקבל ההעברה.

15 אוצרות טבע, עתיקות, חומרים ועצים

החוכר מצהיר בזה כי ידוע לו שכל אוצרות טבע כגון: נפט, גז, מעיינות מים, מחצבי פחם ומתכת, מחצבות שיש ואבן, חול וכרכור וכל מחצבים אחרים למיניהם וכן עתיקות ואתרי עתיקות, חומרים ועצים שימצאו בקרקע של המוחכר הנם רכושם של המחכיר ו/או המדינה ואין הם נכללים במוחכר ותנאי החכירה לפי חוזה זה אינם חלים עליהם. על החוכר לאפשר למחכיר להוציא או לנצל בצורה אחרת את אוצרות הטבע, העתיקות, החומרים והעצים האמורים לעיל בהתאם לחוקים המחייבים ועל סמך חוזה זה. החוכר לא יעשה חפירות במגרש מעל למידה הדרושה לביצוע מטרת החכירה. אסור לחוכר למכור חומרים או עצים שהוציא מהמגרש. היות והם רכושם של המחכיר ו/או המדינה, אלא אם קיבל לכך הסכמת המחכיר בכתב, והוא רשאי להתנות מתן הסכמתו בתשלום עבור החומרים או העצים.



מינהל מקרקעי ישראל

18 זכות כניסה למוחכר

בנוסף לאמור בכל דין, למחכיר, או כל אדם מטעמו או על פי תשותו, הרשות להיכנס למוחכר בכל זמן סביר לשם בדיקת השימוש במוחכר לפי הוראות חוזה זה ולצורך העברת צינורות למים, לתיעול, לביוב ולגז, עמודי חשמל או טלפון, ומתיחת חוטי חשמל או טלפון דרך המוחכר, בתוכו או מעל לו, ו/או לצורך מטרת אחרות כיו"ב. החוכר יאפשר למחכיר, ולכל אדם מטעמו או על פי תשותו, להיכנס למוחכר ולבצע את הבדיקות והעבודות כאמור לעיל. המחכיר מתחייב לפצות את החוכר עבור כל נזק שייגרם לחוכר מביצוע הבדיקות או העבודות הנ"ל.

19 תרופות בשל הפרת החוזה

מבלי לגרוע מהזכות לתרופות אחרות, על פי כל דין ועל פי חוזה זה, בגין הפרת החוזה, הצדדים מסכימים בזה כי כל אחת מההפרות המפורטות בסעיף קטן (א) להלן תחשב להפרה יסודית של החוזה שבגינה יהיה המחכיר רשאי לבטל את החוזה, על-ידי מתן הודעה על כך במכתב תשום:

(א) (1) הפרת איזה מהתנאים בסעיפים 9 ו-14.

(2) אם החוכר, ללא הסכמת המחכיר מראש ובכתב, ישנה או יגרם לשינוי במטרת החכירה או ביעודה או יעשה במוחכר כל שימוש שאינו עולה בקנה אחד עם.

(3) אם החוכר או מי שהחוכר פועל בשבילו הינו נתין זר. בפסקה זו "נתין זר" – מי שאינו אחד מאלה:

16 שמירת שבת ומועדי ישראל

על החוכר וכל הבא מזכותו להימנע מכל עבודות בניין ומלאכה במוחכר בשבתות ובחגי ישראל. בסעיף זה – "מלאכה" ניהול עסק וכל עבודת כפיים המבוצעת דרך קבע על-ידי החוכר או הזולת בעד תמורה ובפרהסיה.

(א) אזרח ישראלי;

(ב) עולה לפי חוק השבות, התשי"ב 1950, שלא מסר הצהרה לפי סעיף 2 לחוק האזרחות, התשי"ב 1952;

(ג) זכאי לאשרת עולה או לתעודת עולה לפי חוק השבות, התשי"ב 1950, שקיבל במקומה אשרה ורשיון לישיבת ארעי כעולה בכוח מכוח חוק הכניסה לישראל, התשי"ב 1952.

(ד) תאגיד שהשליטה עליו ביד יחיד שהינו אחד מאלה המנויים בפסקות (א) (ג) לעיל או ביד יותר מיחיד אחד כאמור.

בפסקה זו "שליטה" – החזקה – במישרין או בעקיפין, על-ידי אדם או תאגיד אחד או על ידי יותר מאדם או מתאגיד אחד – ב 50% או יותר מן הערך הנקוב של הון המניות המוצא של התאגיד או במחצית או יותר מכוח ההצבעה שבתאגיד או בזכות למנות, במישרין או בעקיפין, מחצית או יותר מהמנהלים של התאגיד.

פסקה (3) לעיל, לא תחול אם החוכר קיבל לצורך כך אישור, מראש ובכתב, מיו"ר מועצת מקר קעי ישראל.

(4) אם הופר איזה מהתנאים המוקדמים והיסודיים שבמבוא לחוזה זה.

(ב) עם ביטול החוזה על-ידי המחכיר יהיה חייב החוכר:

(1) לפנות מיד את המוחכר.

(2) להחזירו מיד למחכיר כשהוא פנוי מכל חפץ ואדם וחפשי מכל שיעבוד או עיקול או זכות לצד שלישי.

(3) לנקוט מיד בכל הפעולות הדרושות לשם ביטול הרישום של זכות החכירה שנרשמה לפי סעיף 10 כולל תשלום כל אגרות, מסים והוצאות אחרות ללא יוצא מן הכלל הכרוכות בכך וכן לחתום, לשם הבטחת קיום התחייבות זו, עם חתימת חוזה זה או בכל עת אחרת, הכל לפי בחירת המחכיר ולפי דרישתו הראשונה, על יפוי כוח נוטריוני בלתי חוזר על שם המחכיר.

לא קיים החוכר את המוטל עליו לפי פסקה זו הרשות ביד המחכיר לעשות בעצמו כל הפעולות האמורות על חשבונו של החוכר ולגבות ממנו כל ההוצאות ששולמו על ידו, בצירוף ריבית והצמדה כאמור בסעיף 22 להלן, מתאריך הוצאתן ועד לתאריך התשלום בפועל.

(4) לשלם למחכיר את כל המקימים וההפסדים שנגרמו או שייגרמו לו עקב הפרת החוזה וביטולו (כולל מק והפסד עקב החכרת הנכס לאחר), וזאת מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 20 להלן.

(ג) (1) במקרה של ביטול החוזה על-ידי המחכיר, למעט במקרה של ביטול בגין הפרה האמורה בפסקה (א) (3) לעיל, ולאחר שהחוכר קיים את המוטל עליו לפי הוראות סעיף קטן (ב) לעיל, יציע המחכיר את המוחכר במכר וישלם לחוכר סכומים עבור החלק היחסי של זכויותיו של החוכר במגרש ועבור המחברים כפי שייקבע ע"י השמאי הממשלתי (להלן – סכומי ההחזר), אולם אם התקבלו על-פי המכר סכומים הנמוכים מסכומי ההחזר ישלם המחכיר לחוכר רק את הסכומים שהתקבלו במכר.

(2) לא יציע המחכיר את המוחכר במכר כאמור לעיל תוך 3 חודשים מהמועד שבו החוכר יקיים את המוטל עליו לפי הוראות סעיף קטן (ב) לעיל, הוא ישלם לחוכר את סכומי ההחזר, בתום 3 החודשים הנ"ל.

(3) תשלום סכומי ההחזר יבוצע בניכוי כל הסכומים המגיעים למחכיר מהחוכר על פי חוזה זה ובניכוי סכום השווה לדמי ההסכמה שהיה על החוכר לשלם למחכיר לפי סעיף 14 אילו הועברו זכויותיו של החוכר לאחר בהסכמת המחכיר.

(4) הוצע המוחכר במכר ולא התקבלו הצעות על-פי תנאיו של המכר, יציע המחכיר את המוחכר במכר חוזר תוך 4 חודשים מהמועד לקבלת הצעות על פי המכר הקודם, וכך יהיה מדי פעם עד שתתקבלנה הצעות על פי תנאי המכר.

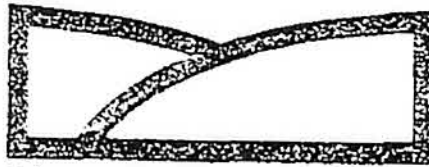
(ד) מבלי לגרוע מהאמור לעיל, אם החוכר יפר איזו מהוראות סעיף 9 לעיל רשאי המחכיר לנקוט באחת

מאלה לפי שיקול דעתו הבלעדי:

(1) לגרום לביטול השינוי שבוצע על-ידי החוכר ללא הסכמת המחכיר ו/או להרוס את כל שנבנה על המגרש ללא קבלת הסכמתו של המחכיר וזאת מיד לאחר שייודע למחכיר על הפרה ומבלי שהמחכיר יהיה חייב לקבל הסכמתו של החוכר לכך. המחכיר לא יהיה חייב להרחיק את ההריסות מהמוחכר.

(2) לחייב את החוכר בתשלום דמי שימוש כפי שיהיה מקובל לעניין זה אצל המחכיר ו/או בתשלום כספי מלא בגין השינוי שיחול בערך המגרש כתוצאה מביצוע איזה מהשינויים שבוצעו ע"י החוכר, וזאת כפי שייקבע על-ידי השמאי הממשלתי.

(ה) ההוראות בסעיפים קטנים (ב) ו(ג) של סעיף זה יחולו, בשינויים המחוייבים, גם עם סיום החוזה בתום תקופת החכירה או בתום תקופת החכירה הנוספת, בהתאם למקרה, וזאת אם לא תוארך עוד תקופת החכירה או תקופת החכירה הנוספת.



מינהל מקרקעי ישראל

20 פיצויים מוסכמים

(א) במקרה של ביטול החוזה יהיה המחיר רשאי לנכות מהסכומים שהוא חייב לשלם לחוכר בעקבות הביטול, פיצויים מוסכמים בשיעור של 15% מהערך היסודי של המגרש, כמוגדר במכוא, בצרוף הפרשי הצמדה בין המדד היסודי למדד המחירים לצרכן האחרון שיהיה ידוע כתאריך הניכוי (להלן - "הפיצויים המוסכמים").

(ב) על אף האמור בסעיף קטן (א) לעיל, במקרה של ביטול החוזה בגין ההפרה האמורה בסעיף 19(א)3 יחולטו על ידי המחיר כל הסכומים ששולמו על ידי החוכר המוגדר בסעיף 19(א)3 כמו כן לא תחולנה לגבי הוראות סעיף קטן 19(ג) לעיל - והכל כפיצויים מוסכמים למקרה זה.

חוכר כאמור יהיה רשאי - בתנאי מוקדם שהוא קיים את כל האמור בסעיף קטן 19(ב) לעיל - לפנות לזוועדה שתמונה לעניין זה על ידי מועצת מקרקעי ישראל וזו תהיה רשאית, אם שוכנעה שאותו חוכר פעל בתום לב, להפחית את סכומי החילוט עד לסכום הפיצויים המוסכמים על פי סעיף קטן (א) לעיל בלבד ו/או לקבוע אלו סכומים יוחזרו לאותו חוכר על פי סעיף קטן 19(ג) לעיל. החלטת הזוועדה תהיה סופית.

הוראות סעיף קטן זה תחולנה גם אם תיקבענה לעניין זה הוראות אחרות בכל דין.

(ג) עלו הפיצויים המוסכמים על הסכום שהמחיר חייב לשלם לחוכר על פי סעיף קטן (א) או (ב) לעיל, ישלם החוכר למחיר את היתרה סמוך לאחר ביטול החוזה.

21 הארכת החכירה

(א) בכפוף לאמור בסעיפים קטנים (ב) ו(ד) להלן, החוכר זכאי להארכת החכירה לתקופה נוספת של ארבעים ותשע (49) שנים ובתנאי שיודיע למחיר בתוך 12 החודשים האחרונים שלפני תום תקופת החכירה על רצונו בהארכתה. תנאי החכירה בתקופת החכירה הנוספת יהיה כנהוג אז לגבי החכרת מקרקעין מסוג המוחכר על ידי המחיר בסביבת המוחכר ולמטרה של החכירה הזאת ובהתחשב בכך שהחוכר שילם עבור בניית המבנים.

(ב) תקופת החכירה תוארך רק לתקופת חכירה נוספת אחת והמחיר לא יהיה חייב להאריך עוד את תקופת החכירה הנוספת, ואם חוזה חכירה זה הוא לתקופת חכירה נוספת לא יהיה המחיר חייב להאריך עוד את תקופת החכירה שבחוזה זה.

(ג) בכל מקרה שבמשך החכירה ישתנה יעודה של הקרקע עליה בנוי המוחכר לא יהיה המחיר חייב להאריך את תקופת החכירה.

(ד) הארכת תקופת החכירה תיעשה בתנאי שיתקיימו כל התנאים האלה:

(1) החוכר מילא את כל תנאיו של חוזה חכירה זה.

(2) החוכר יחתום, לא יאחר מתום תקופת החכירה על חוזה חכירה חדש שיכלול את תנאי החכירה הנוספת כאמור לעיל.

22 תנאים כלליים

(א) חוק הגנת הדייר (נוסח משולב), תשל"ב 1972 וכל חוק אחר שיבוא במקומו או בנוסף לו לא יחולו על חוזה זה ומוצהר בזה כי החוכר לא שילם למחיר דמי מפתח בגין חוזה זה בכל צורה שהיא וכי התשלומים על פי חוזה זה וכן השקעותיו של החוכר במגרש, לא ייחשבו כתשלום דמי מפתח.

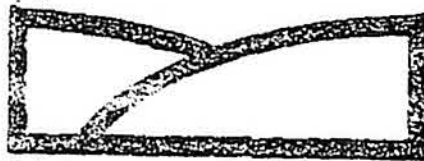
(ב) שום ויתור, הנחה, קבלת תשלום איזה שהוא, המנעות מפעולה, שיהיו או מתן ארכה מצד כלשהו לא ייחשבו כויתור על זכויותיו של אותו צד ולא ישמשו מניעה לתביעה, אלא אם כן ויתר אותו צד על זכויותיו במפורש ובכתב.

(ג) שינויים, תיקונים, תוספות, השמטות, ויתורים או ארכות בתנאי החוזה (להלן - "שינויים") זכין הניחות מטעם המחיר לא יהיו בני תוקף אלא אם נעשו בכתב ונחתמו על ידי המחיר בחתימה וחותמת.

שינויים ומחיקות בגוף החוזה וכן בגוף איזה מהמסמכים שיצורפו לו או שייחתמו על פיו לא יהיו בני תוקף אלא אם שני הצדדים חתמו בצידם חתימה מלאה ואם המחיר חתם בחתימה וחותמת.

(ד) החוכר מתחייב לשלם למחיר הפרשי הצמדה וריבית כמקובל אצל המחיר בתאריך פירעון התשלום, עבור פיגור בתשלום כל סכום שהחוכר חייב למחיר לפי חוזה זה, וזאת מהתאריך שבו חל פירעונו על פי החוזה ועד לתאריך סילוקו למעשה ומבלי לפגוע בזכויותיו של המחיר בהתאם לתנאי חוזה זה וכל דין.

במקרה של פיגור כאמור ייחשב כל תשלום על חשבון החוב לפי הסדר הבא: - הוצאות הגבייה, הריבית, הפרשי הצמדה, הקרן.



מינהל מקרקעי ישראל

מדינת ישראל

(ז) כל ההוצאות הקשורות בעריכת חוזה זה וברישום החכירה על פיו בלשכת רישום המקרקעין לרבות הוצאות מס בולים, וכן מס ערך מוסף בגין חוזה זה, יחולו על החוכר בלבד.

(ח) כותרות סעיפי החוזה נועדו לנוחיות בלבד ולא ישמשו לפתרונות.

(ט) כתובות הצדדים הן כאמור. בתחילת החוזה הודעה אשר תישלח בהתאם לחוזה זה בדואר רשום לפי אחת הכתובות דלעיל תיחשב שנתקבלה כדין חמישה ימים אחרי תאריך המשלוח.

(ד) החוכר מתחייב לשפות את המחכיר על כל סכום שהמחכיר ידרש לשלמו לאדם כלשהו כפיצוי על נזק שהאחריות בגינו חלה לפי הוראות חוזה זה ו/או לפי כל דין על החוכר.

(ז) סכומים שהצדדים חייבים זה לזה ניתנים לקיוונו שלם עד כלשהו סכום אשר משנהו חייב בתשלומו על פי חוזה זה, ויחזור לו הצד השני את הסכום האמור, תוך 14 יום מתאריך רישותו של הצד ששילם כאמור.

ולראייה באו הצדדים על החתום:

החוכר:	המחכיר:
שם _____ 1	שם _____ 1
מספר זהות _____	תואר המשרה _____
חתימה _____	חתימה _____
שם _____ 2	שם _____ 2
מספר זהות _____	תואר המשרה _____
חתימה _____	חתימה _____

המאשר: אני החתום מטה מאשר בזה כי זיהיתי את החוכר הנ"ל לפי מסמכי הזיהוי שהוצגו בפני וכי החוכר חתם על חוזה זה בנוכחותי.

שם _____ תואר _____ המאשר _____ חתימה _____

שם _____ תואר _____ המחכיר _____ חתימה _____

העתק מתאים למקור

תאריך: חתימה:

ד. מירקין ושות' עורכי-דין