

מכרז מספר ב (1048) 2025 למכירת נכס באשקלון רח' הנשיא 101 - תשובות לשאלות הבהרה

שאלה	תשובה
1. מעוניין לקבל את הפרטים למכרז ובעיקר את התוכנית החלה על המקרקעין, האם יש התכנות לשכירות?	כל הפרטים מופיעים במסמכי המכרז בנוסף. בהתאם לאמור בסעיף 5.1 לדרישות הנכס נמכר במצבו הנוכחי ובאחריות המציע לבדוק בעצמו ו/או מי מטעמו את מצב הנכס ובכלל זה את מצבו המשפטי וכיו"ב.
2. האם אפשר לקבל חוות דעת של השמאי (לחילופין אפילו אם ימחקו הסכומים)?	לא ניתן לקבל את השומה
3. נבקש לקבל את הסכמי החכירה של מוסד מול הגוף החוכר.	מצ"ב הסכמי החכירה

מלט נחשב זה הופק במערכת הארכיוב האלקטרוני של רשות מקרקעי ישראל והינו מהווה העתק לחסוד המצוי בתיק הרשות הסרוק למערכת הארכיוב תאריך 21/3/96

העתק מתאריך המקורי
13/10/96
תאריך
חתימה

לשכת רישום המקרקעין
עיר אוקר
ירושלים
מחוז
מספר הבקשה
מספר הישטר

חוזה חכירה

שנערך ונחתם ב ירושלים ביום 11 לחודש אוגוסט שנת 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 לזרמי

מס' זיהוי
מס' זיהוי
(שיקראו להלן — "החוכר")

הואיל והמדינה / רשות הפיתוח / קרן קיימת לישראל היא בעלת הזכויות כחלקה בגרס 21 בגוש 1931 כית מס' ברחוב ההסתדרות פנת סדרות בן גוריון
והואיל והחוכר הינו משתכן כהתאם להסכם עם בגרס 21 בגוש 1931 כית מס' ברחוב ההסתדרות פנת סדרות בן גוריון (להלן — "הבית")
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 כלתי נפרד ממנו (להלן — "הדירה"):

הרשימה

מס' הגוש	חלקת משנה מספר	שטח הרצפה במ"ר	תאור הדירה
1931	(מגרש 21) 121/1, 4, 20, 21, 22	908 91	דירה בח חדרים בקומה המסומנת בחשרים במס' לדירה זו צמודים חלקים ברכוש המשותף מס' משנה

והואיל והחוכר מצהיר כזה כי לא חלה עליו מגבלה כאשר להתקשרותו עם המחכיר בחוזה זה לפי הוראות סעיף 16(ב) של חוזה חכירה זה וכי ידוע לו שרק כתנאי 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 שכבעלות הקרן, לרבות החכרתם ומתן הסכמה להעברת זכויות החכירה בהם או טרוב לתתה, ייעשה ע"י המחכיר בכפיפות לתזכיר ולחקנות ההתאגדות של הקרן, והחוכר מצהיר כזה כי ידוע לו שרק על בסיס תנאי מוקדם ויסודי זה מוכן המחכיר להתקשר עמו על-פי חוזה חכירה זה:

לפיכך הוסכם בין הצדדים כדלקמן:

רשות מקרקעי ישראל

1. המבוא לחוזה מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.
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 לאגירה בסעיף 17 להלן וכאי החוכר להארכת תקופת החכירה לתקופה של ארבעים ותשע (49) שנים נוספות (להלן — "התקופה הנוספת") אם יודיע למחכיר לפני חום תקופת החכירה על רצונו בהארכה זו.
ג. תנאי החכירה בתקופה הנוספת יהיו כמקובל אצל המחכיר במועד חום תקופת החכירה לגבי דירות מסוג הדירה והחוכר יהיה חייב לחתום על חוזה 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 ממנו, 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 מתנת במלוי הוראות הסעיפים (כ) ו-4 להלן ע"י החוכר.
3. א. יודע לחוכר כי בהתאם להסכם שבינו לבין החברה המשכנת חובת רישום הבית והדירה לפי פרק ו' לחוק המקרקעין תשכ"ט—1969 (להלן — "חוק המקרקעין") אינה חלה על המחכיר אלא על החוכר או על החברה המשכנת.
ב. למסרת 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 הוצאות 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, ההטלים, האגרות ושאר תשלומי חובה החלים על הדירה וכל מסכת 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. מסרת החכירה היא מגורים בלבד, ואסור לחוכר להשתמש בדירה או בחלק ממנה לכל מטרה אחרת. אולם החוכר יהיה רשאי להשתמש בדירה גם שימוש אחר המותר בחא"ר 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 הבעלים של מקרקעין לרבות תשלומים כלשהם או אחריות כל שהיא לכל מעשה או מהדל, לרבות אחריות בנויקים, ופצויים בגינם יראו לגבי הדירה את החוכר בלבד כבעלים והוא בלבד ישא בכל החובות והתשלומים וכן ישא בכל הוצאה או קנס בשל אי-מילוי אותה הוראה או בשל אותו מעשה או מהדל.
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 בתשלומי בשל כל מעשה או מהדל של החוכר כאמור.
כל דרישה או חיוב לתשלום כאמור, יראו אותם כאילו היו מופנים אל החוכר ויהיו 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.
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 1983. בסך של..... שקל
ד. החוכר ישלם למחכיר דמי חכירה שנתיים בשעור מסוים 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-10 באפריל של כל שנה.
דמי חכירה השנתיים כפי שנקבע ע"י מועצת מקרקעי ישראל לתאריך חוזה זה הם..... 29,670 שקל
ה. כל עוד לא נקבע אחרת ע"י מועצת מקרקעי ישראל, יעלו דמי החכירה השנתיים, באופן שיתווספו להם הפרשי 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 מחיד של הדירה לשם קביעת ערכה לצורך תשלום דמי החכירה השנתיים, והחוכר יהיה רשאי לבחור 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:
"המדד" — מדד המחירים לצרכן המפורסם ע"י הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ולמחקר כלכלי, או כל מדד רשמי שיבוא במקומו.
"המדד היסודי" הוא מדד ליום תחילת החכירה דהיינו ליום 1.4.83 והמהווה..... נקודות.
ה"מדד החדש" לגבי קרן או ריבית כלשהן שמועד פרעונו קבוע בחוזה החכירה ייחשב אותו המדד אשר יפורסם 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.
בכל מקרה בו עלה המדד החדש לעומת המדד היסודי, ישלם החוכר קרן או ריבית כשהן מוגדלות באופן יחסי למידת העליה של המדד החדש לעומת המדד היסודי.
מורחב ירושלים: רח' יוסף גורן 10, תל אביב 6100000

ח. דמי החכירה השנתיים ישולמו מראש למחכיר בעד כל שנה כ"ו באפריל של אותה שנה במשרדי המחכיר או במקום אחר לפי הוראות המחכיר בכתב. תוספת ההצמדה תשולם כמועד שיקבע ע"י המחכיר.

9. המחכיר רשאי להעלות את דמי החכירה השנתיים בכל מקרה בנתבכשה הסכמתו כאמור בסעיפים 6 ו-12 וכתנאי למתן אותה הסכמה, בהתאם למה שיהיה מקובל אצל המחכיר בעת בקשת ההסכמה לגבי מקרים דומים.

10. א. על העלאת דמי החכירה כאמור בסעיף 9 ישלח המחכיר לחוכר הודעה בה יקבעו דמי החכירה ותאריך תחולתם.
ב. תוך 30 יום מתאריך ההודעה האמורה בפסקה 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 ותחייב את החוכר ואת המחכיר. כל ערעור לאחר המועד הנ"ל לא יתקבל.

11. כל תשלום שהחוכר חייב למחכיר לפי חוזה זה ולא ישלמו במועדו ישא ריבית ממועד הפרעון ועד התשלום בפועל בשעור שיהיה מקובל אצל המחכיר כמועד הפרעון, לגבי פיגור בחשלושים, וכן הפרשי הצמדה כאמור בס"ק (ו) 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 בחנאי מוקדם שיקבל לכך הסכמה מראש בכתב מאת המחכיר.
"העברת זכויות" כסעיף זה פירושה: העברת החכירה ע"י רישומה כדון ובהעדר אפשרות לרישום כזה, העברת זכות החכירה שנעשתה בדרך המקובלת אצל המחכיר.

ב. המחכיר 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 לחברה המשכנת בקשר לדירה.
2. החוכר ומקבל ההעברה יחתמו על כל המסמכים וימציאו כל המסמכים כפי שיידרשו ע"י המחכיר 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 בפסקה א' החוכר רשאי למסור חוקה או להרשות שמוש ארצי בדירה או בחלק ממנה, לחקופה שלא תעלה על 5 שנים ושאינן כה 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. נתכנס המחכיר להסכים להעברת זכויות החכירה יהיה המינהל רשאי לדרוש מהחוכר לשלוח אליו בדואר רשום שני תצהירים בכתב שנעשו בדרך הקבועה בסעיף 15 לפקודת הראיות (נוסח חדש) חש"א-1971, והם:

(1) תצהיר של החוכר ובו פרטים אלה:

- (א) כי הוא מוכן להעביר מלוא זכויותיו במחכיר לחוכר המוצע.
- (ב) המועד בו הוא מוכן לפנות המחכיר.
- (ג) שם החוכר המוצע, מענו ומספר זהותו.
- (ד) הסכום שהחוכר המוצע מוכן לשלם לחוכר עבור קבלת מלוא זכויותיו.
- (ה) קרבתו המשפחתית לחוכר המוצע (בן-זוג, צאצא, הורה, אח, יורש).

(2) תצהיר של החוכר המוצע ובו פרטים אלה:

- (א) כי הוא מוכן לחכור את המחכיר.
- (ב) הסכום שהוא מוכן לשלם לחוכר עבור קבלת מלוא זכויותיו במחכיר.
- (ג) קרבתו המשפחתית לחוכר (בן-זוג, צאצא, הורה, אח, יורש).

תוך שלושים יום מיום קבלת התצהירים יהיה המחכיר רשאי לשלוח לחוכר הודעה בדואר רשום שיש בדעתו להחזיר לעצמו את החוקה ומלוא הזכויות במחכיר ושהוא מסכים לשלם לחוכר את הסכום שהוצע לו ע"י החוכר המוצע, בניכוי דמי ההסכמה המגיעים ממנו.
הודיע המחכיר כאמור — לא יורשה החוכר להעביר זכויותיו במחכיר, אלא המחכיר.

ה. המחכיר רשאי לא להסכים כלל להעברת הזכויות לפי שהינו נתין זר כגוררתו בסעיף 16(ב) או לפי 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 ובכתב של המחכיר. אולם לא יהיה צורך בהסכמת המחכיר למשכון הדירה במשכנתא שתרשם במעמד רישום חוזה חכירה לטובת מי שניתנה עליו הסכמת החברה המשכנת.

ב. המחכיר יתן הסכמתו בתנאי שתוכנס 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 המחכיר.

14. כל המסים, הארנונות, ההיטלים, האגרות וכל תשלומי חובה אחרים לגבי הדירה החלים הן על בעלים והן על מחזיקים יחולו על החוכר בכל תקופת החכירה. כמרכין תחול עליו חובת השתתפות בהוצאות בהתאם לאמור בסעיף 58 לחוק המקרקעין.

15. המחכיר יהיה רשאי לשלם כל תשלום שהחוכר חייב בתשלומו לפי חוזה זה ואשר לא שולם ע"י החוכר והחוכר יהיה חייב להחזירו למחכיר תוך 14 יום מתאריך דרישת המחכיר בכתב לעשות כן.

16. א. הפרת הוראה מהוראות הסעיפים 5, 6, 7, 8, 12, 13, 18א' תהווה הפרת יסודית של חוזה זה.
ב. מבלי לגרוע מהאמור בסעיף קטן (א) לעיל, רשאי המחכיר לבטל חוזה זה מיד, כמתן הודעה במכתב רשום, אם החוכר או מי שהחוכר פועל 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, התשי"ב-1950 שלא מסר הצהרה לפי סעיף 2 לחוק ואורחות, התשי"ב-1952;
3. זכאי לאשרת עולה או לתעודת עולה לפי חוק השבות, התשי"ב-1950, שקיבל במקומה אשרה ורשיון לישיבת ארצי כעולה בכוח מכוח חוק הכניסה לישראל, התשי"ב-1952.
4. תאגיד שהשליטה עליו בדין שבינו, אחד מאלה המנויים בהתקנות (1952)...

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

סעיף קטן זה לא יחול על נתון ור שקיבל לצורך כך אישור, מראש ובכתב, מיריד מועצת מקרקעי ישראל.

בכל 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, כשל אותה הפרה.

17. מוסכם כזה במפורש כי בכל מקרה שכמשך תקופת החכירה, ישנה עמ"י דין יעודה של הקרקע עליה בנוי הבית הרי על אף האמור בסעיף גב' לא יהיה המחכיר חייב בהארכת תקופת החכירה.

18. א. אם הדירה נהרסה או ניווקה באופן שאינה ראויה יותר לשימוש למסרתה לפי חוזה זה, חייב החוכר לבנותה או לתקנה באופן שתהיה מתאימה לאותה מסרה, 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 ביטולה.

19. א. בתום תקופת החכירה או התקופה הנוספת וכן בכל 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 לוולת 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. בכל מקרה בו פג תקופתה של זכות החכירה מפאת תום התקופה הנוספת, הרי אם המחכיר יהיה מוכן להמשיך בהחכרת הדירה, תהיה לחוכר הזכות לקבל חכירה חדשה בדירה לתקופה, בחשלושים ובשאר תנאים שיהיו מקובלים באותה עת לגבי החכירות כאלה אצל המחכיר.

ב. בכל 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 שיקבע ע"י השמאי הממשלתי, בתנאי שהתשלום לא ישולם לו כל עוד לא פונה את הדירה כאמור בסעיף 19.

החוכר יהיה רשאי לערער על החלטת השמאי הממשלתי בפני השמאי הממשלתי הראשי.

ג. בכפוף לאמור להלן, בס"ק (ו), בכל מקרה של ביטול החכירה עקב הפרת חוזה זה וכן בכל 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 התכיר או סבר את הדירה לאחר ומת. הדירה שקיבל בעד הדירה בתנאי שינוי מהתמורה כל הסכומים שהחוכר חייב בתשלום לפי חוזה זה וכן ערך הקרקע שלה ובתנאי שבכל מקרה לא יהיה מהחכיר 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 (ו) לעיל למדד האחרון שיהיה ידוע ביום הביטול (להלן "הפיצויים המוסכמים").

ה. במקרה של ביטול החכירה עקב הפרת החוזה כאמור בסעיף 16 (ב) לעיל יחולטו עלידי המחכיר כל הסכומים ששולמו לו עבור החכירה עפ"י חוזה זה וכבר אין לא תחולנה הוראות ס"ק (ג) לעיל — והכל כפיצויים מוסכמים למקרה זה. החוכר יהיה רשאי — בתנאי מוקדם שהוא פונה את הדירה והחזירה למחכיר — לפנות לועדה שתמונה לענין זה עלידי 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 יוחזרו לחוכר עבור הדירה. החלטת הועדה תהיה סופית. החוכר מסכים כי לא תורש 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 וחגי ישראל. בסעיף זה, "מלאכה" — גיהול עסק וכל עבודת כפיים המבוצעת דרך קבע ע"י החוכר או ע"י הוולת בעד תמורה ובפרהסיה.

23. בכל 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" בחוזה 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 התחייבויותיו של החוכר לפי חוזה זה הן ביחד ולחוד, ובערביות הדדית.

26. לחחה זה לא יהיה תוקף כל עוד לא חתמו עליו שני הצדדים.

27. לצורך חוזה זה נקבע המען של הצדדים כדלהלן:

המחכיר: מינהל מקרקעי ישראל
החוכר: המוסד לבטוח לאומי

הסתדרות מנהל שד' בן גוריון אשקלון

ציון בן-יצחק

אחראי מחוזי לחוקים
ל. מ. י. מחוז ירושלים

החוכר:

1. שמוס' יהוי

חתימה

2. שמוס' יהוי

חתימה

המחכיר:

1. שם ותואר המשרה

חתימה

2. שם ותואר המשרה

חתימה

תאריך..... חודש..... שנה.....

מנהל מינהל מקרקעי ישראל

מנהל מינהל מקרקעי ישראל



מס' תיק: 10984159
מס' חשבון: 971324413

300248895



מדינת ישראל

ח ו ז ה ח כ י ר ה

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

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

ב י נ

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 נ

מס' זיהוי/תאגיד 580227999

הסתדרות מכבי ישראל

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

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 מסגנו 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 מסוים מן המגרש, הכלול בחלקו של החוכר ברכוש

והנה קלוגס-קונסוליון חוליס

1 20/7/97 12:43 10984159

ממת/02 - תח/03

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

מחוז ירושלים: רחוב בן יהודה 34, מגדל העיר, ירושלים 94583. טלפון: 02-5392777, פקס: 02-6252999



מחלקת מקרקעי ישראל

-2-



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 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 הדירה בטבלאות שלהלן.

"המגרש": המגרש המתואר בתרשים 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 בתרשים 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.

#

"הייעוד": _____

#

"קיבולת הבניה": _____

קלינסקי
כח מנהל

2 10984159 20/7/97 12:43

02/תח - 03/תח

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

מחוז ירושלים: רחוב בן יהודה 34, מגדל העיר, ירושלים 94583, טלפון: 02-5392777, פקסימיליה: 02-6252999



מינהל מקרקעי ישראל

-3-



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.
- # והוא 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 מעל שטח 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, לשפוט את המחכיר בסכום הפיצויים אם וכאשר יחוייב המחכיר בפיצויים כאמור לעיל מסיבות שאינן בשליטתו הבלעדית.

3 20/7/97 12:43 10984159

מכבי

מתת/02 - תח/03

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

מתנו יבשלים: רחוב בן יהודה 34, מנדל העיר, ירושלים 94583, טלפון: 02-5392777, פקס: 02-6252999



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:

החוכר

המינהל

חתימת הצדדים
בראשי תיבות:

X
17.12.97
[Signature]



מדינת ישראל

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 המחכיר 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 הבניה 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 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 חתימה
מכבי

03/חח

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

מתנו 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. 5454, חומות ירושלים, תל אביב 6100000



מינהל הקרקעי | ישראל

-2-



מדינת ישראל

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.
- החוכר יצרף לבקשתו תכניות ומסמכים בקשר עם השינויי המבוקש על-ידו.

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

(ג) המחכיר יהיה רשאי לסרב לתת את הסכמתו לשינויי המבוקש על-ידי החוכר, או להתנות מתן הסכמתו בתשלום כספי בגין השינויי שיחול בערך המגרש כתוצאה מביצוע השינויי 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, וישא בכל התשלומים וההוצאות הקשורים ברישום כאמור, לרבות אגרות וביול ללא יוצא מן הכלל.

(ג) החוכר מתחייב להכין ולסיים את כל הפעולות הדרושות לשם רישום המוכר 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 המוכר, 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 חשבון 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,

קופה 2
הקופה 2

תח/03

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

מחוז ירושלים: רחוב בן יהודה 34, מגדל העיר, ירושלים 94583. טל: 02-5392777, פקס: 02-6252999
מרחב ירושלים: רחוב יפו 216, שער העיר ירושלים ת"ד 2659, תחומי ירושלים



מינהל מקרקעי ישראל



מדינת ישראל

-3-

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 הפרשים הנ"ל בפועל.

12. השימוש במוכר ואחריותו של החוכר

החוכר מתחייב להחזיק את המוכר 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 המוכר והשימוש בו ובקשר עם הבנייה על המגרש, ולקיום כל חובה לפי כל דין. החלה או שתחול על המחכיר לגבי המוכר - 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 במוכר 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 במוכר - 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 המוכר, וכן 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 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 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

משרד המשפטים
מנהל מקרקעי ישראל
3

תח/03

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

מחוז ירושלים: רחוב בן יהודה 34, מגדל העיר, ירושלים 94583. טלפון: 02-5392777, פקסימיליה: 02-6252999
מרחב ירושלים: רח' יפו 216, "שטח" ירושלים מ.ד. משרד המשפטים, מנהל מקרקעי ישראל



מינהל מקרקעי ישראל

-4-



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.
- 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 שהוננו אינו במניות אשר חל כתוצאה מהצטרפות או פרישה כאמור ולרבות כל שינוי בחלקיו היחסיים של שותף בהון השותפות או בהון איגוד כאמור.

"פעולה באיגוד"

- כהגדרתה בחוק מש"ח כפי שהיא מעת לעת.
- 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) מי שכוון ו/או שיעבוד המוחכר 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 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 יחשב 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 וימצאו 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.

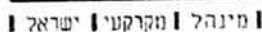
קופת חולים
המנהל
14

תח/03

מועדי קבלת קהל: ימים א, ב, ד, ה: 08:00-13:30. יום ג: 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' יוסף אבי



(3) הסכמתו של המחיר להחכרת משנה או למסירת חזקה - אם תינתן הסכמה כזו - לא תשחרר 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) המחיר ראוי 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 בהן 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 תאגיד זה כאמור בפסקה (ג) זו לשלם ופרסומים על כל פרטים על המקבל הינו תאגיד - פרטים על

(ד) הסכום שהמקבל ישלם לחובר עבור הזכויות.

המחיר רשאי לדרוש מהחוכר ומהמקבל ידיעות ומסמכים נוספים בקשר למקבל.

(ג) אי מתן הסכמה במקרים מסוימים

המחיר רשאי לא להסכים כלל להעברת זכויות למי שהינו נתין זר כהגדרתו בסעיף 19 (א) (3) להלן, או למי שאינו מקיים הנאי מוקדם ויסודי שבמבוא

(ד) דמי הסכמה

מבלי לגרוע מכל האמור בסעיף 14 זה, ובכפוף לאמור להלן בסעיף קטן (ה), המחיר 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 די הסכמה בשיעור של שליש מההפרס בין ערכו של המגרש בזמן מתן הסכמתו של המחיר 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 השמי הממשלתי (להלן "די הסכמה") ובניכוי חלק יחסי מערכו של המגרש כנקוב במכוא לוחה.

(2) במקרים האמורים בטעין 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 באגוד 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 במחכיר, קודם לתאריך מתן ההסכמה, דמי חכירה מהווים כספי אם החוכר שילם

קובץ חילום
באצט: קובץ חילום
.../...
קובץ חילום
5

03/תת

מועדי קבלת קהל: ימים א,ב,ד, ה: 08:00-13:30, יום ג: 14:00-15:00, ימים 2, 3: אין קבלת קהל

מחוז ירושלים: רחוב בן־יהודה 34, מגדל העיר, ירושלים 94583. טלפון: 02*5392777, פקס/מייליה: 02*6252999



מינהל מקרקעי ישראל

-6-



מדינת ישראל

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.

(1) 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 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 לרשום בלשכת רישום המקרקעין הערה על זכותו האמורה לעיל.

(2) 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
קליניקה

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

מסגרת ירושלים: רחוב בן יהודה 34, תנ"ך העיר ירושלים 94583, טלפון: 02-5392777, פקס: 02-6252999
מרחב ירושלים: רח' יפו 216, "שערי העיר" ירושלים ח' 36259, תלפון: 02-6252999



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 יגרס 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:
 - (א) אזרח ישראלי;
 - (ב) עולה לפי חוק השבות, התשי"ב-1952, שלא מסר הצהרה לפי סעיף 2 לחוק האזרחות, התשי"ב-1952;
 - (ג) זכאי לאשרת עולה או לתעודת עולה לפי חוק השבות, התשי"ב-1952, 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 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 נוסטרינוני 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.

- (א) (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 המחבורים 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

קופסה עם
מחברת
קליסטר

תח/03

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

מחוז ירושלים: רחוב בן יהודה 34, מגדל העיר, ירושלים 94583. טלפון: 02-5392777, פקס: 02-6252999



מינהל מקרקעי ישראל

-8-



מדינת ישראל

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) לגרוע 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 שיוודע למחכיר על ההפרה ומבלי שהמחכיר יהיה חייב לקבל הסכמתו של החוכר לכן. 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 חודשים האחרונים שלפני תום תקופת החכירה על רצונו בהארכתה. תנאי החכירה בתקופת החכירה הנוספת יהיו כנהוג אז לגבי הארכת מקרקעין מסוג המוכר על-ידי המחכיר בסביבת המוכר ולמטרה של החכירה הזאת ובהתחשב בכך שהחוכר שילם עבור בניית המבנים.

(ב) תקופת החכירה תוארך רק לתקופת 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.

קובץ תנאים
מ-1987
18

תח/03



מינהל מקרקעי ישראל

-9-



מדינת ישראל

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, חשמטות, 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 שיחתמו 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
המנהל
רשמי וקלוגס



מינהל מקרקעי ישראל

-10-



מדינת ישראל

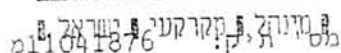
ולראיה באו הצדדים על החתום:

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

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	-----	חתימה	-----
-----	-----	המשרה	-----	המאשר	-----



ח ו ז ה ח כ י ר ה

שנערך ונחתם ב- 17.6.14 ביום 14 לחודש 3 שנת 2002

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

לב ין

נגר כדורי את דוד הי בעמ

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

מצד שני ;

מ ב ו א

המבוא לחוקה החכירה מהווה חלק בלתי נפרד מתנאי החכירה וביחד איתם מהווה את חוקה 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 תבעלים של המקרקעין המפורטים להלן במבוא זה (להלן - "המגרש");

והוא יל ועל המגרש הוקם, במשך התקופה שקדמה ליום חתימת חוזה זה, בניין שבו לפחות שתי יחידות (להלן "המבנה"), והמבנה נמצב על המגרש ביום חתימת חוזה זה;

ו ה ו א י ל והחומר:-

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;

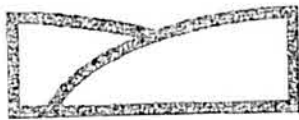
והוא יל והמחיר הסכים להיענות לבקשת החוכר ולהחכיר לו את היחידה שבמבנה היחידה מתוארת להלן "ברשימה", וזאת ביחד עם חלק יחסי ברכוש המשותף כאמור להלן "ברשימה" (להלן - "היחידה");

והוא יל והוראות החוזה בקשר עם המגרש יחולו על המגרש ו/או על חלק יחסי מכוני מסויים חברת להשקעות
המשותף הנ"ל (היחידה ביחד עם החלק היחסי המשותף) כאמור לעיל תיקרא בחוזה
כחברת להשקעות

••/••

9 n11041876 19/11/01 10:44

מתת/05 - תח/06



מינהל מקרקעי ישראל

-2-

זה "המוחבר" ו/או "המחברים";

והוא יל והמינהל מטר בתאריך תחילת תקופת החכירה את החזקה במוחבר לחובר או למי שהיו בעלי זכות חכירה במוחבר לפניו;

והוא יל והחובר מאשר כי בדק את המוחבר ומצא אותו מתאים לצרכיו ולמטרותיו לפי חוזה זה;

והוא יל והמוחבר מוחבר לחובר למטרה, לייעוד ולקיבולת הבניה כמפורט להלן;

והוא יל והחובר 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 טרוב לתתה, ייעשה ע"י המחכיר בכפיפות לתזכיר ולתקנות ההתאגדות של הקרן, והחובר 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 החובר 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/זף: 121 #

"היחידה": היחידה כמתואר בתרשים הנ"ל שבין החובר 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 #

"הייעוד": #

"קיבולת הבניה":

נגר כדורי את דוד חי
חברה להשקעות ולבנין בע"מ

נגר כדורי את דוד חי
חברה להשקעות
ובנין בע"מ

נגר כדורי את דוד חי
חברה להשקעות
ובנין בע"מ

מתת/05 - תח/06

10-44 10/11/01 11/01/01



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 שיישב 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 המונחילה ביום 01.04.2001 (להלן: "המועד הקובע").

(2) דמי החכירה השנתיים ישולמו מראש, ב-1 באפריל של כל שנה, וזאו 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 א 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 ייחס 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.

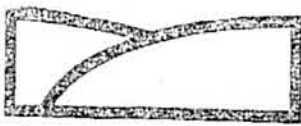
והוא יל ובנוסף לתנאי החכירה שלהלן יחולו על החכירה לפי חוזה זה גם התנאים הבאים שבמבוא זה:

(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 מעל 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 בטל 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, תהיה חייבת החכירה אלא אם כן התחייבה החברה היוזמת בפני חתימת החכירה להשקיע ולבנות במסגרת הפיצויים אם וכאשר תחליט המועצה להשקיע ולבנות בפני חתימת החכירה לעיל מסיבות

זבנק בע"מ

נגר כחורי את דוד ח
חברה להשקיע ולבנות



מינהל מקרקעי ישראל

-4-

שאינן בשליטתו הבלעדית.

התחייבות המחכיר לפצות את החוכר כאמור לעיל לא תהול 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 להחזיר 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:

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.

נגד בדורי את דוד חי
חברה להשקעות
ובנין בע"מ

נגד בדורי את דוד חי
חברה להשקעות ובנין
בע"מ

חברה להשקעות ולבנין בע"מ

ולראיה באו הצדדים על החתום:

החוכר:

המחכיר:

1. שם

1. שם

מספר זהות

תואר המשרה

חתימה

חתימה

2. שם

2. שם

מספר זהות

תואר המשרה

חתימה

חתימה

המאשר:

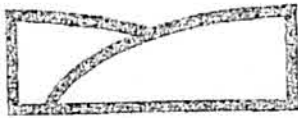
אני החתום מטה מאשר בזה כי זיהיתי את החוכר הנ"ל לפי מסמכי הזיהוי שהוצגו בפני וכי החוכר חתם על חוזה זה בנוכחותי.

חתימה
המאשר

תואר
המשרה

שם

אורי-בן-עטיה, שו"ת דין
מ. רישוני 11139
ת.ד. 3341 בת-ים



ג 907 א

מס' תיק: 1033212

מס' חשבון: 971449541

ח ו ז ה ח כ י ר ה

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

NOV 25 2001
2002

שנערך ונחתם ב- 25/11/01 ביום 14 לחודש 3 שנת 2002
ביום 14 לחודש 3 שנת 2002

ב י ו

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 ו

מס' זיהוי/תאגיד 510873839

נגר כדורי את דוד חי בעמ

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 מסוים מן המגרש, הכלול בחלקו המשותף הנ"ל (היחידה ביחד עם החלק היחסי בהמשותף כאמור להלן) ו/או ניהלה אותו, על-פי הסכם בינה לבין המחכיר; או -



מינהל מקרקעי ישראל

-2-

זה "המוחזר" ו/או "המחזרים";

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

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

והוא יל והמוחזר מוחזר לחוכר למטרה, ליעוד ולקיבולת הבניה כמפורט להלן;

והוא יל והחוכר מצהיר בזה כי לא הלה עליו מגבלה באשר להתקשרותו עם המחזיר בחוזה זה לפי הוראות סעיף 19(א)(3) של תנאי החכירה של חוזה חכירה זה וכי ידוע לו שרק בתנאי מוקדם ויסודי זה מוכן המחזיר 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 המחזיר בכפיפות לתזכיר ולתקנות ההתאגדות של הקרן, והחוכר מצהיר בזה כי ידוע לו שרק על בסיס תנאי מוקדם ויסודי זה מוכן המחזיר 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 המחזיר 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 ובנין רווי. #

"היעוד": #

"קיבולת הבניה":

נגר כדורי את דוד חי
חברה להשקעות ולבנין בע"מ

נגר כדורי את דוד חי
חברה להשקעות
ובנין בע"מ

נגר כדורי את דוד חי
חברה להשקעות ולבנין
בע"מ



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 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 שיוחשבו 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) מוטכם 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 על-ידי לא תחול על המחכיר אלא אם כן התחייבה החברה היוזמת חוזה זה, לשפות את המחכיר בסכום הפיצויים אם וכאשר יחולו הפיצויים בפיו.

חברה להשקעות ולבנין בע"מ

חברה להשקעות ולבנין בע"מ



מינהל מקרקעי ישראל

שאינן בשליטתו הבלעדית.

התחייבות המחכיר לפצות את החוכר כאמור לעיל לא תחול לגבי חוכר של זירה 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 חממוא והתנאים שפורסמו כנ"ל.

נגר כדורי את דוד חי

חברה להשקעות ולבנין בע"מ

ולראיה באו הצדדים על החתום:

נגר כדורי את דוד חי
חברה להשקעות
ולבנין בע"מ

נגר כדורי את דוד חי
חברה להשקעות ולבנין
בע"מ

נגר כדורי את דוד חי
חברה להשקעות ולבנין בע"מ

המחכיר:

1. שם

תואר המשרה

חתימה

2. שם

תואר המשרה

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.

חתימה
המאשר

מ. רישוי 11139
ת.ד. 3341

תואר

המשרה

שם

NOV 25 2001



מס' חשבונית: 971449558

מס' חשבונית: 971449558

ח ו ז ה ח כ י ר ה

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

NDV 2 3 2001

שנערך ונחתם ב- ביום לחודש שנת
ביום לחודש שנת

ב י ן

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

מצד אחד;

ל ב י ן

מס' זיהוי/תאגיד 510873839

נגר כדורי את דוד חי בעמ

כולם יחד וכל אחד מהם לחוד (שיקראו להלן "החוכר"). שכתובתי 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 ולתחכיר 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 הנ"ל, בהתאם להסכם בין המחכיר והחוכר, על המגרש כולו ו/או על חלק יחסי מסוים בלתי מסוים, יחסי ברכוש המשותף כאמור להלן ב"רשימה" (היחידה) ביחד עם החלק הנ"ל ברכוש המשותף כאמור להלן ב"רשימה" (היחידה) הנ"ל (שיקרא להלן "חוזה").

.../.

מ11033220 19/11/01 10:44

מחת/05 - תח/06

נגר כדורי את דוד חי
חברה להשקעות ונכס
מליים



מינהל המקרקעי ישראל

זה "המוחזר" ו/או "המחזרים";

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

והוא יל והחוכר מאשר כי בדק את המוחזר ומצא אותו מתאים לצרכיו ולמטרות לפי חוזה זה;

והוא יל והמוחזר מוחזר לחוכר למטרה, ליעוד ולקיבולת הבניה כמפורט להלן;

והוא יל והחוכר מצהיר בזה כי לא חלה עליו מגבלה באשר להתקשרותו עם המחזיר בחוזה זה לפי הוראות סעיף 19(א)(3) של תנאי החכירה של חוזה חכירה זה וכי ידוע לו שרק בתנאי מוקדם ויסודי זה מוכן המחזיר 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 החכרת ומתן הסכמה להעברת זכויות החכירה בהם או סרוב לתתה, ייעשה ע"י המחזיר בכפיפות לתזכיר ולתקנות ההתאגדות של הקרן והחוכר מצהיר בזה כי ידוע לו שרק על בסיס תנאי מוקדם ויסודי זה מוכן המחזיר להתקשר עמו על פי-חוזה חכירה זה;

והוא יל ומשמעות המונחים שבחוזה זה תהיה בחתום לאמור להלן במבוא זה, אלו: 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 החבר היוזמת או המגרש המתואר בתרשים הרצוף בזה שהוכן ע"י המחזיר 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 וזכה בתאריך 06.11.2031.

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

"מטרת החכירה": חנות בבנין רווי.

"היעוד":

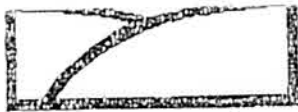
"קיבולת הבניה":

נגר כדורי את דוד חי
חברה להשקעות ולבנין בע"מ

נגר כדורי את דוד חי
חברה להשקעות
ובנין בע"מ

נגר כדורי את דוד חי
חברה להשקעות ולבנין בע"מ

מתת/05 - תח/06



התחייבות המחכיר לכפוז את החוכר כאמור לעיל לא תחול לגבי חוכר של דיר שהושכרה או תוכרה לראשונה קודם ל-2.2.75 תאריך תחילתו של חוק המכ (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 להחזיר לכל מי ששילם בפועל במקומו, מיד עם קבלת דרישה לכך ממי ששילם במקומו או מהמחכיר, מוע הרישום כאמור ייקבע על-פי שיקול דעתם המוחלט של המחכיר או של החבר היוזמת.

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

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

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

נגר כדורי את דוד חי
חברה להשקעות
ובנין בע"מ

נגר כדורי את דוד חי
חברה להשקעות
ולראיה באי החתימה

המחכיר:
1. שם
מספר זהות
חתימה
2. שם
מספר זהות
חתימה

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

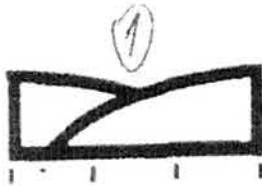
המאשר:

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

חתימה המאשר
תואר המשרה
שם
אורי בן-עטיה, עורך-דין
מ רישוי 11139
ת.ד. 341
יפו 25 2001

מדינת ישראל מנהל מקרקעי ישראל

מחוז ירושלים בן יהודה 34 מנהל מקרקעי ישראל ירושלים 94583 טקס 252999-02-70 0121



מס' תיק: 10757324

מס' חשבון: 971082672

פעתק מתאים למקור
תאריך: 2/2/98
ד. מירקין ושות'
עורכי דין

חברה

החשיפה או מסחר במבנה שבו לפחות שתי יחידות - מהגון

14 FEB 1993

טענין ונחתם ב- ביום - - - - - לחודש - - - - - שנת - - - - -
ביום - - - - - לחודש - - - - - שנת - - - - -

נ י נ

מנהל 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 נ

מס' זיהוי/מס' תאגיד 580227999

הסתברות מסבי ישראל

נולד יחד נכס אחד מהם לחוד (שיקראו להלן "המכור"), שכתובתו לצורך חוזה זה היא הנשיא 101 אשקלון

מצד שני:

מ ב ו א

הנהוגה 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 הוא הבעלים של המסקקעין 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 ביים חתימת חוזה זה:

ו ה ו א י ל והמכור:

1. יחס 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 - "החברה"):

ו ה ו א י ל והוראות החוזה בקשר עם המגרש וחולו, בהתאם להקשר הדברים: על המגרש נולד ו/או על חלק יחסי בלתי מסוים מן המגרש, הכלול בחלקו של החוכר ברכוש



-2-

המסמך הנ"ל (הדירה) נכס עם החלק היחסי ברכוש המשותף כאמור לעיל תיקרא בהוצאה זו "המחזור" ו/או "המחזוריים";

והוא יכלול את המינהל מסר בתאריך תחילת תקופת החכירה את החזקה במוחזר לחוכר או למי שהיה בעלי זכות חכירה במוחזר לכניו;

והוא יכלול את המינהל מאשר כי בדק את המוחזר ומצא אותו מתאים לצרכיו ולמטרותיו לפי תנאי זה;

והוא יכלול את המינהל מוחזר לחוכר למטרה, כי יעוד ולקיבולת הבניה כמפורט להלן;

והוא יכלול את המינהל מוחזר מזה כי לא חלה עליו מגבלה באשר להתקשרותו עם המחזיר בהוצאה זו לפי הוראות סעיף 19(א) (3) של תנאי החכירה של תנאי חכירה זה וכי ידוע לו שרק בתנאי מוקדם ויטודי זה מובן המחזיר להתקשר עמו על-פי תנאי חכירה זה;

והוא יכלול את המינהל הוראות האמנה שבין מדינת ישראל לבין קרן קיימת לישראל (הקרן) אשר מורסמה בלוקט הפרסומים מס' 1456 מיום י"א בסיון תשכ"ח, עמ' 1597, והול מקרקעי שבנעלות הקרן, לרבות החכרתם ומתן הסכמה להעברת זכויות החכירה בהם או סרוב להנהל, ייעשה ע"י המחזיר בכפיות לתזכיר ולתקנות ההחלטות של הקרן, והמחזיר מזה כי ידוע לו שרק על בסיס תנאי מוקדם ויטודי זה מובן המחזיר להתקשר עמו על-פי תנאי חכירה זה;

והוא יכלול את המינהל ומשמעות הפונדוס שבחזרה זה תהיה בהתאם לאמור להלן במבוא זה, אלא אם מחקש הדברים מתחייבת משמעות אחרת על-פי החזקה;

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

"המגרש": המגרש המתואר בתרשים המצורף והמהווה חלק בלתי נפרד מחזקה זו, ואשר פרטיו הם:

המקום: אשקלון

הכתובת: הנשיא 101

השטח במ"ר בערך:

ישום בלשכת רישום המקרקעין ב-

גוש/כרן: 1931 חלקה/דף: 0

מגרש מספר

לפי תבנית מפורטת מספר

"הדירה": תחילה למתואר בתרשים המצורף והמהווה חלק בלתי נפרד מחזקה זו, כמפורט להלן:

גוש/כרן: 1931 חלקה/דף: 0 חלקת משנה: —

שטח הרצפה: 500 מ"ר

מספר החדרים בדירה: 1.0

מספר הדירות בתשורה: —

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.

"מסלול החכירה": הנחת בלוק רדוד.



"המסד היסודי":

"קובולת הבניה":

"דמי חכירה": דמי חכירה מהוונים כהגדרתם להלן.

"דמי חכירה מהוונים": דמי חכירה שנתיים בכל תקופת החכירה, כשהם מהוונים במקובל אצל המחכיר, בסך _____ ש"ח, שולמי 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 לפי שנקבע בהנחיות מועצת מקרקעי ישראל בערך 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.

"המוד היסודי": מוד 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 בבית משותף בלשעת 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 ההכרת הזירה בהתאם לתנאי חוזה זה כשהיא נקיה מכל שעבוד או התחייבות לשעבוד, מעיקול ומכל זכות של צד שלישי, למעט שעבוד או התחייבות לשעבוד לחיבה 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 החשבוניות 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 המיוצאים אם וכאשר יחוייב המחכיר בפיצויים כאמור לעיל מסובות 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 השקיעת של רוכשי דירות), תשל"ה-1974.

(ב) בנוסף לכל האמור בסעיף 10 להלן, אם המוחכר טרם נרשם לפי מרש"י לחוק המקרקעין תשכ"ט-1969, תהיה חובת רישום המוחכר כאמור על החוכר או עד ההכרת היוזמת בלבד, וכל ההוצאות בקשר לרישום כאמור יחולו על החוכר וישולמו על-ידי, 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:

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

חתימת הצדדים
שניאור יצחק
ס/אמבאי מחוז
המחכיר
החוכר
מחוז ירושלים