

מסי התיק:
 מסי החשבון:

חוזה חכירה

(בניה נמוכה)

מהווה

שנערך ונחתם ב- ביום 15 לחודש 11/2009 שנת 2009
ביום לחודש שנת

בין

מינהל מקרקעי ישראל המנהל את קרקעות מדינת ישראל, רשות הפיתוח, וקרן קיימת לישראל (שיקרא להלן "המחכיר"),
שכתובתו לצורך חוזה זה היא: מלון כלאזה, רח' הרמון 2, נצרת עילית

מצד אחד;

ל בין

מסי זיהוי/תאגיד
מסי זיהוי/תאגיד

(להלן "החוכר"), שכתובתו לצורך חוזה זה היא:

מצד שני;

מבוא

המבוא לחוזה החכירה מהווה חלק בלתי נפרד מתנאי החכירה וביחד איננו מהווה את חוזה החכירה. תנאי החכירה המיל פורסמו
בילקוט פרסומים מסי 4818 ביום 4/11/99.

הוא יל ו- הקרן הקיימת לישראל היא הבעלים של המקרקעין המפורטים להלן במבוא זה (להלן - "המגרש");

והוא יל ועל המגרש ניצב מבנה או ניצבים מכנים (להלן - "המבנים") אשר הוקמו בתקופה שקדמה לתאריך כניסתו של חוזה
החכירה זה לתוקף;

והוא יל ובמידה שבנית המבנים לא הושלמה כדי אפשרות איכלוסם ו/או השמוש המלא בהם למטרת החכירה, מצהיר החוכר
כי הוא מתחייב להשלים את בנית המבנים באופן שיהיו ראויים לשמש למטרתם כאמור, לא יאוחר מתום שנה מיום חתימת
המנהל על חוזה זה, וכי ידוע לו שהתחייבותו זו מהווה תנאי יסודי בחוזה זה;

והוא יל והמחכיר הסכים להחכיר את המגרש לחוכר על כל הבנוי והמחובר עליו חיבור קבע (להלן "המחבורים") (המגרש עם
המחבורים ייקרא להלן - "המחוכר"), אולם זאת בתנאי מוקדם שהתחייבותו של החוכר - בין שהן על-פי חוזה פיתוח עם
המחכיר ובין שהן על-פי הסכם אחר עם המחכיר - קוימו במלואן בתקופה שקדמה לתאריך כניסתו של חוזה חכירה זה לתוקף;

והוא יל והצדדים מסכימים כי לצרכי נוחיות בלבד יחתום החוכר על עותק של חוזה חכירה זה מבלי שהדבר יחייב את
המחכיר, כל עוד לא קוימו במלואן התחייבותיו של החוכר האמורות לעיל. מוסכם במפורש על הצדדים כי חוזה החכירה יהיה

חוזה: 201/23 תנאים: 206/10 ת.המקד: 7:44:31 20/10/2009 א21074363
מועדי קבלת קהל: ימים 7: 08:00-12:00, 16:00-17:30 משעה: 08:00-12:00, 16:00-17:30 יום ג', ה', ו': אין קבלת קהל.
מחוז צפון: רחוב הרמון 2, נ.ד. 580, נצרת עילית 17105, טלפון: 04-6558211, פקסימיליה: 04-6558213, 04-6558252
אתר המינהל: www.mmi.gov.il gov שער הממשלה: www.gov.il



בר-תוקף רק לאחר שהמחכיר יחתום גם הוא עליו וזאת רק אם החוכר יקיים את התחייבויותיו הנ"ל כלפי המחכיר. כל עוד לא חתם המחכיר על חוזה החכירה לא יחייבו תנאיו את הצדדים, וחתומת החוכר לבדה על חוזה החכירה לא תקנה לו זכות כלשהי על-פיו. כתאריך חתימתו של חוזה החכירה ייחשב המועד שבו יחתום עליו המחכיר;

ו ה ו א י ל והמינהל מסר בנתאריך תחילת תקופת החכירה את החוקה במוחזר לחוכר או למי שהיו בעלי זכות חכירה במוחזר לפניו, ובמידה ונמצאים במוחזר מחזיקים אין על המחכיר כל חובה לפנותם ראו לשאת בהוצאות בינוניים.

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) (ג) 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 ואם מטרת החכירה היא לתעשיה או מלאכה, או לתיירות, הרי שבנוסף לתנאי החכירה שלהלן יחולו על החכירה לפי חוזה זה גם התנאים שבמבוא זה להלן:

(א) אם מטרת החכירה היא לתעשיה או מלאכה והחוכר יבקש מהמחכיר הסכמה לשנות את סוג התעשיה או המלאכה שנקבע ב"מטרת החכירה", יהיה המחכיר רשאי להתנות את מתן הסכמתו לכך, בין היור, בשינוי אורך תקופת החכירה בהתאם להחלטות המחכיר כפי שהן מעת לעת, וכן בקבלת המלצה של משרד התעשיה והמסחר לשינוי המבוקש בסוג התעשיה או המלאכה ולאורך תקופת החכירה המומלצת על ידו למטרה זו.

(ב) אם מטרת החכירה היא לתעשיה או מלאכה או לתיירות חרי שבנוסף ובכפוף לכל יתר התנאים שבסעיף 9 ובסעיף 14 להלן, החוכר יהיה חייב לצרף לבקשתו לכיצוע איזה מהשינויים האמורים בסעיף 9 או להעברת זכויות שבחווה זה כאמור בסעיף 14, בהתאם למקרה, המלצה מתאימה ותקפה ממשרד התעשיה והמסחר או ממשרד התיירות, לפי הענין. המחכיר לא יתן הסכמתו לאיזו מהבקשות הנ"ל של החוכר אלא אם החוכר ימציא לו המלצה תקפה כאמור.

(ג) "משרד התעשיה והמסחר", "משרד התיירות" - לרבות משרד ממשלתי אחר המופקד על נושאים מסוג "מטרת החכירה", והכל לפי החלטות מועצת מקרקעי ישראל או החלטות המחכיר וכפי שיתחייב מעת לעת על-פי הענין.

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

"המגרש": המגרש המתואר בתרשים שצורף להסכם בין החוכר לבין המשכן או בתרשים הרצוף בזה שהוכן ע"י המחכיר ואשר פרטיו הם:

המקום: _____ השטח: _____ ממ"ר בערך

גוש רשום: _____ חלקות: _____ (בחלק)

מגרש(ים) מס' _____ לפי תכנית מפורטת מס' 15165/ג

"יום אשור העסקה": התאריך שבו אושרה העסקה נשוא חוזה זה על-ידי הנהלת המחכיר.

"תקופת החכירה": 49 שנים, החל מיום אשור העסקה דהיינו מ- 19.10.2009 ועד - 18.10.2058.

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

"מטרת החכירה": מגורים שיוך זירות.

"קניבולת הבניה": _____ אחוים בקומה, ב- _____ קומות, ובסה"כ _____ אחוים המהווים 1 יחידות והמסתכמים ב- 220.0 מ"ר מבונים.

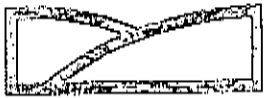
"שטח עיקרי": _____ מ"ר.

"שטח שרות": _____ מ"ר.

"דמי חכירה": _____

דמי חכירה שנתיים לכל תקופת החכירה שישולמו למחכיר מראש כשהם מהווים כמקובל אצל המחכיר (להלן - "דמי חכירה מהווים").

דמי השימוש המהווים שהופקדו בידי המחכיר לפני חתימתו של חוזה חכירה זה, אם הופקדו, ייחשבו כתשלום



דמי החכירה המהווים.

"הערך היסודי של המגרש": 104,199.04 ש"ח (מאה וארבעה אלף מאה תשעים ותשעה ש"ח + 04 אג') ליום אישור העסקה האמור לעיל.

"המדד היסודי": מדד המחירים לצרכן האחרון שהיה ידוע ביום אשר העסקה האמור לעיל.

"היעוד": מגורים.

ו ה ו א י ל ואם החוכר הוא יותר מאדם או מתאגיד אחד, התחייבויותיהם של האנשים או התאגידים המהווים את החוכר תחיינה ביחד ולחוד ואילו זכויותיהם על-פי חוזה זה תהינה רק ביחד;

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

ידוע ליוזם/החוכר כי היה והשטח נשוא מכרז זה הוכרז ולא יוכרז כאתר עתיקות על ידי רשות העתיקות, היוזם/החוכר מצהיר ומתחייב כי ישא בעלות הביצוע של הפיקוח, חפירות בדריקה וחפירות ההצלה במקרקעין. היקפי הפיקוח, חפירות הבדיקה וחפירות ההצלה יהיו כפי שידרש על פי קביעת רשות העתיקות. היוזם/החוכר לא יבוא בכל דרישה ולא תביעה בעניין זה מכל מין וסוג שהוא, כסכית ולא אחרת כלפי המינהל ולא מי מטעמו בגין התנאים המפורטים לעיל. א

א. בנוסף ומבלי לגרוע מהאמור בסעיף 14 לתנאי החכירה, יתנה המחכיר את מתן הסכמתו להעברת זכויות החוכר במוחכר בקבלת המלצת ועדת הקבלה של הישוב התקלאי בהתאם ובכפוף להחלטות מועצת מקרקעי ישראל בדבר הליכי המלצה על קבלת מועמדים לרכישת זכויות חכירה במקרקעין בישוברים חקלאיים.

ב. המחכיר לא יפעל לפי סעיף זה אם האגודה תדרוש תמורה בגין עצם מתן הסכמתה כאמור.

התמורה היא עבור השימוש במגרש עד לשטח מבונה, המוגדר לעיל.

מבלי לגרוע מתנאים אחרים שנקבעו בחוזה זה, כל בניה מעבר לשטח מבונה תהיה כפופה לתכנית מאושרת החלה על המגרש, טעונה הסכמת המינהל, לרבות תשלום תמורה נוספת, והכל על פי הנהלים שיהיו מקובלים במינהל מעת לעת.

היום לא יהיה זכאי להשבה של כל חלק מהתמורה או מהתמורה הנוספת אף אם בפועל לא נבנה השטח המבונה בגינו שולמה התמורה ואו התמורה הנוספת, ויעמד לזכותו מלוא השטח המבונה בגינו שילם למינהל.

מוסכם על הצדדים כי התרשים, התנאים המיוחדים, תוספת לחוזה חכירה כנייל מהווים חלק בלתי נפרד של המבוא והתנאים שפורסמו כנייל.

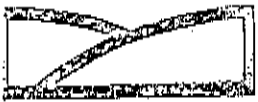
חובה: 201/23 תנאים: 206/10 ת.הפקה: 7:44:31 20/10/2009 21074363 א

מועדי קבלת קהל: ימים א, 7: 08:00-12:00 יום ב' משעה: 08:00-12:00, 16:00-17:30 יום ג', ה', ו': אין קבלת קהל.

מחוז צפון: רחוב חרמון 2, ת.7. 580, נצרת עילית 17105, טלפון: 04-6558211, מקסימלית: 04-6558213, 04-6558252

אתר המינהל: www.mmi.gov.il שער הממשלה: gov שער הממשלה: www.gov.il

20



מנהל מרקעי ישראל

ולראיה באו הצדדים על החתום:

המחכיר:

החוכר:

1. שם

1. שם

תואר

מס' זיהוי

המשרה

חתימה

חתימה

[Handwritten signatures for the contractor]

2. שם

2. שם

תואר

מס' זיהוי

המשרה

חתימה

חתימה

[Handwritten signatures for the contractor]

[Official stamp and signature of the contractor]
משרד הבריאות
מנהל מרקעי ישראל
מס' זיהוי: 53143
חתימה: *[Signature]*

המאשר:

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

שם ד"ר אילנה אור תואר המשרה רופא חתימת המאשר ד"ר אילנה אור מס' זיהוי 53143

חוזת: 201/23 תואים: 206/10 ת.הפקה: 7:44:31 20/10/2009 א21074363