

סיון  
החברה ?

22/04/2009 11:08:08 4 מתוך 1

08-6436653

מס' התק: 60248282א

מס' החשבון: 976088104

חוזה חכירה

(בניה נמוכה)

מ 100

שנערך ונחתם ב- 27-7-08 ביום 6 לחודש 11/04 שנת 2009  
ביום \_\_\_\_\_ לחודש \_\_\_\_\_ שנת \_\_\_\_\_

בין

מינהל מקרקעי ישראל המנהל את קרקעות מדינת ישראל, רשות הפיתוח, וקרן קיימות לישראל (שיקרא להלן "המחכיר"),  
שכתובתו לצורך חוזה זה היא: קריית הממשלה רח' התקווה 4, קומה א' ב"ש

מצד אחד;

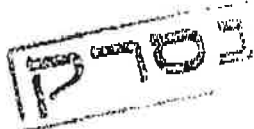
לבין

מס' זיהוי/תאניד 509099545

מא ערבה תכונה

(להלן "החוכר"), שכתובתו לצורך חוזה זה היא: מרכז ספיר ד.נ. ערבה מ.א. ערבה

מצד שני;



מבוא

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.

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

ו ה ו א י ל ועל המגרש ניצב מבנה או ניצבים מבנים (להלן - "המבנים") אשר הוקמו בתקופה שקדמה לתאריך כניסתו של חוזה  
החכירה זה לתוקף;

ו ה ו א י ל ובמידה שבנית המבנים לא הושלמה כדי אפשרות איכלוס 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 שהתחייבות זו מהווה תנאי יסודי בחוזה זה;

ו ה ו א י ל והמחכיר הסכים להחכיר את המגרש לחוכר על כל הבנוי והמתווגר עליו חיבור קבע (להלן "המחוכרים") (המגרש עם  
המחוכרים ייקרא להלן - "המחוכר"), אולם זאת בתנאי מוקדם שהתחייבותיו של החוכר - בין שהן על-פי חוזה פיתוח עם  
המחכיר ובין שהן על-פי הסכם אחר עם המחכיר - קוימו במלואן בתקופת שקדמה לתאריך כניסתו של חוזה החכירה זה לתוקף;

ו ה ו א י ל והצדדים מסכימים כי לצרכי נוחיות בלבד יותוו והחוכר על ענתק של חוזה חכירה זה מבלי שתדבר יחייב את  
המחכיר, כל עוד לא קוימו במלואן התחייבותיו של החוכר האמורות לעיל. מוסכם במפורש על הצדדים כי חוזה החכירה יהיה  
בר-תוקף רק לאחר שהמחכיר יותוו גם הוא עליו וזאת רק אם החוכר יקיים את התחייבותיו הנ"ל כלפי המחכיר. כל עוד לא  
חתם המחכיר על חוזה החכירה לא יחייבו תנאיו את הצדדים, וחתמת החוכר לבדה על חוזה החכירה לא תקנה לו זכות כלשהי

60248282א

22/04/2009

11:08:4 ת.הפקה:

206/10 תנאים:

201/21 חוזה:

המועצה האזורית  
ערבה הנמוכה

דף 2 מתוך 4 22/04/2009 11:08:08

על-פי. כתאריך תתימתו של חוזה החכירה ייחשב המועד שבו יחתום עליו המחכיר;

והוא יל והמינהל מסר בתאריך תחילת תקופת החכירה את החזקה במוחכר לחוכר או למי שהיו בעלי זכות חכירה במוחכר לפניו, ובמידה ונמצאים במוחכר מחזיקים אין על המחכיר כל חובה לפנותם ואו לשאת בהוצאות פינויים.

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

והוא יל 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 היתר, 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 הרי שבנוסף ובכפוף לכל יתר התנאים שבסעיף 9 (בסעיף 14 להלן, החוכר יהיה חייב לצרף לבקשתו לביצוע איזה מחשיוניים האמורים בסעיף 9 או להעברת זכויות שבחוז 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.

והוא יל ומשמעות המונחים שבחוז 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: מ.א. ערבה  
 גוש דשום: 39158 חלקות: 3 (בשלמות), 4 (בשלמות), 5 (בשלמות), 6 (בשלמות), 7 (בשלמות), 8 (בשלמות), 9 (בשלמות), 10 (בשלמות), 11 (בשלמות), 12 (בשלמות), 13 (בשלמות), 62 (בשלמות), 63 (בחלק), 67 (בשלמות)

גוש דשום: 39159 חלקות: 56 (בשלמות), 57 (בשלמות), 58 (בשלמות), 59 (בשלמות), 69 (בחלק)

לפי תכנית מפורטת מס' 118/03/10

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

"תקופת החכירה": 49 שנים, החל מיום אשור העסקה דהיינו מ- 28.12.1986 ועד - 27.12.2035.

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

"מטרת החכירה": בניית עצמית.

"קביעות הבניה": אחוזים בקומה, ב- \_\_ קומות, ובסה"כ \_\_ אחוזים המהווים \_\_ יחידות והמסתכמים ב- 10240.0 מ"ר מבונים.

"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 תתימתו של חוזה חכירה זה, אם הופקדו, ייחשבו כשולם

א60248282

22/04/2009

ת.הפקה: 11:08:4

תנאים: 206/10

חוז: 201/21

המועצה האזורית  
 יישוב התיבות

דף 3 מתוך 4 22/04/2009 11:08:08

**דמי החכירה המהווים.**

"הערך היסודי של המגרש": 45,920.00 ש"ח (ארבעים וחמישה אלף תשע מאות עשרים ש"ח) ליום אישור העסקה האמור לעיל.

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

"חיעוד": מגורים ד.

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

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

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.


היזם לא יהיה זכאי להשבה של כל חלק מהתמורה או מהתמורה הנוספת אף אם בפועל לא נבנה השטח המבונה בגינו שולמה התמורה ו/או התמורה הנוספת, ויעמוד לזכותו מלוא השטח המבונה בגינו שילם למינהל.

ו ה ו א י ל ובנוסף לתנאי חוזה החכירה שפורסמו כאמור לעיל יחולו תנאים מיוחדים ו/או תוספת לחוזה החכירה בעת ביצוע פיצול מגרש המפורטים ורצופים להלן.

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

דף 4 מתוך 4 11:08:08 22/04/2009

ולראיה באו הצדדים על החתום:

המחפיר:		החוכר:	
1. שם	_____	1. שם	_____
תואר	_____	מסי זיהוי	_____
המשרה	_____	חתימה	_____
חתימה			
2. שם	_____	2. שם	_____
תואר	_____	מסי זיהוי	_____
המשרה	_____	חתימה	_____
חתימה			

המחפיר האזורית  
הערבב התיכונה

יועץ פטריק - גזבר  
מחציה אזורית  
הערבב התיכונה

חתימת החוכר  
ממנה מחויב  
עסקות הקלאניות  
סלל גוטס  
אלמוני יאסלום אטמא  
ס. ברקאי יודית  
ס. מנחם מחויב לכבוד  
ס. מנחם קמי ישראל

המאשר:

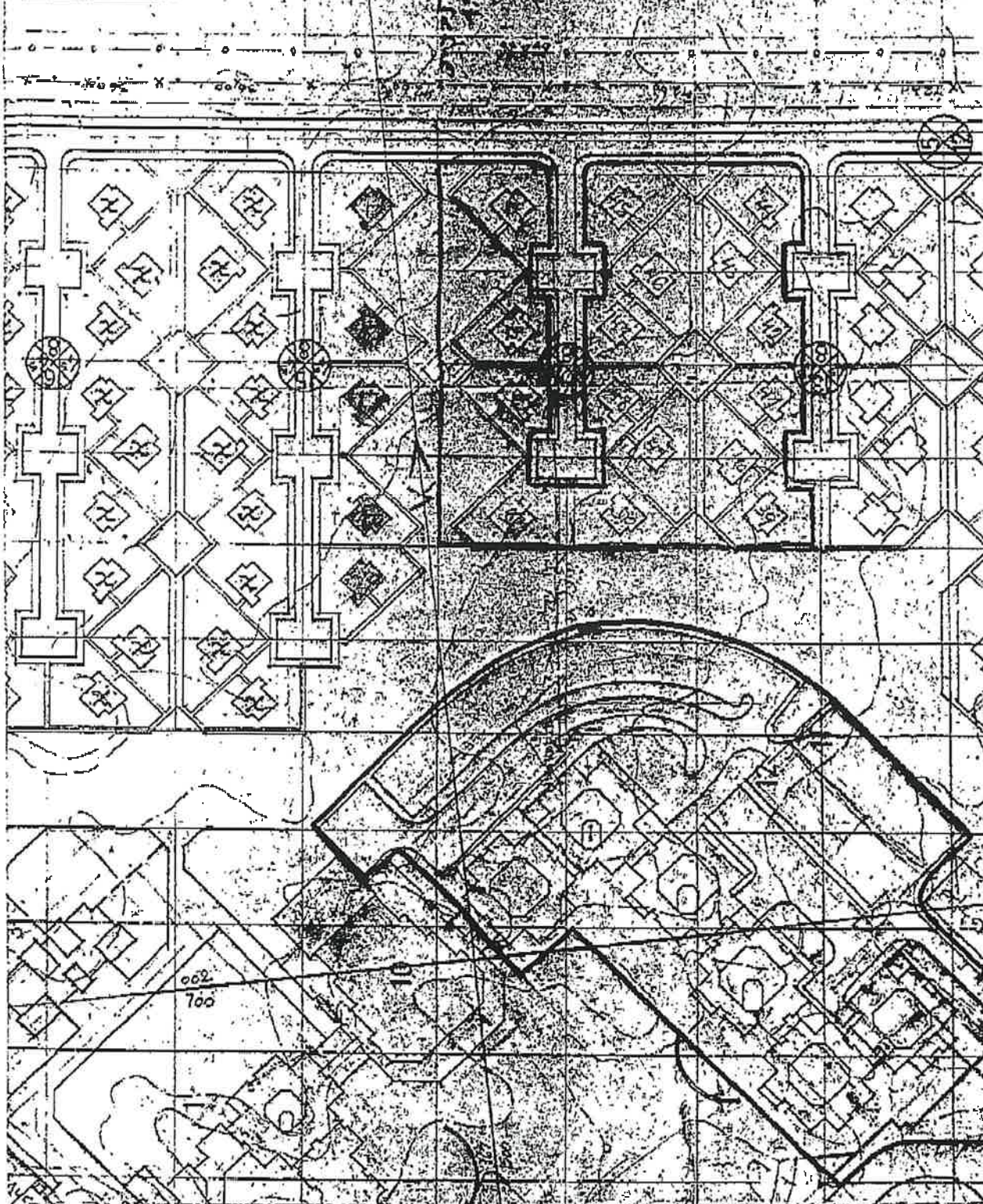
אני החותם מטה מאשר כי זיהיתי את החוכר הנ"ל לפי מסמכי הזיהוי שהוצגו בפני וכי החוכר חתם על חוזה זה בנוכחותי.

שם \_\_\_\_\_ תואר המשרה \_\_\_\_\_ חתימת המאשר \_\_\_\_\_

פטריק

מנהל מקרקעי ישראל מחוז השרון  
 התוכנית כשרה לפירוט  
 אל חוזה חכירה

מס' תכנית: 39045  
 מס' חלקה: 1  
 מס' חלקה: 10, 210  
 כמות חלקות: 11000



מס' תכנית: 39045  
 מס' חלקה: 1  
 מס' חלקה: 10, 210  
 כמות חלקות: 11000