

45391

מס' התיק

972024699

מס' החשבון

**חזקה חכירה**

(בניה ומוכר, או תעשיה, או מסחר, או תיירות)

שנערך ונחתם ב: \_\_\_\_\_ ביום 2 לחודש \_\_\_\_\_ שנת 1988  
ביום \_\_\_\_\_ לחודש \_\_\_\_\_ שנת \_\_\_\_\_

**בין**

מינהל מקרקעי ישראל המנהל את קרקעות מדינת ישראל, רשות הפיתוח וקדן קיימת לישראל (שיקרא להלן "המחכיר")  
שכתבתו לצורך חזקה חכירה זה היא: \_\_\_\_\_ ת.ד. 560 צפת עליה \_\_\_\_\_ מצד אחד,

**לכך**

המטרה מקומות \_\_\_\_\_ מס' והז' מס' תאגיד \_\_\_\_\_  
מס' והז' מס' תאגיד \_\_\_\_\_  
(להלן "המחכיר").  
שכתובתו לצורך חזקה חכירה זה היא: \_\_\_\_\_ קצרי י' \_\_\_\_\_ מצד שני,

**מבוא**

המחזקה חלק בלתי נפרד מתנאי חזקה החכירה המפורטים לו ואשר רק ביחד הם מהווים את חזקה החכירה.

**הואיל** ומדינת ישראל / רשות הפיתוח / קדן קיימת לישראל היא הבעלים של המקרקעין המפורטים להלן במבוא זה (להלן - "המגרש")  
**והואיל** ועל המגרש יוצב מבנה או יוצבים מבנים (להלן - "המבנים") אשר הוקמו בתקופה שקדמה לתאריך כניסתו של חזקה חכירה זה לתוקף;

**והואיל** והמחכיר הסכים להחכיר את המגרש לחוכר על כל הבניינים המחוברים אליו חיבור קבע (להלן "המחוברים") (המגרש עם המחוברים ייקרא להלן - "המחכיר") אולם זאת בתנאי מוקדם שהתחייבויותיו של החוכר - בין שהן על-פי חזקה חכירה עם המחכיר ובין שהן על-פי הסכם אחד עם המחכיר - קוימו במלואן בתקופה שקדמה לתאריך כניסתו של חזקה חכירה זה לתוקף;

**והואיל** והצדדים מסכימים כי לצרכי נוחות בלבד יחתום החוכר על עותק של חזקה חכירה זה מבלי שהדבר יחייב את המחכיר כל עוד לא קוימו במלואן התחייבויותיו של החוכר האמורות לעיל. מסכים במפורש על הצדדים כי חזקה החכירה יהיה ברתוקף רק לאחר שהמחכיר יחתום גם הוא עליו וזאת רק אם החוכר יקיים את התחייבויותיו הנ"ל כלפי המחכיר. כל עוד לא חתם המחכיר על חזקה החכירה לא יחייבו תנאיו את הצדדים, וחתומת החוכר לבה על חזקה החכירה לא תקנה לו זכות כלשהי על-פניו. כתאריך חתימתו של חזקה החכירה יחשב המועד שבו יחתום עליו המחכיר;

**והואיל** החוכר מאשר שקיבל את המחכיר לחקירתו בתאריך 24.10.83 ובמידה וממצאים במחכיר מוחזקים אין על המחכיר כל חובה לפנותם ו/או לשאת בהוצאות מיניים.

**והואיל** והחוכר מצהיר בזה כי לא חלה עליו מגבלה לפי הוראות סעיף 19(א)(3) של חזקה חכירה זה באשר להתקשרותו עם המחכיר בחזקה חכירה זו וכי ידוע לו שדף בתנאי מוקדם ויטורי זה מוכן המחכיר להתקשר עמו על-פי חזקה חכירה זה;

**והואיל** ולפי הוראות האמנה שבין מדינת ישראל לבין קדן קיימת לישראל (להלן "הקדן"), אשר פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 1456 מיום י"א בסיון תשכ"ז, עמ' 1597, ויחול המקרקעין שבעלות הקדן, לדבות החכרתם ופיתוח הסכמה להעברת זכויות החכירה בהם או סדב להתנה, יעשה ע"י המחכיר בכפופות לתוכנית ולתקנות ההתאגדות של הקדן, והחוכר מצהיר בזה כי ידוע לו שאם המגרש, כולו או חלקו, הוא בבעלות הקדן, חלות עליו הוראות האמנה הנ"ל וכי רק על בסיס תנאי מוקדם ויטורי זה מוכן המחכיר להתקשר עמו על-פי חזקה חכירה זו;

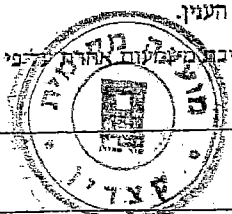
**והואיל** ואם מטרת החכירה היא לתעשיה או מלאכה, או לתיירות, הי שבנוסף לתנאי החכירה שלהלן יחולו על החכירה לפי חזקה חכירה גם התנאים שבמבוא זה להלן:

(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 כסוג 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 ובסעיף 14 להלן, החוכר יהיה חייב לצורך לבקשתו לביצוע אחת מהשיטות האמורות בסעיף 9 או להעברת זכויות שבחזקה חכירה מסעיף 14, בהתאם למקרה, המלצה מתאימה ותקפה ממשרד התעשיה והמסחר או ממשרד התיירות, לפי הענין. המחכיר לא יתן הסכמתו לאילו מהבקשות הנ"ל של החוכר אלא אם החוכר ימצא לו המלצה תקפה כאמור.

(ג) "משרד התעשיה והמסחר", "משרד התיירות" - לדבות משרד ממשלתי אחר המופקד על משאים מסוג מטרת החכירה, הכל לפי החלטות מועצת מקרקעי ישראל או החלטות המחכיר וכפי שהתחייב מעת לעת על-פי הענין.

**והואיל** ומסמעות המוסתים שבחזקה חכירה זו הם בהתאם לאמור להלן במבוא זה, אלא אם מחקש הדברים מתחייב מבעולם אחרת, לפי החזקה:



מינהל מקרקעי ישראל  
המדינה

חתימת החוכר  
בראשי חתימתו

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

|                  |                 |       |          |
|------------------|-----------------|-------|----------|
| המקום            | מס' ז' :        | השטח  | מ"ר בערך |
| מגרש מס' א'      | לפי תבנית מס' : | 3360  |          |
| נוש/כרך/נוש שומה | חלקה/דף         | חלקים |          |
| 20/000           | 3               |       |          |
| רמת הגולן        |                 |       |          |

"תקופת החכירה": 40 שנים, החל מיום אישור העסקה, היינו מ' 24.10.83 עד יום 23.10.2032

"יום אישור העסקה": התאריך שבו אושרה העסקה ושוא חתה זה על-ידי הסתלת החכירה.

"מטרת החכירה": מדינה

"קיבולת תבנית": אחוים בקומה ב, קומות ובסדר"ב אחוים

המהווים חדרים/קומות והמסתכמים ב 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 תחילתו של חתה חכירה זה, אם הופקדו, ייחשבו כתשלום דמי החכירה המהווים.

או (מחק את הבלתי מתאים)

☐ "דמי חכירה ראשוניים" ר"מ חכירה שנתיים" כאמור להלן.

1. "דמי חכירה ראשוניים": % מהערך היסודי של המגרש. הסכומים שהופקדו בידי המחכיר לפני תחילתו של חתה חכירה זה, אם הופקדו, כתשלום חד פעמי עבור חלק יחסי מהערך היסודי של המגרש, ייחשבו כתשלום דמי חכירה הראשוניים.

2. "דמי חכירה שנתיים": % מההפרש בין השיעור השלם (100%) של הערך היסודי של המגרש לבין שיעורם של דמי החכירה הראשוניים. דמי השימוש שישולמו למחכיר בעד השימוש במגרש עד לתאריך תחילת חתה החכירה על-ידי המחכיר, אם שולמו, ייחשבו כתשלום דמי חכירה שנתיים בעד התקופה שעברה הם שולמו.

דמי החכירה השנתיים ישולמו כדלקמן:

(א) סך שקל חדש ) שקל חדש (ליום

החל מתחילת תקופת החכירה ישולמו דמי החכירה השנתיים מראש, ב-1 באפריל של כל שנה, זאת כאמור להלן.

(ב) דמי החכירה השנתיים יוגדלו מדי פעם על בסיס הערכה חדשה של המגרש ע"י השמאי הממשלתי או על בסיס העליה בערך של המגרש או על בסיס הצמדה למדד היסודי - הכול לפי בסיס, בשיעורים ובתקופות בהתאם להחלטות מועצת מקרקעי ישראל.

כל עוד לא תחליט מועצת מקרקעי ישראל אחרת יוגדלו דמי החכירה השנתיים באופן שיתווספו להם כל שנה הפרשי הצמדה שיחשבו וישולמו בהתאם לעליה היחסית בין המדד היסודי לבין המדד האחרון שהיה ידוע במועד בו יגיע זמן הפרעון של דמי החכירה השנתיים כאמור לעיל.

(ג) כל התשלומים האמורים יישאו במשך החכירה ללא צורך בדרישה נוספת מצידו. הורה המחכיר על תשלום במקום אחר, שצד התשלום עבור אותה שנה שלבית חלה ההוראה כפי שהמחכיר הורה.

למען הסר ספק, החוכר ישלם מס ערך מוסף בין החל על כל אחד מהתשלומים הנ"ל בהתאם לשיעורו של מס הערך המוסף במועד תשלום.

"הערך היסודי של המגרש": 0.12 שקל חדש ( 1111 ש"ח ) שקל חדש (שקל חדש) ליום אישור העסקה האמור לעיל.

"החלק היחסי מערכו של המגרש שיעוכה בחישוב דמי הסכמה": (רק אם "דמי החכירה" הם "דמי חכירה ראשוניים" ר"מ חכירה שנתיים): %

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

"היעוד": מדינת ישראל

והואיל ואם החוכר הוא יותר מאדם אחד או מתאגד אחד, התחייבותיהם של האנשים או התאגידים המהווים את החוכר וההינה ביחד ולחוד ואילו זכויותיהם וההינה רק ביחד.

והואיל ובנוסף לתנאי חתה החכירה שלהלן יחולו התנאים המיוחדים הבאים:

לכן נערך ונכנס חתה חכירה זה לפי האמור במבוא זה ולפי תנאי החכירה שלהלן:



מנהל מקרקעי ישראל  
בשם המדינה

תחילת החוכר  
ביאשי היבנות

## 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 וייעודה המוחכר מוחכר לחוכר רק למטרה ולייעוד האמורים במבוא לחוזה ואסור לחוכר להשתמש במוחכר או בחלק ממנו למטרה אחרת או לייעוד אחר מבלי לקבל על כך הסכמה מפורשת מראש ובכתב מאת המחכיר.
5. קיבולת הבנייה קיבולת הבנייה המותרת על-פי חוזה זה היא כמפורט במבוא לחוזה.
6. קבלת חזקה במוחכר החוכר מאשר שקיבל את המוחכר להזקתו 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 בכתב 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 דמי החכירה השנתיים שבמבוא לחוזה, בשינויים 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 השינוי המבוקש על-ידו.
 (ב) החוכר לא יבצע את השינוי המבוקש על-ידו בטרם קיבל לכך את הסכמתו של המחכיר מראש ובכתב ולא יבקש אישור לשינוי מהרשויות המוסמכות בטרם קיבל לכך את הסכמתו של המחכיר. קיבל החוכר את הסכמת המחכיר לא יבצע את השינוי אלא לאחר קבלת אישור רשויות התכנון המוסמכות.
 (ג) המחכיר יהיה רשאי לסרב לתת את הסכמתו לשינוי המבוקש על-ידי החוכר, או להתנות מתן הסכמתו בתשלום ין השינוי שיחול בערך המגרש כתוצאה מביצוע השינוי הנ"ל, כפי שייקבע על-ידי השמאי הממשלתי או כפי וקובל באותה עת אצל המחכיר ובתנאים אחרים שהיו מקובלים אצל המחכיר.



החוכר

מינהל מקרקעי ישראל  
שם המדינה

- (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 להמציא למחכיר אישורים על תשלום כל המיסים, הארנונות, ההיסלים, האגרות ותשלומי החובה החלים על המוחכר, וכן כל מסמך שיהיה בו צורך לרישום החכירה כאמור.
- (ד) אם החוכר, למרות האמור לעיל ולמרות דרישתו של המחכיר, לא ירשום את החכירה, רשאי המחכיר לבצע את כל פעולות הרישום האמורות לעיל על חשבונו של החוכר, והחוכר מתחייב לשלם למחכיר בתוך 30 יום מתאריך דרישתו את כל הוצאותיו לפי החשבון שיוגש לו.

11. שינוי גבולות המגרש וקביעה סופית של שטחו

- (א) החוכר מצהיר, כי ידוע לו ששטח המגרש וגבולותיו אינם סופיים וכי עלולים לחול בהם שינויים כתוצאה משינויים בתכנון על-פי חוק התכנון והבנייה, 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 המזכירים 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 ההפרשים שינבעו מהתיקון הנ"ל, בתוספת הפרשי הצמדה מתאריך קביעתו של הערך היסודי של המגרש ועד לתשלום ההפרשים הנ"ל בפועל.

12. השימוש במוחכר ואחריותו של החוכר

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

13. מסים ותשלומי חובה

- החל מתחילת תקופת החכירה או ממועד קבלת החזקה במוחכר – המוקדם ביניהם – ישא החוכר לבדו בכל המסים, הארנונות, המלוות ותשלומי החובה לסוגיהם, העירוניים והממשלתיים – לרבות היטל השבחה – החלים על הבעלים ו/או המחזיקים בקשר עם המוחכר, וכן בכל אגרות והוצאות פיתוח מכל סוג שהוא – החלים או שיוחלו על המוחכר – לרבות ההוצאות הקשורות בחיבור חשמל, אגרות מים וביוב, סידור אספקת מים, התקנת ביוב, תיעול, סלילת כבישים ומדרכות, מתקנים ופעולות תברואתיות וכיוצא בהם.
- החוכר מתחייב לשלם מס ערך מוסף כדן 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;



החוכר

המחכיר  
יגאל מקרקעי ישראל

חתימת הצדדים  
בראשי תיבות:

יגאל מקרקעי ישראל

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

(3) מסירת חזקה או שימוש במוחכר לפי פרק 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.

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

– "זכות באיגוד" – כהגדרתה בחוק מש"ח כפי שהיא מעת לעת.

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

(5) מישכון ו/או שיעבוד המוחכר ו/או הזכויות שבחוזו זה.

המחכיר לא יתן הסכמתו למישכון או לשיעבוד האמורים לעיל, אלא אם החוכר ובעל המישכון או השיעבוד יתחייבו כלפי מתן ההסכמה, כי בכל מקרה של מימוש המישכון או המשכנתה או השיעבוד או כתוצאה מכיוצא של פסק דין או מסמך אחר הניתן לביצוע כפסק דין או כתוצאה ממכירה על-ידי לשכת הוצאה לפועל או על-ידי רשות אחרת על-פי דין – ישולמו למחכיר דמי הסכמה המגיעים על-פי חוזה זה, אולם הסכמתו של המחכיר לעצם המישכון או השיעבוד הנ"ל לא תותנה בתשלום כספי.

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

(6) כל פעולה אחרת, שלא נזכרה לעיל, ושמטתה מועברות למעשה זכויות שבחוזו זה – בתמורה או ללא תמורה, בשלמות או בחלק ובצורה כלשהי.

#### (ב) תנאים להסכמה

(1) המחכיר רשאי להתנות את מתן הסכמתו להעברת זכויות שבחוזו 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 בעניין זה:

(א) החוכר מילא את כל התנאים שבחוזו חכירה זה.

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

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

(3) הסכמתו של המחכיר להחכרת משנה או למסירת חזקה – אם תינתן הסכמה כזו – לא 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) המחכיר רשאי לדרוש מהחוכר וממקבל הזכויות המוצע (להלן – "המקבל") פרטים והצהרות על כל אלה:

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

(ב) שם המקבל, מענו ומספר זהותו.

(ג) אם המקבל הוא תאגיד –

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

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

(3) אם בעל מניות או מנהל בתאגיד המקבל הינו תאגיד – פרטים על תאגיד זה כאמור בפסקה (ג) זו.

לעיל ופרטים על כל אחד מבעלי המניות והמנהלים בתאגיד זה כאמור בפסקה (ב) לעיל.

(ד) הסכום שהמקבל ישלם לחוכר עבור הזכויות.

המחכיר רשאי לדרוש מהחוכר והמקבל ידיעות ומסמכים נוספים בקשר למקבל.



החוכר

מינוחל מקרקעי ישראל

המחכיר

בשם המדינה

חתימת העדים  
בראשי תיבות:

(ג) אי מתן הסכמה במקרים מסוימים

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

(ד) דמי הסכמה

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

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

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

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

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

(ה) העברת זכויות ללא דמי הסכמה

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

(ו) רכישת זכויות על ידי המחכיר

אם החוכר מבקש להעביר זכויות המוגדרות בסעיף-קטן (א) (1), (א) (5) או (א) (6) לעיל, יהיה המחכיר רשאי, אך לא חייב, תוך שלושים יום מתאריך קבלת הפרטים כאמור בסעיף-קטן (ב) (4) לעיל — ואם דרש המחכיר ידיעות ומסמכים נוספים כאמור לעיל, תוך שלושים יום מתאריך הדרשה — לשלוח לחוכר הודעה בדואר רשום שיש בדעתו להחזיר לעצמו את החזקה ומלוא הזכויות במוחכר, ושואו 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.

(ז) הפרה יסודית

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

15. אוצרות טבע, עתיקות, חומרים ועצים

החוכר מצהיר בזה כי ידוע לו שכל אוצרות טבע כגון: נפט, גז, מעיינות מים, מחצבי פחם ומתכת, מחצבות שיש ואבן, חול וכורכר וכל מחצבים אחרים למיניהם וכן עתיקות ואתרי עתיקות, חומרים ועצים שימצאו בקרקע של המוחכר הנם רכושם של המחכיר ו/או המדינה ואין הם נכללים במוחכר ותנאי החכירה לפי חוזה זה אינם חלים עליהם. על החוכר לאפשר למחכיר להוציא או לנצל בצורה אחרת את אוצרות הטבע, העתיקות, החומרים והעצים האמורים לעיל בהתאם לחוקים המחייבים ועל סמך חוזה זה.

החוכר לא יעשה חפירות במגרש מעל למידה הדרושה לביצוע מטרות 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.



החוכר

מנהל מקרקעי ישראל  
שם המדינה

חתימת הצדדים  
בראשי תיבות:

# 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 נוקבל ההעברה.

## 18. זכות כניסה למוחכר

בנוסף לאמור בכל דין, למחכיר, או לכל 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.

## 19. תרופות בשל הפרת החוזה

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

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

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

- (1) לפנות מיד את המוחכר.
- (2) להחזיר 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 נטריוני בלתי חוזר על שם המחכיר.
- לא קיים החוכר את המוטל עליו לפי פסקה זו הרשות בידי המחכיר לעשות בעצמו כל הפעולות האמורות על חשבונו של החוכר ולגבות ממנו כל ההוצאות ששולמו על-ידו, בצירוף ריבית והצמדה כאמור בסעיף 22 להלן, מתאריך הוצאתו ועד לתאריך התשלום בפועל.
- (4) לשלם למחכיר את כל הנזקים וההפסדים שנגרמו או שייגרמו לו עקב הפרת החוזה וביטולו (כולל נזק והפסד עקב החכרת הנכס לאחר), וזאת מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 20 להלן.
- (ג) (1) במקרה של ביטול החוזה על-ידי המחכיר, למעט במקרה של ביטול בגין הפרה האמורה בפסקה (א) (3) לעיל, ולאחר שהחוכר קיים את המוטל עליו לפי הוראות סעיף-קטן (ב) לעיל, יציע המחכיר את המוחכר במכר וישלם לחוכר סכומים עבור החלק היחסי של זכויותיו של החוכר במגרש ועבור המחוברים כפי שייקבע על-ידי השמאי הממשלתי (להלן – סכומי ההחזר), אולם אם התקבלו על-פי המכר סכומים הנמוכים מסכומי ההחזר ישלם המחכיר לחוכר רק את הסכומים שהתקבלו במכר.
- (2) לא הציע המחכיר את המוחכר במכר כאמור לעיל תוך 3 חודשים מהמועד שבו החוכר יקיים את המוטל עליו לפי הוראות סעיף-קטן (ב) לעיל, הוא ישלם לחוכר את סכומי ההחזר, בתום 3 החודשים הנ"ל.
- (3) תשלום סכומי ההחזר יבוצע בניכוי כל הסכומים המגיעים למחכיר מהחוכר על-פי חוזה זה ובניכוי סכום השווה לדמי ההסכמה שהיה על החוכר לשלם למחכיר לפי סעיף 14 אילו הועברו זכויותיו של החוכר לאחר בהסכמת המחכיר.
- (4) הוצע המוחכר במכר ולא התקבלו הצעות על-פי תנאיו של המכר, יציע המחכיר את המוחכר במכר חוזר תוך 4 חודשים מהמועד לקבלת הצעות על-פי המכר הקודם, וכך יהיה מדי פעם עד שתתקבלנה הצעות על-פי תנאי המכר.



החתימה והחותם  
בראשי תיבות:  
שם המדינה

- (ד) מכיל לגרוע מהאמור לעיל. אם החוכר יפר איזו מהוראות סעיף 9 לעיל ושא המוכר לנקוט באחת מאלה לפי שיקול דעתו הבלעדי:
- (1) לגרום לביטול השינוי שבוצע על-ידי החוכר ללא הסכמת המוכר ו/או להרוס את כל שנבנה על המגרש ללא קבלת הסכמתו של המוכר וזאת מיד לאחר שיוודע למוכר על ההפרה ומכיל שהמוכר יהיה חייב לקבל הסכמתו של החוכר לכך המוכר לא יהיה חייב להרחיק את ההריסות מהמוכר.
- (2) לחייב את החוכר בתשלום דמי שימוש כפי שיהיה מקובל לעניין זה אצל המוכר ו/או בתשלום כספי מלא בגין השינוי שיחול בערך המגרש כתוצאה מביצוע איזה מהשינויים שבוצעו על-ידי 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 המוכר רשאי לנכות מהסכומים שהוא חייב לשלם לחוכר בעקבות הביטול, פיצויים מוסכמים בשיעור של 15% מהערך היסודי של המגרש, כמוגדר במבוא, בצרוף הפרשי הצמדה בין המזד היסודי למזד 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 המוכר כל הסכומים שישולמו על-ידי החוכר המוגדר בסעיף 19 (א) (3) וכמו-כן לא תחולנה לגבי הוראות סעיף-קטן 19 (ג) לעיל – והכל כפיצויים מוסכמים למקרה זה.
- חוכר כאמור יהיה רשאי - בתנאי מוקדם שהוא קיים את כל האמור בסעיף-קטן 19 (ב) לעיל – לפנות לזוועדה שתמונה לעניין זה על-ידי מועצת מקרקעי ישראל וזו תהיה רשאית, אם שוכנעה שאותו חוכר פעל בתום לב, להפחית את סכומי החילוט עד לסכום הפיצויים המוסכמים על-פי סעיף-קטן (א) לעיל בלבד ו/או לקבוע אילו סכומים יוחזרו לאותו חוכר על-פי סעיף-קטן 19 (ג) לעיל. החלטת הזוועדה תהיה סופית.
- הוראות סעיף-קטן זה תחולנה גם אם תיקבענה לעניין זה הוראות אחרות בכל דין.
- (ג) עלו הפיצויים המוסכמים על הסכום שהמוכר חייב לשלם לחוכר על-פי סעיף-קטן (א) או (ב) לעיל, ישלם החוכר למוכר 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 שיוודע למוכר בתוך 12 החודשים האחרונים שלפני תום תקופת החכירה על רצונו בהארכתה. תנאי החכירה בתקופת החכירה הנוספת יהיו כנהוג אז לגבי החכרת מקרקעין מסוג המוכר על-ידי המוכר בסביבת המוכר ולמטרה של החכירה הזאת ובהתחשב בכך שהחוכר שילם עבור בניית המבנים.
- (ב) תקופת החכירה תוארך רק לתקופת חכירה נוספת אחת והמוכר לא יהיה חייב להאריך עוד את תקופת החכירה הנוספת, ואם חוזה חכירה זה הוא לתקופת חכירה נוספת לא יהיה המוכר חייב להאריך עוד את תקופת החכירה שבחוזה זה.
- (ג) בכל מקרה שבמשך תקופת החכירה ישתנה יעודה של הקרקע עליה בנוי המוכר לא יהיה המוכר חייב להאריך את תקופת החכירה.
- (ד) הארכת תקופת החכירה תיעשה בתנאי שיתקיימו כל התנאים האלה:
- (1) החוכר מילא את כל תנאי של חוזה חכירה זה.
- (2) החוכר יחתום, לא יאחר מתום תקופת החכירה על חוזה חכירה חדש שיכלול את תנאי החכירה הנוספת כאמור לעיל.

## 22. תנאים כלליים

- (א) חוק הגנת הדייר (נוסח משולב), תשל"ב-1972 וכל חוק אחר שיבוא במקומו או בנוסף לו לא יחולו על חוזה זה ומוצרה בזה כי החוכר לא שילם למוכר דמי מפתח בגין חוזה זה בכל צורה שהיא וכי התשלומים על-פי חוזה זה וכן השקעותיו של החוכר במגרש, לא ייחשבו כתשלום דמי-מפתח.
- (ב) שום ויתור, הנחה, קבלת תשלום איזה שהוא, המנעות מפעולה, שיהיו או מתן ארכה מצד כלשהו לא ייחשבו כויתור על זכויותיו של אותו צד ולא ישמשו מניעה לתביעה, אלא אם כן ייתר אותו צד על זכויותיו במפורש ובכתב.
- (ג) שינויים, תיקונים, תוספות, השמטות, ויתורים או ארכות בתנאי החוזה (להלן – "שינויים") וכן הנחות מטעם המוכר לא יהיו ברי תוקף אלא אם נעשו בכתב ונחתמו על-ידי המוכר בחתימה וחזותמת.
- שינויים ומחיקות בגוף החוזה וכן בגוף איזה מהמסמכים שיצורפו לו או שייחתמו על-פיו לא יהיו ברי תוקף אלא אם שני הצדדים חתמו בצידם חתימה מלאה ואם המוכר חתם בחתימה וחזותמת.
- (ד) החוכר מתחייב לשלם למוכר הפרשי הצמדה וריבית כמקובל אצל המוכר בתאריך פרעון התשלום, עבור פיגור בתשלום כל סכום שהחוכר חייב למוכר לפי חוזה זה, וזאת מהתאריך שבו חל פרעונו על-פי החוזה ועד לתאריך סילוקו למעשה ומכיל לפגוע בזכויותיו של המוכר בהתאם לתנאי חוזה זה וכל דין.
- מקרה של פיגור כאמור ייחשב כל תשלום על חשבון החוב לפי הסדר הבא: – הוצאות הגבייה הריבית, הפרשי הצמדה, הקרן.



החוכר

מחלקת מקרקעי ישראל

בשם המדינה

חתימת הצדדים  
בראשי תיבות:



ב'

נספח ב'

1

ה ס כ ס

שגערך ונחתם בתל-אביב ביום 15.1.1984

קופת חולים

של ההסתדרות הכללית של העובדים בארץ ישראל, רחוב ארלוזורוב מס. 101, תל-אביב

ב י ו :

להלן "הקופה"  
מצד אחד

ו ב י ו : המועצה המקומית קצרין  
על ידי ראש המועצה וגזבר המועצה

להלן "המועצה"  
מצד שני

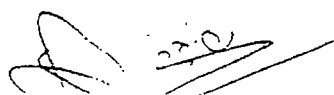
ה ו א י ל והמועצה מעוניינת כי הקופה תקיים בקצרין מירפאה לשירות רפואי לתושבי קצרין, (להלן: "המירפאה החדשה") ולמטרה זו מוכנה גם להקצות שטח קרקע במרכז קצרין ולשאת בהוצאות הפיתוח וההקמה בהשתתפות קופת חולים.

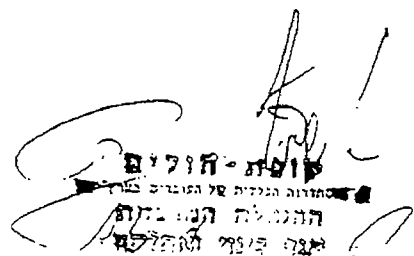
ו ה ו א י ל והקופה מסכימה לתכנן את המירפאה, לפקח פיקוח עליון על בנייתה, להשתתף בחלק מן הוצאות ההקמה והפיתוח וכן לנ"ל לאחר מכן מירפאה ראשונית ומקצועית במקום, בהתאם לתנאים של הסכם זה המפורטים להלן.

אי לזאת הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. המבוא להסכם זה מהווה חלק בלתי נפרד הימנו.
2. א. המועצה מתחייבת הקדם האפשרי לגרוס לכך שמינהל מקרקעי ישראל יקצה מגרש בשטח סביר, ולא פחות מ-4.2 דונם נטו במרכז קצרין, להקמת מירפאה ותמציא לקופה אישור מטעם המינהל שיכלול את שטח המגרש ומספרו בצירוף תשריט מתאים (לגלן: "המקרקעין").  
ב. הקופה מתחייבת להפעיל ולתחזק את המירפאה שתוקם על המגרש כתוצאה מהסכם זה.
3. הקופה מתחייבת להשתתף במימון הקמת המירפאה בסכום שלא יעלה על חצי (½) העלות והמועצה מתחייבת להקים את המירפאה, כמותנה להלן, באחריותה ועל חשבונה ולצורך זה תקבל מימון ממשרד השיכון. שטח המירפאה, בשלב א' יהיה כ-1500 מר', ותכלול מירפאה ראשונית וכן פונקציות רפואיות מקצועיות.  
א. במידה ומפעל הפיס ישתתף במימון המירפאה יוחסר סכום ההשתתפות של מפעל הפיס מסכום העלות הכללית, למעט התיכנון שיחול במקרה זה על קופת חולים בלבד ומהיתרה תשלם הקופה מחצית ההוצאה.
4. עלות הקמת המירפאה תכלול הוצאות תיכנון, פיקוח, בנייה, חומרים, פיתוח וכו', למעט סכום ההשתתפות של הג'א. עלות תיכנון בלבד של המקלט תחול על קופת חולים.
5. א. המועצה מתחייבת בזה כי המירפאה החדשה, לאחר שתיבנה, תעמוד לרשות הקופה ותהא בחזקתה בכפוף לתנאי חכירת המקרקעין מאת מינהל מקרקעי ישראל, וכל עוד הקופה תנ"ל במקום מירפאה לתושבי קצרין או כל עוד המועצה הינה בעלת זכויות החכירה, לפי המוקדם מבין השניים.  
ב. המועצה מתחייבת לקבל מאת מינהל מקרקעי ישראל זכויות חכירה על המקרקעין, וכן לדאוג לקבלת הסכמת מינהל מקרקעי ישראל להחכרת המקרקעין בחכירת מישנה לקופה ו/או למתן רשות שימוש לקופה.
- ג. הקופה תישא בתשלום דמי החכירה למינהל מקרקעי ישראל כגין התקופה בה המירפאה בחזקתה לרבות דמי החכירה הראשוניים, אם יהיו.

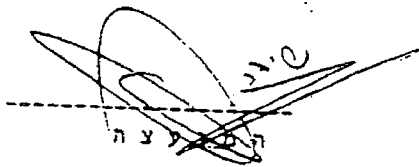
6. הקופה מתחייבת לרהט ולצייד את המירפאה החדשה, אולם הוסכם בין הצדדים, כי הריהוט והציוד של המירפאה, ציוד רפואי ומישקי, יהיו רכוש של הקופה ועם פינוי המירפאה תפנה הקופה גם את הריהוט והציוד.
7. המירפאה תיבנה על ידי המועצה שתפרסם מיכרז ותבחר את הקבלן.
8. ניהול הפרויקט ייעשה על ידי המועצה.
9. הקופה מתחייבת בזאת להשתתף במחצית (½) מכל הוצאות הקמת המירפאה לרכות הפיקוח על הבנייה, כאמור בהסכם זה.
10. כל החשבוניות בגין תשלומים לק בלנים יאושרו על ידי המפקח באתר הבנייה.
11. א. החשבוניות המאושרים בהתאם לאמור בסעיף 10 להסכם יוגשו לקופה לשם קבלת השתתפותה הכספית כאמור בהסכם זה.  
ב. הקופה מתחייבת בזאת להעביר למועצה את השתתפותה הכספית לא יאוחר משלושים יום מיום שהוגשו בפניה החשבוניות הקבילות. בדיקת ואישור החשבוניות ייעשו במקביל וכל הפרש לזכות קופת חולים יקוזז מהחשבון הבא אחריו.
12. הקופה מצהירה ומתחייבת בזה כי במידה שהשתתפותה הכספית לא תגיע לידי המועצה תוך שלושים יום מיום הצגת החשבוניות המאושרים בפניה, תחוייב הקופה בתשלום ריבית פיגורים חוקית עבור כל יום איחור.
13. הקופה מכיעה בזאת מראש הסכמתה לכל תנאי התשלום אשר ייקבעו בין המועצה לבין הקבלן אשר ייבחר לביצוע העבודה, והמפקח אשר ייבחר לביצוע הפיקוח על עבודות הבנייה, לרבות כזיקת אופן חישובן של התייקרויות, ו/או תשלום מיקדמות.
14. א. מוסכם בזאת בין הצדדים כי אם לא תשלם הקופה תשלום מן התשלומים החלים עליה ו/או הריבית על תשלום התשלומים אלו בגין פיגור בביצוע התשלום, תוך שלושה חודשים מיום הצגת החשבוניות המאושרים המתייחסים לאותו תשלום ו/או מיום שנקבע לתשלום, המיקדמה לקבלן ו/או לספק (להלן - אי התשלום) תהא המועצה רשאית להפסיק את ביצוע הבנייה, לאחר התראה בכתב ומראש של 14 יום.  
ב. לחילופין תהא המועצה רשאית להמשיך הבנייה שלא בהשתתפות הקופה כמימון.  
ג. הופסקה הבנייה בכפוף לאמור בסעיף קטן א' דלעיל תהיה המועצה זכאית לתבוע הקופה לשלם כל תשלום אשר חל על הקופה על פי הסכם זה וכן לפצותה ו/או לשפותה על כל נזק אשר ייגרם, ו/או על כל תשלום אשר המועצה תיאלץ לשלם בין לק בלן המבצע ו/או לספקים ו/או לכל צד שלישי אחר.  
ד. בחרה המועצה להמשיך הבנייה כאמור בסעיף קטן ב', תהא המועצה משוחררת מכל המחייבויותיה כלפי הקופה על פי חוזה זה, ותהא המועצה רשאית להשתמש במקרקעין ובמיבנה לכל מטרה שתיראה לנכון, ולהשכירו ו/או להעמידו לרשות אחרים ככל שתבחר.  
ה. הקופה מאשרת בזה כי לא יהיו לה כל טענות ו/או תביעות לרבות דרישות לתשלום ו/או להחזר תשלומים שבוצעו או הוצאות שהוצאו על ידה נגד המועצה ו/או כל גורם אחר מטעמה בכל הקשור להפסקת הבנייה ו/או השלמתה כאמור בסעיפים 14 ב' ו-ד'.

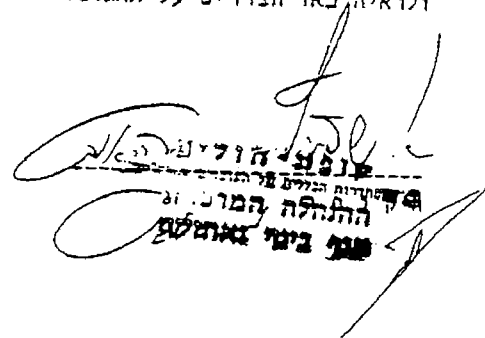


  
**קופת חולים**  
 המנהל הכללי של המרכז הרפואי  
 הרמטכ"ל  
 תל אביב

15. המועצה מתחייבת לבצע את כל הפעולות שהתחייבה בהן לפי הסכם זה בהקדם האפשרי.
16. הוסכם בין הצדדים כי חילוקי דעות ביחס לפירוש הסכם זה וסעיפיו יימסרו על ידי הצדדים לבורר יחיד, ליו"ר מרכז השלטון המקומי.
17. להסכם זה יצורפו שני נספחים:
  - א. נספח א' - תרשים המקום.
  - ב. נספח ב' - פרוגרמה.

ולראיה, באו הצדדים על החתום.

  
ה מ ו ע צ ה

  
יו"ר מרכז השלטון המקומי  
התחלה המרכז  
מנכ"ל מנכ"ל

1

ה ס כ ס

שנערך ונחתם בתל-אביב ביום 15.1.1984

ב י ו : קופת חולים

של ההסתדרות הכללית של העובדים בארץ ישראל, רחוב ארלוזורוב מס. 101, תל-אביב

להלן "הקופה"  
מצד אחד

ו כ י ו : המועצה המקומית קצרין  
על ידי ראש המועצה וגזבר המועצה

להלן "המועצה"  
מצד שני

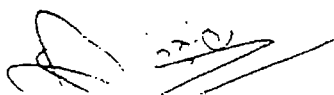
ה ו א י ל והמועצה מעוניינת כי הקופה תקיים בקצרין מירפאה לשירות רפואי לתושבי קצרין, (להלן: "המירפאה החדשה") ולמטרה זו מוכנה גם להקצות שטח קרקע במרכז קצרין ולשאת בהוצאות הפיתוח וההקמה בהשתתפות קופת חולים.

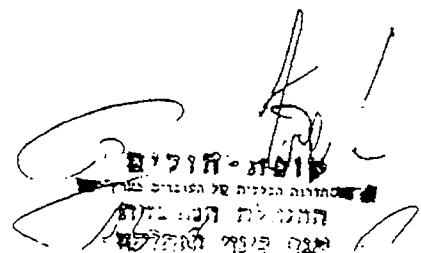
ו ה ו א י ל והקופה מסכימה לתכנן את המירפאה, לפקח פיקוח עליון על בנייתה, להשתתף בחלק מן הוצאות ההקמה והפיתוח וכן לנחל לאחר מכן מירפאה ראשונית ומקצועית במקום, בהתאם לתנאים של הסכם זה מפורטים להלן.

אי לזאת הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. המבוא להסכם זה מהווה חלק בלתי נפרד הימנו.
2. א. המועצה מתחייבת הקדם האפשרי לגרום לכך שמינהל מקרקעי ישראל יקצה מגרש בשטח סביר, ולא פחות מ-4.2 דונם נטו במרכז קצרין, להקמת מירפאה ותמציא לקופה אישור מטעם המינהל שיכלול את שטח המגרש ומספרו בצירוף תשריט מתאים (לבלו: "המקרקעין").  
ב. הקופה מתחייבת להפעיל ולתחזק את המירפאה שתוקם על המגרש כתוצאה מהסכם זה.
3. הקופה מתחייבת להשתתף במימון הקמת המירפאה בסכום שלא יעלה על חצי (1/2) העלות והמועצה מתחייבת להקים את המירפאה, כמותנה להלן, באחריותה ועל חשבונה ולצורך זה תקבל מימון ממשדד השיכון. שטח המירפאה, בשלב א' יהיה כ-1500 מר', ותכלול מירפאה ראשונית וכן פונקציות רפואיות מקצועיות.  
א. במידה ומפעל הפיס ישתתף במימון המירפאה יוחסר סכום ההשתתפות של מפעל הפיס מסכום העלות הכללית, למעט התיכנון שיחול במקרה זה על קופת חולים בלבד ומהיתרה תשלם הקופה מחצית ההוצאה.
4. עלות הקמת המירפאה תכלול הוצאות תכנון, פיקוח, בנייה, חומרים, פיתוח וכו', למעט סכום ההשתתפות של הג'א. עלות תיכנון בלבד של המקלט תחול על קופת חולים.
5. א. המועצה מתחייבת כזה כי המירפאה החדשה, לאחר שתיבנה, תעמוד לרשות הקופה ותהא בחזקתה בכפוף לתנאי חכירת המקרקעין מאת מינהל מקרקעי ישראל וכל עוד הקופה תב הל במקום מירפאה לתושבי קצרין או כל עוד המועצה הינה בעלת זכויות החכירה, לפי המוקדם מבין השניים.  
ב. המועצה מתחייבת לקבל מאת מינהל מקרקעי ישראל זכויות חכירה על המקרקעין, וכן לדאוג לקבלת הסכמת מינהל מקרקעי ישראל להחכרת המקרקעין בחכירת מישנה לקופה ו/או למתן רשות שימוש לקופה.
- ג. הקופה תישא בחשלום דמי החכירה למינהל מקרקעי ישראל בגין התקופה בה המירפאה בחזקתה לרבות דמי החכירה הראשוניים, אם יהיו.

6. הקופה מתחייבת לרהט ולצייד את המירפאה החדשה, אולם הוסכם בין הצדדים, כי הריהוט והציוד של המירפאה, ציוד רפואי ומישקי, יהיו רכוש של הקופה ועם פינוי המירפאה תפנה הקופה גם את הריהוט והציוד.
7. המירפאה תיבנה על ידי המועצה שתפרסם מיכרז ותבחר את הקבלן.
8. ניהול הפרויקט ייעשה על ידי המועצה.
9. הקופה מתחייבת בזאת להשתתף במחצית (½) מכל הוצאות הקמת המירפאה לרכות הפיקוח על הבנייה, כאמור בהסכם זה.
10. כל החשבוניות בגין תשלומים לק כלנים יאושרו על ידי המפקח באתר הבנייה.
11. א. החשבוניות המאושרים בהתאם לאמור בסעיף 10 להסכם יוגשו לקופה לשם קבלת השתתפותה הכספית כאמור בהסכם זה.  
ב. הקופה מתחייבת בזאת להעביר למועצה את השתתפותה הכספית לא יאוחר משלושים יום מיום שהוגשו בפניה החשבוניות הקבילים. בדיקת ואישור החשבוניות ייעשו במקביל וכל הפרש לזכות קופת חולים יקוזז מהחשבון הבא אחריו.
12. הקופה מצהירה ומתחייבת בזה כי במידה שהשתתפותה הכספית לא תגיע לידי המועצה תוך שלושים יום מיום הצגת החשבוניות המאושרים בפניה, תחוייב הקופה בתשלום ריבית פיגורים חוקית עבור כל יום איחור.
13. הקופה מכיעה בזאת מראש הסכמתה לכל תבאי התשלום אשר ייקבעו בין המועצה לבין הקבלן אשר ייבחר לביצוע העבודה, והמפקח אשר ייבחר לביצוע הפיקוח על עבודות הבנייה, לרכות קביעת אופן חישובן של התייקרויות, ו/או תשלום מיקדמות.
14. א. מוסכם בזאת בין הצדדים כי אם לא תשלם הקופה תשלום מן התשלומים החלים עליה ו/או הריבית על תשלום תשלומים אלו בגין פיגור בביצוע התשלום, תוך שלושה חודשים מיום הצגת החשבוניות המאושרים המתייחסים לאותו תשלום ו/או מיום שנקבע לתשלום, המיקדמה לקבלן ו/או לספק (לגלן - אי התשלום) תהא המועצה רשאית להפסיק את ביצוע הבנייה, לאחר התראה בכתב ומראש של 14 יום.  
ב. לחילופין תהא המועצה רשאית להמשיך הבנייה שלא בהשתתפות הקופה במימון.  
ג. הופסקה הבנייה בכפוף לאמור בסעיף קטן א' דלעיל תהיה המועצה זכאית לתבוע הקופה לשלם כל תשלום אשר חל על הקופה על פי הסכם זה וכן לפצותה ו/או לשפותה על כל נזק אשר ייגרם, ו/או על כל תשלום אשר המועצה תיאלץ לשלם בין לק בלן המכצע ו/או לספקים ו/או לכל צד שלישי אחר.  
ד. בחרה המועצה להמשיך הבנייה כאמור בסעיף קטן ב', תהא המועצה משוחררת מכל התחייבויותיה כלפי הקופה על פי חוזה זה, ותהא המועצה רשאית להשתמש במקרקעין ובמיבנה לכל מטרה שתיראה לנכון, ולהשכירו ו/או להעמידו לרשות אחרים ככל שתבחר.  
ה. הקופה מאשרת בזה כי לא יהיו לה כל טענות ו/או תביעות לרכות דרישות לתשלום ו/או להחזר תשלומים שבוצעו או הוצאות שהוצאו על ידה נגד המועצה ו/או כל גורם אחר מטעמה ככל הקשור להפסקת הבנייה ו/או השלמתה כאמור בסעיפים 14 ב' ו-ד'.

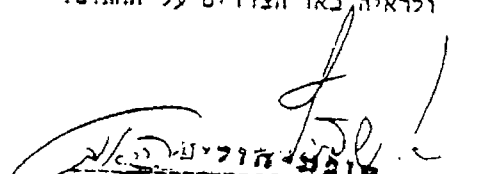


  
**מועצת חולים**  
 המועצה הכללית של החולים במחלות  
 ההגנה והבריאות  
 תל אביב

15. המועצה מתחייבת לבצע את כל הפעולות שהתחייבה בהן לפי הסכם זה בתקדם האפשרי.
16. הוסכם בין הצדדים כי חילוקי דעות ביחס לפירוש הסכם זה וסעיפיו יימסרו על ידי הצדדים לבורר יחיד, ליו"ר מרכז השלטון המקומי.
17. להסכם זה יצורפו שני נספחים:
- א. נספח א' - תרשים המקום.
- ב. נספח ב' - פרוגרמה.

ולראיה כאו הצדדים על החתום.

  
הסכם

  
מנכ"ל  
התחלה המוסד  
מנכ"ל