מינהל מקרקעי ישראל
(1063)
תיק: 2009137

54699

משרד המשפטים

אגף המירשם והסדר המקרקעין

ב _____

מספר הבקשה _____ מספר השטר _____

חוזה חכירה לקיבוץ

שנחתם ב _____ ביום 20 לחודש נובמבר שנת 1997

ביום _____ לחודש _____ שנת _____

ב י ן

מינהל מקרקעי ישראל בתוקף סמכותו כמנהל מקרקעי ישראל

(להלן - המינהל) **מצד אחד**

ל ב י ן

ניר דוד

(להלן - הקיבוץ). **מצד שני**

מקרקעי ישראל
המינהל
המרשם
הסדר המקרקעין
3

קיבוץ
ניר-דוד
(חל-עמל)

הואיל והקיבוץ הינו אגודה להתיישבות, שהיא ישוב נפרד המקיים חברה שיתופית של חבריו, המאורגנת על יסודות של בעלות הכלל על של עבודה עצמית ושל שוויון ושיתוף בכל שטחי היצור, הצריכה והחינוך, שסווגה על ידי רשם האגודות השיתופיות כקיבוץ, ובתקנותיה קיימת הוראה לפיה אין האגודה מחלקת את רווחיה ואת רכושה בכל צורה שהיא.

והואיל ולצורך ביצוע משימותיו דלעיל ביקש הקיבוץ לחכור את הקרקע המתוארת בחוזה שעליה הוא התיישב.

והואיל והקרקע הנ"ל הינה מקרקעי ישראל, כמשמעותה בחוק יסוד: מקרקעי ישראל והיא מנוהלת מכח הוראות החוק על ידי המינהל, והמינהל מסכים להחכירה לקיבוץ למטרות שנקבעו בחוזה זה.

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

<u>לכן באו הצדדים לידי הסכם כדלקמן:</u>

ההקדמה לחוזה זה מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

הגדרות 1. בחוזה זה:

א. "מוחכר" - קרקע בגודל ולפי הפירוט שבנספח מספר 1 לחוזה זה, על כל הבנוי והנטוע ו/או ייבנה וינטע עליה, לרבות כל דבר המחובר לקרקע חיבור של קבע.

ב. "מינהל מקרקעי ישראל" - כמשמעותו בחוק מינהל מקרקעי ישראל, תש"ך-1960, לרבות כל גוף שיבוא במקומו מכוח כל דין וכולל מנהל מינהל מקרקעי ישראל או מי שיבוא במקומו או הורשה על ידו.

ג. "מועצת מקרקעי ישראל" - כמשמעותה בחוק מינהל מקרקעי ישראל לרבות כל גוף שיבוא במקומה מכוח כל דין (להלן - המועצה).

ד. "משק חקלאי" - קרקע המשמשת או נועדה לשמש את הקיבוץ ואת חבריו לייצור תוצרת חקלאית ו/או לגידול בעלי חיים ודגים להחזקתם, או לגינון ולייעור ו/או לצרכי מבני מגורים ו/או לצרכי ציבור של הקיבוץ ו/או למבני משק חקלאי, שירות או מלאכה, לרבות מבנים לצרכי קבוצות נוער, אולפן לעברית וכדומה - הכל למעט "מפעל".

ה. "מפעל" - (1) שימוש בשטח קרקע מתוך המוחכר המשמש או נועד לשמש לתעשיה, לבתי הבראה ונופש, לתניונים (קמפינג), לתחנות דלק ולבריכות שחיה מסחריות, או לכל מטרה עיסקית אחרת שאינה "משק חקלאי", והכל על פי ובכפוף להחלטות המועצה.

- (2) מבנה או מתקן לשרות או למלאכה שנועד לצרכי הקיבוץ וחבריו בלבד (לרבות לצרכי קבוצות נוער,

קיבוץ
נגלה-ברור
חיל-עמלה

אולפן לעברית וכד', כאמור בסעיף קטן (ב) לעיל, יחמשפק את השרות או המלאכה גם לאדם אחר, לא ייחשב כמפעל אלא אם התמורה המתקבלת מאותו אדם עולה על 200 (מאתים) ש"ח לשנה. סכום זה יהיה צמוד למדד המחירים לצרכן של חודש אוגוסט 1981 ויעודכן ליום אחד באוקטובר בכל שנה.

ו. "ייעוד" - ייעוד הקרקע כפי שנקבע בתכנית מאושרת כמשמעותה בחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, או בכל חוק שיבוא במקומו (להלן - התכנית). לרבות תכנית מיוחדת כמשמעותה בחוק האמור.

ז. "ערך הקרקע" - ערך הקרקע כפי שייקבע על ידי שמאי ממשלתי, כקרקע פנויה בהתחשב בייעוד ו/או השימוש באותו שטח קרקע נשוא ההערכה.

ח. "נחלה" - שטח קרקע שגודלו נקבע על ידי שר החקלאות או כל גוף או אדם אחר שהוסמך על ידו, למטרת יישובה של משפחה אחת בקיבוץ.

ט. "מדד המחירים לצרכן" - מדד המחירים לצרכן המתפרסם מדי פעם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה או על ידי כל גוף רשמי אחר שיבוא במקומה.

י. "המדד החדש" - מדד המחירים לצרכן שהתפרסם לאחרונה לפני מועד התשלום בפועל של דמי החכירה.

יא. "הבעלים" - בעלי הקרקע שבשמם ומטעמם מנהל המינהל, מכוח הוראות חוק מינהל מקרקעי ישראל, את הקרקע.

התקשרות הצדדים 2. א. המינהל מתחייב בזה להחכיר לקיבוץ והקיבוץ מתחייב בזה לחכור מהמינהל את המוחכר לצורך התישבותו של הקיבוץ במוחכר, הכל בתנאים ולתקופה כפי שנקבע בחוזה זה.

ב. גודל שטח המוחכר נקבע בהתחשב במספר הנחלות כפי שצויין בסעיף 30(ב) לחוזה זה, ועל פי החלטות המועצה.

תקופת החכירה 3. א. תקופת החכירה היא 49 (ארבעים ותשע) שנים כמפורט בסעיף 30(א) לחוזה זה, (להלן - תקופת החכירה), והיא תתחדש כאמור בסעיף 3(ב) בתום 49 שנים ל-49 שנים נוספות.

ב. בתום תקופת החכירה הראשונה חייב המינהל לפי בקשת הקיבוץ לחדש את חוזה החכירה לתקופה נוספת של 49 שנים (להלן - התקופה הנוספת) לפי התנאים שיהיו נהוגים אז אצל המינהל לגבי החכרת קרקע לקיבוצים, למטרות חכירה דומות לאלו שבסעיף 4 לחוזה זה.

ג. חידוש החוזה לתקופה נוספת כנ"ל, יהיה על ידי חתימת הצדדים על חוזה חכירה חדש, לפי האמור בסעיף קטן (ב) לעיל.

מטרות החכירה 4. א. המוחכר מוחכר לקיבוץ למטרות "משק חקלאי" ו"מפעל" (להלן - מטרת החכירה).

ב. הקיבוץ לא יהיה רשאי להשתמש במוחכר או בכל חלק ממנו, בכל צורה שהיא, שלא למטרות החכירה כפי שנקבעו בחוזה זה.

הגבלות שימושים במוחכר 5. א. בתקופת החכירה רשאי הקיבוץ להשתמש במוחכר שימושים שונים במסגרת סעיף 4 שלעיל ולשנותם מדי פעם ללא צורך בהסכמת המינהל, והכל במסגרת מטרת החכירה כאמור בסעיף 4 שלעיל ובכפוף לתנאי

קיבוץ
בית-דוד
אגודה שיתופית

חוזה זה.

על אף האמור לעיל, מתחייב הקיבוץ שלא להגיש תכניות לבניית מבנה למטרת מפעל לאישור הרשויות המוסמכות, אלא לאחר חתימת המינהל עליהן. המינהל יהיה רשאי להתנות את חתימתו על התכניות במלוי התחיבויות הקיבוץ על פי חוזה זה.

ב. על אף האמור בחוזה זה לא יהיה הקיבוץ רשאי להשתמש במוחכר למפעל של שיכון או דיור, להוציא מפעל שהוא בית אבות, על ידי השכרת יחידות המגורים שבו בשכירות אישית בלתי מוגנת.

ג. מבלי לפגוע באמור בסעיף 9(ג) לחוזה זה, לא יהיה הקיבוץ רשאי להשתמש בשטחי המוחכר שימוש שאינו בהתאם לייעוד.

ד. הקיבוץ רשאי להשתמש בכל חלק של מוחכר שיועד למפעל גם למשק חקלאי, בתנאי שלא יהיה זכאי לקבל בחזרה מהמינהל כל תשלום ששולם על ידו בגין אותו שטח, לרבות דמי חכירה ראשוניים ודמי חכירה שנתיים ששילם בעדו כמפעל.

דמי החכירה 6. א. בעבור שטחי המוחכר המשמשים כמשק חקלאי ישלם הקיבוץ -

(1) דמי חכירה שנתיים בשיעור דמי-החכירה השנתיים לנחלה כפול מספר הנחלות שנקבעו לקיבוץ זה על ידי שר החקלאות או כל גוף או אדם אחר שהוסמך לכך על ידו. דמי חכירה אלה יקבעו מדי שנה בהתאם להחלטות המועצה שתהיינה בתוקף בתחילת כל חכירה.

(2) מספר הנחלות שנקבעו לקיבוץ הוא כאמור בסעיף 30(ב) לחוזה זה.

(3) דמי החכירה השנתיים לנחלה אחת הם כאמור בסעיף 30(ג) לחוזה זה.

ב. בעבור שטחי המוחכר המשמשים למפעל ישלם הקיבוץ -

(1) דמי חכירה ראשוניים חד-פעמיים ודמי חכירה שנתיים או דמי חכירה מהוונים או תמלוגים או כל תשלום אחר, הכל לפי הנהוג אצל המינהל לגבי מפעל מאותו סוג.

(2) דמי החכירה הראשוניים או המהוונים יהיו אחוזים מסוימים מערך הקרקע המשמשת למפעל, כפי שייקבעו מדי פעם בפעם על ידי המועצה לענין החכרת קרקע המשמשת למפעל בקיבוץ.

(3) דמי החכירה-השנתיים יהיו בשיעור של 5%, או בשיעור אחר כפי שייקבע מדי פעם על ידי המועצה, מערך הקרקע לאחר הפחתת דמי החכירה הראשוניים ששולמו בהתאם לסעיף קטן (2) לעיל.

(4) דמי החכירה השנתיים יהיו צמודים למדד המחירים לצרכן האחרון שיהיה ידוע למועד קביעת ערך הקרקע של אותו מפעל (להלן - המדד היסודי).
חל שינוי במדד היסודי - ישתנו דמי החכירה השנתיים, ערב כל שנת חכירה, באופן יחסי לשיעור השינוי שבין מדד המחירים לצרכן האחרון שיהיה ידוע ערב כל שנת חכירה, לבין המדד היסודי.

קיבוץ
בית-דרך
(המפעל)

(5) לגבי מפעל הקיים מלפני חתימת חוזה זה שלגביו קוקם ההסכם חתום עם המינהל (להלן - ההסכם הקודם) - יבואו תנאיו של חוזה זה במקום תנאיו של ההסכם הקודם, למעט תנאיו בדבר דמי החכירה ושיעוריהם אשר לגביהם ימשיכו לחול הוראות ההסכם הקודם עד תום תקופת החכירה שלפי אותו הסכם, ויראו את ההסכם הקודם כמבוטל ללא תמורה.
הקיבוץ מתחייב בזה לשפות ו/או לפצות את המינהל בגין כל נזק שיגרם לו ו/או בגין כל סכום שהוא ייתבע לשלם ו/או בגין כל תביעה שתוגש נגדו על ידי צד ג' כלשהו כתוצאה מהביטול האמור.

(6) על מפעל הקיים מלפני חתימת חוזה זה שלגביו טרם נחתם הסכם עם המינהל ולא שולמו עבורו דמי-חכירה ראשוניים - יחולו תנאיו של חוזה זה, לרבות תשלום דמי-חכירה ראשוניים או מהוונים שיקבעו לפי ערך הקרקע ליום חתימת חוזה זה.

(7) על מפעל הקיים מלפני חתימת חוזה זה שלגביו טרם נחתם הסכם עם המינהל אך שולמו עבורו דמי-חכירה ראשוניים - יחולו תנאיו של חוזה זה, אולם הקיבוץ, לא יידרש לשלם תשלום נוסף של דמי-חכירה ראשוניים במשך התקופה של 49 שנה מיום ששולמו דמי-חכירה ראשוניים אלה. התאריך הקובע לקביעת המדד כאמור בסעיף קטן (4) לעיל יהיה תאריך הערכת הקרקע שעל פיו חושבו אותם דמי-חכירה ראשוניים ששולמו כנ"ל.

(8) מפעל קיים שעליו חלות הוראות סעיפים קטנים (5) ו-(7) לעיל, יהיה חייב לשלם, בתום התקופה שבה יחולו הוראות הסעיפים הקטנים האמורים, דמי-חכירה ראשוניים או מהוונים, הכל אם וכפי שיקבעו אז, בהתאם להחלטות המועצה, בגין יתרת תקופת החכירה לפי חוזה זה.

(9) קרקע שייעודה שונה למפעל לאחר תאריך חוזה זה - ייקבע ערכה ליום שינוי הייעוד או ליום התחלת בנית המפעל, הכל לפי בחירת הקיבוץ, וכן קרקע שייעודה שונה למפעל לפני חתימת חוזה זה אך טרם שימשה בפועל למפעל - ייקבע ערכה ליום חתימת חוזה זה או ליום התחלת בנית המפעל, הכל לפי בחירת הקיבוץ.
תשלום דמי החכירה הראשוניים או דמי החכירה המהוונים בעד קרקע זו יחול במועד קביעת ערכה כאמור.
לא הודיע הקיבוץ למינהל בכתב, תוך 60 יום מתאריך שינוי הייעוד לגבי המקרה הראשון דלעיל, או מתאריך חוזה זה לגבי המקרה השני דלעיל, על בחירתו באחד משני התאריכים הנ"ל, יהיה המינהל חופשי לקבוע ערך הקרקע לאחד התאריכים הנ"ל כרצונו. דמי החכירה הראשוניים (אך לא השנתיים) יהיו במקרה זה, בשעור יחסי ליתרת תקופת החכירה שלפי חוזה זה לעומת תקופת החכירה של 49 שנה. באשר לדמי חכירה מהוונים הרי הם יחושבו, ליתרת התקופה האמורה, על פי כללי ההיוון שיהיו נהוגים במינהל בעת התשלום.

(10) שונה השימוש או הייעוד של שטח המשמש למפעל מסוג אחד, למפעל מסוג אחר, ודמי החכירה הראשוניים או המהוונים או השנתיים, אשר חושבו לפי ערך הקרקע למפעל מהסוג האחר, יהיו גבוהים מאלה ששולמו בפועל בגין השטח - ישלם הקיבוץ את ההפרש שבין הסכום ששולם בפועל לבין הסכום החל על השטח, בהתאם לסוג השימוש האחר.

(11) הקיבוץ מתחייב למסור למינהל, לפי דרישתו ובהקדם, את כל

(5) לגבי מפעל הקיים מלפני חתימת חוזה זה שלגביו קודם ההסכם חתום עם המינהל (להלן - ההסכם הקודם) - יבואו תנאיו של חוזה זה במקום תנאיו של ההסכם הקודם, למעט תנאיו בדבר דמי החכירה ושיעוריהם אשר לגביהם ימשיכו לחול הוראות ההסכם הקודם עד תום תקופת החכירה שלפי אותו הסכם, ויראו את ההסכם הקודם כמבוטל ללא תמורה.
הקיבוץ מתחייב בזה לשפות ו/או לפצות את המינהל בגין כל נזק שיגרם לו ו/או בגין כל סכום שהוא ייתבע לשלם ו/או בגין כל תביעה שתוגש נגדו על ידי צד ג' כלשהו כתוצאה מהביטול האמור.

(6) על מפעל הקיים מלפני חתימת חוזה זה שלגביו טרם נחתם הסכם עם המינהל ולא שולמו עבורו דמי-חכירה ראשוניים - יחולו תנאיו של חוזה זה, לרבות תשלום דמי-חכירה ראשוניים או מהוונים שיקבעו לפי ערך הקרקע ליום חתימת חוזה זה.

(7) על מפעל הקיים מלפני חתימת חוזה זה שלגביו טרם נחתם הסכם עם המינהל אך שולמו עבורו דמי-חכירה ראשוניים - יחולו תנאיו של חוזה זה, אולם הקיבוץ, לא יידרש לשלם תשלום נוסף של דמי-חכירה ראשוניים במשך התקופה של 49 שנה מיום ששולמו דמי-חכירה ראשוניים אלה. התאריך הקובע לקביעת המדד כאמור בסעיף קטן (4) לעיל יהיה תאריך הערכת הקרקע שעל פיו חושבו אותם דמי-חכירה ראשוניים ששולמו כנ"ל.

(8) מפעל קיים שעליו חלות הוראות סעיפים קטנים (5) ו-(7) לעיל, יהיה חייב לשלם, בתום התקופה שבה יחולו הוראות הסעיפים הקטנים האמורים, דמי-חכירה ראשוניים או מהוונים, הכל אם וכפי שיקבעו אז, בהתאם להחלטות המועצה, בגין יתרת תקופת החכירה לפי חוזה זה.

(9) קרקע שייעודה שונה למפעל לאחר תאריך חוזה זה - ייקבע ערכה ליום שינוי הייעוד או ליום התחלת בנית המפעל, הכל לפי בחירת הקיבוץ, וכן קרקע שייעודה שונה למפעל לפני חתימת חוזה זה אך טרם שימשה בפועל למפעל - ייקבע ערכה ליום חתימת חוזה זה או ליום התחלת בנית המפעל, הכל לפי בחירת הקיבוץ.
תשלום דמי החכירה הראשוניים או דמי החכירה המהוונים בעד קרקע זו יחול במועד קביעת ערכה כאמור.
לא הודיע הקיבוץ למינהל בכתב, תוך 60 יום מתאריך שינוי הייעוד לגבי המקרה הראשון דלעיל, או מתאריך חוזה זה לגבי המקרה השני דלעיל, על בחירתו באחד משני התאריכים הנ"ל, יהיה המינהל חופשי לקבוע ערך הקרקע לאחד התאריכים הנ"ל כרצונו. דמי החכירה הראשוניים (אך לא השנתיים) יהיו במקרה זה, בשעור יחסי ליתרת תקופת החכירה שלפי חוזה זה לעומת תקופת החכירה של 49 שנה. באשר לדמי חכירה מהוונים הרי הם יחושבו, ליתרת התקופה האמורה, על פי כללי ההיוון שיהיו נהוגים במינהל בעת התשלום.

(10) שונה השימוש או הייעוד של שטח המשמש למפעל מסוג אחד, למפעל מסוג אחר, ודמי החכירה הראשוניים או המהוונים או השנתיים, אשר חושבו לפי ערך הקרקע למפעל מהסוג האחר, יהיו גבוהים מאלה ששולמו בפועל בגין השטח - ישלם הקיבוץ את ההפרש שבין הסכום ששולם בפועל לבין הסכום החל על השטח, בהתאם לסוג השימוש האחר.

(11) הקיבוץ מתחייב למסור למינהל, לפי דרישתו ובהקדם, את כל

המסמכים והפרטים אשר יידרשו לצורך קביעת מקום המקלט בישראל

מועד תשלום דמי החכירה

7. א. תשלום דמי-החכירה השנתיים יחול בכל שנה מראש, אולם הצדדים רשאים להסכים ביניהם על מועדי תשלום ותנאי תשלום אחרים.

ב. דמי החכירה הראשוניים או המהוונים עבור חלקי המוחכר ששמשו החתימה על חוזה זה למטרות מפעל ישולמו ביום החתימה על חוזה זה, אם לא שולמו קודם לכן. דמי החכירה הראשוניים או המהוונים עבור חלקי המוחכר שייעודם, או השימוש בהם, שונה לאחר חתימתו של חוזה זה ישולמו לא יאוחר מ-30 יום מתאריך דרישתו של המינהל.

8. א. לחוזה זה מצורפת, כנספח מספר 2, רשימת המפעלים הקיימים במוחכר בתאריך החתימה על חוזה זה, המכילה פירוט של שם המפעל, שטחו, דמי-חכירה עבורו וכן התאריך הקובע של המדד לגבי כל מפעל (להלן - רשימת המפעלים).
כמו כן מצורפת לחוזה כנספח מספר 3, מפה של המפעלים (להלן - המפעלים).

ב. הקיבוץ מתחייב להודיע למינהל מיד על כל שינוי שיחול עקב שינוי ייעוד, או שינויים בסוג השימוש, או עקב הקמת מפעלים חדשים במוחכר, ובהתאם להודעות אלו יעודכנו רשימת המפעלים, מפת המפעלים ודמי החכירה.

שינוי ייעוד

9. א. הקיבוץ יהיה רשאי לפעול לשינוי הייעוד של כל חלק מן המוחכר ובלבד שיודיע על כך בכתב למינהל לפני נקיטת פעולה כזו ובתנאי נוסף שהייעוד החדש לא יחרוג ממטרת החכירה ולא יהיה לצורך שימוש אסור לפי סעיף 5(ב) לחוזה זה. אם בעקבות שינוי ייעוד כאמור ידרוש המינהל רישום של איחוד ו/או חלוקה או הפרדה וכדומה, יהיה הקיבוץ חייב לבצע את כל הפעולות הדרושות לבצוע רישום זה, הכל יהיה על חשבונו של הקיבוץ.
לא עשה הקיבוץ כן, תוך שנתיים מיום הדרישה יהיה המינהל רשאי לעשות זאת במקום הקיבוץ ועל חשבונו של הקיבוץ.

ב. תנאי יסודי הוא שהקיבוץ לא יהיה רשאי להתחיל להשתמש בשטח כלשהו מתוך המוחכר שהייעוד שלו שונה למטרת מפעל, אלא אם הודיע קודם, בכתב, למינהל על שינוי הייעוד וכן שילם למינהל את כל הסכומים שהוא חייב לשלמם לו, לפי חוזה זה.

ג. בכל מקרה שהשימוש שצויין בנספח מספר 1 לגבי שטח כלשהו אינו בהתאם לייעוד ולא אושר על ידי המינהל בזמן כלשהו לפני החתימה על חוזה זה, מתחייב הקיבוץ לעשות מיד את כל הדרוש כדי להביא לידי התאמה בין ייעוד השטח לבין השימוש בו בפועל.

ד. המינהל רשאי להגיש בקשות לרשויות המוסמכות לשינוי ייעוד של שטח או שטחים מתוך המוחכר לפי צרכי רשות מרשויות המדינה, ולפעול לאישורן של בקשות אלו, בתנאי שיודיע לקיבוץ על כך מראש ובכתב, 90 יום לפני הגשת הבקשה.

אחריות הקיבוץ לנזיקין

10. א. הקיבוץ מתחייב לשמור על המוחכר כשמירת בעלים סביר, וכן לנקוט בכל האמצעים החוקיים לשם סילוקם של משיגי גבול ומטרדים. לענין הגנת זכויות החזקה של הקיבוץ במוחכר, הנובעות מחוזה זה, כנגד צד שלישי כלשהו, למעט המינהל והבעלים או מי שיבוא במקומם, יהיה הקיבוץ רשאי לנהוג כבעליו של המוחכר. הוצאות פעולותיו

אלו של הקיבוץ ותוצאותיהן יחולו עליו בלבד.

ב. הקיבוץ מתחייב למלא אחרי הוראות כל דין בקשר לשימוש ו/או לביצוע פעולה במוחכר.

ג. הקיבוץ אחראי כלפי המינהל ו/או הבעלים בגין כל נזק שיגרם למוחכר ו/או לגוף או לרכוש של צד שלישי לרבות שליחי המינהל, בעקבות החזקה והשימוש במוחכר.

ד. הקיבוץ מתחייב לנקוט בכל אמצעי הזהירות הדרושים למניעת שריפות במוחכר, בהתאם לכל דין, וישא בכל תשלום לפי כל דין בדבר מניעת שריפות וכיבויין, בין שתשלום זה חל על הבעלים ובין שהוא חל על המחזיק.

ה. לענין הוראות כל דין המטילות חובות על הבעלים של מקרקעין או אחריות כשלהי לכל מעשה או מחדל, לרבות אחריות בנזיקין, יראו את הקיבוץ כבעלים והוא בלבד ישא בכל התוצאות וההוצאות בשל אי מילוי אותה הוראה או בשל אותו מעשה או מחדל. נתבע המינהל לבדו בעילה כנ"ל ולא הגיש כתב הגנה ועקב כך חויב בתשלום כלשהו - הוא לא יהיה זכאי לחזור על הקיבוץ בדרישה בתשלום כזה. הגיש המינהל כתב הגנה, ימציא העתק ממנו לקיבוץ, ובמקרה זה המינהל יהיה זכאי לחזור על הקיבוץ בדרישה לשפותו.

מסים ותשלומי פיתוח

11. הקיבוץ ישא בכל המסים, האגרות, הארנונות ותשלומי חובה למיניהם החלים על המוחכר לפי כל דין, בין שהם חלים על המחזיק ובין שהם חלים על הבעלים של המוחכר, בין שהם קיימים היום ובין שיהיו קיימים בעתיד. כמו כן ישא הוא בהוצאות הפיתוח השונות שנעשו ו/או ייעשו על ידו ובהסכמתו או ביוזמתו במוחכר.

העברת זכות החכירה והחכרת משנה

12. א. אסור לקיבוץ להעביר לאחר את זכות החכירה או להחכיר את המוחכר או כל חלק ממנו בחכירת משנה, או להשכיר את המוחכר או כל חלק ממנו, או להרשות את השימוש או את החזקה בו או בחלקו, לאחר, במישרין או בעקיפין, ו/או לשתף מישהו אחר במוחכר או בחלקו או בכל זכות הנובעת מהחכירה, למעט רשות שימוש לקבוצות נוער, אולפן לעברית וכדומה.

ב. למרות הוראות סעיף קטן (א) לעיל, יהיה הקיבוץ רשאי, מדי פעם בפעם, לאחר קבלת אישור המינהל, וללא תשלום דמי הסכמה, להעביר בדרך של החכרת משנה את זכויותיו שבחוזה זה לגבי שטח שנועד או המשמש כמפעל, למעט זכות החכירה הראשית, לתאגיד שהשליטה בו היא בידי הקיבוץ.
תנאי יסודי להרשאה האמורה הוא שהחוזה לחכירת המשנה יכלול את כל הוראות חוזה זה בשינויים המחוייבים בהכרח ממהותו של הענין, ולא יכלול כל הוראה אחרת, ותנאי יסודי נוסף הוא כי השליטה באותו תאגיד תשאר בידי הקיבוץ במשך כל תקופת חוזה חכירת המשנה. הקיבוץ יהיה רשאי בחוזה חכירת המשנה להגביל את השימוש בשטח שיוחכר בחכירת משנה לעומת השימושים המותרים לפי חוזה זה. הקיבוץ יוכל לקבוע את תקופת חכירת המשנה כרצונו ובלבד שלא תהיה מעבר לתקופת החכירה שלפי חוזה זה. הקיבוץ יוכל לקבוע בחוזה חכירת המשנה הוראות בגין הפרת החוזה כפי שימצא לנכון, ובלבד שהוראות אלו לא תפגענה ולא תגרענה מזכויות המינהל שבחוזה זה.
הקיבוץ יהיה חייב להמציא למינהל העתק חתום מחוזה חכירת המשנה וכן להמציא, בכל עת שהמינהל ידרוש זאת, את המסמכים המתאימים כדי להוכיח כי אמנם קויימו התנאים האמורים להעברת הזכויות.

מחוז צפון: קרית הממשלה, ת.ד. 580, נצרת עילית 17105. טלפון: 06-6558211 פקסימיליה 06-6560521 06-6461358

ג. "שליטה" בסעיף 12 זה פירושה - החזקה ב-51% או יותר מהון המניות הנפרע של התאגיד והזכות למנות מחצית או יותר מהמנהלים של התאגיד ואת המנהל הכללי שלו, או - בשותפות רשומה או בלתי רשומה - החזקה ב-51% מהון השותפות, והזכות ל-51% לפחות מרווחי השותפות וכן היותו בעל למעלה ממחצית זכויות הניהול.
בכל מקרה, יראו בקיבוץ כבעל שליטה כאמור לעיל, רק אם בעל המניות, החבר או השותף שאינו הקיבוץ, שחלקו הכולל בתאגיד אינו עולה על 49%, הינו קיבוץ אחר או קיבוצים אחרים או ברית סיוע, כמשמעותה בתקנות האגודות השיתופיות 1934, שהקיבוץ חבר בה, או מוסד לאשראי, או מוסד כספי או כלכלי של ברית הסיוע כאמור, או הקשור עימה - על פי תקנונו, בקשר הסתנפות.

ד. במקרה של הפרת הוראה מהוראות סעיף זה על ידי הקיבוץ יהיה חוזה זה בטל לגבי השטח שהועבר לאותו תאגיד והמינהל יהיה זכאי ורשאי לקבל בחזרה לרשותו ולהחזקתו את אותו שטח, מבלי שיהיה חייב בתשלום כלשהוא לקיבוץ או לתאגיד. המינהל רשאי להפעיל את זכויותיו לפי סעיף זה רק אם תוך 60 יום מדרישת המינהל לא תוקנה ההפרה.

ה. אין באמור בסעיף קטן (א) לעיל כדי לפגוע בזכות הקיבוץ להרשות לחברי הקיבוץ ולאלה הנזכרים בסעיף 1 (ד) לחוזה זה, שימוש במוחכר.

מישכון 13. א. הקיבוץ אינו רשאי למשכן את המוחכר או לשעבדו בכל צורה שהיא, ללא קבלת הסכמת המינהל מראש ובכתב.

ב. הסכמת המינהל למישכון המוחכר או לשיעבודו - תהיה מותנית בכך שבכל מקרה של מימוש המשכנתא או השיעבוד האחר, לא תועבר הזכות המשועבדת אלא למי שהוא כשיר, לפי החלטות המועצה, לקבל חכירה בקרקע חקלאית של המינהל וניתנה לגביו הסכמה בכתב של המינהל, ובתנאי נוסף שכל התשלומים המגיעים למינהל ישולמו למינהל מתוך התמורה שתתקבל עקב העברת הזכות, ורק היתרה של התמורה תשמש לפרעון חוב המשכנתא או השיעבוד.

ג. ההגבלות שבסעיף קטן (ב) לעיל על העברת הזכות עקב מימוש משכנתא או שיעבוד אחר, תחולנה גם אם ההעברה הינה במסגרת הליכי פשיטת רגל או הוצאה לפועל.

פיגור בתשלומים והחזרת תשלומים 14. א. כל תשלום שהקיבוץ חייב בתשלומו למינהל ולא שולם במועדו, ישא רבית פיגורים ממועד הפרעון ועד התשלום בפועל בשיעור המקסימלי הקבוע בחוק באותו זמן, או בשיעור שייקבע ע"י שר האוצר או החשב הכללי מדי פעם לגבי פיגור בתשלומים הנובעים מעסקות עם המדינה או מהתחייבות כלפיה. המינהל יהיה רשאי לדרוש, במקום רבית פיגורים כנ"ל, הפרשי הצמדה בגובה עליית מדד המחירים לצרכן שיהיה בתוקף ביום התשלום בפועל לעומת המדד שהיה ביום שבו היה חייב הקיבוץ לפרוע את התשלום שבפיגור, בתוספת רבית לפי החוק.

ב. נדרש המינהל לשלם סכום כלשהו בשל ענין מהאמורים בסעיף 10 לחוזה זה, יתן לקיבוץ הודעה מוקדמת של 30 יום על כוונתו לשלם את הסכום לדורשו. לא שילם הקיבוץ את הסכום תוך 30 יום מקבלת ההודעה או לא נקט בצעדים לעיכוב או לביטול דרישת התשלום, יהיה המינהל רשאי לשלם את הסכום לדורשו ולהיפרע מהקיבוץ תוך 30 יום מתשלומו של הסכום. נקט הקיבוץ תוך 30 יום מקבלת ההודעה בצעדים לעיכוב, לביטול, או לתיקון דרישת התשלום וגם הודיע למינהל על כך בכתב, לא ישלם המינהל את הסכום הנדרש או חלקו אלא לאחר

ג. "שליטה" בסעיף 12 זה פירושה - החזקה ב-51% או יותר מהון המניות הנפרע של התאגיד והזכות למנות מחצית או יותר מהמנהלים של התאגיד ואת המנהל הכללי שלו, או - בשותפות רשומה או בלתי רשומה - החזקה ב-51% מהון השותפות, והזכות ל-51% לפחות מרווחי השותפות וכן היותו בעל למעלה ממחצית זכויות הניהול.
בכל מקרה, יראו בקיבוץ כבעל שליטה כאמור לעיל, רק אם בעל המניות, החבר או השותף שאינו הקיבוץ, שחלקו הכולל בתאגיד אינו עולה על 49%, הינו קיבוץ אחר או קיבוצים אחרים או ברית סיוע, כמשמעותה בתקנות האגודות השיתופיות 1934, שהקיבוץ חבר בה, או מוסד לאשראי, או מוסד כספי או כלכלי של ברית הסיוע כאמור, או הקשור עימה - על פי תקנונו, בקשר הסתנפות.

ד. במקרה של הפרת הוראה מהוראות סעיף זה על ידי הקיבוץ יהיה חוזה זה בטל לגבי השטח שהועבר לאותו תאגיד והמינהל יהיה זכאי ורשאי לקבל בחזרה לרשותו ולהחזקתו את אותו שטח, מבלי שיהיה חייב בתשלום כלשהוא לקיבוץ או לתאגיד. המינהל רשאי להפעיל את זכויותיו לפי סעיף זה רק אם תוך 60 יום מדרישת המינהל לא תוקנה ההפרה.

ה. אין באמור בסעיף קטן (א) לעיל כדי לפגוע בזכות הקיבוץ להרשות לחברי הקיבוץ ולאלה הנזכרים בסעיף 1 (ד) לחוזה זה, שימוש במוחכר.

מישכון 13. א. הקיבוץ אינו רשאי למשכן את המוחכר או לשעבדו בכל צורה שהיא, ללא קבלת הסכמת המינהל מראש ובכתב.

ב. הסכמת המינהל למישכון המוחכר או לשיעבודו - תהיה מותנית בכך שבכל מקרה של מימוש המשכנתא או השיעבוד האחר, לא תועבר הזכות המשועבדת אלא למי שהוא כשיר, לפי החלטות המועצה, לקבל חכירה בקרקע חקלאית של המינהל וניתנה לגביו הסכמה בכתב של המינהל, ובתנאי נוסף שכל התשלומים המגיעים למינהל ישולמו למינהל מתוך התמורה שתתקבל עקב העברת הזכות, ורק היתרה של התמורה תשמש לפרעון חוב המשכנתא או השיעבוד.

ג. ההגבלות שבסעיף קטן (ב) לעיל על העברת הזכות עקב מימוש משכנתא או שיעבוד אחר, תחולנה גם אם ההעברה הינה במסגרת הליכי פשיטת רגל או הוצאה לפועל.

פיגור בתשלומים והחזרת תשלומים 14. א. כל תשלום שהקיבוץ חייב בתשלומו למינהל ולא שולם במועדו, ישא רבית פיגורים ממועד הפרעון ועד התשלום בפועל בשיעור המקסימלי הקבוע בחוק באותו זמן, או בשיעור שייקבע ע"י שר האוצר או החשב הכללי מדי פעם לגבי פיגור בתשלומים הנובעים מעסקות עם המדינה או מהתחייבות כלפיה. המינהל יהיה רשאי לדרוש, במקום רבית פיגורים כנ"ל, הפרשי הצמדה בגובה עליית מדד המחירים לצרכן שיהיה בתוקף ביום התשלום בפועל לעומת המדד שהיה ביום שבו היה חייב הקיבוץ לפרוע את התשלום שבפיגור, בתוספת רבית לפי החוק.

ב. נדרש המינהל לשלם סכום כלשהו בשל ענין מהאמורים בסעיף 10 לחוזה זה, יתן לקיבוץ הודעה מוקדמת של 30 יום על כוונתו לשלם את הסכום לדורשו. לא שילם הקיבוץ את הסכום תוך 30 יום מקבלת ההודעה או לא נקט בצעדים לעיכוב או לביטול דרישת התשלום, יהיה המינהל רשאי לשלם את הסכום לדורשו ולהיפרע מהקיבוץ תוך 30 יום מתשלומו של הסכום. נקט הקיבוץ תוך 30 יום מקבלת ההודעה בצעדים לעיכוב, לביטול, או לתיקון דרישת התשלום וגם הודיע למינהל על כך בכתב, לא ישלם המינהל את הסכום הנדרש או חלקו אלא לאחר

מבחשב הקיבוצים בישראל

שתמו הליכי הבירור, לרבות בהליכים משפטיים, הקיבוץ. לא שילם הקיבוץ את הסכום שנקבע כסכום שעליו לשלמו, יהיה המינהל רשאי לשלמו ועל הקיבוץ להחזירו למינהל בערכו הריאלי עם כל ההוצאות, לא יאוחר מ-30 יום מתאריך התשלום. הקיבוץ חייב לשפות את המינהל בגין כל סכום או חוב כנ"ל ששולם ע"י המינהל עקב נקיטת אמצעי אכיפה נגד המינהל.

ג. הקיבוץ מתחייב להעביר למינהל, מיד עם קבלתו, כל מסמך הקשור לדרישה לתשלום כלשהו החל על המינהל, אך הוא יהיה רשאי להגיע להסדר עם התובע שבתביעה כזו, ובלבד שהסדר כזה לא יחייב את המינהל.

שטח שאינו בשימוש

15. א. במקרה והקיבוץ יחדל להשתמש בכל שטח המוחכר או בחלק ממנו למטרות החכירה, יהיה המינהל רשאי, לאחר התראה מוקדמת של 60 יום שתשלח לקיבוץ בדואר רשום, לבטל את החוזה לגבי אותו חלק מהמוחכר שהקיבוץ חדל להשתמש בו, או לא השתמש בו, ולקבל אותו לרשותו. הפסקת שימוש לפרק של 5 שנים לא תקנה למינהל את הזכות לתבוע החזרת השטח המבוקש.

ב. הקיבוץ מתחייב, לפי דרישת המינהל, להופיע בלשכת המקרקעין ולחתום על כל התעודות הדרושות לשם ביטול החכירה לגבי השטח הנ"ל, מעודף שטח המוחכר אשר ישאר ברשותו של הקיבוץ על יסוד חוזה זה. אם הקיבוץ לא יקיים את התחייבותו לעיל, יהיה המינהל רשאי, לאחר מתן הודעה על כך לקיבוץ של לפחות 90 ימים מראש, לבצע את הפעולות לעיל, בעצמו, על חשבון הקיבוץ, וחתימתו של הקיבוץ על חוזה זה כמוה כמתן יפוי-כוח על ידי הקיבוץ למינהל לביצוע פעולות אלו.

אוצרות טבע ועתיקות

16. א. חוזה זה אינו מעניק זכויות כלשהן לקיבוץ ו/או לחבריו בגין מכרות, מחצבי-אבן, חול וכורכר וכל מחצבים למיניהם שימצאו בשטח המוחכר, ובכלל זה נפט, גז טבעי, מעיינות מים ועתיקות (כל אלה להלן - אוצרות טבע). האמור בס"ק זה אינו חל על באר-מים השייכת לקיבוץ ומופעלת על ידו על פי רשיון הפקה שניתן לקיבוץ על ידי נציבות המים במשרד החקלאות.

ב. המינהל רשאי לבטל את החכירה לגבי שטחים מתוך המוחכר שבהם ימצאו אוצרות טבע.

ג. הקיבוץ רשאי לכרות או להוציא בכל צורה אחרת מהמוחכר, לצורך שימושו העצמי בלבד, אבן, חול וכורכר, בתנאי שימסור על כך הודעה מראש ובכתב למינהל וישלם לו את התשלום שייקבע על ידי המינהל עבור חמרים כאלה ובתנאי שהוצאתם של חמרים אלה תהיה כפופה להגבלות ולתנאים שנקבעו או ייקבעו על ידי המינהל ו/או בכל דין.

ד. כפוף לקבלת הסכמת המינהל מראש ובכתב, לרבות הסכמה מוקדמת בכתב לגבי הסוג של המחצבים והחמרים שיחצבו במחצבה, רשאי הקיבוץ להשתמש בשטחים מסויימים מתוך שטחי המוחכר למטרת מפעל מסוג מחצבה, גם שימוש זה כפוף להגבלות ולתנאים כאמור בסעיף קטן (ג) לעיל.

ה. לקיבוץ תהא זכות קדימה לחכור שטחים שלגביהם תבוטל החכירה כאמור בסעיף קטן (ב) ואשר יוחכרו למטרות של כרית חול כורכר ואבן וזאת בכפוף לאמור בפקודת המיכרות כפי שתהיה בתוקף מפעם לפעם ועל פי תנאים שייקבעו על ידי המינהל או בכל דין.

ו. אם תבוטל החכירה לגבי שטחים לפי סעיף קטן (ב) לעיל, תהא לקיבוץ זכות קדימה לקבל השטח לאחר גמר עבור הביטול, הכריה, החציבה וכו' לפי הענין, אם לאחר השיקום יהא השטח ראוי למטרת החכירה שבסעיף 4.

זכויות המינהל לביצוע פעולות ולביקורת במוחכר

17. א. המינהל וכל הבא מטעמו יהיו רשאים להכנס למוחכר בכל זמן מתקבל על הדעת, כדי לבדוק אם מקויימים תנאי חוזה זה. מוסכם בזה במפורש כי אין לראות בבדיקה זו ידיעה של המינהל על הפרה כל שהיא של חוזה זה, או הסכמה להפרה כזו, אף אם לא נקט המינהל באמצעים בשל אותה הפרה.

ב. למינהל הזכות להעביר או להרשות לאחר להעביר דרך המוחכר בתוכו או מעליו צנורות מים, תיעול, ביוב, צנורות גז, עמודי חשמל וטלפון, למתות חוטי חשמל, טלפון וכדומה הכל לפי התכנית המאושרת על ידי מוסדות התכנון המוסמכים או לפי כל דין אחר. הקיבוץ יאפשר למינהל, לפועליו ו/או לשליחיו וכן למי שהורשה על ידו, להכנס למוחכר ולבצע את העבודות הדרושות לכך ואת כל התיקונים אשר יידרשו מזמן לזמן, ובלבד שתינתן על כך הודעה מוקדמת של 30 יום מראש לקיבוץ, למעט מקרה שאינו סובל דיחוי ואז לא יהיה צורך בהודעה מוקדמת. אין בזכות הנ"ל של המינהל כדי לפגוע בזכות הקיבוץ לדרוש פיצויים מאת מקבל הרשות בגין נזקי ממון שנגרמו לקיבוץ, במידה ונגרמו, כתוצאה מביצוע העבודה על ידי מקבל הרשות או על ידי אחר מטעמו. הקיבוץ יהיה זכאי להתנות את ביצוע העבודה במוחכר על ידי מקבל הרשות, במתן ערבות מתאימה על ידי מקבל הרשות להבטחת תשלום פיצויים בגין נזקי ממון העלולים להגרם לקיבוץ עקב ביצוע העבודה האמורה. סוג וגובה הערבות ייקבעו בהסכמה בין הצדדים תוך 15 יום מהיום בו ניתנה לקיבוץ ההודעה המוקדמת האמורה לעיל.

סיום מוקדם של החכירה

18. א. אם ישתנה יעודו של המוחכר או כל חלק ממנו על ידי תכנית בעלת תוקף או על פי כל דין, למעט שינוי יעוד לפי סעיף 9 (א) לחוזה זה, יהיה המינהל זכאי להביא את החכירה שלפי חוזה זה לסיומה לגבי אותו חלק שייעודו שונה, אף אם לא תמה תקופת החכירה או כל תקופה נוספת ולהחזיר לעצמו את החזקה באותו שטח. המינהל יתן לקיבוץ הודעה מוקדמת על מועד סיום החכירה כאמור. אין באמור בסעיף זה כדי לגרוע מהאמור בסעיף 9 (ד), סיפא.
לענין סעיף זה, מתן היתר על פי דין להקמת מתקן בטחוני, כמוהו כשינוי ייעוד.

ב. תודיע המינהל לקיבוץ על סיום החכירה כאמור, יהיה הקיבוץ רשאי להוציא מהמוחכר את כל המתקנים והאביזרים שאינם מחוברים לקרקע חיבור של קבע.

ג. הקיבוץ יהיה זכאי לפיצויים בעד זכויותיו והשקעותיו, שהיו קיימות במועד סיום החכירה, בשטח שלגביו הסתיימה החכירה כנ"ל, לרבות במחוברים שהושארו בשטח. פיצויים אלה יקבעו על ידי ועדת הפיצויים שמונתה על פי החלטות המועצה (להלן - ועדת הפיצויים). לצורך סעיף זה דין השקעות תאגיד שבשליטת הקיבוץ כדין השקעות הקיבוץ.

ד. הפיצויים שיקבעו לפי סעיף קטן (ג) לעיל ישולמו תוך 30 יום מתאריך החלטת ועדת הפיצויים ובלבד שעד אותו מועד יוחזר השטח כשהוא מפונה להחזקת המינהל, לא פונה השטח ולא הוחזר להחזקת המינהל תוך 30 יום, ישולמו הפיצויים במועד הפינוי והחזרת החזקה בפועל למינהל. לא בוצע התשלום במועדו יהיה הקיבוץ זכאי

להפרשי הצמדה וריבית בגין התקופה שמעבר למועד התשלום.

ה. הקיבוץ יוכל לפנות לבית משפט בתביעת פיצויים תוך 60 יום מיום החלטת ועדת הפיצויים כאמור בסעיף קטן (ג).

במקרה זה לא תחייב החלטת ועדת הפיצויים את הצדדים ולא ישולמו פיצויים לפי סעיף קטן (ד).

להסרת ספק יובהר כי פניה לבית משפט לא תשחרר את הקיבוץ מחובת מסירת השטח כאמור בסעיף קטן (א).

פינוי המוחכר 19. א. לא חודשה החכירה בתום תקופת החכירה או בתום התקופה הנוספת, וכן עם סיומה המוקדם של החכירה לגבי המוחכר או כל חלק ממנו בשל ביטול החכירה או מכל סיבה אחרת, הכל לפי הענין, יהיה על הקיבוץ לפנות את המוחכר או את החלק שלגביו נסתיימה החכירה כאמור בתוך 90 יום, מכל אדם וחפץ ולהחזירו להחזקת המינהל במצב תקין וחפשי מכל חוב, עיקול, משכנתא, שיעבוד או זכויות צד ג' כלשהן וכן מתחייב הוא לא לעקור כל מטע, לא להרוס כל מבנה ולא לפרק כל דבר המחובר לקרקע חיבור של קבע (כל אלה להלן - המחוברים) אלא אם נדרש על ידי המינהל לעשות כן. לא קיים הקיבוץ התחייבותו לעיל, יהיה המינהל רשאי לעלות על השטח ולתפוס בו חזקה.

ב. נדרש הקיבוץ על ידי המינהל לסלק את המחוברים הנ"ל ולא עשה כן תוך המועד שנקבע על ידי המינהל, יהיה המינהל רשאי לסלקם על חשבונו של הקיבוץ. הקיבוץ יהיה חייב להחזיר למינהל את כל הוצאותיו תוך 30 יום מקבלת דרישה לכך מאת המינהל.

ג. לא נדרש הקיבוץ על ידי המינהל לסלק את המחוברים הנ"ל, והם נמכרו או הוחכרו על ידי המינהל - יהיה הקיבוץ זכאי, למעט במקרה שביטול החכירה היה עקב הפרת חוזה החכירה על יד הקיבוץ, לקבל מהמינהל בעבור המחוברים האלה תשלום מתוך התמורה שקיבל המינהל כנ"ל, ובלבד שבשום מקרה לא יעלה תשלום זה על ערך המוחברים כפי שייקבע על ידי שמאי ממשלתי. בקביעת ערך המחוברים כאמור, לא יובא בחשבון ערך הקרקע או הזכויות בה.

ד. הוראות סעיף קטן (ג) לעיל לא יחולו על פינוי שטח לפי סעיף 18 לחוזה זה.

רישום זכות החכירה 20. א. הקיבוץ מתחייב לעשות את הנדרש כדי לאפשר רישומו של המוחכר בפנקסי לשכת רישום המקרקעין כחלקות הרשומות בשלמות על שם הבעלים. (להלן - רישום הפרצלציה).
כמו כן מתחייב הקיבוץ לעשות את כל הנדרש לרישום החכירה על שמו בפנקסי לשכת רישום המקרקעין, ולרשום אותה תוך שנתיים מתאריך חוזה זה.

ב. רישום החכירה על שם הקיבוץ בפנקסי לשכת רישום המקרקעין יעשה רק לאחר ששטחי המוחכר יהיו רשומים בפנקסי המקרקעין כחלקות הרשומות בשלמות על שם הבעלים.

תנאים יסודיים וביטול חוזה 21. א. הצדדים מסכימים כי הפרת תנאי מן התנאים שבסעיפים: 4, 5, 6, 7, 9(א) ו-(ב), 10, 12, 13 ו-16 הינה הפרה יסודית.

ב. בכל מקרה של הפרה יסודית על ידי הקיבוץ, יהיה המינהל זכאי לבטל את החכירה לגבי אותו חלק מהמוחכר לגבי נעשתה ההפרה,

ובלבד שיתן לקיבוץ התראה מוקדמת של 90 יום לפחות בכתב ותישלח בדואר רשום. ההתראה תהיה בכתב ותישלח בדואר רשום.

ג. נוסף לזכותו של המינהל לבטל את החוזה, יהיה המינהל זכאי לפיצויים מאת הקיבוץ וכן לכל סעד אחר לפי כל דין עקב הפרת תנאי החוזה על ידי הקיבוץ. כמו כן יהיה המינהל זכאי, במקרה הפרה כנ"ל, לדרוש מהקיבוץ דמי שימוש ראויים, בשיעור המקובל בשוק החפשי.

ד. (1) בכל מקרה שבו חדל הקיבוץ להיות קיבוץ כמשמעותו במבוא לחוזה זה, וכן בכל מקרה שבו יוחל בהליכים לפרוק הקיבוץ או לחיסולו או למחיקתו, יפקע תוקפו של חוזה זה עם התחלת הליכים אלה, ואז יחולו הוראות סעיף 19 לחוזה זה, בשינויים לפי המחוייב, והמוחכר יוחזר למינהל.

(2) על אף האמור בס"ק(1) לעיל, אם הפך הקיבוץ להיות אגודה שיתופית חקלאית שאינה קיבוץ, יחתום המינהל עם האגודה האמורה על חוזה חכירה בנוסח ובתנאים שיהיו מקובלים במינהל באותה עת לגבי החכרת קרקע לאגודה מאותו סוג ובלבד ששר החקלאות או מי שימונה על ידו יתן את הסכמתו לחתימת החוזה עם האגודה האמורה ויקבע את גודל השטח שיוחכר לה ואת גבולותיו.

שונות

.22 במקרה ושטחי המוחכר טרם נרשמו בפנקסי לשכת רישום המקרקעין, כחלקות הרשומות על שם הבעלים בשלמות, יהיה שטח המוחכר וגבולותיו ניתנים לשינוי ו/או לתיקון עקב הפקעה לפי דיני ההפקעה והרכישה, או עקב הסדר קרקעות במקום, או עקב מימוש הזכויות של המינהל לפי סעיף 15 לחוזה זה, או לשם התאמת שטח המוחכר ו/או גבולותיו כפי שהדבר יהיה דרוש לשם הכנת מפה לצרכי רישום.

.23 המנעותו של המינהל או של הקיבוץ, הכל לפי הענין, משמוש בזכות כלשהי הנתונה לו לפי חוזה זה בשל הפרת הוראה מהוראותיו על ידי הקיבוץ או על ידי המינהל, הכל לפי הענין, לא תתפרש כויתור על זכותו ולא יראו את ההמנעות כהסכמה לאותה הפרה.
מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל לא יראו בקבלת תשלום כלשהו מאת הקיבוץ לאחר הפרה כאמור, כהסכמה מצד המינהל לאותה הפרה.

.24 במקרה וקיים הסכם אחר בין הקיבוץ לבין המינהל בקשר לשטח כלשהו מתוך המוחכר, יבוא חוזה זה במקום ההסכם האמור לכל דבר. ואם הקיבוץ היה חייב למינהל או לכל גוף אחר, מכוח הוראות אותו תשלומים כל שהם, לגבי התקופה עד לתחילת תוקפו של חוזה זה, יהיה הקיבוץ חייב בתשלומים אלה. סעיף זה אינו פוגע באמור בסעיף 6ב(5) סיפא, ובסעיף 6ב(7) סיפא, לחוזה זה.

.25 הסכימו המינהל והקיבוץ על תיקון, שינוי, או החלפה של חוזה החכירה לקיבוץ הנוהג במינהל באותה עת לגבי כלל הקיבוצים, יחול אותו תיקון, שינוי או החלפה, מעת שיחתמו הצדדים על התיקון. ומאותו מועד ינהגו הצדדים על פי הנוסח החדש. ואם החכירה רשומה בלשכת רישום המקרקעין יעשה הקיבוץ את כל הדרוש לרישום התיקון, השינוי או ההחלפה בפנקסי המקרקעין.

.26 אסור לקיבוץ, ללא קבלת רשות מוקדמת בכתב מאת קרן קיימת לישראל, לכרות ו/או לעקור חורשות ו/או שדרות עצים, ו/או עצי סרק שניטעו על ידי קרן קיימת לישראל בשטח המוחכר.

סעיף זה בא להוסיף ולא לגרוע מהוראות פקודת הקבלנים ישראל

27. הוצאות הביול של חוזה זה חלות בשלמותן על הקיבוץ.

28. הכותרות של סעיפי החוזה אינן מהוות חלק מהחוזה ולא תשמשנה בפרשנותו.

29. מבלי לפגוע בהוראות חוזה זה, מוסכם כי לענין הגנת זכות החזקה של הקיבוץ על פי חוזה זה כנגד תביעות או טענות של צד שלישי, למעט המינהל ו/או הבעלים ו/או מי שיבוא מטעמם או במקומם, יהא הקיבוץ רשאי לנהוג כבעלים של המוחכר בתנאי שתוצאות פעולתו זו תחולנה עליו בלבד.

30. א. תקופת החכירה מתחילה ביום אחד באוקטובר שנת 1996 ותסתיים ביום שלושים בספטמבר שנת 2045.

ב. מספר הנחלות בעת חתימת החוזה הוא 120.

ג. דמי החכירה השנתיים לנחלה הם בסך 448.95 ש"ח, אולם המינהל יהיה רשאי לעדכנם מדי פעם בהתאם להחלטת המועצה.

ד. למרות האמור לעיל, מסכים המינהל, כי דמי החכירה לשנה הראשונה של תקופת החכירה, יחושבו לפי _____ ש"ח לנחלה. הסכמת המינהל לדמי חכירה מופחתים כנ"ל לשנה הראשונה אין לפרשה כהסכמה גם לשנים אחרות, אף אם יסכים המינהל לנהוג כך גם בפעם נוספת.

ה. היות ולקיבוץ קרקע עודפת, כמשמעותה בהחלטת המועצה מיום 27.10.87 בדבר החכרת קרקע לדורות לקיבוצים, ששטחה _____ דונם, הרי שמבלי לגרוע מהוראות חוזה חכירה זה, ישלם הקיבוץ למינהל בגין הקרקע העודפת דמי חכירה שנתיים, לפי המחירון לקרקע חקלאית המוחכרת שלא בתנאי נחלה לגידולי שדה בעל באזור, הנקבעים בהתאם להחלטות המועצה. נכון ליום אחד באוקטובר _____ דמי החכירה השנתיים בגין הקרקע העודפת הינם בסך _____ ש"ח לדונם. המינהל יהיה רשאי לעדכן מדי פעם את דמי החכירה האמורים על פי החלטות המועצה.

ו. נספח 1 הנזכר בסעיף 1(א) מהווה שני נספחים המכונים 1 חלק(א) ו-1 חלק (ב) המצורפים לחוזה זה כחלק בלתי נפרד ממנו, למקרקעין ששטחם הוא 1764.856 דונם ועוד כ- 5,409,784 דונם.
סה"כ 7174.640 דונם.

ז. המוחכר על פי חוזה זה כולל קרקע ששטחה _____ דונם, המהווה קרקע נוספת כמשמעותה בהחלטת המועצה מיום 27.10.87 בדבר החכרת קרקע לדורות לקיבוץ.

31. כתובות הצדדים:

המינהל ת.ד. 580 נצרת עילית 17105

הקיבוץ ניר דוד 19150

וכל הודעה שתשלח על ידי צד אחד למשנהו בדואר רשום, תיחשב כאילו נתקבלה כדין לאחר 3 ימים מתאריך המשלוח.

ולראייה באו הצדדים על החתום

המינהל:

1. שם _____

תואר המשרה _____

חתימה _____

2. שם _____

תואר המשרה _____

חתימה _____

הקיבוץ:

_____

מדינת ישראל

מינהל מקרקעי ישראל

(6403)

נספחים

נספח מספר 1	-	רשימת חלקות **לענין סעיף מספר**	1(א)
נספח מספר 2	-	רשימת המפעלים **לענין סעיף מספר**	8(א)
נספח מספר 3	-	מפת המפעלים **לענין סעיף מספר**	8(א)

מינהל מקרקעי ישראל
בשם ובעבור
רשות הפיתוח
קרן קיימת לישראל
3

מינהל מקרקעי ישראל

54640

נספח מספר 1 - חלק (א)

לחוזה חכיה מיום 1.10.1996 עם קיבוץ ניר דוד (לענין סעיף מספר 1(א)).

1. שטח המוחכר הוא 1764.856 דונם.

2. רשימת החלקות הכלולות במוחכר:

גוש	חלקה	שטח בדונמים
20924	3	110.534
20924	5	94.833
20924	8	6.972
20924	18	5.448
20943	6	150.070
20948	4	3.872
20948	5	14.438
22838	3	27.053
22838	4	29.954
22838	5	37.693
22838	6	43.209
22838	7	32.177
22838	8	33.096
22838	9	32.959
22838	10	41.370
22838	13	41.370
22838	21	1.873
22838	22	2.453
22838	26	1.536
22839	1	1.175
22839	2	5.914
22839	3	23.903
22839	4	14.214
22839	5	0.939
22839	6	9.796
22839	7	2.233
22839	8	5.032
22839	9	4.058
22839	10	39.531
22839	11	45.218
22839	12	84.750
22840	1	56.998
22840	6	34.935
22840	7	45.967
22840	8	12.709
22840	15	8.274
22840	16	51.482
22840	24	1.736

מינהל מקרקעי ישראל
בשם המדינה
רשות הפיתוח
קרן קיימת לישראל

מינהל מקרקעי ישראל

גוש	חלקה	שטח בדונמים
22841	1	0.755
22841	2	0.820
22841	3	1.345
22841	4	1.494
22841	5	2.044
22841	6	2.064
22841	7	2.022
22841	12	2.011
22841	13	2.064
22841	14	1.975
22841	15	1.672
22841	18	5.143
22841	19	5.107
22841	20	2.251
22841	21	10.378
22842	1	17.467
22842	10	11.951
22842	11	7.960
22842	17	13.790
22842	18	15.629
22842	19	17.467
22846	1	46.781
22846	21	1.004
22846	22	0.616
22846	23	0.666
22851	19	6.343
22851	36	31.759
22851	37	25.236
22851	38	10.601
22851	39	2.881
22851	43	10.801
22882	37	11.032
22882	38	16.548
22882	39	10.455
22883	1	22.063
22883	3	22.983
22883	4	22.983
22883	5	22.063
"	6	28.499
"	7	11.031
"	8	11.031
"	9	11.031
"	10	16.547
"	11	16.547

3

מינהל מקרקעי ישראל

גוש	חלקה	שטח בדונמים
22883	12	10.113
"	13	19.300
"	14	9.193
"	36	28.499
"	37	18.386
"	38	12.870
"	39	5.800
22890	39	13.789
22890	40	2.222

/יש

מינהל מקרקעי ישראל

54641

נספח מספר 1 - חלק (ב)
לחוזה חכירה מיום 1.10.1996 עם קיבוץ ניר דוד (לענין סעיף מספר 1(א)).

1. שטח המוחכר הוא 5409.784 דונם בערך, כמסומן במסגרת בצבע _____ על המפה בקנה-מידה של 1:10,000 החתומה על ידי שני הצדדים והמצורפת לנספח זה כחלק בלתי נפרד ממנו.

2. במקרה של סתירה בין המפה הנזכרת בסעיף 1 לעיל לבין רשימת החלקות שבסעיף 4 להלן, מחייבת המפה.

3. מוסכם בין הצדדים כי גודלו הסופי של המוחכר יקבע על פי המפות שיוכנו לפי סעיף 20 לחוזה זה.

4. רשימת החלקות הכלולות במוחכר וסוגי השימושים:

גוש	חלקות בשלמות	חלקות לא בשלמות
20904		חלקה 2 עד 3
20924		חלקה 2
20924		חלקה 7
20924		חלקה 9
20924		חלקה 14
20924		חלקה 16
20943		חלקה 3
20943		חלקה 5
20948		חלקה 1 עד 2
20948		חלקה 6
20948		חלקה 10
20948		חלקה 12
22778		חלקה 6
22778		חלקה 8 עד 9
22778		חלקה 11
22778		חלקה 12
22779		חלקה 9 עד 10
22836		חלקה 1 עד 13
22836		חלקה 23 עד 25
22838		חלקה 1 עד 2
22838		חלקה 11 עד 12
22838		חלקה 14 עד 17
22838		חלקה 23
22840		חלקה 2 עד 5
22840		חלקה 9 עד 14
22840		חלקה 17 עד 19
22840		חלקה 20 עד 21
22840		חלקה 23
22841		חלקה 8 עד 11
22841		חלקה 16
22841		חלקה 17
22841		חלקה 18 עד 21
22842		חלקה 1

מינהל מקרקעי ישראל
בשם המדינה
רשות הפיתוח
קרן קיימת לישראל

מינהל מקרקעי ישראל

גוש	חלקות בשלמות	חלקות לא בשלמות
22842		חלקה 2 עד 9
22842		חלקה 12 עד 16
22842		חלקה 20 עד 23
22842		חלקה 25 עד 30
22842		חלקה 31 עד 33
22842		חלקה 39 עד 40
22843		חלקה 1 עד 6
22843		חלקה 11 עד 12
22843		חלקה 19 עד 20
22843		חלקה 22
22846		חלקה 2 עד 16
22851		חלקה 6 עד 8
22851		חלקה 13
22851		חלקה 15 עד 18
22851		חלקה 20
22851		חלקה 21 עד 22
22851		חלקה 24
22851		חלקה 25
22851		חלקה 27 עד 28
22851		חלקה 30
22851		חלקה 35
22851		חלקה 40
22851		חלקה 44
22882		חלקה 1 עד 33
22882		חלקה 35 עד 36
22882		חלקה 80
22883		חלקה 2
22883		חלקה 15 עד 31
22884		חלקה 101
22884		חלקה 105
22886		חלקה 1
~~22890~~		~~חלקה 194~~
22892		חלקה 16
23017		חלקה 1
23017		חלקה 2
23017		חלקה 3 עד 15
23024		חלקה 41
23026		חלקה 5 עד 6
23026		חלקה 36 עד 37
23026		חלקה 38
23027		חלקה 1
23027		חלקה 2
23027		חלקה 3

מינהל מקרקעי ישראל
בשם המדינה
רשות רקפות
קרן קיימת לישראל

מינהל מקרקעי ישראל

גוש	חלקות בשלמות	חלקות לא בשלמות
23027		חלקה 4
23027		חלקה 5 עד 6
23027		חלקה 7
23027		חלקה 8 עד 9
23027		חלקה 10
23027		חלקה 11
23027		חלקה 12
23027		חלקה 13
23027		חלקה 14
23027		חלקה 15
23028		חלקה 1
23028		חלקה 3
23028		חלקה 5
23028		חלקה 8
23028		חלקה 9
23027		חלקה 10
23027		חלקה 11
23027		חלקה 12
23027		חלקה 13
23027		חלקה 14
23027		חלקה 15
23028		חלקה 1
23028		חלקה 3
23028		חלקה 5
23028		חלקה 8
23028		חלקה 9
23028		חלקה 10
23028		חלקה 17
23028		חלקה 24
23028		חלקה 39
23028		חלקה 44 עד 45
98840		חלקה 1 עד 6
99840		חלקה 1 עד 12

/יש