

|| מדינת ישראל ||

11/02/2008 15:28:45.4 דן 1 מתוך 1

gov
www.gov.il



מדינת ישראל

מס' התיק: 20726229א

מס' החשבון: 353064322

חוזה חכירה

(שרותי תרבות)

מהווה

שנערך ונחתם ב- _____ ביום _____ לחודש _____ שנת _____
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 פלאזה רח' חרמון 2 נצרת עילית**

מצד אחד;

לבין

מס' זיהוי/תאגיד 572002566

קבוץ ניר דוד

(להלן "החוכר"), שכתובתו לצורך חוזה זה היא: **ניר דוד ניר דוד תל עמ**

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 04/11/1999.

הואיל ו- **מדינת ישראל/רשות הפיתוח** היא הבעלים של המקרקעין המפורטים להלן במבוא זה (להלן - "המגרש");

והואיל ועל המגרש ניצב מבנה או ניצבים מבנים (להלן - "המבנים") אשר הוקמו בתקופה שקדמה לתאריך כניסתו של חוזה
חכירה זה לתוקף;

והואיל 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;

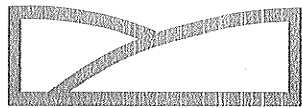
והואיל והמחכיר הסכים להחכיר את המגרש לחוכר על כל הבנוי והמחובר עליו חיבור קבע (להלן "המחוברים") (המגרש עם
המחוברים ייקרא להלן - "המחכיר"), אולם זאת בתנאי מוקדם שהתחייבותו של החוכר - בין שהן על-פי חוזה פיתוח עם
המחכיר ובין שהן על-פי הסכם אחר עם המחכיר - קוימו במלואן בתקופה שקדמה לתאריך כניסתו של חוזה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

והואיל 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
בר-תוקף רק לאחר שהמחכיר יחתום 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, ותחילת החוכר לבדה על חוזה החכירה לא תקנה לו זכות כלשהי
על-פיו. כתאריך חתימתו של חוזה החכירה יחשב המועד שבו יחתום עליו המחכיר;

חוזה: 201/19 תנאים: 206/10 תהפקה: 15:28:28 11/02/2008 מס' 20726229א

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

מחוז צפון: רחוב חרמון 2, ת.ד. 580, נצרת עילית 17105, טל': 04-6558211, פקס: 04-6558213, 04-6558252
אתר המינהל: www.mmi.gov.il שער הממשלה: gov שער הממשלה: www.gov.il



|| מינהל || מוקדני || ישראל ||

דף 2 מתוך 4 11/02/2008 15:28:45

gov
www.gov.il



מדינת ישראל

ו ה ו א י ל 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 ו/או לשאת בהוצאות פינויים.

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); (3) 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 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 החכירות ומתן הסכמה להעברת זכויות החכירה בהם או סירוב לתתה, ייעשה ע"י המחכיר בכפיפות לתזכיר ולתקנות ההתאגדות של הקרן, והחוכר מצהיר בזה כי ידוע לו שאם המגרש, כולו או חלקו, הוא בבעלות הקרן, או יהיה בבעלות הקרן, יחולו עליו הוראות האמנה הנ"ל וכי רק על בסיס תנאי 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 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 ובסעיף 14 להלן, החוכר יהיה חייב לצרף לבקשתו לביצוע איזה מהשינויים האמורים בסעיף 9 או להעברת זכויות שבחוזה 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 שבחוזה 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: ניר דוד תל עמ

השטח: 25,940 ממ"ר בערך

גוש רשום: 20962 חלקות: 5 (בחלק)

מגרש(ים) מס' 1, מס' 2 לפי תכנית מפורטת מס' ג/10917

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

"תקופת החכירה": 49 שנים, החל מיום אשור העסקה דהיינו מ- 01.03.2006 ועד - 28.02.2055.

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

"מטרת החכירה": פארק חיות ובילוי "גן גורו".

"קיבולת הבניה": _____ אחוזים בקומה, ב- _____ קומות, ובסה"כ _____ אחוזים המהווים _____ יחידות ותמסותכמים ב- 2000.0 ממ"ר מבוניים.

"שטח עיקרי": 1600.0 ממ"ר.

"שטח שרות": 400.0 ממ"ר.

"דמי חכירה": _____

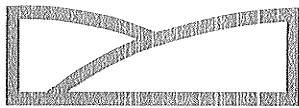
חוזה: 201/19 תנאים: 206/10 ת.הפקה: 15:28:28 11/02/2008 א20726229

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

מחוז צפון: רחוב חרמון 2, ת.ז. 580, נצרת עילית 17105, טל': 04-6558211, פקס: 04-6558213, 04-6558252

www.gov.il שער הממשלה:

אתר המינהל: www.mmi.gov.il



|| מינהל || מוקדני || ישראל ||

דף 3 מתוך 4 11/02/2008 15:28:45

gov
www.gov.il



מדינת ישראל

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.

"חובבים נוספים":

דח"ש-השלמה לעסקה בסך 335,000.00 ש"ח ליום 01.03.2006 בתוספת מע"מ כחוק
"הערך היסודי של המגרש": 900,000.00 ש"ח (תשע מאות אלף ש"ח) ליום אישור העסקה האמור לעיל.

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

"היעוד": תרבות בידור וספורט.

ו ה ו א י ל ואם החוכר הוא יותר מאדם או מתאגיד אחד, התחייבויותיהם של האנשים או התאגידים המהווים את החוכר תהיינה ביחד 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 :

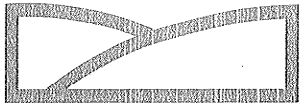
ו ה ו א י ל ובנוסף לתנאי חוזה החכירה שפורסמו כאמור לעיל יחולו תנאים מיוחדים ו/או תוספת לחוזה החכירה בעת ביצוע פיצול מגרש המפורטים ורצופים להלן.

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

חוזה: 201/19 תנאים: 206/10 ת.הפקה: 15:28:28 11/02/2008 א20726229

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

מחוז צפון: רחוב חרמון 2, ת.ד. 580, נצרת עילית 17105, טל': 04-6558211, פקס: 04-6558213, 04-6558252
אתר המינהל: www.mmi.gov.il שער הממשלה: gov שער הממשלה: www.gov.il



|| מינהל || מוקדני || ישראל ||

11/02/2008 15:28:45 דף 4 מתוך 4

gov
www.gov.il



מדינת ישראל

ולראיה באו הצדדים על החתום:

קלס אקלה
קבוצת ניר דוד
(תל-עמל)

החוכר:

המחכיר:

קלס אקלה
00928475
קבוצת ניר דוד
(תל-עמל)

שם 1.
מס' זיהוי
חתימה

ממנהל מוקדני ישראל
מינהל מוקדני
ראש תחום יחידת חקלאים

שם 1.
תואר
המשרה
חתימה

מ' 19
5066146-8
קבוצת ניר דוד
(תל-עמל)

שם 2.
מס' זיהוי
חתימה

שם 2.
תואר
המשרה
חתימה

המאשר:

אני החתום 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 _____

חוזה: 201/19 תנאים: 206/10 ת.הפקה: 15:28:28 11/02/2008 א20726229

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

מחוז צפון: רחוב חרמון 2, ת.ד. 580, נצרת עילית 17105, טל': 04-6558211, פקס: 04-6558213, 04-6558252
אתר המינהל: www.mmi.gov.il שער הממשלה: gov שער הממשלה: www.gov.il