



על החוזים ניתן להוסיף פני
עו"ד או פקיד מינהל

מס' התיק: 21293591א

מס' החשבון: 353569981

חוזה חכירה

(תעשייה ומלאכה - אגודה - ישוב חקלאי)

מהוון

שנערך ונחתם ב- 2015 שנת 9 לחודש 11 ביום 21
ביום _____ לחודש _____ שנת _____

בין

רשות מקרקעי ישראל המנהלת את קרקעות מדינת ישראל, רשות הפיתוח וקרן קיימת לישראל (שתיקרא להלן "המחכירה"), שכתובתה לצורך חוזה זה: **מלון פלאזה, רח' חרמון 2, נצרת עילית**

מצד אחד;

לבין

מס' זיהוי/תאגיד 550007603

נירעותק מפעל לציפוי נייר ניר ד

(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 הני"ל פורסמו בילקוט פרסומים מס' 4818 ביום 4/11/99. הו"א ל ומדינת ישראל/רשות הפיתוח/קרן קיימת לישראל היא הבעלים של המקרקעין המפורטים להלן במבוא זה (להלן - "המגרש");

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

ו הו"א ל 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 הרשות על חוזה זה, וכי ידוע לו שהתחייבותו זו מהווה תנאי יסודי בחוזה זה;

ו הו"א ל והמחכירה הסכימה להחכיר את המגרש לחוכר על כל הבנוי והמחובר עליו חיבור קבע (להלן "המחוברים") (המגרש עם המחוברים ייקרא להלן - "המוחכר"), אולם זאת בתנאי מוקדם שהתחייבותיו של החוכר - בין שהן על-פי חוזה פיתוח עם המחכירה ובין שהן על-פי הסכם אחר עם המחכירה - קוימו במלואן בתקופה שקדמה לתאריך כניסתו של חוזה חכירה זה לתוקף;

ו הו"א ל והצדדים מסכימים כי לצרכי נוחיות בלבד יחתום החוכר על עותק של חוזה חכירה זה מבלי שהדבר יחייב את המחכירה לעוד לא קוימו במלואן התחייבותיו של החוכר האמורות לעיל. מוסכם במפורש על הצדדים כי חוזה החכירה

ת.הפקה: 13:35:17 01/03/2015 21293591א

206/11:11

מרחב צפון

יהיה בר-תוקף רק לאחר שהמחכירה תחתום גם הוא עליו וזאת רק אם החוכר יקיים את התחייבויותיו הנ"ל כלפי המחכירה. כל עוד לא חתמה המחכירה על חוזה החכירה לא יחייבו תנאיו את הצדדים, וחתימת החוכר לבדה על חוזה החכירה לא תקנה לו זכות כלשהי על-פיו. כתאריך חתימתו של חוזה החכירה ייחשב המועד שבו תחתום עליו המחכירה;

והוא יל והחוכר מאשר שקיבל את המוכר לחזקתו ובמידה ונמצאים במוכר מחזיקים אין על המחכירה כל חובה לפנותם ואו לשאת בהוצאות פינויים;

והוא יל והחוכר מצהיר בזה כי לא חלה עליו מגבלה באשר להתקשרותו עם המחכירה בחוזה זה לפי הוראות סעיף 19(א) (3) של חוזה חכירה זה וכי ידוע לו שרק בתנאי מוקדם ויסודי זה מוכנה המחכירה להתקשר עמו על-פי חוזה חכירה זה;

והוא יל ומשמעות המונחים שבחוזה זה תהיה בהתאם לאמור להלן במבוא זה, אלא אם מהקשר הדברים מתחייבת משמעות אחרת על-פי החוזה:

"המגרש": המגרש המתואר בתרשים שהוכן ע"י החוכר בהתאם להנחיות המחכירה ואו ע"י המחכירה. התרשים רצוף למבוא לחוזה ומהווה חלק בלתי נפרד של חוזה החכירה.

הישוב: **ניר דוד תל עמ** השטח: **31,597** ממ"ר בערך

גוש רשום: 20963 חלקות: 11 (בחלק)

מגרש(ים) מס' 111 לפי תכנית מפורטת מס' 7470/ג

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

"תקופת החכירה": **49** שנים, החל מיום אשור העסקה דהיינו מ- **01.03.2015** ועד - **29.02.2064**.

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

"מטרת החכירה": **תעשיה - מגרש 111**

"קיבולת הבניה": _____ אחוזים בקומה, ב- _____ קומות, ובסה"כ _____ אחוזים מהחזרים _____ יחידות והמסתכמים ב- **37916.0** ממ"ר מבונים.

"שטח עיקרי": **31,597.0** מ"ר.

"שטח שרות": **6,319.0** מ"ר.

"דמי חכירה": _____

דמי חכירה שנתיים לכל תקופת החכירה שישולמו למחכירה מראש כשהם מהווים כמקובל אצל המחכירה בסך 233,166.76 ש"ח (להלן - "דמי חכירה מהווים").

מי השימוש המהווים שהופקדו בידי המחכירה לפני חתימתו של חוזה חכירה זה, אם הופקדו, ייחשבו כתשלום דמי החכירה המהווים.

"הערך היסודי של המגרש": **1,301,806.55** ש"ח (מיליון שלוש מאות ואחד אלף שמונה מאות וששה ש"ח + **55** אג') ליום אישור העסקה האמור לעיל.

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

"היעוד": **אזור תעשיה**

והוא יל ובנוסף לתנאי חוזה החכירה שלהלן יחולו התנאים הבאים:

(1) והואיל ואם קודם לחתימת חוזה זה נחתם חוזה שכירות או חכירה בין המחכירה לאגודת הישוב, ששטח המגרש כלול בו, מוסכם כי שטח זה אינו כלול בחוזה החכירה הנ"ל, בין המחכירה לאגודת הישוב, אלא יחולו לגביו תנאי

חוזה זה.

(2) מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 10 לתנאי החכירה, אלא בתוספת לכך, מתחייב היזם לנקוט מידית בחליכים לביצוע ולהשלמת רישום המגרש כיחידת רישום נפרדת, על כל הכרוך בכך, כמפורט בסעיף 10 הנ"ל.

(3) (א) החוכר מצהיר כי ידוע לו שהמחכירה החכירה לו את המגרש בשל היותו תאגיד שהוא ישוב המהווה אגודה שיתופית חקלאית (להלן - האגודה), לבדה או ביחד עם אגודות נוספות מסוגה, ולרבות תאגיד שבו האגודה - בין בעצמה ובין ביחד עם אגודות נוספות מסוגה - היא בעלת השליטה בו והאגודה ביקשה שחוזה החכירה יחתם עם התאגיד האמור.

בחוזה זה, "בעל שליטה" בתאגיד - המחזיק ב- 26% לפחות מהון המניות הנפרע של התאגיד ואשר הינו בעל הזכות למנות 26% לפחות ממנהלי התאגיד והינו בעל הזכות לקבל 26% לפחות מרווחי התאגיד. בשותפות - יחשב כ"בעל שליטה" מי שמחזיק ב- 26% לפחות מהון השותפות והוא ממלא גם אחר כל יתר התנאים האמורים בסעיף קטן א'.

(ב) לאור האמור בסעיף קטן א', ובנוסף ועל אף האמור בסעיף 14 לתנאי החכירה לא תיתן המחכירה הסכמתה להעברת זכויות, כמשמעותה בסעיף 14 הנ"ל, אלא לתאגיד הממלא את כל תנאי סעיף קטן א'.

ו ה ו א י ל ובנוסף לאמור לעיל ולתנאי חוזה החכירה שלהלן יחולו התנאים המיוחדים הבאים:

ידוע ליזם כי ההקצאה נשוא הסכם זה איננה כוללת זכויות להקמת תחנת דלק, ככל שתוגש בקשה להקמת תחנת דלק הרי שהיזם יחויב בין היתר בתשלום בגין הפרשי ערכים. ככל שתוגש בקשה לרכישת זכויות לתחנת דלק בהתאם לתוכנית המתאר אשר על פיה בוצעה ההקצאה נשוא הסכם זה, יהא על היזם לשלם דמי היוון בשיעור 91% משווי הקרקע שיקבע בשומה אשר תיערך במועד הגשת הבקשה ובלבד שהחלטות רשות מקרקעי ישראל ונהליה שיהיו בתוקף באותה עת יאפשרו רכישה כאמור. על תשלום דמי היוון, יחולו הנחות אזור, בהתאם להחלטות המועצה הרלוונטיות לאזורי עדיפות לאומית

ו ה ו א י ל ובנוסף לתנאי חוזה החכירה שפורסמו כאמור לעיל יחולו תנאים מיוחדים ו/או תוספת לחוזה החכירה בעת ביצוע עסקת שינוי ניצול ו/או יעוד ו/או פיצול המפורטים ורצופים להלן. מוסכם על הצדדים כי התרשים, התנאים המיוחדים ו/או תוספת לחוזה החכירה כנ"ל מהווים חלק בלתי נפרד של המבוא והתנאים שפורסמו כנ"ל.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

המחכירה:		החוכר:	
שם 1.	_____	שם 1.	_____
תואר	_____	מס' זיהוי	_____
המשרה	_____	חתימה	_____
חתימה	_____		
שם 2.	_____	שם 2.	_____
תואר	_____	מס' זיהוי	_____
המשרה	_____	חתימה	_____
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: 222/15 תנאים: 206/11 ת.הפקה: 13:35:17 01/03/2015 א21293591