



מס' התיק: 22339617א

מס' החשבון: 353188519

חוזה חכירה

(מלונאות ונופש - אגודה - ישוב חקלאי)

מהוון

שנערך ונחתם ב- 31/12/2015 ביום 9 לחודש 333 שנת 2015
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 570053116

חווייה בנחל אגש"ח בע"מ

(להלן "החוכר"), שכתובתו לצורך חוזה זה היא: קבוץ 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 4/11/99. הו"א ל ומדינת ישראל/רשות הפיתוח/קרן קיימת לישראל היא הבעלים של המקרקעין המפורטים להלן במבוא זה (להלן - "המגרש");

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

והו"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;

והו"א ל והמחכירה הסכימה להחכיר את המגרש לחוכר על כל הבנוי והמחובר עליו חיבור קבע (להלן "המחברים") (המגרש עם המחברים 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;

והו"א ל והצוות מטנמים כי לצרכי נוחיות בלבד יחתום החוכר על עותק של חוזה חכירה זה מבלי שיהיה יחייב את המחכירה, כל עוד לא קוימו במלואן התחייבותיו של החוכר האמורות לעיל. מוסכם במפורש על הצדדים כי חוזה החכירה

ת.הפקה: 10:25:51 09/12/2015 22339617א

חוזה: 222/15 תאריך: 2007/11/11

בשם רשות הפיתוח
בשם קרן קיימת לישראל

חוזה בנחל אגש"ח בע"מ

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, וחתמת 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 ו/או 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 לחלן במבוא זה, אלא אם מהקשר הדברים מתחייבת משמעות אחרת על-פי החוזה:

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

הישב: ניר דוד תל עמ' השטח: 15,000 ממ"ר בערך

גוש רשום: 20962 חלקות: 5 (בחלק), 6 (בחלק)
גוש רשום: 20963 חלקות: 4 (בחלק), 5 (בחלק)

מגרש(ים) מס' 2 לפי תכנית מפורטת מס' 7933/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- 16.01.2013 ועד - 15.01.2062.

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

"מטרת החכירה": תיירות ונופש בשטח המשבצת

"קיבולת הבנייה": אחוזים בקומה, ב- __ קומות, ובסה"כ __ אחוזים מההווים __ יחידות והמסתכמים ב- 7500.0 מ"ר מבונים.

"דמי חכירה":

דמי חכירה שנתיים לכל תקופת החכירה שישולמו למחכירה מראש כשהם מהווים כמקובל אצל המחכירה בסך 1,093,690.10 ש"ח (להלן - "דמי חכירה מהווים").

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

"הערך היסודי של המגרש": 2,144,490.39 ש"ח (שני מיליון מאה ארבעים וארבעה אלף ארבע מאות תשעים ש"ח + 39 אג') ליום אשור העסקה האמור לעיל.

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

"היעוד": ספורט ו/או נופש

והוא יל ובנוסף לתנאי חוזה החכירה שלהלן יחולו התנאים הבאים:

(1) והואיל ואם קודם לחתימת חוזה זה נתנם 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 מידיית בחליכים לביצוע

חוזה: 222/15 תנאים: 206/11 ת.הפקה: 10:25:51 09/12/2015 א22339617

ולשלמת 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:

1. ידוע ליזם כי היתרי בניה באיזור זה לא יוצאו מבלי שתוגש תוכנית בינוי לאישור ועדת משנה של הועדה המחוזית לתכנון ובניה.

2. באיזור זה יותרו שימושים כגון: כפר נופש ושרותי מזון, מסעדה ומזנונים, מתקני ספורט, בריכת שחיה, מתקני נופש פעיל, בית מלון, חוות בריאות, דרכים וחניות. הכל לפי תוכנית מפורטת אשר תוגש לאיזור זה.

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.

החלטה
הו"ר
התאגיד
אגודה

ולראיה באו הצדדים על החתום:

המחכירה:	החוכר:
1. שם	1. שם
תואר	מס' זיהוי
חמשרה	חתימה
חתימה	
2. שם	2. שם
תואר	מס' זיהוי
חמשרה	חתימה
חתימה	

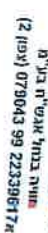
המאשר:

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

שם _____ תואר חמשרה _____ חתימת המאשר _____

חוזה: 222/15 תנאים: 206/11 ת.הפקה: 10:25:51 09/12/2015 א22339617

94/



III.1

2 : 0729'08

[illegible]

דברי חזונו במוצאי יום



7953/1

התחילת שנת ה'תש"ז

החש"מ שנת תשס"ד