



רשות מקרקעי ישראל

מס' התיק: 20745724

מס' החשבון: 352603898

חוזה חכירה

(מסחר ושרותים - אגודה - ישוב חקלאי)

מהוון

שנערך ונחתם ב- 31 אוגוסט 2015 ביום 9 לחודש אלול 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 512510207

ניר דוד מפגש בכפר בע

(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 4/11/99. הו א י ל ומדינת ישראל/רשות הפיתוח/קרן קיימת לישראל היא הבעלים של המקרקעין המפורטים להלן במבוא זה (להלן "המגרש");

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

ו ה ו א י 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 שהתחייבות זו מהווה תנאי יסודי בחוזה זה;

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

חוזה 222/15. תאריך: 09/12/2015 10:25:40 ת.הפקה: 20745724

רשות מקרקעי ישראל
מדינת ישראל
בשם רשות הפיתוח
בשם קרן קיימת לישראל

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 פינניים;

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 ואו ע"י המחכירה. התרשים רצוף למבוא לחוזה ומחוזה חלק בלתי נפרד של חוזה החכירה.

הישוב: ניר דוד תל עמ השטח: 4,000 ממ"ר בערך

גוש רשום: 20962 חלקות: 5 (בחלק)

מגרש(ים) מס' 1 לפי תכנית מפורטת מס' 7456/ג

"יום אשור העסקה": התאריך שבו אושרה העסקה נשוא חוזה זה על-ידי הנחלת 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": שירותי דרך וחניה

"קיבולת הבניה": אחוזים בקומה, ב – קומות, ובסה"כ אחוזים מהחזים _____ יחידות והמסתכמים ב- 1200.0 מ"ר מבונים.

"שטח עיקרי": 1,000.0 מ"ר.

"שטח שרות": 200.0 מ"ר.

"דמי חכירה":

דמי חכירה שנתיים לכל תקופת החכירה שישולמו למחכירה מראש כשהם מהחזים כמקובל אצל המחכירה בסך 359,922.38 ש"ח (להלן - "דמי חכירה מהחזים").

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

"חיובים נוספים":

דמי שמוש מראש בסך 803.91 ש"ח ליום 01.12.2013 בתוספת מע"מ כחוק

"הערך היסודי של המגרש": 705,730.15 ש"ח (שבע מאות וחמישה אלף שבע מאות שלושים ש"ח + 15 אג') ליום אשור העסקה האמור לעיל.

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

"היעוד": מסחר ותחבורה (שירותי דרך)

חוזה: 222/15 תנאים: 206/11 ת.הפקה: 10:25:40 09/12/2015 א20745724

ו ה ו א י ל 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 בהליכים 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.
- (ב) 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'.
- (ג) 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. תותר הקמת מבנים לשירותי דרך כגון: מסעדות, מזנונים, קיוסקים וחנויות לאספקה והצטיידות של נופשים.
2. ידוע ליזם כי היתר בניה ינתן בכפוף למילוי הוראות התוכנית החלה על השטח ג/7456, לרבות אישור המשרד לאיכות הסביבה פתרון ויישום של נושא התשתיות, ביוב, ניקוז, מים וכיו"ב.
3. שטח החניה לא צורף להקצאה ע"פ ההנחיה של מנהל המחוז, לאחר ישיבה שהתקיימה במחוז עם אנשי ניר דוד (ראה מזכרמיום 17.9.09).

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.

ניר דוד
מפגש בכפר בע"מ


ולראיה באו הצדדים על החתום:

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

רמ 219
05066146-8
ניר דוד
מפגש בכפר בע"מ

053271540
ניר דוד
מפגש בכפר בע"מ

סוכנות מקרקעי ישראל
מחלקת תחום תכנון
יפיה בלוי
מנהל מחלקת תכנון
מסמך מס' 100/15
תאריך: 09/12/2015
שם: ניר דוד
מס' זיהוי: 053271540
חתימה: [Signature]

המאשר:

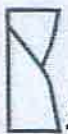
אני החתום מטה מאשר כי זיהיתי את החוכר הנ"ל לפי מסמכי הזיהוי שהוצגו בפני וכי החוכר חתם על הצהרה כי הוא אינו מעורב באף תעסוקה בנכחותי.
שם _____ תואר המשרה _____ חתימת המאשר _____

חווה: 222/15 תנאים: 206/11 ת.הפקה: 10:25:40 09/12/2015 א20745724

ניח דוד

מפגש בנפרד בע"מ

טינלה מקרקעי ישראל
מחוז תל אביב
מחלקת טיפול ומדידות



מס' עבודה : 265118
מקום : ת"ד
נושאים : 20262
דלקות : 05
מס' מירגש : 1
ושטת : 14,000
קנה מידה : 1:250
תאריך מס' : 20245224
מסמך התשריט : (המצאה) (שיחיתוי דרך)



1. תוכנית מדידת של חצי מוטדן - 657 מס' במחיר
2. תוכנית מדידת של חצי מוטדן - 657 מס' במחיר
3. תשריט חצי ע"י תכנון
4. תשריט חצי ע"י תכנון

מחיר
מחיר
מחיר
מחיר



קבוצת ניח דוד
א. 20745724 99 078397 (צטון 2)

