

מס' התיק: 20817267א

מס' החשבון: 352760052

חוזה חכירה

(מלונאות ונופש - אגודה - ישוב חקלאי)

מהוון

שנערך ונחתם ב- 18/12 ביום 9 לחודש דצמבר 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 511591778

ניר דוד-נופש בכפר בע"מ

(להלן "החוכר"), שכתובתו לצורך חוזה זה היא: **ד.ג.גלבע 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.
הואיל ו מדינת ישראל/רשות הפיתוח/קרן קיימת לישראל 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 הרשות על חוזה זה, וכי ידוע לו שהתחייבות זו מהווה תנאי יסודי בחוזה זה;

והואיל והמחכירה הסכימה להחכיר את המגרש לחוכר על כל הבנוי והמחובר עליו חיבור קבע (להלן "המחוברים") (המגרש עם המחוברים ייקרא להלן - "המחוכר"), 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;

והואיל והצדדים מסכימים כי לצורך חכירה זו של המקרקעין 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 ת.הפקד: 10:25:30 09/12/2015 20817267א

ניר דוד
נופש בכפר בע"מ

רשות מקרקעי ישראל
מנהל מלונאות ונופש
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, וחתומת 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 להלן 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.

הישוב: ניר דוד תל עמ השטח: 8,500 ממ"ר בערך

גוש רשום: 20962 חלקות: 5 (בחלק)

מגרש(ים) מס' 1 לפי תכנית מפורטת מס' ג/7933

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

"תקופת החכירה": 49 שנים, החל מיום אשור העסקה דהיינו מ- 14.01.2013 ועד - 13.01.2062.

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

"מטרת החכירה": נופש בכפר במשבצ ניר דוד

"קיבולת הבניה": אחוזים בקומה, ב- __ קומות, ובסה"כ __ אחוזים מהחזרים __ יחידות והמסתכמים ב- 4250.0 מ"ר מבונים.

"דמי חכירה":

דמי חכירה שנתיים לכל תקופת החכירה שישולמו למחכירה מראש כשהם מהחזרים כמקובל אצל המחכירה בסך 439,752.40 ש"ח (להלן - "דמי חכירה מהחזרים").

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

"הערך היסודי של המגרש": 862,259.62 ש"ח (שמונה מאות שישים ושנים אלף מאתים חמישים ותשעה ש"ח + 62 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 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 מידיית בהליכים לביצוע ולהשלמת רישום המגרש כיחידת רישום נפרדת, על כל הכרוך בכך, כמפורט בסעיף 10 הנ"ל.

חוזה: 222/15 תנאים: 206/11 ת.הפקה: 10:25:30 09/12/2015 א20817267

(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.

בחווה 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. באיזור זה תותר הקמת כפר נופש על כל המבנים והמתקנים הדרושים להפעלתו, שרותי מזון, מסעדה, מזנונים, מתקני ספורט, בריכת שחיה, מתקני נופש פעיל, בית מלון, חוות בריאות, מקלטים, דרכים, חניות, עבוקות פיתוח, אלמנטי מים, הכל לפי תוכנית בינוי אשר תפרט את אופי הבינוי והפיתוח תוך ציון המבנים, שימושים ומגבלות הבניה שלהם, דרכים ואיזורי החניה.
2. לא יוצאו היתרי בניה בתחום התוכנית מבלי שתוגש תוכנית בינוי לאישור ועדת המשנה שלהועדה המחוזית לתו"ב "נוף הגליל".
3. תנאים נוספים עפ"י הוראות התוכנית החלה על השטח.

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.

נופש בצמח בע"מ
ניר דוד


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	_____		

גרונדל שפרה
סראש צוות מכר תעסוקה
מרתם עיסוק
רשות מקרקעי ישראל
בשם המדמי
בשם רשות הפיתוח
בשם קרו קיימת לישראל
סראש תמורה בכיר בספים
עודד עסקי צפון
רשות מקרקעי ישראל

המאשר :
אני החתום מטה מאשר כי זיהיתי את החוכר הנ"ל לפי מסמכי הזיהוי שהוצגו בפני וכי החתום על חוזה זה
בנוכחותי.
שם _____ תואר המשרה _____ חתימת המאשר _____
חווה: 222/15 תנאים: 206/11 ת.הפקה: 10:25:30 09/12/2015 א20817267

גרונדל שפרה
סראש צוות מכר תעסוקה
מרתם עיסוק
רשות מקרקעי ישראל

تاریخ

ניד-דד תפס גפר בע"מ
20817287 99 079105 (צפון 2)

מחלקת מיפוי ומדידות



520/28 : 77720 'עמ

הַיְיָ יֵשׁוּעַ

प्राप्तः ५८

18.500 :πσππ

1:1250	א.י.מ. 11/14
20817267	: ד"ר מר :

מסורת ומשורר: אהרן שבתאי ז"ל

וְכַל כָּךְ הַחֲמִשָּׁה עָשָׂר



תוכנית מדיניות של מועצת פסוק מאג

תשס"ד
29.10.08
תאריך חתימה
תאריך אקט
במסגרת

UNITED STATES DEPARTMENT OF AGRICULTURE

המחיר נמוך במיוחד

