

מס' התיק: 20817267א

מס' החשבון: 352760052

חוזה חכירה

(מלונאות ונופש - אגודה - ישוב חקלאי)

מהוון

שנערך ונחתם ב- 9 ביום 9 לחודש צומת 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;

ל בין

מס' זיהוי/תאגיד 511591778

ניר דוד-נופש בכפר בע"מ

(להלן "החוכר"), שכתובתו לצורך חוזה זה היא: **ד.נגלבווע 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 חכירה 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 שהתחייבותו 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 - "המחכר"), 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 לצורך **החכירה** 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.הפקה: 10:25:30 09/12/2015 20817267א

רשות מקרקעי ישראל
 רשות הפיתוח
 קרן קיימת לישראל

ניר דוד
 נופש בכפר 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 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: 8,500 ממ"ר בערך

גוש ושום: 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 מהוונים _____ יחידות והמסתכמים ב- 4250.0 מ"ר מבונים.

"דמי חכירה":

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

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

"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 ואו 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 מידית בהליכים לביצוע ולהשלמת רישום המגרש כיחידת רישום נפרדת, על כל הכרוך בכך, כמפורט בסעיף 10 הנ"ל.

20817267א

09/12/2015

10:25:30 ת.הפקה:

תנאים: 206/11

חוזה: 222/15

(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. 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 חניה.
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 בכפר בע"מ
ניר דגב

לראיה באו הצדדים על החתום:

המחכירה:	החוכר:
1. שם	1. שם
תואר	מס' זיהוי
המשרה	חתימה
חתימה	רמ 9/12 05066176-8 ניר דוד נופש בכפר בע"מ
2. שם	2. שם
תואר	מס' זיהוי
המשרה	חתימה
חתימה	רמ 9/12 053271540 ניר דוד נופש בכפר בע"מ

גרונדל שפרה
ס/ראש צוות בכיר תעסוקה
מרחב עיסוק
רשות מקרקעי ישראל
בשם קרן קיימת לישראל
בשם המדינה
בשם רשות הפיתוח
בשם מקור שירות
רשות מקרקעי ישראל
צוות תמך בכיר בספים
רשות מקרקעי ישראל

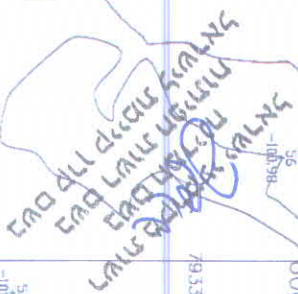
המאשר:

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

שם _____ תואר המשרה _____ חתימת המאשר _____

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

ה'תש"ס



THE UNIVERSITY OF CHICAGO



TABLE 1. CONTINUED

772