

מס' התיק: 21199160א

מס' החשבון: 353460322

## חוזה חכירה

(מסחר ושרותים - אגודה - ישוב חקלאי)

מהוון

שנערך ונחתם ב- ביום 19 לחודש יוני שנת 2019  
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 570001651

קיבוץ ניר דוד (תל-עמל)

(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 חכירה זה לתוקף;

ו ה ו א י ל ובמידה שבנית המבנים לא הושלמה כדי אפשרות איכלוס ו/או השמוש המלא בהם למטרת החכירה, מצהיר החוכר כי הוא מתחייב להשלים את בנית המבנים באופן שיהיו ראויים לשמש למטרתם כאמור, לא יאחר 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 - "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;

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: 206/11: ת.הפקה: 8:43:42 10/06/2019 21199160א

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 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: **400** ממ"ר בערך

**גוש רשום: 20963 חלקות: 6 (בחלק)**

**לפי תכנית מפורטת מס' ג/21288**

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

"תקופת החכירה": **49** שנים, החל מיום אשור העסקה דהיינו מ- **01.04.2019** ועד - **31.03.2068**.

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

"מטרת החכירה": **סטודיו לתנועה ומחול**

"קיבולת הבנייה": \_\_\_\_\_ אחוזים בקומה, ב- \_\_\_\_\_ קומות, ובסה"כ \_\_\_\_\_ אחוזים המהווים \_\_\_\_\_ יחידות והמסתכמים ב- **400.0** ממ"ר מבונים.

"דמי חכירה": \_\_\_\_\_

**דמי חכירה שנתיים לכל תקופת החכירה שישולמו למחכירה מראש כשהם מהווים כמקובל אצל המחכירה בסך 511,383.15 ש"ח (להלן - "דמי חכירה מהווים").**

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

"חייבים/זיכויים נוספים בגין העסקה": \_\_\_\_\_

**דמי שמוש בסך 18,418.14 ש"ח ליום 01.04.2019 בתוספת מע"מ כחוק**

"הערך היסודי של המגרש": **640,831.01 ש"ח ( שש מאות ארבעים אלף שמונה מאות שלושים ואחד ש"ח + 01 אג' )** ליום אשור העסקה האמור לעיל.

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

"היעוד": \_\_\_\_\_

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.

חוזה: 222/15 תנאים: 206/11 ת.הפקה: 8:43:42 10/06/2019 א21199160

(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.

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 לחוכר כי לא תותר כל בניה נוספת מעבר לקיים בתחום ההקצאה וכי מדובר במגרש שאינו סטטוטורי ולכן לא יוכל לרשום החכירה בלשכת רישום מקרקעין. החוכר מתחייב שלא יבוא בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בקשר עם האמור כלפי רמ"י ו/או מי מטעמה.**

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:    |           |
|----------|-----------|-----------|-----------|
| 1. שם    | 1. שם     | 2. שם     | 2. שם     |
| תואר     | מס' זיהוי | מס' זיהוי | מס' זיהוי |
| המשרה    | חתימה     | חתימה     | חתימה     |
| חתימה    |           |           |           |

*Handwritten notes and stamps:*

- Top Left:** קיבוץ ניר-דוד (תל-עמל) 050661768
- Top Right:** ברוך צפון, רשות מקרקעי ישראל
- Bottom Left:** קיבוץ ניר-דוד (תל-עמל) 009287
- Bottom Right:** שם המדינה, רשות מקרקעי ישראל

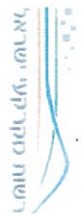
המאשר:

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

שם: אריאל כהן תואר המשרה: נציג חתימת המאשר: אריאל כהן

חוזת: 222/15 תנאים: 206/11 ת.הפקה: 8:43:42 ת.הפקה: 10/06/2019 מס' דוד (תל-עמל): 1080300 מס' דוד: 22860

**הקצאת שטח - עולם התכנון**  
**תיק 21199160 א2**



המעיינות

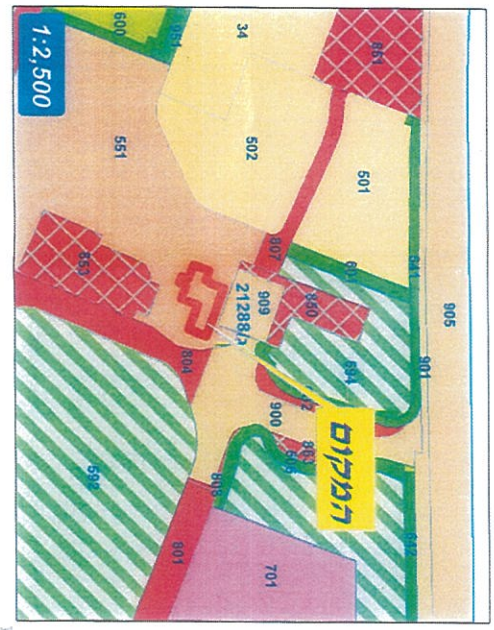
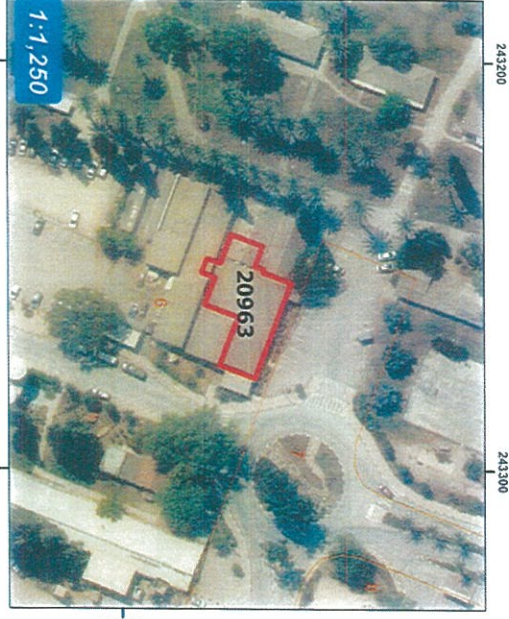
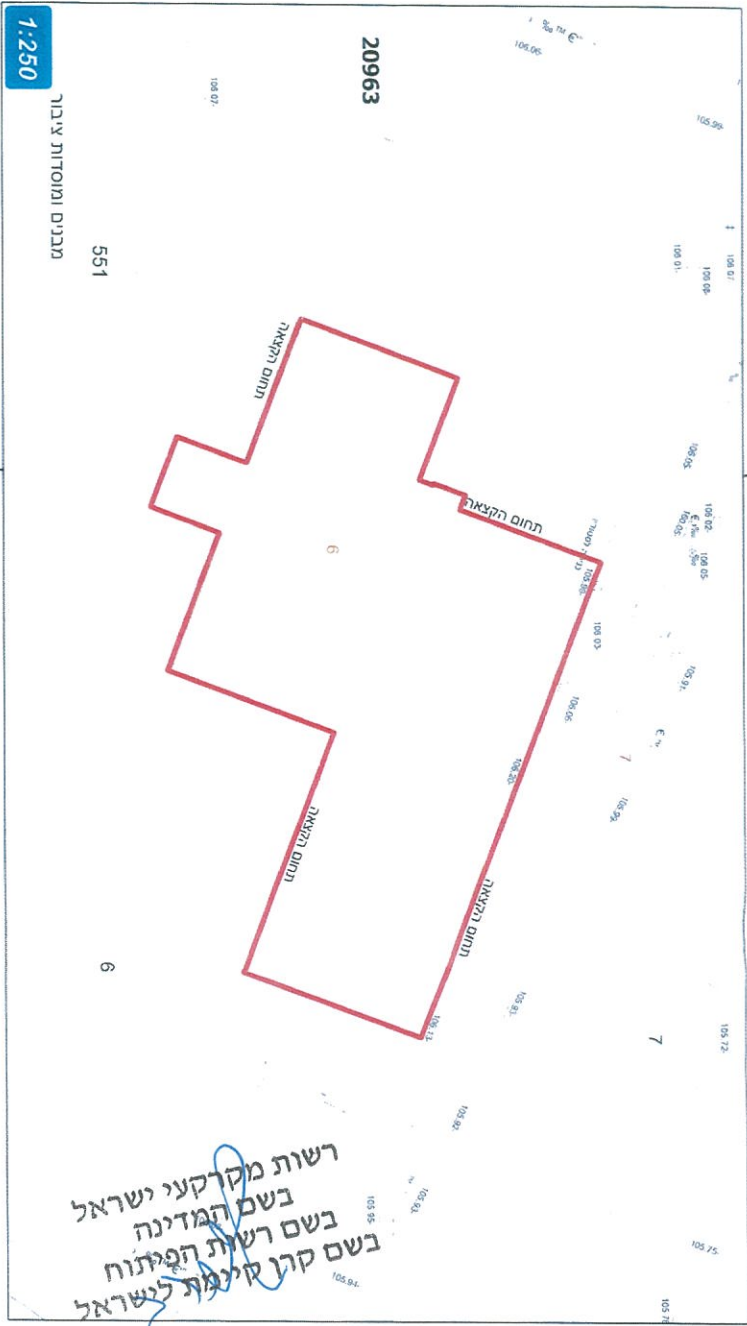
|           |                    |
|-----------|--------------------|
| מורת צפון | תחום מיפוי ומדידות |
| ישוב :    | גושים : 20963      |
| חלקות :   | 6 בחלק             |

|             |            |
|-------------|------------|
| שטח העסקה : | 0.400 דונם |
|-------------|------------|

| גוש   | חלקה | חלקיות | שטח בדונם |
|-------|------|--------|-----------|
| 20963 | 6    | בחלק   | 0.400     |

**השטח נכלל במשבצת ניר דוד**

**קיבוצי ניר-דוד**  
**(תל-עמל)**



תשריט זה הוכן על ידי "התכנון הממלכתי" עיריית תל-אביב

מטרת התשריט: הקצאת שטח - עולם התכנון

הערה:

- התשריט מבוסס על מפת נוש רשום  
 256/20  
 התשריט מבוסס על מפה מעביר  
 של מודד מתכנן חן יצן - חן בר מדידות והנדסה בע"מ  
 מתאריך 28/02/2018
- התשריט הוכן על ידי "ספרון חאג  
 27/12/2018  
 במאריך 27/12/2018  
 נבדק על ידי: נטלי גרינברג  
 מס' עבודה 256/20/4

לא לצורכי רישום