

מספר חוזה: 203019274
מספר חשבון: 11026556
מספר תיק ישן: 21614648

תוספת (מס' 1) להסכם פיתוח

מהווה

שנערך ונחתם ב- 04 30 ביום פברואר 2023 שנת 04 לחודש 2023 שנת

ביום לחודש שנת

בין

רשות מקרקעי ישראל המנהלת את קרקעות מדינת ישראל / רשות הפיתוח / קרן קיימת לישראל (להלן - הרשות), שכתובתה לצורך תוספת זו היא: רח' חרמון 2 מלון פלאזה, ת.ד. 580, נוף הגליל 1710502

מצד אחד;

לבין

קיבוץ ניר דוד (תל-עמל) מספר זיהוי/תאגיד: 570001651 החלק בנכס: 1/1

שכתבתו לצורך תוספת זו היא: ניר דוד, ניר דוד תל עמל

מצד שני;

הוא יל ובתאריך 28/12/2021 אושרה העסקה נשוא הסכם זה על-ידי הנהלת הרשות;

הוא יל ובתאריך 10/01/2022 נחתם בין הצדדים לתוספת זו הסכם פיתוח (להלן - הסכם הפיתוח);

והוא יל והוסכם בין הצדדים על שינויים בהסכם הפיתוח ואו בתיקונים שנעשו בהסכם הפיתוח בהסכמת הצדדים לאחר חתימתו, באופן שבמקום האמור בהסכם הפיתוח ואו בתיקונים הנ"ל לגבי כל אחד מהפרטים שלהלן יחול לגבי פרט זה האמור בתוספת זו - וזאת כנקוב בצד כל אחד מהפרטים שלהלן;

לפיכך הוסכם, הוצהר והותנה בין הצדדים כדלקמן:

1. המבוא לתוספת זו מהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

2. במקום האמור בהסכם הפיתוח לגבי כל אחד מהפרטים שלהלן יחול לגבי האמור בצדו להלן:

"היוזם":

קיבוץ ניר דוד (תל-עמל) מספר זיהוי/תאגיד: 570001651 החלק בנכס: 1/1

(להלן - היוזם החדש).

כתובת היוזם או היוזם החדש: ניר דוד, ניר דוד תל עמל.

"המגרש": המגרש המתואר בתרשים המצורף והמהווה חלק בלתי נפרד מהסכם זה, ואשר פרטיו הם:

המקום: ניר דוד תל עמל

השטח: 15,249 מ"ר בערך

גוש רשום: 20963

חלקות:

10-חלקי, 9-חלקי

לפי תוכנית מפורטת מס' ג/21288

מגרש(ים):

5931

"מטרת ההקצאה": סולארי קרקעי .

"תקופת הפיתוח": 10 חודשים, החל מיום אישור העסקה וכלה ביום 28/10/2022 .

"תקופת החכירה": מתאריך 28/12/2021 עד תאריך 27/01/2046 .

"הייעוד":

לפי תוכנית: ג/21288

מגרש: 5931 הייעוד: מבני משק.

שטח מבונה: _____ מ"ר שטח מבונה כולל.

"הערך היסודי של המגרש": 639,640 ש"ח (שש מאות שלושים ותשעה אלף שש מאות ארבעים ש"ח) ליום אישור העסקה האמור לעיל.

"המועד להשלמת הבניה": 28/12/2024

"התמורה":

סך של 304,980 ש"ח. תשלום זה ייחשב כתשלום עבור דמי שימוש שנתיים מהוונים עבור השימוש במגרש לתקופת החכירה כהגדרתה בהסכם החכירה המצ"ב.

וכי תמורת אישור הרשות להגדלת קיבולת הבניה או לכל שינוי שבעקבותיו יעלה ערך המקרקעין נשוא הסכם זה כתוצאה מהשינוי, בין בדרך של הקלה בין בדרך של שינוי תכנית מפורטת ובין בכל דרך אחרת זכאית הרשות, בין היתר, לתמורה נוספת בשיעור כפי שתקבע הרשות מעת לעת.

"חייבים/זיכויים נוספים בהסכם":

זיכוי דמי היוון-הקצאה חדשה בסך 639,640 ש"ח ליום 15/01/2023 בתוספת מע"מ כחוק

בנוסף לתנאי הסכם הפיתוח יחולו התנאים המיוחדים הבאים:

1. ידוע ליזם והוא מסכים לכך, כי מטרת ההקצאה הינה להקמת מתקן ייצור חשמל באנרגיה סולארית בשיטה פוטו וולטאית בלבד (להלן: "המתקן הסולארי" או "המתקן") ולתקופה הנקובה בחוזה זה, וכי לא ניתן לשנותו לכל ייעוד אחר.
2. ידוע ליזם כי המתקן הסולארי הינו בהספק חיבור של 1.8 מגה וואט, לפי הודעת חברת החשמל שניתנה לזוכה מיום 11/11/2020.
3. בקשה להגדלת ההספק מעבר לאמור לעיל מותנית בקבלת אישור רשות החשמל וחברת החשמל ובהתאם להוראות התוכנית התקפה במקום ועל פי כל דין. הבקשה תובא לאישור רמ"י ותחויב בתשלום מלא עבור יתרת שנות החכירה, בהתאם להחלטות ונהלי רמ"י כפי שיהיו באותה עת, ובלבד שאין עמה הגדלת השטח נשוא חוזה זה. יובהר כי לא יינתן זיכוי בעד תשלום כלשהו ששולם, למעט בגין השבת שטחים בתקופת הסכם פיתוח, כמפורט בסעיף 10 להלן.

4. ידוע ליזם כי עליו לסיים את הקמת המתקן הסולארי עד למועד המחייב המירבי, דהיינו עד ליום 3/9/2022, בהתאם להחלטת רשות החשמל.
- ידוע ליזם כי אם לא תסתיים בניית המתקן עד למועד המחייב המירבי או אם תתקבל הודעת רשות החשמל כי חולטה הערבות בגין מכסה זו, יבוטל החוזה.
- על אף האמור, במקרים חריגים בלבד ובכפוף לקבלת אישור רשות החשמל על אורכה להקמה, יוכל היזם לפנות לרשות בבקשה להאריך את תקופת הפיתוח והחכירה בהתאמה. רמ"י תשקול את הבקשה בהתאם לנהליה.
5. לא תותר השכרת משנה של מקרקעי המתקן הסולארי.
6. מבלי לגרוע מהאמור בחוזה זה, בקרות אחד או יותר מהמקרים הבאים (לפי המוקדם מביניהם) יבוטל החוזה: אם לא הוקם המתקן הסולארי; אם יבוטל האישור להפעלת המתקן הסולארי; אם יחדל המתקן הסולארי לשמש לייצור חשמל; אם סיומו או ביטולו של רישיון הייצור או אם יופסק השימוש בקרקע למטרת החוזה.
7. במקרה של ביטול החוזה או סיומו מכל סיבה שהיא, לרבות פקיעת החוזה בשל תום תקופת החכירה, יפנה היזם את הקרקע כדין מכל המחוברים לרבות המתקנים שהוקמו עליה ויחדל השימוש בקרקע למטרה זו. השטח יושב לשימוש המקורי במסגרת חוזה המשבצת ולא תותר בו כל פעילות אחרת למטרת תעסוקה. החוכר לא יבוא בכל טענה ו/או תביעה לרמ"י בנוגע לאמור בסעיף זה.
8. לא פינה היזם את הקרקע בהתאם לאמור בסעיף 7 לעיל, תהיה הרשות או מי מטעמה רשאית לפנות את הקרקע מכל המחוברים על חשבון היזם והיזם ישיב לרשות את עלויות הפינוי וכל עלות אחרת הכרוכה בכך בתוך 30 יום מדרישת רמ"י. אין באמור בכדי לגרוע מחובת היזם ו/או מי מטעמו לפנות את המחוברים מהקרקע.
9. במקרה בו יערך שינוי במערך הזכויות במישורין או בעקיפין, באופן שנערכה העברת זכויות לזר כהגדרתו בסעיף 2א לחוק מקרקעי ישראל (להלן – החוק), על היזם לפעול בהתאם לחוק ולנוהל מס' 05.02 MI "הקניה או העברה של זכויות במקרקעי ישראל לזרים". יובהר, כי עד לקבלת האישור הנדרש על פי החוק, לא תותר כל פעולה ו/או בניה במקרקעין ופעולה בניגוד לאמור תהווה הפרת החוזה על כל המשתמע מכך והרשות תפעל לביטול החוזה. על היזם להמציא לרשות ו/או לכל רשות אחרת שרמ"י תורה לו, את כל המסמכים הנדרשים לצורך בדיקה זו. היזם ו/או מי מטעמו לא יבוא בכל טענה כנגד רמ"י בהקשר וכתוצאה מכך.
10. במהלך תקופת חוזה הפיתוח בלבד, היזם רשאי לפנות לרמ"י ולבקש להקטין את שטח החוזה ולגרוע חלק מהשטח אשר אינו נדרש לשם קיום והפעלת המתקן. רמ"י תשקול בקשה זו בהתאם לנהליה, בהתאם למצב הסטטוטורי התקף וכן, בין היתר, בכפוף לתנאים הבאים: (1) אפשרות ניצול הקרקע לא תפגע (2) לא יופחת ההספק המקורי הנקוב בחוזה זה (3) לא הוחל בכל בניה בשטח המיועד לגריעה ולא נעשה בו כל שימוש (4) קיומו של תשריט חלוקה מוסכם על רמ"י ומאושר ע"י רשויות התכנון המוסמכות. התשריט יובא לאישור רמ"י טרם הגשתו לרשויות התכנון.
- ככל שתאושר בקשה זו, עבור הקטנת השטח בתקופת הפיתוח בלבד, יושב ליזם החלק היחסי מהתמורה אשר שולמה בגין השטח שנגרע, בהתאם להחלטות ונהלי הרשות. מובהר כי במקרה זה לא יקוז רמ"י דמי שימוש בגין השטח שנגרע. היזם מתחייב לא לבוא אל רמ"י בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בעניין זה. החזר הכספים יבוצע בהתאם לנהלי רמ"י.
11. יובהר כי היזם אינו רשאי ליזום שינוי תכנוני ביחס למקרקעין נשוא החוזה לרבות הגשת תוכנית ו/או תשריט חלוקה, למעט האמור בסעיף 10 לעיל. היזם לא יהיה רשאי להשתמש במקרקעין לכל מטרה או ייעוד אחר, למעט עיבוד חקלאי, אלא בהסכמת רמ"י מראש ובכתב.
- ידוע ליזם כי ככל שישתנה יעוד הקרקע ליעוד שאינו חקלאי על ידי רשויות התכנון, תושב הקרקע לרשות בהתאם לדרישתה.
12. ידוע ליזם כי תנאי למעבר לחוזה חכירה הינו קבלת היתר למתקן חשמלי מרשות החשמל, המצאת טופס 5 מהועדה המקומית ואישור הפעלה מסחרית מחברת החשמל.
13. ידוע ליזם, כי ככל שיעמוד בהוראות חוזה הפיתוח וככל שייחתם עימו חוזה חכירה, תקופת החכירה תכלול את תקופת ההקמה, תקופת ההפעלה המסחרית ותקופת הפירוק של המתקן.
14. ידוע ליזם כי ההתקשרות תהיה לתקופת הפרויקט, כאמור בחוזה זה. למרות האמור, בקשה להארכת תקופת החכירה לצורך המשך הפעלת המתקן תיבחן ע"י הרשות, בכפוף להמלצת רשות החשמל ובהתאם לתנאים שיהיו נהוגים ברמ"י במועד ההארכה, לרבות תשלום דמי חכירה מהוונים והמצאת אישורי מיסים.

3. יתר התנאים של הסכם הפיתוח ישארו בתוקפם ללא שינוי, למעט שינויים המתחייבים או הנובעים מהאמור בתוספת זו.

4. תוספת זו תהווה חלק בלתי נפרד מהסכם החכירה, אם וכאשר ייחתם על-ידי הרשות.

5. לתוספת זו לא יהיה תוקף כל עוד לא תחתם על-ידי שני הצדדים. הוסכם בתוספת זו על שינוי ביוזם, לא יהיה לתוספת תוקף כל עוד לא תחתם גם על-ידי היוזם החדש.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

 7-8

		הרשות:
שם	1.	שם
תואר המשרה		תואר המשרה
חתימה		חתימה
		2.
שם	2.	שם
תואר המשרה		תואר המשרה
חתימה		חתימה

*לראש הרשות מקרקעי ישראל
בנימין ליכסי
ראש תחום בניה ופיקוח
מנהל צוות
רשות מקרקעי ישראל*

היוזם החדש:

אני מאשר בזה הסכמתי לאמור בתוספת זו ובהסכם פיתוח

שם	1.	שם	2.
מספר זהות		מספר זהות	
חתימה		חתימה	

המאשר:

אני החתום מטה מאשר כי זיהיתי את בעל הזכות הנ"ל לפי מסמכי הזיהוי שהציגו בפני וכי בעל הזכות חתם על הסכם זה בנוכחותי.

שם חנני גילה, עו"ד תואר המשרה חנני גילה, עו"ד חתימת המאשר חנני גילה, עו"ד