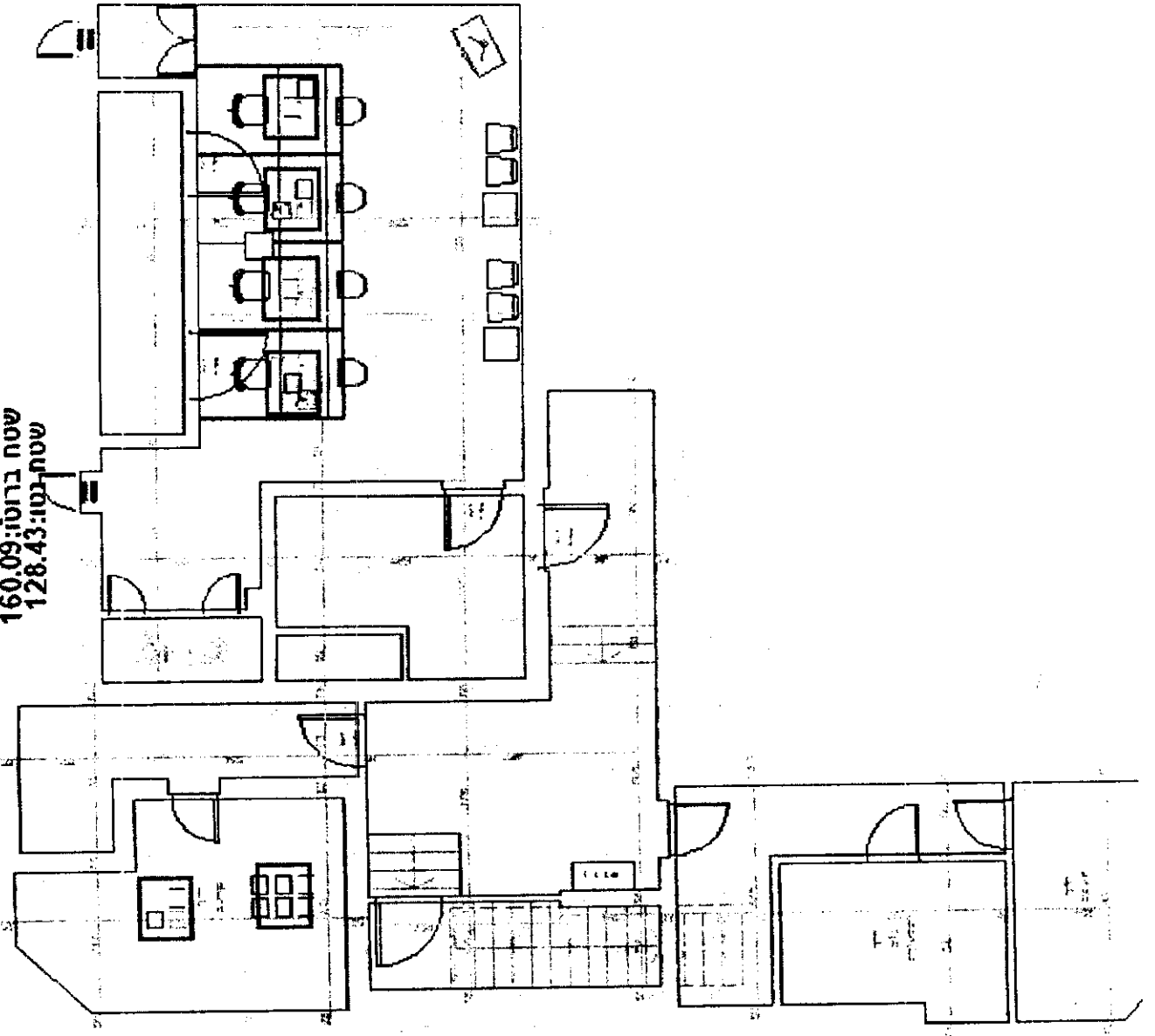


**קו י"ג שמונה-סטריי קו י"ג שמונה-י"ו**

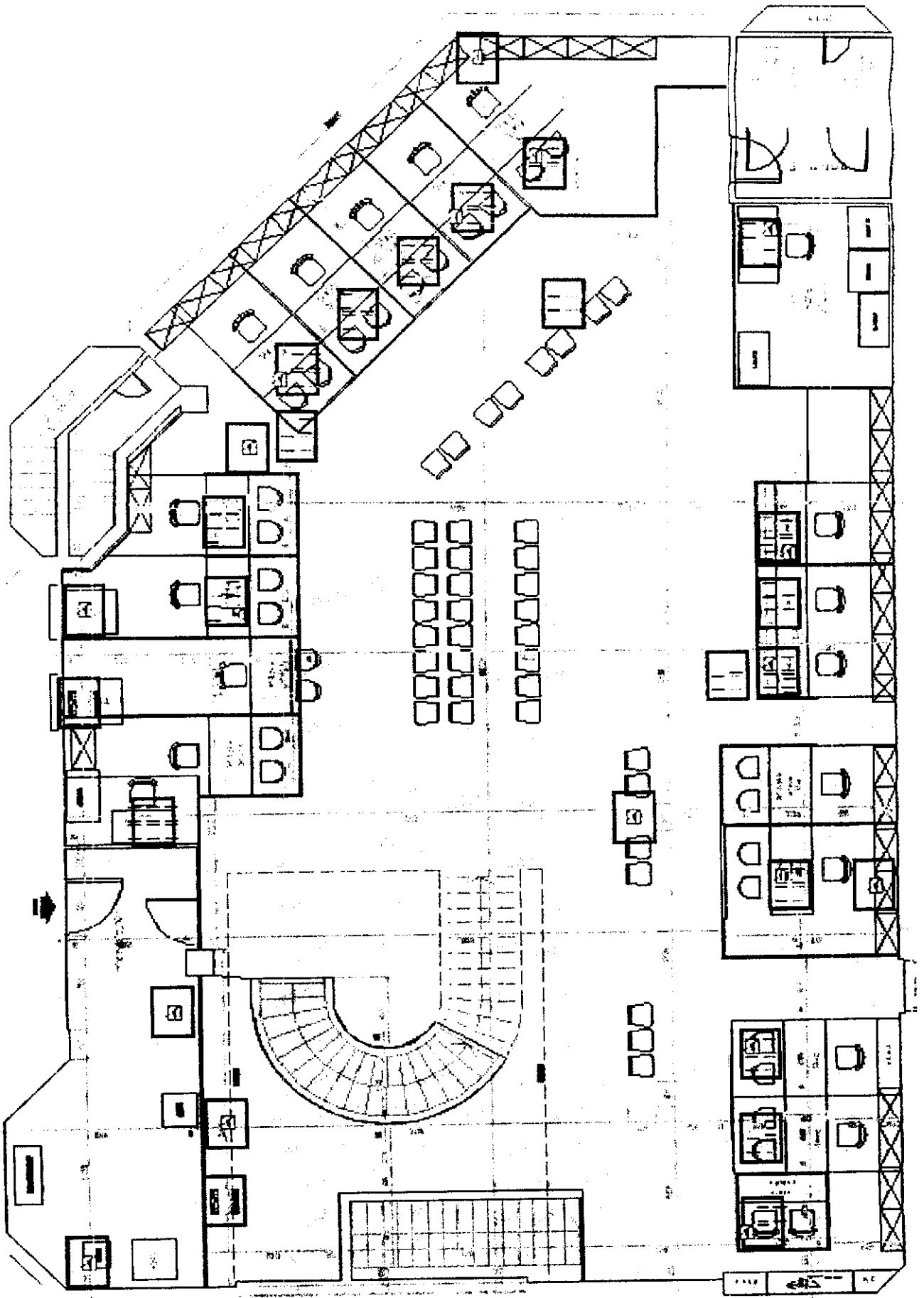
**מ1:קומה**

שטח ברוטו: 160.09

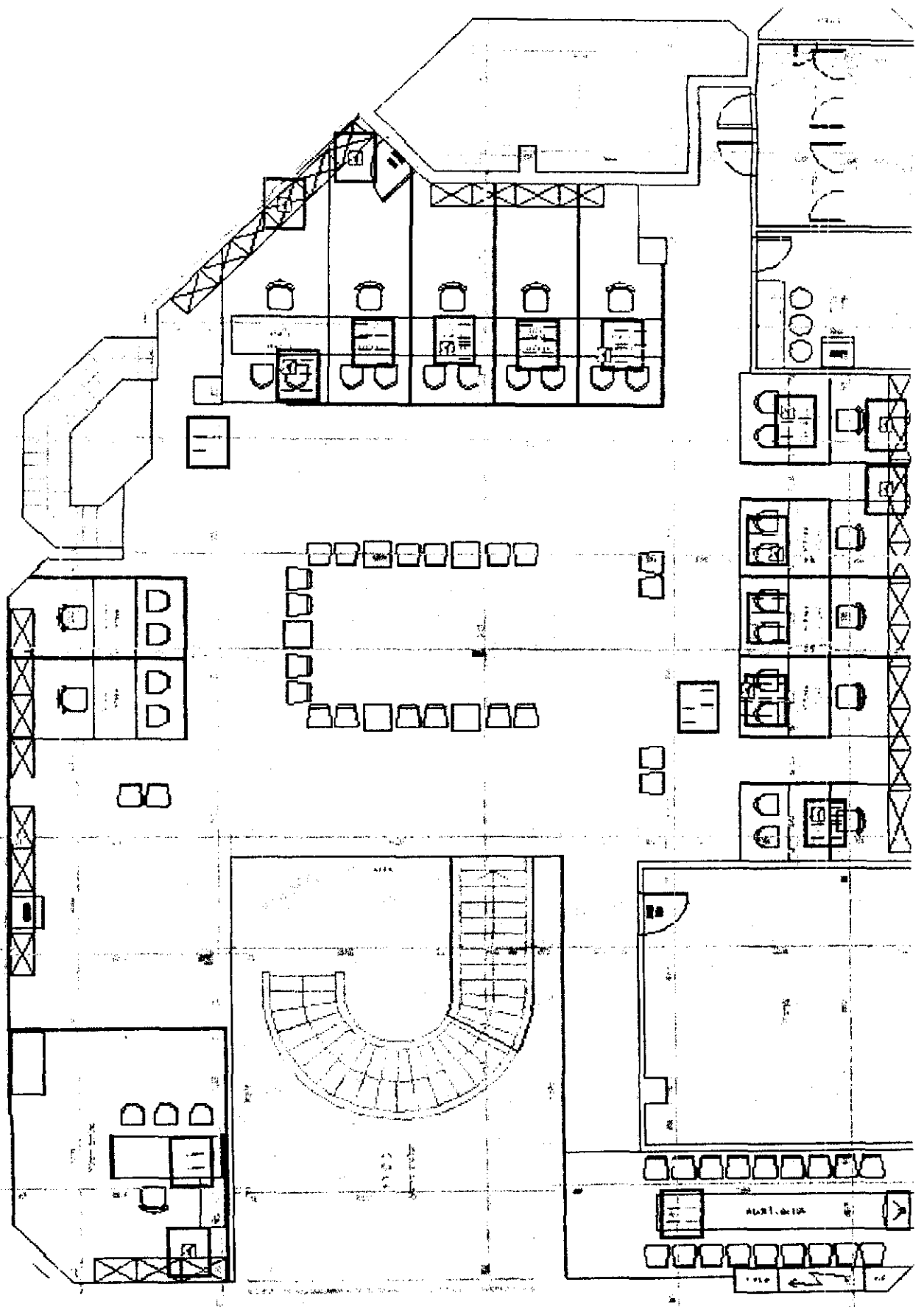
שטח נטו: 128.43



קומה: 00  
שטח ברטו: 367.07  
שטח נטו: 344.57



קומה: 01  
שטח ברוטו: 341.92  
שטח נטו: 311.72



## הנדון: אישור על רישום זכות בנכס

גוש: 13109 חלקה: 74 תת חלקה:

תוכנית: 2523 חגרש: 2

כתובת הנכס: קריית שמונה קריית שמונה

שטח: 415.0 ח'ר בערך

חלקיות הזכויות

1/1

1. הננו מאשרים כי הזכויות בנכס רשומות אצלנו על שם -  
חש. זהות/תאגיד  
בנק הפועלים בע"מ  
ת"ד 520000118

2. לבעלי הזכויות הסכם חכירה לא מהווה לגבי הנכס הנדון שנתקפו עד 01/05/2025 פרטי השטח/ים המכונה/ים בנכס והחש"ב לפיו שולם בג'נו/ס, הינם בהתאם להפיקוד נתיק הנכס ברשות. על בקשה להיתר בנייה בנכס (תוספת בנייה, פיצול חגרש, שינוי יעוד/ניצול) יחזרו נהלי הרשות.

3. נכון למועד אישור זה - הרישומים, ההעדות והפעולות (החייבויות לרישום משכנתא, עיקולים, צווי תביעה, הסכמה למשכונני זכויות וכ"ו) לגבי הנכס הנדון וכפי שמעודכנים נתיק הנכס המצוי ברשות (לא כולל שעבודים שנרשמו שלא ברשות או שלרשות לא ידוע עליהם) הם כולקמן:

חוב דח"ש חריג פניה לטיפול משפטי- (808)13/02/2017  
חוב כספי-דחי חכירה  
עיקול הוצאה לפועל חיפה, מ-28/04/2017 תיק 5064440317 הליך ע000000300  
קיימת מניעה משפטית בעקבות הנחית היועמיש  
חובות דחי החירה בסך של 4,431.04 ש"ח.

4. נכון למועד אישור זה (08/05/2017 11:38) לא הוגשה לרשות בקשה להעברת זכויות בנכס הנדון.

5. אין במסמך זה כדי לשנות חובות או זכויות משפטיות, כפי שהן משתקפות נתיק הרשות, אין בו כדי להוות הסכמה לחריגה/ הפרה מתנאי החסכם המוזכר לעיל. יתר הפרטים (תנאי חכירה, תנאים כספיים, זכויות בניה) הינם כמפורט בחוזה החכירה, לרבות תנאים מיוחדים ככל שישנם.

6. החידע התפורז נמסר זה אינו מתייחס לרישומים שאינם מתנהלים ברשות, לרבות רישומים בתכונה כמפורט לעיל, בלשכה רישום המקרקעין, ברשם המשכוננות, רשם האגודות, רשם החברות.

*הנ"ל יבוצע בהתאם לתנאי הרישום*

מס' התיק: #20268818  
האריך: 08/05/2017

ל. הרישום בלשכת המקרקעין גובר על הרישום בספרי הרשות ובמקרה של סתירה בין השניים - הרישום בלשכת רישום המקרקעין גובר.

בכבוד רב,  
-----  
(שט) (תפקיד) (חתימה)

רוטשילד דן ויטש אפרת  
מקדמת עסקאות בכירה תעסוקת  
מרחב עסקי צפון  
רשות מקרקעי ישראל

\* הערה: פרטי הנכס (נת:נת, גוש, חלקה, תוכנית) הינם על פי הקלוט בתיק הרשות. לחשומת לב - מצב משפטי של זכויות במקרקעין מתנהל בלשכת רישום המקרקעין על פי הקבוע בחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969, לאחר שעברו הליכי רישום מעודכנים. בלשכת רישום המקרקעין הגדרת הנכס היא על פי מפתח של גוש וחלקה (נת חלקה) סופיים (מעודכנים). הזכויות במקרקעין הנ"ל טרם נרשמו בלשכת רישום המקרקעין ולכן נתוני גוש וחלקה בטופס זה אינם סופיים בהכרח.

תאריך: 30/04/2017  
ד' אייר תשע"ז  
שעה: 13:08  
נסח מס': 107878

לשכת רישום מקרקעין: נצרת  
העתק רישום מפנקס הזכויות  
גוש: 13109 חלקה: 74

הנכס נוצר ע"י מסר: 4385/2001 מיום: 13/03/2001 סוג מסר: פרצוליה רגנית

תיאור הנכס

רשות: עיריית קרית שמונה  
שטח במ"ר: 552.00

המספרים הישנים של החלקה: 13109/7

בעלויות

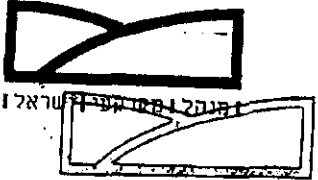
מס' מסר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים
4385/2001/12	13/03/2001	סיצול	רשות הפתוח

החלק בנכס בשלמות

סוף נתונים

נסח חתום בחתימה אלקטרונית מאושרת מהווה מקור כל עוד הוא נשמר באופן אלקטרוני כאמור בחוק חתימה אלקטרונית, תשס"א-2001

שולמה אגרה



מינהל מקרקעי ישראל

מינהל מקרקעי ישראל  
מס' התיק: 20268818 א  
מס' החשבון: 501440440

מחוז הצפון קרית הממשלה, נצרת עליה 17000 פקסי 06-560521 טל 06-558211

gov



מדינת ישראל

מינהל מקרקעי ישראל  
סגל הוצל  
מנהל מדור חוזים  
מחוז צפון

ח ו ז ה ח כ י ר ה

(בנייה נמוכה, או תעשייה, או מסחר, או תיירות)

שנערך ונחתם ב- ביום 5 לחודש 6 שנת 1997  
ביום לחודש שנת

ב י נ

מינהל מקרקעי ישראל המנהל את קרקעות מדינת ישראל, רשות הפיתוח, וקרן קיימת לישראל (שיקרא להלן "המחכיר"), שכתובתו לצורך חוזה זה היא: ק.הממשלה נצרת עליה מקוד 17105, ת.ד. 80 מצד אחד;

ל ב י נ

מס' זיהוי/תאגיד 520000118 בנק הפועלים בע"מ  
# (להלן "החוכר"), שכתובתו לצורך חוזה זה היא: רח' פינסקר 69 תל אביב יפו מצד שני;

מ ב ו א

המהווה חלק בלתי נפרד מתנאי החכירה המצורפים לו ואשר רק ביחד הם מהווים את חוזה החכירה

ה ו א י ל ומדינת ישראל/רשות הפיתוח 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 השימוש חמלא בהם למטרת החכירה, מצהיר החוכר כי הוא מתחייב להשלים את בניית המבנים באופן שיהיו ראויים לשמש למטרתם כאמור, לא יאוחר מתום שנה מיום חתימת המנהל על חוזה זה, וכי ידוע לו שהתחייבותו זו מהווה תנאי יסודי בחוזה זה;

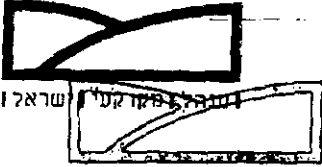
ו ה ו א י ל והמחכיר הסכים להחכיר את המגרש לחוכר על כל הבנוי והמחובר עליו חיבור קבע (להלן "המחכירים") (המגרש עם המחברים ייקרא להלן - "המחכיר"), אולם זאת בתנאי מוקדם שהתחייבותו של החוכר - בין שהן על-פי חוזה פיתוח עם המחכיר ובין שהן על-פי הסכם אחר עם המחכיר - קוימו במלואן בתקופה שקדמה לתאריך כניסתו של חוזה 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 המחכיר, כל עוד לא קוימו במלואן התחייבותיו של החוכר האמורות לעיל. מוסכם במפורש על הצדדים כי חוזה החכירה יהיה כר-תוקף רק לאחר שהמחכיר יחתום גם הוא עליו וזאת רק אם החוכר יקיים את התחייבותיו הנ"ל כלפי המחכיר, כל עוד לא חתם המחכיר 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 יחתום עליו המחכיר;

בנק הפועלים בע"מ  
החתימה והראשית

מחנ/07 - תח/03 16/3/97 09:22 20268818 א

מועדי קבלת קהל: ימים א-ד: 08:00-12:00 יום ב' משעה: 08:00-12:00, 16:00-17:30 יום ג', ה', ו': אין קבלת קהל.  
מחוז צפון: קרית הממשלה, ת.ד. 580, נצרת עליה 17105, 17106, טלפון: 04-6558211, פקסי: 04-6558212, 04-6558252  
אתר המינהל: www.mimi.gov.il



ישראל

מנהל מקרקעי ישראל

מחוז הצפון קרית הממשלה, נצרת עליה 17000 פקס 06-560521 טל 06-558211



מדינת ישראל

ו ה ו א י ל והמינהל מסר בתאריך תחילת תקופת החכירה את החזקה במוחכר לחוכר או למי שהיו בעלי זכות חכירה במוחכר לפניו, וכמדה ונמצאים במוחכר מחזיקים אין על המחכיר כל חובה לפנותם ו/או לשאת בחוצאות פינויים.

ו ה ו א י ל והחוכר מצהיר בזה כי לא חלה עליו מגבלה באשר להתקשרותו עם המחכיר בחוזה זה לפי הוראות סעיף 19(א') (3) של חוזה החכירה זה וכי ידוע לו שרק בתנאי סוקדם ויסודי זה מוכן המחכיר להתקשר עמו על-פי חוזה החכירה זה;

ו ה ו א י ל ולפי הוראות האמנה שבין מדינת ישראל לבין קרן קיימת לישראל (להלן "הקרן"), אשר פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 1456 מיום י"א בסיון תשכ"ח עמ' 1597, ניהול המקרקעין שבבעלות הקרן, לרבות החכרתם ומתן הסכמה להעברת זכויות החכירה בהם או סירוב לתתה, ייעשה ע"י המחכיר בכפיפות לתזכיר ולתקנות ההתאגדות של הקרן, והחוכר מצהיר בזה כי ידוע לו שאם המגרש, כולו או חלקו, הוא בבעלות הקרן, או יהיה בבעלות הקרן, יהולו עליו הוראות האמנה הנ"ל וכי רק על בסיס תנאי סוקדם ויסודי זה מוכן המחכיר להתקשר עמו על פי-חוזה החכירה זה;

ו ה ו א י ל ואם מטרת החכירה היא לתעשיה או מלאכה, או לתיירות, הרי שבנוסף לתנאי החכירה שלהלן יהולו על החכירה לפי חוזה זה גם התנאים שבמבוא זה להלן:

(א) אם מטרת החכירה היא לתעשיה או מלאכה והחוכר יבקש מהמחכיר הסכמה לשנות את סוג התעשיה או המלאכה שנקבע ב"מטרת החכירה", יהיה המחכיר רשאי להתנות את מתן הסכמתו לכך, בין היתר, בשינוי אורך תקופת החכירה בהתאם להחלטות המחכיר כפי שהן מעת לעת, וכן בקבלת המלצה של משרד התעשיה והמסחר לשינוי המבוקש בסוג התעשיה או המלאכה ולאורך תקופת החכירה המומלצת על ידו למטרה זו.

(ב) אם מטרת החכירה היא לתעשיה או מלאכה או לתיירות הרי שבנוסף ובכפוף לכל יתר התנאים שבסעיף 9 ובסעיף 14 להלן, החוכר יהיה חייב לצרף לבקשתו לביצוע איזה מהשינויים האמורים בסעיף 9 או להעברת זכויות שבחוזה זה כאמור בסעיף 14, בהתאם למקרה, המלצה מתאימה ותקפה ממשרד התעשיה והמסחר או משרד התיירות, לפי הענין. המחכיר לא יתן הסכמתו לאיזו מחבקות הנ"ל של החוכר אלא אם החוכר ימציא לו המלצה תקפה כאמור.

(ג) "משרד התעשיה והמסחר", "משרד התיירות" - לרבות משרד ממשלתי אחר המופקד על נושאים מסוג "מטרת החכירה", והכל לפי החלטות מועצת מקרקעי ישראל או החלטות המחכיר וכפי שיתחייב מעת לעת על-פי הענין.

ו ה ו א י ל ומשמעות המונחים שבחוזה זה תהיה בהתאם לאמור להלן במבוא זה, אלא אם מחקשר הדברים מתחייבת משמעות אחרת על-פי החוזה:

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

המקום:	קרית שמונה	השטח:	415 מ"ר	בערך	#
גוש רשום:	13145	חלקות:	31 (בחלק), 34 (בחלק)		#
גוש רשום:	13146	חלקות:	55 (בחלק)		#
מגרש(ים)	מס' 2	לפי תכנית מפורטת מס'	2523		#

"תקופת החכירה": 49 שנים, החל מיום אשור העסקה דהיינו מ-02.05.1976 ועד-02.05.2025.

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

"מטרת החכירה": בנק.

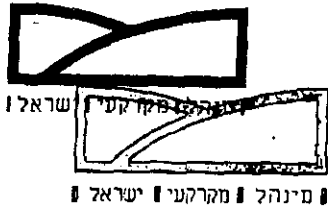
"קיבולת הבניה": אחוזים בקומה, כ- / קומות, ובסה"כ אחוזים המהווים חדרים/יחידות והמסתכמים מ"ר מבונים.

בנק הפועלים ב"מ  
הנהלת הראשית

מח/07 - תח/03 09:22 16/3/97 20268818 א2

מועדי קבלת קהל: ימים א,ד: 08:00-12:00 ימים ב' משעה: 08:00-12:00, 16:00-17:30 יום ג', ה', ו: אין קבלת קהל.





"דמי חכירה":

- 1. "דמי חכירה ראשוניים": 80% מהערך היסודי של המגרש. הסכומים שהופקדו בידי המחכיר לפני חתימתו של חוזה החכירה זה, אם הופקדו, כתשלום חד פעמי עבור חלק יחסי מהערך היסודי של המגרש, ייחשבו כתשלום דמי החכירה הראשוניים. #
- 2. "דמי חכירה שנתיים": 5% מההפרש בין השיעור המלא (100%) של הערך היסודי של המגרש לבין שיעורם של דמי החכירה הראשוניים. דמי החכירה השנתיים ישולמו כדלקמן: #
  - (א) החל מתחילת תקופת החכירה ישולמו דמי-החכירה השנתיים מראש, ב-1 באפריל של כל שנה, וזאת כאמור לחלן. דמי השימוש ששולמו למחכיר בעד השימוש במגרש עד לתאריך חתימת חוזה החכירה על-ידי המחכיר, אם שולמו, ייחשבו כתשלום דמי חכירה שנתיים בעד התקופה שעבורה הם שולמו. #
  - (ב) דמי החכירה השנתיים יוגדלו מדי פעם על בסיס הערכה חדשה של המגרש ע"י חשמי הממשלתי או על בסיס תעליה בערכו של המגרש או על בסיס הצמדה למדד היסודי - והכל לפי בסיס, כשיעורים ובתקופות בהתאם להחלטות מועצת מקרקעי ישראל. #
  - כל עוד לא תחליט מועצת מקרקעי ישראל אחרת יוגדלו דמי החכירה השנתיים באופן שיתווספו להם כל שנה הפרשי הצמדה שיחושבו וישולמו בהתאם לעליה היחסית בין המדד היסודי לבין המדד האחרון שיהיה ידוע במועד בו יגיע זמן הפרעון של דמי החכירה השנתיים כאמור לעיל. #
  - (ג) כל התשלומים האמורים ייעשו במשרד המחכיר ללא צורך בדרישה נוספת מצידו. הורה המחכיר על תשלום במקום אחר, יבוצע התשלום עבור אותה שנה שלגביה חלה ההוראה כפי שהמחכיר הורה. #
- "הערך היסודי של המגרש": 27.00 ש"ח (עשרים ושבעה ש"ח) ליום אישור העסקה האמור לעיל. #
- "החלק היחסי מערכו של המגרש שינוכה בחישוב דמי הסכמה": 80%. #
- "המדד היסודי": מדד המחירים לצרכן האחרון שהיה ידוע ביום אישור העסקה האמור לעיל. #
- "היעוד": מסחר ושרותים אחרים. #

ו ה ו א י ל ואם החוכר הוא יותר מאדם או מתאגיד אחד, התחייבויותיהם של האנשים או התאגידים המהווים את החוכר תהיינה ביחד ולחוד ואילו זכויותיהם על-פי חוזה זה תהינה רק ביחד;

ו ה ו א י ל ובנוסף לתנאי חוזה החכירה שלהלן יחולו התנאים המיוחדים הבאים:

לכן נערך ונחתם חוזה חכירה זה לפי האמור במבוא זה ולפי תנאי חוזה החכירה שלהלן:

חתימת הצדדים  
בראשי תיבות:

המינהל

החוכר

מינהל מקרקעי ישראל  
בשם רשות המיתות  
מיוסלוס סוניח  
ממונה בחוזית לעסקות  
כומיי צמ

מסמך 07/תח - 03

מסמך 07/תח - 03



### תנאי החכירה

1. המבוא והמסמכים המצורפים לחוזה המבוא והמסמכים המצורפים לחוזה זה מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.
2. התחייבות להחכיר ולחכור המחכיר מתחייב בזה להחכיר לחוכר והחוכר מתחייב בזה לחכור מהמחכיר את המוחכר. חוסכם בין הצדדים שעד רישום זכות החכירה בלשכת רישום המקרקעין מסר המחכיר לחוכר את זכות השימוש במוחכר וכל הוראות חוזה זה לגבי החכירה ותנאיה יחולו, בשינויים הדרושים לפי העניין, על זכות השימוש הנ"ל וישולמו דמי שימוש בשיעור דמי החכירה האמורים להלן.
3. תקופת החכירה תקופת החכירה היא כאמור במבוא לחוזה.
4. מטרת החכירה ויעודה המוחכר מוחכר לחוכר רק למטרה ולייעוד האמורים במבוא לחוזה ואסור לחוכר להשתמש במוחכר או בחלק ממנו למטרה אחרת או לייעוד אחר מבלי לקבל על כך הסכמה מפורשת מראש ובכתב מאת המחכיר.
5. קיבולת הבנייה קיבולת הבנייה תמותרת על פי חוזה זה היא כמפורט במבוא לחוזה.
6. קבלת חזקה במוחכר החוכר מאשר שקיבל את המוחכר לחזקתו במועד ובתנאים הנקובים לעניין זה במבוא לחוזה.
7. דמי חכירה החוכר מתחייב לשלם למחכיר דמי חכירה בהתאם להוראות המפורטות לעניין זה במבוא לחוזה.
8. הערכה חדשה (א) בכפוף לאמור להלן בסעיף - קטן (ב), המחכיר יהיה רשאי לדרוש דמי חכירה שנתיים לפי הערכה חדשה של המגרש על-ידי השמאי הממשלתי וזאת מבלי לקחת בחשבון את ההעלאה בערך המגרש כתוצאה מפיתוחו על-ידי החוכר או על חשבונו, בכל אחד מהמקרים המפורטים להלן:
  - (1) כשהחוכר יבקש הסכמת המחכיר להעביר את זכויותיו לפי חוזה זה כאמור בסעיף 14 להלן.
  - (2) אם המחכיר יסכים לבקשת החוכר לבצע איזה מהשינויים כאמור בסעיף 9 להלן.
 (ב) שולמו על ידי החוכר, קודם לתאריך מתן הסכמתו של המחכיר לאיזו מהבקשות הנזכרות בסעיף קטן (א) לעיל, דמי חכירה מהוונים כמוגדר במבוא לחוזה, לא יועלו דמי החכירה השנתיים כאמור בסעיף זה.
  - (ג) בכל מקרה שהמחכיר ידרוש העלאת דמי החכירה השנתיים כאמור לעיל, הוא יודיע על כך לחוכר במכתב רשום. החוכר יהיה רשאי לערער עליה תוך 30 יום מהודעת המחכיר בפני השמאי הממשלתי והחלטתו תהיה סופית.
  - (ד) את דמי החכירה השנתיים המוגדלים על יסוד ההערכה החדשה ישלם החוכר למחכיר החל מתאריך הסכמתו הנ"ל של המחכיר, וזאת תוך 15 יום מתאריך הודעתו של המחכיר. על דמי החכירה השנתיים המוגדלים כאמור תחולנה ההוראות בעניין

.../.

בית הדין לענייני  
החלטה הראשית

03/תח



דמי החכירה השנתיים שבמבוא לחוזה, בשינויים מחוייבים.

9. שינוי ייעוד, שינוי קיבולת הבנייה, בנייה נוספת, פיצול (א) החוכר מתחייב לבקש את הסכמתו של המחכיר מראש ובכתב, אם ירצה לבצע איזה מהשינויים האלה:

- (1) שינוי הייעוד או מימוש שינוי הייעוד של המגרש - מהייעוד המוגדר במבוא לייעוד אחר.
  - (2) הגדלת קיבולת הבנייה האמורה במבוא או בנייה נוספת מעבר לקיבולת הבנייה האמורה במבוא לרבות בנייה נוספת במגרש או שינוי במבנים או בתוספות שהוקמו עליהם או במבנים הנוספים שהוקמו על המגרש או הוספה עליהם.
  - (3) חלוקת המגרש למספר מגרשים, באופן שכל אחד מהם יהיה מגרש עצמאי הניתן לניצול בפני עצמו.
- החוכר יצרף לבקשתו תכניות ומסמכים בקשר עם השינויי המבוקש על-ידו.

(ב) החוכר לא יבצע את השינוי המבוקש על-ידו בטרם קיבל לכך את הסכמתו של המחכיר מראש ובכתב ולא יבקש אישור לשינוי מהרשויות המוסמכות בטרם קיבל לכך את הסכמתו של המחכיר. קיבל החוכר את הסכמת המחכיר לא יבצע את השינוי אלא לאחר קבלת אישור רשויות התכנון המוסמכות.

(ג) המחכיר יהיה רשאי לסרב לחת את הסכמתו לשינוי המבוקש על-ידי החוכר, או להתנות מתן הסכמתו בתשלום כספי בגין השינוי שיחול בערך המגרש כתוצאה מביצוע השינוי הנ"ל, כפי שייקבע על-ידי השמאי הממשלתי או כפי שיהיה מקובל באותה עת אצל המחכיר ובתנאים אחרים שיהיו מקובלים אצל המחכיר.

10. רישום החכירה

(א) רישום זכות החכירה על שם החוכר בהתאם לתנאי חוזה זה וכל הפעולות הדרושות לצורך זה ייעשו על ידי החוכר ועל חשבונו. המחכיר יחתום במידת הצורך על המסמכים הדרושים לצורך רישום זכות החכירה כאמור, אולם זאת בתנאי שהחוכר קיים את תנאיו של חוזה זה ובכפוף לכך.

(ב) החוכר יכין בין היתר, את המסמכים והמפות הדרושים לצורך הרישום האמור, כולל לצורך רישום ו/או חידוש רישום המגרש, חלוקה, הפרדה, הוצאות המדידה ומפות הפרצלציה, וכן את התיקים בלשכת רישום המקרקעין, וישא בכל התשלומים וההוצאות הקשורים ברישום כאמור, לרבות אגרות וביול ללא יוצא מן הכלל.

(ג) החוכר מתחייב להכין ולטיים את כל הפעולות הדרושות לשם רישום המוחכר כבית משותף (או בתים משותפים), לפי חוק המקרקעין תשכ"ט-1969, ככל שפעולות אלה לא הושלמו בתקופה שקדמה לחתימת חוזה זה, ולבצע לשם כך על חשבונו כל פעולה שתדרש לרבות הכנת תשריטים, צווי רישום, תקנונים וכיו"ב, ככל שידרש.

המינהל יהיה רשאי להודיע לחוכר, מראש ובכתב, כי בכוננת המינהל לבצע את הפעולות האמורות, כולן או חלקן בעצמו ועל חשבון החוכר, והחוכר מתחייב לשלם למינהל כל הוצאה שיוציא המינהל לשם ביצוע הפעולות האמורות, לפי חשבון שיוגש לו, תוך 30 יום מתאריך הגשת החשבון.

(ד) החוכר מתחייב להמציא למחכיר אישורים על תשלום כל המיסים, הארנונות, ההיטלים, האגרות ותשלומי החובה החלים על המוחכר, וכן כל מסמך שיהיה בו צורך לרישום החכירה כאמור.

(ה) אם החוכר, למרות האמור לעיל ולמרות דרישתו של המחכיר, לא ירשום את החכירה, רשאי המחכיר לבצע את כל פעולות הרישום האמורות לעיל על חשבונו של החוכר, והחוכר מתחייב לשלם למחכיר בתוך 30 יום מתאריך דרישתו את כל הוצאותיו לפי החשבון שיוגש לו.

11. שינוי גבולות המגרש וקביעה סופית של שטחו

(א) החוכר מצהיר, כי ידוע לו ששטח המגרש וגבולותיו אינם סופיים וכי עלולים לחול בהם שינויים כתוצאה משינויים בתכנון על פי חוק התכנון והבנייה,

.../.

בנק הפועלים בע"מ  
תשלום הראשוני



תשכ"ה - 1965, הסדר קרקעות וכיוצא באלה.

(ב) החוכר מצחיר שידוע לו כי בעקבות מדידה לצורכי רישום עלול להתברר שטח המגרש קטן יותר או גדול יותר מהשטח לפיו נקבע הערך היסודי של המגרש.

(ג) במקרה וכתוצאה משינויים כאמור בסעיף קטן (א) לעיל יוגדל או יוקטן שטח המגרש ו/או ישתנו גבולותיו וכן במקרה ויתברר כאמור בסעיף קטן (ב) לעיל ששטח המגרש קטן יותר או גדול יותר מהשטח לפיו נקבע הערך היסודי של המגרש החוכר מתחייב:

- (1) להסכים לכל שינוי בגבולותיו ו/או בשטחו של המגרש כפי שיווצר עקב השינויים הנזכרים בסעיף קטן (א) לעיל.
- (2) להסכים לכל קביעת דבר שטחו של המגרש כפי שייקבע בעקבות מדידה לצורכי רישום כנזכר בסעיף קטן (ב) לעיל.
- (3) לראות את המגרש בגבולותיו ובשטחו החדשים כנשוא החכירה ולקבל את החזקה בו.

(ד) אם כתוצאה משינויים כאמור בסעיף קטן (א) ו/או (ב) לעיל ישתנה ערך המגרש, יתוקנו דמי החכירה לפי השטח הסופי לפי הערכת השמאי הממשלתי לתאריך קביעתו של הערך היסודי של המגרש וכל צד מתחייב לשלם לצד השני רק את הפרשים שינבעו מהתיקון הנ"ל, בתוספת הפרשי הצמדה מתאריך קביעתו של הערך היסודי של המגרש ועד לתשלום הפרשים הנ"ל בפועל.

12. השימוש במוחכר ואחריותו של החוכר

החוכר מתחייב להחזיק את המוחכר במצב טוב ותקין וכמנהג בעלים הדואג לרכוש ולעשות על חשבונו את כל התיקונים הדרושים כדי להחזיקו באותו מצב. במשך כל תקופת החכירה יהיה החוכר בלבד אחראי למילוי הוראות כל דין בקשר עם החזקת המוחכר והשימוש בו ובקשר עם הבנייה על המגרש, ולקיום כל חובה לפי כל דין, החלה או שתחול על המחכיר לגבי המוחכר - והכל על חשבונו הוא וללא כל זכות לדרוש החזרת ההוצאות מאת המחכיר. החוכר בלבד יהיה אחראי כלפי המחכיר, וכן כלפי כל צד שלישי, לכל נזק שייגרם לגופו או לרכושו של אדם כל שהוא (לרבות החוכר) וכן לפיצויים שיוטלו עקב או כתוצאה מפעולות ו/או מחדלים במוחכר או בקשר עם החזקתו והשימוש בו ועל המחכיר לא תחול כל אחריות בקשר לכך.

13. מסים ותשלומי חובה

החל מתחילת תקופת החכירה או ממועד קבלת החזקה במוחכר - המוקדם ביניהם - ישא החוכר לבדו בכל המסים, הארנונות, המלוות ותשלומי החובה לסוגיהם, העירוניים והממשלתיים - לרבות היטל השבחה - החלים על הבעלים ו/או המחזיקים בקשר עם המוחכר, וכן בכל אגרות והוצאות פיתוח מכל סוג שהוא - החלים או שיחולו על המוחכר - לרבות ההוצאות הקשורות בחיבור חשמל, אגרות מים וביוב סידורי, אספקת מים, התקנת ביוב, תיעול, סלילת כבישים ומדרכות, מתקנים ופעולות תברואתיות וכיוצא בהם. החוכר מתחייב לשלם מס ערך מוסף כדין החל על כל אחד מהתשלומים החלים על החוכר על פי הוזה זה, בהתאם לשיעורו של מס הערך המוסף במועד תשלומו.

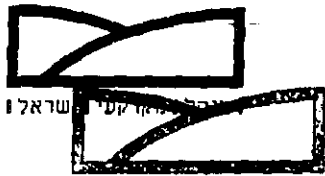
14. העברת זכויות

(א) העברת זכויות טעונה הסכמה החוכר אינו רשאי להעביר זכויות שבחזוזה זה אלא בהסכמתו של המחכיר מראש ובכתב. בסעיף זה - "העברת זכויות" - כל אחת מאלה, וזאת בין בתמורה ובין ללא תמורה, בשלמות או בחלק, ובצורה כלשהי:

- (1) הענקת הזכויות שבחזוזה זה, העברתן, הסבתן או ויתור עליהן;
- (2) החכרת המוחכר בחכירת משנה או החכרת חכירתו בכל דרגה שהיא, השכרת המוחכר בשכירות משנה או השכרת חכירתו או שכירתו בכל דרגה שהיא - וחכל לפרק זמן המחייב על פי דין את רישום החשכרה בפנקס המתנהל על פי

.../.

מנהל הפועלים מע"מ  
הר"ה להגנה  
הר"ה להגנה



קריית הממשלה, נצרת עליה 17000 פקס' 06-560521 טל' 06-558211



-4-

חוק ולרבות השכרה באופן שהשכירות תהיה מוגנת על פי חוק הגנת חדייר (נוסח משולב) תשל"ב - 1972 או כל חוק שיבוא במקומו (להלן - החכרת משנה);

(3) מסירת חזקה או שימוש במוחכר לפרק הזמן האמור בפסקה (2) לעיל (להלן - מסירת חזקה);

(4) לגבי חוכר שהוא איגוד - כל פעולה באיגוד בחוכר, אשר כתוצאה ממנה מועברים או מוקצים לפחות 10% מהערך הנקוב של הון המניות הנפרע או הון המניות המוצא של החוכר - הנמוך ביניהם - (להלן - זכויות בחון), או 10% מכוח ההצבעה בחוכר (להלן - זכויות הצבעה), או 10% מהזכות למנות מנהלים של החוכר (להלן - זכויות מינוי). פעולות באיגוד החוכר, אשר בכל אחת מהן מועברים פחות מ-10% מהזכויות הנ"ל, ואשר נעשו בתוך תקופה של שנתיים, יראו אותן לצרכי סעיף זה כאילו נעשו בבת אחת בתאריך הפעולה באיגוד האחרונה שבהן. בסעיף 14 זה

"איגוד" - כהגדרתו בחוק מס שבה מקרקעין, תשכ"ג - 1963 (להלן - חוק מש"ח), כפי שהיא מעת לעת, לרבות תאגיד שאינו רשום ושותפות לא רשומה.  
"פעולה באיגוד" - כהגדרתה בחוק מש"ח כפי שהיא מעת לעת, לרבות פעולה באיגוד המחזיק בזכות באיגוד בחוכר, ולרבות כל שינוי בשותפות - רשומה או לא רשומה - אשר חל כתוצאה מהצטרפות של אדם אליה או פרישה של אדם ממנה, או כל שינוי באיגוד שהונו אינו במניות אשר חל כתוצאה מהצטרפות או פרישה כאמור ולרבות כל שינוי בחלקיו היחסיים של שותף בחון השותפות או בחון איגוד כאמור.  
"זכות באיגוד" - כהגדרתה בחוק מש"ח כפי שהיא מעת לעת.  
"מחזיק", "החזקה" - כהגדרתה של "החזקה" בחוק ניירות ערך תשכ"ח - 1968, כפי שהיא מעת לעת, והמונחים שבהגדרת "החזקה" בחוק הנ"ל יתפרשו כהגדרתם מעת לעת בחוק האמור.

(5) מישכון ו/או שיעבוד המוכר ו/או הזכויות שבחוזזה זה. המחכיר לא יתן הסכמתו למישכון או לשיעבוד האמורים לעיל, אלא אם החוכר ובעל המשכון או השיעבוד יתחייבו כלפיו, לפני מתן ההסכמה, כי בכל מקרה של מימוש המשכון או המשכנתה או השיעבוד או כתוצאה מביצוע של פסק דין או מסמך אחר הניתן לביצוע כפסק דין או כתוצאה ממכירה על-ידי לשכת הוצאה לפועל או על-ידי רשות אחרת על-פי דין - ישולמו למחכיר דמי הסכמה המגיעים על פי חוזזה זה, אולם הסכמתו של המחכיר לעצם המישכון או השיעבוד הנ"ל לא תותנה בתשלום כספי.

העברת זכויות כנ"ל ללא הסכמת המחכיר או ללא תשלום דמי הסכמה כאמור לעיל תיחשב להפרה יסודית של החוזזה והמחכיר יהיה רשאי לבטלו בשל הפרה זו.

(6) כל פעולה אחרת, שלא נזכרה לעיל, ושמוכחה מועברות למעשה זכויות שבחוזזה זה - בתמורה או ללא תמורה, בשלמות או בחלק ובצורה כלשהי.

(ב) תנאים להסכמה

(1) המחכיר רשאי להתנות את מתן הסכמתו להעברת זכויות שבחוזזה זה בתנאים שלהלן, וזאת בנוסף ליתר התנאים בהם המחכיר רשאי - על-פי חוזזה זה, על פי החלטות מועצת מקרקעי ישראל או על-פי כל דין - להתנות את הסכמתו בענין זה:

- (א) החוכר מילא אחר כל התנאים שבחוזזה חכירה זה.
- (ב) החוכר ומקבל ההעברה יחתמו על מסמכים וימציאו את כל המסמכים שידרשו על ידי המחכיר בקשר להעברה וימלאו כל תנאי שנקבע על פי חוזזה זה בענין מתן ההסכמה, לרבות התחייבות מקבל ההעברה למילוי כל התנאים המפורטים בחוזזה חכירה זה.

נעמן הפועלים כ"מ  
התחולה הראשית

תה/03



**מינהל מקרקעי ישראל**

(2) אם החוכר קיבל פטור או הנחה, חלקיים או מלאים, מתשלום דמי חכירה, או אם החוכר שילם דמי חכירה מופחתים, וכל אלה או איזה מהם הותנו בקיומם של תנאים שנקבעו לצורך זה, תותנה הסכמתו של המחכיר להעברת הזכויות בקיום התנאים שנקבעו למתן הפטור או ההנחה או התשלום המופחת האמורים ובקיום כל הנובע מהם.

(3) הסכמתו של המחכיר להחכיר להחכרת משנה או למסירת חזקה - אם תינתן הסכמה כזו - לא תשחרר את החוכר ולא תפטור אותו מכל חובה שהיא החלה עליו לפי חוזה זה, והחוכר ומקבל הזכויות הנ"ל יהיו אחראים ביחד ולחוד למילוי כל חובות החוכר לפי חוזה זה.

(4) המחכיר רשאי לדרוש מהחוכר וממקבל הזכויות המוצע (להלן - "המקבל") פרטים והצהרות על כל אלה:

- (א) אלו זכויות מועברות ומהו המועד בו החוכר והמקבל מבקשים לבצע את העברת הזכויות הנ"ל.
- (ב) שם המקבל, מענו ומספר זהותו.
- (ג) אם המקבל הוא תאגיד -

(1) שמו, מענו, מספרו ברשם החברות, שמות בעלי המניות והחלק בחון המניות ובכוח ההצבעה והמינוי המוחזק על-ידי כל אחד מהם, ושמות המנהלים.

(2) פרטים כאמור בפסקה (ב) לעיל על כל אחד מבעלי המניות והמנהלים בתאגיד.

(3) אם בעל מניות או מנהל בתאגיד המקבל הינו תאגיד - פרטים על תאגיד זה כאמור בפסקה (ג) זו לעיל ופרטים על כל אחד מבעלי המניות והמנהלים בתאגיד זה כאמור בפסקה (ב) לעיל.

(ד) הסכום שהמקבל ישלם לחוכר עבור הזכויות.  
המחכיר רשאי לדרוש מהחוכר ומהמקבל ידיעות ומסמכים נוספים בקשר למקבל.

(ג) אי מתן הסכמה במקרים מסוימים המחכיר רשאי לא להסכים ככל להעברת זכויות למי שחינו נתין זר כהגדרתו בסעיף 19 (א) (3) להלן, או למי שאינו מקיים תנאי מוקדם ויסודי שבמבוא לחוזה זה.

(ד) דמי הסכמה  
שבלי לגרוע מכל האמור בסעיף 14 זה, ובכפוף לאמור להלן בסעיף קטן (ה), המחכיר רשאי להתנות את מתן הסכמתו להעברת זכויות בתשלום דמי הסכמה. כל עוד לא תהיה החלטה אחרת של מועצת מקרקעי ישראל יהולו בעניין זה הוראות אלה:

(1) במקרים האמורים בסעיף-קטן (א) (1), (א) (5) ו-(א) (6) לעיל, יהיו דמי הסכמה בשיעור של שליש מההפרש בין ערכו של המגרש בזמן מתן הסכמתו של המחכיר להעברת הזכויות לבין ערכו בעת שהחוכר רכש את זכות החכירה, במצבו בזמן קבלת המגרש מבלי לקחת בחשבון את החוצאות ועבודות הפיתוח שנעשו לגביו, לפי הערכתו של השמאי הממשלתי (להלן "דמי הסכמה") ובניכוי חלק יחסי מערכו של המגרש כנקוב בסבוא לחוזה.

(2) במקרים האמורים בסעיף קטן (א) (4) לעיל יחושבו דמי ההסכמה על-פי האמור בפסקה (1) לעיל והסכום שישולם ייקבע על-פי היחס שבין שיעור הזכויות בהון ו/או זכויות ההצבעה ו/או זכויות המינוי המועברות לכלל הזכויות מאותו סוג באיגוד החוכר, אולם במקרה של העברת השליטה ישולמו דמי ההסכמה במלואם.

בפסקה זו "שליטה": החזקה - במישרין או בעקיפין, על ידי אדם או איגוד, ב-50% או יותר מן הערך הנקוב של הון המניות הנפרע או הון המניות המוצא של החוכר - הנמוך ביניהם - או במחצית או יותר מכוח ההצבעה בחוכר, או בזכות למנות מחצית או יותר מחמנהלים של החוכר.

(3) במקרים האמורים בסעיף קטן (א) (2) ו-(א) (3) לעיל, יהיו דמי הסכמה בשיעור שייקבע למקרים אלה מעת לעת על-ידי המחכיר.

(ה) העברת זכויות ללא דמי הסכמה המחכיר לא יתנה הסכמתו להעברת זכויות בתשלום כספי אם החוכר שילם למחכיר, קודם לתאריך מתן ההסכמה, דמי חכירה מתווננים כמוגדר במבוא ואת

.../.

בנק הפועלים בע"מ  
המנהל הראשי



כל התשלומים האחרים שהיה חייב לשלם למחכיר לפי חוזה זה ולפי כל דין, וכן שילם את כל המסים, הארנונות, ההיטלים ויתר התשלומים שהיה חייב לשלם לפי חוזה זה ולפי כל דין בעד התקופה שעד למועד מתן ההסכמה.

(ו) רכישת זכויות על ידי המחכיר  
אם החוכר מבקש להעביר זכויות מוגדרות בסעיף-קטן (א) (1), (א) (5) או (א) (6) לעיל, יהיה המחכיר רשאי, אך לא חייב, תוך שלושים יום מתאריך קבלת הפרטים כאמור בסעיף קטן (ב) (4) לעיל - ואם דרש המחכיר ידיעות ומסמכים נוספים כאמור לעיל, תוך שלושים יום מתאריך הדרישה - לשלוח לחוכר הודעה בדואר רשום שיש בדעתו להחזיר לעצמו את החזקה ומלוא הזכויות במוחכר, ושהוא מסכים לשלם לחוכר את הסכום שהוצע לו על ידי המקבל. הודיע המחכיר כאמור - לא יורשה החוכר להעביר זכויותיו במוחכר, אלא למחכיר.  
המחכיר לא ישתמש בזכותו להחזיר לעצמו מוחכר כאמור בסעיף קטן זה לעיל במקרים בהם המקבל הוא בן זוג, צאצא, הורה, אח או יורש של החוכר. המחכיר רשאי לרשום בלשכת רישום המקרקעין הערה על זכותו תאמורה לעיל.

(ז) הפרה יסודית  
הפרת הוראה כלשהי מהוראות סעיף 14 זה, תחשב להפרה יסודית של חוזה זה והמחכיר יהיה רשאי לבטלו בשל הפרה זו.

15. אוצרות טבע, עתיקות, חומרים ועצים  
החוכר מצהיר בזה כי ידוע לו שכל אוצרות טבע כגון: נפט, גז, מעיינות מים, מחצבי פחם ומתכת, מחצבות שיש ואבן, חול וכורכר וכל מחצבים אחרים למיניהם וכן עתיקות ואתרי עתיקות, חומרים ועצים שימצאו בקרקע של המוחכר הנם רכושם של המחכיר ו/או המדינה ואין הם נכללים במוחכר ותנאי החכירה לפי חוזה זה אינם חלים עליהם. על החוכר לאפשר למחכיר להוציא או לנצל בצורה אחרת את אוצרות הטבע, העתיקות, החומרים והעצים האמורים לעיל בהתאם לחוקים המחייבים ועל סמך חוזה זה.  
החוכר לא יעשה חפירות במגרש מעל למידה הדרושה לביצוע מטרת החכירה. אסור לחוכר למכור חומרים או עצים שהוציא מהמגרש, היות והם רכושם של המחכיר ו/או המדינה, אלא אם קיבל לכך הסכמת המחכיר בכתב, והוא רשאי להתנות מתן הסכמתו בתשלום עבור החומרים או העצים.

16. שמירת שבת ומועדי ישראל  
על החוכר וכל הבא מזכותו לחימנע מכל עבודות בניין ומלאכה במוחכר בשבתות ובחגי ישראל, בסעיף זה -  
"מלאכה" - ניהול עסק וכל עבודת כפיים המבוצעת דרך קבע על-ידי החוכר או חזולת בעד תמורה ובפרהסיה,  
"בניין" - כל עבודה הקשורה בבנייה המבוצעת על ידי החוכר או חזולת בעד תמורה ובפרהסיה,  
האיסור בסעיף זה לא יחול בכל מקרה שהחוכר הורשה לבצע עבודות בניין ומלאכה על-ידי רשות מוסמכת לפי כל דין וכל עוד ההרשאה בתוקף.

17. העברת זכויות החוזה על ידי המחכיר  
המחכיר רשאי להעביר את זכויותיו לפי חוזה זה מבלי לקבל על כך את הסכמת החוכר, והחוכר מתחייב במקרה של העברה כזו, למלא את כל התחייבויותיו לפי החוזה, כלפי מקבל ההעברה.

18. זכות כניסה למוחכר  
בנוסף לאמור בכל דין, למחכיר, או כל אדם מטעמו או על פי רשותו, הרשות להיכנס למוחכר בכל זמן סביר לשם בדיקת השימוש במוחכר לפי הוראות חוזה זה ולצורך העברת צינורות למים, לתיעול, לביוב ולגז, עמודי חשמל או טלפון, ומתיחת חוטי חשמל או טלפון דרך המוחכר, בתוכו או מעל לו, ו/או לצורך מטרת אחרות כיו"ב. החוכר יאפשר למחכיר, ולכל אדם מטעמו או על פי רשותו, להיכנס למוחכר ולבצע את הבדיקות והעבודות כאמור לעיל. המחכיר מתחייב לפצות את החוכר עבור כל נזק שייגרם לחוכר מביצוע הבדיקות או העבודות הנ"ל.

פנקס המפעלים בצפון  
התחלה חשאית



19. תרופות בשל הפרת החוזה

מבלי לגרוע מהזכות לתרופות אחרות, על פי כל דין ועל פי חוזה זה, בגין הפרת החוזה, הצדדים מסכימים בזה כי כל אחת מההפרות המפורטות בסעיף קטן (א) להלן תחשב להפרה יסודית של החוזה שבגינה יהיה המחכיר רשאי לבטל את החוזה, על-ידי מתן הודעה על כך במכתב רשום:

- (א) (1) הפרת איזה מהתנאים שבסעיפים 9 ו-14.
  - (2) אם החוכר, ללא הסכמת המחכיר מראש ובכתב, ישנה או יגרס לשינוי במטרת החכירה או בייעודה או יעשה במוחכר כל שימוש שאינו עולה בקנה אחד עם.
  - (3) אם החוכר או מי שהחוכר פועל בשבילו הינו נתין זר. בפסקה זו, "נתין זר" - מי שאינו אחד מאלה:
    - (א) אזרח ישראלי;
    - (ב) עולה לפי חוק השבות, התש"י-1950, שלא מסר תצהרה לפי סעיף 2 לחוק האזרחות, התש"ב-1952;
    - (ג) זכאי לאשרת עולה או לתעודת עולה לפי חוק השבות, התש"י-1950, שקיבל במקומה אשרה ורשיון לישיבת ארעי כעולה בכוח מכוח חוק הכניסה לישראל, התש"ב-1952.
    - (ד) תאגיד שהשליטה עליו בידי יחיד שחינו אחד מאלה חמנויים בפסקאות (א) - (ג) לעיל או בידי יותר מיחיד אחד כאמור.
- בפסקה זו "שליטה" - ההזקה - במישרין או בעקיפין, על-ידי אדם או תאגיד אחד או על ידי יותר מאדם או מתאגיד אחד - ב-50% או יותר מן הערך הנקוב של הון המניות המוצא של התאגיד או במחצית או יותר מכוח ההצבעה שבתאגיד או בזכות למנות, במישרין או בעקיפין, מחצית או יותר מהמנהלים של התאגיד.
- פסקה (3) לעיל, לא תחול אם החוכר קיבל לצורך כך אישור, מראש ובכתב, מיו"ר מועצת מקרקעי ישראל.
- (4) אם הופר איזה מהתנאים המוקדמים והיסודיים שכמבוא לחוזה זה.

(ב) עם ביטול החוזה על-ידי המחכיר יהיה חייב החוכר:

- (1) לפנות מיד את המוחכר.
  - (2) להחזירו מיד למחכיר כשהוא פנוי מכל חפץ ואדם וחפשי מכל שיעבוד או עיקול או זכות לצד שלישי.
  - (3) לנקוט מיד בכל הפעולות הדרושות לשם ביטול הרישום של זכות החכירה שנרשמה לפי סעיף 10 כולל תשלום כל אגרות, מסים והוצאות אחרות ללא יוצא מן הכלל הכרוכות בכך וכן לחתום, לשם הבטחת קיום תחייבות זו, עם תתימת חוזה זה או בכל עת אחרת, הכל לפי בחירת המחכיר ולפי דרישתו הראשונה, על יפוי כוח נוסרינוני בלתי חוזר על שם המחכיר.
  - (4) לא קיים החוכר את המוטל עליו לפי פסקה זו הרשות בידי המחכיר לעשות בעצמו כל הפעולות האמורות על חשבונו של החוכר ולגבות ממנו כל ההוצאות ששולמו על ידו, בצירוף ריבית והצמדה כאמור בסעיף 22 להלן, מתאריך הוצאתן ועד לתאריך התשלום בפועל.
- (4) לשלם למחכיר את כל הנזקים וההפסדים שנגרמו או שייגרמו לו עקב הפרת החוזה וביטולו (כולל נזק והפסד עקב החכרת הנכס לאחר), וזאת מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 20 להלן.

- (א) (1) במקרה של ביטול החוזה על-ידי המחכיר, למעט במקרה של ביטול בגין הפרה האמורה בפסקה (א) (3) לעיל, ולאחר שהחוכר קיים את המוטל עליו לפי הוראות סעיף קטן (ב) לעיל, יציע המחכיר את המוחכר במכרז וישלם לתוכר סכומים עבור החלק היחסי של זכויותיו של החוכר במגרש ועבור המחברים כפי שייקבע ע"י השמאי הממשלתי (להלן - סכומי החוזר). אולם אם התקבלו על-פי המכרז סכומים הנמוכים מסכומי החוזר ישלם המחכיר לתוכר רק את הסכומים שהתקבלו במכרז.
- (2) לא יציע המחכיר את המוחכר במכרז כאמור לעיל תוך 3 חודשים מהמועד שבו החוכר יקיים את המוטל עליו לפי הוראות סעיף-קטן (ב) לעיל, הוא ישלם לחוכר את סכומי החוזר, בתום 3 החודשים הנ"ל.
- (3) תשלום סכומי החוזר יבוצע בניכוי כל הסכומים המגיעים למחכיר מהחוכר על פי חוזה זה ובניכוי סכום תשווה לדמי ההסכמה שהיה על החוכר לשלם למחכיר לפי סעיף 14 אילו הועברו זכויותיו של החוכר לאחר בחסכת המחכיר.
- (4) הוצע המוחכר במכרז ולא התקבלו הצעות על-פי תנאיו של המכרז, יציע





מינהל מקרקעי ישראל

המחכיר את המוחכר במכרז חוזר תוך 4 חודשים מהמועד לקבלת הצעות על פי המכרז הקודם, וכך יהיה מדי פעם עד שתקבלנה הצעות על פי תנאי המכרז.

(ד) מבלי לגרוע מהאמור לעיל, אם החוכר יפר איזו מהוראות סעיף 9 לעיל רשאי המחכיר לנקוט באחת מאלה לפי שיקול דעתו הבלעדי:
(1) לגרום לביטול השינוי שבוצע על-ידי החוכר ללא הסכמת המחכיר ו/או להרוס את כל שנבנה על המגרש ללא קבלת הסכמתו של המחכיר וזאת מיד לאחר שיודע למחכיר על ההפרה ומבלי שהמחכיר יהיה חייב לקבל הסכמתו של החוכר לכך, המחכיר לא יהיה חייב להרחיק את ההריסות מהמוחכר.
(2) לחייב את החוכר בתשלום דמי שימוש כפי שיהיה מקובל לעניין זה אצל המחכיר ו/או בתשלום כספי מלא בגין השינוי שיחול בערך המגרש כתוצאה מביצוע איזה מהשינויים שבוצעו ע"י החוכר, וזאת כפי שייקבע על-ידי השמאי הממשלתי.

(ה) ההוראות בסעיפים קטנים (ב) ו-(ג) של סעיף זה יחולו, בשינויים המחוייבים, גם עם סיום החוזה בתום תקופת החכירה או בתום תקופת החכירה הנוספת, בהתאם למקרה, וזאת אם לא תוארך עוד תקופת החכירה או תקופת החכירה הנוספת.

20. פיצויים מוסכמים

(א) במקרה של ביטול החוזה יהיה המחכיר רשאי לנכות מהסכומים שהוא חייב לשלם לחוכר בעקבות הביטול, פיצויים מוסכמים בשיעור של 15% מהערך היסודי של המגרש, כמוגדר במבוא, בצרוף הפרשי הצמדה בין המדר היסודי למדר תמחירים לצרכן האחרון שיתיה ידוע בתאריך הניכוי (להלן - "הפיצויים המוסכמים").

(ב) על אף האמור בסעיף-קטן (א) לעיל, במקרה של ביטול החוזה בגין ההפרה האמורה בסעיף 19 (א) (3) יחולטו על-ידי המחכיר כל הסכומים ששולמו על-ידי החוכר תמוגדר בסעיף 19 (א) (3) כמו-כן לא תחולנה לגבי הוראות סעיף-קטן 19 (ג) לעיל - והכל כפיצויים מוסכמים למקרה זה.
חוכר כאמור יהיה רשאי - בתנאי מוקדם שהוא קיים את כל האמור בסעיף קטן 19 (ב) לעיל - לפנות לוועדה שתמונה לענין זה על-ידי מועצת מקרקעי ישראל וזו תהיה רשאית, אם שוכנעה שאותו חוכר פעל בתום לב, להפחית את סכומי החילוט עד לסכום הפיצויים המוסכמים על פי סעיף קטן (א) לעיל בלבד ו/או לקבוע אלו סכומים יוחזרו לאותו חוכר על פי סעיף-קטן 19 (ג) לעיל. החלטת הוועדה תהיה סופית.
הוראות סעיף קטן זה תחולנה גם אם תיקבענה לעניין זה הוראות אחרות בכל דין.

(ג) עלו הפיצויים המוסכמים על הסכום שהמחכיר חייב לשלם לחוכר על פי סעיף קטן (א) או (ב) לעיל, ישלם החוכר למחכיר את היתרה סמוך לאחר ביטול החוזה.

21. הארכת החכירה

(א) בכפוף לאמור בסעיפים קטנים (ב) - (ד) להלן, החוכר זכאי להארכת החכירה לתקופה נוספת של ארבעים ותשע (49) שנים ובתנאי שיודיע למחכיר בתוך 12 החודשים האחרונים שלפני תום תקופת החכירה על רצונו בהארכתה. תנאי החכירה בתקופת החכירה הנוספת יהיו כנהוג אז לגבי הארכת מקרקעין מסוג המוחכר על-ידי המחכיר בסביבת המוחכר ולמטרה של החכירה הזאת ובהתחשב בכך שהחוכר שילם עבור בניית המבנים.

(ב) תקופת החכירה תוארך רק לתקופת חכירה נוספת אחת והמחכיר לא יהיה חייב להאריך עוד את תקופת החכירה הנוספת, ואם חוזה חכירה זה הוא לתקופת חכירה נוספת או לתקופת חכירה העולה על 49 שנים - לא יהיה המחכיר חייב להאריך עוד את תקופת החכירה שבחוזה זה.

(ג) בכל מקרה שבמשך תקופת החכירה ישתנה יעודה של הקרקע עליה בנוי המוחכר לא יהיה המחכיר חייב להאריך את תקופת החכירה.

(ד) הארכת תקופת החכירה תיעשה בתנאי שיתקיימו כל התנאים האלה:
(1) החוכר מילא את כל תנאיו של חוזה חכירה זה.
(2) החוכר יחתום, לא יאחר מתום תקופת החכירה על חוזה חכירה חדש שיכלול את תנאי החכירה הנוספת כאמור לעיל.

בנק הפועלים הע"מ
המנהלה הראשונה



22. תנאים כלליים

(א) חוק הגנת הדייר (נוסח משולב), תשל"ב-1972 וכל חוק אחר שיבוא במקומו או בנוסף לו לא יחולו על חוזה זה ומוצהר בזה כי החוכר לא שילם למחכיר דמי מפתח בגין חוזה זה בכל צורה שהיא וכי התשלומים על פי חוזה זה וכן השקעותיו של החוכר במגרש, לא ייחשבו כתשלום דמי מפתח.

(ב) שום ויתור, הנחה, קבלת תשלום איזה שהוא, המנעות מפעולה, שיהוי או מתן ארכה מצד כלשהו לא ייחשבו כויתור על זכויותיו של אותו צד ולא ישמשו מניעה לתביעה, אלא אם כן ויתר אותו צד על זכויותיו במפורש ובכתב.

(ג) שינויים, תיקונים, תוספות, השמטות, ויתורים או ארכות בתנאי החוזה (להלן - "שינויים") וכן הנחות מטעם המחכיר לא יהיו בני תוקף אלא אם נעשו בכתב ונחתמו על-ידי המחכיר בחתימה וחותמת. שינויים ומחיקות בגוף החוזה וכן בגוף איזה מהמסמכים שיצורפו לו או שיחתמו על-פיו לא יהיו בני תוקף אלא אם שני הצדדים חתמו בצידם חתימה מלאה ואם המחכיר חתם בחתימה וחותמת.

(ד) החוכר מתחייב לשלם למחכיר הפרשי הצמדה וריבית כמקובל אצל המחכיר בתאריך פרעון התשלום, עבור פיגור בתשלום כל סכום שהחוכר חייב למחכיר לפי חוזה זה, וזאת מהתאריך שבו חל פרעונו על-פי החוזה ועד לתאריך סילוקו למעשה ומבלי לפגוע בזכויותיו של המחכיר בהתאם לתנאי חוזה זה וכל דין. במקרה של פיגור כאמור ייחשב כל תשלום על חשבון החוב לפי הסדר הבא: - הוצאות הגבייה, הריבית, הפרשי הצמדה, הקרן.

(ה) החוכר מתחייב לשפות את המחכיר על כל סכום שהמחכיר יידרש לשלמו לאדם כלשהו כפיצוי על נזק שהאחריות בגינו חלה לפי הוראות חוזה זה ו/או לפי כל דין על החוכר.

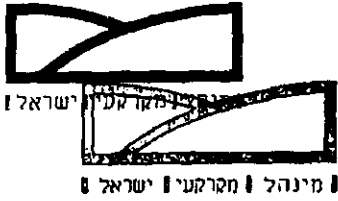
(ו) סכומים שהצדדים חייבים זה לזה ניתנים לקיזוז. שילם צד כלשהו סכום אשר משנתו חייב בתשלומו על-פי חוזה זה, יחזיר לו הצד השני את הסכום האמור, תוך 14 יום מתאריך דרישתו של הצד ששילם כאמור.

(ז) כל ההוצאות הקשורות בעריכת חוזה זה וברישום תחכירה על פיו בלשכת רישום המקרקעין לרבות הוצאות מס בולים, וכן מס ערך מוסף בגין חוזה זה, יחולו על החוכר בלבד.

(ח) כותרות סעיפי החוזה נועדו לנוחיות בלבד ולא ישמשו לפרשנותו.

(ט) כתובות הצדדים הן כאמור בתחילת החוזה, חודעה אשר תישלח בהתאם לחוזה זה בדואר רשום לפי אחת הכתובות דלעיל תיחשב שנתקבלה כדין חמישה ימים אחרי תאריך המשלוח.

הגנרל מנהל מקרקעי ישראל



בוס הפועלים  
התנהלה הראשית

ולראיה באו הצדדים על החתום:

המחכיר:

1. שם בוס א' (א) 419376

תואר המשרה מספר זהות

חתימה [Signature]

2. שם רמ/נוס א' 658484

תואר המשרה מספר זהות

חתימה [Signature]

המחכיר:

1. שם \_\_\_\_\_

תואר המשרה \_\_\_\_\_

חתימה \_\_\_\_\_

2. שם \_\_\_\_\_

תואר המשרה \_\_\_\_\_

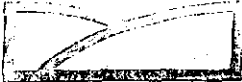
חתימה \_\_\_\_\_

**מינהל מקרקעי ישראל**  
**גם רשות המיסוח**  
**מיוסוס סוניה**  
מכונה מחוזית לעסקות  
מנ"י צנ"ע

המאשר:

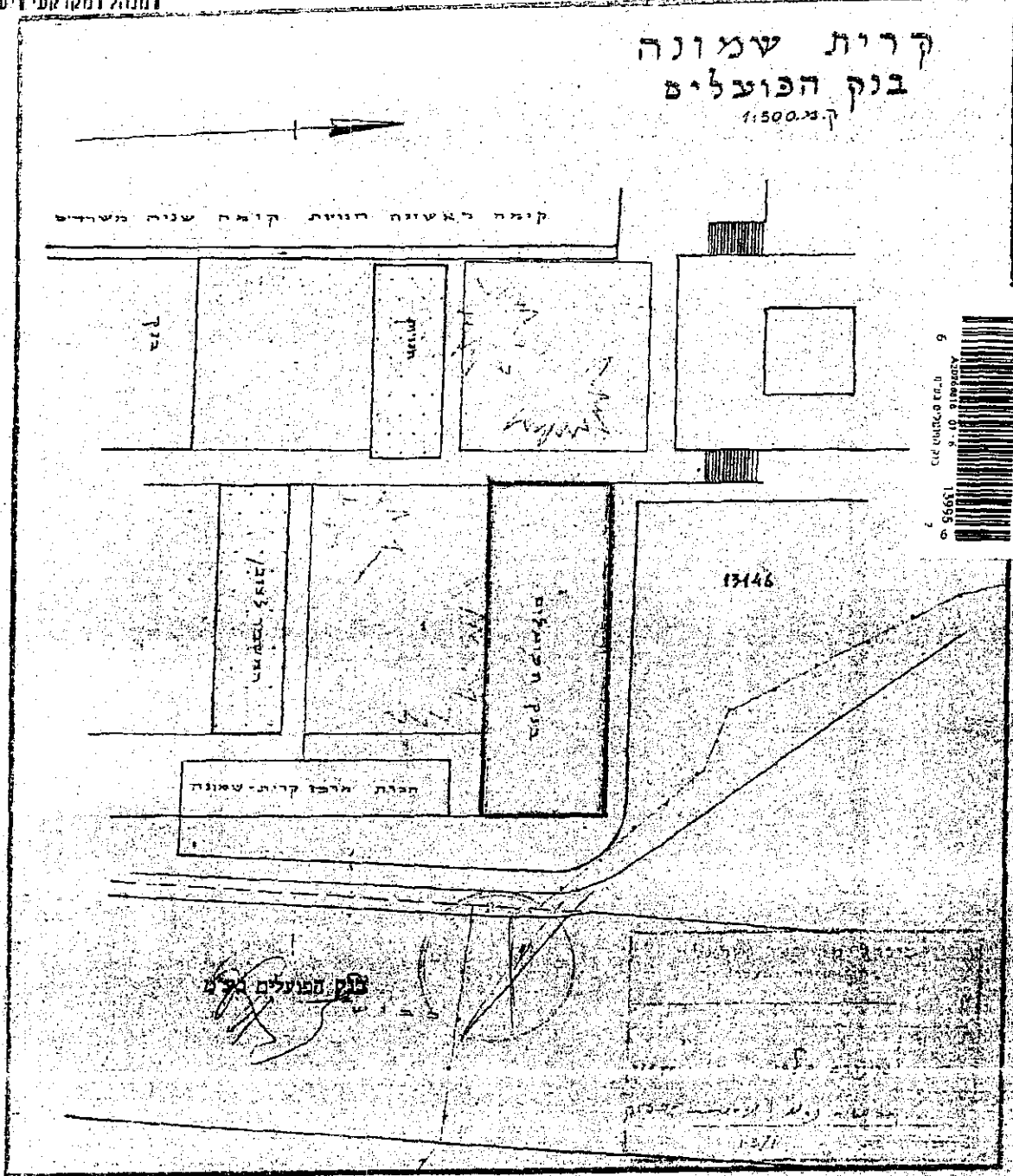
אני החתום מטה מאשר בזה כי זיהיתי את החוכר הנ"ל לפי מסמכי הזיהוי שהוצגו בפני וכי החוכר התם על חוזה זה בנוכחותי.

אברהם הירש ע"ד רשיון מס' 6946	תואר המשרה	אברהם הירש ע"ד רשיון מס' 6946
חתימה המאשר	תואר המשרה	חתימה המאשר



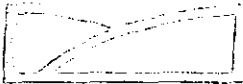
מנהל מקרקעי ישראל

gov  
www.gov.il



מינהל מקרקעי ישראל  
סגל הרצל  
מנהל מדור חוזים  
מחוז צפון

מועדי קבלת קהל: ימים א,ד : 08:00-12:00 יום ב' משעה: 08:00-12:00, 16:00-17:30 ה', ו': אין קבלת קהל.  
מחוז צפון: רחוב הרמון 2, ת.ד. 580, נצרת עילית 17105, טלפון: 04-6558211, פקסימיליה: 04-6558213, 04-6558252  
www.gov.il



מינהל מקרקעי ישראל

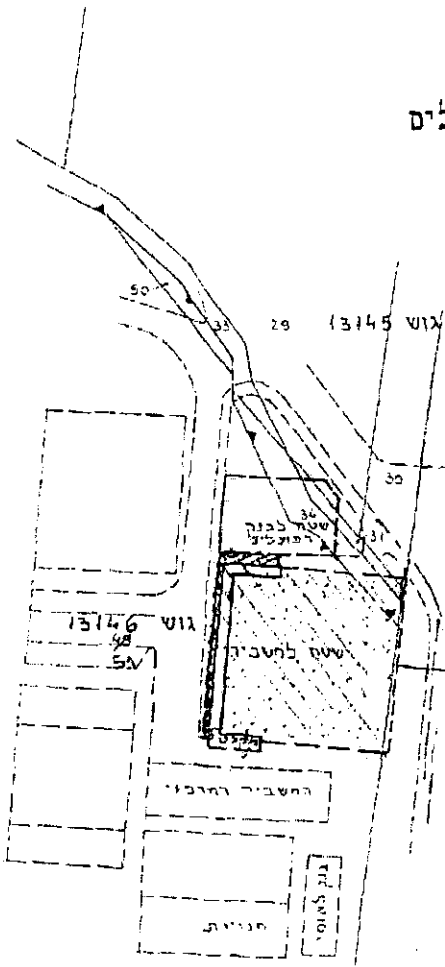
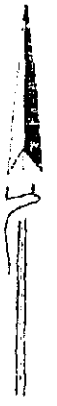


מחוז : הצפון  
 נפה : צפת  
 מסר : קרית שמונה  
 מקומם : קרית שמונה  
 גוש : 13146, 13145

השטח : 4:1250

הקצאת שטח לבנק הפועלים  
 השטח - 474.5 מ<sup>2</sup>

מס גוש	מס חלקה
13145	ה' 29
	ה' 31
	ה' 34
13146	ה' 57



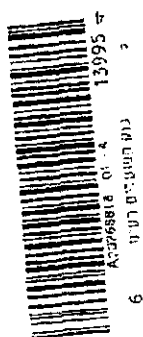
הקצאת שטח למטביר

השטח : 1630 מ<sup>2</sup>  
 השטח הישועה : 1725 מ<sup>2</sup>  
 גובה תוכנית קרקעית : 1725 מ<sup>2</sup>

מס גוש	מס חלקה
13145	ה' 34, 30, 6
13146	ה' 57

התוכנית מוגשת לשר המבחן  
 והיא תיבדק על ידי שירות המבחן  
 והשר המבחן יודיע על תוצאות הבדיקה  
 בתוך 30 ימי עבודה ממועד הגשת התוכנית.

מינהל מקרקעי ישראל  
 סוכנות לניהול מקרקעי ישראל  
 מנהל פיקוח תכנון  
 מקדח צפון



הצבת  
 להשרטוט מבוסס על הכות גושים דטומים מס' 13145, 13146  
 על תכנית גוש חצרית מס' 13145

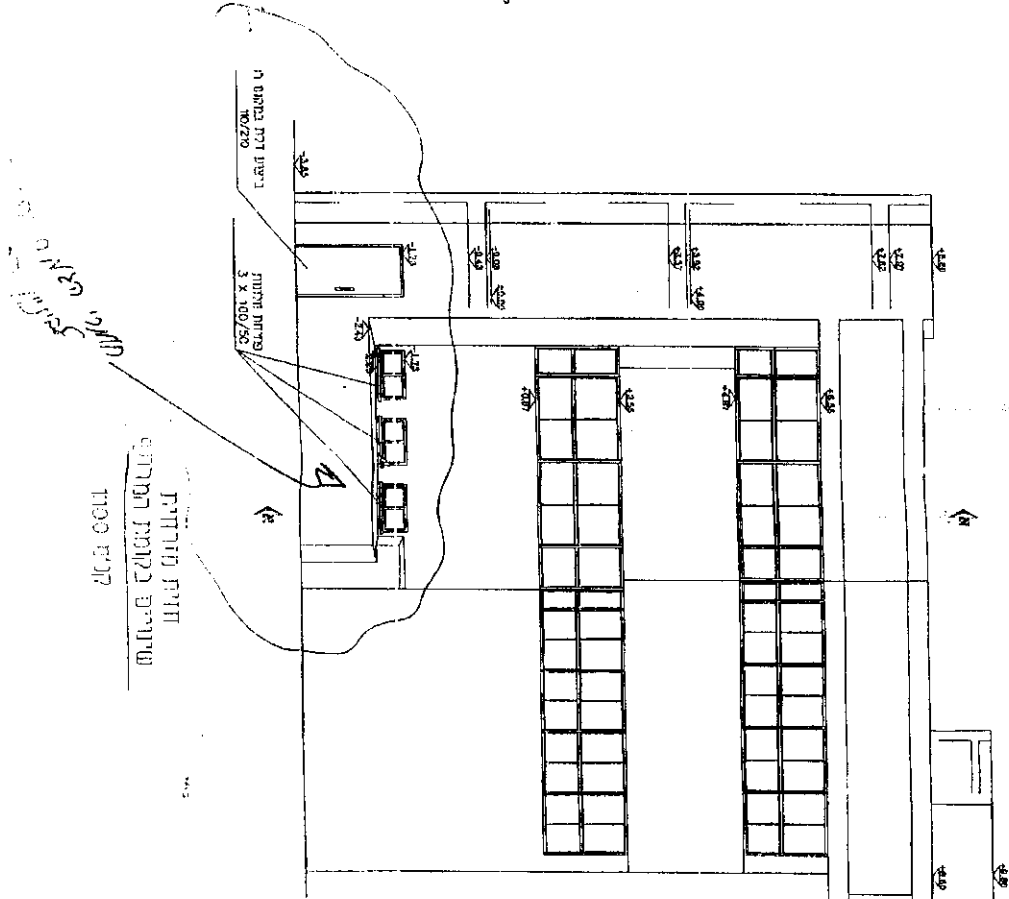
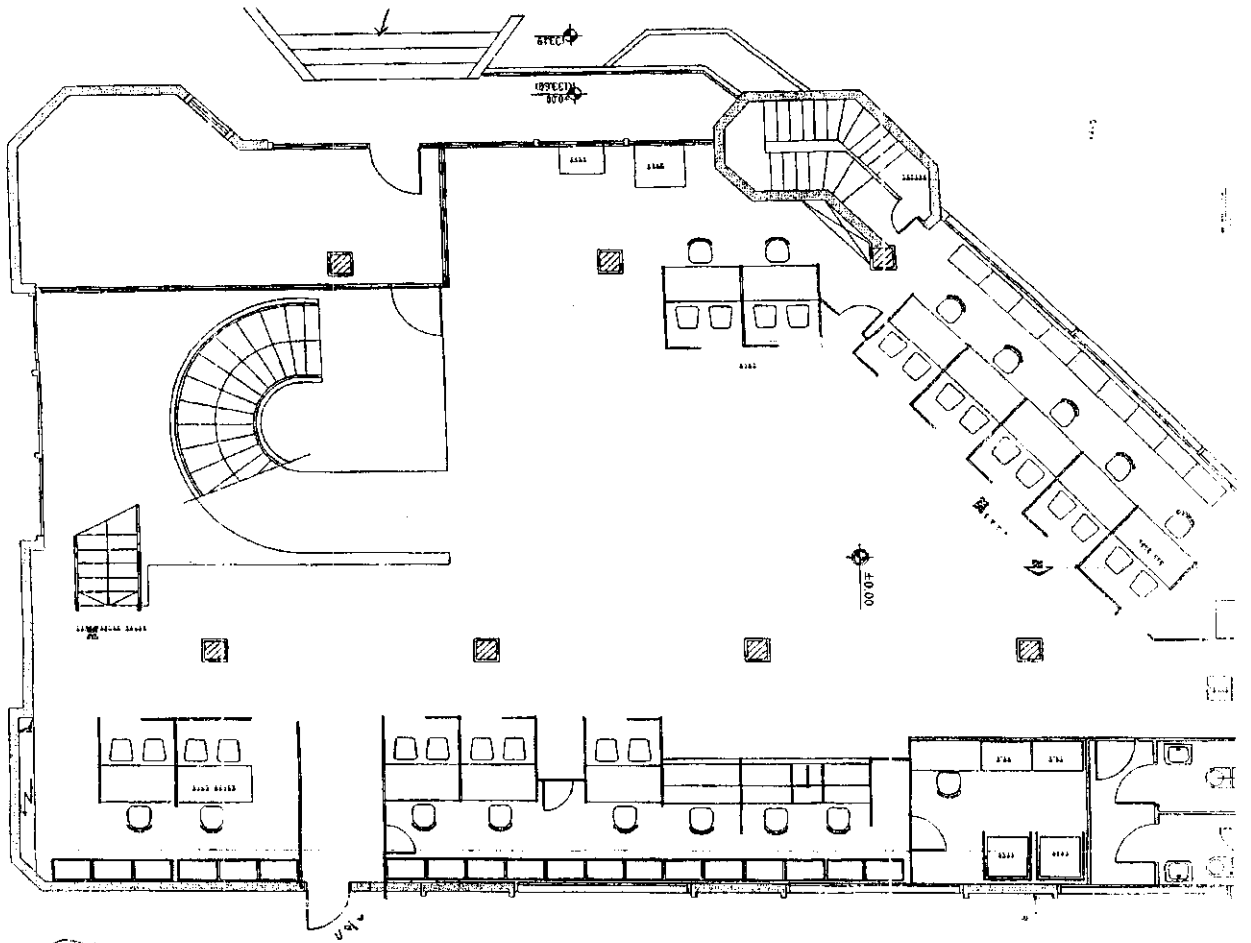
מינהל מקרקעי ישראל  
 מחוז הצפון

שם	תוקפים	תאריך
תקנות		
שורת ע"י		
חושב ע"י		
נכר ע"י		

ההשרטוט הוגשו באופן גרפי  
 לשר המבחן ולשר הפיקוח לפני גישה של מודד מוסמך בארץ-הרפואה  
 מהחברה/אגודה/מס' 25728  
 תמונת בתיק מס' 25728  
 24.9.19

מועדי קבלת קהל: ימים א,ד : 08:00-12:00 יום 5' מועדי: 00-17:30  
 ימים ב,ג,ה : 08:00-12:00 יום 6' מועדי: 00-17:30  
 ימים ו,ז : 08:00-12:00 יום 7' מועדי: 00-17:30  
 ימים ח,ט : 08:00-12:00 יום 8' מועדי: 00-17:30  
 ימים י,יא : 08:00-12:00 יום 9' מועדי: 00-17:30  
 ימים יב,יג : 08:00-12:00 יום 10' מועדי: 00-17:30  
 ימים יד,טו : 08:00-12:00 יום 11' מועדי: 00-17:30  
 ימים טז,יז : 08:00-12:00 יום 12' מועדי: 00-17:30  
 ימים יח,יט : 08:00-12:00 יום 13' מועדי: 00-17:30  
 ימים כ,כא : 08:00-12:00 יום 14' מועדי: 00-17:30  
 ימים כב,כג : 08:00-12:00 יום 15' מועדי: 00-17:30  
 ימים כד,כה : 08:00-12:00 יום 16' מועדי: 00-17:30  
 ימים כז,כח : 08:00-12:00 יום 17' מועדי: 00-17:30  
 ימים כט,ל : 08:00-12:00 יום 18' מועדי: 00-17:30

1000 0000 0000 0000



השטרות המפורטים להלן הם חובות

מס' חשבונית	מס' חשבונית	מס' חשבונית	מס' חשבונית		מס' חשבונית		מס' חשבונית	מס' חשבונית	מס' חשבונית	מס' חשבונית
			מס' חשבונית	מס' חשבונית	מס' חשבונית	מס' חשבונית				

א. כל פרטים על חובות אלו יחידים והחובות נכונות הן. ב. פרטים נוספים נמצאים בפרט 2. בפרט 1 אין חובות אלו נכונות אלא הפרטים של פרט 1.

השטרות המפורטים להלן הם חובות

מס' חשבונית	מס' חשבונית	מס' חשבונית	מס' חשבונית		מס' חשבונית		מס' חשבונית	מס' חשבונית	מס' חשבונית
			מס' חשבונית	מס' חשבונית	מס' חשבונית	מס' חשבונית			

חוק התביעה והפיקוח על השטרות-1965  
במשרד הפיקוח על שטרות בלתי-ממשלתי

מס' חשבונית: 802000  
מס' חשבונית: 2005010  
מס' חשבונית: 715/3

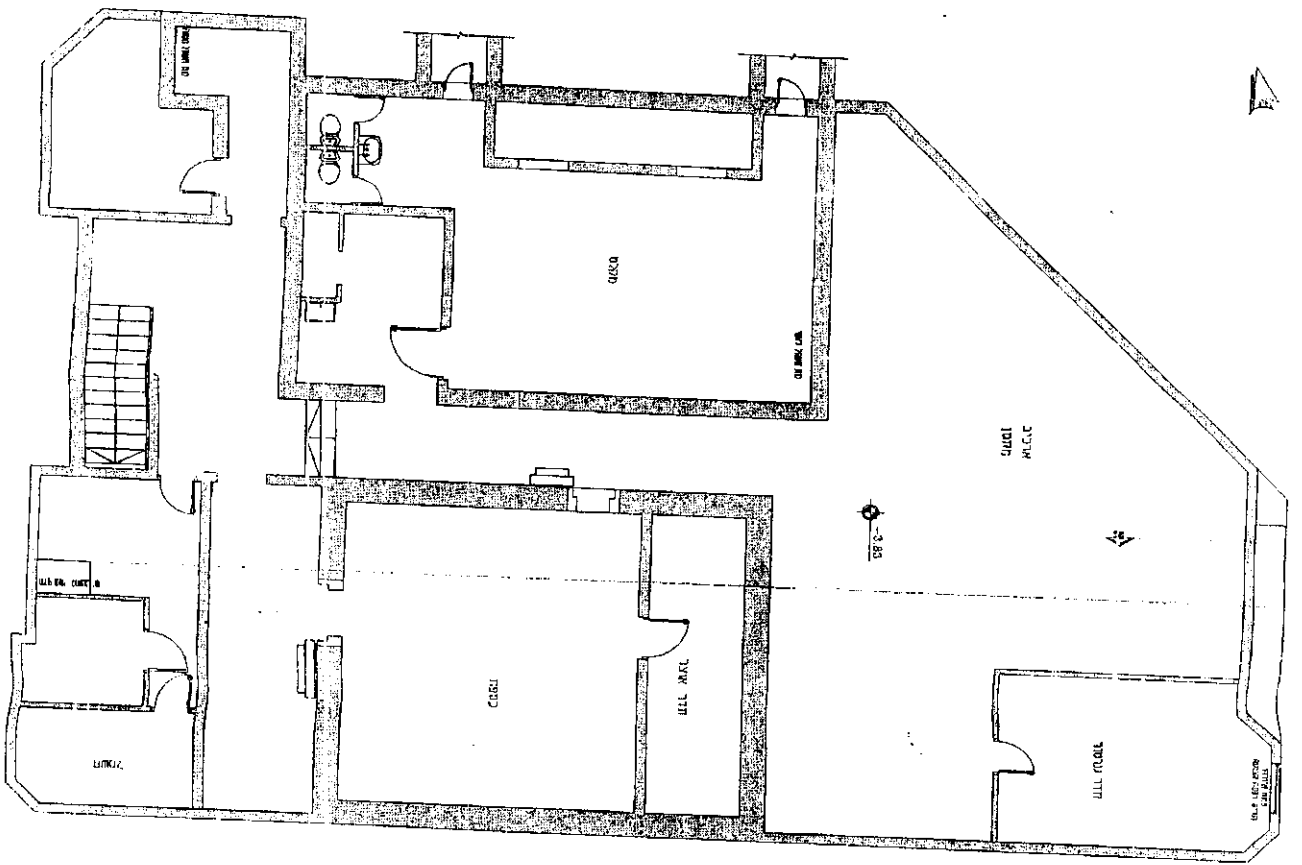
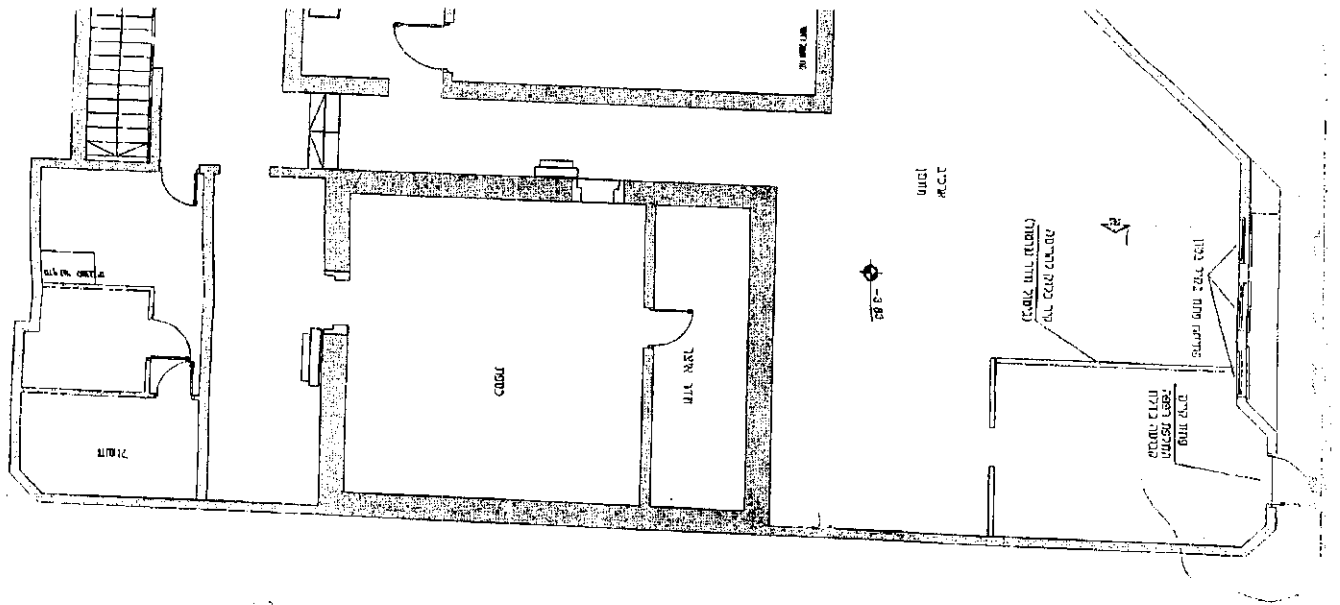
מס' חשבונית	מס' חשבונית	מס' חשבונית	מס' חשבונית	מס' חשבונית	מס' חשבונית	מס' חשבונית	מס' חשבונית	מס' חשבונית	מס' חשבונית
802000	2005010	715/3	24	24	13109	בנק הפועלים	בנק הפועלים	בנק הפועלים	בנק הפועלים

תאריך: 01.10.2005

מס' חשבונית	מס' חשבונית	מס' חשבונית	מס' חשבונית	מס' חשבונית	מס' חשבונית	מס' חשבונית	מס' חשבונית	מס' חשבונית	מס' חשבונית
04-6935216	052-854957	04-6935216	04-6860571	12340	24377392	24377392	12340	24377392	12340

מס' חשבונית	מס' חשבונית	מס' חשבונית	מס' חשבונית	מס' חשבונית	מס' חשבונית	מס' חשבונית	מס' חשבונית	מס' חשבונית	מס' חשבונית
04-6935216	052-854957	04-6935216	04-6860571	12340	24377392	24377392	12340	24377392	12340

תאריך: 01.10.2005



217

