

תאריך: 27/02/2018
 י"ב אדר תשע"ח
 שעה: 11:03
 מס' מס': 45016

משרד המשפטים
 האגף לרישום והסדר מקרקעין
 מדינת ישראל

לשכת רישום מקרקעין: באר שבע
העתק רישום מפנקס בתים משותפים
 גוש: 39596 חלקה: 40 תת חלקה: 3

הנכס: 15165/2004 מ"ר: 22/11/2004 סוג שטר: צו רישום בית משותף

תיאור הנכס

תיאור זירה: דירת קוטג'...
 תיאור קומה: קרקע ראשונה
 שטח במ"ר: 101.60
 החלק ברכוש המשותף: 1/7

הערות רשם המקרקעין
 ...דירת קוטג' מרפסת לא מקורה בשטח 18.90 מ"ר

הצמדות

סימון בתשריט: ד'
 צבע בתשריט: צהוב
 תיאור הצמדה: קרקע
 שטח במ"ר: 36.50

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים
15165/2004	22/11/2004	רישום בית משותף	מדינת ישראל

החלק בנכס בשלמות

חכירות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם החוכר	סוג זיהוי	מס' זיהוי
22329/2016/6	29/06/2016	תיקון תנאים בחכירות	רבדים נכסים בע"מ	חברה	51-0735285
		רמת חכירה ראשית	בתכני שטר מקורי 6549/2007/1	החלק בזכות בשלמות	תאריך סיום 31/03/2029
		חכירה מהוננת שטר: תיקון: 22329/2016	קיימת הגבלה בהעברה	קיימת הגבלה בירושה	החלק בנכס בשלמות

על כל הבעלים

הרכוש המשותף

הנכס: 15165/2004 מ"ר: 22/11/2004 סוג שטר: צו רישום בית משותף

תאריך: 27/02/2018
י"ב אדר תשע"ח
שעה: 11:03

נסח מס' 45016

מדינת ישראל
משרד המשפטים
הגוף לרישום והסדר המקרקעין

לשכת רישום מקרקעין: באר שבע
העתק רישום מפנקס בתים משותפים
גוש: 39596 חלקה: 40 תת חלקה: 3

רשומות	שטח במ"ר
מ. מ. מצפה רמון	1,184.00
כתובת	
עין עופרים 13, מצפה רמון	
תקטן	תת חלקות
מוסכם	מבנים
	כניסות
	1
	1
	8
שטר יוצר	תיק בית משותף
15165/2004	401/04
הערות רשם המקרקעין	
נכס זה הוכרז כשיכון ציבורי	
סוף נתונים	

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

שולמה אגרה

(ג) בנוסף לכל האמור בסעיף 13 להלן, תחול על החוכר חובת השתתפות בהוצאות בהתאם לאמור בסעיף 58 לחוק המקרקעין תשכ"ט-1989 והואיל ובנוסף לתנאי החכירה שלהלן יחולו התנאים המיוחדים הבאים:

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

התניית האדדים בראשי תיבות:	המחכיר	החוכר
חוזה חכירה (מבוא, בכיף דווקא (מהווה) ניס' 5/1	ד"ר י"ם (100) א"מ 235000/10 (2 86) 85/49162	ק"מ 29/7
		עמוד מספר 3 - למבוא חת"ר 3 עמודים

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 יתנום 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 ז/או הידוש רישום המגרש, חלוקה, הפרדה, הוצאות המרדח 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 להמציא למחכיר אישורים על תשלום כל המיסים, הארנונות, ההיטלים, האגרות ותשלומי החובה תחלים על המוחכר, וכן כל מסמך שיהיה בו צורך לרישום החכירה כאמור.
- (ד) אם החוכר, למרות האמור לעיל ולמרות דרישתו של המחכיר, לא ירשום את החכירה, ראשי 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, תשכ"ה-1966, הסדר קרקעות וכיוצא באלה.
- (ב) החוכר מצהיר שידוע לו כי בעקבות מדידה לצורכי רישום עלול להתברר ששטח 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 שיוצרך עקב השינויים הנזכרים בסעיף קטן (א) לעיל.
 - (2) להסכים לכל קביעה בדבר שטחו של המגרש כפי שייקבע בעקבות מדידה לצורכי רישום כזכר 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 ההפרשים שינבעו מהתיקון הנ"ל, בתוספת הפרשי הצמדת מתאריך קביעתו של הערך היסודי של המגרש ועד לתשלום ההפרשים הנ"ל בפועל.

12. **השימוש במוחכר ואחריותו של החוכר**
- החוכר מתחייב להחזיק את המוחכר במצב טוב וזקין וכמנהג בעלים הדואג לרכושו ולעשות על חשבונו את כל התיקונים הדרושים כדי להחזיקו באותו מצב.
- במשך כל תקופת החכירה יהיה החוכר בלבד אחראי למילוי חובותיו 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 שייגם לגופו או לרכושו של אדם כל שהוא (לרבות החוכר) וכן לפיצויים שישולמו עקב או כתוצאה מפעולות ו/או מחדלים במוחכר או בקשר עם החזקתו והשימוש בו ועל המחכיר לא תחול כל אחריות בקשר לכך.

13. **מיסים ותשלומי חובה**
- החל מתחילת תקופת החכירה או ממועד קבלת החזקה במוחכר - המוקדם ביניהם - ישא החוכר לבדו בכל המסים, הארנונות, המלונות ותשלומי החובה לסוגיהם, העיווניים והממשלתיים - לרבות היטל השבחה - החלים על תבעלים ו/או המחזיקים בקשר עם המוחכר, וכן בכל אגרות והוצאות פיתוח מכל סוג שהוא - החלים או שיהולו על המוחכר - לרבות הוצאות הקשורות בחיבור חשמל, אגרות מיסוי, סידורי אספקת מיס, 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 חוזה זה, בהתאם לשיעורו של מס הערך המוסף במועד תשלומו.

14. **העברת זכויות**
- (א) העברת זכויות טעונה הסכמה החוכר אינו רשאי להעביר זכויות שבחוזה 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 זכויות שבחוזה זה, העברתן, הסבתן או זיתור עליהן;

תחילת הצדדים
 בראשי תיבות:
 המחכיר
 החוכר

מסוד מספר 2- לתנאי החכירה סוגי 1/85-1
 ד.מ.ר.מ. 100x25000x10 (3.86) 87/49742
 29/9

(2) החכרת המוחכר בחכירת משנה או החכרת חכירתו בכל דרגה שהיא, השכרת המוחכר בשכירות משנה או השכרת חכירתו או שכירתו בכל דרגה שהיא - והכל לפרק זמן המהיב על-פי דין את רישום ההשכרה בפנקס המתנהל על-פי חוק ולרבות השכרה באופן שהשכירות תהיה מוגנת על-פי חוק הגנת הדייר (נוסח משולב) תשל"ב-1072 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 בחובר, אשר כתוצאה ממנה מועברים או מקוצים לפחות 10% מהערך הנקוב של הון המניות הנפוע או הון המניות הנוצא של החוכר - הנמוך ביניהם - (להלן - זכויות בהון), או 10% מכוף ההצבעה בחוכר (להלן - זכויות הצבעה), או 10% מהזכות למנות מנהלים של החוכר (להלן - זכויות מנייה).

פעולות באיגוד החוכר, אשר בכל אחת מהן מועברים פחות מ-10% מהזכויות הנ"ל, ואשר נעשו בתוך תקופה של שנה, יראו אותן לצרכי סעיף זה כאילו נעשו בבת אחת בתאריך הפעולה באיגוד האחרונה שבהן בסעיף 14 זה -

"איגוד" - כהגדרתו בחוק מס שבח מקרקעין, תשכ"ג-1963 (להלן - חוק מש"ח), כפי שהיא מעת לעת, לרבות תאגיד שאינו חשום ושותפות לא רשומה
"פעולה באיגוד" - כהגדרתה בחוק מש"ח כפי שהיא מעת לעת, לרבות פעולה באיגוד המחזיק בזכות באיגוד בחוכר, לרבות כל שינוי בשותפות - רשומה או לא רשומה - אשר חל כתוצאה מחצטרפות של אדם אליה או פרישה של אדם ממנה, וכן כל שינוי באיגוד שהוא אינו זכויות אשר חל כתוצאה מחצטרפות או פרישה כאמור ולרבות כל שינוי בחלקיו היחסיים של שותף בהן השותפות או בהן איגוד כאמור
"זכויות באיגוד" - כהגדרתה בחוק מש"ח כפי שהיא מעת לעת.
"מחזיק החזקה" - כהגדרתה של "החזקה" בחוק כירות-ערך, תשכ"ח-1988, כפי שהיא מעת לעת, והמונחים שבהגדרת "החזקה" בחוק הנ"ל יתפרשו כהגדרתם מעת לעת בחוק האמור.

(5) מישכון /או/ שיעבוד המוחכר ו/או הזכויות שבחזוה זה המחכיר לא יתן הסכמתו למישכון או לשיעבוד האמורים לעיל, אלא אם החוכר ובעל המישכון או השיעבוד יתחייבו כלפינו, לפני מתן ההסכמה, כי בכל מקרה של מימוש המישכון או המשכנתה או השיעבוד או כתוצאה מביצוע של פסק דין או מסמך אחר הניתן לביצוע כפסק דין או כתוצאה ממכירה על-ידי לשכת הנוצא לפועל או על-ידי רשות אחרת על-פי דין - ישולמו למחכיר דמי הסכמה המגיעים על-פי חוזה 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 החוזה והמחכיר יהיה רשאי לבטלו בשל הפרה זו.
(8) כל פעולה אחרת, שלא מכרה לעיל, ושמוכחה מועברות למעשה זכויות שבחזוה זה - בתמורה או ללא תמורה, בשלמות או בחלק ובצורה כלשהי.

(ב) תנאים להסכמה

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

(א) החוכר ימלא את כל התנאים שבחזוה הכירה זה.
(ב) החוכר ומקבל ההעברה יחתמו על מסמכים ימציאו את כל המסמכים שידרשו על-ידי המחכיר בקשר להעברה וימלאו כל תנאי שנקבע על-פי חוזה זה בעניין מתן ההסכמה, לרבות התחייבות מקבל ההעברה למילוי כל התנאים המפורטים בחוזה הכירה זה.

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

(3) הסכמתו של המחכיר 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) אילו זכויות מועברות ומהו המועד בו החוכר והמקבל מבקשים לבצע את העברת הזכויות הנ"ל
(ב) שם המקבל, מענו ומספר זמותו.
(ג) אם המקבל הוא תאגיד -

- (1) שמו, מענו, מספרו ברשם החברות, שמות בעלי המניות והחלק בהן המניות ובכוח ההצבעה והמיון 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 וממקבל ידיעות ומסמכים נוספים בקשר למקבל.

החוכר _____ המחכיר _____
החתימה הצדדים
בראשי תיבות:

(ג) אי מתן הסכמה במקרים מסוימים
המתחבר רשאי לא להסכים כלל להעברת זכויות למי שהינו נתן זר כהגדרתו בסעיף 18(א) (3) להלן, או למי שאינו מקיים תנאי מוקדם ויסודי שבמבוא לחוזה זה.

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

(1) במקרים האמורים בסעיף-קטן (א) (1), (א) (5) ו-(א) (8) לעיל, יחיי דמי הסכמה בשיעור של שליש מההפרש בין ערכו של המגרש בזמן מתן הסכמתו של המתחבר להעברת הזכויות לבין ערכו בעת שהחוכר רכש את זכות החכירה, במצבו בזמן קבלת המגרש מבלי לקחת בחשבון את ההוצאות ועבודות הפיתוח שנעשו לגביו, לפי הערכתו של השמאי הממשלתי (להלן "דמי הסכמה") ובמכיו חלק יחסי מערכו של המגרש כנקוב במבוא 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 המיני המועברות לכלל הזכויות מאותו סוג באיגוד החוכר, אולם במקרה של העברת השליטה ישולמו דמי ההסכמה כמלואם.

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

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

(ה) העברת זכויות ללא דמי הסכמה
המתחבר לא יתנה הסכמתו להעברת זכויות בתשלום כספי אם החוכר שילם למחכיר, קודם לתאריך מתן ההסכמה, דמי חכירה מהותיים כמוגדר במבוא ואת 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 המתחבר
אם החוכר מבקש להעביר זכויות המוגדרות בסעיף-קטן (א) (1), (א) (5) או (א) (8) לעיל, יהיה המתחבר רשאי, אך לא חייב, תוך שלושים יום מתאריך קבלת הפרטים כאמור בסעיף-קטן (ב) (4) לעיל – ואם דרש המתחבר ידיעות ומסמכים נוספים כאמור לעיל, תוך שלושים יום מתאריך הדרושה – לשלוח לחוכר הזדעה בדואר רשום שיש בדעתו להחזיר לעצמו את החזקה ומלוא הזכויות במוחכר, ושחוג מסכים לשלם לחוכר את הסכום שחוצע לו על-ידי 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.

(ז) הפרה יסודית
הפרת תוראח כלשהי מהוראות סעיף 14 זה, תחשב להפרה יסודית של חוזה זה והמתחבר 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 מיס, מחצבי פחם ומתכת, מחצבות שיש ואבן, הול וכדומה וכל מחצבים אחרים למיניהם וכן עתיקות ואתרי עתיקות, חומרים ועצים שימצאו בקרקע של המוחכר הנם רכושם של המתחבר ו/או המדינה ואין הם נכללים במוחכר ותנאי החכירה לפי חוזה זה אינם תלים עליהם. על החוכר לאפשר למחכיר להוציא או לנצל בצורה אחרת את אוצרות הטבע, העתיקות, החומרים והעצים האמורים לעיל כחתיים 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, חיות והם רכושם של המתחבר ו/או המדינה, אלא אם קיבל לכך הסכמת המתחבר בכתב, והוא רשאי להתנות מתן הסכמתו בתשלום עבור החומרים או העצים.

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

חתימת הצדדים
בראשי תיבות
המתחבר
החוכר

17 העברת זכויות החוזה על-ידי הממכר
הממכר 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 נקבל העברה.

18 זכות כניסה למוחכר
בנוסף לאמור בכל דין, לממכר, או לכל 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 אחרת כיו"ב
החוכר יאפשר לממכר, ולכל אדם מטעמו או על-פי רשותו, להיכנס למוחכר ולבצע את הבדיקות והעבודות כאמור לעיל. הממכר מתחייב לפצות את החוכר עבור כל נזק שייגרם לחוכר מבצע הבדיקות או העבודות הנ"ל

19 תרופות בשל הפרת החוזה
מבלי לגרוע מהזכות לתרופות אחרות, על-פי כל דין ועל-פי חוזה זה, כגון הפרת החוזה, הצדדים מסכימים בזה כי כל אחת מההפרות המפורטות בסעיף-קטן (א) להלן תחשב להפרה יסודית של החוזה שבגינה יהיה הממכר רשאי לבטל את החוזה, על-ידי מתן הודעה על כך במכתב רשום:
(א) הפרת איזה מהתנאים שבסעיפים 8 ו-14.
(ב) אם החוכר, ללא הסכמת הממכר מראש ובכתב, ישנה או יגרם לשינוי במטרת החכירה או בייעודה או יעשה במוחכר כל שימוש שאינו עולה בקנה אחד עם.
(ג) אם החוכר או מי שהחוכר פועל כשבילו הינו נתין זר בפסקה זו, "נתין זר" - מי שאינו אחד מאלה:
(א) אזרח ישראלי;
(ב) עולה לפי חוק השבות, התשי"ב-1950, שלא מסר הצהרה לפי סעיף 2 לחוק האזרחות, התשי"ב-1952;
(ג) זכאי לאשרת עולה או לתעודת עולה לפי חוק השבות, התשי"ב-1950, שקיבל במקומה אשרה ורשיון לשיבת ארצי כעולה בכוח מכות חוק הכניסה לישראל, התשי"ב-1952,
(ד) תאגיד שהשליטה עליו בידי יחיד שהינו אחד מאלה המנויים בפסקאות (א) - (ג) לעיל או בידי יותר מיחיד אחד כאמור

בפסקה זו, "שליטה" - החזקה - 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 מכות 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, מיור מועצת מקרקעי ישראל.
(4) אם הופר איזה מהתנאים המוקדמים והיסודיים שבמבוא לחוזה זה

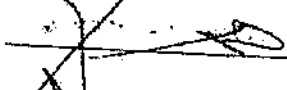
(ב) עם ביטול החוזה על-ידי הממכר יהיה חייב החוכר:
(1) לפנות מיד את המוחכר.
(2) להחזיר מיד לממכר כשהוא פנוי מכל הפעל פנוי מכל הפעל נאדם וחפשי מכל שיעבוד או עיקול או זכות לצד שלישי.
(3) לנקוט מיד בכל הפעולות הדרושות לשם ביטול הרישום של זכות החכירה שרשמה לפי סעיף 10 כולל תשלום כל אגרות, מסים והוצאות אחרות ללא יוצא מן הכלל הכרוכות בכך וכן לחתום, לשם הבטחת קיום התחייבות זו, עם חתימת חוזה זה או בכל עת אחרת, הכל לפי בחירת הממכר ולפי דרישתו הראשונה, על יפני כוח נוסטרינו ולתי חתור על שם הממכר

לא קיים החוכר את המוטל עליו לפי פסקה זו הרשות בידי הממכר לעשות בעצמו כל הפעולות האמורות על חשבונו של החוכר ולגבות ממנו כל ההוצאות ששולמו על-ידו, בצירוף ריבית והצמדה כאמור בסעיף 22 להלן, מתאריך הוצאתו ועד לתאריך התשלום בפועל
(4) לשלם לממכר את כל הנזקים וההפסדים שנגרמו או שייגרמו לו עקב הפרת החוזה וביטולו (כולל נזק והפסד עקב חחירת הנכס לאחר), וזאת מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 20 להלן.

(1) (2) במקרה של ביטול החוזה על-ידי הממכר, למעט במקרה של ביטול בגין הפרת האמורה בפסקה (א) (3) לעיל, ולאחר שהחוכר קיים את המוטל עליו לפי הוראות סעיף-קטן (ב) לעיל, יציע הממכר את המוחכר במכר וישלם לחוכר סכומים עבור החלק היחסי של זכויותיו של החוכר במגרש ועבור המחברים כפי שייקבע על-ידי השמאי הממשלתי (להלן - סכומי החוזר), אולם אם התקבלו על-ידי הממכר סכומים הנמוכים מסכומי החוזר ישלם הממכר לחוכר רק את הסכומים שהתקבלו במכר.

(2) לא הציע הממכר את המוחכר במכר כאמור לעיל תוך 3 חודשים מהמועד שבו החוכר יקיים את המוטל עליו לפי הוראות סעיף-קטן (ב) לעיל, הוא ישלם לחוכר את סכומי החוזה. בהיום 3 החודשים הנ"ל.
(3) תשלום סכומי החוזר יבוצע בניכוי כל הסכומים המגיעים לממכר מהחוכר על-פי חוזה זה ובניכוי סכום השווה לדמי ההסכמה שהיה על החוכר לשלם לממכר לפי סעיף 14 אילו הועברו זכויותיו של החוכר לאחר בהסכמת הממכר.

(4) הוצע הממוכר במכר ולא התקבלו הצעות על-פי תנאיו של הממכר, יציע הממכר את הממוכר במכר חוזר תוך 4 חודשים מהמועד לקבלת הצעות על-ידי הממכר הקודם, וכך יהיה מדי פעם עד שתתקבלנה הצעות על-ידי תנאי הממכר


החוכר

הממכר
חתימת הצדדים
בראשי תיבות:

- (ד) מבלי לגרוע מהאמור לעיל, אם החוכר יפר איזו מהוראות סעיף 6 לעיל רשאי המחכיר לנקוט באחת מאלה לפי שיקול דעתו הבלעדי.
- (1) לגרוע 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 שיוודע למחכיר על ההפרה ומבלי שהמחכיר יהיה חייב לקבל הסכמתו של החוכר לכך המחכיר לא יהיה חייב להרוזיק 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 על-ידי החוכר, וזאת כפי שייקבע על-ידי השמאי הממשלתי
- (ה) ההוראות בסעיפים קטנים (ב) ו-(ג) של סעיף זה יחולו, כשינויים 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 5% מהערך היסודי של המגרש, כמוגדר במבוא. בצרוף הפרשי הצמדה בין המדד היסודי למדד המחירים לצורך האחרון שיהיה 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 המוגדר בסעיף 19 (א) (3) וכמו-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 18 (ב) לעיל – לפנות לוועדה שתמנה לעניין 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 אילו 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 שיוודע 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 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 שתקיימו 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.

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 לפחז'ור דמי מפתח בגין חוזה זה בכל צורה שהיא וכי התשלומים על-פי חוזה זה וכן השקעותיו של החוכר במגרש, לא יחשבו כתשלום דמי-מפתח
- (ב) שום ויתור, הנחה, קבלת תשלום איזה שהוא, המנעות מפעולה, שיהיו או מתן ארכה מצד כלשהו לא יחשבו 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 מסעם המחכיר לא יהיו ברי תקף אלא אם נעשו בכתב ונחתמו על-ידי המחכיר בחתימה וחותמת שינויים ומחיקות בגוף החוזה וכן בגוף איזה מהמסמכים שיצורפו לו או שייחתמו על-פיו לא יהיו ברי תקף אלא אם שני הצדדים יחתמו 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 יחשב כל תשלום על חשבון החוב לפי הסדר הבא: – (1) תשלום הנבייה, הריבית, הפרשי הצמדה, הקרן

חתימת הצדדים
רשאי תיבות

המחכיר _____

החוכר _____

עמוד מספר 6 - לתנאי החכירה, ראו עמודים

משרד המשפטים / אגף המושם והסדר המקרקעין

מס' השטר

לשכת רישום המקרקעין ב

שטר שכירות - חכירה לדורות

השטר הזה מעיד שמדינת ישראל/רשות המיוחדת/קרן קיימת לישראל ע"י מנהל מקרקעי ישראל (להלן: - המחזיק)

החזיר בחכירה לדורות ל:

ת.נ. _____ החלק _____
 ת.נ. _____ החלק _____
 ת.נ. _____ החלק _____
 ת.נ. _____ החלק _____

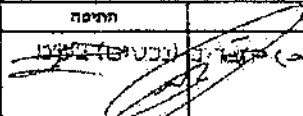
(להלן: - החוכר) אח המקרקעין המפורטים ברשימה דלהלן לתקופה של _____ שנים

החל מ: _____ וכלה ב: _____ (להלן: - תקופת החכירה) לסמדה

הצדדים תשלום דמי חכירה בסך _____ (עבור כל תקופת החכירה בכפופות להנאש המקודמים לשטר זה)

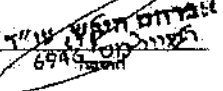

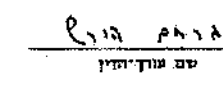
המחזיק מצויד בזה שהוא בעל המקרקעין הנכרים ברשימת זהם וקיים סמל ערטר ומהו כ"ר שלישי, מרנו לספרותים לחלן הצדדים מצוידים בזה שהתמורה הנכרית בשטר זה היא התמורה המלאה והנכונה ששולמה עבור החכירה המקרקעין. התנאים המחזיקים של החכירה לדורות מהמים חלק בלתי נפרד משטר זה.

ה ר ש י מ ה

מס' השטר או חמש	מס' הדף או החלקה	השטח במ"ר	החלק המהכר	חומר המקרקעין המוכרים ו/או נגזלותיהם המשפטיים
				בנין _____ יחידה כ"ר _____ חדרים ושהותים מקומה _____ הממוכנות בחשרט במספר _____ לדירה ח צמחים _____ חלקים ברכוש הפסוקים מס' _____
המחזיק		החוכר		
השם		השם		
התיעים		התיעים		
 _____ (מספר) _____ _____		_____ _____ _____		

חתימת השטר לפני עיורד-דין

אני מעיד כי כיום 23.11.06 התייצבו לפני במסדתי מחזיק ו**החוכר** וה"ל, לאחר עיוורתי אותם והסברתי להם את מהות העסקה שהם עומדים לבצע ואת התוצאות המשפטיות הנבעות ממנה ולאחר ששוכנעתי שהודבר תובן להם כראוי התמו לפני מרובוט, אני מאמת את החתימה בשטר זה לפי הוראות הקנה 16 (א) לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) חש"ל-1968.




23.11.06

אישור הרישום

העופקה אשורה לרישום כהאמת לפעמי 7 (א) לחוק המקרקעין חש"ל-1968.

רשם המקרקעין

המריד

תנאים מיוחדים לטטר שכירות-חכירה לדורות

תנאים מיוחדים אלה מהווים חלק בלתי נפרד מטטר שכירות-חכירה לדורות (להלן: "הטטר העיקרי"). הטטר העיקרי ותנאים מיוחדים אלה מהווים מטטר אחד (להלן: "טטר שכירות-חכירה לדורות או טטר זה").

- כשטר זה נכנס בנכוח - יחזו המוטבים הנאים מיוחדים בנקמת, פרט אם וזויה כהוה אחרה משתמעת מזהו על פי:
 - החכירה - לכבוד כל מי נאבא במקומה, ואם לא יבוא במקומו טף אחר - מלוח ישראל או מי שיחמנה על ידה.
 - הבית - בית בני כשטר קיסות או יותר והתחיל למחנה ארבע דרות.
 - הכסף - המקרקעין המפורטים בשטר המקורי.
 - החן המקרקעין - החן המקרקעית הנכירי יעשו על זמניהו.
 - הקופה החכירה - תקופה החכירה המפורטת בשטר העיקרי.
 - הקופה נוספת - הקופה חכירה השפה של 41 (ארבעים ותשע) שנים.
 - המפעלים - מעצת מקרקעי ישראל או כל מי שיקנה במקומה, ואם לא יבוא כו יבוא במקומה - המפעל יחדל או מי שיחמנה על ידה.
 - ענין הקרקע - קרנו על חלק יחסי בלתי תחום כן הקרקע שעליה נבנה הבית כפי שהערכה ע"י הטטרו המפעל או כפי שיקבע בהחיות המועצה בשטר הקרקע לצורך אישוב דמי חכירה, כאשר יחמנה בין וחדל לחלק החיים המאחד לבין חוד כל שעה תקרקע שעליה נבנה הבית יחד עמה לחם שבין החלק כשטר המשותף של הבית וכמשמעו בחוק המקרקעין) הצמוד לדירה לבין כלל הכנסה המשותף של הבית.
 - אין המאחד שחכיר ביה לחוכר והחוכר ויחד איתו המוטרי בחכירה לדורות את המקרקעין (להלן: הנכס) לתקופה המסוימת בשטר העיקרי.
 - כסף לאבאר בטענין 12 לחלק אבא החוכר להארכת הקופה החכירה לתקופה נוספת אם ירצה להחכיר 3 שנים לפי דעת הקופה והמטרי על דעת המאחד.
 - אין המאחד בתקופה נוספת ויהא תנאי שטר או כשמונים ובכפופות להחלטות מועצת מקרקעי ישראל או הגוף שיבוא במקומה כפי שיהיה ישים לפני חום תקופת החכירה. לפני וכסיום משטר הנכס תשפך לחתימת סוחות בוטריק בשם הקופה המאחד, בהתחשב בעולה שראובן כולם עברו בדה דירתו.
 - ראובן יהיה יחייב להעמיט על שטר חכירה חדש בהתחשב לעומת תנאים לא יאחר, מהחם תקופה החכירה.
 - סודת החכירה היא למטרם בלבד אלא אם ואמו אחרת ב"רד העיקרי, ואסור לחוכר להעמיט בנכס או לחלק ממנו לכל בקרה אחרת.
 - (א) כשטר לאבאר בטענין זה רשאי החוכר לעמס בנכס את המשמרת והשינויים הנאים, כולם או מקצתם (להלן - המשמרת והשינויים):
 - שינוי כשטר הנכס;
 - שינוי כשמונים נוסף להכנס;
 - שינוי במטרות חכירה הנכס;
 - שינוי נכסות הקיים על הנכס;
 - אנוספת למכנת הקיים על הנכס;
 - (ב) (1) המאחד לא יחמנה את המשמרת והשינויים בנכס עוכל לכך הסכמתו של המחכיר ככתב ומואש.
(2) המאחד שחייב שלא לעמס אישור המשמרת והשינויים למיטות המשמרת והשינויים לפני שקיבל את הסכמתו הידל על המאחד.
(3) המחכיר רשאי לסרב לתת את הסכמתו, ואם יחליט להחמת, יהיה נשאי בהחמתו כחנאים כפי שיקבעו על ידו בין היום לזרוע ביולי הראשון שעד 4.
(3) מיטות המשמרת והשינויים יעשה בהתאם להחמרת כל וין.
(ד) כדי להקדי ששם משכסם ביה כי כל המשמרת והשינויים בנכס יהיו חלק מן הנכס לענין הוראות שטר זה.
 - (ה) המאחד שחייב כחם מקבל את הנכסים במצב תקין והוא מקבל על עצמו את האחריות למטרות החחוקתם במצב זה על חשבתו והמאחד, אין המחכיר אחראי עבור תיקון איזה שיקרא או הוצאות שפדלת החוקת או כל הוצאה מזהה מן שטרם בעבר עם המאחד.
 - בשטר, נוספת החכירה, רשאי המאחד להעמיט בנכסים ולעשות בהם כדאם העושה בחון שלו, בהתאם לתנאים המפורטים בטטרו זה.
- לאין הוראות כל דין המעילות חובות ויל העולם של מקרקעין לנכות העלויות בלשחם או אחרות כלשהו לכל משטר או מחול, לעשות אחרות כוויקן, פיצויים נחום - דאג - לפני חובם את המאחד בלבו ככעלים והוא כעבר ישא בכל החובה וההשלכות וכו ישא בכל הוצאת או קנס בעל או סלוח אותה הורא או כולל ארה מעמח או מחול, הוחדר מתחייב ביה לחלם סוד עם קבלה דרישה לכך מוח ומחכור, כל סכום שהמחכיר ירדו לשלמו בהחמם להוצאת כל דין כאמור, וכן לשלם למחכיר כל סכום שהמאחד יחייב כחשולמו בשל כל מעשה או מחול על המאחד כחכיר, כחכיר כל דרישה או חייב להעולם כחכיר, יהא איתם כדאם חובנים אל החוכר והוא רכובה ויחמנה וידיבו את המאחד ללא שטר.
- אין דמי חכירה הענחיים לתקופת החכירה כשים מהונים מראש בכסים המפורט בשטר העיקרי (להלן: דמי חכירה שולמו למחכיר מראש).
 - המחכיר רשאי לנכות מראש דמי חכירה ויחמס בכל מקרה בו נתבספה הסכמתו באסור בשעשים 4, 5, (ד) וכחכיר למען אותה הסכמה, בהתאם לפה עויהה מקובל אצל המחכיר נעה בקשה ההסכמה לבנו מקודם חמס לפי החמת המאחד.
 - כל עוד לא החלוט המועצה אחות יהיו דמי החכירה הנוספים הידל כשיעור 50% מהחלק שיהיה קיים בין פי הסכומים הנאים -
(1) עוד הקרקע לאמר מוח ההסכמה.
(2) עוד הקרקע בסדום מתן ההסכמה, בהתאם ליעודה כאסור בשטר זה ולשיעור יצולה ביום החמתו.

כל השלום שהחבר חייב לשלם לפי שטר זה ולא ישלם במזומן ירא דכיה בהודיע הפרעון ויהי התשלום כמולד בשיעור
שיקבע ע"י האגוד או החשב הכללי במשרד האוצר לגבי פיגור בתשלומים ואם לא נקבע באגוד יהיה השיעור 12% לשנה
אם תהיה באגן כל שחזר הנכס עפ"י דין לגבי טובה שימור הריבית החל בשל פיגור בתשלומים וזמון הריבית בשיעור
המקסימלי שניתן מותר.

10. (א) בכפוף לתחוקה שהתירה בתוקף סמכם למקם ולהודואה ספק קטן זה כמפורט להלן, יהיה החובר רשאי להשכיר את
הנכס או לפקוד את החוקה או השיימש בו לאחר - למטרה המפורטת כשטר תעיקרי.

(ב) החובר לא יהיה רשאי להשכיר את הנכס ו/או לחודר את השכרות בשכירות ישנה בכל דרכה שהיא, לפרק
ומן המתייב את רישום ההשכרה על פי דין בנוסף המתנהל על פי חוק אלא אם יקבל, מראש ובכתב, את
הסכמת המחזיר לכו.

(ג) החובר לא יהיה רשאי להשכיר את הנכס ו/או להחיר את השכרות בשכירות משנה בכל דרכה שהיא, באופן
ההשכרות תהיה כוללת על פי חוק חנות הדיור (נוסח משולב) תשל"ב-1972 או כל חק שיבוא במקומו,
אלא אם יקבל, מראש ובכתב, את הסכמת המחזיר לכו.

(ד) בני לבטע ספקות מוכנה ומסכם בה כי בכל מקרה בו ישכיר החובר את הנכס לאחד (להלן: "השוכר") ע"פ
הוראת ספק (א), לא יהא ההשכרה זו כדי לשחור את החובר או לפטור מכל חובה שהיא החלזה עליו לפי
זמני שטר זה וכי החובר והשוכר יהיו אחראים ביחד לחזק ולסוד כל חבות החובר לפי שטר זה.

(ה) החובר לא יהיה רשאי להעביר ובזמנו כולן או מקצתו, אלא אם יקבל, מראש ובכתב, את הסכמת המחזיר לכו,
וכותב" בסעיף זה פרטות: ובויות שבכס החובר על פי שטר זה, אשר העברתן על פי דין תקונה רישום כפונס המתנהל
על פי חוק, ובהקשר להפטרות לרישום כזה, ושטר רישום העברתו מעל המחזיר קידוד המקובלת מעל המחזיר.

(ו) המחזיר יתן הסכמתו להעברת הזכויות ולא יתנה אותה בכל תשלום כספי אם יתמלא כל התנאים הבאים כולם:

(1) שולמו במלואם דמי החכירה הבהויים עד לתאריך סתן ההסכמה וכן שולמו כל המיסים, הארנונות, התשלומים
ובל התשלומים האחרים שהחבר חייב בהם לפי שטר זה ולפי כל דין בעני התקופה ועד למועד בקשת ההסכמה.

(2) החובר וקבל העברה יחתמו על כל המסמכים וימציאו כל המסמכים כפי שידרשו ע"י המחזיר כקודד להעברה.

(3) מקבל ההעברה יחזיר את הנכס לאותה מטרה שעליה בשטר חכירה זה שבין החובר למחזיר.

(4) החובר ומקבל ההעברה מלאו כל תנאי שיקבע בעניין סתן ההסכמה ע"י המחזיר בהתאם לתנאייה סודעת
הקרקע ישראל, לרבות החתימות מקבל ההעברה לפילוי כל התנאים המפורטים בשטר חכירה זה שבין החובר
למחזיר.

(5) החובר מלא אחר כל התנאים המפורטים בשטר חכירה זה שבין החובר למחזיר.

(6) לא התמלאו כל התנאים האמורים בס"ק (2) לעיל יהא המחזיר רשאי להתנות את הסכמתו להעברת הזכויות
בתשלום כספי ובמילוי תנאים שביימים.

(7) החובר לא יהיה רשאי למסכן את הדיורה או לשערה בכל צורה אחרת ללא קבלת הסכמה מראש ובכתב של המחזיר.
אולם לא יהיה עורך בהסכמת המחזיר למימון הדיורה במסגרתה שטרות כמעמד רישום שטר חכירה זה לשערה כי
שנותנה עליו הסכמת החברה המסבנת.

(8) המחזיר יתן הסכמתו בנאמי שקובעת וכוחו בו בכל מקרה על מימוש ההסכמת או השערה האזור ישלמו כל
התשלומים המגיעים לו לפי שטר זה לרבות דמי החכירה ודמי הסכמה בשל העברה הנכס לרבות גוונת עם מימוש
ההסכמת או השערה וכן ובימות אחרות של המחזיר.

9. כל המיסים, הארנונות, התשלומים, אגרות וכל תשלומי חובה אחרים לגבי הנכס לרבות מיסים אגרות והוצאות פירות תשלום
הן על כלעום והן על מתחייקים יחולו על החובר בכל תקופת החכירה, כמובן תחול עליו חובה השוטפת בהוצאות
בהתאם לאסור בסעיף 38 לחוק הקרקעין.

10. המחזיר יהיה רשאי לשלם כל תשלום שהחבר חייב בתשלומים לפי שטר זה ואעד לא שולם ע"י החובר, החובר יהיה
חייב בהחזירו למחזיר תוך 14 יום מתאריך דרישת המחזיר בכתב לעשות כן.

11. (א) הפרת הארזה מהוראות הסעיפים 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 ו-13 (א) ע"י החובר תהיה הפגנת יסודית של שטר זה על ידו.

(ב) בכל מקרה של הפרת הנאמה מהוראות הסעיפים הנזכרים ב"ס"ק (א) רשאי המחזיר לבטל את החכירה לפי שטר
זה, לאחד מתן הודעה מוקדמת של 30 יום בכתב, וזאת נוסף לכל זכות אחרת הנתנת לו לפי שטר זה ולפי כל
דין בשל אותה הפרת.

12. מוסכם בזה במפורש כי בכל מקרה שבמשך תקופת החכירה ישנה על פי דין יעודה על הקרקע עליה בנוי הבית, יודו על
אף האסור בסעיף 3 (ב) לא יהיה המחזיר חייב בהארכת תקופת החכירה.

13. (א) אם הבית או הנכס נהרסו או נזנקו באופן שיהם ראויים יודו לסיפוח למטרות לפי שטר זה, חייב החובר
לכשתם או לונקוס באופן שיהי מחויבים לשימור לאותה מטרה תוך 3 שנים מיום סגירתו או מינוח באסור.

(ב) אם ביטל המחזיר את החכירה בשל הפרת סעיף זה, יקבע השמאי הממשלתי את ערך הקרקע ליום ביטול החכירה,
והחכיר יחזיר לחובר סכום בשיעור של 5% מערך הקרקע באמנה לכל שנה עבור כל יתרת תקופת החכירה שלא
נצלה ע"י החובר מיום ביטול החכירה ועד למשך שנקבע בחוזה ליתום תקופת החכירה, לולא בטלה, כשהוא
מתוך מראש ובאשר דרך חישוב ההיוון לפי סעיף זה יהא כדרך החישוב שעל פי זה נקבעו דמי החכירה משנתים
המיוזמש אשר שולמו ע"י החובר כמפורט בסעיף 6 (א) לעיל.

14. (א) בחזק תקופת החכירה או התקופה הנוספת וכן בכל מקרה בו נוצלה החכירה או פנ תקופת יהיה החובר חייב
לפנות את הנכס להחזירו למחזיר כשהוא פנו מכל הפנ יאדם ונשי מכל חוב, עקל, שעבד, או זנות אחרת כלשהי
לזולה קוד עם קבלת דרישה לכן מאת המחזיר.

(ב) אם החובר לא ימנה את הנכס במידע כאמור רשאי המחזיר לפנות על החובר והחובר יהיה חייב להחזיר
למחזיר את כל הוצאותיו בקשר לפינוי כאמור סיד עם קבלת דרישה לכן מאת המחזיר.

15. (א) ככל מקרה של אי הארכת החכירה ככלל יעודו על הקרקע באמור בסעיף 12 יהיה המחזיר חייב לשלם לחובר
את ערכו של הנכס ללא ערך הקרקע במידע שיום החכירה כפי שיקבע ע"י השמאי הממשלתי, בנאמי שנתשלום
לא ישלם לו כל עד לא שנה אח הנכס כאמור בסעיף 14.

(ב) בכל מקרה של ביטול החכירה עקב הפרת סדר ה יחיד החבר וכו', לאחד מילי הוראות סעיף 14 לעיל, לקבל את ערכו של הנכס במועד ביטול החכירה ליחיד שהחבר החבר את הנכס או מנר אותו לאחר, ובתנאים שהמנהל החבר או מנר את הנכס לאחר זמן הולמחה שקיבל בעד הנכס, בתנאי שיחיד מתחמרה כל השכונות שהחבר חייב בתשלוםם לפי שטר זה וכן אותו סכום אשר לפי קביעת השפאי המטעלה יחמת השלום בלד החכירה שירכוש הקמה או החבר יחדש בחלק היתמי על הקרקע הצמוד לנכס, וכתנאי עבבל סקרה לא יחיד המנהל חייב בתשלום סכמו של הנכס בסכום העולה על סכום ההפחמה שתקבלה כאמור לאחר הרכיבים הנ"ל. הוראה עמא נסגו ע"י שימוש בסעיף זה היא רשאי לערוך על כך בפני המועצה, או בננו מי שישמך על ידה.

(ג) החוכר טסכים בו לא תירש כל מעולה ו/או הסכמה נספח סגידו בקשר לביטול החכירה בלשכה וישם המקרקעין וכו' הסוכרי כלכד יחיה רשאי לבטל את וישום החכירה כאמור.

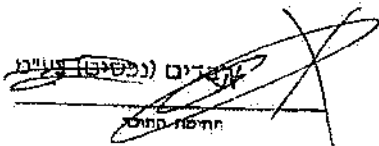
16. מוסכם בוח כי החוכר ביהסוי עם המנהל לא יקרה מונן. לפי חוק הגנת היידי (נסח משולב) תשל"ב-1972 או כל חק שיבא במקומו.


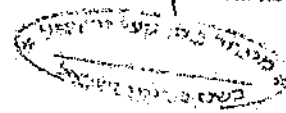
17. על החוכר וכל הנא מוכחו להימנע מכל עבודות בנין ומלאכה במחבר בסבות ונחמי ישראל, כסעיף זה "מלאכה" - יחול עסק כל עבודה כפיים המבוצעת דרך קבג ע"י החוכר או הולמ או סודה תמרהשתו, ככ"ן - כל עבודה תקשורה בבניה המבוצעת ע"י החוכר או הולמ בעד תמרה תמרהשתו. האיסוד כסעיף זה לא יחול בכל מקרה שתחבר תרשה לבצע עבודות בנין ומלאכה ע"י רשות מוסמכת לפי כל דין ומל עיר הרשאה בתוקף.

18. הסוכר רשאי להעביר ורך הנכסים בעצמו או באמצעות יחיה מוסד או חכרה אחרת צעדות לסימ, לחיפול, לנה, לתשול ולסודות אחרות וכן לתשאר עמחים ולמרוח חוגי השמל וכדומה, במקרים כאלה על החוכר לתשאר למעלה או לקידיו או למעלים או למקחים של מוסד, או חכרה כ"ל, להכנס לבכס ולחוציא למעל את העבודות ו/או את כל בעשבות אשר תירשנה לפי החלטת המנהל.

19. כל התחייבויותיו של החוכר לפי שטר זה הן כידר ולחוד, ובעדבות הדדיות.

20. כל הדינח שהחבר חייב לשלוח למחור לפי הוראות סטר זה - תשלח למחור במסכת וישום לפי הקטבת המסורה בשטר זה.


חתימת החוכר


חתימת המנהל


140-20 - סה"ח

אני החיים _____
שם ערך-הדין
שועני ערך הדין של מנהל מקרקעי ישראל
מאשר בוח כי בתאריך _____
תופשו לפני נגיני המינהל הייל המסמכים
לחתום בשם המינהל, ולאחר שויהיתי איתם
והסכרתי את מהות העיסקה שהם עמידים
לכצע ואת חתומי המסמכיות הנרבעות
ממנה ולאחר ששוכנעתי שחבר מוכן להס
כראוי, חתמ לפני מרצונם, בשם המנהל
הייל על שטר זה.
חתימת ערך-הדין



תקנון מוסכם

בהתאם לסעיפים 62 ו-63 לחוק המקרקעין התשכ"ט - 1969 (להלן: "החוק")

אני הח"מ, מנהל מקרקעי ישראל בשם מדינת ישראל - בעלי המקרקעין הידועים כחלקה 40 בגוש 39596 בשטח של 1,184 מ"ר, קובעים בזאת כדלהלן:

1. הגדרות

בעל דירה: "חוכר דירה או מי שזכאי להירשם כחוכר הדירה, כל זאת מבלי לפגוע בזכויותיו של הבעלים הרשום על פי דין".

2. הצמודות

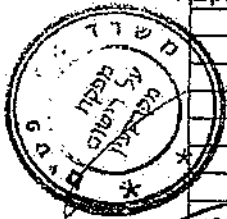
בהתאם לסעיף 55 ג' לחוק המקרקעין התשכ"ט - 1969 להלן "החוק" אני מנציחה חלקים מהרכוש המשותף ומצמידה לדירות כדלקמן:

- א. קרקע בשטח של 36.50 מ"ר המסומנת בתשריט באות א' והצבועה בצבע אדום תוצמד לדירה מספר 40/1.
- ב. קרקע בשטח של 15.50 מ"ר המסומנת בתשריט באות ב' והצבועה בצבע אדום תוצמד לדירה מספר 40/1.
- ג. קרקע בשטח של 26.10 מ"ר המסומנת בתשריט באות ג' והצבועה בצבע כחול תוצמד לדירה מספר 40/2.
- ד. קרקע בשטח של 36.50 מ"ר המסומנת בתשריט באות ד' והצבועה בצבע צהוב תוצמד לדירה מספר 40/3.
- ה. קרקע בשטח של 36.50 מ"ר המסומנת בתשריט באות ת' והצבועה בצבע ירוק תוצמד לדירה מספר 40/4.
- ו. קרקע בשטח של 15.50 מ"ר המסומנת בתשריט באות ו' והצבועה בצבע ירוק תוצמד לדירה מספר 40/4.
- ז. קרקע בשטח של 36.50 מ"ר המסומנת בתשריט באות ז' והצבועה בצבע אדום תוצמד לדירה מספר 40/5.
- ח. קרקע בשטח של 15.50 מ"ר המסומנת בתשריט באות ח' והצבועה בצבע אדום תוצמד לדירה מספר 40/5.
- ט. קרקע בשטח של 36.50 מ"ר המסומנת בתשריט באות ט' והצבועה בצבע כחול תוצמד לדירה מספר 40/6.
- י. קרקע בשטח של 15.50 מ"ר המסומנת בתשריט באות י' והצבועה בצבע צהוב תוצמד לדירה מספר 40/7.
- יא. קרקע בשטח של 36.50 מ"ר המסומנת בתשריט באות יא' והצבועה בצבע צהוב תוצמד לדירה מספר 40/7.

3. חלקים ברכוש המשותף של הבית המשותף בהתאם לאמור בסעיף 57 לחוק המקרקעין תשכ"ט - 1969 (להלן: "החוק"), אנו קובעים בזאת כי:

א. שיעור החלקים ברכוש המשותף של בית משותף הצמודים לכל דירה ודירה כדלקמן:

חלקים ברכוש המשותף	חלקת משנה
1/7	40/1
1/7	40/2
1/7	40/3
1/7	40/4
1/7	40/5
1/7	40/6
1/7	40/7



מנהל מקרקעי ישראל
בשם מדינת ישראל

עק-עמוד-מספרים-הקטן 1

סוף

4. בהתאם לסעיף 57 (א) לחוק, אנו קובעים בזאת כי שינויים ואו תוספות בניה לדירה לא ישנו, למרות הרחבת שטח רצפתה של הדירה, את שיעור החלקים ברכוש המשותף של הבית המשותף בצמודים לאותה דירה.

5. זכויות בניה

כל בעל דירה יהיה רשאי לחוסיף תוספת בניה לדירתו ובתנאי שיקבל תחילה את הסכמת מנחל מקרקעי ישראל והרשויות המוסמכות לתכנן ובניה ובתנאי שהשטח הכולל של דירתו ושל תוספות הבנייה שביצע ואו שברצונו לבצע לא יעלו על חלקו באחוזי הבנייה המרביים המותרים ואו המאושרים לחלקה בשלמותה וחלקו זה הוא כחלקה של דירתו ברכוש המשותף של הבית המשותף. הסכמת יתר בעלי הדירות בבית המשותף לכנות תוספות דלעיל נתונה בזאת מראש. כל בעל דירה יהא רשאי לתקן צו רישום הבית כבית משותף כדי להתאימו, להוסיף את תוספות הבנייה לדירתו וכל יתר בעלי הדירות נתנים בזה את הסכמתם מראש.

6. השתתפות בחוצאות

נקבע בזאת בהתאם לסעיף 58 לחוק כדלהלן: שיעור השתתפותו של כל בעל דירה בחוצאות הדרושות לחתוקתו התקינה, לניחולו התקיין, לטיפולו ולהבטחת השירותים, המתויבים על פי דין או המקובלים על פי הנוהג, של הרכוש המשותף של הבית המשותף יהיה לפי יחס שטח רצפתה של דירתו לסך-הכל שטח הרצפות של כל הדירות בבית המשותף.

7. בכפוף לאמור לעיל, יתולו הוראות התקנון המצוי שבתוספת לחוק המקרקעין התשכ"ט - 1969, בכל מקרה של סתירה בין הוראות תקנון זה לבין התקנון המצוי, הוראות תקנון זה יקבעו.

8. בהתאם לתקנה 77 (ג) לתקנות המקרקעין (ניחול ורישום תש"ל - 1969), אנו מבקשים בזה לאשר את התקנון הנייל ולהורות על רישומו.

מינחל מקרקעי ישראל
אילנה און
אחראית מחוזות
ירושלים והמחוזות
המערביות
בשם מדינת ישראל

אני הח"מ, יעקב פרנקל צביקה, משרד המשפטים, ירושלים, מציע לראשי המועצה לביטחון וסדר, מ"מ, משה דיין, משרד המשפטים, ירושלים, להסכים להצטרף לרישום התקנון המצוי, ולתקנון זה הן שלחם וכי ערכו את התקנון מרצונם הטוב והחופשי והבינו את תוכנו.

מאשר בזה כי ביום 7.11.64 הופיעו בפני ח"מ פרנקל צביקה, מ"מ, משה דיין, משרד המשפטים, ירושלים, וביצעו את הרישום והצטרפו לרישום התקנון המצוי, ולתקנון זה הן שלחם וכי ערכו את התקנון מרצונם הטוב והחופשי והבינו את תוכנו.

אני מאשר את התקנון לרישום

7.11.64

תאריך



המפקדת על רישום המקרקעין

חוק המקרקעין, התשכ"ט-1969
צו רישום בית במוקד הבתים המשותפים

מ א ת

המפקח על רישום המקרקעין

לשכת רישום המקרקעין
 ב- מאר-שבז
 תיק ב"ס 401/704
 שטר מס' 5165/704

גוש: 39596 /
 חלקה: 40 /
 שטח החלקה: 1,184 מ"ר /
 תוכנית: רח' עין עומרים 13, מצפה רמון /
 להלן "המקרקעין"

להלן "המקרקעין" לאחר שהבעלים הרשומים של המקרקעין התמו על בקשה לרישום חבית שחוסם/על המקרקעין במוקד הבתים המשותפים וכן על בקשה לרישום תקנון מוסכם; שהוכח לי כי נתמלאו תנאי סעיף 142 לחוק; ולאחר שנוכחתי לדעת, כי אין מניעה בדיון לרישום את התקנון המוסכם בהתאם לסעיף 62 וסעיף 63 לחוק; ולאחר חנוני מצווה, בתוקף סמכותי לפי סעיף 143 לחוק ובתוקף סמכותי לפי תקנה 77(א) לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), התשי"ל - 1969, לרישום את חבית במוקד הבתים המשותפים ולרישום התקנון המוסכם כדלהלן:

1. תאור חבית הבית מורכב ממשנת אחד עם כניסה אחת בן 2 קומות ובו 7 דירות.

קומה	תאור הדירה	מס' חלקת משנה	שטח רצפה במ"ר	חלקים ברכוש המשותף	הצמדויות		
					תאור ההצמדה	סימון בתשריט	שטח במ"ר
קרקע ראשונה	דירת קוטג' + מרפסת לא מקורה בשטח 18.90 מ"ר	40/1	84.80	1/7	קרקע	א' בי	36.80 / 15.50
קרקע ראשונה	דירת קוטג' + מרפסת לא מקורה בשטח 18.90 מ"ר	40/2	112.00	1/7	קרקע	ג' בי	26.10
קרקע ראשונה	דירת קוטג' + מרפסת לא מקורה בשטח 18.90 מ"ר	40/3	101.60	1/7	קרקע	ד' בי	36.50
קרקע ראשונה	דירת קוטג' + מרפסת לא מקורה בשטח 18.80 מ"ר	40/4	96.00	1/7	קרקע	ה' בי	36.50 / 15.50
קרקע ראשונה	דירת קוטג' + מרפסת לא מקורה בשטח 18.90 מ"ר	40/5	84.80	1/7	קרקע	ו' בי	36.50 / 15.50
קרקע ראשונה	דירת קוטג' + מרפסת לא מקורה בשטח 18.90 מ"ר	40/6	101.60	1/7	קרקע	ז' בי	36.50
קרקע ראשונה	דירת קוטג' + מרפסת לא מקורה בשטח 18.90 מ"ר	40/7	84.80	1/7	קרקע	ח' בי	15.90 / 36.50
		40/0					

כתובת: רח' עין עומרים 13 מצפה רמון.

2. **הבעלות** הפעלת על הדירות, לרבות הצמדויות הנ"ל תרשמה בשם מדינת ישראל ע"י מ"י בשלמות.

3. **תקנון** בדף הרישום על כל דירה ובדף הרישום של הרכוש המשותף יש לרשום הערה: "קיים תקנון מוסכם".

4. בדף הרישום של הרכוש המשותף תרשם הערה: "גבס זה הוכרז כשיכון ציבורי".

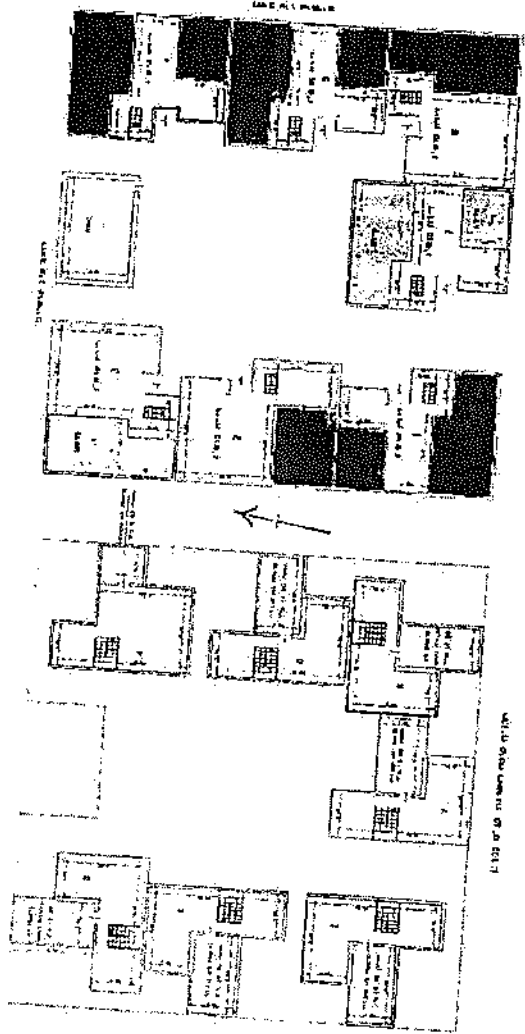
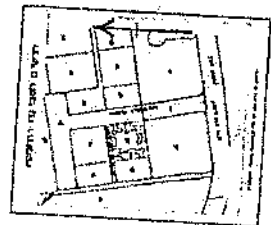
5. **נציגות** בתוקף סמכותי לפי סעיף 166(א) לחוק, ובהתאם להמלצת המבקשת אני ממנה בזה את עמידר התורה הלאומית לשיכון ב"שארל בע"מ מש"י שאל המלך 39, תל-אביב לשמש נציגות ומנעת עד שתוכן הנציגות הראשונה. צו רישום זה ניתן בירושלים ביום 7 חודש 1/1970 שנת 5730



1. The building is a two-story structure with a total area of 10,000 square feet. The ground floor is used for storage and the second floor is used for office space. The building is located at 1234 Main Street, New York, NY.

Room No.	Room Name	Area (sq. ft.)	Notes
101	Office	1,000	
102	Office	1,000	
103	Office	1,000	
104	Office	1,000	
105	Office	1,000	
106	Office	1,000	
107	Office	1,000	
108	Office	1,000	
109	Office	1,000	
110	Office	1,000	
111	Office	1,000	
112	Office	1,000	
113	Office	1,000	
114	Office	1,000	
115	Office	1,000	
116	Office	1,000	
117	Office	1,000	
118	Office	1,000	
119	Office	1,000	
120	Office	1,000	
121	Office	1,000	
122	Office	1,000	
123	Office	1,000	
124	Office	1,000	
125	Office	1,000	
126	Office	1,000	
127	Office	1,000	
128	Office	1,000	
129	Office	1,000	
130	Office	1,000	
131	Office	1,000	
132	Office	1,000	
133	Office	1,000	
134	Office	1,000	
135	Office	1,000	
136	Office	1,000	
137	Office	1,000	
138	Office	1,000	
139	Office	1,000	
140	Office	1,000	
141	Office	1,000	
142	Office	1,000	
143	Office	1,000	
144	Office	1,000	
145	Office	1,000	
146	Office	1,000	
147	Office	1,000	
148	Office	1,000	
149	Office	1,000	
150	Office	1,000	
151	Office	1,000	
152	Office	1,000	
153	Office	1,000	
154	Office	1,000	
155	Office	1,000	
156	Office	1,000	
157	Office	1,000	
158	Office	1,000	
159	Office	1,000	
160	Office	1,000	
161	Office	1,000	
162	Office	1,000	
163	Office	1,000	
164	Office	1,000	
165	Office	1,000	
166	Office	1,000	
167	Office	1,000	
168	Office	1,000	
169	Office	1,000	
170	Office	1,000	
171	Office	1,000	
172	Office	1,000	
173	Office	1,000	
174	Office	1,000	
175	Office	1,000	
176	Office	1,000	
177	Office	1,000	
178	Office	1,000	
179	Office	1,000	
180	Office	1,000	
181	Office	1,000	
182	Office	1,000	
183	Office	1,000	
184	Office	1,000	
185	Office	1,000	
186	Office	1,000	
187	Office	1,000	
188	Office	1,000	
189	Office	1,000	
190	Office	1,000	
191	Office	1,000	
192	Office	1,000	
193	Office	1,000	
194	Office	1,000	
195	Office	1,000	
196	Office	1,000	
197	Office	1,000	
198	Office	1,000	
199	Office	1,000	
200	Office	1,000	

The building is a two-story structure with a total area of 10,000 square feet. The ground floor is used for storage and the second floor is used for office space. The building is located at 1234 Main Street, New York, NY.



1. 100' x 100' AREA NEW PLAN

2. 100' x 100' AREA NEW PLAN