

הבהרה: המצורף הינו דוגמא אופינית לחלקים הסטנדרטים המקובלים לסוג זה של חוזה. הקובע הוא החוזה הספיציפי שבין הרשות לחוכר/יזם והחלטות מועצת מקרקעי ישראל.

דוגמת חוזה לסוג תיק: \_\_\_\_\_ מהוו

מס' התיק: \_\_\_\_\_

מס' החשבון: \_\_\_\_\_

## חוזה חכירה

(בנייה רוויה – מהווך)

שנערך ונחתם ב- \_\_\_\_\_ ביום \_\_\_\_\_ לחודש \_\_\_\_\_ שנת \_\_\_\_\_

ביום \_\_\_\_\_ לחודש \_\_\_\_\_ שנת \_\_\_\_\_

### ב י ן

רשות מקרקעי ישראל המנהלת את קרקעות מדינת ישראל / רשות הפיתוח / קרן קיימת לישראל (שתקרא להלן "המחכירה"), שכתובתה לצורך חוזה זה היא: \_\_\_\_\_

מצד אחד;

### ל ב י ן

מס' זיהוי/תאגיד \_\_\_\_\_ החלק בנכס: \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

כולם יחד וכל אחד מהם לחוד (שייקראו להלן "החוכר"), שכתובתו לצורך חוזה זה היא \_\_\_\_\_

מצד שני;

### מ ב ו א

המבוא לחוזה החכירה מהווה חלק בלתי נפרד מתנאי החכירה וביחד איתם מהווה את חוזה החכירה. תנאי החכירה הנ"ל פורסמו בילקוט פרסומים מס' 4818 ביום 04/11/1999.

ה ו א י ל ומדינת ישראל/רשות הפיתוח/קרן קיימת לישראל היא הבעלים של המקרקעין המפורטים להלן במבוא זה (להלן - "המגרש");

חוזה: 207/20 תנאים: 206/11 ת.הפקה: 7:27:56 14/12/2017 בתוקף

ו ה ו א י ל ועל המגרש הוקם, במשך התקופה שקדמה ליום חתימת חוזה זה, בניין שבו לפחות ארבע דירות צמודות (להלן "הבית"), והבית ניצב על המגרש ביום חתימת חוזה זה;

ו ה ו א י ל והחוכר:-

1. הנו משתכן בהתאם להסכם בינו לבין \_\_\_\_\_ (להלן "המשכן") אשר בנה את הבית ו/או החזיק אותו ו/או ניהל אותו, על-פי הסכם בינו לבין המחכירה; או -

2. היה בעל זכויות כלשהן בדירה המתוארת להלן עובר לחתימת חוזה זה, על-פי הסכם בינו לבין המחכירה;

ו ה ו א י ל והמחכירה הסכימה להיענות לבקשת החוכר ולהחכיר לו את הדירה שבבית. הדירה מתוארת להלן ב"רשימה", וזאת ביחד עם חלק יחסי ברכוש המשותף כאמור להלן ב"רשימה" (להלן - "הדירה");

ו ה ו א י ל והוראות החוזה בקשר עם המגרש יחולו, בהתאם להקשר הדברים, על המגרש כולו ו/או על חלק יחסי בלתי מסויים מן המגרש, הכלול בחלקו של החוכר ברכוש המשותף הנ"ל (הדירה ביחד עם החלק היחסי ברכוש המשותף כאמור לעיל תיקרא בחוזה זה "המוחכר" ו/או "המחוכרים");

ו ה ו א י ל והרשות מסרה בתאריך תחילת תקופת החכירה את החזקה במוחכר לחוכר או למי שהיו בעלי זכות חכירה במוחכר לפניו;

ו ה ו א י ל והחוכר מאשר כי בדק את המוחכר ומצא אותו מתאים לצרכיו ולמטרותיו לפי חוזה זה;

ו ה ו א י ל והמוחכר מוחכר לחוכר למטרה, לייעוד ולקיבולת הבניה כמפורט להלן;

ו ה ו א י ל והחוכר מצהיר בזה כי לא תלה עליו מגבלה באשר להתקשרותו עם המחכירה בחוזה זה לפי הוראות סעיף 19(א)(3) של תנאי החכירה של חוזה חכירה זה וכי ידוע לו שרק בתנאי מוקדם ויסודי זה מוכנה המחכירה להתקשר עמו על-פי חוזה חכירה זה;

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

"הרשימה": פרטיהם של המגרש ושל הדירה בטבלאות שלהלן.

"המגרש": המגרש ו/או הדירה המתוארים בתרשים שצורף להסכם בין החוכר לבין המשכן או המגרש המתואר בתרשים הרצוף בזה שהוכן ע"י המחכירה ואשר פרטיו הם:

המקום: \_\_\_\_\_

הכתובת: \_\_\_\_\_

השטח במ"ר בערך:

רשום בלשכת רישום המקרקעין ב- \_\_\_\_\_

גוש/כרד: \_\_\_\_\_ חלקה/דף: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ 'מגרש(ים) מס' \_\_\_\_\_ לפי תכנית מפורטת מס

"הדירה": הדירה כמתואר בתרשים הנ"ל שבין החוכר למשכן כמפורט להלן:

חוזה: 207/20 תנאים: 206/11 ת.הפקה: 7:27:56 14/12/2017 בתוקף

גוש/כרך: \_\_\_\_\_ חלקה/דף: \_\_\_\_\_ חלקת משנה: \_\_\_\_\_

שטח הרצפה: \_\_\_\_\_ מ"ר

מספר החדרים בדירה: \_\_\_\_\_

מספר הדירה בתשריט: \_\_\_\_\_

"צמידויות":

בשטח \_\_\_\_\_ מ"ר

מספר התלקים ברכוש המשותף הצמודים לדירה:

מספר משנה של הרכוש המשותף:

"תקופת החכירה": שנים, החל מתאריך \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_ וכלה בתאריך \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_.

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

"מטרת החכירה": \_\_\_\_\_

"הייעוד": \_\_\_\_\_

"קיבולת הבניה": \_\_\_\_\_

"דמי חכירה": דמי חכירה מהוונים כהגדרתם להלן.

"דמי חכירה מהוונים": דמי חכירה שנתיים לכל תקופת החכירה, כשהם מהוונים כמקובל אצל המחכירה בסך \_\_\_\_\_ ש"ח, שולמו למחכירה מראש.

"הערך היסודי של המגרש": סך של \_\_\_\_\_ ש"ח ( \_\_\_\_\_ ) שהוא ערכו של חלק יחסי בלתי מסוים מן המגרש כפי שהוערך על-ידי השמאי הממשלתי לתחילת תקופת החכירה או כפי שנקבע בהנחיות מועצת מקרקעי ישראל כערך המגרש לצורך חישוב דמי חכירה, כאשר היחס בין גודל החלק היחסי האמור לבין גודל כל שטח המגרש שווה ליחס שבין החלק ברכוש המשותף של הבית, כמשמעו בחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969, הצמוד לדירה לבין כלל הרכוש המשותף של הבית.

"המדד היסודי": מדד המחירים לצרכן האחרון שהיה ידוע בתחילת תקופת החכירה.

ו ו א י ל ובנוסף לתנאי החכירה שלהלן יחולו על החכירה לפי חוזה זה גם התנאים הבאים שבמבוא זה:

- (א) מוסכם בזה במפורש כי כל עוד לא נרשם הבית בלשכת רישום מקרקעין, לא תחול התחייבות המחכירה לפי סעיף 2 של תנאי החכירה של חוזה זה בקשר לרישום החכירה על שם החוכר וכל חובה אחרת של המחכירה לפי חוזה זה המשתמעת ממנה, ויראו בחוזה התחייבות של המחכירה להביא לידי החכרת הדירה בהתאם לתנאי חוזה זה כשהיא נקיה מכל שעבוד או התחייבות לשעבוד, מעיקול ומכל זכות של צד שלישי, למעט שעבוד או התחייבות לשעבוד לחובת החוכר, ולפצות את החוכר אם לא יתמלאו התחייבויות המחכירה כאמור, אולם כל שאר תנאי חוזה זה יחולו החל בתאריך תחילת החכירה. ההתחייבות האמורה מותנית במילוי הוראות סעיף 10 של תנאי החכירה של חוזה זה ובתנאי נוסף שלמטרת רישום חוזה חכירה זה ימציא החוכר למחכירה לפני הרישום אישור מהמשכן כי אין מצידו מניעה לרישום בשל אי פרעון במועד של חובותיו הכספיים של החוכר לחברה, וכן ישלם החוכר למחכירה לפני הרישום את כל התשלומים המגיעים לה לפי חוזה זה עד למועד הרישום.

חוזה: 207/20 תנאים: 206/11 ת.הפקה: 7:27:56 14/12/2017 בתוקף

התחייבות המחכירה לפצות את החוכר כאמור לעיל לא תחול על המחכירה אלא אם כן התחייב המשכן בכתב, לפני חתימת חוזה זה, לשפות את המחכירה בסכום הפיצויים אם וכאשר תחייב המחכירה בפיצויים כאמור לעיל מסיבות שאינן בשליטתה הבלעדית.

התחייבות המחכירה לפצות את החוכר כאמור לעיל לא תחול לגבי חוכר של דירה שהושכרה או הותכרה לראשונה קודם ל-2.2.75 תאריך תחילתו של חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974.

(ב) בנוסף לכל האמור בסעיף 10 להלן, אם המוכר טרם נרשם לפי פרק ו' לחוק המקרקעין תשכ"ט-1969, תהיה חובת רישום המוכר כאמור על החוכר או על המשכן בלבד, וכל ההוצאות בקשר לרישום כאמור יחולו על החוכר וישולמו על-ידו, והחוכר מתחייב בזה להחזירם לכל מי ששילמם בפועל במקומו, מיד עם קבלת דרישה לכך ממי ששילמם במקומו או מהמחכירה. מועד הרישום כאמור ייקבע על-פי שיקול דעתם המוחלט של המחכירה או של המשכן.  
בנוסף ידוע לחוכר כי עד להשלמת הליך הרישום בלשכת רישום המקרקעין האחריות לרישום עיקולים/ שעבודים, מתן התחייבויות לרישום משכנתא וטיפול בהעברת זכויות מוטלת על המשכן.

(ג) בנוסף לכל האמור בסעיף 13 להלן, תחול על החוכר חובת השתתפות בהוצאות בהתאם לאמור בסעיף 58 לחוק המקרקעין תשכ"ט-1969.

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

מבלי לגרוע מכל תנאי אחר בהסכם זה על נספחים, החוכר מצהיר כי ידוע לו שלא תותר כל העברת זכויות בדירה נשוא הסכם זה והחוכר אף מתחייב בזאת שלא למכור ו/או להעביר ו/או להמחות ו/או ליתן במתנה ו/או בכל דרך אחרת את זכויותיו בדירה, כולן או חלקן, לכל צד שלישי כלשהו, וזאת עד לתום "תקופת ההגבלה" המפורטת להלן. החוכר מתחייב אף שלא ליתן התחייבות ו/או לחתום על כל הסכם מכל סוג לרבות הסכמה מותנית ו/או זכרון דברים, לפיה/ו הזכויות בדירה יועברו לצד שלישי במועד כלשהו, וזאת לפני תום "תקופת ההגבלה". לעניין סעיף זה - "תקופת ההגבלה" היא תקופה בת 5 (חמש) שנים מיום קבלת טופס 4 לדירה או 7 (שבע) שנים מיום ביצוע ההגבלה שבעקבותיה נרכשה הדירה, המוקדם מביניהם.

ו ה ו א י ל ובנוסף לתנאי חוזה החכירה שפורסמו כאמור לעיל יחולו תנאים מיוחדים ו/או תוספת לחוזה החכירה בעת ביצוע עסקת שינוי ניצול ו/או יעוד ו/או פיצול המפורטים ורצופים להלן. מוסכם על הצדדים כי התרשים, התנאים המיוחדים ו/או תוספת לחוזה החכירה כנ"ל מהווים חלק בלתי נפרד של המבוא והתנאים שפורסמו כנ"ל.

**ולראיה באו הצדדים על התתום:**

המחכירה:	החוכר:
1. שם	1. שם
תואר המשרה	מס' זיהוי
חתימה	חתימה
2. שם	2. שם
תואר המשרה	מס' זיהוי

חוזה: 207/20 תנאים: 206/11 ת.הפקה: 7:27:56 14/12/2017 בתוקף

דוגמת חוזה לסוג תיק :

מהוו

חתימה

חתימה

המאשר :

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

שם	תואר המשרה	חתימת המאשר	ת.הפקה:	חוזה:	תנאים:
בתוקף		14/12/2017	7:27:56	207/20	206/11

הבהרה: המצורף הינו דוגמא אופיינית לחלקים הסטנדרטים המקובלים לסוג זה של חוזה. הקובע הוא החוזה הספציפי שבין הרשות לחוכר/יזם והחלטות מועצת מקרקעי ישראל.

מהווה, בבעלות קק"ל

דוגמת חוזה לסוג תיק:

מס' \_\_\_\_\_  
התיק: \_\_\_\_\_

מס' \_\_\_\_\_  
החשבון: \_\_\_\_\_

## חוזה חכירה

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

### מ ה ו ן

שנערך ונחתם ב- \_\_\_\_\_ ביום \_\_\_\_\_ לחודש \_\_\_\_\_ שנת \_\_\_\_\_

ביום \_\_\_\_\_ לחודש \_\_\_\_\_ שנת \_\_\_\_\_

### ב י ן

רשות מקרקעי ישראל המנהלת את קרקעות מדינת ישראל, רשות הפיתוח, וקרן קיימת לישראל (שתיקרא להלן "המחכירה"), שכתובתה לצורך חוזה זה היא: \_\_\_\_\_

מצד אחד;

### ל ב י ן

מס' זיהוי/תאגיד \_\_\_\_\_ החלק בנכס: \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

(להלן "החוכר"), שכתובתו לצורך חוזה זה היא: \_\_\_\_\_

מצד שני;

### מ ב ו א

המבוא לחוזה החכירה מהווה חלק בלתי נפרד מתנאי החכירה וביחד איתם מהווה את חוזה החכירה. תנאי החכירה הנ"ל פורסמו בילקוט פרסומים מס' 4818 ביום 4/11/99.

ה ו א י ל ו- מדינת ישראל/רשות הפיתוח/הקרן הקיימת לישראל היא הבעלים של המקרקעין המפורטים להלן במבוא זה (להלן - "המגרש");

ו ה ו א י ל ועל המגרש ניצב מבנה או ניצבים מבנים (להלן - "המבנים") אשר הוקמו בתקופה שקדמה לתאריך כניסתו של חוזה חכירה זה לתוקף;

ו ה ו א י ל ובמידה שבנית המבנים לא הושלמה כדי אפשרות איכלוסם ו/או השימוש המלא בהם למטרת החכירה, מצהיר החוכר כי הוא מתחייב להשלים את בנית המבנים באופן שיהיו ראויים לשמש למטרתם כאמור, לא יאוחר מתום שנה מיום חתימת המחכירה על חוזה זה, וכי ידוע לו שהתחייבותו זו מהווה תנאי יסודי בחוזה זה;

ו ה ו א י ל והמחכירה הסכימה להחכיר את המגרש לחוכר על כל הבנוי והמחובר עליו חיבור קבע (להלן "המחוברים") (המגרש עם המחוברים ייקרא להלן - "המחכר"), אולם זאת בתנאי מוקדם שהתחייבותיו של

17/09/2013 בתוקף

ת. הפקה:  
8:10:45

תנאים:  
206/11

חוזה:  
201/28

הבהרה: המצורף הינו דוגמא אופיינית לחלקים הסטנדרטיים  
המקובלים לסוג זה של חוזה. הקובע הוא החוזה הספציפי  
שבין הרשות לחוכר/יזם והחלטות מועצת מקרקעי ישראל.

מהוון, בבעלות ק"ל

דוגמת חוזה לסוג תיק :

החוכר - בין שהן על-פי חוזה פיתוח עם המחכירה ובין שהן על-פי הסכם אחר עם המחכירה - קוימו במלואן  
בתקופה שקדמה לתאריך כניסתו של חוזה חכירה זה לתוקף ;

ו ה ו א י ל והצדדים מסכימים כי לצרכי נוחיות בלבד יחתום החוכר על עותק של חוזה חכירה זה מבלי שהדבר  
יחייב את המחכירה, כל עוד לא קוימו במלואן התחייבויותיו של החוכר האמורות לעיל. מוסכם במפורש על  
הצדדים כי חוזה החכירה יהיה בר-תוקף רק לאחר שהמחכירה תחתום גם היא עליו וזאת רק אם החוכר יקיים  
את התחייבויותיו הנ"ל כלפי המחכירה. כל עוד לא חתמה המחכירה על חוזה החכירה לא יחייבו תנאיו את  
הצדדים, וחתומת החוכר לבדה על חוזה החכירה לא תקנה לו זכות כלשהי על-פיו. כתאריך חתימתו של חוזה  
החכירה ייחשב המועד שבו תחתום עליו המחכירה ;

ו ה ו א י ל והמחכירה מסרה בתאריך תחילת תקופת החכירה את החזקה במוחכר לחוכר או למי שהיו בעלי זכות  
חכירה במוחכר לפניו, ובמידה ונמצאים במוחכר מחזיקים אין על המחכירה כל חובה לפנותם ואו לשאת  
בהוצאות פינויים.

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

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

(א) אם מטרת החכירה היא לתעשייה או מלאכה והחוכר יבקש מהמחכירה הסכמה לשנות את סוג  
התעשייה או המלאכה שנקבע ב"מטרת החכירה", תהיה המחכירה רשאית להתנות את מתן  
הסכמתה לכך, בין היתר, בשינוי אורך תקופת החכירה בהתאם להחלטות המחכירה כפי שהן מעת  
לעת, וכן בקבלת המלצה של משרד התעשייה והמסחר לשינוי המבוקש בסוג התעשייה או המלאכה  
ולאורך תקופת החכירה המומלצת על ידו למטרה זו.

(ב) אם מטרת החכירה היא לתעשייה 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 שבתוזה זה כאמור בסעיף 14, בהתאם למקרה, המלצה מתאימה  
ותקפה ממשרד התעשייה והמסחר או ממשרד התיירות, לפי העניין. המחכירה לא תיתן הסכמתה  
לאיזו מהבקשות הנ"ל של החוכר אלא אם החוכר ימציא לה המלצה תקפה כאמור.

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

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

"המגרש" : המגרש המתואר בתרשים שצורף להסכם בין החוכר לבין המשכן או בתרשים הרצוף בזה שהוכן ע"י  
המחכירה ואשר פרטיו הם :

המקום : \_\_\_\_\_ השטח : \_\_\_\_\_ ממ"ר בערך

גוש : \_\_\_\_\_ חלקות : \_\_\_\_\_

מגרש(ים) מס' \_\_\_\_\_ לפי תכנית מפורטת מס' \_\_\_\_\_  
"יום אשור העסקה" : התאריך שבו אושרה העסקה נשוא חוזה זה על-ידי הנהלת המחכירה.

"תקופת החכירה" : \_\_\_\_\_ שנים, החל מיום אשור העסקה דהיינו מ- \_\_\_\_\_ ועד \_\_\_\_\_

"תקופת חכירה נוספת" : \_\_\_\_\_ שנים החל מתום תקופת החכירה.

"מטרת החכירה" : \_\_\_\_\_

חוזה : \_\_\_\_\_

ת. הפקה :  
8: 10: 45

תנאים :  
206/11 201/28

17/09/2013 בתוקף

הבהרה: המצורף הינו דוגמא אופיינית לחלקים הסטנדרטים המקובלים לסוג זה של חוזה. הקובע הוא החוזה הספציפי שבין הרשות לחוכר/יזם והחלטות מועצת מקרקעי ישראל. דוגמת חוזה לסוג תיק: מהוון, בבעלות קק"ל

"קיבולת הבניה": אחוזים בקומה, ב - קומות, ובסה"כ אחוזים המהווים יחידות והמסתכמים ב- מ"ר מבוניים.

"שטח עיקרי": מ"ר

"שטח שרות": מ"ר

"צמידויות":

בשטח מ"ר

"דמי חכירה": דמי חכירה שנתיים לכל תקופת החכירה שישולמו למחכירה מראש כשהם מהווים כמקובל אצל המחכירה בסך ש"ח. (להלן - "דמי חכירה מהוונים"). דמי השימוש המהוונים שהופקדו בידי המחכירה לפני חתימתו של חוזה חכירה זה, אם הופקדו, ייחשבו כתשלום דמי החכירה המהוונים.

"חייבים נוספים": בסך ש"ח נכון ליום בתוספת מע"מ כחוק בסך ש"ח נכון ליום כולל מע"מ

"הערך היסודי של המגרש": ש"ח ( ) ליום אישור העסקה האמור לעיל.

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

"היעוד":

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

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

החוכר מתחייב להימנע מלנקוט אפליה פסולה בעת שיווק יחידות דיור, והוא מצהיר בזאת כי הוא יודע, שאם יפר התחייבות זו, המחכיר יהא רשאי, מבלי לפגוע מכל סעד אחר העומד לזכותו על פי דין, לבטל חוזה זה ו/או לדרוש ולקבל ממנו פיצויים מוסכמים בשיעור של 15% מהערך היסודי של המגרש בצירוף הפרשי הצמדה בין המדד היסודי למדד המתירים לצרכן האחרון שיהיה ידוע במועד התשלום, ולא יהיו לו כל טענות ו/או דרישות ו/או תביעות כלפי המחכיר במקרה כזה.

מוסכם על הצדדים כי התרשים, התנאים המיוחדים, תוספת לחוזה חכירה כנ"ל מהווים חלק בלתי נפרד של המבוא והתנאים שפורסמו כנ"ל.

הבהרה: המצורף הינו דוגמא אופיינית לחלקים הסטנדרטים המקובלים לסוג זה של חוזה. הקובע הוא החוזה הספציפי שבין הרשות לחוכר/יזם והחלטות מועצת מקרקעי ישראל.

מהוון, בבעלות קק"ל

דוגמת חוזה לסוג תיק:

**ולראיה באו הצדדים על החתום:**

המחכירה:		החוכר:	
שם	1.	שם	1.
תואר		מס' זיהוי	
המשרה		חתימה	
חתימה			
שם	2.	שם	2.
תואר		מס' זיהוי	
המשרה		חתימה	
חתימה			

**המאשר:**

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

שם \_\_\_\_\_ תואר המשרה \_\_\_\_\_ חתימת המאשר \_\_\_\_\_

הבהרה: המצורף הינו דוגמא אופיינית להלקים הסטנדרטים המקובלים לסוג זה של חוזה. הקובע הוא התווה הספציפי שבין הרשות לחוכר/יזם והחלטות מועצת מקרקעי ישראל.

דוגמת חוזה לסוג תיק: \_\_\_\_\_ מהוו

מס' \_\_\_\_\_  
התיק: \_\_\_\_\_

מס' \_\_\_\_\_  
החשבון: \_\_\_\_\_

### חוזה חכירה

(\_\_\_\_\_ במבנה שבו לפחות שתי יחידות – מהוו)

שנערך ונחתם ב- \_\_\_\_\_ ביום \_\_\_\_\_ לחודש \_\_\_\_\_ שנת \_\_\_\_\_

ביום \_\_\_\_\_ לחודש \_\_\_\_\_ שנת \_\_\_\_\_

### בין

רשות מקרקעי ישראל המנהלת את קרקעות מדינת ישראל / רשות הפיתוח / קרן קיימת לישראל (שתיקרא להלן "המחכירה"), שכתובתה לצורך חוזה זה: \_\_\_\_\_

מצד אחד;

### לבין

מס' זיהוי/תאגיד \_\_\_\_\_ החלק בנכס: \_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_

כולם יחד וכל אחד מהם לחוד (שיקראו להלן "החוכר"), שכתובתו לצורך חוזה זה היא: \_\_\_\_\_

מצד שני;

### מבוא

המבוא לחוזה החכירה מהווה חלק בלתי נפרד מתנאי החכירה וביחד איתם מהווה את חוזה החכירה. תנאי החכירה הנ"ל פורסמו בילקוט פרסומים מס' 4818 ביום 04/11/1999.

הואיל ומדינת ישראל/רשות הפיתוח/קרן קיימת לישראל היא הבעלים של המקרקעין המפורטים להלן במבוא זה (להלן - "המגרש");

והואיל ועל המגרש הוקם, במשך התקופה שקדמה ליום חתימת חוזה זה, בניין שבו לפחות שתי יחידות (להלן "המבנה"), והמבנה ניצב על המגרש ביום חתימת חוזה זה;

והואיל והחוכר:

חוזה: 225/12 תנאים: 206/11 ת. הפקה: 7: 31: 50 ת. הפקה: 01/09/2013 בתוקף

הבהרה: המצורף הינו דוגמא אופיינית לחלקים הסטנדרטים המקובלים לסוג זה של חוזה. הקובע הוא החוזה הספציפי שבין הרשות לחוכר/יזם והחלטות מועצת מקרקעי ישראל.

דוגמת חוזה לסוג תיק: \_\_\_\_\_ מהוו

1. רכש יחידה במבנה בהתאם להסכם בינו לבין חברת \_\_\_\_\_ (להלן "החברה היוזמת") אשר בנתה את המבנה ו/או החזיקה אותו ו/או ניהלה אותו, על-פי הסכם בינה לבין המחכירה; או -
2. היה בעל זכויות כלשהן ביחידה המתוארת להלן עובר לחתימת חוזה זה, על-פי הסכם בינו לבין המחכירה;

ו ה ו א י ל והמחכירה הסכימה להיענות לבקשת החוכר ולהחכיר לו את היחידה שבמבנה. היחידה מתוארת להלן ב"רשימה", וזאת ביחד עם חלק יחסי ברכוש המשותף כאמור להלן ב"רשימה" (להלן - "היחידה");

ו ה ו א י ל והוראות החוזה בקשר עם המגרש יחולו, בהתאם להקשר הדברים, על המגרש כולו ו/או על חלק יחסי בלתי מסויים מן המגרש, הכלול בחלקו של החוכר ברכוש המשותף הנ"ל (היחידה ביחד עם החלק היחסי ברכוש המשותף כאמור לעיל תיקרא בחוזה זה "המחוכר" ו/או "המחוכרים");

ו ה ו א י ל והרשות מסרה בתאריך תחילת תקופת החכירה את התזקה במוחכר לחוכר או למי שהיו בעלי זכות חכירה במוחכר לפניו;

ו ה ו א י ל והחוכר מאשר כי בדק את המוחכר ומצא אותו מתאים לצרכיו ולמטרותיו לפי חוזה זה;

ו ה ו א י ל והמוחכר מוחכר לחוכר למטרה, לייעוד ולקיבולת הבניה כמפורט להלן;

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

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

"הרשימה": פרטיהם של המגרש ושל היחידה בטבלאות שלהלן.

"המגרש": המגרש ו/או היחידה המתוארים בתרשים שצורף להסכם בין החוכר לבין החברה היוזמת או המגרש המתואר בתרשים הרצוף בזה שהוכנה ע"י המחכירה ואשר פרטיו הם:

המקום: \_\_\_\_\_

הכתובת: \_\_\_\_\_

השטח במ"ר בערך:

רשום בלשכת רישום המקרקעין ב -

גוש/כרך: \_\_\_\_\_ חלקה/דף: \_\_\_\_\_

מגרש(ים) מס' \_\_\_\_\_ לפי תכנית מפורטת מס' \_\_\_\_\_

"היחידה": היחידה כמתואר בתרשים הנ"ל שבין החוכר לחברה היוזמת כמפורט להלן:

גוש/כרך: \_\_\_\_\_ חלקה/דף: \_\_\_\_\_ חלקת משנה: \_\_\_\_\_

שטח הרצפה: \_\_\_\_\_ מ"ר

מספר החדרים ביחידה: \_\_\_\_\_

מספר היחידה בתשריט: \_\_\_\_\_

הבהרה: המצורף הינו דוגמא אופיינית לחלקים הסטנדרטים המקובלים לסוג זה של חוזה. הקובע הוא החוזה הספציפי שבין הרשות לחוכר/יזם והחלטות מועצת מקרקעי ישראל.

דוגמת חוזה לסוג תיק: \_\_\_\_\_ מהוון

**"צמידויות":**

בשטח \_\_\_\_\_ מ"ר

מספר החלקים ברכוש המשותף הצמודים ליחידה:

מספר משנה של הרכוש המשותף:

"תקופת החכירה": \_\_\_\_\_ שנים, החל מתאריך \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ וכלה בתאריך \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_.

"תקופת חכירה נוספת": \_\_\_\_\_ שנים החל מתום תקופת החכירה.

"מטרת החכירה": \_\_\_\_\_

"הייעוד": \_\_\_\_\_

"קיבולת הבניה": \_\_\_\_\_

"דמי חכירה": דמי חכירה מהוונים כהגדרתם להלן.

**"דמי חכירה מהוונים": דמי חכירה שנתיים לכל תקופת החכירה, כשהם מהוונים כמקובל אצל המחכירה בסך ש"ח, שולמו למחכירה מראש.**

"הערך היסודי של המגרש": סך \_\_\_\_\_ ש"ח שהוא ערכו של חלק יחסי בלתי מסויים מן המגרש כפי שהוערך על-ידי השמאי הממשלתי לתחילת תקופת החכירה או כפי שנקבע בהנחיות מועצת מקרקעי ישראל כערך המגרש לצורך חישוב דמי חכירה, כאשר היחס בין גודל החלק היחסי האמור לבין גודל כל שטח המגרש שווה ליחס שבין החלק המשותף של הבית, כמשמעו בחוק המקרקעין תשכ"ט-1969, הצמוד לדירה לבין כלל הרכוש המשותף של הבית.

"המדד היסודי": מדד המחירים לצרכן האחרון שהיה ידוע בתחילת תקופת החכירה.

ו ה ו א י ל ו בנוסף לתנאי החכירה שלהלן יחולו על החכירה לפי חוזה זה גם התנאים הבאים שבמבוא זה:

(א) מוסכם בזה במפורש כי כל עוד לא נרשם המבנה כבית משותף בלשכת רישום מקרקעין, לא תחול התחייבות המחכירה לפי סעיף 2 של תנאי החכירה של חוזה זה בקשר לרישום החכירה על שם החוכר וכל חובה אחרת של המחכירה לפי חוזה זה המשתמעת ממנה, ויראו בחוזה התחייבות של המחכירה להביא לידי החכרת הדירה בהתאם לתנאי חוזה זה כשהיא נקיה מכל שעבוד או התחייבות לשעבוד, מעיקול ומכל זכות של צד שלישי, למעט שעבוד או התחייבות לשעבוד לחובת החוכר, ולפצות את החוכר אם לא יתמלאו התחייבויות המחכירה כאמור, אולם כל שאר תנאי חוזה זה יחולו החל בתאריך תחילת החכירה. ההתחייבות האמורה מותנית במילוי הוראות סעיף 10 של תנאי החכירה של חוזה זה ובתנאי נוסף שלמטרת רישום חוזה חכירה זה ימציא החוכר למחכירה לפני הרישום אישור מהחברה היוזמת כי אין מצידה מניעה לרישום בשל אי פרעון במועד של חובותיו הכספיים של החוכר לחברה, וכן ישלם החוכר למחכירה לפני הרישום את כל התשלומים המגיעים לה לפי חוזה זה עד למועד הרישום.

התחייבות המחכירה לפצות את החוכר כאמור לעיל לא תחול על המחכירה אלא אם כן התחייבה החברה היוזמת בכתב, לפני חתימת חוזה זה, לשפות את המחכירה בסכום הפיצויים אם וכאשר תחוייב המחכירה בפיצויים כאמור לעיל מסיבות שאינן בשליטתה הבלעדית.

התחייבות המחכירה לפצות את החוכר כאמור לעיל לא תחול לגבי חוכר של דירה שהושכרה או הוחכרה לראשונה קודם ל- 2.2.75 תאריך תחילתו של חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974.

הבהרה: המצורף הינו דוגמא אופיינית לחלקים הסטנדרטים המקובלים לסוג זה של חוזה. הקובע הוא החוזה הספציפי שבין הרשות לחוכר/יזם והחלטות מועצת מקרקעי ישראל.

דוגמת חוזה לסוג תיק: מהוו

- (ב) בנוסף לכל האמור בסעיף 10 להלן, אם המוכר טרם נרשם לפי פרק ו' לחוק המקרקעין תשכ"ט-1969, תהיה חובת רישום המוכר כאמור על החוכר או על החברה היוזמת בלבד, וכל ההוצאות בקשר לרישום כאמור יחולו על החוכר וישולמו על-ידו, והחוכר מתחייב בזה להחזירם לכל מי ששילמם בפועל במקומו, מיד עם קבלת דרישה לכך ממי ששילמם במקומו או מהמחכירה. מועד הרישום כאמור ייקבע על-פי שיקול דעתן המוחלט של המחכירה או של החברה היוזמת.
- (ג) בנוסף ידוע לחוכר כי עד להשלמת הליך הרישום בלשכת רישום המקרקעין האחריות לרישום עיקולים/שעבדים, מתן התחייבויות לרישום משכנתא וטיפול בהעברת זכויות מוטלת על המשכן.
- בנוסף לכל האמור בסעיף 13 להלן, תחול על החוכר חובת השתתפות בהוצאות בהתאם לאמור בסעיף 58 לחוק המקרקעין תשכ"ט-1969.

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

ו ה ו א י ל ובנוסף לתנאי חוזה החכירה שפורסמו כאמור לעיל יחולו תנאים מיוחדים ו/או תוספת לחוזה החכירה בעת ביצוע עסקת שינוי ניצול ו/או יעוד ו/או פיצול המפורטים ורצופים להלן. מוסכם על הצדדים כי התרשים, התנאים המיוחדים ו/או תוספת לחוזה החכירה כנ"ל מהווים חלק בלתי נפרד של המבוא והתנאים שפורסמו כנ"ל.

הבהרה: המצורף הינו דוגמא אופיינית לחלקים הסטנדרטים המקובלים לסוג זה של חוזה. הקובע הוא החוזה הספציפי שבין הרשות לחוכר/יזם והחלטות מועצת מקרקעי ישראל.

דוגמת חוזה לסוג תיק: מהוו

**ולראיה באו הצדדים על החתום:**

המחכירה:		החוכר:	
שם	1.	שם	1.
תואר		מס' זיהוי	
המשרה		חתימה	
חתימה			
שם	2.	שם	2.
תואר		מס' זיהוי	
המשרה		חתימה	
חתימה			

**המאשר:**

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

שם \_\_\_\_\_ תואר המשרה \_\_\_\_\_ חתימת המאשר \_\_\_\_\_

הבהרה: המצורף הינו דוגמא אופינית לחלקים הסטנדרטים המקובלים לסוג זה של חוזה. הקובע הוא החוזה הספציפי שבין הרשות לחוכר/יזם והחלטות מועצת מקרקעי ישראל.

דוגמת חוזה לסוג תיק: מהוון, בכעלות קק"ל

מס' התיק: \_\_\_\_\_

מס' החשבון: \_\_\_\_\_

## חוזה פיתוח

מ ה ו ן

שנערך ונחתם ב- \_\_\_\_\_ ביום \_\_\_\_\_ לחודש \_\_\_\_\_ שנת \_\_\_\_\_

ביום \_\_\_\_\_ לחודש \_\_\_\_\_ שנת \_\_\_\_\_

## ב י ן

רשות מקרקעי ישראל המנהלת את קרקעות מדינת ישראל, רשות הפיתוח וקרן קיימת לישראל (להלן - הרשות), שכתובה לצורך חוזה זה: \_\_\_\_\_

מצד אחד;

## ל ב י ן

מס' זיהוי/תאגיד \_\_\_\_\_ החלק בנכס: \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

(להלן - היוזם), שכתובתו לצורך חוזה זה היא: \_\_\_\_\_

מצד שני;

## מ ב ו א

**המהווה חלק בלתי נפרד מתנאי חוזה הפיתוח המצורפים לו ואשר רק ביחד הם מהווים את החוזה**

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

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

חוזה: 200/24 תנאים: 205/13 ת.הפקה: 8:10:23 17/09/2013 בתוקף

המקום: \_\_\_\_\_ השטח: \_\_\_\_\_ ממ"ר בערך

גוש: \_\_\_\_\_ חלקות: \_\_\_\_\_

'מגרש(ים) מס' \_\_\_\_\_ לפי תכנית מפורטת מס

"המכנים": \_\_\_\_\_

"יום אישור העסקה": התאריך בו אושרה העסקה נשוא חוזה זה על-ידי הנהלת הרשות, דהיינו \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_.

"תקופת הפיתוח": \_\_\_\_\_ חודשים, החל מיום אישור העסקה וכלה ביום \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_.

"תקופת החכירה": \_\_\_\_\_ שנים, החל מיום אישור העסקה.

"מטרת ההקצאה": \_\_\_\_\_

"היעוד": על-פי התכנית הנ"ל דהיינו: \_\_\_\_\_

"שיעור הניצול": קיבולת בניה המותרת על-פי התכנית הנ"ל, דהיינו \_\_\_\_\_ אחוזים בקומה, ב- \_\_\_\_\_ קומות, וכסה"כ \_\_\_\_\_ אחוזים המהווים יחידות והמסתכמים ב- \_\_\_\_\_ מ"ר מבוניים, הכל בהתאם לשטח מבונה אם ישנו.

"שטח עיקרי": \_\_\_\_\_ מ"ר

"שטח שרות": \_\_\_\_\_ מ"ר

"שטח מבונה": \_\_\_\_\_ מ"ר ל- \_\_\_\_\_

"הערך היסודי של המגרש": ערך המגרש ליום אשור העסקה, דהיינו \_\_\_\_\_ ש"ח

(\_\_\_\_\_).

"המדד היסודי": מדד המחירים לצרכן האחרון שהיה ידוע ביום אישור העסקה.

"התמורה": \_\_\_\_\_

סך של \_\_\_\_\_ ש"ח. תשלום זה ייחשב כתשלום עבור דמי שימוש שנתיים מהוונים עבור השימוש במגרש לתקופת החכירה כהגדרתה בחוזה החכירה המצ"ב.

ידוע ליזם כי "התמורה" כהגדרתה בחוזה זה מהווה תשלום בגין שטח מבונה עיקרי בסך \_\_\_\_\_ מ"ר כמפורט לעיל, וכי תמורת אישור הרשות להגדלת קיבולת הבניה, או לכל שינוי שבעקבותיו יעלה ערך המקרקעין נשוא חוזה זה כתוצאה מהשינוי, בין בדרך של הקלה בין בדרך של שינוי תכנית מפורטת ובין בכל דרך אחרת זכאית הרשות, בין היתר, לתמורה נוספת בשעור כפי שתיקבע הרשות מעת לעת.

למען הסר ספק, היוזם ישלם מס ערך מוסף כדין החל על כל אחד מהתשלומים הנ"ל בהתאם לשיעורו של מס הערך במועד תשלומו.

חוזה: 200/24 תנאים: 205/13 ת.הפקה: 8:10:23 17/09/2013 בתוקף

**"חייבים נוספים":**

בסך \_\_\_\_\_ ש"ח נכון ליום \_\_\_\_\_ בתוספת מע"מ כחוק  
 בסך \_\_\_\_\_ ש"ח נכון ליום \_\_\_\_\_ כולל מע"מ

"המועד להגשת התכניות": לא יאוחר מתום \_\_\_\_\_ חודשים מיום אישור העסקה.

"המועד להתחלת הבניה": לא יאוחר מתום \_\_\_\_\_ חודשים מיום אישור העסקה.

"המועד לסיום יציקת היסודות": לא יאוחר מ- \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_.

"המועד להשלמת השלד": לא יאוחר מ- \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_.

"המועד להשלמת הבניה": תאריך סיום תקופת הפיתוח.

ו ה ו א י ל ו - מדינת ישראל/רשות הפיתוח/הקרן הקיימת לישראל היא הבעלים של המגרש;

ו ה ו א י ל והרשות תהיה מוכנה להחכיר ליוזם את המגרש בתנאי מוקדם ורק לאחר שהיוזם יפתח את המגרש ויבנה עליו את המבנים תוך תקופת הפיתוח כדי שישמשו למטרת ההקצאה ובתנאי שימלא את כל יתר התנאים של חוזה זה;

ו ה ו א י ל והרשות מוכנה להעמיד את המגרש לרשותו של היוזם לתקופת הפיתוח בלבד וזאת רק לשם בניית המבנים למטרת ההקצאה על-פי היעוד ושעור הניצול, הכל כמוגדר לעיל, והיוזם מסכים לקבל את המגרש לרשותו בתנאים האמורים;

ו ה ו א י ל והיוזם מצהיר בזה כי לא חלה עליו מגבלה באשר להתקשרותו עם הרשות בחוזה פיתוח זה לפי הוראות סעיף 12(ג) של חוזה פיתוח זה וכי ידוע לו שרק בתנאי מוקדם ויסודי זה מוכנה הרשות להתקשר עמו על-פי חוזה פיתוח זה;

ו ה ו א י ל ואם היוזם יוכר על-ידי הרשות כקבלן, כהגדרתו בסעיף-קטן 3(ה) של חוזה זה, הרשות תסכים לכך שהוא יהיה רשאי, תוך שנה אחת בלבד מתום תקופת הפיתוח, להעביר את זכויותיו למי שהיוזם בנה עבורו מבנים או דירות על המגרש, אולם זאת בכפוף להוראות סעיף קטן 3(ה) של חוזה זה ובכפוף לכך שאם מטרת ההקצאה היא לתעשייה או מלאכה או לתיירות תינתן המלצה של משרד התעשייה והמסחר או משרד התיירות, בהתאם לענין, להעברת הזכויות הנ"ל;

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

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

לכן נערך ונחתם חוזה פיתוח זה לפי האמור במבוא זה ולפי תנאי חוזה הפיתוח שלהלן:

חתימת הצדדים בראשי תיבות:	הרשות	היוזם
------------------------------	-------	-------

חוזה: 200/24	תנאים: 205/13	ת.הפקה: 8:10:23	17/09/2013	בתוקף
--------------	---------------	-----------------	------------	-------

## תנאי חוזה הפיתוח

1. **המבוא והמסמכים המצורפים לחוזה**  
המבוא והמסמכים המצורפים לחוזה זה מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.
2. **מטרת ההרשאה לפיתוח ותקופתה**  
הרשות מעמידה בזה את המגרש לרשות היוזם והיוזם מקבל בזה את המגרש לרשותו, לתקופת הפיתוח בלבד, לשם פיתוח ובניית המבנים בהתאם לאמור במבוא לחוזה זה ובהתאם לתכניות שתאושרנה על-ידי הרשות והרשויות המוסמכות.
3. **חתימה על חוזה חכירה**
  - (א) אם היוזם ימלא אחר התחייבותיו על פי חוזה זה, ובמועדים הקבועים לכך בחוזה, מתחייבת הרשות לחתום עם היוזם בלבד, והיוזם מתחייב לחתום עם הרשות על חוזה חכירה (להלן - חוזה החכירה), לגבי המגרש והמבנים.
    - (ב) בחוזה החכירה ייקבע:
      - (1) תקופת החכירה, שיעור הניצול, הערך היסודי של המגרש והמדד היסודי על-פי חוזה החכירה יהיו כאמור בחוזה פיתוח זה.
      - (2) מטרת החכירה תהיה זהה למטרת ההקצאה כאמור בחוזה פיתוח זה.
      - (3) התשלומים ששולמו לרשות על פי סעיף 4 של חוזה פיתוח זה ייחשבו כתשלום על חשבון דמי החכירה שיגיעו לרשות על פי חוזה החכירה.
      - (4) יום אישור העסקה ייחשב כתחילת תקופת החכירה לכל דבר ועניין, לרבות לעניין המועדים על פי חוזה החכירה, וכן לעניין החזקה, האחריות בעד נזקים, והתשלום עבור מסים, תשלומי חובה והוצאות פיתוח.
    - (ג) יתר תנאי החכירה יהיו כדוגמת התנאים של חוזה החכירה המצורף.
    - (ד) מבלי לגרוע מהאמור לעיל, היוזם מתחייב לחתום, במעמד החתימה על חוזה פיתוח זה, על חוזה החכירה המצורף. חוזה החכירה ייכנס לתקפו רק לאחר שהרשות תחתום גם היא עליו וזאת רק אם היוזם ימלא אחר התחייבותיו על-פי חוזה פיתוח זה, ובמועדים הקבועים לכך בחוזה זה. כל עוד לא תתמה הרשות על חוזה החכירה לא יחייבו תנאיו את הצדדים וחתימת היוזם לבדה על חוזה החכירה לא תקנה לו זכות כלשהיא על פיו. כתאריך חתימתו של חוזה החכירה ייחשב המועד שבו תחתום הרשות על החוזה האמור.
    - (ה) על אף האמור לעיל בסעיף 3 זה, אם היוזם הינו - "קבלן" - כהגדרתו להלן - הוא יהיה רשאי תוך שנה אחת בלבד מתום תקופת הפיתוח, להעביר את זכויותיו למי שהיוזם בנה עבורו מבנים או דירות על המגרש, ואשר יופנה על ידי היוזם לרשות; במקרה זה תחתום הרשות, בתוך השנה האמורה בלבד, על חוזה החכירה, לגבי המגרש והמבנים או לגבי הדירות שייבנו על המגרש, בהתאם לעניין, עם מי שהופנה אליה על-ידי היוזם כאמור - והכל בתנאי שיתקיימו כל אלה:
      - (1) היוזם קיים את התחייבותיו על פי חוזה פיתוח זה.
      - (2) חוזה פיתוח זה לא בוטל מסיבה כלשהי.
      - (3) לא תחול על מי שיופנה כאמור לרשות מגבלה לפי הוראות סעיף 12 (ג) דלהלן באשר להתקשרותו עם הרשות בחוזה החכירה וכמו כן יתקיים לגביו כל תנאי מוקדם ויסודי שבמבוא לחוזה זה.

בכפוף לכל התנאים האמורים לעיל בסעיף קטן זה לא יהיה הקבלן חייב לחתום בעצמו על חוזה החכירה, ובמעמד החתימה על חוזה פיתוח זה הוא יהיה רשאי לחתום בראשי תיבות על חוזה החכירה המצורף אשר ישמש כדוגמה בלבד לחוזה החכירה שייחתם כאמור לעיל בסעיף קטן זה.

למען הסר ספק מוסכם בזה במפורש כי האמור לעיל בסעיף קטן זה אינו בגדר חיוב שהרשות מתחייבת בו לטובת מי שאינו צד לחוזה פיתוח זה והוא לא יקנה למי שאינו צד לחוזה פיתוח זה זכות כלשהי כלפי הרשות.

בתום שנה אחת מתום תקופת הפיתוח יחתום היוזם על חוזה חכירה לגבי המגרש וכל אחד מהמבנים או הדירות, אשר היוזם

חוזה: 200/24 תנאים: 205/13 ת.הפקה: 8:10:23 17/09/2013 בתוקף

לא היפנה בגינם אדם כלשהו לרשות לחתימה על חוזה חכירה כאמור לעיל, ו/או על חוזה חכירה לגבי המגרש וכל אחד מהמבנים או הדירות אשר לאור המגבלה ו/או אי קיום תנאי מוקדם ויסודי האמורים לעיל, לא יותכרו על-ידי הרשות למי שיופנה אליו על - ידי היוזם.

בסעיף קטן זה -

"קבלן" - יוזם שקיבל במפורש, במבוא לחוזה פיתוח זה, את הסכמת הרשות לכך שמבנים או דירות שייבנו על-ידו על-פי חוזה פיתוח זה יותכרו לאחרים על פי הוראת היוזם לרשות, ובתנאי שיוזם כאמור הינו קבלן רשום על-פי חוק רישום קבלנים לעבודות הנדסה בנאיות, תשכ"ט-1969 או חברה משכנת המוכרת ככזאת על ידי משרד הבינוי והשיכון.

(1) היוזם מצהיר כי קרא את חוזה החכירה, הבין את תכנו ומסכים לכל תנאיו וכן לתנאי סעיף קטן (ד) או (ה) לעיל, בהתאם לעניין.

#### 4. התמורה

- (א) תמורת התחייבותיה של הרשות ישלם היוזם לרשות את התשלומים המפורטים במבוא, בהגדרת "התמורה".
- (ב) כן ישלם היוזם לרשות את התשלומים המפורטים במבוא, בהגדרת "החובים הנוספים", אם פורטו תשלומים כנ"ל.
- (ג) היוזם ימציא לרשות במעמד חתימת החוזה אישור על הפקדתם של הסכומים האמורים בסעיפים קטנים (א) ו-(ב) לעיל לזכות הרשות.

#### 5. התחייבות היוזם בקשר לתכנון, בנייה ורישום

היוזם מתחייב בזה:

- (א) להכין ולהגיש לרשות לאישורה את תוכניות הבניה של המבנים שהוא מבקש לבנות על המגרש, מפת מדידה של המגרש ערוכה על-ידי מודד מוסמך וכל מסמך אחר שיידרש לצורך הבנייה האמורה (להלן - התכניות או תכניות הבנייה), וזאת לא יאוחר מהמועד להגשת התכניות הנקוב במבוא.
- (ב) להגיש לרשויות התכנון המוסמכות רק את תכניות הבנייה שאושרו על ידי הרשות ולעשות את כל הנדרש לקבלת היתר בנייה כדין מרשויות התכנון המוסמכות - והכל מיד עם קבלת אישור הרשות לתכניות הבניה.
- (ג) לגשת לביצוע התכניות המאושרות ולהתחיל בבניית המבנים על פי היתר הבנייה - לא יאוחר מהמועד להתחלת הבנייה הנקוב במבוא.
- אי התחלת בנייה במועד האמור תיחשב כהפרה של סעיף קטן זה גם אם היוזם לא יהיה רשאי להתחיל בבנייה כדין במועד האמור בשל העובדה שלא יהיה ברשותו במועד זה היתר בנייה כדין.
- (ד) לסיים את יציקת יסודות המבנים בהתאם לתכניות המאושרות - עד למועד לסיום יציקת היסודות הנקוב במבוא.
- (ה) לסיים בניית שלד המבנים וגגותיהם, לרבות השלמת בניית המחיצות הפנימיות כדי אפשרות זהוי חלוקתם הפנימית של המבנים (להלן - השלמת השלד) - עד למועד להשלמת השלד הנקוב במבוא.
- (ו) לסיים בניית המבנים כדי אפשרות איכלוסם ו/או הפעלתם ו/או שימוש בהם בהתאם למטרת ההקצאה עד לתאריך סיום תקופת הפיתוח.
- (ז) להכין ולסיים בתוך תקופת הפיתוח את כל הפעולות הדרושות לשם רישום המגרש כיחידת רישום נפרדת ולבצע לשם כך על חשבונו כל פעולה שתידרש, לרבות: מדידה, הכנת מפות, איחוד, חלוקה, חלוקה מחדש, הפרדה וכיו"ב, באופן שעם תום תקופת הפיתוח ניתן יהא לרשום את המגרש בלשכת רישום המקרקעין כיחידת רישום נפרדת.

חוזה: 200/24 תנאים: 205/13 ת.הפקה: 8:10:23 17/09/2013 בתוקף

הרשות תהיה רשאית להודיע ליוזם, מראש ובכתב, כי בכוונת הרשות לבצע את הפעולות האמורות, או איזו מהן, במקום היוזם ובמקרה זה תהיה הרשות רשאית לבצע את כל הפעולות האמורות, כולן או חלקן, בעצמה ועל חשבון היוזם, והיוזם מתחייב לשלם לרשות כל הוצאה שתוציא הרשות לשם ביצוע הפעולות האמורות, לפי חשבון שיוגש לו, תוך 30 יום מתאריך הגשת החשבון.

(ח) להכין ולסיים בתוך תקופת הפיתוח את כל הפעולות הדרושות לשם רישום המבנים כבית משותף (או בתים משותפים) לפי חוק המקרקעין, תשכ"ט - 1969 ולבצע לשם כך על חשבוננו כל פעולה שתידרש לרבות הכנת תשריטים, צווי רישום, תקנונים וכיו"ב, וזאת - אם תדרוש הרשות מהיוזם לרשום את המבנים כבית משותף, כאמור.

הרשות תהיה רשאית להודיע ליוזם, מראש ובכתב, כי בכוונת הרשות לבצע את הפעולות האמורות, או איזו מהן, במקום היוזם ובמקרה זה תהיה הרשות רשאית לבצע את הפעולות האמורות, כולן או חלקן בעצמה ועל חשבון היוזם, והיוזם מתחייב לשלם לרשות כל הוצאה שתוציא הרשות לשם ביצוע הפעולות האמורות, לפי חשבון שיוגש לו, תוך 30 יום מתאריך הגשת החשבון.

(ט) כי במידה ויוכר ע"י הרשות כקבלן, כהגדרתו בסעיף קטן 3(ה) של חוזה זה, יהיה אחראי לכל הפעולות המשפטיות הנדרשות והכרוכות בטיפול באלה שבנה עבורם מבנים או דירות על המגרש (להלן: "רוכשי היחידות") עד לרישום זכויותיהם בלשכת רישום המקרקעין, לרבות העברת זכויות, רישום עיקולים, מתן התחייבויות לרישום משכנתא, רישום משכנתאות לטובת רוכשי היחידות, בדיקת אישורי מיסים ורישום זכויותיהם של רוכשי היחידות בלשכת רישום המקרקעין.

(י) להופיע במשרדי הרשות ו/או בכל מקום אחר, בהתאם לצורך, במועד שיתואם על ידו עם הרשות מראש, אשר לא יהא מאוחר מתום תקופת הפיתוח, ולחתום על כל מסמך, שטר, תעודה וכד', כפי שיידרש לשם ביצוע רישום החכירה בגין המגרש והמבנים שהוקמו עליו ו/או כל יחידה בבית משותף, שנרשם כאמור לעיל, לפי המקרה. לא תואם מועד כאמור על-ידי היוזם, מתחייב היוזם להופיע בכל מועד שייקבע ויודע לו על-ידי הרשות.

(יא) לבטל כל חכירה, שעבוד או הערה הרשומים בלשכת רישום המקרקעין, אם רשומים, וזאת במקרים בהם הסכם זה נחתם בעקבות עסקת שינוי יעוד ו/או ניצול והיוזם הינו גם החוכר הרשום, ולעשות את כל הפעולות הדרושות לשם ביצוע רישום החכירה כאמור בסעיף קטן (י) לעיל. פעולת הביטול כאמור לעיל תעשה בתוך תקופת הפיתוח וביצועה יהווה תנאי לחתימת הסכם חכירה עם היוזם או עם מי שיופנה על-ידי הרשות, כאמור בסעיף 3 לעיל.

הרשות תהיה רשאית להודיע ליוזם, מראש ובכתב, כי בכוונת הרשות לבצע את הפעולות האמורות, או איזו מהן, במקום היוזם ובמקרה זה תהיה הרשות רשאית לבצע את כל הפעולות האמורות, כולן או חלקן, בעצמה ועל חשבון היוזם והיוזם מתחייב לשלם לרשות כל הוצאה שתוציא הרשות לשם ביצוע הפעולות האמורות, לפי חשבון שיוגש לו, תוך 30 יום מתאריך הגשת החשבון.

(יב) אם היוזם יפר איזו מההתחייבויות המפורטות בסעיפים קטנים (ז)-(יא) לעיל, הרי מבלי לגרוע מהאמור בחוזה זה בקשר עם הפרת ההתחייבויות הנ"ל, הן תמשכנה לחול ולחייב את היוזם גם לאחר תום תקופת הפיתוח ובגין הפרתן תהיה הרשות זכאית לתרופות ולסעדים על פי כל דין, גם לאחר תום תקופת הפיתוח.

## 6. תשלום מסים ותשלומי חובה אחרים

היוזם מתחייב לשלם במועד את כל המסים הממשלתיים, העירוניים והאחרים, ארנונות, תשלומי חובה לסוגיהם וכל מסי הפיתוח ואגרות הפיתוח מכל סוג שהוא, החלים על-פי דין על מקרקעין ו/או על בעלים ו/או על מחזיקים של מקרקעין, ואשר יחולו על המגרש ו/או בקשר עמו, בגין כל תקופת הפיתוח.

היוזם מתחייב לשלם מס ערך מוסף כדין החל על כל אחד מהתשלומים החלים על היוזם על-פי חוזה זה, בהתאם לשיעורו של מס הערך המוסף במועד תשלומו.

היוזם מתחייב להחזיר לרשות, לפי דרישה, כל תשלום כנ"ל, אם שולם ע"י הרשות, תוך 30 יום מתאריך הדרישה.

חוזה: 200/24	תנאים: 205/13	ת.הפקה: 8:10:23	17/09/2013	בתוקף
--------------	---------------	-----------------	------------	-------

**7. תשלום הוצאות פיתוח**

היזום מתחייב לשאת בכל הוצאות הפיתוח, בין שאלה חלות על המגרש או בגינו או בגין השימוש בו במועד חתימת חוזה זה או לפניו או אחרי מועד חתימת חוזה זה ובין שהן שולמו על-ידי הרשות לפני מועד חתימת חוזה זה. היזום מתחייב לשלם את הוצאות הפיתוח על-פי דרישתה של הרשות ו/או של הגורם המוסמך מטעמה לדרוש את תשלומן ו/או על פי דרישתו של הגורם שהוציא את הוצאות הפיתוח.

היזום מתחייב להחזיר לרשות, לפי דרישה, כל תשלום ששולם על ידי הרשות עבור הוצאות הפיתוח, וזאת תוך 30 יום מתאריך דרישתה של הרשות.

בסעיף זה "הוצאות פיתוח" - הוצאות ו/או הטלים ו/או אגרות מכל סוג שהוא בגין פיתוח מערכות תשתית ו/או תשתית - על ו/או כל תשתית אחרת המהוות תנאי לפיתוח המגרש או לבנייה בו, לרבות פריצת דרכי גישה למגרש, תיעול, סלילת כבישים ומדרכות, תאורה, מים, ביוב וכיו"ב.

**8. אי-התאמה ופינוי מחזיקים**

(א) היזום מצהיר בזה כי ראה את המגרש, בדק את מצבו הפיזי והמשפטי, ומצא אותם מתאימים לכל צרכיו למטרת ביצוע החוזה.

(ב) מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, אם ימצאו על המגרש מחזיקים:

- (1) לא יחולו על הרשות חובת פינויים של המחזיקים ו/או הוצאות הפינוי, בכל צורה שהיא.
- (2) הימצאות מחזיקים במגרש, כאמור, לא תשמש עילה ו/או הצדקה לאי-מילוי הוראה כלשהי של החוזה על-ידי היזום בכלל, ועמידה בלוח הזמנים על-פי חוזה זה בפרט.
- (3) היזום יהיה רשאי, לא יאוחר משלושה חודשים אחרי תאריך חתימתו של חוזה זה, להודיע לרשות כי בגלל הימצאותם של מחזיקים במגרש הוא מעוניין בביטול החוזה. במקרה זה ואם יאושר על ידי הרשות עובדת הימצאותם של מחזיקים כאמור, תהיה הרשות מוכנה להסכים לביטול החוזה ללא פיצויים מוסכמים ויחולו על הביטול הוראות סעיף 13 להלן, בשינויים המחויבים מן העניין.

**9. אחריות בתקופת הפיתוח**

היזום מתחייב, במשך כל תקופת הפיתוח, להחזיק את המגרש במצב תקין ולשמור עליו כמנהג בעלים השומר על רכושו, למלא את הוראות כל דין, לשאת באחריות בלעדית ומלאה כלפי הרשות וכלפי כל צד שלישי לכל פעולותיו ו/או מחדליו של היזום במגרש ו/או לכל פעולה ו/או מחדל אחרים בקשר לחוזה ולשלם כל קנס ו/או פיצוי ו/או תשלום ו/או הוצאה אחרת מכל סוג שהוא, שיטלו ו/או יחולו עקב פעולותיו ו/או מחדליו של היזום, כאמור, ו/או כתוצאה מהם.

במקרה שהרשות תישא בכל תשלום שהוא עקב פעולה ו/או מחדל כאמור, ו/או כתוצאה מהם, יפצה היזום את הרשות ו/או ישפה אותה על כל תשלום כאמור, תוך 14 יום מהתאריך שיידרש לעשות כן.

**10. רבית והצמדה על פיגורים בתשלום**

(א) כל תשלום שהיזום חייב בו על-פי חוזה זה לרשות ואשר לא ישולם על ידו במועדו ישולם על-ידי היזום לרשות בתוספת ריבית ו/או הצמדה שיחושבו עד ליום הפרעון בפועל ויהיו בשעורים שיהיו מקובלים ברשות בעת התשלום בפועל לגבי פיגורים בתשלום, וזאת מבלי לפגוע בזכויות אחרות של הרשות לפי החוזה או על-פי כל דין.

(ב) כל תשלום שישולם על-ידי היזום יזקף לפי הסדר הבא: הוצאות הגביה, הריבית, הפרשי ההצמדה ולבסוף הקרן.

**11. העברה ושיעבוד של הזכויות**

(א) הרשות הניתנת ליוזום לפי החוזה היא אישית. העברת זכויות לפי החוזה בשלמותן או בחלקן בכל צורה שהיא, בין במישרין ובין בעקיפין, ו/או השכרת המגרש ו/או מסירת חזקה או שימוש בכלולו, או בחלקו לאתרים, תהא כפופה לאישור הרשות ותתבצע בהתאם לנהליה כפי שיהיו באותה עת.

חוזה: 200/24 תנאים: 205/13 ת.הפקה: 8:10:23 17/09/2013 בתוקף

- (ב) מבלי לפגוע באמור בסעיף קטן (א) לעיל ובנוסף לאמור לעיל, אם היוזם הינו "איגוד" - כל פעולה באיגוד, במשך כל תקופת הפיתוח, תהא כפופה לאישור הרשות ותתבצע בהתאם לנהליה כפי שתהיינה באותה עת. איגוד המחזיק בזכות באיגוד היוזם חייב גם הוא באישור הרשות כאמור וזה יתבצע בהתאם לנהלי הרשות כפי שיהיו באותה עת.
- בסעיף קטן זה:  
"איגוד"
- כהגדרתו בחוק מס שבח מקרקעין, תשכ"ג-1963 (להלן - חוק מש"ח), כפי שהיא מעת לעת ולרבות שותפות לא רשומה.
- = "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.
- "פעולה באיגוד"
- כהגדרתה בחוק מש"ח ולרבות כל שינוי ביוזם שהוא שותפות רשומה או בלתי רשומה, או שינוי ביוזם שהוא איגוד שהונו אינו במניות, שחל מחמת הצטרפות או פרישה של אדם ממנו, ולרבות כל שינוי בחלקיו היחסיים של שותף בהון של שותפות או של איגוד כאמור.
- (ג) מבלי לפגוע באמור בסעיפים קטנים (א) - (ב) לעיל ובנוסף על כך אסור ליוזם למשכן ו/או לשעבד את זכויותיו לפי החוזה ואת המגרש בכל צורה שהיא אלא אם קיבל מראש ובכתב את הסכמת הרשות לכך.
- כמו כן מתחייב היוזם שלא לרשום בלשכת רישום המקרקעין הערת אזהרה לפי חוק המקרקעין, תשכ"ט-1969 לגבי זכויותיו על פי החוזה אלא אם קיבל מראש ובכתב את הסכמת הרשות לכך. בכל מקרה הרשות לא תיתן הסכמתה לרישום הערת אזהרה כאמור, כל עוד המגרש לא נרשם כיחידת רישום נפרדת.
- (ד) הפר היוזם הוראה כלשהי מהוראות מסעיף זה, ייחשב הדבר להפרה יסודית של החוזה על ידו, והרשות תהיה רשאית לבטלו בכל עת בשל הפרה זו.

## 12. הפרת החוזה וביטולו

- (א) הוסכם בזה בין הצדדים כי המועדים הנקובים בחוזה וכן התנאים הנקובים בסעיפים 4, 5 ו-11 של החוזה הינם תנאים עיקריים ויסודיים של החוזה שהפרתם, או הפרת איזה מהם, תחשב להפרה יסודית של החוזה.
- (ב) מבלי לגרוע מהאמור בסעיף קטן (א) לעיל מוסכם בזה כי אם תחול איזו מההפרות המפורטות להלן תהא הרשות רשאית לבטל את החוזה מיד עם ההפרה ולשלוח ליוזם הודעה במכתב רשום על ביטולו (להלן - הודעת הביטול):
- (1) אם היוזם ישנה או יגרם לשינוי מטרת ההקצאה או הייעוד או יעשה במגרש כל שימוש שאינו עולה בקנה אחד עמם.
  - (2) אם היוזם יפר תנאי אחר מתנאי החוזה וההפרה אינה ניתנת לתיקון ו/או אם ההפרה ניתנת לתיקון, והיוזם לא תיקנה או הסירה תוך 3 חודשים מיום שנדרש לכך בכתב ע"י הרשות.
  - (3) אם הופר איזה מהתנאים המוקדמים והיסודיים שבמבוא לחוזה זה.
  - (4) אם המגרש נמסר ליוזם על-פי המלצת משרד הבינוי והשיכון והיוזם לא החל בבנייה במועד שנקבע בחוזה שבינו ובין משרד הבינוי והשיכון והמשרד האמור הודיע על כך במכתב לרשות.
- (ג) מבלי לגרוע מכל האמור לעיל, אם היוזם או מי שהיוזם פועל בשבילו הינו נתין זר, ייחשב הדבר להפרה יסודית של החוזה על-ידי היוזם, והרשות תהיה רשאית לבטל את החוזה בגין הפרה זו.

חוזה: 200/24 תנאים: 205/13 ת.הפקה: 8:10:23 17/09/2013 בתוקף

בסעיף-קטן זה "נתין זר" - מי שאינו אחד מאלה:

- (1) אזרח ישראלי;
- (2) עולה לפי חוק השבות, התש"י-1950 אשר לא מסר הצהרה לפי סעיף 2 לחוק האזרחות, התשי"ב-1952;
- (3) זכאי לאשרת עולה או לתעודת עולה לפי חוק השבות, התש"י-1950, שקיבל במקומה אשרה ורשיון לשיבת ארעי כעולה בכוח מכוח חוק הכניסה לישראל, התשי"ב-1952 ;
- (4) תאגיד שהשליטה עליו בידי יחיד שהינו אחד מאלה המנויים בפסקאות (1)-(3) לעיל, או בידי יותר מיחיד אחד כאמור.

בפסקה זו, "שליטה" פירושה אחת מאלה:

- (א) 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;
  - (ב) החזקה - במישרין או בעקיפין, על-ידי אדם או תאגיד אחד או על-ידי יותר מאדם או מתאגיד אחד, במחצית או יותר מכוח ההצבעה שבתאגיד;
  - (ג) זכות למנות, במישרין או בעקיפין, מחצית או יותר מהמנהלים של התאגיד, בין שהזכות הנ"ל היא בידי אדם או תאגיד אחד ובין שהיא בידי יותר מאדם או מתאגיד אחד.
- סעיף קטן זה לא יחול על יוזם שקיבל לצורך כך אישור, מראש ובכתב, מיו"ר מועצת מקרקעי ישראל.
- (ד) מבלי לגרוע מהאמור לעיל מוסכם בזה, כי אם הרשות תחליט שלא לבטל את החוזה, על אף שהייתה זכאית לעשות כן, תהיה הרשות רשאית לדרוש ולקבל מהיוזם הפרשי ערך קרקע או דמי שימוש ראויים או פיצויים מוסכמים לפי הגבוה מבין השלושה, בגין התקופה שמיום אישור העסקה ועד ליום מתן החלטת הרשות על אי ביטול החוזה ו/או על מתן אורכה לכיצועו (להלן- "יום ההחלטה").

לענין סעיף זה:

"הפרשי ערך קרקע": ההפרש שבין התשלום המלא שהיה על היוזם לשלם בגין המגרש אילו הוקצה ביום ההחלטה, עפ"י התנאים המקובלים ברשות באותו מועד, לבין התשלומים אשר שולמו לרשות ע"י היוזם בגין המגרש כשהם צמודים למדד המחירים לצרכן מיום תשלומם ועד ליום ההחלטה.

"דמי שימוש ראויים": דמי שימוש בעד התקופה שמתחילת תקופת הפיתוח ועד ליום ההחלטה בשעור שנתי של 6% מערך המגרש ליום ההחלטה, כפי שיקבע ע"י השמאי הממשלתי.

"פיצויים מוסכמים": פיצויים מוסכמים ומוערכים מראש בשיעור 15% מערך המגרש ביום ההחלטה.

### 13. התחייבויות הצדדים עם ביטול החוזה

(א) עם ביטול החוזה כאמור בסעיף 12 לעיל יהיה היוזם חייב: -

- (1) לפנות מיד את המגרש;
  - (2) להחזירו מיד לרשות כשהוא פנוי מכל חפץ ואדם וחופשי מכל שיעבוד או זכות לצד שלישי;
  - (3) להרוס את המבנים, הגדרות, המטעים וכל מחוברים אחרים שהוקמו על-ידי היוזם במגרש (להלן - המחברים) וכן להרחיק את ההריסות ולהחזיר לקדמותו את המצב במגרש כפי שהיה קיים לפני הקמתם של המחברים - וזאת, אם יירש לכך על-ידי הרשות.
- לא קיים היוזם את הנדרש ממנו לפי סעיף קטן זה רשאית הרשות - אך לא חייבת - לעשות בעצמה את כל הפעולות האמורות על חשבונו של היוזם ולנכות את כל הוצאות אשר הוציאה בקשר לפעולותיה מהסכומים ששולמו על-ידי היוזם לרשות על-פי החוזה; ובכל מקרה גם אם הרשות לא תעשה פעולה מהפעולות האמורות, לא יהא היוזם זכאי לכל פיצוי ו/או תמורה בעד השקעותיו ו/או הוצאותיו בקשר עם המחברים.

(4) לשלם לרשות כל הסכומים כדלקמן:

חווה: 200/24	תנאים: 205/13	ת.הפקה: 8:10:23	17/09/2013	בתוקף
--------------	---------------	-----------------	------------	-------

- (א) דמי שימוש ראויים בעד התקופה שמתאריך תחילת תקופת הפיתוח ועד להחזרת המגרש, בשיעור שנתי של 6% מערך המגרש ליום הביטול, כפי שייקבע על ידי השמאי הממשלתי;
- (ב) כל המיסים ותשלומי החובה המפורטים בסעיף 6 לעיל והחלים בתקופה הנזכרת בפסקה (א) לעיל;
- (ג) הוצאות הפינני האמורות לעיל;
- (ד) פיצויים מוסכמים - בשיעור 15% מהערך היסודי של המגרש בתוספת הפרשי הצמדה בין המדד היסודי למדד המחירים לצרכן האחרון שיהיה ידוע בתאריך התשלום.
- (ב) מוסכם בזה כי אם לא יידרש היוזם להרוס את המחוברים או חלק מהם - כאמור בסעיף קטן (א) (3) לעיל - והמגרש יוחזר לרשות ביתד עם המחוברים או חלק מהם, יהא היוזם זכאי לקבל מהרשות את שווי המחוברים, כפי שייקבע על-ידי השמאי הממשלתי ליום ביטול החוזה.
- (ג) עם קבלת המגרש בחזרה כאמור לעיל, תחזיר הרשות ליוזם כל סכום ששולם על ידו לרשות על פי חוזה זה, וכן כל סכום שיגיע ליוזם, אם יגיע על-פי הוראות סעיף קטן (ב) לעיל.
- החזר הסכומים האמורים יבוצע על ידי הרשות אחרי ניכוי כל הסכומים המפורטים בפסקה (א) (4) לעיל.
- אין בכל האמור לעיל כדי לגרוע מזכויותיה של הרשות ומכל סעד שהיא זכאית לו על פי חוזה זה ומכוח כל דין.
- (ד) על אף האמור בסעיף קטן (ב) ו-(ג) לעיל, במקרה של ביטול החוזה על פי סעיף 12 (ג) לעיל, ועם קבלת המגרש בחזרה כאמור בסעיף קטן (א) לעיל תחולנה הוראות אלה:
- הרשות תחלט את כל הסכומים ששולמו על-ידי היוזם כמוגדר בסעיף 13 (א) (4) לעיל, וכמו-כן לא תחולנה לגביה הוראות סעיף קטן (ב) לעיל - והכל כפיצויים מוסכמים למקרה זה.
- יוזם כאמור יהיה רשאי - בתנאי מוקדם שהוא קיים את כל האמור בפסקות (1)-(3) שבסעיף-קטן (א) לעיל - לפנות לוועדה שתמונה לענין זה על ידי מועצת מקרקעי ישראל וזו תהיה רשאית, אם שוכנעה שאותו יוזם פעל בתום לב, להפחית את סכומי החילוט עד לסכום הפיצויים המוסכמים על פי סעיף קטן (א) (4) לעיל בלבד ו/או לקבוע אילו סכומים יוחזרו לאותו יוזם על פי סעיף קטן (ב) לעיל. החלטת הוועדה תהיה סופית.
- הוראות סעיף קטן זה תחולנה גם אם תיקבענה לענין זה הוראות אחרות בכל דין.
- (ה) מלבד המגיע ליוזם לפי סעיף קטן (ג) או (ד), לפי הענין, לא יבוא היוזם או מי מטעמו לרשות או למישהו אחר בשום תביעה נוספת, כספית או אחרת, לרבות תביעה בגלל הוצאותיו, הפסדיו או השקעותיו בקשר עם חוזה זה.
- (ו) עם ביטול החוזה כאמור בסעיף 12 לעיל תהיה הרשות רשאית לתפוס חזקה בלעדית במגרש ולפנות ממנו כל חפץ, מבנה ואדם שימצאו בו.

## 14. שינויים בגבולות ובשטח המגרש

(א) היוזם מצהיר, כי ידוע לו ששטח המגרש וגבולותיו אינם סופיים וכי עלולים לחול בהם שינויים.

- (ב) מוסכם בין הצדדים במפורש, כי אם ישתנו שטחו ו/או גבולותיו של המגרש כתוצאה משינויים בתכנית על פי חוק התכנון והבנייה, תשכ"ה-1965, הסדר קרקעות, הכנת מפת מזידה לצרכי רישום וכיוצא באלה, מתחייב היוזם לראות את המגרש בשטחו ו/או בגבולותיו החדשים כמגרש נשוא חוזה זה לכל דבר, ומלבד האמור בסעיף קטן (ג) להלן מתחייב היוזם לא לבוא בתביעות או דרישות כלשהן כלפי הרשות בגין השינוי האמור וכל הנובע ממנו.

- (ג) אם בעקבות שינוי בגבולות המגרש ו/או בשטחו ישתנה הערך היסודי של המגרש, יתוקנו הסכומים האמורים בסעיף 4 לעיל באופן יחסי לשינוי בערך היסודי של המגרש, וההפרש ישולם לצד הזכאי לו מיד עם דרישה בתוספת ריבית ו/או הצמדה מיום אישור העסקה ועד למועד תשלומה בפועל, בהתאם למקובל ברשות בתאריך התשלום.

**15. אוצרות טבע, עתיקות, חומרים ועצים**

- (א)
- (1) היוזם מצהיר בזה כי ידוע לו שכל אוצרות טבע כגון: נפט, גז, מעיינות מים, מתצבי פחם ומתכת, מחצבות שיש ואבן, חול וכורכר וכל מחצבים אחרים למיניהם וכן עתיקות, חומרים ועצים שימצאו בקרקע של המגרש אינם נכללים בהקצאה לפי חוזה זה וכי תנאי הרשות לפי חוזה זה אינם חלים עליהם. על היוזם לאפשר לרשות להוציא או לנצל בצורה אחרת את אוצרות הטבע, העתיקות, החומרים והעצים האמורים לעיל בהתאם לחוקים המחייבים ועל סמך חוזה זה.
- (2) היוזם לא יעשה חפירות במגרש מעל למידה הדרושה לכיצוע מטרת חוזה זה.
- (3) היוזם לא ימכור חומרים שהוציא מהמגרש, היות והם רכושה של הרשות, אלא אם קיבל לכך מראש הסכמת הרשות בכתב. כמו כן לא יוציא היוזם עצים הנמצאים במגרש אלא אם קיבל לכך הסכמה מראש ובכתב של הרשות המוסמכת וכן של הרשות ואלה רשאיות להתנות מתן הסכמתם בתשלום עבור העצים.
- הפר היוזם איסור זה, רשאית הרשות לדרוש ממנו פיצויים. גובה הפיצויים ייקבע לפי מחיר החומרים שנמכרו או לפי שווי העצים שהוצאו הנהוגים ברשות בזמן הפרת האיסור ולפי כמות החומרים או העצים שתיקבע על-ידי הרשות. היוזם מתחייב לשלם את הפיצויים, כפי שנקבעו על ידי הרשות בהתאם לאמור לעיל, תוך 14 יום ממועד משלוח הדרישה לתשלום.
- (ב) היוזם מתחייב לבצע את כל הפעולות הנדרשות על פי כל דין בנוגע לטיפול בעתיקות ולשאת על חשבונו בכל עלות הכרוכה בכך, לרבות עלות פיקוח, סקר ארכיאולוגי, חפירות בדיקה וחפירות הצלה, שימור עתיקות והעתקתן, הכל כפי שיידרש על פי רשות העתיקות.

**16. זכות פניסה**

הרשות הניתנת ליוזם לפי החוזה אינה מעניקה לו זכות לחזקה בלעדית במגרש והיוזם מצהיר כי ידוע לו שהרשות או נציגיה רשאים להיכנס למגרש בכל עת לכל מטרה שהיא. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, רשאית הרשות להעביר במגרש, בעצמה או על-ידי אחרים, צינורות למים, לתיעול, לביוב ולגז, לקבוע עמודי חשמל או טלפון, למתוח חוטי חשמל, טלפון ו/או למטרות אחרות, הכל לפי תוכניות שתאושרנה על ידי הרשויות המוסמכות, והיוזם יאפשר לרשות או לאחרים מטעמה להיכנס למגרש ולהוציא לפועל את העבודות הדרושות לכך ואת כל התיקונים בקשר לכך אשר יידרשו מזמן לזמן. הרשות מתחייבת לפצות את היוזם עבור כל נזק שייגרם ליוזם על-ידי ביצוע העבודות הנ"ל.

**17. חוק הגנת הדייר**

חוק הגנת הדייר (נוסח משולב), תשל"ב-1972 וכל חוק אחר שיבוא במקומו או בנוסף לו לא יחולו על חוזה זה. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, מוצהר בזה כי היוזם לא שילם לרשות דמי מפתח בגין חוזה זה בכל צורה שהיא וכי התשלומים על-פי חוזה זה וכן השקעותיו של היוזם במגרש, אם תהיינה, לא ייחשבו כתשלום דמי - מפתח, ואשר גם על כן חוק הגנת הדייר (נוסח משולב), תשל"ב-1972 וכל חוק אחר שיבוא במקומו או בנוסף לו לא יחולו על חוזה זה.

**18. שמירה על זכויות הרשות**

- (א) לא השתמשה הרשות בזכות מזכויותיה הנתונות לה לפי החוזה - לא ייחשב הדבר כויתור על אותה הזכות.
- (ב) שינויים, תיקונים, תוספות, מחיקות, ויתורים או ארכות בתנאי חוזה זה (להלן - שינויים) לא יחייבו את הצדדים אלא אם נעשו בכתב ונחתמו על ידי שני הצדדים. שינויים ומחיקות בגוף החוזה וכן בגוף איזה מהמסמכים שיצורפו לו לא יחייבו את הצדדים אלא אם שני הצדדים חתמו בצידם חתימה מלאה.

חוזה: 200/24 תנאים: 205/13 ת.הפקה: 8:10:23 17/09/2013 בתוקף

בפסקה זו =

"חתימה" - לגבי הרשות ולגבי יוזם שהוא תאגיד, כולל חותמת.

(ג) קבלת תשלום כלשהו על-ידי הרשות אינה מהווה, כשלעצמה, הכרה בזכויות כלשהן של היוזם ואינה מקנה לו כל זכות שלא הוקנתה לו על פי החוזה.

**19. ביול**

בהוצאת ביול חוזה זה, אם תחול, ו-5 עותקים ממנו, ישא היוזם.

**20. הודעות**

הודעות על פי חוזה זה תישלחנה בדואר רשום.

כל הודעה אשר ישלח צד אחד למשנהו בדואר רשום לפי הכתובות המצוינות במבוא לחוזה תחשב כאילו נמסרה לנמען חמישה ימים לאחר שנשלחה.

**21. תוקף החוזה**

לחוזה זה לא יהיה תוקף כל עוד לא יחתם על-ידי שני הצדדים לאחר חתימתו על ידי שני הצדדים יהיה תוקפו של החוזה מתאריך אישור העסקה.

בפסקה זו -  
"חתימה" -

בראשי תבות בשולי השורה האחרונה למבוא וחתימה מלאה בסוף החוזה, ולגבי יוזם שהוא תאגיד כולל חותמת, ולגבי הרשות- כולל חותמת אחת המוטבעת על פני עמודי החוזה ביחד.

**22. כותרות**

כותרת סעיפי החוזה נועדו לנוחיות בלבד ולא ישמשו לפרשנותו.

**ולראיה באו הצדדים על החתום:**

הרשות:	היוזם:
<p>1. שם _____</p> <p>תואר המשרה _____</p> <p>חתימה _____</p>	<p>1. שם _____</p> <p>מספר זהות _____</p> <p>חתימה _____</p>
<p>2. שם _____</p> <p>תואר המשרה _____</p> <p>חתימה _____</p>	<p>2. שם _____</p> <p>מספר זהות _____</p> <p>חתימה _____</p>

**המאשר:**

אני החתום מטה מאשר כי זיהיתי את החותמים בעמודת "היוזם" לפי תעודות הזהות שהציגו בפני וכי חתמו על חוזה זה בנוכחותי.

שם \_\_\_\_\_ תואר המשרה \_\_\_\_\_ חתימת המאשר \_\_\_\_\_

**כאשר היוזם הינו תאגיד/חברה/עמותה יש למלא ולהחתיים:**

אני עו"ד \_\_\_\_\_ המשמש כעו"ד של חב' \_\_\_\_\_

ח.פ. \_\_\_\_\_ מאשר בזה כי ביום \_\_\_\_\_ התייצבו בפני ה"ה:

1. \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_

2. \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_

3. \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_

המוסמכים לחתום ולהתחייב בשם החברה הנ"ל ולאחר שזיהיתי אותם עפ"י תעודות זהות שהציגו בפני חתמו על חוזה זה בנוכחותי.

חוזה: 200/24 תנאים: 205/13 ת.הפקה: 8:10:23 17/09/2013 בתוקף

חתימה וחתימת עו"ד

תאריך

---

בתוקף	17/09/2013	ת.הפקה: 8:10:23	תנאים: 205/13	חוזה: 200/24
-------	------------	-----------------	---------------	--------------

הבהרה: המצורף הינו דוגמא אופיינית לחלקים הסטנדרטיים המקובלים לסוג זה של חוזה. הקובע הוא החוזה הספציפי שבין הרשות לחוכר/יזם והחלטות מועצת מקרקעי ישראל.

קבוע לכל התיקים

דוגמת חוזה לסוג תיק:

## תנאי החכירה

1. **המבוא והמסמכים המצורפים לחוזה**  
המבוא והמסמכים המצורפים לחוזה זה מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.
2. **התחייבות להחכיר ולחכור**  
המחכירה מתחייבת בזה להחכיר לחוכר והחוכר מתחייב בזה לחכור מהמחכירה את המוכר. הוסכם בין הצדדים שעד רישום זכות החכירה בלשכת רישום המקרקעין מסרה המחכירה לחוכר את זכות השימוש במוכר 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**  
המוכר מוכר לחוכר רק למטרה ולייעוד האמורים במבוא לחוזה ואסור לחוכר להשתמש במוכר או בחלק ממנו למטרה אחרת או לייעוד אחר מבלי לקבל על כך הסכמה מפורשת מראש ובכתב מאת המחכירה.
5. **קיבולת הבנייה**  
קיבולת הבנייה המותרת על פי חוזה זה היא כמפורט במבוא לחוזה.
6. **קבלת חזקה במוכר**  
החוכר מאשר שקיבל את המוכר לחזקתו במועד ובתנאים הנקובים לעניין זה במבוא לחוזה.
7. **דמי חכירה**  
החוכר מתחייב לשלם למחכירה דמי חכירה בהתאם להוראות המפורטות לעניין זה במבוא לחוזה. כן מתחייב החוכר לשלם למחכירה את החיובים הנוספים המפורטים במבוא לחוזה, אם פורטו במבוא חיובים נוספים.
8. **הערכה חדשה**  
(א) בכפוף לאמור להלן בסעיף - קטן (ב), המחכירה תהיה רשאית 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 המחכירה להעביר את זכויותיו לפי חוזה זה כאמור בסעיף 14 להלן.  
(2) אם המחכירה תסכים לבקשת החוכר לבצע איזה מהשינויים כאמור בסעיף 9 להלן.  
(ב) שולמו על ידי החוכר, קודם לתאריך מתן הסכמתה של המחכירה לאיזו מהבקשות הנזכרות בסעיף קטן (א) לעיל, דמי חכירה מהוונים כמוגדר במבוא לחוזה, לא יועלו דמי החכירה השנתיים כאמור בסעיף זה.  
(ג) בכל מקרה שהמחכירה תידרוש העלאת דמי החכירה השנתיים כאמור לעיל, היא תודיע על כך לחוכר בכתב רשום. החוכר יהיה רשאי לערער עליה תוך 30 יום מהודעת המחכירה בפני השמאי הממשלתי והחלטתו תהיה סופית.  
(ד) את דמי החכירה השנתיים המוגדלים על יסוד ההערכה החדשה ישלם החוכר למחכירה החל מתאריך הסכמתה הנ"ל של המחכירה, וזאת תוך 15 יום מתאריך הודעתה של המחכירה. על דמי החכירה השנתיים המוגדלים כאמור תחולנה ההוראות בעניין דמי החכירה השנתיים שבמבוא לחוזה, בשינויים המחוייבים.
9. **שינוי ייעוד, שינוי קיבולת הבנייה, בנייה נוספת, פיצול**

בההרה: המצורף הינו דוגמא אופיינית לחלקים הסטנדרטיים המקובלים לסוג זה של חוזה. הקובע הוא החוזה הספציפי שבין הרשות לחוכר/יזם והחלטות מועצת מקרקעי ישראל.

קבוע לכל התיקים

דוגמת חוזה לסוג תיק:

(א) החוכר מתחייב לבקש את הסכמתה של המחכירה 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 השינוי המבוקש על-ידו.
- (ב) החוכר לא יבצע את השינוי המבוקש על-ידו בטרם קיבל לכך את הסכמתה של המחכירה מראש ובכתב ולא יבקש אישור לשינוי מהרשויות המוסמכות בטרם קיבל לכך את הסכמתה של המחכירה. קיבל החוכר את הסכמת המחכירה לא יבצע את השינוי אלא לאחר קבלת אישור רשויות התכנון המוסמכות.
- (ג) המחכירה תהיה רשאית לסרב לתת את הסכמתה לשינוי המבוקש על-ידי החוכר, או להתנות מתן הסכמתה 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 המחכירה ובתנאים אחרים שיהיו מקובלים אצל המחכירה.

#### 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.
- המחכירה תחתום 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 ולסיים את כל הפעולות הדרושות לשם רישום המוכר 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.
- המחכירה תהיה רשאית להודיע לחוכר, מראש ובכתב, כי בכוונת המחכירה לבצע את הפעולות האמורות, כולן או חלקן בעצמה ועל חשבון החוכר, והחוכר מתחייב לשלם למחכירה כל הוצאה שתוציא המחכירה לשם ביצוע הפעולות האמורות, לפי חשבון שיוגש לו, תוך 30 יום מתאריך הגשת החשבון.
- (ד) החוכר מתחייב להמציא למחכירה אישורים על תשלום כל המיסים, הארנונות, ההיטלים, האגרות ותשלומי החובה החלים על המוכר, וכן כל מסמך שיהיה בו צורך לרישום החכירה כאמור.
- (ה) אם החוכר, למרות האמור לעיל ולמרות דרישתה של המחכירה, לא ירשום את החכירה, רשאית המחכירה לבצע את כל פעולות הרישום האמורות לעיל על חשבונו של החוכר, והחוכר מתחייב לשלם למחכירה בתוך 30 יום מתאריך דרישתה 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-1965, הסדר קרקעות וכיוצא באלה.

הבהרה: המצורף הינו דוגמא אופיינית לחלקים הסטנדרטים המקובלים לסוג זה של חוזה. הקובע הוא החוזה הספציפי שבין הרשות לחוזר/יזם והחלטות מועצת מקרקעי ישראל.

קבוע לכל התיקים

דוגמת חוזה לסוג תיק:

- (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 שיווצר עקב השינויים הנזכרים בסעיף קטן (א) לעיל.
  - (2) להסכים לכל קביעה בדבר 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 ההפרשים שינבעו מהתיקון הנ"ל, בתוספת הפרשי הצמדה מתאריך קביעתו של הערך היסודי של המגרש ועד לתשלום ההפרשים הנ"ל בפועל.

#### 12. השימוש במוכר ואחריותו של החוכר

החוכר מתחייב להחזיק את המוכר במצב טוב ותקין וכמנהג בעלים הדואג לרכושו 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 המוכר והשימוש בו ובקשר עם הבנייה על המגרש, ולקיום כל חובה לפי כל דין, החלה או שתחול על המחכירה לגבי המוכר - והכל על חשבונו הוא וללא כל זכות לדרוש החזרת ההוצאות מאת המחכירה. החוכר בלבד יהיה אחראי כלפי המחכירה, 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 מתחילים במוכר או בקשר עם החזקתו והשימוש בו ועל המחכירה לא תחול כל אחריות בקשר לכך.

#### 13. מסים ותשלומי חובה

החל מתחילת תקופת החכירה או ממועד קבלת החזקה במוכר - 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 המוכר, וכן בכל אגרות והוצאות פיתוח מכל סוג שהוא - החלים או שיחולו על המוכר - 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 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 בהסכמתה של המחכירה מראש

ובכתב.

בסעיף זה -

"העברת זכויות" - כל אחת מאלה, וזאת בין בתמורה ובין ללא תמורה, בשלמות או בחלק,

ובצורה כלשהי:

(1) הענקת הזכויות שבחוזה זה, העברתן, הסבתן או ויתור עליהן;

(2) החכרת המוכר בחכירת משנה או החכרת חכירתו בכל דרגה שהיא, השכרת המוכר בשכירות משנה או השכרת חכירתו או שכירותו בכל דרגה שהיא - והכל

הבהרה: המצורף הינו דוגמא אופיינית לחלקים הסטנדרטים המקובלים לסוג זה של חוזה. הקובע הוא החוזה הספציפי שבין הרשות לחוכר/יזם והחלטות מועצת מקרקעי ישראל.

דוגמת חוזה לסוג תיק:

קבוע לכל התיקים

לפרק זמן המחייב 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-1972 או כל חוק שיבוא במקומו (להלן - החכרת משנה) ;

(3) מסירת חזקה או שימוש במוחזר 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 בהון), 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 שבח 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 בהון השותפות או בהון 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 /או שיעבוד המוחזר /או הזכויות שבחוזה זה. המחכירה לא תיתן הסכמתה למישכון או לשיעבוד האמורים לעיל, אלא אם החוכר ובעל המשכון או השיעבוד יתחייבו כלפיה, 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 למחכירה דמי הסכמה המגיעים על פי חוזה זה, אולם הסכמתה של המחכירה לעצם המישכון או השיעבוד הנ"ל לא תותנה בתשלום כספי.

העברת זכויות כנ"ל ללא הסכמת המחכירה או ללא תשלום דמי הסכמה כאמור לעיל תיחשב להפרה יסודית של החוזה והמחכירה תהיה רשאית לבטלו בשל הפרה זו.

(6)

כל פעולה אחרת, שלא נזכרה לעיל, ושמכוחה מועברות למעשה זכויות שבחוזה זה - בתמורה או ללא תמורה, בשלמות או בחלק ובצורה כלשהי.

(ב) תנאים להסכמה

הבהרה: המצורף הינו דוגמא אופיינית לחלקים הסטנדרטיים המקובלים לסוג זה של חוזה. הקובע הוא החוזה הספציפי שבין הרשות לחוכר/יזם והחלטות מועצת מקרקעי ישראל.

דוגמת חוזה לסוג תיק:

קבוע לכל התיקים

- (1) המחכירה רשאית להתנות את מתן הסכמתה להעברת זכויות שבחוזה זה בתנאים שלהלן, וזאת בנוסף ליתר התנאים בהם המחכירה רשאית - על-פי חוזה זה, על פי החלטות מועצת מקרקעי ישראל או על-פי כל דין - להתנות את הסכמתה בענין זה:
- (א) החוכר מילא אחר כל התנאים שבחוזה חכירה זה.
- (ב) החוכר ומקבל ההעברה יחתמו על מסמכים וימציאו את כל המסמכים שידרשו על ידי המחכירה בקשר להעברה וימלאו כל תנאי שנקבע על פי חוזה זה בענין מתן ההסכמה, לרבות התחייבות מקבל ההעברה למילוי כל התנאים המפורטים בחוזה חכירה זה.
- (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 הסכמתה של המחכירה להעברת הזכויות בקיום התנאים שנקבעו למתן הפטור או ההנחה או התשלום המופחת האמורים ובקיום כל הנובע מהם.
- (3) הסכמתה של המחכירה 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) המחכירה רשאית לדרוש מהחוכר וממקבל הזכויות המוצע (להלן - "המקבלי") 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 בהון 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.
- המחכירה רשאית לדרוש מהחוכר ומהמקבל ידיעות ומסמכים נוספים בקשר למקבל.
- (א) אי מתן הסכמה במקרים מסוימים
- המחכירה רשאית לא להסכים כלל להעברת זכויות למי שהינו נתין זר כהגדרתו בסעיף 19 (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), המחכירה רשאית להתנות את מתן הסכמתה 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) (6) לעיל, יהיו דמי הסכמה בשיעור של שליש מההפרש בין ערכו של המגרש בזמן מתן הסכמתה של המחכירה 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") ובניכוי חלק יחסי מערכו של המגרש כנקוב במבוא לחוזה.
- ת. הפקה: 01/09/2013 בתוקף
- חוזה: 206/11
- 7: 31: 12

הבהרה: המצורף הינו דוגמא אופיינית לחלקים הסטנדרטים המקובלים לסוג זה של חוזה. הקובע הוא החוזה הספציפי שבין הרשות לחוכר/יזם והחלטות מועצת מקרקעי ישראל.

דוגמת חוזה לסוג תיק:

קבוע לכל התיקים

(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 המינורי 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 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 המחכירה.

(ה) העברת זכויות ללא דמי הסכמה  
המחכירה לא תתנה הסכמתה להעברת זכויות בתשלום כספי אם החוכר שילם למחכירה, קודם לתאריך מתן ההסכמה, דמי חכירה מהוונים כמוגדר במבוא ואת כל התשלומים האחרים שהיה חייב לשלם למחכירה לפי חוזה זה ולפי כל דין, וכן שילם את כל המסים, הארנונות, התיטלים ויתר התשלומים שהיה חייב לשלם לפי חוזה זה ולפי כל דין בעד התקופה שעד למועד מתן ההסכמה.

(ו) רכישת זכויות על ידי המחכירה  
אם החוכר מבקש להעביר זכויות המוגדרות בסעיף קטן (א) (1), (א) (5) או (א) (6) לעיל, תהיה המחכירה רשאית, אך לא חייבת, תוך שלושים יום מתאריך קבלת הפרטים כאמור בסעיף קטן (ב) (4) לעיל - ואם דרשה המחכירה ידיעות ומסמכים נוספים כאמור לעיל, תוך שלושים יום מתאריך הדרישה - לשלוח לחוכר הודעה בדואר רשום שיש בדעתה להחזיר לעצמה את החזקה ומלוא הזכויות במוחכר, ושהיא מסכימה לשלם לחוכר את הסכום שהוצע לו על ידי המקבל. הודיעה המחכירה כאמור - לא יורשה החוכר להעביר זכויותו במוחכר, אלא למחכירה.  
המחכירה לא תשתמש בזכותה להחזיר לעצמה מוחכר כאמור בסעיף קטן זה לעיל במקרים בהם המקבל הוא בן זוג, צאצא, הורה, אח או יורש של החוכר.  
המחכירה רשאית לרשום בלשכת רישום המקרקעין הערה על זכותה האמורה לעיל.

(ז) הפרה יסודית  
הפרת הוראה כלשהי מהוראות סעיף 14 זה, תחשב להפרה יסודית של חוזה זה והמחכירה תהיה רשאית 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 המחכירה ו/או המדינה ואין הם נכללים במוחכר ותנאי החכירה לפי חוזה זה אינם חלים עליהם. על החוכר לאפשר למחכירה 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 המחכירה ו/או המדינה, אלא אם קיבל לכך הסכמת המחכירה בכתב, והיא רשאית להתנות מתן הסכמתה 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"  
תמורה ובפרהסיה.  
- כל עבודה הקשורה בבנייה המבוצעת על ידי החוכר או הזולת בעד תמורה  
"בניין"  
ובפרהסיה.

הבהרה: המצורף הינו דוגמא אופיינית לחלקים הסטנדרטיים  
המקובלים לסוג זה של חוזה. הקובע הוא החוזה הספציפי  
שבין הרשות לחוכר/יזם והחלטות מועצת מקרקעי ישראל.

קבוע לכל התיקים

דוגמת חוזה לסוג תיק:

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 המחכירה

המחכירה רשאית להעביר את זכויותיה 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, למחכירה, או כל אדם מטעמה או על פי רשותה, 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 למחכירה, ולכל אדם מטעמה או על פי  
רשותה, להיכנס למוחכר ולבצע את הבדיקות והעבודות כאמור לעיל. המחכירה מתחייבת לפצות  
את החוכר עבור כל נזק שייגרם לחוכר מביצוע הבדיקות או העבודות הנ"ל.

#### 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 תהיה המחכירה רשאית 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 המחכירה מראש ובכתב, ישנה או יגרם לשינוי במטרת  
החכירה או בייעודה או יעשה במוחכר כל שימוש שאינו עולה בקנה אחד עמו.  
(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, 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 לישיבת ארעי כעולה בכוח מכוח 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 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 שבמבוא לחוזה זה.

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

- (1) לפנות מיד את המוחכר.  
(2) להחזירו מיד למחכירה 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 התחייבות זו, עם חתימת חוזה זה או  
בכל עת אחרת, הכל לפי בחירת המחכירה ולפי דרישתה הראשונה, על יפוי כוח  
נוטריוני בלתי חוזר על שם המחכירה.  
לא קיים החוכר את המוטל עליו לפי פסקה זו הרשות בידי המחכירה לעשות  
בעצמה כל הפעולות האמורות על חשבונו של החוכר ולגבות ממנו כל ההוצאות

הבהרה: המצורף הינו דוגמא אופיינית לחלקים הסטנדרטים המקובלים לסוג זה של חוזה. הקובע הוא החוזה הספציפי שבין הרשות לחוכר/יזם והחלטות מועצת מקרקעי ישראל.

דוגמת חוזה לסוג תיק:

קבוע לכל התיקים

- (4) ששולמו על ידה, בצירוף ריבית והצמדה כאמור בסעיף 22 להלן, מתאריך הוצאתו ועד לתאריך התשלום בפועל.  
לשלם למחכירה את כל הנזקים וההפסדים שנגרמו או שייגרמו לה עקב הפרת החוזה וביטולו (כולל נזק והפסד עקב החכרת הנכס לאחר), וזאת מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 20 להלן.
- (ג)  
(1) במקרה של ביטול החוזה על-ידי המחכירה, למעט במקרה של ביטול בגין הפרת האמורה בפסקה (א) (3) לעיל, ולאחר שהחוכר קיים את המוטל עליו לפי הוראות סעיף קטן (ב) לעיל, תציע המחכירה את המוחכר במכרז ותשלם לחוכר סכומים עבור החלק היחסי של זכויותיו של החוכר במגרש ועבור המחוברים כפי שייקבע ע"י השמאי הממשלתי (להלן - סכומי ההחזר), אולם אם התקבלו על-פי המכרז סכומים הנמוכים מסכומי ההחזר תשלם המחכירה לחוכר רק את הסכומים שהתקבלו במכרז.  
(2) לא הציעה המחכירה את המוחכר במכרז כאמור לעיל תוך 3 חודשים מהמועד שבו החוכר יקיים את המוטל עליו לפי הוראות סעיף-קטן (ב) לעיל, היא תשלם לחוכר את סכומי ההחזר, בתום 3 החודשים הנ"ל.  
(3) תשלום סכומי ההחזר יבוצע בניכוי כל הסכומים המגיעים למחכירה מהחוכר על פי חוזה זה ובניכוי סכום השווה לדמי ההסכמה שהיה על החוכר לשלם למחכירה לפי סעיף 14 אילו הועברו זכויותיו של החוכר לאחר בהסכמת המחכירה.  
(4) הוצע המוחכר במכרז ולא התקבלו הצעות על-פי תנאיו של המכרז, תציע המחכירה את המוחכר במכרז חוזר תוך 4 חודשים מהמועד לקבלת הצעות על פי המכרז הקודם, וכך יהיה מדי פעם עד שתתקבלנה הצעות על פי תנאי המכרז.
- (ד) מבלי לגרוע מהאמור לעיל, אם החוכר יפר איזו מהוראות סעיף 9 לעיל רשאית המחכירה לנקוט באחת מאלה לפי שיקול דעתה הבלעדי:  
(1) לגרוע לביטול השינוי שבוצע על-ידי החוכר ללא הסכמת המחכירה ו/או להרוס את כל שנבנה על המגרש ללא קבלת הסכמתה של המחכירה וזאת מיד לאחר שיודע למחכירה על ההפרה ומבלי שהמחכירה תהיה חייבת לקבל הסכמתו של החוכר לכך. המחכירה לא תהיה חייבת להרחיק את התריסות מהמוחכר.  
(2) לחייב את החוכר בתשלום דמי שימוש כפי שיהיה מקובל לעניין זה אצל המחכירה 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 תהיה המחכירה רשאית לנכות מהסכומים שהיא חייבת לשלם לחוכר בעקבות הביטול, פיצויים מוסכמים בשיעור של 15% מהערך היסודי של המגרש, כמוגדר במבוא, בצרוף הפרשי הצמדה בין המדד היסודי למדד המחירים לצרכן 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 המחכירה כל הסכומים ששולמו על-ידי החוכר המוגדר בסעיף 19 (א) (3) כמו-כן לא תחולנה לגביה 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.

הבהרה: המצורף הינו דוגמא אופיינית לחלקים הסטנדרטיים המקובלים לסוג זה של חוזה. הקובע הוא החוזה הספציפי שבין הרשות לחוכר/יזם וההלטות מועצת מקרקעי ישראל.

דוגמת חוזה לסוג תיק:

קבוע לכל התיקים

- (ג) עלו הפיצויים המוסכמים על הסכום שהמחכירה חייבת לשלם לחוכר על פי סעיף קטן (א) או (ב) לעיל, ישלם החוכר למחכירה את היתרה סמוך לאחר ביטול החוזה.

## 21. הארכת החכירה

- (א) בכפוף לאמור בסעיפים קטנים (ב) - (ד) להלן, החוכר זכאי להארכת החכירה לתקופת חכירה נוספת ובתנאי שיודיע למחכירה בתוך 12 החודשים האחרונים שלפני תום תקופת החכירה על רצונו בהארכתה. תנאי החכירה בתקופת החכירה הנוספת יהיו כנהוג אז לגבי החכרת מקרקעין מסוג המוחכר על-ידי המחכירה בסביבת המוחכר ולמטרה של החכירה הזאת ובהתחשב בכך שהחוכר שילם עבור בניית המבנים.
- (ב) תקופת החכירה תוארך רק לתקופת חכירה נוספת אחת והמחכירה לא תהיה חייבת להאריך עוד את תקופת החכירה הנוספת, ואם חוזה חכירה זה הוא לתקופת חכירה נוספת - לא תהיה המחכירה חייבת להאריך עוד את תקופת החכירה שבחוזה זה.
- (ג) בכל מקרה שבמשך תקופת החכירה ישתנה יעודה של הקרקע עליה בנוי המוחכר לא תהיה המחכירה חייבת להאריך את תקופת החכירה.
- (ד) הארכת תקופת החכירה תיעשה בתנאי שיתקיימו כל התנאים האלה:
- (1) החוכר מילא את כל תנאי 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 למחכירה 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 המחכירה לא יהיו בני תוקף אלא אם נעשו בכתב ונחתמו על-ידי המחכירה בחתימה וחותמת.
- שינויים ומחיקות בגוף החוזה וכן בגוף איזה מהמסמכים שיצורפו לו או שייחתמו על-פיו לא יהיו בני תוקף אלא אם שני הצדדים חתמו בצידם חתימה מלאה ואם המחכירה חתמה בחתימה וחותמת.
- (ד) החוכר מתחייב לשלם למחכירה הפרשי הצמדה וריבית כמקובל אצל המחכירה בתאריך פרעון התשלום, עבור פיגור בתשלום כל סכום שהחוכר חייב למחכירה לפי חוזה זה, וזאת מהתאריך שבו חל פרעונו על-פי החוזה ועד לתאריך סילוקו למעשה ומבלי לפגוע בזכויותיה של המחכירה 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 המחכירה על כל סכום שהמחכירה תידרש 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 משנהו חייב בתשלום על-פי חוזה זה, יחזיר לו הצד השני את הסכום האמור, תוך 14 יום מתאריך דרישתו של הצד ששילם כאמור.

הבהרה: המצורף הינו דוגמא אופיינית לחלקים הסטנדרטים המקובלים לסוג זה של חוזה. הקובע הוא החוזה הספציפי שבין הרשות לחוכר/יזם והחלטות מועצת מקרקעי ישראל.

דוגמת חוזה לסוג תיק:

קבוע לכל התיקים

- (ז) כל ההוצאות הקשורות בעריכת חוזה זה וברישום החכירה 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. הודעה אשר תישלח בהתאם לחוזה זה בדואר רשום לפי אחת הכתובות דלעיל תיחשב שנתקבלה כדין חמישה ימים אחרי תאריך המשלוח.



תאריך: 27/05/2019  
כ"ב אייר תשע"ט  
שעה: 12:37  
נסח מס': 114570

לשכת רישום מקרקעין: רחובות  
**העתק רישום מפנקס בתים משותפים**  
גוש: חלקה: תת חלקה:

הנכס נוצר ע"י שטר: 2324/1997 מיום: 20/01/1997 סוג שטר: צו רישום בית משותף

**תיאור הנכס**

תיאור דירה	תיאור קומה	שטח במ"ר	החלק ברכוש המשותף
דירה	ראשונה	42.00	1/11
כניסה			
ב			

**בעלויות**

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	החלק בנכס
2324/1997	20/01/1997	רישום בית משותף	קרן קיימת לישראל	בשלמות

**חכירות**

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם החוכר	החלק בזכות
48702/2016/100	08/11/2016	תיקון רישום בשכירות		בשלמות
		רמת חכירה ראשית	בתנאי שטר מקורי 1504/1999/1	תקופה בשנים 49
		חכירה מהוננת	אין הגבלה בהעברה	אין הגבלה בירושה
<p>הערות: תנאי שכירות המשנה ימשיכו לחול על שכירות ראשית זו. שטרי תיקון: 28903/2015, 48702/2016 על כל הבעלים</p>				

**הרכוש המשותף**

הנכס נוצר ע"י שטר: 2324/1997 מיום: 20/01/1997 סוג שטר: צו רישום בית משותף  
רשויות עיריית ראשון לציון  
שטח במ"ר: 872.00

18/07/2017  
כ"ד תמוז תשע"ז  
שעה: 12:49

תאריך

186067

נסח מס'

משרד המשפטים  
האגף לרישום והסדר מקרקעין



לשכת רישום מקרקעין: רחובת  
העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: חלקה:

הנכס נוצר ע"י שטר: 18524/2012 מיום: 08/05/2012 סוג שטר: פרצלציה רצונית

תיאור הנכס

רשויות  
שטח במ"ר  
2,220.00

המספרים הישנים של החלקה

2477/4

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים
18524/2012/2	08/05/2012	חלוקה	רשות הפתוח
החלק בנכס בשלמות			

הערות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה
18524/2012/1005	08/05/2012	הערה בדבר אתר עתיקות
בתנאי שטר מקורי 556/1999/1		
הערות: ראה ילקוט פרסומים מס' 4713 מיום 17.12.98 עמוד 1373		

סוף נתונים

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

שולמה אגרה