



מינהל מקרקעי ישראל



מדינת ישראל

-1-

(44348)42298

משרד המשפטים

אגף המירשם והסדר המקרקעין

ב- נצרת עילית

מס' השטר

מס' הבקשה

חוזה חכירה - מושב עובדים

| | | | |
|-----|-------|------|---------------|
| שנת | לחודש | ביום | שנערך ונחתם ב |
| שנת | לחודש | ביום | |

ב י ן

מינהל מקרקעי ישראל בתוקף סמכותו כמנהל מקרקעי ישראל (להלן - המינהל)

מצד אחד;

ו ב י ן

מצד שני;

(להלן - האגודה)

[Redacted signature]

[Redacted stamp]



מינהל מקרקעי ישראל



מדינת ישראל

הואיל והאגודה היא אגודה שיתופית תקלאית המהווה ישוב נפרד שמטרותיה כוללות ארגון וסידור של התיישבות חבריה, קיום שיתוף באספקה, בשיווק ובעזרה הדדית, ומילוי התפקידים הכרוכים בנהול שלטון מקומי, ורשם האגודות השיתופיות סיווג אותה כמושב עובדים;

והואיל ולצורך מטרותיה דלעיל ביקשה האגודה לחכור את הקרקע המתוארת בחוזה, שעליה קיים מושב העובדים;

והואיל והקרקע הנ"ל הינה מקרקעי ישראל כמשמעותה בחוק יסוד: מקרקעי ישראל, והיא מנוהלת על ידי המינהל, והמינהל מסכים להחכירה לאגודה למטרות שנקבעו בחוזה זה;

והואיל ולפי הוראות האמנה שבין מדינת ישראל לבין קרן קיימת לישראל (להלן - הקרן), אשר פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 1456 מיום י"א בסיון תשכ"ח, עמ' 1597, ניהול המקרקעין שבעלות הקרן, לרבות ההכרע ומתן הסכמה להעברת זכויות החכירה בהם או סרוב לתתה, ייעשה על ידי המינהל בכפיפות לתזכיר ולתקנות ההתאגדות של הקרן, והאגודה מצהיר בזה כי ידוע לה שאם המוכר, כולו או חלקו, הוא בבעלות הקרן, חלות עליו הוראות האמנה הנ"ל וכי רק על בסיס תנאי מוקדם ויסודי זה מוכן המינהל להתקשר עמה על פי חוזה חכירה זה;

לכן באו הצדדים לידי הסכם כדלקמן:

ההקדמה

1. ההקדמה לחוזה זה והמסמכים המצורפים לו מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.

הגדרות

2. בחוזה זה -

א. "המינהל" - מינהל מקרקעי ישראל כמשמעותו בחוק מינהל מקרקעי ישראל, תש"ך-1960, לרבות כל גוף שיבוא במקומו מכוח כל דין.

ב. "המועצה" - מועצת מקרקעי ישראל כמשמעותה בחוק מינהל מקרקעי ישראל תש"ך-1960, לרבות כל גוף שיבוא במקומה מכוח כל דין.

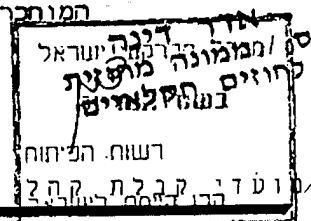
ג. "המשבצת" - הקרקע המסומנת במסגרת בצבע אדום במפה התחומה ע"י שני הצדדים והמצורפת לחוזה זה כחלק בלתי נפרד ממנו (להלן - המפה). שטח המשבצת הוא כאמור בסעיף 32 ב' בחוזה זה.

גודלה של המשבצת ו/או גבולותיה ניתנים לתיקון ו/או לשינוי בהתאם להוראות חוזה זה.

ד. "המוכר" - כל שטח המשבצת, למעט שטחי חלקות א', יחידות מגורים שאינן נחלות ושטחים אחרים אשר לגבי כולם נתמו חוזי חכירה נפרדים עם המינהל, כאמור בחוזה זה. פרטי המוכר ניתנים בנספח 1 התחום ע"י שני הצדדים המצורף לחוזה זה כחלק בלתי נפרד ממנו.

גודלו של המוכר ו/או גבולותיו ניתנים לשינוי ו/או לתיקון בהתאם להוראות חוזה זה.

המוכר אינו כולל מקרקעי ייעוד כהגדרתם בחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969 (להלן -





מינהל מקרקעי ישראל

שטחי ייעוד), אף אם מקרקעין כאלה נמצאים בתחום גבולות המוכר.

ה. "חבר האגודה" - לצורך חוזה זה בלבד - מי שהאגודה אישרה בכתב את חברותו באגודה.

ו. "משק חקלאי" - קרקע מתוך המוכר המשמשת או נועדה לשמש את האגודה ו/או את חברה לעיבוד חקלאי ו/או לייצור תוצרת חקלאית ו/או לצרכי מבני מגורים, מבני ציבור, שטחים ציבוריים, מבני משק ושרותים המשמשים או המיועדים לשמש אך ורק את האגודה ו/או חברה ו/או המתגוררים בדירת שירות, למעט קרקע המשמשת או נועדה לשמש למטרת "מפעל".

ז. "מפעל" - שטח קרקע מתוך המוכר המשמש או נועד לשמש לתעשייה, לבתי הבראה ונופש, לחניונים (קמפינג), לתחנות דלק, לבריכות שחיה מסחריות, או לכל מטרה עיסקית אחרת שאינה משק חקלאי. שטחי המפעלים מסומנים בצבע סגול במפה.

ח. "נחלה" - שטח קרקע מתוך המשבצת המהווה יחידה משקית חקלאית בגודל שנקבע ע"י שר החקלאות בהתייעצות עם מינהל התכנון למתיישב לצורך פרנסתו מהמשק החקלאי שפותח או שיפותח בחלקה זו.

ט. "חלקה א'" - שטח רצוף של קרקע מתוך המשבצת, המהווה חלק מנחלה, ולא יותר ממחציתה, המיועד למגורים ולמבני המשקד של בעל נחלה, וכן לעיבוד חקלאי. חלקות א' מסומנות במפה בצבע כחול ופרטיהן ניתנים בנספח 2 החתום ע"י שני הצדדים והמצורף לחוזה זה כחלק בלתי נפרד ממנו. בכפוף לקבלת הסכמתם של המינהל והאגודה, ולצורך בניית יחידת דיור שניה בנחלה למגוריו של בן ממשיך, יכולה חלקה א' להיות מורכבת משני חלקים, גם אם אינם ברצף קרקעי ובלבד שלפי ייעודם ניתן לבנות יחידת דיור בכל אחד מהם.

במקרים מיוחדים, שנתקבל לכך אישור המינהל והאגודה, יכול שחלקה א' תהיה בגודל העולה על מחצית הנחלה, ובלבד שהחלקה רצופה.

י. "חלקה ב'" - שטח קרקע מתוך המוכר המהווה חלק מנחלה והמשמש לחקלאות בלבד חלקות ב' מסומנות במפה בצבע צהוב.

יא. "שטחי ציבור" - שטחי קרקע מתוך המוכר, המסומנים במפה בצבע חום, המשמשים ומיועדים לשמש את האגודה ו/או חברה ו/או המתגוררים במשבצת לדרכים, גנים, שטחי נופש או ספורט, חניה, מבני חינוך, דת ותרבות, מוסדות קהילתיים, מרפאות, מקלטים, מחסנים צבוריים, מבנים משקיים של האגודה, מתקני ביוב, מזבלות, מיתקנים להספקת מים ובתי אבות, כל אלו, ובלבד שאינם מפעל.

יב. "יחידת מגורים שאינה נחלה" - שטח קרקע מתוך המשבצת שהוכר או יוכר ע"י המינהל בהסכמת האגודה, בחוזה חכירה נפרד, לצורך בניית יחידת דיור אחת למגוריו של החוכר במקום. יחידות מגורים אלו מסומנות במפה בצבע ורוד.

יג. "דירת שירות" - שטח קרקע מתוך המוכר, המסומן במפה במסגרת בצבע ירוק, שעליו בנתה או תבנה האגודה, על חשבונה, יחידת מגורים להשכרה בשכירות בלתי מוגנת לעובד ציבור או לחבר האגודה או לבן חבר האגודה.

יד. "עובד ציבור" - אדם שאינו בעל-נחלה ושעיקר עיסוקו הוא במתן שירותים לאגודה, ו/או לחברה ולתושביה ו/או במתן שירותים, באישור האגודה, לתאגידים שעיקר עיסוקם הוא במתן שירות לאגודה ולאגודות דומות לה.

טו. "ייעוד" - ייעוד הקרקע כפי שנקבע בתכנית מאושרת כמשמעותה בחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, או בכל חוק אחר שיבוא במקומו, לרבות תכנית מיוחדת כמשמעותה בחוק האמור.

[Redacted signature]

מינהל מקרקעי ישראל
בשם
[Redacted]



מינהל מקרקעי ישראל



מדינת ישראל

ט"ז. "ערך הקרקע" - ערך הקרקע, כקרקע פנויה, ללא פיתוח, כפי שיקבע ע"י השמאי הממשלתי בהתחשב בייעוד או השימוש בשטח הקרקע נשוא ההערכה, הכל לפי הערך הגבוה יותר.

י"ז. "מדד המחירים לצרכן" - מדד המחירים לצרכן המתפרסם מדי פעם ע"י הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה או ע"י כל גוף רשמי אחר שיבוא במקומה, או כל מדד אחר שיבוא במקומו.

י"ח. "המדד החדש" - מדד המחירים לצרכן שהתפרסם לאחרונה לפני מועד התשלום של דמי החכירה; ואם חל פיגור בתשלום דמי-החכירה - המדד האחרון שהתפרסם לפני יום תשלומם בפועל.

י"ט. "בעל-נחלה" - חבר אגודה התתום על חוזה חכירה עם המינהל, בהתאם להוראות חוזה זה, לגבי חלקה א'.

כ. "בעל יחידת מגורים שאינה נחלה" - מי שחתום על חוזה חכירה עם המינהל, בהתאם להוראות חוזה זה, לגבי יחידת מגורים שאינה נחלה.

כ"א. "דייר בדירת שירות" - עובד ציבור או חבר האגודה או בנו שאושרו ע"י האגודה להיות דייר בדירת שירות והוא חתום עם האגודה על חוזה שכירות שחוק הגנת הדייר אינו חל עליה לגבי דירת השירות הבנויה.

כ"ב. "בן ממשיך" - כהגדרתו בסעיף 3א(א) לתקנות האגודות השיתופיות (חברות) תשל"ג-1973, או בכל הגדרה אחרת שתבוא במקומה בחיקוק.

התקשרות הצדדים:

3. א. כפוף לאמור בחוזה זה, המינהל מתחייב להחכיר והאגודה מתחייבת לחכור מהמינהל את המוחכר, לתקופה ולמטרות שנקבעו בחוזה זה לצורך התיישבותם של חברי האגודה במשבצת.

ב. גודל שטח המוחכר נקבע בהתחשב במספר הנחלות כפי שצויין בסעיף 32ג' בחוזה זה, וע"פ החלטות המועצה.

ג. מוצחר בזה כי בכפוף לזכויות האגודה בחלקות ב' לפי חוזה זה, קיימת לבעל נחלה זכות שימוש או הנאה בגין שטח חלקה ב', המהווה חלק מנחלתו.

תקופת החכירה:

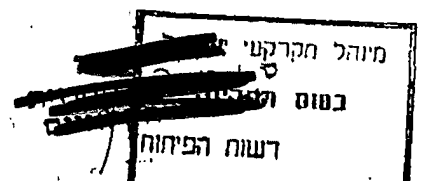
4. א. תקופת החכירה היא 49 (ארבעים ותשע) שנים כמפורט בסעיף 32א' בחוזה זה, (להלן - תקופת החכירה).

ב. בתום תקופת החכירה תהיה האגודה זכאית לחידוש החכירה לתקופה נוספת של 49 שנים (להלן - התקופה הנוספת), לפי התנאים שיהיו נהוגים אז במינהל לגבי החכרת קרקע לאגודות מאותו סוג של האגודה.

ג. חידוש החכירה לתקופה הנוספת יהיה מיום סיום תקופת החכירה וייעשה ע"י תתימת הצדדים על חוזה חכירה חדש לפי התנאים האמורים בסעיף קטן (ב) לעיל.

מטרות החכירה:

5. א. המוחכר מוחכר לאגודה למטרות "משק-הקלאי" בלבד (להלן - מטרות החכירה).





מינהל מקרקעי ישראל



מדינת ישראל

ב. האגודה לא תהיה רשאית להשתמש במוכר או בחלק ממנו בכל צורה שהיא, שלא למטרות החכירה כפי שנקבעו בחוזה זה.

ג. למרות האמור לעיל ובכפוף לאמור בסעיף 7(ב) תהיה האגודה רשאית להשתמש בחלק מהמוכר למטרת מפעל.

בכספה זו: "האגודה" - לרבות חבריה, באשור האגודה, ובלבד שעל חבריה יהיה יתול סעיף 10(ה).

שימוש במוכר:

6. א. במשך תקופת החכירה תהיה לאגודה הזכות להשתמש במוכר ולעשות בו כאדם העושה בתוך שלו; אולם עליה להשתמש בזכות זו אך ורק בתנאים שבחוזה זה ולמטרות שנקבעו בו.

ב. אסור להשתמש במוכר או בחלק ממנו שימוש שאינו תאום את הייעוד של הקרקע. למרות האמור בסעיף משנה זה, לא יתנגד המינהל אם תשתמש האגודה בשטח שיעודו "מפעל" למטרה של "משק-חקלאי" ובלבד שהמינהל לא יהיה חייב להחזיר את התשלומים ששולמו לו לרבות דמי-חכירה ראשוניים ו/או שנתיים או מהוונים או כל תשלום אחר בגין אותו שטח עקב היותו שטח המיועד למפעל.

ג. למען הסר ספק מותנה שהאגודה לא תהיה רשאית להשתמש בנחלה שימוש אשר לא יהא מותר במפורש על פי החלטות המועצה אף אם שמוש כזה יהא מותר על פי דין.

ד. מותנה בזה במפורש כי כל בניה בשטח המשבצת תהיה טעונה הסכמת המינהל בכתב ומראש.

ה. זכויות השימוש וההנאה בחלקות ב' יהיו בידי האגודה ו/או בעלי-הנחלות, הכל כפי שיוחלט ע"י האגודה, אך בכפוף לאמור בסעיף 29.

ו. מסירת דירת שירות ע"י האגודה לדייר בדירת שירות תהיה רק בשכירות בלתי מוגנת. מוסכם בזה כי גם בתקופות שכירות אלו תהיה האגודה אחראית כלפי המינהל בכל הנוגע לדירת השירות.

דמי-החכירה:

7. א. בעד שטחי המוכר המשמשים כמשק-חקלאי תשלם האגודה למינהל:-

1) דמי-חכירה שנתיים בשיעור דמי החכירה השנתיים לנחלה ולדירת שירות, כפי שנקבעו מדי פעם ע"י המועצה, כאשר דמי החכירה לנחלה מוכפלים במספר הנחלות שנקבעו ליישוב במשבצת ע"י שר החקלאות או כל גוף או אדם אחר שהוסמך לכך על ידו, וכאשר דמי החכירה לדירת שירות מוכפלים במספר דירות השירות שיהיו במשבצת בתחילת כל שנת חכירה.

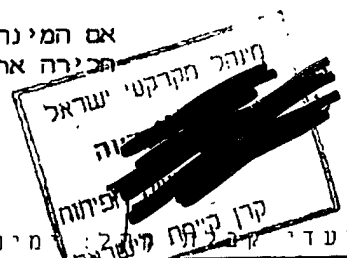
2) מספר הנחלות שנקבעו לאגודה ודירות השירות במוכר בתאריך התנימה על חוזה זה, הינם כאמור בסעיף 32ג' בחוזה זה.

3) דמי-החכירה השנתיים למועד תחילת החכירה לפי חוזה זה, לנחלה ולדירת שירות, הינם כאמור בסעיף 32 ד' בחוזה זה.

4) למרות האמור בסעיף קטן (3) לעיל; מסכים המינהל, כי דמי החכירה לשנה הראשונה של תקופת החכירה, יהושבו לפי האמור בסעיף 32ה' בחוזה זה.

אם המינהל יתן הסכמות נוספות לדמי חכירה מופחתים, תהיה כל הסכמת תקפה לשנת חכירה אחת בלבד אלא אם בהסכמה יאמר במפורש אחרת.

~~_____~~
~~_____~~
~~_____~~





מינהל ומקרקעי ישראל



מדינת ישראל

- (5) כל עוד לא שינתה המועצה את שיעור דמי החכירה לנחלה ו/או לדירת שירות ו/או את שיטת החישוב שלהם יהיו דמי החכירה השנתיים (להלן - הדח"ש) לנחלה ודירת שירות צמודים למדד המחירים לצרכן, הכל לתאריך תחילת החכירה.
 - (6) כאשר המועצה תקבע שיעור אחר של דח"ש לנחלה ו/או לדירת שירות ו/או תשנה את שיטת החישוב שלהם יבואו אלה במקום דמי החכירה שבסעיף קטן (3) לעיל, וייחייבו את האגודה.
 - (7) דמי החכירה המשתלמים לפי סעיף קטן (1) לעיל כוללים גם דח"ש המגיעים למינהל עבור כל חלקות א' שבמשבצת.
 - (8) הדח"ש ישולמו למינהל מראש לכל שנת חכירה אולם הצדדים רשאים להסכים ביניהם על מועדי תשלום אחרים ותנאי תשלום אחרים.
- ב. בעבור שטחי המוכר המשמשים למפעל תשלם האגודה -

- (1) דמי חכירה ראשוניים חד-פעמיים ודמי חכירה שנתיים או דמי חכירה מהוונים או תמלוגים או כל תשלום אחר, הכל לפי הנהוג אצל המינהל לגבי מפעל מאותו סוג.
 - (2) דמי החכירה הראשוניים או המהוונים יהיו אחוזים מסויימים מערך הקרקע המשמשת למפעל, כפי שייקבעו מדי פעם בפעם על ידי המועצה לענין החכרת קרקע המשמשת למפעל במושב.
 - (3) דמי החכירה-השנתיים יהיו בשיעור של 5%, או בשיעור אחר כפי שייקבע מדי פעם על ידי המועצה, מערך הקרקע לאחר הפחתת דמי החכירה הראשוניים ששולמו בהתאם לסעיף קטן (2) לעיל.
 - (4) דמי החכירה השנתיים יהיו צמודים למדד המחירים לצרכן האחרון שיהיה ידוע למועד קביעת ערך הקרקע של אותו מפעל (להלן - המדד היסודי).
חל שינוי במדד היסודי - ישתנו דמי החכירה השנתיים, ערב כל שנת חכירה, באופן יחסי לשיעור השינוי שבין מדד המחירים לצרכן האחרון שיהיה ידוע ערב כל שנת חכירה, לבין המדד היסודי.
 - (5) לגבי מפעל הקיים לפני תחילת חוזה זה ושלגביו קיים חוזה חתום עם המינהל (להלן - ההסכם הקודם) - יבואו תנאיו של חוזה זה בנוסף לתנאיו של ההסכם הקודם ותנאיו של ההסכם הקודם יחולו ככל שאינם משנים או סותרים חוזה זה ואולם באשר לדמי החכירה ושיעוריהם, ימשיכו לחול הוראות ההסכם הקודם עד תום תקופת החכירה שלפי אותו הסכם, ויראו את ההסכם הקודם כמבוטל ללא תמורה.
- האגודה מתחייבת בזה לשפות ו/או לפצות את המינהל בגין כל נזק שיגרם לו ו/או בגין כל סכום שהוא ייתבע לשלם ו/או בגין כל תביעה שתוגש נגדו ע"י צד ג' כלשהו כתוצאה מחביטול האמור.

- (6) על מפעל הקיים לפני תחילת חוזה זה ולשגביו טרם נחתם הסכם עם המינהל ולא שולמו עבורו דמי חכירה ראשוניים או מהוונים - יחולו תנאיו של חוזה זה, לרבות תשלום דמי-חכירה ראשוניים או מהוונים, כנהוג במינהל, שייקבעו לפי ערך הקרקע ליום תחילת חוזה זה.

- (7) על מפעל הקיים לפני תחילת חוזה זה ולשגביו טרם נחתם הסכם עם המינהל אך שולמו עבורו דמי-חכירה ראשוניים או מהוונים - יחולו תנאיו של חוזה זה, אולם האגודה לא תידרש לשלם תשלום נוסף של דמי-חכירה ראשוניים או מהוונים משעבר התקופה של 49 שנה מיום ששולמו דמי-חכירה ראשוניים או מהוונים אלה.



מינהל מקרקעי ישראל
 בשם המינהל
 רעוה הפיתוח
 קרן קיימת לישראל



מינהל מקרקעי ישראל



מדינת ישראל

התאריך הקובע לקביעת המדד כאמור בסעיף קטן (4) לעיל יהיה תאריך הערכת הקרקע שעל פיו חושבו אותם דמי-הכירה ראשוניים ששולמו כנ"ל.

(8) מפעל קיים שעליו חלות הוראות סעיפים קטנים (5) ו-(7) לעיל, יהיה חייב לשלם, בתום התקופה שבה יחולו הוראות הסעיפים הקטנים האמורים, דמי-הכירה ראשוניים ושנתיים או מהוונים, הכל בהתאם וכפי שיקבעו אז, בהתאם להחלטות המועצה בגין יתרת תקופת הכירה לפי חוזה זה.

(9) קרקע שיעודה שונה למפעל לאחר תאריך חוזה זה - ייקבע ערכה ליום שינוי הייעוד או ליום התחלת בניית המפעל, הכל לפי בחירת האגודה וכן קרקע שיעודה שונה למפעל לפני תחילת חוזה זה אך טרם שימשה בפועל למפעל - ייקבע ערכה ליום תחילת חוזה זה או ליום התחלת בניית המפעל, הכל לפי בחירת האגודה.

תשלום דמי הכירה הראשוניים והשנתיים או דמי הכירה המהוונים בעד קרקע זו יחול במועד קביעת ערכה כאמור.

לא הודיעה האגודה למינהל בכתב, תוך 60 יום מתאריך שינוי הייעוד לגבי המקרה הראשון דלעיל, או מתאריך חוזה זה לגבי המקרה השני דלעיל, על בחירתה באחד משני התאריכים הנ"ל, יהיה המינהל חופשי לקבוע ערך הקרקע לאחד התאריכים הנ"ל כרצונו. דמי הכירה הראשוניים (אך לא השנתיים) יהיו במקרה זה, בשעור יחסי ליתרת תקופת הכירה שלפי חוזה זה לעומת תקופת הכירה של 49 שנה. באשר לדמי הכירה מהוונים הרי הם יחושבו, ליתרת התקופה האמורה, על פי כללי ההיוון שיהיו נהוגים במינהל בעת התשלום.

(10) שונה השימוש או הייעוד של שטח המשמש למפעל מסוג אחד, למפעל מסוג אחר, ודמי הכירה הראשוניים או המהוונים או השנתיים, אשר חושבו לפי ערך הקרקע למפעל מהסוג האחר, יהיו גבוהים מאלה ששולמו בפועל בגין השטח - תשלום האגודה את ההפרש שבין הסכום ששולם בפועל לבין הסכום החל על השטח, בהתאם לסוג השימוש האחר.

ג. האגודה מתחייבת למסור למינהל, לפי דרישתו ובהקדם, את כל המסמכים והפרטים אשר יידרשו לצורך קביעת ערך הקרקע.

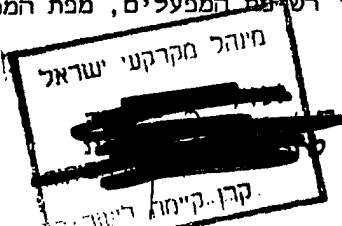
ד. בעד "יחידות המגורים שאינן נחלות" שבמשבצת ישולמו דמי הכירה למינהל ע"י "בעלי יחידות המגורים שאינן נחלות". דמי הכירה ייקבעו בחוזי הכירה נפרדים בין המינהל לבין בעלי היחידות.

החסרת ספק מודגש כי עד למועד תחילת חוזה הכירה בין המינהל לבעל יחידת המגורים שאינה נחלה תחול חובת תשלום הדח"ש על האגודה.

ה. מבלי לפגוע בסעיף 8(ג) - בעד שטחים שהשימוש בהם שונה מייעודם - ישולמו דמי שימוש שנתיים בשעור 6% מהערך השנתי המשתנה של הקרקע.

ו. לחוזה זה מצורפת, כנספח 3, רשימת המפעלים הקיימים במוחזר בתאריך התחיימה על חוזה זה, המכילה פירוט על שם המפעל, שטחו, דמי-הכירה עבורו וכן התאריך הקובע של המדד לגבי כל מפעל (להלן - רשימת המפעלים). כמו כן מצורפת לחוזה, כנספח מס' 4 מפה של המפעלים (להלן - מפת המפעלים).

ז. האגודה מתחייבת להודיע למינהל מיד על כל שינוי שיחול עקב שינוי ייעוד, או שינויים בסוג השימוש, או עקב הקמת מפעלים חדשים במוחזר, ובהתאם להודעות אלו יעודכנו רשימת המפעלים, מפת המפעלים ודמי הכירה.



שינוי יעוד:



מינהל מקרקעי ישראל



מדינת ישראל

בחלקו, או בכל זכות הנובעת מהחכירה ללא הסכמת המינהל מראש ובכתב. איסור זה אינו בא לפגוע בזכויות האגודה:

- (1) למסור ו/או להרשות לבעלי הנחלות, שימוש בחלקות ב' כאמור בסעיף 6(ה);
- (2) להשכיר את דירות השירות בסעיף 6(ו);

ב. המינהל רשאי להתנות את מתן הסכמתו, כאמור לעיל, בין היתר, בתשלום כספי למינהל (להלו - דמי הסכמה). שיעורו של תשלום זה יהיה כפי שיקבע בהחלטות המועצה מפעם לפעם.

ג. למרות האמור בסעיף קטן (ב) לעיל, לא ידרוש המינהל דמי-הסכמה במקרים הבאים (בכפוף לכך שהאגודה לא תדרוש כל תשלום בגין הזכויות בקרקע המוענקות לבעל נחלה):

- (1) החכרת או מסירת חזקה בחלקה א', לראשונה, לבעל נחלה, שהוא המתיישב הראשון באותה נחלה.
- (2) החכרת שטח מתוך המוכר, לראשונה, למטרת מפעל.

ד. האגודה לא תגבה תשלום עבור הסכמתה להעברת זכות חכירה או להחכרת משנה.

ה. (1) למרות האמור לעיל, תהיה האגודה רשאית, מדי פעם בפעם, לאתר קבלת אישור מהמינהל, וללא תשלום דמי הסכמה, להעביר בדרך של החכרת משנה את זכויותיה שבחוזת זה לגבי שטח שנועד או המשמש כמפעל, למעט זכות החכירה הראשית, לתאגיד שהשליטה הבלעדית בו היא בידי האגודה או חבריה.

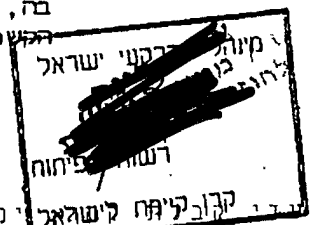
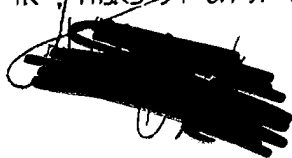
תנאי יסודי להרשאה האמורה הוא שהחוזת החכירת המשנה יכלול את כל הוראות חוזת זה בשינויים המחוייבים בהכרח משהותו של הענין, ולא יכלול כל הוראה אחרת, ותנאי יסודי נוסף הוא כי השליטה הבלעדית באותו תאגיד תשאר בידי האגודה או חבריה במשך כל תקופת חוזת החכירת המשנה. האגודה תהיה רשאית בחוזת החכירת המשנה להגביל את השימוש בשטח שיוחכר בחכירת משנה לעומת השימושים המותרים לפי חוזת זה.

האגודה תוכל לקבוע את תקופת המשנה כרצונה ובלבד שלא יהיה מעבר לתקופת החכירה שלפי חוזת זה. האגודה תוכל לקבוע בחוזת החכירת המשנה הוראות בגין הפרת החוזת כפי שתמצא לנכון, ובלבד שחוראות אלו לא תפגענה ולא תגרענה מזכויות המינהל שבחוזת זה.

האגודה תהיה חייבת להמציא למינהל העתק חתום מחוזת חכירת המשנה וכן להמציא, בכל עת שהמינהל ידרוש זאת, את המסמכים המתאימים כדי להוכיח כי אמנם קויימו התנאים האמורים להעברת הזכויות.

(2) יראו באגודה או בחבריה כבעלי שליטה בלעדית בתאגיד רק אם להם החזקה ב-51% או יותר מהו המניות הנפרע של התאגיד והזכות למנות מחצית או יותר מהמנהלים של התאגיד ואת המנהל הכללי שלו, - בשותפות רשומה או בלתי רשומה - החזקה ב-51% מהון השותפות, והזכות ל-51% לפחות מרווחי השותפות וכן היותו בעל למעלה ממחצית זכויות הניהול.

בכל מקרה יראו באגודה או בחבריה כבעלי שליטה כאמור לעיל, רק אם בעל המניות, החבר או השותף שאינו האגודה או חבריה, שחלקו הכולל בתאגיד אינו עולה על 49%, הינה אגודה אחרת או אגודות אחרות מסוג האגודה שבחוזת זה, או ברית סיוע, כמשמעותה בתקנות האגודות השיתופיות 1934, שהאגודה חברה בה, או מוסד לאשראי, או מוסד כספי או כלכלי של ברית הסיוע כאמור, או הציור עימה - על פי תקנונו, בקשר הסתנפות.





מינהל מקרקעי ישראל



מדינת ישראל

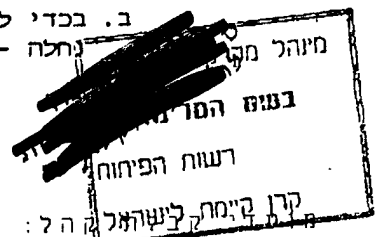
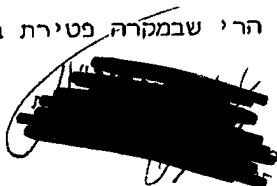
3) במקרה של הפרת הוראה מהוראות סעיף זה, כלפי המינהל, יהיה חוזה זה בטל לגבי השטח שהועבר לאותו תאגיד והמינהל יהיה זכאי ורשאי לקבל בחזרה לרשותו ולחזקתו את אותו שטח, מבלי שיחיה חייב בתשלום כלשהוא לאגודה או לחבריה, או לתאגיד. המינהל רשאי להפעיל את זכויותיו לפי סעיף זה רק אם תוך 60 יום מדרישת המינהל לא תוקנה החפרה.

תנאים מיוחדים לנחלה:

11. א. לא תימסר נחלה ולא תוחכר חלקה א' של אותה נחלה אלא לחבר האגודה, שהופנה על ידה למינהל כדי שיחתום עמו על חוזה חכירה, ולבן/בת זוגו.
 - ב. הנחלה היא יחיד המשקית אחת שאינה נתנת לפיצול. הנחלה לא תפוצל ולא תחולק, לא במישרין ולא בעקיפין.
 - ג. לא תימסר נחלה ולא תוחכר חלקה א' של אותה נחלה, וכן לא תועברנה זכויות בהן, בין במכירה ובין בירושה, ליותר מיחיד, לרבות עם בן/בת זוגו, שהם חברי האגודה.
 - ד. זכויות החכירה של חלקה א' בנחלה ירשמו על שם חבר האגודה.
 - ה. לא יתן המינהל את הסכמתו להעברת זכויות בנחלה אלא למקבל העברה שאושר בכתב ע"י האגודה.
 - ו. בעל נחלה חייב להתגורר דרך קבע בחלקה א', להחזיק בה במצב טוב, בתמידות ולהשתמש בה בהתאם ליעודה.
 - ז. חלקה ב' חייבת להיות מנוצלת ע"י האגודה ו/או ע"י בעל-הנחלה בעל זכות השימוש בה, בתמידות ובהתאם ליעדיה.
 - ח. אסור להעביר זכויות בנחלה, למי שיש לו נחלה אחרת במשבצת או מחוצה לה.
 - ט. אסור לבעל נחלה לרכוש או לקבל (להלן - לרכוש) זכויות, לרבות חזקה, בנחלה נוספת במשבצת או מחוצה לה.
- היתה רכישת הזכות כנ"ל, תוצאה של ירושה - יהיה על בעל הנחלה היורש להעביר לאחר, תוך תקופה של שנה מיום שרכש את הזכות, את הזכות שרכש או את זכותו בנחלה שהיתה לו ערב הרכישה, הכל לפי בחירתו הוא. לא קיים בעל-הנחלה הוראה זו והזכות שרכש היתה בנחלה נוספת, תפקע זכותו מאליה בנחלה הנוספת. המינהל רשאי, בנסיבות המצדיקות, להאריך את התקופה האמורה.
- י. פקעה זכותו של בעל-נחלה לפני תום תקופת החכירה שלו בחלקה א', תחזור חלקה של אותה נחלה להיות חלק מן המוכר; וכן תפקענה זכויות השימוש של בעל נחלה כזה בחלקה ב' השייכת לאותה נחלה. במקרה כזה חייב בעל-הנחלה לסלק ידו מהנחלה.
 - יא. האגודה אחראית כלפי המינהל לקיום התנאים שבסעיפים (ו), (ז) לעיל.

תנאים למקרה פטירת בעל נחלה

12. א. לבעל נחלה תהיינה כל זכויות חחורשה המוכרות לפי כל דין, אך בכפוף לאמור בסעיף זה להלן.
- ב. בכדי להבטיח את שלמות הנחלה כאמור בסעיף 11(ב) לעיל, הרי שבמקרה פטירת בעל נחלה -





מינהל מקרקעי ישראל



מדינת ישראל

1) אם יוותר אדם אחד בלבד שהינו בן זוגו של הנפטר או בן ממשיך או יורש יחידי - תעבורנה זכויות הנפטר בנחלה לאותו אדם, ובלבד שיעמוד בדרישות ס"ק ו' ;

2) אם יוותר יותר מאדם אחד מבין אלה המנויים בס"ק ב(1) - תבוא תקופת החכירה של הנפטר לגבי חלקה א' וזכויות השימוש שלו בחלקה ב' לסיומן המיידים בתאריך הפטירה.

ג. במקרים בהם יחול ס"ק ב(2) ימסור המינהל את הזכויות בנחלה לאחד האנשים הבאים, לפי הסדר כדלקמן, ובלבד שיעמוד בדרישות ס"ק ו' :

1) לבן זוגו של הנפטר; באין בן זוג -

2) לבן הממשיך של הנפטר; באין בן ממשיך -

3) לאחד היורשים שחוסכם על ידי שאר היורשים או שאושר על ידי בית משפט - ובלבד שיאושר כחבר אגודה.

ד. אם למי שקיבל הזכויות בנחלה כאמור בס"ק ב ו-ג לעיל ישנו בן זוג, הרי שעל פי בקשת מקבל הזכויות ניתן יהיה לשתף את בן הזוג בזכויותיו, ובלבד שכן הזוג יעמוד בדרישת ס"ק ו' .

ה. "יורש" לפי סעיף 12 זה - כולל יורש עפ"י צוואה.

ו. מי שיהיה זכאי, לפי הוראות סעיף זה להירשם כבעל-נחלה (לגבי זכות החכירה בחלקה א' וזכות השימוש בחלקה ב'), יהיה חייב לעמוד בדרישות הקבועות בחוזה זה לגבי בעל-נחלה, לרבות חברות באגודה. לא עמד בדרישות אלו, יהיה חייב להעביר, תוך ששה חודשים את הזכויות שקיבל בנחלה, למי שיהיה כשיר להיות בעל נחלה כאמור, והכל לפי הוראות חוזה זה.

תנאים מיוחדים הנוגעים ליחידת מגורים שאינה נחלה:

13. לא יתן המינהל את הסכמתו להעברת זכות חכירה ביחידת מגורים שאינה נחלה, למי שלא קיבל לכך הסכמת האגודה בכתב.

משכון:

14. א. האגודה אינה רשאית למשכון את המוחזק או לשעבדו בכל צורה שהיא, למעט אותן חלקות המהוות שטחי ציבור, דירת שירות ומפעל, בכפוף לקבלת הסכמת המינהל מראש ובכתב.

ב. הסכמת המינהל למשכון המוחזק או לשעבדו תהיה מותנית בכך שבכל מקרה של מימוש המשכנתא או השעבוד האחר, לא תועבר הזכות המשועבדת אלא למי שהוא כשיר, לפי החלטות המועצה ונוהלי המינהל, לקבל חכירה בקרקע האמורה, וניתנה לגביו הסכמה בכתב של המינהל, ובתנאי נוסף שכל התשלומים המגיעים למינהל ישולמו למינהל מתוך התמורה שתתקבל עקב העברת הזכות, ורק היתרה של התמורה תשמש לפרעון חוב המשכנתא או השעבוד.

ג. ההגבלות שבסעיף קטן (ב) לעיל על העברת הזכות עקב מימוש משכנתא או שעבוד אחר, תחולנה גם אם ההעברה הינה במסגרת הליכי פשיטת רגל או הוצאה לפועל.

ד. אם יבקש בעל נחלה למשכון או לשעבד חלקה א' שלו - האגודה מסכימה בזאת שבמקרה של מימוש המשכנתא או השעבוד האחר, והעברת הזכויות בעקבות זאת - כי אז תועבר

[Redacted signature area]



מינהל מקרקעי ישראל



מדינת ישראל

הנחלה הנידונה בשלמותה, לרבות זכויות השימוש בחלקה ב', שנמסרו לאותו בעל נחלה.

מיסים ותשלומי פיתוח

15. האגודה תישא בכל המסים, האגרות, הארנונות ותשלומי חובה למיניהם החלים על המוכר לפי כל דין, בין שהם חלים על המחזיק ובין שהם חלים על הבעלים של המוכר, בין שהם קיימים היום ובין שיהיו קיימים בעתיד. כמו-כן תישא האגודה בהוצאות הפיתוח השונות שנעשו ו/או ייעשו על ידה או בהסכמתה או ביוזמתה במוכר.

פיגור בתשלומים וחזרת תשלומים:

16. א. כל תשלום שהאגודה חייבת בתשלומו ולא שולם במועדו, ישא הפרשי הצמדה וריבית ממועד הפרעון ועד התשלום בפועל בשיעור הקבוע באותו זמן, או בשיעור שייקבע ע"י שר האוצר או החשב הכללי מדי פעם לגבי פיגור בתשלומים הנובעים מעסקות עם המדינה או מהתחייבויות כלפיה, לפי הנהוג במינהל בעת התשלום.

ב. נדרש המינהל לשלם סכום כלשהו בשל ענין מהאמורים בסעיף 9 לחוזה זה, יתן לאגודה הודעה מוקדמת של 30 יום על הדרישה וידרוש הסכום מהאגודה. לא שלמה האגודה את הסכום תוך 30 יום מקבלת ההודעה או לא נקטה בצעדים לעיכוב או לביטול דרישת התשלום, יהיה המינהל רשאי לשלם את הסכום לדורשו ולהיפרע מהאגודה תוך 30 יום מתשלומו של הסכום. נקטה האגודה בתוך 30 יום מקבלת ההודעה בצעדים לעיכוב, לביטול או לתיקון דרישת התשלום, לא ישלם המינהל את הסכום הנדרש או חלקו אלא לאחר שתמו סופית הליכי הבירור, לרבות בהליכים משפטיים, בהשגותיה של האגודה. לא שילמה האגודה את הסכום שנקבע סופית שעליה לשלמו, יהיה המינהל רשאי לשלמו ועל האגודה להחזירו למינהל עם כל ההוצאות, לא יאורר מ-30 יום מתאריך התשלום.

ג. האגודה מתחייבת להעביר למינהל, מיד עם קבלתו, כל מסמך הקשור לדרישה לתשלום כלשהו החל על המינהל. האגודה רשאית להגיע להסדר עם התובע שבתביעה כזו, ובלבד שחסדר כזה לא יחייב את המינהל.

שטח שאינו בשימוש:

17. א. במקרה והאגודה תחדל להשתמש בכל שטח המוכר או בחלק ממנו למטרות החכירה, יהיה המינהל רשאי, לאחר התראה מוקדמת של ששים יום, שתשלח לאגודה בדואר רשום, לבטל את החוזה לגבי אותו חלק מהמוכר שהאגודה חדלה להשתמש בו, או לא השתמשה בו, ולקבל אותו לרשותו. הפסקת שימוש לפרק זמן של עד חמש שנים לא תקנה למינהל את הזכות לתבוע החזרת השטח המבוקש. לצורך סעיף זה שימוש בעל-נחלה בחלקה א' או ב', עפ"י החלטות האגודה, כמוהו כשימוש האגודה באותה חלקה.

ב. האגודה מתחייבת, לפי דרישת המינהל, להופיע בלשכת רישום המקרקעין ולחתום על כל התעודות הדרושות לשם ביטול החכירה לגבי השטח הנ"ל, וכן לחתום על כל המסמכים והמפות הדרושים לשם הפרדת השטח הנ"ל מעודף שטח המוכר אשר ישאר ברשותה של האגודה על יסוד חוזה זה. אם האגודה לא תקיים את התחייבותה לעיל, יהיה המינהל רשאי לבצע את הפעולות לעיל, בעצמו, על חשבון האגודה, וחתימתה של האגודה על חוזה זה כמוה כמתן יפוי-כח ע"י האגודה למינהל לביצוע פעולות אלו.

אוצרות טבע ועתיקות:

18. א. חוזה זה אינו מעניק זכויות כלשהן לאגודה ו/או לחבריה בגין מכרות, מחצבי אבן, מים, מלח, כורכר וכל מחצבים למיניהם שימצאו בשטח המשבצת, ובכלל זה נפט, גז טבעי, ומעיינות מים ועתיקות (כל אלה להלן - אוצרות טבע). האמור בס"ק זה אינו חל על השייכות לאגודה ומופעלת על-ידיה על-פי רשיון הפקה שניתן לאגודה.

~~Handwritten signature and stamp~~

מינהל מקרקעי ישראל
בשם המדינה
רשות הפיתוח



על-ידי נציבות המיס במשרד התקלאות.

ב. המינהל רשאי לבטל את החכירה לגבי שטחים מתוך המשכצת שבהם ימצאו אוצרות כ

ג. האגודה תהיה רשאית לכרות או להוציא בכל צורה אחרת מהמשכצת, לצורך שימושה העצמי בלבד, אבן, חול וכורכר, בתנאי שתמסור על כך הודעה מראש ובכתב למינ ותשלם לו את התשלום שייקבע ע"י המינהל עבור חמרים כאלה ובתנאי שהוצאתם ש- חמרים אלה תהיה כפופה להגבלות ולתנאים שנקבעו או ייקבעו ע"י המינהל ו/או דין.

ד. כפוף לקבלת הסכמת המינהל מראש ובכתב, לרבות הסכמה מוקדמת בכתב לגבי הסוג המתצבים והחמרים שיחצבו במחצבה, רשאית האגודה להשתמש בשטחים מסויימים מתו שטחי המוחזק למטרת מפעל מסוג מחצבה. גם שימוש זה כפוף להגבלות ולתנאים כא בסעיף קטן (ג) לעיל.

ה. לאגודה תהא זכות קדימה לתכור שטחים שלגביהם תבוטל החכירה כאמור בסעיף קטן (ב) ואשר יוחזרו למטרות של כרית חול כורכר ואבן וזאת ככפוף לאמור בפקודת המיכרות כפי שתהיה בתוקף מפעם לפעם ועל פי תנאים שייקבעו על-ידי המינהל או בכל דין.

ו. אם תבוטל החכירה לגבי שטחים לפי סעיף קטן (ב) ולא שולם פיצוי עבור הביטול, תהא לאגודה זכות קדימה לקבל השטח לאחר גמר הכריה, החציבה וכו' לפי הענין, לאחר השיקום יהא השטח ראוי למטרות החכירה שבסעיף 5 לחוזה זה.

זכויות המינהל לביצוע פעולות ולביקורת במשכצת:

19. א. המינהל וכל הבא מטעמו יהיו רשאי להכנס למשכצת בכל זמן מתקבל על הדעת, כדי לבדוק אם מקויימים תנאי חוזה. מוסכם בזה במפורש כי אין לראות בבדיקה זו ידיעה של המינהל על הפרה כל שהיא של חוזה זה, או הסכמה להפרה כזו, אף אם לא נקט המינהל באמצעים בשל אותה הפרה.

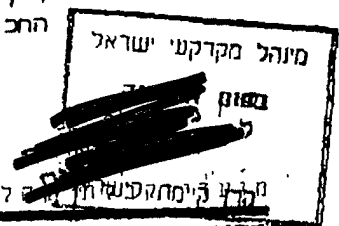
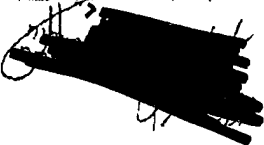
ב. למינהל הזכות להעביר או להרשות לאחר להעביר דרך המשכצת, בתוכה או מעליה, צינורות מים, תיעול, ביוב, צינורות גז, עמודי חשמל וטלפון, למתוח חוטי חשמל, טלפון וכדומה, הכל לפי התכנית המאושרת ע"י מוסדות התכנון המוסמכים או לפי כל דין אחר.

האגודה תאפשר למינהל, לפועליו ו/או לשליחיו וכן למי שהורשה על ידו, להכנס למשכצת ולבצע את העבודות הדרושות לכך ואת כל התיקונים אשר יידרשו מזמן לזמן, ובלבד שתינתן על כך הודעה מוקדמת של 30 יום מראש לאגודה, למעט מקרה שאינו סובל דיחוי, ואז לא יהיה צורך בהודעה מוקדמת.

אין בזכות הנ"ל של המינהל כדי לפגוע בזכות האגודה לדרוש פיצויים מאת מקבל הרשות, בגין נזקי ממון שנגרמו לאגודה, במידה ונגרמו, כתוצאה מביצוע העבודה ע"י מקבל הרשות או ע"י אחר מטעמו. האגודה תהא זכאית להתנות את ביצוע העבודה במשכצת ע"י מקבל הרשות, במתן ערבות מתאימה ע"י מקבל הרשות להבטחת תשלום פיצויים בגין נזקי ממון העלולים להגרם לאגודה עקב ביצוע העבודה האמורה. סוג וגובה הערבות ייקבעו בהסכמה בין הצדדים תוך 15 יום מהיום בו ניתנה לאגודה ההודעה המוקדמת האמורה לעיל.

סיום מוקדם של החכירה

20. א. אם ישתנה יעודו של המוחזק או כל חלק ממנו ע"י תכנית בעלת תוקף או על פי כל דין, למעט שינוי יעוד לפי סעיף 8(א) לחוזה זה, יהיה המינהל זכאי להביא את החכירה שלפי חוזה זה לסיומה, לגבי אותו חלק שיעודו שונה, אף אם לא תמה





מינהל מקרקעי ישראל

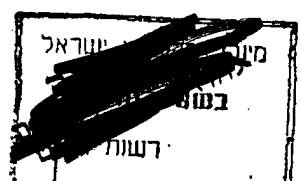


מדינת ישראל

- תקופת החכירה או כל תקופה נוספת, ולהחזיר לעצמו את החזקה באותו שטח. המינהל יתן לאגודה הודעה מוקדמת על מועד סיום החכירה כאמור.
- לענין סעיף זה, מתן היתר על-פי דין להקמת מתקן בטחוני כמוהו כשינוי ייעוד.
- ב. הודיע המינהל לאגודה על סיום החכירה כאמור, תהיה האגודה רשאית להוציא מהמוחכר כל המתקנים והאביזרים שאינם מחוברים לקרקע היבור של קבע.
- ג. האגודה תהיה זכאית לפיצוי בעד זכויותיה והשקעותיה שהיו קיימות במועד סיום החכירה, לפי מטרות החכירה, באותו חלק מהמוחכר שלגביו הסתיימה החכירה כאמור, לרבות עבור מחוברים שהושארו באותו חלק, והכל בהתחשב ביתרת תקופת החכירה.
- ד. שיעור הפיצוי ייקבע ע"י ועדת פיצויים המתמנית על פי החלטות המועצה. לא הסכימה האגודה לקביעת ועדת הפיצויים - היא תהיה רשאית לפנות לבית משפט, בתנאי שפניה זו תוגש תוך 60 יום מתאריך משלוח ההודעה לאגודה על החלטת ועדת הפיצויים.
- לא פנתה האגודה לבית משפט תוך התקופה האמורה, היא תיחשב כמסכימה להחלטת ועדת הפיצויים וזו תחייב אותה באופן סופי וללא זכות ערעור.
- ה. דיון בפני ועדת הפיצויים או בבית משפט כאמור בסעיף קטן (ד) לעיל, לא ישחרר את האגודה מחובתה לפנות את המוחכר או חלק ממנו, בהתאם לענין, כאמור בסעיף 21 לחוזה זה.
- ו. הפיצויים שייקבעו כאמור לעיל ישולמו לאגודה תוך 45 יום מתאריך קביעתם, ובתנאי שלפני תשלומם יוחזר למינהל המוחכר או חלקו, בהתאם לענין. נעשה תשלום לאחר המועדים שנקבעו בסעיף זה, יתווספו הפרשי הצמדה, שיחושבו לפי מדי המחירים לצרכן, וריבית בהתאם לחוק פסיקת ריבית והצמדה, התשכ"א-1961, בגין התקופה בין מועד התשלום כפי שנקבע בסעיף זה ובין יום התשלום בפועל. לא הוחזר המוחכר או חלקו במועד הנ"ל, ישולמו הפיצויים ללא הפרשי הצמדה ו/או ריבית בגין התקופה שבין החלטת ועדת הפיצויים למועד ההחזרה בפועל.
- ז. למען הסר ספק מובהר בזה כי האמור בסעיף זה אינו גורע מהסמכויות בדבר הפקעת המוחכר ו/או קבלת החזקה במוחכר, בהתאם לכל דין ולרבות חוקי הפקעה לצורכי ציבור ופקודת הדרכים ומסילות הברזל, ואינו מונע אתן הפעלתן של הסמכויות האמורות.

פינוי המוחכר:

21. א. לא חודשה החכירה בתום תקופת החכירה או בתום התקופה הנוספת, וכן עם סיומה המוקדם של החכירה לגבי המוחכר או כל חלק ממנו בשל ביטול החכירה או מכל סיבה אחרת, הכל לפי הענין, יהיה על האגודה לפנות את המוחכר או את החלק שלגביו נסתיימה החכירה כאמור, בתוך 90 יום, מכל אדם וחפץ ולהחזירו להחזקת המינהל במצב תקין וחפשי מכל חוב, עיקול, משכנתא, שיעבוד או זכויות צד ג' כלשהן, וכן מתחייבת היא לא לעקור כל מטע, לא להרוס כל מבנה ולא לפרק כל דבר המחובר לקרקע היבור של קבע (כל אלה להלן - המחוברים) אלא אם נדרשה על-ידי המינהל לעשות כן. לא קיימה האגודה התחייבותה דלעיל, יהיה המינהל רשאי לעלות על השטח ולתפוס בו חזקה לאלתר.
- ב. נדרשה האגודה על-ידי המינהל לסלק את המחוברים ולא עשתה כן תוך המועד שנקבע ע"י המינהל, יהיה המינהל רשאי לסלקם על חשבונה של האגודה. האגודה תהיה חייבת להחזיר למינהל את כל הוצאותיו תוך 30 יום מקבלת דרישה לכך מאת המינהל.





מינהל מקרקעי ישראל



מדינת ישראל

ג. לא נדרשה האגודה ע"י המינהל לסלק את המחוברים הנ"ל, והם נמכרו או הוחכרו על-ידי המינהל - תהיה האגודה זכאית לקבל מהמינהל בעבור המחוברים האלה תשלום מתוך התמורה שקיבל המינהל כנ"ל, ובלבד שבשום מקרה לא יעלה תשלום זה על ערך המחוברים כפי שייקבע ע"י שמאי ממשלתי. בקביעת ערך המחוברים כאמור, לא יובא בחשבון ערך הקרקע או הזכויות בה.

ד. הוראות סעיף קטן (ג) לעיל לא יחולו על פינויי שטח לפי סעיף 20 לחוזה זה.

רישום זכויות החכירה:

22. א. האגודה מתחייבת לעשות את כל הדרוש לרישומן של חוזה זה בלשכת רישום המקרקעין. כל ההוצאות שידרשו לביצוע הרישום, הכנת מפות לצרכי רישום, איחוד וחלוקה, ותשלום האגרות הקשורות בכך, יחולו על האגודה וישולמו על ידה; ואם שולמו ע"י המינהל - מתחייבת האגודה, אם לא הוסכם אחרת עם המינהל, להחזיר למינהל מיד עם דרישה.

ב. במקרה שהאגודה לא תקיים את התחייבויותיה לפי סעיף קטן (א) לעיל כי אז יהיה המינהל רשאי לעשות בשם האגודה כל פעולה הדרושה לביצוע הרישום, הכל על חשבון האגודה, אלא אם יוסכם אחרת עם המינהל.

ג. הסמכות המוענקת למינהל לפי סעיף קטן (ב) לעיל דינה כדין הרשאה למינהל מטעם האגודה.

ד. מוסכם בזה כי ביצוע הרישום של החכירה לפי חוזה זה, בפנקסי לשכת רישום מקרקעין, יעשה רק לאחר ששטחי המוכר יהיו רשומים על שם הבעלים בפנקסי המקרקעין של לשכות רישום מקרקעין, בתור יחידות רישום שלמות ונפרדות.

ה. (1) זכויות החכירה של חלקה א' בנחלה ירשמו על שם בעל הנחלה.

(2) זכויות החכירה של יתר המוכר, להוציא כל שטח שלגביו נחתם חוזה חכירה נפרד עם המינהל, ולהוציא שטחי ייעוד, יירשמו על שם האגודה, וכל שטח שלגביו ייתנם חוזה חכירה נפרד כאמור יוצא מכלל המוכר ונספח 1 יתוקן בהתאם.

ו. זכויות החכירה בשטחי הציבור ביישוב יירשמו על שם האגודה.

זכויות החכירה בנחלות:

23. זכויות החכירה בנחלות שבמשבצת ירשמו בכפוף לאמור להלן:

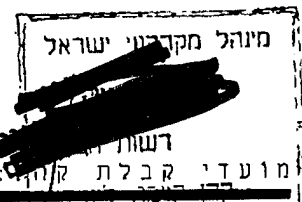
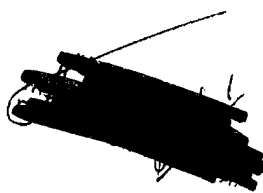
א. בחוזה חכירה של חלקה א' של נחלה שגבולותיה טרם נקבעו סופית יותנה שגבולותיה הסופיים יקבעו קודם לרישום החכירה בספרי מרשם המקרקעין.

ב. (1) יישמר עקרון אי פיצול הנחלה כנזכר בסעיף 11 לחוזה זה.

(2) יישמר העיקרון שלא תוכר יותר מנחלה אחת לכל חבר אגודה, כנזכר בסעיף 11 בחוזה זה. "חבר אגודה" לענין הוראה זו - משמעו חבר אגודה ובן/בת זוגו.

(3) אין באמור כדי למנוע ממחזיקי נחלות כדין במשבצת להחליף ביניהם, ללא תמורה נוספת, את זכות השימוש בחלקות ב', הכל בהתאם להחלטות האגודה, ובלבד שהוצאות החליפין יחולו על בעלי הנחלות.

תנאים יסודיים וביטול החוזה





מינהל מקרקעי ישראל



מדינת ישראל

24. א. הצדדים מסכימים בזה כי התנאים שבסעיפים 5, 6, 7, 8, 10, 11, 12, 14, 20 (א) ו-27 של חוזה זה הנם תנאים יסודיים.

ב. בכל מקרה של הפרה או אי-קיום של תנאי יסודי כנ"ל, ע"י האגודה או ע"י המחזיק מטעמה, תהיה למינהל הזכות לבטל את החכירה לגבי המוכר, כולו או חלקו, לפי שקול דעתו של המינהל, ע"י משלוח התראה מוקדמת של 90 יום בכתב בדואר רשום. היתה ההפרה ההפכה שאינה ניתנת עוד לתיקון, לא יהיה המינהל חייב במשלוח התראה כנ"ל.

ג. נוסף לזכותו של המינהל לבטל את החכירה, הוא יהיה זכאי גם לפיצויים מאת האגודה בשל אותה הפרה, וכן לכל סעד אחר שיהיה זכאי לו לפי כל דין. כמו-כן יהיה המינהל זכאי לקבל דמי חכירה או דמי-שימוש ראויים, בשיעור הממשי המקובל בשוק החפשי.

שונות:

25. במקרה ושטחי המוכר טרם רשמו בפנקסי לשכת רישום המקרקעין, בתור חלקות רישום שלמות ונפרדות, יהיה שטח המוכר וגבולותיו וכן המפה ניתנים לשינוי ו/או לתיקון, עקב הפקעה לפי דיני ההפקעה והרכישה, או הסדר קרקעות במקום, או עקב מימוש המינהל את זכויותיו לפי סעיף 20 לחוזה זה, או לצורך התאמה לשטח שנקבע במפת המדידה לצרכי רישום.

26. המנעות המינהל או האגודה, הכל לפי הענין, משימוש בזכות כלשהי הנתונה להם לפי חוזה זה, בשל הפרת הוראה מחוראותיו ע"י האגודה או ע"י המינהל, הכל לפי הענין, לא תתפרש כויתור על זכותם ולא יראו את ההמנעות כהסכמה לאותה הפרה.

מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל לא יראו קבלת תשלום כלשהו מאת האגודה, לאחר הפרה כאמור, כהסכמה מצד המינהל לאותה הפרה.

27. מבלי לגרוע מזכויות המינהל לפי חוזה זה או על פי דין, ועל מנת למנוע כל ספק, מוצהר בזה כי הוראות חוזה זה אינן פוגעות בזכויות האגודה כלפי חברי האגודה לפי תקנות האגודה.

28. א. בכל מקרה שבו חדלה האגודה להיות אגודה שיתופית תקלאית שהיא מושב עובדים וכן בכל מקרה שבו יוחל בהליכים לפירוק האגודה ו/או לחיסולה ו/או למחיקתה ו/או לשנוי סיווגה אצל רשם האגודות השיתופיות, יבקע תוקפו של חוזה זה עם התחלת הליכים אלה, ואז יחולו הוראות סעיף 21 לחוזה זה, בשנויים לפי המחוייב, והמוכר יוחזר למינהל.

ב. על אף האמור בסעיף קטן (א) לעיל, אם הפכה האגודה להיות אגודה שיתופית תקלאית שאינה מושב עובדים, יחתום המינהל עם האגודה האמורה על חוזה חכירה בנוסח ובתנאים שיהיו מקובלים במינהל באותה עת לגבי החכרת קרקע לאגודה מאותו סוג, ובלבד ששר התקלאות או מי שימנוה על ידו יתן את הסכמתו לחתימת חוזה עם האגודה האמורה ויקבע את גודל השטח שיוכר לה ואת גבולותיו.

29. היה ומספר הנחלות המתוכננות במשבצת עולה על מספר הנחלות המיושבות בפועל, יהיה על האגודה לעשות את כל הדרוש כדי ליישבו, לא יושבו נחלות אלו תוך 5 שנים מתאריך החתימה על חוזה זה, ע"י מתיישבים שאושרו ע"י ועדת קבלה במובנה בהחלטת המועצה, יהיה המינהל רשאי לבטל חוזה זה לגבי שטח שגודלו יהיה כגודל נחלה במשבצת כפול מספר הנחלות שאינן מיושבות, ולתפוס את החזקה בו, ללא תשלום פיצוי כלשהו. בכל מקרה לא יממש המינהל את זכותו לפי סעיף זה אלא אם שלח הודעה בדואר רשום לאגודה, שנתיים מראש, על כוונתו זו.

האמור בסעיף זה לא יחול באופן זמני אם וכל עוד יישוב הנחלות נמנע מאת האגודה

~~_____~~

~~_____~~
מינהל מקרקעי ישראל
בשם המינהל
דעות הפיתוח
קרן קיימח לישראל



מינהל מקרקעי ישראל

ע"י רשות מוסמכת אישרה שמספר מסויים של נחלות, כמספר הנחלות הלא מיושבות, לא ייושבו למשך פרק זמן מוגדר.

30. גודל שטח הנחלה, היינו: השטח הכולל של חלקה א' וחלקה ב' ביחד, חייב להיות שווה לכל הנחלות במשבצת.

31. הוצאות הביול של חוזה זה חלות בשלמותן על האגודה.

32. א. תקופת החכירה מתחילה ביום אחד באוקטובר שנת _____ ותסתיים ביום שלושים בספטמבר שנת _____.

ב. גודלה של המשבצת הוא _____ דונם בערך.

ג. בעת חתימת חוזה זה מספר הנחלות הוא _____, ומספר דירות השירות הוא _____.

ד. דמי החכירה השנתיים לנחלה הם בסך _____ ש"ח, ודמי החכירה השנתיים לדירת שירות הם בסך _____ ש"ח, והכל בתוספת מע"מ.

ה. דמי החכירה השנתיים לשנה הראשונה של תקופת החכירה, יחושבו לפי _____ ש"ח לנחלה.

ו. היות ולאגודה קרקע עודפת, כמשמעותה בהחלטת המועצה מיום 29.10.90 בדבר החכרת קרקע לדורות למושבי עובדים, ששטח _____ דונם, הרי שמבלי לגרוע מהוראות חוזה חכירה זה, תשלם האגודה למינהל בגין הקרקע העודפת דמי חכירה שנתיים, לפי המחירון לקרקע חקלאית המוכרת שלא בתנאי נחלה לגידולי שדה בעל באזור _____, הנקבעים בהתאם להחלטות המועצה. נכון ליום אחד באוקטובר _____ דמי החכירה השנתיים בגין הקרקע העודפת הינם בסך _____ ש"ח לדונם, בתוספת מע"מ. המינהל יהיה רשאי לעדכן מדי פעם את דמי החכירה האמורים על פי החלטות המועצה.

ז. נספח 1 הנזכר בסעיף 2 ד' מהווה שני נספחים המכונים 1 חלק (א) ו-1 חלק (ב) המצורפים לחוזה זה כחלק בלתי נפרד ממנו, והמתייחסים למקרקעין ששטחם הוא _____ דונם ועוד כ- _____ דונם.

ח. המוכר על פי חוזה זה כולל קרקע ששטח _____ דונם, המהווה קרקע נוספת כמשמעותה בהחלטת המועצה מיום 29.10.90 בדבר החכרת קרקע לדורות למושבי עובדים.

33. הכותרות שבראשי סעיפי חוזה זה נועדו לנוחיות בלבד ולא ישמשו לפרשנותו.

34. כתובות הצדדים לצורך חוזה זה:

המינהל _____

האגודה _____

וכל הודעה שתישלח ע"י אחד הצדדים לרעהו תיחשב כאילו נתקבלה כדין לאחר 3 ימים מתאריך המשלוח.

33. תנאים מיוחדים:

Handwritten notes and stamps in the bottom left corner.

Large blacked-out redacted area in the bottom center.

כחול ג'נסת 4