

נוסח חוזה החכירה

למטרת חוזה למכירת מקום: בעירת ישראל (ללא הטבת פיתוח), לא כבעלות מק"ל

חוזה החכירה

מס' _____

מס' חק: _____

מס' חשבון: _____

ערוך ומחמם ב: _____ ביום _____ לחודש _____ שנת _____

ביום _____ לחודש _____ שנת _____

בין

רשות מקרקעי ישראל המנהלת את קרקעות מדינת ישראל, רשות הפיתוח וקרן קימת לישראל (שתיקרא להלן "המחכירה"), שכאמורה לצורך חוזה זה היא

מצד אחד:

לבין

מס' זיהוי/תאגיד _____ החלק בנס: _____ /

(להלן "החוכר"), שכאמורה לצורך חוזה זה היא:

מצד שני:

מבוא

המבוא לחוזה החכירה מוחזה חלק כלתי נפרד מתנאי החכירה המצורפים לו וכיחד הינם מהווים את חוזה החכירה.

תנאי החכירה ונ"ל פורסמו בילקוט פרסומים מס' 4818 ביום 4.11.99 (להלן - "תנאי החכירה").

חוזה תנאים: 208/11
ת.הפקה: 06/02/2019 בתוקף
7:23:32
251/11:

הר איל ו- מדינת ישראל/רשות הפיתוח היא הבעלים של המקרקעין המפורטים להלן במבוא זה (להלן - "המוחזק");

והוא יל והחזק מוצווי בזה כי לפי הוראות סעיף 19(א)(3) לתנאי החכירה לא חלה עליו מעבדה כאשר להתקשרותו עם המהכירה בחוזה זה וכי ידוע לו שרק כתנאי מוקדם ויסודי זה מוכנה המהכירה להתקשר עמו על-פי חוזה חכירה זה;

והוא יל ומשמעות המונחים שבחוזה זה תהיה בהתאם לאמור להלן במבוא זה, אלא אם מהקשר הדברים מחייבת משמעות אחרת על-פי החוזה;

"המוחזק": המגיש ומתואר בחרשים הרצוף בזה שהוכן ע"י המהכירה ואשר פרטיו הם:

המקום: _____ השטח: _____ ממ"ר בערך
גיש: _____ חלקות: _____
מגרש(ים) מס' _____ לפי תכנית מפורטת מס' _____

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

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

"תקופת זכירה נוספת": _____ שנים החל מיום וקופת החכירה.

"מטרת החכירה": _____

"קיבולת הבניה": על פי תכנית הקפה החלה על המוחזק במתעד חתימת חוזה זה.

"התמורה": _____

סך של _____ ש"ח, נכון ליום אשור העסקה.

מכלי לגרוע מתנאים אחרים שנקבעו בחוזה זה, בניה מעבר לקיבולת הבניה כמוגדר לעיל, תהיה כפופה לתכנית מאושרת, החלה על המוחזק וטעונת הסכמת המהכירה.

לא תידרש תמורה נוספת תמורת הסכמת המהכירה לבניה מעבר לקיבולת הבניה כמוגדר לעיל.

החזק לא יהיה זכאי להשבה של כל חלק מדמי החכירה, אף אם בפועל, לא גבתה קיבולת הבניה בגינה שולם.

חוזה 25/1/11: תנאים: 206/11
ת.הפקה: 7:23:32
06/02/2019 בתוקף

החוכר ימציא למחכירה במעמד חתימת החוזה, אישור על הפקדת התמורה במלואה. לוכות המחכירה.

יום אישור העסקה ייחשב כחווילת תקופת הזכירה לכל דבר ועניין, לרבות המועדים על פי חוזה זה, וכן לעניין החוקה, ואחריות בעד נזקים, והתשלום עבור מיסים, תשלומי חובה והוצאות פיתוח "חיובים ציפיים".

בסך _____ ש"ח נכדן ליום _____ בתוספת מע"מ כחוק
בסך _____ ש"ח נכדן ליום _____ כולל מע"מ

"הערך היסודי של המזכיר" _____ ש"ח)
(ליום אישור העסקה האמור לעיל.

"המדד היסודי": מדד המתיירים לצרכן האחרון שהיה ידוע ביום אישור העסקה האמור לעיל.

"היעוד": _____

"המועד להשלמת הכנייה": לא יאוחר _____

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

ו ה ו א י ל והמחכירה מעמידה כזה את המזכיר לרשות החוכר, והחוכר מקבל בזה את המזכיר לרשותו, לשם פיתוח וכונייה המכנים בהתאם לאמור לעיל ובהתאם להכניות שתואשרנה על ידי המחכירה וע"י מיסדות המכסן.

ו ה ו א י ל ובנוסף לתנאי הזכירה מסכימים הצדדים כי יחולו התנאים המיוחדים הבאים (להלן) - "התנאים המיוחדים":

הצהרות והתחייבויות החוכר

1. התמורה

(א) תמורה התחייבויות המחכירה ישלם החוכר למחכירה את התמורה כהגדרתה במבוא זה.

(ב) כן ישלם החוכר למחכירה את "החיובים הציפיים", כהגדרתם במבוא זה, אם פורטו תשלומים כנ"ל.

חוזה 251/11 תנאים: 206/11 ת.הפקה: 06/02/2019 בתוקף 7:23:32

- (ג) החוכר ימציא למחכירה במעמד חתימת החוזה אישור על הפקדתם לזכות המחכירה של הסכומים אותם נדרש לשלם, כמפורט בסעיפים קטנים (א) ו- (ב) לעיל.
2. החוכר מתחייב כי עד לרישום זכויות ע"ש צדדים שלישיים שיכנה עבורם, במידה ויבנה, מבנים או זירות על המזכר (להלן: "רוכשי היחידות") כלשכת רישום המקרקעין, יהיה זה האחראי הנלעזי לכל הפעולות המשפטיות הנדרשות והכרוכות בטיפול ברוכשי היחידות, לרבות העברת זכויות, רישום עיקולים, מתן התחייבויות לרישום משכנתא, רישום משכנתאה לטובת רוכשי היחידות, בדיקת אישורי מיסים ורישום זכויותיהם של רוכשי היחידות כלשכת רישום המקרקעין.
במזכר על שמו בלשכת רישום המקרקעין, ולפיכך ממעיד חתימת הרשות על המסמכים הנדרשים לצורך רישום זכות החכירה על שמו, כלשכת רישום המקרקעין, תהא הרישות פטורה מלתת לחוכר ו/או לרוכשי היחידות ממנו כל שרות כגין המזכר ו/או הזכויות בו, לרבות התחייבות לרישום משכנתא.
3. החוכר מתחייב להכין ולהגיש למחכירה לאישורה את תוכניות הבניה של המבנים שהוא מנקש לבנות על המזכר, מפת מדידה של המזכר, ערוכה על-ידי מודד מוסמך וכל מסמך אחר שיידרש לצורך הבניה האמורה (להלן: "התכניות" או "תכניות הבניה").
4. החוכר מתחייב להגיש לרשויות התכנון המוסמכות רק את תכניות הבניה שאושרו על ידי המחכירה ולעשות את כל הנדרש לקבלת היתר בנייה כדיו מרשויות התכנון המוסמכות - והכל מיד עם קבלת אישור המחכירה לתכניות הבניה.
5. החוכר מתחייב לסיים בניית המבנים כדי אפשרות איכלוסם ו/או הפעלתם ו/או שימוש בהם בהתאם למטרת ההקצאה עד המועד להשלמת הבניה (_____)
6. במידה והמזכר טרם נרשם כייחידת רישום נפרדת, החוכר מתחייב להכין ולסיים עד המועד להשלמת הבניה (_____) את כל הפעולות הנדרשות לשם רישום המגרש כייחידת רישום נפרדת ולכצע לשם כך על חשבונו כל פעולה שתידרש, לרבות: פרצלציה, מדידה, הכנת מפות, איחוד, חלוקה, חלוקה מחודש, הפרדה וכיו"ב, וכן לרשום את הנגיש בלשכת רישום המקרקעין כייחידת רישום נפרדת עד למועד זה.
המחכירה תהיה רשאית להודיע לחוכר, מראש ובכתב, כי בכוננת המחכירה לכצע את הפעולות האמורות, או איזו מהן, במקום החוכר ובמקרה זה תהיה המחכירה רשאית לכצע את כל 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.
החוכר מתחייב כי לאחר רישום המקרקעין כייחידת רישום נפרדת, החוכר ירשום את זכויות החכירה שלו במקרקעין בהתאם לאמור כאזוה זה.

חוזה 251/11: תנאים: 206/11
ת.הפקה: 06/02/2019 בתוקף 7:23:32

במידה והמזכיר רישום כיחידה רישום נפרדת, ורישום החוכר את זכויות החכירה שלו במקרקעין בהתאם לאמור בחוזה זה מיד ולא יאוחר מ- 60 יום לאחר חתימת החוזה על ידי הרשות.

7. החוכר מתחייב להגין ולסיים את כל הפעולות הדרושות לשם רישום המבנים כביית משותף או בתים משותפים לפי חוק המקרקעין, חש"ט - 1969 עד המועד להשלמת הבנייה או עד 9 חודשים ממועד רישום הפרצלציה, מקום שנעשתה ע"י הרשות, ולבצע לשם כך, על חשבונו, כל פעולה שתדרש, לרבות הכנת תשריטים, צווי רישום, תקנונים וכיו"ב, וכן לרשום את המבנים כביית משותף או כבתים משותפים עד למועד האמור.

המחכירה תודיע רשאית להודיע לחוכר, מראש ובכתב, כי בסוגנת המחכירה לבצע את הפעולות האמורות, או איזו מהן, במקום החוכר ובמקרה זה תודיע המחכירה רשאית לבצע את הפעולות האמורות, כולן או חלקן בעצמה ועל חשבון החוכר, והחוכר מתחייב לשלם למחכירה כל הצאה שתוציא המחכירה לשם ביצוע הפעולות האמורות, לפי חשבון שיוגש לו, תוך 30 יום מתאריך הגשת החשבון.

במקרה זה מתחייב החוכר למסור למחכירה כל מסמך שידרש לצורך ביצוע הפעולות האמורות ע"י המחכירה.

עד מועד רישום הבית כביית משותף, לא תאפשר המחכירה העברת זכויות בדרך של חכירה משותפת (מושע) לפיה יהיו החוכר ורוכשי היחידות זוכרים במשותף מאת המחכירה.

במזכיר שייעוץ לבניה נמוכה עצמית למגורים עד 4 יח"ד (כולל), תותר העברת זכויות כאמור, אך בטרם רישום הבית המשותף, ובלבד שהחוכר אינו חאגיז מכל סוג שהוא וזאת מכלי לגרוע מכלל התחייבויות החוכר על פי חוזה זה.

בכפוף לרישום זכויותיו של החוכר בלשכת רישום המקרקעין, תאפשר המחכירה והינה נותנת בזאת את הסכמתה, לרישום הערות בפנקסי המקרקעין בגין העברת זכויות לרוכשי היחידות.

8. החוכר מתחייב להופיע במשרדי המחכירה ו/או בכל מקום אחר, בהתאם לצורך, במועד שיתואם עם המחכירה מראש, ולחתום על כל מסמך, שטר, תעודה וכו', כפי שידרש לשם ביצוע רישום החכירה בגין המגיש והמבנים שהוקמו עליו ו/או כל יחידה בבית משותף, שנרשם כאמור לעיל, לפי הנקדה. לא תואם מועד כאמור על-ידי החוכר, מתחייב החוכר להופיע בכל מועד שיוקבע ויודע לו על-ידי המחכירה.

נפרדת, יותנם החוכר במעמד חתימת חוזה זה גם על שטר חכירה, וכן על כל מסמך, שטר, תעודה וכו' אחרים, כפי שידרש, לשם ביצוע רישום זכויותיו בגין המקרקעין. החוכר מתחייב לרשום את זכויותיו עפ"י שטר החכירה בלשכת רישום המקרקעין לא יאוחר מ- 60 יום מיום חתימת החוזה.

חוזה תנאים: 208/11
251/11: ת.הפקה: 06/02/2019 בתוקף 7:23:32

9. המזכיר מכח חוזה זה אינו המרזוב שמעל שטח פני הקרקע, אלא אם כן הוקנו לחובר במפורש זכויות במרחב-שמתחת לשטח פני הקרקע. האמור בסעיף זה אינו בא לגרוע מזכויות שהוענקו לחובר בתכנית הקפה ובכלל זה אישור לבניית כרתיף.

10. הפרה יסודית

בנוסף לאמור בסעיף 19 לתנאי החכירה, הפרת הוראה כלשהי מהוראות סעיפים 2, 5, 6, 7, 8 למבוא זה, תחשב להפרה יסודית של חוזה זה ומבלי לגרוע מהאמור בתנאי החכירה רשאית המחכירה לבטל חוזה זה בשל הפרה כאמור. לענין האמור בסעיף 5 רשאי המחכיר לתת הסכמתו להארכת מועדים זאת בתנאים שיקבע.

11. א-התאמה ופינוי מחזיקים

(א) החובר מצויד בזה כי ראה את המזכיר, כדק את מצבו הפיזי והמשפטי, ומצא אותם מתאימים לכל צרכיו למטרת ביצוע החוזה.

(ב) מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, אם ימצאו על הנגרש מחזיקים אשר למצאו במגרש עד מועד אישור העסקה:

- (1) לא ידעו על המחכירה חובת פינויים של המחזיקים ו/או הוצאות הפינוי, ככל צורה שהיא
- (2) המצאות מחזיקים במגרש, כאמור, לא תשמש עילה ו/או הצדקה לאי-מילוי הוראה כלשהי של החוזה על-ידי החובר ובפרט על חובתו לעמוד בלוח הזמנים שבחוזה זה
- (3) החובר ידע רשאי, לא יאחר משלושה חודשים אחרי תאריך חתימתו של חוזה זה, להודיע למחכירה כי בשל המצאותם של מחזיקים במגרש הוא מעוניין בכיטול החוזה. במקרה זה, ובכפוף לאישור המחכירה את עובדת המצאותם של מחזיקים כאמור, תהיה המחכירה מוכנה להסכים לביטול החוזה ללא חיוב בחובר בפיצויים מסכמים. על הביטול יחולו הוראות סעיפים 19 (ב) ו-19 (ג) לתנאי החכירה, בשינויים המחויבים.

12. ריבית והצמדה על פיגורים בתשלום

(א) כל תשלום שהחוכר חייב למחכירה עפ"י חוזה זה ואשר לא ישולם על ידו במועדו ישא הפרשי הצמדה ו/או ריבית שיחושבו עד ליום התשלום בפועל ויהיו בשעורים אשר יהיו מקובלים נמחכירה בעת החשלום לגבי פיגורים בתשלום, זאת מבלי לפגוע בכל זכות אחרת של המחכירה לפי החוזה או על-פי כל דין.

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

13. תשלום הוצאות פיתוח

החוכר מתחייב לשאת בכל הוצאות הפיתוח, בין שאלה חלות על המזכיר או בגינו או בגין השימוש בו במועד חתימת חוזה זה, בין לפני חוזה זה או אחרי מועד חתימת חוזה

חוזה: 25/1/11 תאיים: 206/11 ת.הפקה: 08/02/2019 בתוקף: 7:23:32

זה, בין ששולמו על ידי המחזיקה לפני מועד חתימת חוזה זה ובין שלא שולמו על ידו.
החזקר מתחייב לשלם את הוצאות הפיתוח על-פי דרישתה של המחזיקה ו/או של
הגורם המצמך מטעמה לדרוש את תשלומן ו/או על פי דרישתו של הגורם שהוציא את
הוצאות הפיתוח.

החזקר מתחייב להחזיר למחזיקה, לפי דרישה, כל תשלום ששולם על ידי המחזיקה
עבור הוצאות הפיתוח, וזאת תוך 30 יום מתאריך דרישתה של המחזיקה.
בסעיף זה "הוצאות פיתוח" - הוצאות ו/או היטלים ו/או אגרות מכל סוג שהוא בגין
פיתוח מערכות חשבונית ו/או חשבונית - על ו/או כל תשתית אחרת המהוות תנאי
לפיתוח המחזקר או לבנייה בו, לרבות פריצת דרכי גישה למחזקר, תיעול, סלילת
כבישים ומרכות, תאורה, מים, כיוו וכד"ב.

14. על אף האמור בסעיפים 9(ג) ו-14(ד) לתנאי החכירה לא חתמה המחזיקה את הסכמתה לשינוי
יעוד, שינוי בקבולה הבניה, בנייה נוספת, תיעול והעברת זכויות בתשלום כספי.

15. ידוע לחזקר כי כל הוצאות ו/או התשלומים המרוכזים כביצוע הפעולות ו/או הרישום עפ"י
חוזה זה יחולו עליו בלבד.

1. תנאים מיוחדים.

במקרה של סתירה בין התנאים המיוחדים המפורטים לעיל לבין תנאי החכירה, יגבר האמור
בתנאים המיוחדים.

ולראיה באר הצדדים על התחום:

| המחכיר: | החוכר: |
|------------|-----------|
| שם 1 | שם |
| תואר המשרה | מס' זיהוי |
| חתימה | חתימה |
| שם 2 | שם 2 |
| תואר המשרה | מס' זיהוי |
| חתימה | חתימה |
| | שם 3 |
| | מס' זיהוי |
| | חתימה |
| | שם 4 |
| | מס' זיהוי |
| | חתימה |

חוזר: 251/11 תנאים: 206/11 ת.הפקה: 7.23:32 06/02/2019 בתוקף

זמנת חוזה לטוב מרוב: תפירה ישירה (לא תסכם פיתוח) לא ביצוע על"ל

5. שם

מס' זיהוי

חתימה

6. שם

מס' זיהוי חתימה

המאשר:

אני החתום מטה מאשר כי זיהיתי את החובר הנ"ל לפי מסמכי הזיהוי שהוצגו בפני וכי החובר
דואם על תזזה זה בנוכחותי.

שם _____ תואר המשרה _____ חתימת המאשר _____

תזזה 251/11: תנאים: 208/11
נו. חפיקה: 06/02/2019 בתוקף 7:23:32

חתימת המציע: _____