

הסכם פיתוח

ת"ק: 2000-92
ת-17

שנערך ונחתם ב- ביום 9 לחודש 1990 שנת
ביום לחודש שנת

בין

מינהל מקרקעי ישראל המנהל את קרקעות מדינת ישראל / רשות הפיתוח / קרן קיימת לישראל (שיקרא להלן: "המינהל");

ובין

..... (להלן: "היום");

הואיל והמינהל הוא מנהל המקרקעין המתוארים ביתר פירוט "ברשימה" המופיעה בסוף סעיפי הסכם פיתוח זה והמסומנים בצבע אדום בתרשים הרצוף להסכם פתוח זה ומהווה חלק בלתי נפרד ממנו (להלן: "המגרש");

והואיל והיום מעונין לחכור את המגרש מאת המינהל למטרת הקמת תחנת תדלוק בלבד ומתקני שירות לפי אשור המינהל וזאת על שטח של 1 1/2 דונם (להלן: "שטח התחנה") ואילו יתרת המגרש (להלן: "השטח המסחרי") מיועדת להקמת מסעדה ו/או שירותי סיכה ורחה ו/או תיקוני צמיגים וחשמל בלבד;

והואיל והמינהל מוכן להחכיר ליום את המגרש לפי החלטת הנהלת המינהל מיום 14.1.90 (להלן: "היום הקובע") אך ורק לאחר שהיום ביצע את מטרת החכירה, היינו פיתח את המגרש והקים עליו את תחנת התדלוק ומתקני השירות (להלן: "המבנים") תוך תקופה מסוימת ומלא יתר התנאים של הסכם זה;

והואיל וכדי לאפשר ליום ביצוע המטרה הנ"ל מוכן המינהל להעמיד את המגרש לרשותו של היום לתקופה של שנתיים מהיום הקובע וזאת בתור ברירות בלבד;

והואיל והיום מסכים לקבל את המגרש לרשותו לתקופה של שנתיים מהיום הקובע לשם ביצוע המטרה הנ"ל וזאת בתור ברירות בלבד כאמור לעיל;

והואיל ויום קיבלה חברת (להלן "חברת הדלק") יפוי כח מיוחד למינהל בגין טיפול ביעוד ותכנון המגרש לצורך הקמת תחנת דלק.

הוסכם בין הצדדים כדלקמן: —

1. המבוא להסכם זה מהווה חלק בלתי נפרד הימנו.
2. המינהל מרשות לקבל את השימוש במגרש, לעשות עליו את כל פעולות הפיתוח הדרושות לביצוע המטרה ולהקים את המבנים האמורים לעיל לא יאוחר מיום בהתאם לתנאים ולתוכניות המפורטות שתאושרנה ע"י המינהל והרשויות המוסמכות.
3. (א) לאחר מילוי כל תנאי הסכם זה ע"י היום מתחייב המינהל לערוך עם היום חוזה חכירה לתקופה ארוכה לגבי המגרש לפי הדוגמה המצורפת להסכם זה כחלק בלתי נפרד הימנו (להלן "חוזה החכירה") ולרשמו בלשכת רישום הקרקעות לזכות היום.
(ב) היום מצהיר, כי קרא את חוזה החכירה, הבין את תוכנו ומסכים לכל תנאיו.
(ג) היום מצהיר כי קבל את המגרש לשימוש ברשות ביום הקובע לשם ביצוע המטרה הנזכרת בסעיף 2 לעיל. כי ראה וכדק אותו ומצא אותו מתאים לצורך זה ולצרכיו הוא והוא מותר על כל טענת כזירה.
במידה וישנם על המגרש מחזיקים בזכות או שלא בזכות, מתחייב היום כי פינניים יהיה על חשבונו הוא בלבד ללא כל זכות לדרוש מהמינהל את הוצאות הפינוי ו/או כל הוצאות הכרוכות בפינוי.
אם תוך 6 חודשים מתחיימות הסכם זה לא החל היום בפינוי המחזיקים הנ"ל או בחר שלא לפנות מחזיקים שהצדדים להסכם זה לא ידעו עליהם קודם לחתימתו — יהיה כל צד רשאי לכשל את ההסכם.
4. החל מהיום הקובע, מתחייב היום להתחייב את המגרש במצב תקין, לבצע את כל העבודות כפי שידרש ע"י הרשויות המוסמכות ולשאת תוך כל תקופת השימוש בו באחריות בלעדית כלפי הממשלה, המינהל, וכן כלפי כל איש, תאגיד וכל רשות בעד כל עבירה או נזק שייגרמו או קנס או פיצויים שיוטלו או ישולמו עקב או כתוצאה מפעולות הפיתוח או ממחל הפעולות הנ"ל.
5. על המינהל לא תחול כל אחריות בקשר לג"ל ובמקרה והמינהל יחוייב לשלם כל סכום שהוא כתוצאה מפעולות האמורות, על היום להתחייב למינהל תוך 14 יום מיום דרישת המינהל.
6. תמורת התחייבותיו של המינהל לפי הסכם זה מתחייב היום:
(א) להגיש למינהל לאישורו תוך 3 חודשים מהיום הקובע תכנית פיתוח ובניה של "המבנים" שהוא עומד להקים על המגרש, לעשות את כל הפעולות הדרושות לבצוע התכנית המאושרת כאמור, להתחיל בבניה המבנים תוך 6 חודשים מהיום הקובע ולסיים את הבניה תוך 21 חודש מהיום הקובע ולא יאוחר מיום 92. (להלן: "סיום הבניה").
תאריך סיום הבניה הנו תנאי עיקרי בחוזה ולא יהיה ניתן להארכה אלא בהסכמה בכתב מאת המינהל וזאת מבלי לפגוע בזכויות המינהל לפי תנאי הסכם זה.

מטהל מקרקעי ישראל
בשם רשות הפיתוח

4.83) 2000 9/9

(ב) לשלם את כל המסים הממשלתיים, העירוניים והאחרים, ארנונות, תשלומי חובה לסוגיהם וכל מסי ואגרות פיתוח מכל סוג שהוא וכן הוצאות פיתוח, הכל כפי שמורט בסעיף 16 לחוזה החכירה. באם לא ישלם היוזם תשלום כל שהוא תוך 14 יום ממשלוח הדרישה יחולו כל חוב זה ותשלומי ריבית כמפורט בסעיף 7(א) לחוזה החכירה.

(ג) להפקיד בידי המינהל במעמד חתימת הסכם זה את הסכום שהיה חייב בתשלומים עם תחילת תחילת החכירה, כדמי חכירה ראשוניים, עבור "השטח המסחרי", והיינו את הסך של מהסך של שקל שהנו 94% מהסך של שקל המהווה את מלוא ערך "השטח המסחרי" כפי שנקבע ע"י השמאי הממשלתי. 20% הנותרים שהנם הסך של שקל יקראו להלן: "היתרה הבלתי משולמת".

(ד) הערכת השמאי הממשלתי למגרש תהיה בהתאם ליעוד המסחרי באזור מקום התחנה זאת בהתחשב בשמורט ונצולו של המגרש.

(ה) לשלם למינהל עבור פרק הזמן שמחוייב להקבע עד למועד "סיום הבניה" דמי שמוש שנתיים בשעור של 5% מערך המגרש שיחושבו כדלקמן:

(1) לגבי "שטח התחנה" סך של שקל שהנם 5% מערכו כפי שנקבעו ע"י השמאי הממשלתי, אולם בכל מקרה לא יפחת הסכום שישולם מסך של 70 שקל לשנה.

(2) לגבי "השטח המסחרי" סך של שקל שהנם 5% מהיתרה הבלתי משולמת.

(3) דמי השמוש ישולמו ע"י היוזם למינהל במעמד חתימת הסכם זה.

(ו) לשלם למינהל בעד התקופה מיום "סיום הבניה" ועד לתאריך חתימת חוזה החכירה דמי חכירה כמפורט בסעיף 6 של חוזה החכירה. האמור לעיל אינו בא לגרוע מחובותיו של היוזם לחתום על חוזה חכירה ולנהוג כאמור בסעיף 10(א) להלן, ומזכויותיו של המינהל לנהוג בהתאם לסעיף 10(ב) להלן.

6. הרשות הניתנת ליוזם לפי הסכם זה אינה מעניקה ליוזם זכות לחוקה בלעדית במגרש. היוזם מצהיר כי ידע לו שניציגי המינהל רשאים להכנס למגרש בכל עת לכל מטרה שהיא.

7. הוסכם בין הצדדים, כי הסעיפים 2 ו-5 להסכם זה הנם עיקריים וכי אם היוזם:

(א) לא יגיש את התכנית, או לא יתחיל בבניה, או לא יסיים את בנית "המבנים" בשלמות או בכל שלב כאמור בסעיף 5(א) במעדים הנקובים בו, או ישתמש בשטח שלא בהתאם ליעודו המוגדר במכרז ובסעיף 2 להסכם ושלמטרה זו קיבל ברשות מהמינהל את המגרש לשימוש, או ישונה יעודו של המגרש ו/או השימוש ו/או הניצול בו, או לא עמד בתנאי חברת הדלק וזו האחרונה באשור אגף השקום במשרד הבסחון בטלה עמו את הסכם ההפעלה, יהיה המינהל רשאי לבטל את ההסכם מיד לאחר ששלח ליוזם הודעה על בטולו במכתב רשום. במקרה שההחכירה אינה ליוזם שהומלץ ע"י אגף השקום, לא יהיה הבטול סעון אשור אגף השיקום.

(ב) יפר תנאי אחר מהתנאים של הסכם זה, יהיה המינהל רשאי לבטל את ההסכם לאחר שהיוזם לא תיקן או לא הסיר את ההפרה תוך שלושה חודשים מיום משלוח התראה ע"י המינהל במכתב רשום, אלא שבמקרה אי סילוק איזה תשלום כאמור בסעיף 5(ג), (ה) ו-10(ו) להסכם המועד להסרת ההפרה יהיה של 14 יום בלבד.

(ג) בכל מקרה של ביטול ההסכם כאמור לעיל יחולו ההוראות הבאות:

(1) היוזם יחזיר על חשבונו הוא למינהל תוך 14 יום מיום קבלת ההודעה מהמינהל את המגרש על כל המחומר אליו פגרי מכל אדם וחפץ ונקי מכל שיעבורים ותביעות.

במקרה והיוזם לא יעשה כן, יהיה המינהל רשאי לעשות זאת על חשבונו של היוזם והיוזם מיפה בזה את כחוח של המינהל לבצע את כל הפעולות לצורך זה בשמו ועל חשבונו ולזכות את כל ההוצאות אשר נוצרו בקשר לכך מהסכומים ששולמו לו ע"י היוזם לפי הסכם זה.

(2) עם קבלת המגרש כאמור בסעיף קטן (1) לעיל בחזרה, יחזיר המינהל ליוזם כל סכום ששולם על-ידו לשם ביצוע הסכם זה, אחרי ניכוי כל ההוצאות וההפסדים והפיצויים בעד הנזקים שנגרמו למינהל עם או בגלל ביטול ההסכם כאמור, לרבות ירידת ערך הקרקע, הוצאות פינוי האמורות לעיל, דמי שימוש ראויים בשיעור של 6% לשנה מערך המגרש בעד כל תקופת השימוש במגרש עד להחזרתו, כל המיסים וההטלות החלים בתקופה זו על המגרש והמחומר אליו.

(3) מלבד התביעה בסעיף קטן (2) לעיל לא יבוא היוזם למינהל או למישהו אחר מטעמו בשום תביעה נוספת, ובכלל זה תביעות עקב הוצאותיו, הפסדיו או השקעותיו בקשר עם הסכם זה.

(4) על אף האמור לעיל, אם יוכח להנחת דעתו כי היוזם לא הקים את המכנים עד תום תקופת הסכם הפתוח מחמת אי קבלת האשורים המתאימים ממוסדות התכנון, וזאת על אף שעשה כל שביכולתו על מנת להשיגם, אי לא ייחשב הדבר כהפרה מצד היוזם של הוראות הסכם זה לצרכי פיצוי גזיקין.

בבטול מסוג זה יחולו כל הוראות סעיפים קטנים (1) ו-2 לעיל אך המינהל לא ינכה מהסכום שעליו להחזיר ליוזם, ו/או לפי הענין למי שהיוזם יורה עליו כאמור בסעיף 12 להלן, סכומים על חשבון הוצאות, הפסדים ופיצויים על גזיקין.

(ד) אין בכל האמור בסעיף זה כדי לגרוע מזכויותיו של המינהל לפנות בבקשת סעד משפטי או כל סעד אחר הניתן לו על פי החוק.

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

(ב) הוסכם כמפורט בין הצדדים, כי במקרה וכתוצאה משינויים בתכנית בנין עיר הסדר קרקעות וכיוצא באלה יוגדל או יוקטן שטח המגרש ו/או ישתנו גבולותיו מתחייב היוזם:

(1) להסכים לכל שינוי בגבולות ו/או בשטחו של המגרש כפי שיווצר עקב הפעולות הנזכרות לעיל.

(2) לראות את המגרש בגבולותיו החדשים כנשוא הרשות ולקבל את החזקה בו.

(ג) היוזם לא יבוא בתביעות כל שהן כלפי המינהל בכל הנוגע מהשינויים שיחולו לגבי שטח המגרש ו/או גבולותיו.

9. היוזם מצהיר כזה כי ידע לו שכל אוצרות טבע כגון: נפט, גז, מעיינות מים, מחצבי פחם ומתכת, מחצבות שיש ואבן, חול וכדומה וכל מחצבים אחרים למיניהם וכן עתיקות שימצאו בקרקע של המגרש הם רכושם של המינהל ואין הם נכללים ברכוש ותנאי הרשות לפי הסכם זה אינם חלים עליהם. על היוזם לאפשר למינהל להוציא או לנצל בצורה אחרת את אוצרות הטבע והעתיקות האמורים לעיל בהתאם לחוקים המתייבים ועל סמך הסכם זה.

10. (א) כל הפעולות הדרושות לשם הכשרה לרישום וזכות החכירה לגבי המגרש לרבות רישום, חידוש רישום, חלוקה, הפרדה, איחוד, תיעשה ע"י היוזם ועל חשבונו בלבד. היוזם ישא בכל ההוצאות הקשורות בפעולות אלה לרבות בהוצאות מדידה ומיפוי.

(ב) באם היוזם לא יעשה פעולה כלשהי מהפעולות הנ"ל לאחר קבלת דרישה לכך מאת המינהל, יהיה המינהל רשאי לעשותה על חשבונו של היוזם והיוזם יהיה חייב להחזיר למינהל כל הוצאותיו בגין אותה פעולה מיד עם קבלת דרישה לכך מאת המינהל.

על אף האמור לעיל, ממועד סיום הכניה ועד ליום החזרת החזקה במגרש למינהל בפועל יחולו על היוזם תנאי החשלות שבחחזה החכירה וכל תשלום מאותו יום ייקבע בהתאם לחוזה החכירה.

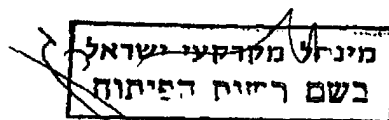
11. (א) היוזם לא יעשה חפירות במגרש מעל המידה הדרושה לביצוע מטרת הרשות.

(ב) היוזם לא ימכור חומרים שהוציא מהמגרש היות והם רכושם של המינהל, אלא אם קבל לכך הסכמת המינהל בכתב.

הפר היוזם איסור זה, רשאי המינהל לדרוש פיצויים. גובה הפיצויים יקבע לפי מחירי החומרים שנמכרו הנהוגים במינהל בזמן הפרת האיסור, ולפי כמות החומרים שתקבע ע"י המינהל. היוזם מתחייב לשלם הפיצויים, כפי שנקבעו בהתאם לאמור לעיל ע"י המינהל, במשך 14 יום ממועד משלוח הדרישה לתשלום, אין בכל האמור בסעיף זה כדי לגרוע מזכויותיו של המינהל לפנות בבקשת סעד משפטי או כל סעד אחר הניתן לו לפי החוק.

12. (א) הרשות הניתנת ליוזם לפי הסכם זה היא אישית בלבד ואסור ליוזם להעביר את זכויותיו לפי הסכם זה בשלמותן או בחלקן בצורה כלשהי ו/או להשכיר את המגרש ו/או למסור חזקה או שמוש בו במלואו או בחלקו לאחרים.





9/2000 (4.83)

למגיע ספק — אם היוזם הוא שותפות או תאגיד שהונו במניות, יחשב שנוי בהנהלתו ו/או העברת השליטה בו בכל צורה שהיא וכן כל הקצאה, פדיון, העברה ו/או המרה של מניות בו להעברת זכויות האסירה עפ"י סעיף זה.

מבלי לפגוע כאמור לעיל, ובנוסף על כך אין היוזם רשאי למשכן את המגרש או לשעבדו בכל צורה ללא קבלת הסכמתו של המינהל מראש ובכתב. (ב) על אף האמור בסעיף זה מסכימים הצדדים שתרשם בגין המגרש, חכירת משנה לטובת חברת הדלק, בתנאים שיאושרו ע"י אגף השקום של משרד הבסחון (אם ההחלטה הינה ליום שהומלץ ע"י אגף השיקום). המינהל יהיה רשאי לא לרשום את החכירה הראשית האמורה בלשכת רשום הקרקעות לזכות היוזם (או לפקודתו) אלא אם תירשם באותו מעמד לזכות חברת הדלק חכירת משנה כאמור לעיל וכי עד לרישום חכירת משנה כאמור, לא יסכים המינהל לרשום העברה, התכרת משנה או שעבוד זכויות היוזם במגרשים אלא אם ניתנה להעברה, התכרת משנה או שעבוד כאמור, הסכמת חברת הדלק בכתב.

הסכמת המינהל לרשום חכירת משנה לטובת חברת הדלק תהיה מותנית בהתחייבות החברה לקבל על עצמה את כל חיובי היוזם בהסכם זה ובחתימתה על שטח חכירת משנה עם היוזם החוכר ועם המינהל בנוסח המצורף להסכם זה ולחזוה החכירה כחלק בלתי נפרד. שטח חכירת המשנה וחזוה ההפעלה בין חברת הדלק והיוזם יהיו כפופים לאישור משרד הבסחון.

עד לרישום חכירת המשנה האמורה — רשאי היוזם להעביר לחברת הדלק באוירה בלתי חוזר כל סכום שיגיע ליוזם מהמינהל במקרה של ביטול הסכם פיתוח זה וליתן למינהל הוראה בלתי חוזרת לשלם לחברת הדלק כל סכום כאמור. קבל המינהל הוראה כאמור — יאשר לחברת הדלק כי יפעל בהתאם לאמור בה.

13. חוק הגנת הדייר (נוסח משולב) תשל"ב-1972 אינו חל על הסכם זה, וכן לא יחולו עליו חוקי הגנת הדייר הבאים להחליפו.

14. כל התחייבויותיו של היוזם הן לפי הסכם זה כולם ביחד וכל אחד מהם לחוד.

15. הצדדים מוותרים כזה על הצורך במשלוח התראות הנדרשות לצורך הסכם זה ושניתן לוותר עליהן לפי החוק.

כל הדעה אשר תשלח בהתאם להסכם זה בדואר רשום לפי אותה הכתובות להלן תחשב שנתקבלה כדין שלושה ימים אחרי המשלוח.

16. כתובות הצדדים לצרכי הסכם זה הן:

המינהל: מינהל מקרקעי ישראל, קריית הממשלה, [מסכת]

היוזם: [מסכת]

17. בהוצאות ביול הסכם זה ר"ש צותקים ממנו ישא היוזם.

18. להסכם זה לא יהיה תוקף כל עוד לא יחתם ע"י שני הצדדים.

ה ר ש י מ ה

המקום השטח ממ"ר

גוש רשום חלקות

גוש שומה חלקות רשום ב- ספר דף

מגרש מספר לפי ת.ב.ע. גוש חלקה

לפי תרשים המצורף והמהווה חלק בלתי נפרד של הסכם זה.

ולראיה באו הצדדים על החתום

[חתימה]

היוזם

המינהל

משרד המסחר והתעשייה
מנהל מקרקעי ישראל
מנהל הפיתוח
מנהל המסחר
מנהל המסחר

תאריך