

חוזה חכירה

ר"ך ונחתם ביום 27 לחודש אדר שנת 5740

ביום 6 לחודש אדר שנת 1974

ב י ן

ינהל מקרקעי ישראל המנהל את קרקעות מדינת ישראל/רשות הפיתוח/קרן קיימת לישראל
שיקרא להלן "המחכיר" מצד אחד;

ל ב י ן

שיקראן להלן "החוכר" מצד שני.

הואיל והמחכיר הוא הבעל של המקרקעין המחוארים ביחד פירוס "ברשימה" אחרי סעיפי החוזה הזה (להלן "המגרש");

והואיל ובהתאם להסכם פיתוח מיום 5.7.1972 בין הצדדים לחוזה זה (להלן "הסכם פיתוח") נמסר המגרש לחוכר כבר-רשות בלבד על-מנת שיקים עליו

תתנת דלק

למסרת
והמחכיר התחייב להחכיר את המגרש לחוכר על כל הבנוי, המחובר ושיחבור אליו חיבור קבע (להלן "המחברים") אם החוכר יקים על המגרש את הבנינים וימלא אחרי יתר התנאים בהתאם להוראות הסכם פיתוח;

והואיל והחוכר הקים את הבנינים בהתאם לתנאי הסכם הפיתוח כאמור ומילא אחרי יתר תנאיו וביקש מאת המחכיר להחכיר לו את המגרש עם המחברים (להלן "המחוכר");

לכן נערך ונחתם חוזה חכירה זה לפי התנאים דלקמן:

1. הקדמה

מבוא לחוזה זה מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

2. נשוא החכירה

המחכיר מתחייב בזה להחכיר לחוכר והחוכר מתחייב לחכור מהמחכיר את המוכר.

הוסכם בין הצדדים שעד רישום זכות החכירה בלשכת רישום הקרקעות מסר המחכיר לחוכר את זכות השימוש במוחכר וכל הוראות חוזה זה לגבי החכירה ותנאיה יחולו, בשינויים הדרושים לפי הענין על זכות השימוש הנ"ל, וישולמו דמי שימוש בשיעור דמי-החכירה המצויינים להלן.

3. תקופת החכירה

תקופת החכירה היא תקופה מוחלטת של 49 (ארבעים ותשע שנים)

שנים הנל מיום	בחדש	דצמבר	שנת
12			1971
11			2020

וכלה ביום
(להלן "תקופת החכירה").

4. מטרת החכירה

המוחכר מוכר לחוכר לחקופת החכירה למטרה הקמת תחנת דלק ושרותים בלבד ואסור לחוכר להשתמש כמוכר או כחלק ממנו למטרות אחרות מבלי לקבל על כך הסכמה מפורטת מראש ובכתב מאת המוכר.

5. תזקה וניתור על בריאות

החוכר מאשר, שקיבל את המוכר לחקופתו ביום 12.12.71 במצב כמות שהוא ובמידה ונמצאים במוכר מחזיקים, אין על המוכר כל חובה לפנות ו/או לשאת בהוצאות פינוי. החוכר מצהיר כי הוא מוותר על כל הברירות החוקיות לרבות לאחר ראייה ומחמת מום.

6. דמי החכירה ואופן תשלומם

לצורך ההערכה וחישוב דמי החכירה יערך חישוב נפרד לגבי השטח של 24/1 דונם עליו תוקם תחנת הדלק (להלן "תחנת הדלק") ולגבי יתרת השטח העולה על שטח תחנת הדלק (להלן "השטח").

בהתאם לכך מתחייב החוכר לשלם למחכיר דמי חכירה בעד המגרש כמפורט להלן:

א. בעד "תחנת הדלק" ישלם החוכר בהתאם לכמות הבנזין, הנפט והגאזאוויל ומוצרי דלק והתנעה אחרים שיקבעו ע"י מועצה מקרקעי ישראל ואשר נמכרו בתחנה במשך השנה שחלפה ואשר יחושבו כדלקמן:

- (1) 0.05 אגורה מכל ליטר בנזין עד מליון ליטרים.
- (2) 0.10 אגורה מכל ליטר בנזין שמעל המליון הראשון של ליטרים.
- (3) 0.025 אגורה מכל ליטר גזאוויל עד מליון ליטרים.
- (4) 0.050 אגורה מכל ליטר גזאוויל שמעל המליון הראשון של ליטרים.
- (5) 0.013 אגורה מכל ליטר צאגאאצא נפט עד מליון ליטרים.
- (6) 0.025 אגורה מכל ליטר נפט שמעל המליון הראשון של ליטרים.
- (7) עבור מוצרי דלק והתנעה אחרים שיימכרו בתחנה, ישלם החוכר תמלוגים בהתאם להחלטות מועצה מקרקעי ישראל.

שערי תשלום אלה מושחתים על בסיס עמלה לתחנות הדלק בשעור 1.3 אגורה לליטר בנזין, 0.5 אגורה לליטר גזאוויל ו-0.25 אגורה לליטר נפט. אם העמלה תעלה בשעור של 10% או יותר יועלו גם השעורים הנ"ל כפי שיוחלט ע"י מינהל מקרקעי ישראל ובהתחשב בעליה העמלה, ובלבד ששעור אחוזי העליה לא יועלו מעל לעליה אחוזי העמלה שמשלמות חברות הדלק לחוכר.

לצורך סעיף זה מצהיר החוכר כי ידוע לו שעמלת הדלק היום הנה שונה מזו המצויינת בחוזה זה וכן ידוע לו שחשוב דמי החכירה כפי שצויינו בסעיף א' דלעיל מושחתים על בסיס העמלה לתחנות הדלק כפי שהיתה ביום 19/2/72. אולם חסנהל יהיה רשאי בכל עת שיחליט להעלות את תשלום דמי החכירה בהתאם לשינוי העמלה שיחול מיום 19/2/72. החוכר לא יוכל לסען כנגד חשבו העלאה זו ובלבד שעלית דמי החכירה לא תעשה באופן רטרואקטיבי.

אולם מוסכם בין הצדדים שבשום מקרה לא יפתחו דמי החכירה של "תחנת הדלק" מהסכום העולה כדי 5% מערך קרקע תחנת הדלק כפי שנקבע ע"י השמאי הממשלתי לתאריך 23/11/71. ובכפוף לעיליה ולהצמדה כמפורט בפסקאות ג'-ו-ה' להלן, או, לא יפתחו מחסך של - הכל לפי הסכום הגבוה יותר. הערכת השמאי ל"תחנת הדלק" תהיה בהתאם ל- .

ב. בעד "השטח" ישלם החוכר בהתאם למפורט להלן:

- (1) דמי חכירה ראשוניים בסך של ל"ה שהנם 80% מחסך של ל"ה המהווה את ערך "השטח" כפי שהוערך ע"י השמאי הממשלתי כאילו הותר לבניה ביום 23/11/71.

- (2) 20% הנותרים מההווים סך של 6,000.- ליוסיקראו להלן "היתרה הבלתי משולמת", יהיו את הבסיס לתשלום דמי חכירה שנתיים שיתיו בשעור של 5% לשנה, המסחכם בסך 300.- ל
- (3) לבגיי שטח של 1/2 ד' להלן הנכס החייב החוכר לשלם 7.71.23.11.77 שנהיים בסך 1,500.- ל המהווים 5% מערך מחצית השטח להאריך הערכה מיום 23.11.77.
- שומת השמאי הממשלתי החייב את שני הצדדים ללא ערעור.

ג. על עוד לא נקבע אחרת ע"י מועצת מקרקעי ישראל יועלו דמי החכירה השנתיים, לרבות תוספת הפרשי הצדמה כאמור במסקנה (ה) להלן, לבגיי כל תקופת של 7 שנים לאחר 7 שנים ממועד תחילת תקופת החכירה, בשעור של 35% והחוכר מחויב לשלם למחכיר את דמי החכירה השנתיים מתחילת התקופה של כל 7 כאמור וכפי שהועלו. החוכר יהיה רשאי בכל מקרה של עליית דמי-החכירה כאמור לבקש כי תיעשה הערכה מחדש שלהקרקע לשם קביעת ערכה לצורך תשלום דמי החכירה השנתיים, והחוכר יהיה רשאי לבחור בתשלום דמי החכירה שעלו כאמור, או בתשלומים כפי שנקבע בהחלט להערכה החדשה.

ההערכה חדשה תעשה ע"י השמאי הממשלתי.

ד. כדי למנוע סמכות מוסכם בזו כי עליית דמי החכירה לבגיי כל תקופת 7 שנים הגה אוטומטית והחוכר חייב בתשלום דמי החכירה כפי שעלו בתם תקופת שבע שנים כאמור אף אם הודעת המחכיר הגיעה לאחר (ז"א במר שנות החכירה) בתם תקופת שבע השנים כאמור אף אם הודעת המחכיר הגיעה לאחר המועד.

ה. דמי החכירה כולל קרן וריבית, יהיו צמודים למדד המחירים לצרכן כפי שייקבע ויפורסם ממעם למעם ע"י הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה של ממשלת ישראל או מוסד מוסטן אחר אשר יבוא במקומו. הבסיס לחישוב מדד המחירים לצרכן הוא מדד המחירים לצרכן ליום תחילת החכירה היינו ליום 12.12.71 והמהווה 211.8 נקודות (להלן - "מדד יוקר יסודי"). לצורך תשלום הפרשי הצמדה יחשב אותו המדד אשר יפורסם, בחודש הקודם לחודש בו יגיע זמן הפרעון של כל תשלום על חשבון דמי החכירה כולל קרן וריבית (להלן "המדד המחודש") ואם יחבר בעת פרעונו של כל סכום כאמור כי המדד החדש עולה על המדד היסודי, יפרע כל סכום כאמור שהוא מוגדל כאן יחסי לשיעור העלייה של המדד החדש.

ו. כפוף להוראות סעיף 6(ג) (ד) ישלם החוכר את דמי החכירה השנתיים כדלקמן:

(1) את התשלום האמור במסקנה ב(2) ו-3 בסעיף זה ישלם החוכר לא יאוחר מ-1 באפריל של כל שנה.

(2) על חשבון התשלום המגיע בהחלט למסיקה א' מסעיף 6 ישלם החוכר מראש לא יאוחר מ-1 באפריל של כל שנה את הסכום הגבוה מבין שני הסכומים דהיינו: 5% מערך הקרקע כאמור במסקנות 2(ג) ו-3 מסעיף זה או לפי כמויות הדלק שנמכרו באותה שנה.

(3) כפוף לכך מחייב החוכר להמציא למחכיר לא יאוחר מ-30 יום מתום כל שנה אשור מחברת הדלק המסמקת לו דלק על כמויות הדלק לסוגיו אשר שוקן על ידו בשנה שחלשה, וזאת לצורך חישוב דמי החכירה.

(4) אם החוכר לא ימציא את האישור האמור במועד יהיה המחכיר רשאי לחבוע ממנו תשלום בהתאם לכמויות משוערות שיקבעו על ידי המחכיר והחוכר יהיה חייב לשלם את הסכום הנדרש ממנו תוך 7 ימים מקבלת חרישה מאת המחכיר.

ז. כל תשלום שתחויב חייב למחכיר לפי חוזה ולא ישלמו במועדו, ישא ריבית ממועד הפרעון ועד התשלום המועל בשעור שייקבע ע"י שר האוצר או החשב הכללי במשרד האוצר לגבי פגיון בתשלומים ואם לא נקבע באמור, יהיה השעור 16% לשנה.

ח. כל עוד חוזה זה בתוקפו מתחייב החוכר לנהל חשבונות חדשים מפורטים ומדויקים של כל כמיות הדלק שנמכרו על ידו בהתאם לסוגם, ומזכותו של המחכיר ו/או הנא מטעמו לבדוק בכל זמן סביר את החשבונות והמסמכים האחרים בקשר למכירת הדלק ע"י החוכר.

ט. החוכר ימציא צמוד לחתימת חוזה זה המחאת חוב כחוק לפיה מעביר החוכר למחכיר את דמי מכירת המסנה שחייבת לו חברת הדלק, לכיסוי דמי החכירה המשתלמים על ידו למחכיר, ומיפה את כתה של חברת הדלק המספקת לו את הדלק לשלם למחכיר בשמו ובעדו את דמי החכירה שהוא חייב בתשלומם לפי חוזה זה. כן ימציא למחכיר אשור חברת הדלק לפעול לפי המחאת חוב זה. המחאת החוב תהיה בנוסח שיאושר ע"י המחכיר.

י. אם החוכר יפגור בתשלום הלשהי המגיע ממנו למי הסכם זה יחושב כל תשלום שישולם ע"י החוב לפי סדר העדיפויות הבא:

חוצאות גביה, רבית, הפרשי הצמדה, קרן.

7. הערכה חדשה

א. המחכיר יהיה רשאי לדרוש העלאה דמי חכירה לפי הערכה חדשה של המגרש ע"י חשמואי הממשלתי אשר תחייב את שני הצדדים וזאת מבלי לקחת בחשבון את העליה בערך המגרש כתוצאה מפיתוח שנעשה ע"י החוכר או חשבונו, בכל אחד מהמקרים המפורטים להלן:

(1) כשהחוכר יבקש הסכמת המחכיר להעביר את זכויותיו לפי חוזה זה, כולן או בחלקן, או לחכיר את המוכר בחכירה משנה, כאמור בסעיף 17(א).

(2) כשהחוכר יכניס שינויים או חוסמות בכנינים שהוקמו כאמור בסעיף 9 לחוזה.

(3) אם ישונו יעודו של המגרש ו/או שמושו אם תהיה אפשרות לניצול המגרש מעל לניצולו ו/או שמושו לפי חוזה זה, בהתאם למטרת החכירה והמחכיר יסכים לבקשת החוכר להרשות לו להשתמש באפשרויות הניצול המוגדלים.

ב. בכל מקרה שהמחכיר ידאוש העלאה דמי חכירה כאמור לעיל, יודעי על כך לחוכר בסכתב רשום.

ג. במקרה של העלאה דמי החכירה בהתאם לאמור בפסקה א(3) לעיל חייב החוכר לשלם למחכיר תוך 30 יום מיום חחודעה את ההפרש בדמי החכירה הראשוניים החד-פעמיים, דהיינו את ההפרש בין דמי החכירה החד-פעמיים אשר היה על החוכר לשלם לתאריך הסכמת המחכיר בלי שינוי היעוד או הגדלת האפשרות של ניצול המגרש לבין דמי החכירה לפי הערכה החדשה.

ד. את דמי החכירה השנתיים המוגדלים על יסוד הערכה החדשה ישלם החוכר למחכיר, תוך 30 יום מיום חחודעה של המחכיר לחוכר בעד התקופה מתאריך הסכמת המחכיר כנאמר בחוזה זה.

8. לא יאוחר משנה אחת לפני גמר תקופת החכירה יהיה החוכר רשאי לבקש מהמחכיר בכתב רשום חידוש החכירה לתקופת נוספת של ארבעים וחשע (49) שנים (שתקן להלן "תקופת החכירה המחודשת") לפי תנאי חוזה החכירה שיהיו נהוגים אז תנאים בספיים מט שבת חכירה מקרקעין ע"י המחכיר באזור זה ולמטרה של החכירה הזאת.

9. תקנות בנוג לבניה

כל בניה או שינוי בבנינים שהוקמו או הוספה עליהם טעונים אישור מראש ובכתב מאת המחכיר ואישור תכנית הבניה ע"י מוסדות התכנון המוסמכים. תוך 15 יום מתאריך משלוח חודעה במכתב רשום ע"י המחכיר וזאת בלי לפגוע בזכויות אחרות של המחכיר, לרבות זכותו לבטל את החוזה בגלל הפרתו ע"י החוכר.

10. רישום החכירה

- א. המחכיר מחייב לרשום בלשכת רישום הקרקעות את זכות החכירה בהתאם לתנאי חוזה זה.
- ב. כל הפעולות הדרושות לשם רישום זכות החכירה תיעשנה ע"י החוכר ועל חשבונו. החוכר יכין, בין היתר, את החיקים בלשכת רישום הקרקעות, ישא בהוצאות הכנת התקנים, וכן בהוצאות הכנת המסמכים והמפות, ככל התשלומים הקשורים בבירור וברישום ללא יוצא מן הכלל, כולל רישום ו/או חידוש רישום המגרש, חלוקה, חפירה, הוצאות המדידה ומפות הפרצלציה, חכל לפי הצורך.
- ג. אם החוכר למרות דרישתו של המחכיר, לא ידאג לרישום רשאי המחכיר לבצע את כל פעולות הרישום על חשבונו של החוכר והחוכר מחייב לשלם למחכיר בחוץ 30 יום את כל הצאותיו לפי החשבון שיוגש לו.

11. שינוי בגולות המגרש

- א. החוכר מצהיר, כי דיוע לו שטח המגרש וגבולותיו אינם סופיים וכי עלולים לחול בהם שינויים.
- ב. הוסכם במפורש בין הצדדים, כי במקרה וכתוצאה משינויים בתכנית בנין עיר, הסדר קרקעות וכיוצא באלה יוגדל או יוקטן שטח המגרש ו/או ישתנו גבולותיו מחייב החוכר:
- 1) להסכים לכל שינוי בגבולות ו/או בשטחו של המגרש כפי שיווצר עקב הפעולות הנזכרות לעיל.
 - 2) לראות את המגרש בגבולותיו החדשים כנשוא החכירה ולקבל את החזקה בו.
 - 3) אם בעקבות שינוי בגולות ו/או בשטח ישתנה ערך המגרש, לשלם דמי-חכירה שנתיים ו/או חד-פעמיים בעד המגרש כפי שיקבעו ע"י המינהל. כבסיס לקביעת דמי החכירה תשמש הערכת השמאי הממשלתי שיעריך את המגרש לפי מצבו לתאריך חתימת הסכם ופיתוח.
- ג. החוכר מחייב לא לכוא בתכיעות כל שהן בלפי המינהל בכל הנוגע מהשינויים שיחולו לגבי שטח המגרש ו/או בגולותיו וקביעת גובה דמי החכירה החד-פעמיים והשנתיים הנזכרים בסעיף קטן (ב) (3).

12. קביעה סופית של שטח המגרש

אם יחברר בעקבות מדידה לצרכי רשום, כי שטח המגרש קטן יותר או גדול יותר מהשטח לפיו נקבע ערך המגרש היסודי, חתוקנו דמי החכירה החד-פעמיים והשנתיים לפי השטח הסופי לפי הערכת השמאי הממשלתי לתאריך החערכה היסודית וכל צד מתחייב לשלם לצד השני את ההפרשים שינבעו מהתיקון הנ"ל.

13. החזרת חלק מהמגרש

- א. במקרה והחוכר לא ישתמש בכל שטח המגרש שחבר מאת המחכיר לפי החוזה ולפי חכניות שהמנהל יאשר, ו/או לא יהיה דרוש לו חלק מהשטח לצרכי מסרת החכירה, יהיה המחכיר רשאי לבטל את החוזה לגבי אותו חלק של המגרש אשר החוכר לא השתמש בו או שנמצא שאינו דרוש לו (להלן "השטח המבוקש") ולקבל אותו לרשותו וחזקתו (לתפוס חזקה הנ"ל).
- ב. במקרה שהמחכיר יחליט לקבל לרשותו את השטח המבוקש יודיע לחוכר על כך במכתב רשום.
- ג. לחוכר תהיה הרשות תוך 60 יום מתאריך משלוח המכתב האמור בסעיף קטן ב' לעיל לערער על החלטת המחכיר בפני מי שיחמנה לענין זה ע"י מועצת מקרקעי ישראל.
- ד. החוכר מתחייב לאחר מילוי סעיפים ב' ג' בסעיף זה לפי דרישת המחכיר להופיע בלשכת רישום הקרקעות ולחתום על כל העבודות, המסמכים והמפות הדרושים לשם הפרדת השטח המבוקש מעודף המגרש אשר ישאר ברשותו של החוכר על יסוד חוזה זה.
- ה. כל התוצאות הקשורות בהפרדת השטח המבוקש והעברתו לרשות המחכיר תחולנה על הצדדים לפי היחס בין גודל השטח המבוקש לבין השטח שנשאר ברשותו של החוכר.
- ו. דמי החכירה החד-פעמיים שישולמו לחוכר עקב החזרת השטח המבוקש לידי המחכיר וכן דמי החכירה השנתיים החדשים בעד המגרש שישאר ברשותו של החוכר יקבעו על ידי השמאי הממשלתי.

14. השימוש בנכסים המוחכרים ואחריותו של החוכר

- א. החוכר מתחייב להחזיק את המוחכר במצב טוב ותקין וכמנהג בעל בית הדואג לרכושו ולעשות על חשבוננו את כל התקונים כדי להחזיקו באותו מצב.
- ב. החוכר מתחייב לבצע את כל העבודות ולהתקין את כל המתקנים במגרש כפי שידרש ע"י הרשויות המוסמכות וגם למלא אחרי כל חובה לפי כל דין החלק או שחתול על המחכיר לגבי המוחכר על חשבוננו הוא ללא כל זכות לדרוש החזרת ההוצאות מאת המחכיר.
- ג. החוכר מתחייב למלא במסך כל קחופת החכירה אחרי כל דין לרבות אחרי אל חוק, פקודה, הוראה ודרישה של הרשויות המוסמכות בקשר עם הבנייה על המגרש, ביצוע עבודות אחרות, החזקת המוחכר והשימוש בו ומקבל על עצמו בלבד את האחריות המלאה עבור כל ההוצאות של אי-פלוני כל דין לרבות כל חוק, פקודה, הוראה ודרישה כאמור.
- ד. החוכר בלבד יהיה אחראי כלפי המחכיר, וכן כלפי כל צד שלישי לכל עבירה או נזק כל שהוא שייגרם לגופו או לרכושו של אדם כל שהוא (לרבות החוכר) או קנס או פיצויים שיוסלו עקב או כתוצאה מפעולות הפיתוח והבנייה של המוחכר. הנהלתו ושימוש בו, ומכל הפעולות האחרות ו/או מחדלים במוחכר ועל המחכיר לא תחול כל אחריות בקשר לכך, וזאת כפוף להוראות 21 ב' ובתנאי שסעיף זה לא יפורש כמסיל על החוכר אחריות מעבר לאחריות המוטל עליו על פי כל דין. לצורך סעיף זה דינו של החוכר כדין בעלים.
- ה. יידרש המחכיר לשלם לאדם כל שהוא פיצויים על נזק שהאחריות עליו תחול לפי הוראות סעיף זה על החוכר, מתחייב בזה החוכר לפצות את המחכיר על כל סכום שידרש לשלם בצורך הוצאות משפט ושכר-טרוחת עו"ד, אם הוגשה תביעה נגד המחכיר בגין חשלוש כזה.

15. חסלומי פיתוח ומימים

- א. החוכר מתחייב לשאת בכל אגרות והוצאות פיתוח מכל סוג שהוא - החלים

על המוכר, כגון ההוצאות הקשורות בחיבור חשכל, אגרות מים וביוג, סידורי אספקת מים, ביוג, תיעול סלילת כבישים ומדרכות, מתקנים ופעולות חכרואתיות וכיוצא בהם.

ב. כל המסים, הארנונוח, המלוות וחשכומי החובה לסוגיהם, העירוניים והממשלתיים המשלמים ע"י הבעלים ו/או המחזיקים החל. ים על המוכר יחולו על החוכר החל מיום קבלת החזקת כנאמר בסעיף 5.

ג. החוכר מתחייב להחזיר למחכיר כל תשלום שיעשה על-ידי המחכיר בקשר עם המגרש או המוכר וחל על החוכר לפי החוזה הזה או החוק, תוך 14 יום ממועד משלוח הדרישה.

16. ביטוח המוכר

א. החוכר מתחייב לבטח את המוכר נגד אש על חשבוננו הוא בחכרות ביטוח בסכום שווה לערכו המלא של המוכר ולהתמיד בביטוח במשך כל תקופת החכירה.

ב. במקרה שהמוכר ייצוק או יוחרג מתחייב החוכר לבנות מחדש את הנכסים שניזוקו או שנחרבו ולשם זה להשתמש בכל הכספים שיקבל מאת חברות הבטוח, אם החוכר לא יקיים התחייבותו זו תוך תקופה של 3 שנים בנזיקו או נחרבו הנכסים כאמור, יהיה המחכיר רשאי לבטל את החוזה ועל החוכר להשאיר למחכיר את המגרש מבלי לקבל כל פיצוי מהמחכיר.

17. העברת משכון זכויות התונה ודמי הסכמה - מנית המינהל.

א. ירצה החוכר להעביר את זכויותיו לפי חוזה זה בשלמותן או בחלקן בצורה כל שהיא או להחכיר את המוכר בחכירת משנה או להשכירו או למסור חזקה או שימוש בו בסלואו או בחלקו, עליו לקבל לכך הסכמתו של המחכיר בכתב ומראש. המחכיר יכול להתנות את הסכמתו בתשלום דמי הסכמה, המצאת המלצות לפי דרישת המינהל ומילוי יתר התנאים המקובלים אצל המחכיר בזמן מתן ההסכמה, כגון המצאה אישורים על תשלום כל המיסים האגרות, היטלי החובה ומס שבה מקרקעין ותוספת מס. הסכמה המחכיר דרושה גם לקבלת מסכמת על המוכר. או הסלת טעבוד אחר כל שהוא.

למרות האמור לעיל רשאי החוכר להחכיר את המוכר בחכירת משנה לחברת ~~הדלק~~ (להלן חברת הדלק) והמינהל מסכים לרשום חכירה זו בתנאים הרצ"ב ושאושרו ע"י האגף לשקום של משרד הבטחון.

ב. אם החוכר הוא תאגיד שהוננו במניות מתחייב החוכר להקצות למחכיר עם חתימת חוזה זה מניה שתקרא "מנית המינהל" אשר אליה תהיינה צמודות הזכויות הבאות:

בלי הסכמתו בכתב ומראש של מחזיק מניה המינהל, לא תיעשה כל הקצאה פדיון ולא העברה ו/או המרה של מניות בחברה. המינהל רשאי להתנות את הסכמתו בתשלום דמי-הסכמה, המצאת המלצות לפי דרישת המינהל ומילוי יתר התנאים כתתאם לאמור בסעיף זה פסקא א'. פרט לזכויות אלה לא תהיינה למחזיק מנית המינהל כל זכויות אחרות בתאגיד, והן לא תבוטלנה או תשתנינה אלא בהסכמת המחכיר בכתב ומראש. המחכיר מתחייב עם תום תקופת חוזה זה, עם ביטולו או עם סוג תוקפו להעביר את מנית המינהל למי שיררו לו מנהלי התאגיד.

למרות האמור לעיל רשאי החוכר ליצור בתאגיד מניה שחוקצה או תועבר לחברת הדלק ואשר הזכויות הצמודות לה יהיו דומות לאלה הצמודות למנית המינהל.

ב. במידה שהחוכר הינו איגוד כל שהוא במשמעותו בחוק מס שבה מקרקעין תשכ"ג-1963, יחולו עליו הוראות פסקות א' ו-ב' וכן ההוראות הבאות:

(1) כל פעולה באיגוד במשמעותה בחוק מס שבה מקרקעין תשכ"ג-1963, יראו אותה כהעברה זכויות לשם סעיף זה.

(2) החוכר מתחייב להמציא למחכיר עותק של כל הודעה ו/או הצהרה שתימסר על ידו ולשלטונות מס שבה מקרקעין על כל פעולה באיגוד האמורה לעיל.

(3) החוכר מתחייב להסביא למחכיר הודעה בדבר כל שינוי באיגור גם אם שיוני זה אינו מחייב הודעה לשלטונות מס שבה מקרקעין.

ד. על החוכר לשלם למחכיר חלק מההפרש בין ערך המגרש בזמן העברת הזכויות לבין הערך היסודי, בשיעור של 1/3 (שליש) מהפרש זה, או בכל שיעור אחר שידקבע ע"י מועצת מקרקעי ישראל (להלן: דמי הסכמת). ערך המגרש בזמן העברת הזכויות ייקבע לפי הערכה השמאי הממשלתי מבלי להביא בחשבון את ההוצאות ועבודות/ המיתות שנעשו לגביו. במידה והחוכר שילם דמי-חכירה ראשוניים, היסוד לחישוב דמי ההסכמה תהיה היתרה הכלתי משולמת של המגרש כאמור בסעיף 6ב'(2). הערכה השמאי הממשלתי תהיה סופית ואינה ניתנת לערעור.

18. אוצרות טבע ועתיקות

א. החוכר מצהיר בזה כי ידוע לו שכל אוצרות טבע כגון: נפט, גז, מעיינות מים, מחצבי פחם ומחכת מחצבות שיש ואבן, חול וכדור וכל מחצבים אחרים למיניהם וכן עתיקות ואחרי עתיקות שימצאו בקרקע של המוכר הם רכושם של המחכיר ו/או המדינה ואין הם נכללים במוחכר ותנאי החכירה לפי חוזה זה אינם חלים עליהם. על החוכר לאפשר למחכיר ו/או למדינה - הכל לפי הענין - להוציא או לנצל בצורה אחרת את אוצרות הטבע העתיקות האמורים לעיל כהתאם לחוקים המחייבים ועל סמך חוזה זה.

אין בכל האמור בסעיף זה כדי לגרוע מזכויות של המחכיר לפנות בבקשת סעד משפטי או כל סעד אחר הניתן לו פי החוק.

ב. החוכר לא יעשה חפירות במגרש מעל המידה הדרושה לביצוע מטרת החכירה.

ג. החוכר לא ימכור חומרים שהוציא מהמגרש, היות והם רכושם של המחכיר ו/או המדינה, אלא אם קבל כך הסכמת המחכיר בכתב.

הפר החוכר איסור זה, רשאי המחכיר לדרוש פיצויי. גובה הפיצויים יקבע לפי מחירי החומרים שנמכרו הנהוגים בזמן הפרת האיסור, ולפי כמות החומרים, שתקבע ע"י המינהל. החוכר מתחייב לשלם את הפיצויים, כפי שנקבעו בהתאם לאמור לעיל ע"י המינהל במשך 14 יום סמוע משלוח הדרישה לחשלוט.

19. על החוכר וכל הבא מזכויות להמנע מכל עבודות בנין ומלאכה במוחכר בשבתות ובחגי ישראל.

אע"פ בסעיף זה - מלאכה-ניחול וכל עבודה כפיס המבוצעת דרך קבע ע"י החוכר או חזולת בעד המורה ובפרהסיא.

בנין-כל עבודה הקשורה בבנין המבוצעת ע"י החוכר או חזולת בעד המורה ובפרהסיא.

האיזור בסעיף זה לא יחול בכל מקרה שהחוכר הורשה לבצע עבודות בנין ומלאכה ע"י רשות מוסמכת לפי כל דין וכל עוד ההרשאה בתוקף.

20. העברת זכויות החוזה ע"י המחכיר

א. המחכיר רשאי להעביר את זכויותיו לפי חוזה זה מבלי לקבל על כך את הסכמת החוכר.

ב. החוכר מתחייב אבמקרה של העברה כזו, למלא את כל התחייבויותיו לפי החוזה כלפי מקבל ההעברה.

21. זכות מעבר וביצוע עבודות במוחכר ואחזקתו

א. הזכות למחכיר ולחעביר דרך המוכר, בתוכו או מכל לו בעצמו או ע"י אחרים, באמצעות איזה מוסד או חברה, צינורה למים, לחיפול, לבירוב ולגז, לקבצן עמור חשמל או טלפון, למתוח חוטי חשמל, טלפון ו/או למטרות אחרות, הכל לפי התכניות המאושרות ע"י הרשויות המוסמכות החוכר לאפשר למחכיר, לפועליו ו/או למקידי וכן לפועליו ו/או למקידי של מוסד או חברה כנ"ל, להנכס למוחכר ולהוציא לפועל את העבודות הדרושות לכך ואת כל החיפונים בקשר לכך אשר ידרשו מזמן לזמן.

ב. המחכיר מתחייב לפצות את החוכר עבור כל נזק שיגרם לחוכר ע"י ביצוע העבודות הנ"ל.

22. זכות כניסה למוחכר

למחכיר או לכל אדם מטעמו הרשות להכנס בכל זמן המתקבל על הדעת למוכר לשט
בדיקת השימוש במוכר לפי הוראות חוזה זה.

23. ויתורים

- א. חוק הגנת הדייר תשס"ו - 1955 או כל חוק הבא להחליפו לא יחול על חוזה זה.
- ב. שום ויתור, הנחה, קבלת תשלום איזה שהוא, הימנעות או מתן ארכה מצד המחכיר לא ייחשב כויתור על זכויותיו ולא ישמש מניעה לתביעה, אלא אם כן ויתר המחכיר על זכויותיו במפורש ובכתב.
- ג. הצדדים מוותרים בזה על הצורך במשלוח הוראות נוסטריזציה או אחרות לצרכי חוזה זה וכל הנובע ממנו, ועצם אי-קיום או הפרת תנאי מתנאי חוזה זה ישמש במקום הוראה כזו.

24. ביטול החוזה וסיום

- א. הפר החוכר תנאי חוזה זה וחיתה הפרת החוזה הפרה יסודית הרשוח ביד המחכיר לבטל את החוזה ע"י מתן הודעה בכתב רשום, לאחר שנמסרה לחוכר הודעה מוקדמת על כוונת המחכיר לעשות כך ואם על אף הודעה מוקדמת כזו לא קיימים תנאי מתנאי החוזה כאמור חוך זמן סביר שבשום מקרה לא יעלה על שלושה חודשים מיום משלוח ההודעה המוקדמת. הצדדים מסכימים בזה כי התנאים בסעיפים 4, 6, 14, 17 של החוזה הינם תנאים שהפרתם תיחשב כהפרה יסודית, בין אם נאמר בחוזה שבגללה רשאי המחכיר לבטל את החוזה ובין אם לאו.
- אין בסעיף זה כדי לגרוע מזכויותיו של המחכיר לסעד משפטי כל שהוא הניתן לו עפ"י החוק.
- ב. על אף האמור בסעיף קטן (א) רשאי המחכיר בכל אחד מהמקרים הבאים לבטל חוזה זה מיד וללא צורך במסירת הודעה מוקדמת ע"י מתן הודעה בכתב רשום:
- (1) אם החוכר הפר הוראת סעיף 17(א) של החוזה.
- (2) אם החוכר, בהיותו תאגיד שהונו במניות, היקצח או הסכים להעביר מניות או חמיר מניות רשומות על שם בעליהן למניות למוכ"ז מבלי שקיבל הסכמתו של בעל מניות המינחל על פי סעיף 17(ב) של החוזה.
- ג. נפטר החוכר, אז בחיותו תאגיד נתנה החלטה לפרוק לפני תום תקופת חוזה זה, יפוג תקפו של החוזה עם פטירתו של החוכר אות מתן החלטה לפרוק, הכל לפי הענין ובלבד המחכיר, במקרה של פטירת החוכר רשאי יהיה לחתום לחדש את החוזה עם האשה והילדים או עם אחד מהם אם תופנה בקשה כזו אליו חוך חודשיים מיום פטירתו של החוכר.
- הבקשה צריכה להיות חתומה על ידי כל היורשים בצירוף המלצה של אגף השיקום של משרד הבטחון שישתף בהחלטתו את חב' הדלק.
- ד. עם ביטול החוזה ע"י המחכיר על פי הסעיפים הקטנים (א) ו(ב) לעיל ואם פג תקפו של החוזה לפי סעיף קטן (ג) לעיל יהיה חייב החוכר:
- (1) לפנות מיד את המוכר.
- (2) להחזיר מיד למחכיר כשהוא פנוי מכל הפץ ואדם ותפשי מכל שיעבוד או זכות לצד שלישי.
- (3) להרוס את המבנים, הגדרות, המטעים וכל דבר המחובר על המגרש להלן "המחוברים" כנדרש ע"י המחכיר בכתב או מיד לאחר בטול החוזה או פוג תקפו וכן להרחיק את החריסות מהמוכר ולהחזיר לקדמותו את המצב כפי שהיה קיים לפי הקמתם של המחוברים.
- (4) לנקוט מיד בכל הפעולות הדרושות לשם ביטול הרישום של זכות החכירה שנרשמה לפי סעיף 10 כולל תשלום כל אגרות, מסים וחוצאות אחרות ללא יוצא מן הכלל הכרוכרלת בדבר וכן לחתום לשם הבטחת קיום התחייבות זו, עם תתימת חוזה זה או בכלעת אחרת, הכל לפי בחירת המחכיר ולפי דרישתו

הראשונה על יפוי כח נוסטרינוני בלתי חוזר על שם המחכיר.

5) לשלם למחכיר את כל הנזקים וההססדים שנגרמו או שייגרמו לו עקב הפרת החוזה וביטולו או עקב פוג חקמו (כולל נזק והפסד עקב החזרת הנכס לאחר)

לא קיים החוכר את הסוטל עליו לפי פסקאות (3) ו-(4) לסעיף זה, הרשות בידי המחכיר לעשות בעצמו כל הפעולות האמורות על חשבונו של החוכר ולגבות ממנו את כל החוצאות ששלמו על ידו, בצירוף ריבית בשיעור מכסימלי שהחוק יתיר באותה שעה וזאת מיום ביטול החוזה עד ליום התשלום בפועל.

ה. 1) כמקרה של ביטול החוזה ע"י המחכיר על פי סעיף 24(א) ו-(ב) וכמקרה של פוג חקמו לפי סעיף 24(ג), יהיה המחכיר חייב, לאחר שהחוכר קיים את הסוטל עליו לפי הוראות סעיף 24(1) ו-(2) לשלם לחוכר את שווי המחוברים, שהוקמו על ידו ושלם נדרש להרוס אותם לפי סעיף קטן ד(3) לעיל ליום ביטול החוזה, כפי שערכם יקבע ע"י השמאי הממשלתי, בניכוי כל הסכומים המגיעים למחכיר מהחוכר לפי סעיף קטן ד(ד) לעיל ויתר סעימי חוזה זה וטרם שולמו, בניכוי סכום שוה לתשלום שהיה על החוכר לשלם למחכיר לפי סעיף 17 לו הועברו ביום ביטול החוזה או ביום פוג חקמו זכויות החוכר בשלימותן לאחר בהסכמת המחכיר נגד תשלום דמי הסכמה שיחושבו וייקבעו לצורך זה בהתאם לאמור בסעיף 17(ד), אך בשום מקרה לא יהיה המחכיר חייב לשלם לחוכר בעד המחוברים יוחר מהאמור בפסקה (2) להלן פחות הנכס האמורים לעיל, וגם זה רק אחרי ששולם הסכום ע"י חוכר חדש למחכיר.

2) מוטבם בזה כי על המחכיר לאחר ביטול החוזה או פוג חקמו כאמור, לנקוט תוך זמן סביר בכל הפעולות הדרושות המקובלות אצל המחכיר, לרבות על פי מכרז פומבי, כדי למצוא חוכר מחאים חדש ולעשות אתו חוזה חכירה בהתאם לתנאים שלפיהם נובג המחכיר להחכיר מקרקעין מעין אלה. הותנה בחוזה החכירה כי על החוכר החדש לשלם דמי חכירה חד-פעמיים כמובגר בסעיף 6(ב)(1)-או תמורת אחרת בעד המקרקעין (כל אלה להלן - "מחיר הקרקע") יקבע השמאי הממשלתי את החלק המחאים ממחיר הקרקע שיש לראותו כתמורה בעד המחוברים.

ההוראות בסעיף ד' ו-ה' לסעיף זה חוקמן יפג גם בסיום החוזה עם תום תקופת החכירה או תקופת החכירה המחודשת. אלא, שאם המוכר לא יוחכר לחוכר תוך 3 חודשים בתום תקופת החכירה, יוערך שווי המוכר ע"י השמאי הממשלתי והוא שיקבע את חלק התשלום אותו יש להחזיר לחוכר כתמורה בעד המחוברים, בהתאם לסעיף קטן ה' לעיל.

י. הוראות סעיפים קטנים (ד) ו-(ה) לעיל לא יחולו במקרה שהחוכר העניק או התחייב להעניק חכירת משנה לחברת דלק מכח זכויותיו לפי סעיף 17 לעיל ובמקרה כזה יחולו ההוראות הבאות:

ביטול החכירה הראשית ע"י המינהל לא יפגע בחכירת המשנה של חברת הדלק(א) או בזכויותיה לקבלת) וחכירת המשנה האמורה (או זכותה של חברת הדלק לקבלת) ישאר בתקפם תמלא למרות הביטול האמור.

נמצא, בהסכמת המינהל, חברת הדלק ואגף השקום של משרד הבטחון, מועמד מחאים לרכישת זכויות חכירה ראשית במוחקר, יעניק המינהל למועמד האמור חכירה ראשית בגין המוכר בתנאי חכירה זו בכפיפות לזכויות חברת הדלק על פי חכירת המשנה האמורה. עד למציאותו של מועמד מחאים כאמור לא תחא חברת הדלק רשאית להעניק למישהו זולתה זכויות להפעלת תחנת ההדלוק ויתר השירותים שהופעלו ע"י החוכר ערב ביטול חכירה זו אלא אם קבלה לכך את הסכמת המינהל בכתב ומראש.

25. מוטבם בזה במפורש כי בכל מקרה שישתנה יעודה של חקרקע עפ"י כל דין, במשך תקופת החכירה יהיה המחכיר רשאי לבטל את החכירה לפי חוזה זה בכל עת לפני תום תקופת החכירה או החכירה המחודשת. במקרה זה יחן המחכיר לחוכר שנה מראש הודעה על הביטול. לא יאוחר מתום שנה מתאריך ההודעה יהיה החוכר חייב לפנות את המוכר ולעשות את כל הפעולות בהתאם לסעיף 24(ד) שהוראותיו יחולו על הביטול האמור לעיל.

המחכיר יפצה את החוכר בעד הפנוי ע"י תשלום שוויים של המבנים שהוקמו עפ"י חוזה זה וכן תשלום ערכה של יתרת הקופה החכירה או החכירה המחדשת מתאריך הפנוי ועד מועד סיומה, לולא בוטלה, כפי שיוערכו ע"י השמאי הממשלתי ליום הפנוי.

המחכיר ישלם לחוכר את הפיצוי האמור רק לאחר ביצוע הפנוי בשלמותו ומלרי שאר הוראות סעיף 24(ד). וזאת בהתאי שטכום זה לא יעלה על הכספים שהמינהל

26. מוסכם בזה במפורש כי כל עוד לא נרשם המגרש בלשכת רישום מקרקעין יראו בחוזה זה החחייבות של המחכיר לחכיר את המגרש בהתאם לתנאי חוזה זה. אולם כל שאר תנאי חוזה זה יחולו מתאריך תחילת החכירה.

27. כל החוצאות הקשורות עם עריכת חוזה זה ועם רישומו בלשכת רישום המקרקעין לרבות הוצאות מס בולים, חולות על החוכר בלבד.

28. כתובת הצדדים:

המחכיר : מינהל מקרקעי ישראל
חוכר : 377 ק"מ 88
~~_____~~ ~~_____~~

חודעה אשר תשלח בהתאם לחוזה זה בדואר רשום לפי אחת הכתובות דלעיל תיחשב שנחקלה כוין שלושה ימים אחרי יום המשלוח.

29. לחוזה זה לא יהיה תוקף כל עוד לא יחתם ע"י שני הצדדים.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

~~_____~~
החוכר
~~_____~~

~~_____~~
המחכיר