



מינהל מקרקעי ישראל
מס' התיק: 10482684
מס' החשבוך: 971448485

חוזה חכירה

(מגורים רווי)
מ ה ר ו ן

שנערך ונחתם ב- יוני 2003 ביום 15 לחודש 12 שנת 2003
ביום לחודש שנת

ב י ן

מינהל מקרקעי ישראל המנהל את קרקעות מדינת ישראל, רשות הפיתוח, וקרן קיימת לישראל (שיקרא להלן "המחכיר"), שכתובתו לצורך חוזה זה היא: יפו 216, שערי העיר, מיקוד 91361, ת.ד. 36259 מצד אחד;

ל ב י ן

מס' זיהוי/תאגיד 580108660 עמותת אלע"ד אל עיר דוד
(להלן "החוכר"), שכתובתו לצורך חוזה זה היא: ת"ד 2664 ירושלים 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 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 השמוש 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 המנהל על חוזה זה, וכי ידוע לו שהתחייבותו זו מהווה תנאי יסודי בחוזה זה;

ו ה ו א י ל והמחכיר הסכים להחכיר את המגרש לחוכר על כל הבנוי והמחובר עליו חיבור קבע (להלן "המחברים") (המגרש עם המחברים ייקרא להלן - "המחכיר"), אולם זאת בתנאי מוקדם שהתחייבותו של החוכר - בין שהן על-פי חוזה פיתוח עם המחכיר ובין שהן על-פי הסכם אחר עם המחכיר - 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 המחכיר, כל עוד לא קוימו במלואן התחייבותיו של החוכר האמורות לעיל. מוסכם במפורש על הצדדים כי חוזה החכירה יהיה בר-תוקף רק לאחר שהמחכיר יחתום גם הוא עליו וזאת רק אם החוכר יקיים את התחייבותיו הנ"ל כלפי המחכיר. כל עוד לא חתם המחכיר על חוזה החכירה לא יחייבו תנאיו את הצדדים, וחתמת החוכר לבדה על חוזה החכירה לא תקנה לו זכות כלשהי על-פיו. כתאריך חתימתו של חוזה החכירה יחשב המועד שבו יחתום עליו המחכיר;

עמותת אלע"ד
אל עיר דוד
1 10482684 12/11/03 09:22
מחנ/13 - תח/06



מינהל מקרקעי ישראל

והוא ל והמינהל מסר בתאריך תחילת תקופת החכירה את החזקה במוכר לחוכר או למי שהיו בעלי זכות חכירה במוכר לפניו, ובמידה ונמצאים במוכר מחזיקים אין על המחכיר כל חובה לפנותם ו/או לשאת בהוצאות פינויים.

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

והוא ל ולפי הוראות האמנה שבין מדינת ישראל לבין הקרן הקיימת לישראל (להלן "הקרן"), אשר פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 1456 מיום י"א בסיון תשכ"ח עמ' 1597, ניהול המקרקעין שבבעלות הקרן, לרבות החכרתם ומתן הסכמה להעברת זכויות החכירה בהם או סירוב לתתה, ייעשה ע"י המחכיר בכפופות לתזכיר ולתקנות ההתאגדות של הקרן, והחוכר מצהיר בזה כי ידוע לו שהמגרש, כולו או חלקו, הוא בבעלות הקרן, ואשר על כן לא ניתן להעניק או להעביר זכויות בו אלא רק למי שזכאי לקבל מקרקעין לפי מטרות הקרן ומסמכי היסוד שלה כאמור, וידוע לחוכר שהאמור מהווה תנאי מוקדם ויסודי להתקשרות שבין המחכיר לבינו לפי חוזה זה, ולרבות עם כל מי שיועברו לו זכויות החכירה בעתיד;

והוא ל ואם מטרת החכירה היא לתעשיה 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 לתעשיה או מלאכה והחוכר יבקש מהמחכיר הסכמה לשנות את סוג התעשיה או המלאכה שנקבע ב"מטרת החכירה", יהיה המחכיר רשאי להתנות את מתן הסכמתו לכך, בין היתר, בשינוי אורן תקופת החכירה בהתאם להחלטות המחכיר כפי שהן מעת לעת, וכן בקבלת המלצה של משרד התעשיה והמסחר לשינוי המבוקש בסוג התעשיה או המלאכה ולאורן תקופת החכירה המומלצת על ידו למטרה זו.

(ב) אם מטרת החכירה היא לתעשיה 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 שבחוזה זה כאמור בסעיף 14, בהתאם למקרה, המלצה מתאימה ותקפה ממשרד התעשיה והמסחר או ממשרד התיירות, לפי הענין. המחכיר לא יתן הסכמתו לאיזו מהבקשות הנ"ל של החוכר אלא אם החוכר ימציא לו המלצה תקפה כאמור.

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

והוא 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 המחכיר ואשר פרטיו הם:

המקום: ירושלים השטח: 680 מ"ר בערך
גוש שומה: [redacted]
חלקות: [redacted]

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

"תקופת החכירה": 49 שנים, החל מיום אשור העסקה דהיינו [redacted]

"תקופת חכירה נוספת": 49 שנים החל מתום תקופת החכירה.

עמותת אלע"ד אל עיר דוד
מחנ/13 - תח/06
12/11/03 09:22 10482684
2



מינהל מקרקעי ישראל

"מטרת החכירה": מגורים.

"קיבולת הבניה": אחוזים בקומה, ב- קומות, ובסה"כ אחוזים [redacted] והמסתכמים ב [redacted] מבוניים.

"דמי חכירה":

דמי חכירה שנתיים לכל תקופת החכירה שישולמו למחכיר מראש כשהם מהוונים כמקובל אצל המחכיר (להלן - "דמי חכירה מהוונים").

דמי השימוש המהוונים שהופקדו בידי המחכיר לפני חתימתו של חוזה חכירה זה, אם הופקדו, יחשבו כתשלום דמי החכירה המהוונים.

"הערך היסודי של המגרש": [redacted] לידם אישור העסקה האמור לעיל.

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

"היעוד": שטח ציבורי פתוח.

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

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

[Large redacted block of text]

ו ה ו א י ל ובנוסף לתנאי חוזה החכירה שפורסמו כאמור לעיל יחולו תנאים מיוחדים ו/או תוספת לחוזה החכירה בעת ביצוע פיצול מגרש המפורטים ורצופים להלן.

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

עמותת אלע"ד
אל עיר דוד

.../.

. 7 . 3

3 א10482684 12/11/03 09:22

מחנ/13 - תח/06



ולראיה באו הצדדים על החתום:

עמותת אלעזר
אל עיר דוד

החוכר:

1. שם: PIR בילוי

מספר זהות: 51957269

חתימה: [Signature]

2. שם: אסף אילון

מספר זהות: 28093078

חתימה: [Signature]

המהכיר:

1. שם: _____

תואר המשרה: _____

חתימה: _____

2. שם: _____

תואר המשרה: _____

חתימה: _____

המאשר: _____

אילנה מרתתיו
סגן ממונה מחוז ירושלים
ממ"ד - מחוז ירושלים

גדל מקהות
סגן ממונה מחוז ירושלים
ממ"ד - מחוז ירושלים

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

איתן גבע, עורך דין
רח' שמאי 12, ירושלים

תואר המשרה: _____

חתימה המאשר: [Signature]

איתן גבע, עורך דין
רח' שמאי 12, ירושלים