



מינהל מקרקעי ישראל | מס' התיק: 10482684  
מס' החשבון: 971448485

חוזה חכירה

(מגורים רווי) #  
מ ה ר ו ן #

שנערך ונחתם ב- יוני 2003 ביום 15 לחודש 2 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

עמותת אלע"ד אל עיר דוד מס' זיהוי/תאגיד 580108660 #  
(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 והקרן 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 ד/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 היבור קבע (להלן "המחכיר") (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 ייחשב המועד שבו יחתום עליו המחכיר;

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



חיוהל | מקרקעי | ישראל

ו ה ו א י ל והמינהל מסר בתאריך ונחילת תקופת החכירה את החזקה במוחזר לחוכר או למי שהיו בעלי זכות חכירה במוחזר לפניו, ובמידה ונמצאים במוחזר מחזיקים אין על המחזיר כל חובה לפנותם ו/או לשאת בהוצאות פינויים.

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

# ו ה ו א י 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 המחזיר 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 המחזיר לבינו לפי חוזה זה, ולרבות עם כל מי שיועברו לו זכויות החכירה בעתיד;

ו ה ו א י 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 מהמחזיר הסכמה לשנות את סוג התעשיה או המלאכה שנקבע ב"מטרת החכירה", יהיה המחזיר רשאי להתנות את מתן הסכמתו לכך, בין היתר, בשינוי אורך תקופת החכירה בהתאם להחלטות המחזיר כפי שהן מעת לעת, וכן בקבלת המלצה של משרד התעשיה והמסחר לשינוי המבוקש בסוג התעשיה או המלאכה ולאורך 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 משרד התיירות, לפי הענין. המחזיר 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 המחזיר וכפי שיתחייב מעת לעת על-פי הענין.

ו ה ו א י 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 המחזיר ואשר פרטיו הם:

המקום: ירושלים השטח: 680 ממ"ר בערך

גוש שומה: [redacted] חלקות: [redacted]

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

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

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

2 א10482684 12/11/03 09:22 עמותת אלע"ד אל עיר דוד 06/תח - 13/מחנ



מינהל מקרקעי ישראל

# "מטרת החכירה": מגורים.

# "קביולת הבניה": אחוזים בקומה, ב- קומות, ובסה"כ אחוזים [redacted] והמסתכמים ב- [redacted] מברנים.  
"דמי חכירה":

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

# דמי השימוש המהוונים שהופקדו בלדי המחכיר לפני תתימתו של חוזה החכירה זה, אם הופקדו, יחשבו כתשלום דמי החכירה המהוונים.

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

"המזד היסודי": מדד המחירים לצרכן האחרון שהיה ידוע ביום אשר 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 תהיינה רק ביחד;

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

# [redacted]

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  
א.פ.ג

.../.

. 7 . 3

3 210482684 12/11/03 09:22

מחנ/13 - תח/06



מינהל מקרקעי ישראל

ולראיה באו הצדדים על החתום:

עמותת אלע"ד  
אל עיר דוד

החוכר:

1. שם: ד"ר מלני  
 מספר זהות: 51957769  
 חתימה: *[Handwritten signature]*

2. שם: אסף אלון  
 מספר זהות: 28093078  
 חתימה: *[Handwritten signature]*

המחכיר:

1. שם: \_\_\_\_\_  
 תואר המשרה: \_\_\_\_\_  
 חתימה: \_\_\_\_\_

2. שם: \_\_\_\_\_  
 תואר המשרה: \_\_\_\_\_  
 חתימה: \_\_\_\_\_

המאשר: \_\_\_\_\_

*[Circular stamp: אילנה מרתיהו סגן ממונה מחוז ירושלים מ"י - מחוז ירושלים]*

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

איתן גבע, עורך דין  
 שם רח' שמאי 12, ירושלים

תואר המשרה: \_\_\_\_\_  
 חתימה המאשר: *[Handwritten signature]*

איתן גבע, עורך דין  
רח' שמאי 12, ירושלים