

20.10.13 טיוטה

חוזה חכירה

(חוכר נחלה במושב עובדים ובכפר שיתופי)

שנערך ונחתם ב _____ ביום _____ לחודש _____ שנת _____

ביום _____ לחודש _____ שנת _____

בין

רשות מקרקעי ישראל בתוקף סמכותו כמנהל מקרקעי ישראל (להלן - הרשות),

מצד אחד;

ובין

_____ ת.ז. _____

_____ ת.ז. _____ (להלן - החוכר),

מצד שני;

הואיל והחוכר הינו בעל זכויות בנחלה מס' _____ במושב עובדים _____ ;

והואיל והחוכר ביקש לחכור את המנוכר כהגדרתו בסעיף 2 (ד) להלן ;

והואיל והמוכר הנ"ל הינו מקרקעי ישראל כמשמעותם בחוק יסוד: מקרקעי ישראל, והוא מנוהל על ידי הרשות, והרשות מסכימה להחכירו לחוכר למטרות ובתנאים שנקבעו בחוזה זה ;

והואיל והחוכר מצהיר כי אינו נתין זר כהגדרתו בסעיף 2 לחוזה זה, וכי ידוע לו שרק בתנאי מוקדם ויסודי זה מוכנה הרשות להתקשר עימו בחוזה זה.

והואיל ולפי הוראות האמנה שבין מדינת ישראל לבין קרן קיימת לישראל (להלן - הקרן), אשר פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 1456 מיום יא' בסיון תשכ"ח עמ' 1597, ניהול המקרקעין שבבעלות הקרן, לרבות החכרתם ומתן הסכמה להעברת זכויות החכירה בהם או סירוב לתת, ייעשה על ידי הרשות בכפיפות לתזכיר ולתקנות ההתאגדות של הקרן, והחוכר מצהיר בזה כי ידוע לו שאם הקרקע הנ"ל, כולה או חלקה, היא בבעלות הקרן, חלות עליו הוראות האמנה הנ"ל וכי רק על בסיס תנאי מוקדם ויסודי זה מוכנה הרשות להתקשר עמו על פי חוזה חכירה זה ;

והואיל ומשמעות המונחים שבחוזה זה תהיה בהתאם לאמור בסעיף 2 להלן אלא אם מהקשר הדברים מתחייבת משמעות אחרת על פי החוזה ;

לפיכך הוסכם, הוצהר והותנה בין הצדדים כדלקמן:

1. מבוא:

המבוא לחוזה זה והמסמכים המצורפים לו מהווים חלק בלתי נפרד מתנאי החכירה וביחד איתם מהווים את חוזה החכירה.

2. הגדרות:

- א. "האגודה" - מושב עובדים
- ב. "הרשות" - רשות מקרקעי ישראל כמשמעותה בחוק רשות מקרקעי ישראל, תש"ך-1960, לרבות כל גוף שיבוא במקומה מכוח כל דין;
- ג. "המועצה" - מועצת מקרקעי ישראל כמשמעותה בחוק רשות מקרקעי ישראל, תש"ך-1960, לרבות כל גוף שיבוא במקומה מכוח כל דין;
- ד. "ה מ ש ב צ ת" - הקרקע המסומנת במפה שצורפה לחוזה החכירה שנחתם בין הרשות לבין האגודה כחלק בלתי נפרד ממנו.
- ה. "ה מ ו ח כ ר" - חלקה א', כהגדרתה להלן וחלקות ב', כהגדרתן להלן, כולן או חלקן, אם הוחלט באסיפה הכללית של האגודה להחכירן או להחכיר חלק מהן ישירות לחוכר כהגדרתו להלן, למעט מקרקעי יעוד כהגדרתם בחוק המקרקעין, תשכ"ט - 1969, אף אם מקרקעין כאלה נמצאים בתחום גבולות המוכר. הידוע נחלה/משק מס'.... בגוש ... חלקה....
- ה המוכר ידוע כמשק מס' בגוש חלקה ומסומן בצבע _____ במפת מדידה החתומה על ידי שני הצדדים המצורפת לחוזה זה כחלק בלתי נפרד ממנו.
- ו. "נחלה" - קרקע מתוך המשבצת המהווה יחידה משקית חקלאית אחת בגודל שנקבע על ידי שר החקלאות בהתייעצות עם הרשות לתכנון במשרד החקלאות, המיועדת למתיישב לצורך מגוריו ופרנסתו מהמשק החקלאי שפותח ויפותח בה;
- ז. "חלקה א" - חלק מנחלה שהינו, ככלל, שטח רצוף של קרקע, המיועד בתכנית תקפה למגורים, למבני משק של החוכר ולשימוש חקלאי בלבד וכן, אם צורך לנחלה, בהסכמת הרשות, מגרש מגורים לצורך בניית יחידת מגורים שנייה למגורי דור המשך, יהווה המגרש שצורך לנחלה חלק בלתי נפרד מחלקה א' אף אם אינו מהווה שטח רצוף. חלקה א' מסומנת במפה בצבע כחול;
- ח. "חלקה ב" - חלק ו/או חלקים מנחלה, שאינם חלקה א' וחלקה ג', כהגדרתן להלן בהסכם זה, המיועדים לשימוש חקלאי בלבד; חלקות ב' מסומנות במפה בצבע _____ צהוב _____; יסומן רק במקרה שחלקות ב' יוחכרו ישירות למתיישב.
- ט. "חלקה ג" - חלק ו/או חלקים מהנחלה המיועדים לעיבוד חקלאי משותף על ידי חברי האגודה או על ידי האגודה עבור חבריה וזאת כל עוד לא נחתמו בגינם חוזים ישירים עם החוכרים בהתאם להוראות חוזה זה.
- י. "יעוד" - ייעוד הקרקע כפי שנקבע בתכנית כהגדרתה בחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, לרבות תכנית מיוחדת כמשמעותה בחוק זה;
- יא. "מדד" - מדד המחירים לצרכן שמפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה או כל מדד אחר שיבוא במקומו;
- יב. "המדד הידוע" - מדד המחירים לצרכן האחרון שהתפרסם לפני מועד עדכון דמי החכירה; ואם חל פיגור בתשלום דמי החכירה, המדד האחרון שהתפרסם לפני יום תשלומם בפועל;
- יג. "חבר אגודה" - מי שהאגודה אישרה בכתב את חברותו באגודה;
- יד. "חוכר" - חבר אגודה, או מי שהיה חבר אגודה והופסקה חברותו בה, הזכאי לתתם עם הרשות על חוזה חכירה בגין הנחלה, כולה או מקצתה, הכל בכפוף להסכמת האגודה, באישור הרשות, ובכפוף להוראות סעיף 8 להלן;
- טו. "נתין זר" - מי שאינו אחד מאלה:

(1) אזרח ישראלי;

(2) עולה לפי חוק השבות, התש"י-1950, שלא מסר הצהרה לפי סעיף 2 לחוק האזרחות, התשי"ב-1952;

(3) זכאי לאשרת עולה או לתעודת עולה לפי חוק השבות, התש"י-1950, שקיבל במקומה אשרה ורשיון לישיבת ארעי כעולה בכוח מכוח חוק הכניסה לישראל, התשי"ב-1952.

טז. "שימוש חקלאי" – כל גידול חקלאי, לרבות גידול בעלי חיים והקמת מבני משק הנדרשים לעיבוד החקלאי של המוכר.

יז. "גודל נחלה בישוב" – _____ דונם ברוטו, כפי שנקבע על ידי שר החקלאות ואושר על ידי הרשות.

3. התקשרות הצדדים:

בכפוף לאמור בחוזה זה, הרשות מתחייבת בזה להחכיר לחוכר והחוכר מתחייב בזאת לחכור מהרשות את המוכר לתקופה ולמטרות שנקבעו בחוזה זה.

4. זכויות שקיבל החוכר מהאגודה:

א. תנאי חוזה זה יחולו, בשינויים המחויבים, גם על שטח הנחלה שאינו מוכר לחוכר על פי חוזה זה אלא מוכר על ידי הרשות לאגודה ולגביו קיבל החוכר זכות שימוש והנאה מהאגודה.

ב. על אף האמור בסעיף קטן א' לעיל, מובהר כי השימוש בחלקות ב' הינו למטרת שימוש חקלאי בלבד.

ג. אין באמור בסעיף קטן א' לעיל בכדי לגרוע מזכויותיה ומחובותיה של האגודה כלפי הרשות לגבי השטחים המוכרים לה כאמור, וכן לא יהיה בכך כדי להקנות לחוכר זכויות מעבר למה שיוקנה לו במפורש בהחלטות האגודה ובכפוף לחוזה החכירה שבין האגודה לרשות.

ד. השטח הכולל של המוכר ביחד עם השטחים לגביהם קיבל החוכר זכויות מהאגודה כמפורט בסעיף קטן א' לעיל, לא יעלה על גודל נחלה כהגדרתו בסעיף 2 לעיל.

5. החכרת שטח נוסף מתוך הנחלה לחוכר:

א. האסיפה הכללית של האגודה רשאית להחליט כי לחוכר תוכרנה ישירות חלקות ב' של הנחלה, כולן או חלקן (להלן – "החלקה הנוספת"), מתוך השטח המוכר לאגודה על פי חוזה החכירה שבין הרשות לאגודה.

ב. תנאי להוספת חלקות ב' למוכר, על פי החלטת האסיפה הכללית בהתאם לסעיף קטן (א) לעיל, הינו רישום החלקות בספרי מרשם המקרקעין כיחידות רישום נפרדות בשלמות.

ג. החליטה האגודה כאמור בסעיף קטן א' לעיל, תגרענה החלקות הנוספות מחוזה החכירה שבין הרשות לבין האגודה בד בבד עם הוספתן לחוזה זה על ידי חתימת נספח לחוזה בו יוגדרו ויסומנו החלקות הנוספות ושטח המוכר המעודכן בכפוף לגריעת או צמצום כל שעבוד ו/או הערה ו/או זכויות של צד ג' בחלקות האמורות, לפי העניין. על החלקות הנוספות יחולו הוראות חוזה זה, לרבות, תקופת החכירה.

ד. ידוע לחוכר כי חלקות ב' מיועדות לשימוש חקלאי בלבד.

ה. החליטה האגודה כאמור בסעיף קטן א', זכויות החכירה בחלקות הנוספות הרשומות על שם האגודה בלשכת רישום המקרקעין יבוטלו וירשמו על שם החוכר. כל ההוצאות שידרשו לביצוע המחיקה והרישום, ובכלל זה, הכנת מפות לצורכי רישום, איחוד וחלוקה ותשלום האגרות הקשורות בכך, יחולו על החוכר וישולמו על ידיו;

6. תקופת החכירה:

א. תקופת החכירה היא (.....) שנים, החל מיום _____ ועד ליום _____ (להלן – תקופת החכירה).

- ב. בתום תקופת החכירה יהיה החוכר זכאי לחידוש החכירה ל- 3 תקופות נוספות של 49 שנים כל אחת (להלן - התקופות הנוספות) בהתאם לתנאי החכירה אשר יהיו נהוגים ברשות במועד חידוש החכירה לכל תקופה נוספת ובכפוף למילוי כל תנאי חוזה זה על ידי החוכר.
- ג. חידוש החכירה לכל אחת מהתקופות הנוספות יהיה מיום סיום תקופת החכירה הקודמת וייעשה ע"י חתימת הצדדים על חוזה חכירה חדש לפי התנאים האמורים בסעיף קטן (ב) לעיל.
- ד. הסתיימה תקופת החכירה וטרם נחתם חוזה חכירה בגין תקופת החכירה הנוספת, יחולו על המוכר תנאי החכירה הנהוגים ברשות במועד בו אמור היה להיחתם חוזה חכירה בגין תקופת החכירה הנוספת זאת עד לחתימת חוזה החכירה החדש.

7. מטרת החכירה:

- א. חלקה א' מתוך המוכר מוכרת לחוכר למטרת מגוריו ושימוש חקלאי (להלן – מטרת החכירה).
- ב. חלקה ב' מתוך המוכר, ככל שהוכרה לחוכר, מוכרת לחוכר למטרת שימוש חקלאי בלבד.

8. קבלת חזקה וחובת המגורים ועיבוד המוכר:

- א. החוכר מאשר שקיבל את המוכר לחזקתו והוא מתחייב להתגורר במוכר, לשבת בו ישיבת קבע ולעבדה בקביעות וברציפות.
- ב. החוכר יהיה רשאי לעבד את השטח החקלאי שבמוכר ו/או את השטח החקלאי לגביו קיבל החוכר זכות שימוש והנאה מהאגודה בהתאם לסעיף 4 לעיל באמצעות האגודה.

9. שימוש בנחלה:

- א. החוכר יעשה שימוש במוכר אך ורק למטרת החכירה בהתאם לתנאים המפורטים בחוזה זה ובלבד ששימוש במוכר למטרות אלו הותר על פי דין ואושר על ידי הרשות;
- ב. בנוסף לאמור בסעיף קטן (א) לעיל, רשאי החוכר לעשות שימוש במוכר כמפורט להלן:

(1) להקים יחידת דיור שניה במוכר עבור דור המשך בהיקף בינוי של 160 מ"ר כולל ויחידת דיור שלישית במוכר עבור דור שלישי בנחלה (כולל בעל הזכויות המקורי) בהיקף בינוי של 55 מ"ר כולל, לפי העניין, בהתאם לכללים הקבועים בהחלטות מועצת מקרקעי ישראל ונהלי הרשות התקפים. יחידת המגורים יהוו חלק בלתי נפרד מהנחלה.

(2) שימוש חקלאי.

(3) שימוש במוכר למטרת תעסוקה לא חקלאית על פי החלטות מועצת מקרקעי ישראל התקפות, ככל שיתירו שימוש מסוג זה, ובכפוף למגבלות שנקבעו בהן. מבלי לגרוע מיתר הוראות חוזה זה, לא יעשה כל שימוש במוכר כאמור בסעיף קטן זה ללא קבלת הסכמת הרשות מראש ובכתב, לרבות תשלום כנדרש על ידי הרשות.

ג. כל שינוי בסוג השימוש במוכר המותר על פי חוזה זה לשימוש אחר כפוף לקבלת הסכמת הרשות מראש ובכתב. על אף האמור, שינוי בעיבוד חקלאי, שאינו כרוך בהקמת מבנים ו/או הסבת השימוש במבנה קיים, אינו מחייב את אישור הרשות.

ד. מותנה ומוסכם בזה כי כל בניה במוכר תהיה טעונה הסכמת הרשות מראש ובכתב.

ה. בכפוף להוראות סעיף זה, תהיה לחוכר הזכות להשתמש במוכר ולעשות בו כאדם העושה בתוך שלו.

10. בניה נוספת בנחלה:

א. כל תוספת בניה למבנה קיים ו/או בניה נוספת בנחלה תעשה בהתאם למטרות החכירה והשימושים המותרים על פי חוזה זה, בהתאם להחלטות מועצת מקרקעי ישראל ונהלי הרשות, ובאישור מראש ובכתב של הרשות.

ב. החוכר לא יבצע בניה נוספת בנחלה בטרם קיבל לכך את הסכמתו של האגודה, משרד החקלאות והרשות, לפי סדר זה, מראש ובכתב. קיבל החוכר הסכמה כאמור, לא יבצע את הבניה הנוספת



בנחלה אלא לאחר קבלת אישור מוסדות התכנון. למרות האמור לעיל, תיתן הרשות הסכמתה לבניה ללא שנתקבל אישור האגודה, כאשר סירוב האגודה הינו לדעת הרשות משיקולים בלתי סביר ובלבד שניתנה לאגודה הזדמנות לפרט בפניה את הנימוקים לסירובה.

ג. מבלי לגרוע מהאמור בסעיף קטן (ב) לעיל, בניית מבנים חקלאיים במוחכר תהיה כפופה לאישור משרד החקלאות.

ד. הרשות תהיה רשאית לסרב לתת את הסכמתה לבניה הנוספת בנחלה או להתנות מתן הסכמתה בתשלום כספי בהתאם לתנאים שיקבעו בהחלטות המועצה ונהלי הרשות אשר יהיו בתוקף במועד הגשת הבקשה לבניה הנוספת בנחלה.

ה. בכפוף לאמור בסעיף 28ב' להלן, מתן הסכמתה של הרשות מותנית, בין היתר, בקבלת הסכמה של האגודה לבניה הנוספת בנחלה על-ידי החוכר.

ו. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, אם החוכר יפר איזו מהוראות סעיף זה רשאית הרשות לנקוט, לפי שיקול דעתו הבלעדי, בפעולות שלהלן:

(1) לדרוש מהחוכר להרוס כל מבנה שנבנה ללא קבלת הסכמתה של הרשות, על חשבונו של החוכר, מיד לאחר שיודע לרשות על ההפרה ומבלי שהרשות תהיה חייבת לקבל את הסכמתו של החוכר לכך. הרשות לא תהיה חייבת לפנות את ההריסות מהנחלה. החוכר יהיה חייב להחזיר לרשות את כל הוצאותיה תוך 30 יום מקבלת דרישה לכך.

(2) לחייב את החוכר בתשלום דמי שימוש כפי שיהיה נהוג ברשות ו/או בתשלום כספי מלא בגין השינוי שיחול בערך הנחלה כתוצאה מהבניה הנוספת ו/או השימוש הנוסף בנחלה שבוצע על ידי החוכר, וזאת כפי שייקבע ע"י השמאי הממשלתי, שמאי הרשות או מי מטעמם.

11. דמי חכירה:

א. החוכר מתחייב לשלם לרשות דמי חכירה שנתיים בגין זכויותיו בנחלה, לרבות זכויותיו כאמור בסעיף 4 לעיל, בהתאם לדמי החכירה השנתיים לנחלה שיקבעו על ידי המועצה מעת לעת. דמי החכירה השנתיים ישולמו לרשות מראש, באמצעות האגודה, לכל שנת חכירה שתחילתה בראשון לאוקטובר של אותה שנה או כל מועד אחר עליו תחליט המועצה.

ב. דמי החכירה לנחלה יתעדכנו אחת לשנה, בהתאם למדד הידוע בראשון לאוקטובר/לחודש הרלוונטי לאותה שנה.

ג. מבלי לפגוע באמור בסעיף 7 ו-9 לעיל, בעד שטחי הנחלה שהשימוש בהם שונה ממטרת החכירה, כמפורט בסעיף 9 לעיל, ישולמו דמי חכירה שנתיים או דמי שימוש שנתיים בהתאם לסוג השימוש, בהתאם להחלטות המועצה ונהלי הרשות התקפים, עבור כל תקופת השימוש.

12. העברת זכויות:

א. החוכר אינו רשאי להעביר את הזכויות נשוא חוזה זה אלא בהסכמת הרשות מראש ובכתב. לעניין זה, "העברת זכויות" - הענקת הזכויות שבחוזה זה, העברתן, הסבתן או ויתור עליהן, החכרת המוחכר בחכירת משנה, השכרת המוחכר, מסירת חזקה או שימוש במוחכר, במישרין או בעקיפין, שיתוף במוחכר או בכל זכות הנובעת מהחכירה, והכל בין בתמורה ובין ללא תמורה, בשלמות או בחלק.

ב. נאלץ החוכר להפסיק את עיבוד הקרקע באופן זמני, רשאית הרשות להתיר, על פי שיקול דעתה הבלעדי, השכרת שטחי עיבוד בשכירות משנה למטרת עיבוד חקלאי ויצור תוצרת חקלאית, לתקופה שלא תעלה על שלש שנים מתוך תקופה של עשר שנים רצופות, ובלבד שקיבל החוכר את הסכמת הרשות והאגודה מראש ובכתב.

ב. הרשות לא תיתן הסכמתה להעברת זכויות בנחלה אלא ליחיד/ה ובן/בת זוג/ה, אשר זהותם אושרה מראש ובכתב ע"י האגודה. למרות האמור לעיל, במקרים חריגים, הרשות תהיה רשאית לתת הסכמתה להעברה, ללא שנתקבל אישור האגודה, כאשר סירוב האגודה הינו לדעת הרשות

- משיקולים בלתי סבירים ובלבד שניתנה לאגודה הזדמנות לפרט בפני הרשות את הנימוקים לסירובה.
- ג. מובהר בזה כי הרשות לא תיתן הסכמתה להעברת זכויות לתאגיד או לחבר בני אדם שאינם מאוגדים.
- ד. הרשות לא תיתן הסכמתה להעברת זכויות למי שיש לו זכויות בנחלה אחרת.
- ה. הרשות רשאית לסרב להעביר זכויות אם החוכר ו/או מי מטעמו הפר תנאי מתנאי חוזה זה. במקרה של הפרה של איזה מתנאי חוזה זה, הרי הסכמתה של הרשות להעברת זכויות, אם תינתן, לא תחשב כהסכמה מצד הרשות להמשך הפרת החוזה על ידי מקבל הזכויות, והרשות תהיה רשאית במקרה זה לבטל את החכירה לאלתר או לחזור בו ממתן הסכמתו ו/או לפעול בכל דרך אחרת, בהתאם לנסיבות המקרה.
- ו. הרשות רשאית להתנות מתן הסכמתה כאמור בסעיף קטן (א) לעיל, בין היתר, בתשלום דמי רכישה עבור רכישת מלוא הזכויות, הקיימות והעתידיות, בחלקת המגורים שבנחלה בהתאם להחלטות המועצה התקפות בעת העברת הזכויות וכן דמי הסכמה בגין יתרת שטח הנחלה (להלן - דמי רכישה ודמי הסכמה). דמי הרכישה ודמי ההסכמה יהיו בשיעור שיקבע בהתאם להחלטות המועצה התקפות במועד הגשת הבקשה להעברת הזכויות.
- ז. הרשות רשאית לדרוש מהחוכר וממקבל הזכויות המוצע פרטים והצהרות בקשר להעברת הזכויות. מבלי לפגוע בכלליות האמור, החוכר ומקבל הזכויות המוצע ימציאו לרשות העתק מהחוזה ביניהם ופירוט הסכום שמקבל הזכויות ישלם לחוכר עבור זכויותיו.
- ח. החוכר ומקבל הזכויות המוצע יחתמו וימציאו את כל המסמכים שידרשו ע"י הרשות בקשר להעברה וימלאו כל תנאי שנקבע על פי חוזה זה בעניין מתן ההסכמה, לרבות התחייבות מקבל הזכויות המוצע למילוי כל התנאים המפורטים בחוזה חכירה זה.
- ט. האגודה לא תהיה רשאית לגבות תשלום עבור מתן הסכמתה להעברת הזכויות בנחלה.

13. איסור פיצול הנחלה:

- א. הנחלה היא יחידה משקית אחת שאינה ניתנת לפיצול. חלקות א', ב' ו-ג' מהוות חלק בלתי נפרד מאותה נחלה אף אם לא הוכרו ישירות למתיישב.
- ב. הנחלה לא תפוצל ולא תחולק, לא במישרין ולא בעקיפין, למעט פיצול מגרשי מגורים מחלקה א' של נחלה ככל שהדבר יתאפשר על פי החלטות המועצה התקפות במועד הבקשה להפרדתם ובתנאים שיקבעו על ידה; מגרש המגורים המשמש למגורי בעל הנחלה לא יפוצל מהנחלה.
- ג. לא תועברנה זכויות בנחלה אלא ליחיד/ה, לרבות בן/בת זוג. למען הסר ספק, מובהר בזה כי הרשות לא תיתן הסכמתה להעברת זכויות לתאגיד או לחבר בני אדם שאינם מאוגדים.
- ד. לא תימסר נחלה ולא תוחכרנה חלקה א' וחלקות ב' של נחלה למי שהינו חוכר בנחלה אחרת.
- ה. פקעה זכותו של החוכר לפני תום תקופת החכירה בחלקות המוכרות לו במישרין, תושבנה חלקות אלו לחזקת הרשות בתאום עם האגודה. במקרה זה חייב בעל הנחלה לסלק ידו מהנחלה ותפקענה זכויות השימוש שלו בחלקה ב' של אותה נחלה אשר לא הוכרה לו ישירות.

14. איסור רכישת זכויות בנחלה נוספת:

- א. החוכר אינו רשאי לרכוש או לקבל זכויות, לרבות חזקה, בנחלה נוספת.
- ב. רכישת או קבלת זכויות בנחלה נוספת בניגוד לאמור לעיל תהווה הפרה יסודית של חוזה זה שבגינה הרשות תהיה רשאית לבטל את החוזה ובמקרה זה יחולו הוראות סעיף 25 שלהלן.
- ג. קיבל החוכר עקב ירושה זכויות בנחלה נוספת, יהיה החוכר חייב להעביר את זכויותיו באחת משתי הנחלות, לפי בחירתו, לאדם הרשאי לקבלן על פי תנאי חוזה זה והחלטות המועצה, וזאת לא יאוחר משנה אחת מיום קבלת הזכויות כאמור; לא עשה כן, יחול האמור בסעיף קטן ב' לעיל.
- הרשות רשאית, בנסיבות המצדיקות זאת ובתנאים שייקבעו על ידה, להאריך את התקופה האמורה.

15. תנאים למקרה פטירת החוכר:

- א. במקרה של פטירת החוכר יועברו כל זכויותיו בנחלה ליחיד החוכר האחר שנותר בחיים אשר חתם על חוזה חכירה, או שהיה זכאי על פי דין לחתום על חוזה כאמור (להלן: "יחיד חוכר").
- ב. לא נותר יחיד חוכר כאמור בסעיף א' לעיל כי אז תועברנה הזכויות ליורש על פי דין. היו מספר יורשים לנחלה, כי אז תעבורנה הזכויות לאחד היורשים שהוסכם ע"י שאר היורשים, או שאושר ע"י בית המשפט כאמור בסעיף 114 לחוק הירושה.
- ג. החוכר מצהיר כי לא מונה בן ממשיך, כהגדרתו בתקנות האגודות השיתופיות (חברות), תש"יג – 1973, למעט בן הממשיך שנרשם בספרי הרשות, ככל שנרשם; החוכר מתחייב לשפות את הרשות בגין כל דרישה ו/או תביעה כלפי הרשות בקשר למינוי בן ממשיך שלא נרשם בספרי הרשות בטרם חתימת חוזה זה.
- ד. אין באמור בסעיף ב' כדי לגרוע מזכויות בן ממשיך אשר נרשם בספרי הרשות בהתאם להודעת הסוכנות היהודית לארץ ישראל בטרם חתימת חוזה זה. סעיף קטן זה לא יחול על חוכר בכפר שיתופי.
- ה. אדם שיהיה זכאי לקבל זכויות במוכר בהתאם לסעיף זה, יהיה חייב לעמוד בתנאים הקבועים בהחלטות המועצה ונהלי הרשות התקפות. לא עמד בתנאים אלה, יהיה חייב להעביר את הזכויות שקיבל למי שיהיה כשיר לפי חוזה זה ולפי החלטות המועצה לקבל את זכויות החכירה במוכר.

16. שעבוד הנחלה:

- א. החוכר אינו רשאי למשכן ו/ או לשעבד בכל צורה שהיא את המוכר ו/או הזכויות שבחוזה זה ללא קבלת הסכמת הרשות מראש ובכתב.
- ב. הסכמת הרשות למשכון ו/או לשעבוד כאמור תהיה כפופה לאמור בסעיף 12, ותהיה מותנית בכך שבמקרה של מימוש המשכנתא ו/או השעבוד, יועברו ביחד עם זכויות החכירה במוכר גם זכויות השימוש בשטחים הנוספים כאמור בסעיף 4.
- ג. לא תועבר הזכות המשועבדת אלא בהתאם לתנאי חוזה זה, לרבות, ומבלי לפגוע בכלליות האמור, למי שכשיר לקבל זכויות במוכר ולהחזיק בנחלה לפי חוזה זה והחלטות המועצה.
- ד. בנוסף, הסכמת הרשות כאמור בסעיף קטן א' לעיל, מותנית בכך שכל התשלומים המגיעים לרשות על פי חוזה זה ישולמו לרשות מתוך התמורה שתקבל עקב מימוש המשכנתא או השעבוד ורק יתרת התמורה, אם תותר, תשמש לפירעון חוב המשכנתא ו/או השעבוד.
- ה. מימוש המשכון או השעבוד בניגוד לחוזה זה, בדרך של העברת הזכויות במוכר או בחלקו, יהיה בטל מעיקרו וחסר תוקף. כמו כן, יחשב הדבר להפרה יסודית של החוזה והרשות תהיה רשאית לבטלו בשל הפרה זו.
- ו. ההגבלות דלעיל על העברת הזכויות עקב מימוש משכון או משכנתא או שיעבוד אחר, תחולנה גם אם ההעברה הינה במסגרת הליכי פשיטת רגל או הוצאה לפועל או כל רשות מוסמכת אחרת על פי דין או כתוצאה מביצוע של פסק דין או מסמך אחר הניתן לביצוע כפסק דין.

17. אחריות החוכר לנזיקין:

- א. החוכר מתחייב להחזיק את המוכר במצב טוב ותקין, לעשות על חשבונו את כל התיקונים הדרושים להחזיקו באותו מצב ולנקוט בכל האמצעים החוקיים לשם סילוקם של משיגי גבול ומטרדים משטח המוכר.
- ב. במשך כל תקופת החכירה יהיה החוכר בלבד אחראי למילוי הוראות כל דין בקשר עם החזקת המוכר והשימוש בו ובקשר לכל בניה במוכר, ולקיום כל חובה לפי כל דין, החלה או שתחול על הרשות לגבי המוכר, והכל על חשבונו הוא וללא כל זכות לדרוש החזרת ההוצאות מאת הרשות.
- ג. החוכר בלבד יהיה אחראי כלפי הרשות, וכן כלפי כל צד שלישי, לרבות שליחי הרשות, לכל נזק שייגרם לגופו או לרכושו של אדם כל שהוא וכן לפיצויים שיוטלו עקב או כתוצאה מפעולות ו/או מחדלים במוכר או בקשר עם החזקתו והשימוש בו ועל הרשות לא תחול כל אחריות בקשר לכך.

- ד. נתבעה הרשות בעילה כאמור בסעיף קטן (ג) לעיל, תודיע הרשות לחוכר על דבר קיום ההליך המשפטי ופרטיו והחוכר לבדו יהיה אחראי לניהול ההליך המשפטי; בחרה הרשות לנהל את ההליך המשפטי לבדו, תודיע הרשות לחוכר על קיומו של ההליך המשפטי ופרטיו ולא יסכים לכל פשרה בתביעה זו אלא בהסכמת החוכר. למען הסר ספק, אין באמור בסעיף קטן זה לגרוע מאחריות החוכר כלפי הרשות כמפורט בסעיף קטן (ג) לעיל.
- ה. החוכר מתחייב לנקוט בכל אמצעי הזהירות הדרושים למניעת שריפות במוחכר בהתאם לכל דין ויישא בכל תשלום לפי כל דין בדבר מניעת שריפות וכיבוי, בין שתשלום זה חל על הבעלים ובין שהוא חל על המחזיק.

18. סיום מוקדם של החכירה:

- א. אושרה תוכנית בהתאם לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, או לפי כל דין אחר לשינוי ייעודו של המוחכר או כל חלק ממנו, רשאית הרשות להביא לידי סיום מוקדם את תקופת החכירה של המוחכר או של החלק מהמוחכר ששונה ייעודו, ולהחזיר לעצמה את החזקה בו. לעניין סעיף זה, מתן היתר על פי דין להקמת מתקן ביטחוני כמוהו כשינוי יעוד.
- ב. הודיעה הרשות לחוכר על סיום החכירה כאמור, מתחייב החוכר לפנות את המוחכר, או את חלקו, לפי העניין ולהחזירו לחזקת הרשות תוך 6 חודשים מיום מתן הודעת הרשות על סיומה המוקדם של תקופת החכירה. במקרים מיוחדים תהיה רשאית הרשות לדרוש פינוי המוחכר תוך 3 חודשים, הכל על פי שיקול דעתה הבלעדי של ה.
- ג. החוכר מתחייב תוך התקופה האמורה בסעיף קטן ב' לחתום על כל המסמכים הדרושים ולהמציא את כל האישורים הדרושים לשם ביטול הרישום של זכות החכירה בלשכת רישום המקרקעין לגבי אותו חלק של המוחכר אשר ייעודו שונה.
- ד. החוכר יהיה זכאי לפיצוי בעד חלק המוחכר לגביו הסתיימה החכירה כאמור ובלבד שפונה מכל אדם וחפץ במועד שנקבע בסעיף קטן (ב).
- ה. (1) הפר החוכר את התחייבותו לפנות את המוחכר ולהחזירו לרשות כאמור בסעיף קטן (ב) לעיל ו/או את התחייבותו לעשות את הפעולות הדרושות לביטול החכירה כאמור בסעיף קטן (ג) לעיל, תהיה הרשות זכאית לפיצוי מוסכם בגובה 1% מערך המוחכר לאחר שינוי ייעודו בגין כל חודש עיכוב, כולו או חלקו, בו לא מוחזרת החזקה במוחכר כאמור וזאת ללא הוכחת כל נזק, לאחר קבלת עמדת החוכר לגבי אי מסירת השטח במועד.
- (2) הרשות תהיה רשאית לקזז סכום זה מהפיצוי לו זכאי החוכר בהתאם לסעיף קטן (ד) לעיל.
- (3) אין באמור בסעיף זה לגרוע מזכותה של הרשות לפעול בהתאם לאמור בסעיף 25 להלן כתוצאה מהפרה של סעיפים קטנים (ב) ו-(ג) לעיל, לרבות פיצויים מאת החוכר בגין הנזק שנגרם לרשות עקב עיכוב בשיווק המוחכר שהחזרתו נדרשה.
- ו. מצאה הרשות כי העמדת קרקע חקלאית חליפית לקרקע שהושבה הינה אפשרית בנסיבות העניין, יהיה הפיצוי בגין קרקע שהושבה לרשות בדרך של מתן קרקע חקלאית חליפית בטיב ובהיקף דומה לקרקע שהושבה; קבעה הרשות כי העמדת קרקע חקלאית חליפית אינה אפשרית, החוכר יהיה זכאי לפיצוי בעד זכויותיו והשקעותיו שהיו קיימות במועד סיום החכירה באותו חלק מהמוחכר שלגביו הסתיימה החכירה, לרבות עבור מחוברים שהוקמו כדן והושארו באותו חלק מהמוחכר. שווי השקעותיו של החוכר כאמור יוערך בהתחשב, בין היתר, בפחת כפי שמוכר ע"י מס הכנסה, ועלות פינוי המחוברים, ככל שנדרש החוכר על ידי הרשות לפנותם. לעניין סעיף זה, "קרקע חקלאית חליפית" – לרבות קרקע המושכרת לאגודה בחוזה שכירות עונתי.
- ז. סכום הפיצוי ייקבע ע"י ועדת פיצויים שתמונה בהתאם להחלטות המועצה כפי שתהינה בתוקף במועד הגשת הבקשה לפיצוי. שינוי המקרקעין ייעודם בתוכנית שמטרתה לצורכי ציבור בלבד, לא יהיה החוכר זכאי לפיצוי מאת הרשות וזה ישולם בהתאם לאמור בכל דין.
- ח. הפיצוי שייקבע כאמור לעיל ישולם לחוכר תוך 45 יום ממועד החלטת ועדת הפיצויים ובלבד שהמוחכר, כולו או חלקו, לפי העניין, יושב לרשות. לא בוצע התשלום במועד, ייוספו לפיצוי הפרשי הצמדה וריבית בהתאם לחוק פסיקת ריבית והצמדה, התשכ"א-1961, בגין התקופה בין מועד התשלום כפי שנקבע בסעיף זה ובין יום התשלום בפועל. לא הושב המוחכר או חלקו במועד הנ"ל,

ישולמו הפיצויים ללא הפרשי הצמדה ו/או ריבית בגין התקופה שבין החלטת ועדת הפיצויים למועד ההשבה.

- ט. חלק החוכר על קביעת ועדת הפיצויים, רשאי החוכר לפנות לבית המשפט המוסמך בתביעת פיצויים כנגד הרשות תוך 45 יום ממועד משלוח ההודעה על החלטת ועדת הפיצויים. אין בהגשת תביעה לבית המשפט כדי לשחרר את החוכר מחובתו לפנות את המוחכר או כל חלק ממנו, בהתאם לעניין, מכל אדם וחפץ ולהשיבו להחזקת הרשות.
- י. הגיש החוכר תביעת פיצויים לבית המשפט, תשלם הרשות לחוכר את הסכום בו הכירה הרשות בלבד. במסגרת תביעת הפיצויים תהיה הרשות רשאי לטעון כנגד החלטת ועדת הפיצויים.
- יא. למען הסר ספק מובהר בזה כי האמור בסעיף זה אינו חל על שינוי יעוד המקרקעין בתוכנית שמטרתה לצורכי ציבור בלבד. החוכר לא יהיה זכאי לפיצוי מאת הרשות במקרה זה.
- יב. האמור בסעיף זה אינו גורע מהסמכויות בדבר הפקעת המוחכר ו/או קבלת החזקה במוחכר, בהתאם לכל דין ולרבות חוקי הפקעה לצורכי ציבור ופקודת הדרכים ומסילות הברזל, ואינו מונע את הפעלתן של הסמכויות האמורות.

19. **מסים, תשלומי חובה והוצאות פיתוח:**

- א. החוכר יישא בכל המסים, הארנונות, האגרות, המלוות ותשלומי החובה לסוגיהם, העירוניים והממשלתיים, לרבות היטל השבחה, החלים על פי דין על הבעלים ו/או המחזיקים בקשר עם המוחכר, וכן בכל האגרות או הוצאות פיתוח מכל סוג שהוא – החלים או שיחולו על המוחכר – לרבות ההוצאות הקשורות בחיבור חשמל, אגרות מים וביוב סידורי אספקת מים, התקנת ביוב, תיעול, סלילת כבישים ומדרכות, מתקנים, ופעולות תברואתיות וכיוצא בהם.
- ב. החוכר מתחייב לשלם מס ערך מוסף כדין על כל אחד מהתשלומים החלים עליו על פי חוזה זה, הכל בכפוף להוראות הדין כפי שיהיו במועד התשלום.

20. **פיגור בתשלומים והחזרת תשלומים:**

- א. כל תשלום שהחוכר חייב בתשלום ולא שולם במועדו יישא הפרשי הצמדה וריבית מהמועד שנקבע לפירעונו ועד התשלום בפועל, בשיעור הקבוע בחוק באותה עת או בשיעור שייקבע ע"י שר האוצר או החשב הכללי מדי פעם לגבי פיגור בתשלומים הנובעים מעסקות עם המדינה או מהתחייבויות כלפיה, לפי הנהוג ברשות.
- ב. נדרשה הרשות לשלם סכום כלשהו בגין עניין מהעניינים האמורים בסעיף 17 ו-19 לחוזה זה, יודיע לחוכר על הדרישה וידרוש תשלום על ידי החוכר תוך לא יאוחר מ-60 יום מיום קבלת ההודעה או עד למועד הקבוע בדרישת התשלום כאמור, המוקדם מביניהם (להלן: "מועד התשלום"). לא שילם החוכר את הסכום כאמור לעיל, או לא נקט בצעדים לעיכוב או לביטול דרישת התשלום, ושילם הרשות את הסכום לדורשו, ישלם החוכר לרשות את הסכום ששולם במלואו תוך לא יאוחר מ-60 יום. נקט החוכר עד מועד התשלום בצעדים לעיכוב, לביטול או לתיקון דרישת התשלום, לא תשלם הרשות את הסכום הנדרש או חלקו אלא לאחר שתמו הליכי הבירור, לרבות בהליכים משפטיים, בהשגותיו של החוכר. לא שילם החוכר את הסכום שנקבע שעליו לשלמו, תהיה הרשות רשאית לשלמו ועל החוכר להחזירו לרשות עם כל ההוצאות, לא יאוחר מ-60 יום מתאריך התשלום.
- ג. החוכר מתחייב להעביר לרשות, מיד עם קבלתו, כל מסמך הקשור לדרישה לתשלום כלשהו החל על הרשות. החוכר רשאי להגיע להסדר עם התובע שבתביעה כזו, ובלבד שהסדר כזה לא יחייב את הרשות.
- ד. במקרה של החזרת סכומים אשר שילמה הרשות כאמור ייחשב כל תשלום על חשבון החוב לפי הסדר הבא: הוצאות גביה, ריבית, הפרשי הצמדה, קרן.

21. **שטח שאינו בשימוש:**

- א. חדל החוכר להשתמש בשטח המוחכר, כולו או מקצתו, לתקופה העולה על שלוש שנים רצופות, למטרת החכירה, רשאית הרשות, לאחר התראה מוקדמת של שישים יום, לבטל את החוזה לגבי אותו חלק מהמוחכר שהחוכר חדל להשתמש בו או לא השתמש בו, ולקבל אותו לרשותו.

ב. למרות האמור לעיל, לא תתבע הרשות השבת המקרקעין על פי סעיף א' לעיל אם הופסק השימוש בשטח מטעם סביר או כתוצאה מהוראת רשות ממשלתית מוסמכת.

ג. החוכר מתחייב להופיע, לפי דרישת הרשות, בלשכת רישום המקרקעין ולחתום על כל המסמכים הדרושים לשם ביטול החכירה לגבי השטח הנ"ל, וכן לחתום על כל המסמכים והמפות הדרושים לשם הפרדת השטח הנ"ל מעודף שטח המוחכר אשר יישאר ברשותו של החוכר על יסוד חוזה זה. לא קיים החוכר את התחייבותו לעיל, רשאית הרשות לבצע את הפעולות לעיל, בעצמו, על חשבון החוכר, וחתירתו של החוכר על חוזה זה כמוה כמתן הרשאה לרשות לביצוע פעולות אלה.

22. הגבלת הזכויות במרחב תת קרקעי

המוחכר על פי חוזה זה הינו המרחב שמעל פני הקרקע אלא אם כן הוקנו במפורש זכויות במרחב שמתחת לפני הקרקע. אין באמור בסעיף זה לגרוע מזכויות שהוענקו לפי תכנית מאושרת ובכלל זה מתן האפשרות לבניית מרתפים.

23. אוצרות טבע ועתיקות:

א. אין באמור בחוזה זה כדי להעניק לחוכר זכויות כלשהן בגין מכרות, מחצבי-אבן, חול וכורכר וכל מחצבים למיניהם שימצאו בשטח המוחכר, ובכלל זה נפט, גז טבעי, מעיינות מים, עתיקות ואתרי עתיקות (להלן: "אוצרות טבע").

ב. הרשות רשאית לבטל את החכירה לגבי שטחים מתוך המוחכר בהם ימצאו אוצרות טבע והינה רשאית להוציאם או לנצלם בדרך אחרת בהתאם לכל דין.

ג. החוכר אינו רשאי לכרות או להוציא מהמוחכר בכל דרך אחרת עפר, אבן, חול, כורכר וכל תוצר אחר של חומרי קרקע.

ד. החוכר יהיה רשאי לבצע עבודות למטרת טיוב והכשרת קרקע חקלאית ולהשתמש בעודפי חומרי הקרקע אשר יוצרו כתוצאה מכך לשימוש העצמי ובתחום השטח המוחכר בלבד וזאת לאחר אישורה של הרשות מראש ובכתב ובכפוף לתשלום שייקבע על ידי הרשות עבור חומרים אלו, הכל בכפוף להגבלות ולתנאים שיקבעו ע"י הרשות ובכפוף לכל דין.

ה. בוטלה החכירה כאמור בסעיף קטן ב' לעיל והמוחכר הוחזר להיות קרקע הראויה לשימוש חקלאי, יהיה לחוכר זכות קדימה לקבל את הקרקע למטרת שימוש חקלאי ובלבד שהרשות לא מסרה קרקע חליפית בגין ביטול החכירה ובתנאי שיושב לרשות הפיצוי ששולם בגין הפסקת החכירה שהוא נושא הפרשי הצמדה וריבית כחוק.

24. זכויות הרשות לכניסה, לביצוע פעולות ולביקורת במוחכר:

א. הרשות וכל הבא מטעמה יהיו רשאים להיכנס למוחכר בכל זמן מתקבל על הדעת, כדי לבדוק אם מתקיימים תנאי חוזה זה. מוסכם בזה במפורש כי אין לראות בבדיקה זו ידיעה של הרשות על הפרה כל שהיא של חוזה זה, או הסכמה להפרה כזו, אף אם לא נקטה הרשות באמצעים כלשהם בקשר להפרה האמורה.

ב. בנוסף לאמור בכל דין, לרשות או כל אדם מטעמה או על פי רשותה, הזכות להעביר דרך הנחלה, בתוכה או מעליה, מנהרות, צינורות מים, תיעול, ביוב, צינורות גז, עמודי חשמל וטלפון, למתוח חוטי חשמל, טלפון וכדומה, הכל לפי תכנית מאושרת ע"י מוסדות התכנון המוסמכים או לפי כל דין אחר.

ג. החוכר יאפשר לרשות, ולכל אדם הבא מטעמה או על פי רשות שניתנה על ידה, להיכנס לנחלה ולבצע את הבדיקות והעבודות הדרושות כאמור בסעיף קטן ב' לעיל ובכלל זה תיקונים שידרשו מעת לעת, ובלבד שתינתן על כך הודעה מוקדמת של 45 יום מראש, למעט מקרה שאינו סובל דיחוי, אשר בהתרחשותו לא יהיה צורך בהודעה מוקדמת.

ד. הרשות מתחייבת לפצות את החוכר עבור כל נזק שייגרם לנחלה מביצוע הבדיקות או העבודות המפורטות בסעיף קטן ב' לעיל; הודיעה הרשות לחוכר כי על פי הסכם בין הרשות לבין מבצע הבדיקות ו/או העבודות האמור בסעיף חובת הפיצוי תחול על מבצע הבדיקות ו/או העבודות, יהיה מבצע העבודות בעל דברה של החוכר לעניין תשלום הפיצוי.

25. פינוי המוכר:

- א. מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 18 לעיל, לא חודשה החכירה בתום תקופת החכירה עקב סיבה הנובעת מהחוכר או בתום התקופות הנוספות, וכן עם סיומה המוקדם של החכירה לגבי המוכר או כל חלק ממנו בשל ביטול החכירה או מכל סיבה אחרת, הכל לפי העניין, יהיה על החוכר לפנות את המוכר או את החלק לגביו הסתיימה החכירה כאמור, מכל אדם וחפץ ולהשיבו לחזקת הרשות במצב תקין וחפשי מכל חוב, עיקול, משכנתא, שיעבוד או זכויות צד ג' כלשהן תוך 6 חודשים מיום קבלת ההודעה על פינוי המוכר. במקרים מיוחדים תהיה רשאית הרשות לדרוש פינוי המוכר תוך 3 חודשים, הכל על פי שיקול דעתו הבלעדי של הרשות.
- ב. לא סילק החוכר כל מטע ו/או מבנה ו/או כל דבר המחובר לקרקע חיבור של קבע (להלן - המחברים) בטרם מסירת החזקה במוכר לרשות, תהיה הרשות רשאית לסלקם על חשבון החוכר והוא מתחייב להחזיר לרשות את כל הוצאותיו תוך 30 יום מקבלת דרישה לכך מאת הרשות.
- ג. לא נדרש החוכר על ידי הרשות לסלק את המחברים, והם נמכרו או הוכרו על-ידי הרשות, יהיה החוכר זכאי לקבל עבורם תשלום מתוך התמורה שקיבלה הרשות ממכירתם, ובלבד שבשום מקרה לא יעלה התשלום על ערך המחברים כפי שייקבע ע"י שמאי ממשלתי. בקביעת ערך המחברים כאמור לא יובא בחשבון ערך הקרקע או הזכויות בה.
- ד. הוראות סעיף קטן (ג) לעיל לא יחולו על פינוי לפי סעיף 18 לחוזה זה.
- ה. במקרים של סיום החכירה כאמור בסעיף קטן (א), על החוכר לנקוט מיד בכל הפעולות הדרושות לשם ביטול זכות החכירה בלשכת רישום המקרקעין כולל תשלום כל אגרות, מסים והוצאות אחרות, ללא יוצא מן הכלל, הכרוכות בכך.

26. רישום זכות החכירה:

- א. החוכר מתחייב לעשות את כל הדרוש לרישומה של חוזה זה על שמו בלשכת רישום המקרקעין, לרבות כל תיקון ו/או תוספת לחוזה זה בעקבות רישום חלקות ב', כולן או חלקן, על שמו בהתאם לאמור בסעיף 5 לעיל. כל ההוצאות שידרשו לביצוע הרישום, הכנת מפות לצורכי רישום, איחוד וחלוקה, ותשלום האגרות הקשורות בכך, יחולו על החוכר וישולמו על ידו; . בכפוף למילוי תנאי חוזה זה על ידי החוכר, הרשות מתחייבת לחתום על כל המסמכים כפי שיידרש לצורך הרישום כאמור.
- ב. החוכר מתחייב להמציא לרשות אישורים על תשלום כל המסים, הארנונות, ההיטלים, האגרות ותשלומי החובה החלים על המוכר וכן כל מסמך שיהיה בו צורך לרישום החכירה כאמור.
- ג. לא קיים החוכר את התחייבויותיו לפי סעיף קטן (א) לעיל, תודיע הרשות לחוכר, מראש ובכתב, כי בכוונתו לבצע את הפעולות האמורות, כולן או חלקן בעצמו ועל חשבון החוכר ויראו את החוכר כמי שנתן לרשות בכתומה על חוזה זה הרשאה לביצוע הפעולות כאמור. החוכר מתחייב לשלם לרשות כל הוצאה דרושה שתוציא הרשות לשם ביצוע הפעולות האמורות תוך 30 ימים מתאריך הגשת חשבון מפורט.
- ד. מוסכם בזה כי ביצוע רישום החכירה לפי חוזה זה בפנקסי לשכת רישום המקרקעין יעשה רק לאחר ששטחי המוכר יהיו רשומים על שם הבעלים בפנקסי המקרקעין של לשכות רישום המקרקעין בתור יחידות רישום שלמות ונפרדות.

27. הפרה יסודית

- א. הצדדים מסכימים בזה כי התנאים שבסעיפים 9,10,11,12,13,16,18 (ב) ו-(ג) של חוזה זה הינם תנאים יסודיים.
- ב. בכל מקרה של הפרה או אי קיום של תנאי יסודי כנ"ל ע"י החוכר או ע"י המחזיק מטעמו, תהיה לרשות הזכות לבטל את החכירה לגבי המוכר, כולו או חלקו, לפי שקול דעתה של הרשות, לאחר שנשלחה התראה מוקדמת של 90 יום בכתב בדואר רשום.

ג. נוסף לזכותה של הרשות לבטל את החכירה, תהיה הרשות זכאית לפיצויים מאת החוכר בשל אותה הפרה וכן לכל סעד אחר שיהיה זכאי לו לפי כל דין. כמו כן, תהיה הרשות זכאית לקבל דמי חכירה או דמי שימוש ראויים בגין כל שימוש שנעשה במוחכר בניגוד להוראות חוזה זה.

28. שונות:

א. פסקה חברותו של החוכר באגודה מכל סיבה שהיא והחוכר והאגודה הודיעו לרשות על כך בכתב, רשאי החוכר להמשיך ולהחזיק בנחלה גם אחרי הפסקת חברותו, ובתנאי כי חתם על חוזה לקבלת שירותים עם האגודה כאמור בהחלטת מועצה 970. במקרה כזה יחולו על החוכר תנאי חוזה חכירה זה בשינויים המתחייבים מהפסקת חברותו באגודה כאמור והכל בהתאם להחלטות המועצה שיהיו בתוקף באותה העת.

ב. הרשות לא תיתן הסכמתה להעברת זכויות בנחלה אלא למקבל העברה שאושר בכתב על ידי האגודה ולא ייתן הסכמתו לבניה בנחלה אלא אם כן אושרה על ידי האגודה. למרות האמור לעיל, תיתן הרשות הסכמתה להעברה או לבניה, ללא שנתקבל אישור האגודה, כאשר סירוב האגודה הינו לדעת הרשות בלתי סביר ובלבד שניתנה לאגודה הזדמנות לפרט בפני הרשות את הנימוקים לסירובה.

ג. הימנעות הרשות או החוכר, הכל לפי העניין, משימוש בזכות כלשהי הנתונה להם לפי חוזה זה, בשל הפרת הוראה מהוראותיו ע"י החוכר או ע"י הרשות, הכל לפי העניין, לא תתפרש כויתור על זכותם ולא יראו את ההימנעות כהסכמה לאותה הפרה. מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, לא יראו קבלת תשלום כלשהו מאת החוכר, לאחר הפרה כאמור, כהסכמה מצד הרשות לאותה הפרה.

ד. שינויים, תיקונים, תוספות, השמטות, ויתורים או ארכות בתנאי החוזה (להלן – "שינויים") וכן הנחות מטעם המחכיר לא יהיו בני תוקף אלא אם נעשו בכתב ונחתמו על ידי המחכיר בחתימה וחותמת.

שינויים ומחיקות בגוף החוזה וכן בגוף איזה מהמסמכים שיצורפו לו או שייחתמו על פיו לא יהיו בני תוקף אלא אם שני הצדדים חתמו בצידם חתימה מלאה ואם המחכיר חתם בחתימה וחותמת.

ה. הוצאות ביול חוזה זה חלות בשלמותן על החוכר.

ו. הכותרות שבראשי סעיפי חוזה זה נועדו לנוחיות בלבד ולא ישמשו לפרשנותו.

33. כתובות הצדדים לצורך חוזה זה:

הרשות _____

החוכר _____

וכל הודעה שתישלח ע"י אחד הצדדים לרעהו תיחשב כאילו נתקבלה כדין לאחר 3 ימים מתאריך המשלוח.

34. תנאים מיוחדים:

ולראיה באו הצדדים על החתום

הרשות: _____ החוכר: _____

1. שם _____

תואר המשרה _____



חתימה _____

2. שם _____

תואר המשרה _____

חתימה _____

פירוק חברה