

מדינת ישראל
רשות החברות הממשלתיות

מנהל הרשות

משרד האוצר
ירושלים
י"ח בסיון תשנ"ג
07/06/93
ת.93-25717

חוזר רשות מספר ש.29

לכבוד
מנכ"ל

ק"ל
מנהל הקואופ' -

לכבוד
י"ר הדירקטוריון

הנדון: קרקעות החכורות ע"י החברה מאת מינהל מקרקעי ישראל

1. לאור פנית ועדת השרים לענייני תיאום ומינהל לרשות, בבקשה לברר את מאגר הקרקעות העומד לרשות החברות הממשלתיות, עורכת הרשות סקר בעניין. לפיכך, הנכם מתבקשים להמציא לרשות החברות הממשלתיות פרטים על קרקעות החכורות על ידי חברתכם ממנהל מקרקעי ישראל והנכנסות להגדרה שלהן;

קרקעות חכורות ממינהל מקרקעי ישראל שאינן בשימוש עסקי של החברה ואין לגביהן תכניות שימוש במסגרת התכנית העסקית של החברה כפי שדווחו לרשות על פי החוק.

2. הנכם מתבקשים להעביר לרשות את הפרטים דלעיל וזאת לא יאוחר מיום 1.9.93.

3. שאלות בנדון יש להפנות ללשכה המשפטית ברשות.

במבד ר"ג
יוסי נויני



איל 16 יוני

מדינת ישראל מידת מזרקת ישראל



מחלקת משפטית

23 ביולי 1991

תיק-23281
(7278)

נספח לחסכם

נספח לחסכם החכירה שנחתם בין מינהל מקרקעי ישראל
לבין

החברה לשקום ופיתוח הרובע היהודי.

הוסכם בין הצדדים כי תנאים המנויים להלן הינם מעקרי חסכם זה.

- (1) המבוא לחסכם מהווה חלק בלתי נפרד הימנו.
- (2) הצדדים מתחייבים באה לרשום את החכירה בלשכת רישום המקרקעות בין בצורת חכירה אחידה על כל המקצע המופקעת ובין בצורת חכירות נפרדות לבני יחידות הרישום השונות הכל כפי שחבר אפשרי ונחוץ.
- (3) כל הפעולות הדרושות לשם רישום זכות החכירה יעשו על ידי החברה ועל השבונה.
- (4) החברה תהיה אחראית בתקופת החכירה להחזקתו של השטח, ניהולו והפקוח עליו והמנהל לא ישא באחריות כל שהיא כלפי צד שלישי, חנובעת מפעולות הפיתוח והבניה שיעשו על ידי החברה והחברה לכה תשא בכל גזק העשוי להגרם כאמור. ואם תוטל חובת תשלום כל שהיא על המדינה כתוצאה מפעולותיה או מחלילה של החברה תהיה החברה חייבת לשפוט את המינהל שיפוי מלא עבור כל נזק והוצאות שיגרמו למינהל.
- (5) כל המיסים, הארנונות, המלוות ותשלומי החובה לסוגיהן, העירוניים והמשולתיים, המשתלמים על ידי המעלים או המחזיקים במקצע לקרקע המוכרת, וכו' כל תשלום חובה לרבות מס השבח במקצע לשינוי יעוד של נכס כל שהו בתחומי המקצע יחולו על החברה.
- (6) החברה תבטח את הנכסים שבהזקמה נגד אש ורעידת אדמה ובמקרה שיארע אחד האלועים האלה, תשתמש בדמי הביטוח לשיקום הנכסים שנפגעו.
- (7) החברה תהיה רשאית להחכיר כל נכס שבתחום המקצע המוכרת בחכירת משנה ככל אדם או גוף שתמצא לנכון ובתנאים שתמצא לנכון ובלבד שתקופת חכירת המשנה לא תעלה על תקופת החכירה הראשית. כן תהיה

2/...

רחוב בו יהודה 34, ירושלים 94583, פקס 252999, טל 254121 (02)

מדינת ישראל מנהל מקרקעי ישראל



מס' התיק: A10232816
מס' החשבון: 971183728

חוקר רכירה

(בניה נמוכה, או תעשייה, או מסחר, או תיירות)

שנת 1991 יולי 24
שנת שנת
ביום ביום
שנערך ונחתם ב- יולי 1991
ביום ביום
שנת שנת

מנהל מקרקעי ישראל המנהל את קרקעות מדינת ישראל, רשות הפיתוח, וקרן קיימת לישראל (שיקרא להלן "המחכיר"), שכנתבתו לצורך חוזה זה היא: בן יהודה 34, ירושלים 94583 מצד אחד;

החברה לשיקום ולפיתוח הרובע מס' זיהוי/מס' תאגיד 520002817 (להלן "החוכר"), שכנתבתו לצורך חוזה זה היא: בית רוטשילד, ככר בתי מחסה ירושלים מצד שני;

מחווה חלק בלתי נפרד מתנאי המחירה המצורפים לו ואשר רק ביחד הם מהווים את חוזה המחירה

הוא ל ומדינת ישראל/רשות הפיתוח/קרן קיימת לישראל היא הבעלים של המקרקעין המפורטים להלן במבוא זה (להלן - "המגרש"):

הוא ל ועל המגרש ניצב מבנה או ניצבים מבנים (להלן - "המבנים") אשר הוקמו בתקופה שקדמה לתאריך כניסתו של חוזה הכירה זה לתוקף;
הוא ל ובמידה שבנית המבנים לא הושלמה כדי אפשרות איכלוסם ו/או השמוש המלא בהם למטרת המחירה, מצהיר החוכר כי הוא מתחייב להשלים את בנית המבנים באופן שיהיו ראויים לשמש למטרתם כאמור, לא יאחר מתום שנה מיום חתימת המנהל על חוזה זה, וכי ידוע לו שהתחייבותו זו מהווה תנאי יסודי בחוזה זה;
הוא ל והמחכיר הסכים לחתור את המגרש לחוכר על כל הבנוי והמחוכר עליו חיבור קבע (להלן "המחכיר") (המגרש עם המחברים, יקרא להלן - "המחכיר"). אולם זאת בתנאי מוקדם שהתחייבותו של החוכר - בין שהן על-פי חוזה פיתוח עם המחכיר ובין שהן על-פי חסכם אחר עם המחכיר - קוימו במלואן בתקופה שקדמה לתאריך כניסתו של חוזה הכירה זה לתוקף;

הוא ל והצדדים מסכימים כי לצרכי נוחיות בלבד יחתום החוכר על עותק של חוזה הכירה זה מכלי שחבר יחייב את המחכיר, כל עוד לא קוימו במלואן התחייבותיו של החוכר האמורות לעיל. מוסכם במפורש על הצדדים כי חוזה המחירה יהיה בר-תוקף רק לאחר שהמחכיר יחתום גם הוא עליו וזאת רק החוכר יקיים את התחייבותיו הנ"ל כלפי המחכיר. כל עוד לא חתם המחכיר על חוזה המחירה לא תיבנו תנאין את הצדדים, יחתמו על חוזה המחכיר לבלתי תמנה לו זכות כלשהי על-פניו. כמאריך חתימתו

מדינת ישראל
מנהל מקרקעי ישראל
מס' תיק: 971183728
מס' חשבון: A10232816
תאריך: 24.7.1991
מס' חשבונית: 91140
מס' חשבונית: 91140

מדינת ישראל מנהל מקרקעי ישראלי

-3-

חברת "שייט ופיה" ה"י בע"מ הוותיקה
לעיר "משורת-הרמב"ם" בע"מ, 914012
מ"ר, ירישלים 914012
אזורים בקומה ב- מ"ר מבותרים. -
מחוזים אחוזים ובסה"כ _____ מחזורים _____

דמ"ן חכירה":

1. "דמי חכירה ראשוניים": 0% מהערך היסודי של המגרש. הסכומים שרופקדו בידי המחכיר לפני חתימתו של הוזה חכירה זה, אם הופקדו כמשלום חד פעמי עבור חלק יחסי מהערך היסודי של המגרש, יישבו כמשלום דמי החכירה הראשוניים.
2. "דמי חכירה שנתיים": 5% מההפרש בין השיעור המלא (100%) של הערך היסודי של המגרש לבין שיעורם של דמי החכירה הראשוניים. דמי החכירה השנתיים ישולמו כדלקמן:
 - (א) החל מתחילת תקופת החכירה ישולמו דמי-החכירה השנתיים מראש, ב-1 באפריל של כל שנה, וזאת כאמור להלן. דמי השימוש ששולמו למחכיר בעד השימוש במגרש עד לתאריך חתימת הוזה חכירה על-ידי המחכיר, אם שולמו, יישבו כמשלום דמי חכירה שנתיים בעד התקופה שעברה הם שולמו.
 - (ב) דמי החכירה השנתיים יוגדלו מדי פעם על בסיס הערכה חדשה של המגרש ע"י השמאי הממשלתי או על בסיס העליה בערכו של המגרש או על בסיס האמדה למד היסודי - והכל לפי בסיס, בשיעורים ובתקופות בהתאם להחלטות מועצת מקרקעי ישראל.
3. כל עוד לא תחליט מועצת מקרקעי ישראל אחרת יוגדלו דמי החכירה השנתיים באופן שיחוספו להם כל שנה הפרשי האמדה שישולמו וישולמו בהתאם לעליה היחסית בין המדד היסודי לבין המדד האחרון שיהיה ידוע במועד בו יגיע זמן הפרעון של דמי החכירה השנתיים כאמור לעיל.
4. (ג) כל המשלומים האמורים ייעשו במשך המחכיר ללא צורך בדרישה נוספת מצידו. הורה המחכיר על תשלום במקום אחר, יבוצע התשלום עבור אותה שנה שלגביה חלה ההוראה כפי שהמחכיר הורה.
5. "הערך היסודי של המגרש": 0.10 ש"ח (-----ש"ח) ליום אישור העסקה האמור לעיל.
6. "החלק היחסי מערכו של המגרש שיונכה בחישוב דמי הסכמה": 0%
"המדד היסודי": מדד המחירים לצרכן האחרון שהיה ידוע ביום אישור העסקה האמור לעיל.
7. "היעוד": שטח ציבורי פתוח.
8. ואם החוכר הוא יומר מאדם או מתאגיד אחד, התחייבויותיהם של האנשים או התאגידים המהווים את החוכר תהיינה ביחד ולחוד ואילו זכויותיהם על-פי חוזה זה תהיינה רק ביחד:
9. ר ה א י ל ו בנוסף לתנאי חוזה החכירה שלהלן יחולו התנאים המיוחדים הבאים:
 1. חלק מהשטח (שטח G) הוכרז כאגף עתיקות וכל פעולה בשטח תתואם עם רשות אגף העתיקות על פי חוק.
 2. החסכם משנת 1970 בין המינהל לבין החברה לפיתוח הרובע היהודי יורחב כדי שכלול את השטח המסומן בתשיט המצורף באדום ויחולו עליו כל תנאי החסכם כאילו היה כלול בחסכם מלכתחילה.

../.

חברת "שייט ופיה" ה"י בע"מ הוותיקה
לעיר "משורת-הרמב"ם" בע"מ, 914012
מ"ר, ירישלים 914012
אזורים בקומה ב- מ"ר מבותרים. -
מחוזים אחוזים ובסה"כ _____ מחזורים _____

דמ"ן חכירה":



דמי החכירה השנתיים שבמבוא לחוזה, בשניוניים המחוייבים.

9. שינוי ייעוד, שינוי קיבולת הבנייה, בנייה נוספת, פיצול
(א) החוכר מתחייב לבקש את הסכמתו של הממכיר מראש ובכתב, אם ירצה לבצע איזה

מהשינויים האלה:

- (1) שינוי הייעוד או מימוש שינוי הייעוד של המגיש - מתייעוד המוגדר במבוא לייעוד אחר.
- (2) הגדלת קיבולת הבניה האמורה במבוא או בנייה נוספת במגרש או שינוי במבנים או הבנייה האמורה במבוא לרבות בנייה נוספת במגרש או המגרש או חוספה בתוספות שהוקמו עליהם או במבנים הנוספים שהוקמו על המגרש או חוספה עליהם.
- (3) תלוות המגיש למספר מגרשים, באופן שכל אחד מהם יהיה מגרש עצמאי הניתן לניצול בפני עצמו.

(ב) החוכר לא יבצע את השינוי המבוקש על-ידי בטרם קיבל לכך את הסכמתו של הממכיר מראש ובכתב ולא יבקש אישור לשינוי מהרשויות המוסמכות בטרם קיבל לכך את הסכמתו של הממכיר. קיבל החוכר את הסכמת הממכיר לא יבצע את השינוי, אלא לאחר קבלת אישור רשויות החכירה המוסמכות.

(ג) הממכיר יהיה רשאי לסרב לתת את הסכמתו לשינוי המבוקש על-ידי החוכר, או להתנות מתן הסכמתו בתשלום כספי בגין השינוי שיחול בערך המגרש כתוצאה מביצוע השינוי, הני"ל, כפי שיקבע על-ידי השמאי הממשלתי או כפי שיהיה מקובל באותה עת אצל הממכיר ובתנאים אחרים שהיה מקובלים אצל הממכיר.

10. רישום החכירה

(א) רישום זכות החכירה על שם החוכר בהתאם לתנאי חוזה זה וכל הפעולות הדרושות לצורך זה ייעשו על ידי החוכר ועל חשבוניו.

הממכיר יחתום במידת הצורך על המסמכים הדרושים לצורך רישום זכות החכירה כאמור, אולם זאת בתנאי שהחוכר קיים את תנאיו של חוזה זה ובכפוף לכך.

(ב) החוכר יכין בין היתר, את המסמכים והמפות הדרושים לצורך הרישום האמור, כולל לצורך רישום ו/או חידוש רישום המגרש, חלוקה, הפרדה, הוצאת המידה ומפות הפרצלציה, וכן את התיקים בלשכת רישום המקרקעין ויישא בכל התשלומים והחוצאות הקשורים ברישום כאמור, לרבות אגרות וביול ללא יוצא מן הכלל.

(ג) החוכר מתחייב להצביא לממכיר אישורים על תשלום כל המיסים, הארנונית, הרישום, האגרות והשלומי החובה החלים על המוכר, וכן כל מסמך שיהיה בו צורך לרישום החכירה כאמור.

(ד) אם החוכר, למרות האמור לעיל ולמרות דרישתו של הממכיר, לא ירשום את החכירה, רשאי הממכיר לבצע את כל פעולות הרישום האמורות לעיל על חשבוניו של החוכר, והחוכר מתחייב לשלם לממכיר בתוך 30 יום מתאריך דרישתו את כל הוצאותיו לפי החשבון שיוגש לו.

11. שינוי גבולות המגרש וקביעה סופית של שטחו

(א) החוכר מצהיר, כי ידוע לו ששטח המגרש וגבולותיו אינם סופיים וכי עלולים לחול בהם שינויים כתוצאה משינויים בתכנון על פי חוק התכנון והבנייה, תשכ"ח - 1965, חסד קרקעות וכיוצא באלה.

(ב) החוכר מצהיר שידוע לו כי בעקבות מדידה לצורכי רישום עולל להתברר ששטח המגרש קטן יותר או גדול יותר מהשטח לפיו נקבע הערך היסודי של המגרש.

(ג) במקרה וכתוצאה משינויים כאמור בסעיף קטן (א) לעיל יוגדל או יקטן שטח המגרש ו/או ישתנו גבולותיו וכן במקרה ויתברר כאמור בסעיף קטן (ב) לעיל ששטח המגרש קטן יותר או גדול יותר מהשטח לפיו נקבע הערך היסודי של המגרש החוכר מתחייב:

.. / .

החוקר
משרד המשפטים
מחלקת רישום מקרקעין
תל אביב, ישראל
טל: 01140
פקס: 01140
01140 - 28412

- (1) להסכים לכל שינוי בגבולותיו ו/או בשטחו של המגרש כפי שיואר עמב השינויים הנזכרים בסעיף סטו (א) לעיל.
- (2) להסכים לכל קביעה בדבר שטחו של המגרש כפי שיקבע בעקבות מדידה לצורכי רישום כניזכר בסעיף סטו (ב) לעיל.
- (3) לראות את המגרש בגבולותיו ובשטחו החדשים כנשוא החכירה ולקבל את החזקה בו.

(ד) אם כתוצאה משינויים כאמור בסעיף סטו (א) ו/או (ב) לעיל ישתנה ערך המגרש יתקנו דמי החכירה לפי חשטי הסופי לפי הערכת השמאי המשלתי לתאריך קביעתו של הערד היסודי של המגרש וכל צד מחייב לשלם לפי השני רק את ההפרשים שינבעו מהתקון הנ"ל, בתוספת הפישי הצמדה מתאריך קביעתו של הערד היסודי של המגרש ועד לתשלום ההפרשים הנ"ל. בפועל.

12. השימוש במוחכר ואחריותו של החוכר
החוכר מתחייב להחזיק את המוחכר במצב טוב ותקין וכמנהג בעלים הדואג לרכושו ולעשות על חשבונו את כל התיקונים הדרושים כדי להחזיקו באותו מצב.
במשך כל תקופת החכירה יהיה החוכר בלבד אחראי למילוי הוראות כל דין בקשר עם החזקת המוחכר והשימוש בו ובקשר עם הבנייה על המגרש, ולקיום כל חובה לפי כל דין, החלה או שתחול על המחור לגבי המוחכר - והכל על חשבונו הוא וללא כל זכות לדרוש החזרת הוצאות מאת המחכיר.
החוכר יחיה אחראי לפני המחכיר, וכן לפני כל צד שלישי, לכל נזק שייגרם לגופו או לרכושו של אדם כל שהוא (לרבות החוכר) וכן לפיצויים שיוטלו עקב או כתוצאה מפעולות ו/או מחזלים במוחכר או בקשר עם החזקתו והשימוש בו ועל המחכיר לא תחול כל אחריות בקשר לכך.

13. מסים ומשלומי חובה
החל מתחילת תקופת החכירה או ממועד קבלת החזקה במוחכר - המוקדם ביניהם - ישא החוכר לבדו בכל המסים, הארנוניוים, המלווים ומשלומי החובה לסוגיהם, העירוניים והמשלתיים - לרבות היטל השבחה - החלים על המלעים ו/או המחזיקים בקשר עם המוחכר, וכן בכל אגרות והוצאות פיתוח מכל סוג שהוא - החלים או שיוטלו על המוחכר - לרבות הוצאות הקשורות בהיבור השמל, אגרות מס וביוב סידורי אספקת מים, התקנת ביוב, תיעול, סילת כבישים ומדרכות, מתקנים ופעולות תברואתיות וכיוצא בהם.
החוכר מתחייב לשלם מס ערד מוסף כדין החל על כל אחד מהמשלומים החלים על החוכר על פי חוזה זה, בהתאם לשיעורו של מס הערד המוסף במועד תשלומו.

14. העברת זכויות

(א) העברת זכויות טעונה הסכמה החוכר אינו רשאי להעביר זכויות שבחוזה זה אלא בהסכמתו של המחכיר מראש ובכתב.
בסעיף זה -
"העברת זכויות" - כל אחת מאלה, וזאת בין בתמורה ובין ללא תמורה, בשלמות או בחלק, ובצורה כלשהי;

- (1) הענקת הזכויות שבחוזה זה, העברתו, הסבתו או ויתור עליו;
- (2) החכרת המוחכר בכירת משנה או החכרת חכירתו בכל דרגה שהיא, השכרת המוחכר בשכירות משנה או השכרת חכירתו או שכיירתו בכל דרגה שהיא - והכל לפי זמן המחייב על פי דיני את רישום החשכרה בפנסם המתנהל על פי חוק ולרבות השכרה באופן שהשכירות תהיה מוגנת על פי חוק הגנת חדייר (ניוסח משולב) תשל"ב - 1972 או כל חוק שיבוא במקומו (להלן - החכרת משנה);

- (3) מסירת חזקה או שימוש במוחכר לפי הזמן האמור בפסקה (2) לעיל (להלן - מסירת חזקה);
- (4) לגבי חוכר שהוא איגוד - כל פעולה באיגוד בחוכר, אשר כתוצאה ממנה מועברים או מוקמים לפחות 10% מהערך הנקוב של הון המניות הנפרע או הון המניות המוצא של החוכר - הנמוך ביניהם - (להלן - זכויות בחוץ).

..!.

משרד המשפטים
המנהל הכללי של רישום מקרקעין
ת.ד. 44, ירושלים 10022
טל. 02-284712 - 02-284712

או 10% מכוח המצבעה בחובר (להלן - זכויות הצבעה), או 10% מחזרות למנות מנהלים של החובר (להלן - זכויות מינוי).
פעולות באיגוד החובר, אשר בכל אחת מהן מועברים פחות מ-10% מהזכויות הנו"ל, ואשר נעשו בתוך תקופה של שנתיים, יראו אותו לצרכי סעיף זה כאילו נעשו בבת אחת במאגיד הפעולה באיגוד האחרונה שבתו. בסעיף 14 זה

- בהגדרתו בחוק מס שבה מקרקעין, תשכ"ג - 1963 (להלן - חוק מש"ח), כפי שהיא מעת לעת, לרבות תאגיד שאינו רשום ושותפות לא רשומה.
- בהגדרתה בחוק מש"ח-כפי שהיא מעת לעת, לרבות פעולה באיגוד המחזיק בזכות באיגוד החברה, ולרבות כל שינוי בשותפות - רשומה או לא רשומה - אשר חל כתוצאה מהצטרפות של אדם אליה או פרשה של אדם ממנה, או כל שינוי באיגוד שהינו אינו במניות אשר חל כתוצאה מהצטרפות או פרשה כאמור ולרבות כל שינוי בהלקחי החסיים של שותף בהון השותפות או בהון איגוד כאמור.
- בהגדרתה בחוק מש"ח כפי שהיא מעת לעת. תשכ"ה - בהגדרתה של "החזקה" בחוק ניירות ע"ד שבהגדרת 1968, כפי שהיא מעת לעת, והמונחים שבהגדרת "החזקה" בחוק הנ"ל יתפרשו כהגדרתם מעת לעת בחוק האמור.
- "זכות באיגוד"
- "מחזיק", "החזקה"
- "פעולה באיגוד"

(5) מישיכו ו/או שיעבוד המוחבר ו/או הזכויות שבהזדה זה.
המחבר לא יתן שיעבוד למישיכו או לשיעבוד האמורים לעיל, אלא אם החובר ובעל המשכון או השיעבוד יתחייבו כלפינו, לפני מתן הסכמה, כי בכל מקרה של מימוש המשכון או המשכונת או השיעבוד או כתוצאה ממכירתו של פסק דין או מסמך אחר הניתן לביצוע כפסק דין או כתוצאה ממכירתו על-ידי לשכת הוצאה לפועל או על-ידי רשות אחרת על-פי דין - ישולמו למחכיר דמי הסכמה המגיעים על פי חוזה זה, אולם הסכמתו של המחכיר לעצם המישיכון או השיעבוד הנ"ל לא תותר בתשלום כספי.

העברת זכויות כנ"ל ללא הסכמת המחכיר או ללא תשלום דמי הסכמה כאמור לעיל תיחשב להפרה יסודית של החוזה והמחכיר יהיה רשאי לבטל בשל הפרה זו.

(6) כל פעולה אחרת, שלא נזכרה לעיל, ושמוכחה מועברות למעשה זכויות שבהזדה זה - בתמורה או ללא תמורה, בשמכות או בחלק ובבורה כלשהי.

(ב) תנאים להסכמה

(1) המחכיר רשאי להתנות את מתן הסכמתו להעברת זכויות שבהזדה זה בתנאים שלהלן, וזאת בנוסף ליתר התנאים בהם המחכיר רשאי - על-פי חוזה זה, על פי החלטות מועצת מקרקעי ישראל או על-פי כל דין - להתנות את הסכמתו בענין זה:

- (א) חובר מלא אחר כל התנאים שבהזדה תכירה זה.
(ב) חובר ומקבל החעברה יחמול על מסמכים וימציאו את כל המסמכים שידרשו על ידי המחכיר בקשר להעברת וימלאו כל תנאי שנקבע על פי חוזה זה בענין מתן החסמה, לרבות החתימות מקבל החעברה למילוי כל התנאים המפורטים בחוזה תכירה זה.
- (2) אם החובר קיבל פטור או הונח, חלקיים או מלאים, מתשלום דמי תכירה, או אם החובר שילם דמי תכירה מורחבים, וכל אלה או איזה מהם הותנו בקיומם של תנאים שנקבעו לצורך זה, תותנה הסכמתו של המחכיר להעברת הזכויות בקיום התנאים שנקבעו לממן הפטור או ההנחה או המשלום המופחת האמורים ובקיום כל הנובג מהם.
- (3) הסכמתו של המחכיר להחברת משנה או למסירת חזקה - אם ניתנו הסכמה כזו - לא תשחרר את החובר ולא תפטור אותו מכל חובה שהיא החלה עליו לפי חוזה זה, והחובר ומקבל הזכויות הנ"ל יהיו אחראים ביחד ולחוד למילוי כל חובות החובר לפי חוזה זה.

החברה יוקמה על ידי...
תאריך: 11.10.12
מס' תע"מ: 284712 - 01160

הזכויות במוחכר, ושהוא מסכים לשלם לחוכר את הסכום שהוצע לו על ידי המקבל. הודיע המחכיר כאמור - לא יורשה החוכר להעביר זכויותיו במוחכר, אלא למחכיר.

המחכיר לא ישתמש בזכותו להחזיר לעצמו מוחכר כאמור בסעיף קטן זה לעיל במסרים בהם המקבל הוא בו זוג, צאצא, הורה, אח או יורש של החוכר. המחכיר רשאי לרשום בלשכת רישום המקרקעין הערה על זכותו האמורה לעיל.

15. הפרה יסודית
הפרת הוראה כלשהי מהוראות סעיף 14 זה, תחשב להפרה יסודית של חוזה זה והמחכיר יהיה רשאי לבטלו בשל הפרה זו.

15. אוצרות טבע, עתיקות, חומרים ונעים
החוכר מצהיר בזו כי ידוע לו שכל אוצרות טבע כגון: נפט, גז, מעיינות מים, מאבדים פחם ומחכת, מחצבות שיש ואבן, חול וכורכר וכל מחצבים אחרים למיניהם וכן עתיקות ואתי עתיקות, חומרים ונעים שישמאו וקרקע של המוחכר חנם רכושם של המחכיר ו/או המדינה ואין הם נכללים במוחכר ותנאי החכירה לפי חוזה זה אינם חלים עליהם. על החוכר לאפשר למחכיר להוציא או לגצל בצורה אחת את אוצרות הטבע, העתיקות, החומרים והנעים האמורים לעיל בהתאם לחוקים המחייבים ועל סמך חוזה זה.

16. שמירת שבת ומועדי ישראל
על החוכר וכל האל הזכרותו להימנע מכל עבודות בניין ומלאכה במוחכר בשבתות ובחגי ישראל.
בסעיף זה -
"מלאכה" - ניהול עסק וכל עבודת כפייה המבוצעת דרך קבע על-ידי החוכר או הזולת בעד תמורה ובפרטה.
"בניין" - כל עבודה הקשורה בבנייה המבוצעת על ידי החוכר או הזולת בעד תמורה ובפרטה.

17. העברת זכויות החוזה על ידי המחכיר
המחכיר רשאי להעביר את זכויותיו לפי חוזה זה מבלי לקבל על כד את הסכמת החוכר, והחוכר מתחייב במקרה של העברה כזו, למלא את כל התחייבויותיו לפי החוזה, כלפי מקבל החכירה.

18. זכות כניסה למוחכר
בנוסף לאמור בכל דין, למחכיר, או כל אדם מטעמו או על פי רשותו, הרשות להיכנס למוחכר בכל זמן סביר לשם בדיקת השימוש במוחכר לפי הוראות חוזה זה ולצורך העברת צינורות למים, להיעול, לביוב ולגז, עמיד, השטל או סלפון, ומתיחת חוטי חשמל או סלפון דרך המוחכר, בתוכו או מעל לו, ו/או לצורך מטרת אחרות כ"ב. החוכר יאפשר למחכיר, ולכל אדם מטעמו או על פי רשותו, להיכנס למוחכר ולבצע את הבדיקות והעבודות כאמור לעיל. המחכיר מתחייב לפצות את החוכר עבור כל נזק שייגרם לחוכר מביצוע הבדיקות או העבודות הנ"ל.

19. תרופות בשל הפרת החוזה
מבלי לגרוע מהזכות לתרופות אחרות, על פי כל דין ועל פי חוזה זה, בנין הפרת החוזה, הצדדים מסכימים בזו כי כל אחת מהתפוחות המפורטות בסעיף קטן (א) להלן תחשב להפרה יסודית של החוזה שבגינה יהיה המחכיר רשאי לבטל את החוזה, על-ידי מתן הודעה על כך במכתב רשום:

(1) הפרת איזה מהתנאים שבסעיפים 9 ו-14.
(2) אם החוכר, ללא הסכמת המחכיר מראש ובכתב, ישנה או יגרום לשינוי בטירת

החברת לענין
מ.י.צ.י. 14000
רישום מס' 28412 - 91140
תאריך: 04/11/94



אחד בקנה אחד

- החכירה או בייעודה או יעשה במרוכב כל שימוש שאינו עולה בקנה אחד עם החוק או מי שהחוק פועל בשיבולו היינו נתין זר.
- (3) אם החוקר או מי שהחוקר פועל בשיבולו היינו נתין זר:
 בפסקה זו, "נתין זר" - מי שאינו אחד מאלה:
 (א) אזרח ישראלי;
 (ב) עולה לפי חוק השבות או למעודת עולה לפי חוק השבות, החש"י-1950, האזרחות, החש"י"ב-1952;
 (ג) זכאי למקומה אשרה ורשיון לישיבת ארעי בעולה בכוח מכוח חוק שקיבל במקומה, החש"י"ב-1952.
 (ד) תאגיד שהשליטה עליו בידי יחיד שהינו אחד מאלה המנויים בפסקאות (א) - (ג) לעיל או בידי יותר מיחיד אחד כאמור.
 בפסקה זו "שליטה" - החזקה - במישרין או בעקיפין, על-ידי אדם או תאגיד אחד או על ידי יותר מאדם או מתאגיד אחד - ב-50% יותר מן הערך הנקוב של הון המניות המוצא של התאגיד או במצאת או יותר מהצבעה שבתאגיד או בזכות למנות, במישרין או בעקיפין, מצאית או יותר מהנחלתים של התאגיד.
 פסקה (3) לעיל, לא תחול אם החוקר קיבל לצורך כך אישור, מראש ובכתב, מיו"ר מועצת מקרקעי ישראל.
 (4) אם הופק איזה מהתנאים המוקדמים והיסודיים שבמבוא לחוזה זה.

(ב) עם ביטול החוזה על-ידי המתכיר יהיה חייב החוכר:

- (1) לפנות מיד את המוכר.
 (2) לחזיר מיד למתכיר כשהוא פנוי מכל הפך ואדם וחפשי מכל שיעבוד או עיקול או זכות לצד שלישי.
 (3) לנקוט מיד בכל הפעולות הדרושות לשם ביטול הרישום של זכות החכירה שנרשמה לפי סעיף 10 כולל תשלום כל אגרות, מסים וחובות אחרות ללא יוצא מן הכלל הכרוכות בכך וכן לחתום, לשם הטחת קיום החתימות זו עם חתימת חוזה זה או בכל עת אחרת, הכל לפי בחירת המתכיר ולפי דרישת הרשונה, על יפוי כוח נוטריוני בלתי חוזר על שם המתכיר לעשות לא קיים החוכר את המוטל עליו לפי פיסקה זו השרות בידי המתכיר לעשות בעצמו כל הפעולות האמורות על חשבונו של החוכר ולגבות ממנו כל החובות שישולמו על ידו, בצירוף ריבית והצמדה כאמור בסעיף 22 לחלו, מתאריך הוצאתו ועד לתאריך התשלום בפועל.
 (4) לשלם למתכיר את כל הנזקים והפסדים שנגרמו או שייגרמו לו עקב הפרת החוזה וביטולו (כולל נזק והפסד עקב החכרת הנכס לאחר), וזאת מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 20 לחלו.
- (א) במקרה של ביטול החוזה על-ידי המתכיר, למעט במקרה של ביטול בגין הפרת האמורה בפסקה (א) (3) לעיל, ולאחר שהחוכר קיים את המוטל עליו לפי חוזהו סעיף קט"ו (ב) לעיל, הוא ישלם חובות סעיף קט"ו (ב) לעיל של המתכיר את המוחכר המוגברים המחוברים סכומים עבירי חלק היחסי של זכויותיו של החוכר במגוון ועבור המוחברים על-פי קבע ע"י השמאי הממשלתי (לחלו - סכומי החוזר), אולם אם התמבלו על-פי המכרז סכומים הנמוכים מסכומי החוזר ישלם המתכיר לחוכר רק את הסכומים שהתמבלו במכרז.
 (2) לא תגיע המחכיר את המוחכר במכרז כאמור לעיל תוך 3 חודשים מהמועד שבו החוכר קיים את המוטל עליו לפי חוזהו סעיף קט"ו (ב) לעיל, הוא ישלם לחוכר את סכומי החוזר יבוצע בניכוי כל הסכומים המגיעים למחכיר מהחוכר תשלום סכומי החוזר יבוצע בניכוי סכום השווה לזמי החשמה שהיה על החוכר לשלם על פי חוזה זה ובניכוי סכום השווה לזמי החשמה שהיה על החוכר להשכמת למחכיר לפי סעיף 14 אילו הועברו זכויותיו של החוכר לאחר בהשכמת המחכיר.
 (4) חוצע המרוכב במכרז ולא התמבלו הצעות על-פי תנאיו של המכרז, יצייע המחכיר את המרוכב במכרז חוזר תוך 4 חודשים מהמועד לקבלת הצעות על פי תנאיו המכרז הקודם, וכך יהיה מדי פעם עד שתתמבלנה הצעות על פי תנאיו המכרז.

- (ד) מבלי לגרוע מהאמור לעיל, אם החוכר יפר איזו מהוראות סעיף 9 לעיל רשאי המתכיר לנקוט באחת מאלה לפי שיקול דעתו הבלעדי:
 (1) לגרוע לביטול חשיון שבוצע על-ידי החוכר ללא הסכמת המתכיר ו/או לחרוט את כל שנבנה על המגרש ללא קבלת הסכמתו של המתכיר וזאת מיד לאחר שייודע למתכיר על החפזה ומפלי שהמתכיר יהיה חייב לקבל הסכמתו של החוכר לכך. המתכיר לא יהיה חייב להרחיק את החריסות מהמוכר.
 ..!.

החברת ניהול מקרקעי ישראל
 רחוב תל אביב 14012, ירושלים 91140
 טל. 02-4721-9
 פקס 02-6212129



(2) להיב את החוכר במשולם דמי שימוש כפי שיהיה מקובל לעניין זה אצל המחיר ו/או במשולם כספי בגין שינוי שיחול בערד המגרש כתוצאה מביצוע איזה מהשינויים שבוצעו ע"י החוכר, וזאת כפי שייקבע על-יד השמאי הממשלתי.

(ה) הוראות בסעיפים קטנים (ב) ו-(ג) של סעיף זה יחולו, בשינויים המחוייבים, גם עם סיום חוזה בתים תקופת החכירה או בתום תקופת החכירה הנוספת, בהתאם למקרה, וזאת אם לא תוארד עוד תקופת החכירה או תקופת החכירה הנוספת.

20. פיצויים מוסכמים

(א) במקרה של ביטול החוזה יהיה המחיר רשאי לנכות מהסכמים שהוא חייב לשלם לחוכר בעקבות הביטול, פיצויים מוסכמים בשיעור של 15% מהערך היסודי של המגרש, כמוגדר במבוא, בצרוף הפרשי הצמדה בין המדד היסודי למדד המחיריים לצרכן האחרון שיהיה ידוע בתאריך הניכוי (לחלו - "הפיצויים המוסכמים").

(ב) על אף האמור בסעיף-קטן (א) לעיל, במקרה של ביטול החוזה בגין התפרה האמורה בסעיף 19 (א) (3) יחולטו על-ידי המחיר כל הסכומים שיוכלמו על-ידי החוכר המוגדר בסעיף 19 (א) (3) כמו-כן לא תחולנה לגביו הוראות סעיף-קטן 19 (ג) לעיל - והכל כפיצויים מוסכמים למקרה זה.
19 חוכר לאמור יהיה רשאי - בתנאי מוקדם שהוא קיים את כל האמור בסעיף קטן 19 (ב) לעיל - לפנות לוועדה שתמונה לענין זה על-ידי מועצת מקרקעי ישראל וזו תהיה רשאית, אם שוכנעה שאותו חוכר פעל בתום לב, להפחית את סכומי החלוט עד לסכום הפיצויים המוסכמים על פי סעיף קטן (א) לעיל בלבד ו/או קבוע אלו סכומים, ויחזרו לאותו חוכר על פי סעיף-קטן 19 (ג) לעיל. החלטת הוועדה תהיה סופית.
הוראות סעיף קטן זה תחולנה גם אם תימבענה לעניין זה הוראות אחרות בכל דין.

(ג) עלו הפיצויים המוסכמים על הסכום שהמחיר חייב לשלם לחוכר על פי סעיף קטן (א) או (ב) לעיל, ישלם החוכר למחיר את היתרה סמוך לאחר ביטול החוזה.

21. הארכת החכירה

(א) בכפוף לאמור בסעיפים קטנים (ב) - (ד) להלן, החוכר זכאי להארכת החכירה לתקופה נוספת של ארבעים ותשע (49) שנים ובתנאי שיודיע למחיר בתוך 12 החודשים האחרונים שלפני תום תקופת החכירה על רצונו בהארכתה. תנאי החכירה בתקופת החכירה הנוספת יהיו כנהוג אז לגבי החכרת מקרקעין מסוג המוכר על-ידי המחיר בסביבת המוחכר ולמטרה של החכירה הזאת ובתחשב בכך שהמוכר שילם עבור בניית המבנים.

(ב) תקופת החכירה תוארד רק לתקופת חכירה נוספת אחת, והמחיר לא יהיה חייב להאריך עוד את תקופת החכירה הנוספת, ואם חוזה חכירה חדש לתקופת חכירה נוספת לא יהיה המחיר חייב להאריך עוד את תקופת החכירה שבחוזה זה.

(ג) בכל מקרה שבמשך תקופת החכירה ישנתנה יעודה של הקרקע עליו בניו המוחכר לא יהיה המחיר חייב להאריך את תקופת החכירה.

(ד) הארכת תקופת החכירה תיעשה בתנאי שיתקיימו כל התנאים האלה:
(1) החוכר מילא את כל תנאיו של חוזה חכירה זה.
(2) החוכר יחתום, לא יאחר מתום תקופת החכירה על חוזה חכירה חדש שיכלול את תנאי החכירה הנוספת כאמור לעיל.

22. תנאים כלליים

(א) חוק הגנת הדייר (נוסח משולב), תשל"ב-1972 וכל חוק אחר שיבוא במקומו או בנוסף לו לא יחולו על חוזה זה ומצאח בזו כי החוכר לא שילם למחיר דמי מפתח בגין חוזה זה בכל צורה שהיא וכי החשלומים על פי חוזה זה וכן השקעותיו של החוכר במגרש, לא ייחשבו כמשולם דמי מפתח.

(ב) שום ויתור, הנחה, קבלת משולם איזה שהוא, המנועות מפעולה, שיהוי או מתן ארכה מצד כלשהו לא ייחשבו כויתור על זכויותיו של אותו צד ולא ישמשו מניעה לתביעה, אלא אם כן ויתר אותו צד על זכויותיו במפורש ובכתב.

.../.

משרד המשפטים
התביעה
תל אביב
טל: 03-5284721
פקס: 03-5284720
דואר אלקטרוני: 03-5284720



2) לחייב את החוכר בתשלום דמי שימוש כפי שיהיה מקובל לעניין זה אצל המכיר ו/או בתשלום כספי מלא בגין השינוי שישול בערך המגורש כתוצאה מביצוע איזה מהשינויים שבוצעו ע"י החוכר, וזאת כפי שייקבע על-ידי השמאי הממשלתי.

ה) הוראות בעיפיים קטנים (ב) ו-(ג) של סעיף זה יחולו, בשינויים המחוייבים, גם עם סיום החוזה בתום תקופת החכירה או בתום תקופת החכירה הנוספת. למקרה, וזאת אם לא תוארד עוד תקופת החכירה או תקופת החכירה הנוספת.

20. פיצויים מוסכמים

א) במקרה של ביטול החוזה יהיה הממכיר רשאי לנכות מהסכמים שהוא חייב לשלם לחוכר בעקבות הביטול, פיצויים מוסכמים בשיעור של 15% מהערך היסודי של המגורש, כמוגדר במבוא, בצרוף הפשי הצמחה בין המדד היסודי למדד המחירי. המכרן האחרון שיהיה ידוע בתאריך הניכוי (להלן - "הפיצויים המוסכמים").

ב) על אף האמור בסעיף קטן (א) לעיל, במקרה של ביטול החוזה בגין התפרה האמורה בסעיף 19 (א) (3) יחולטו על-ידי הממכיר כל הסכומים ששולמו על-ידי החוכר המוגדר בסעיף 19 (א) (3) כמו-כן לא תחולנה לגבי הוראות סעיף קטן 19 (ג) לעיל - והכל כפיצויים מוסכמים למקרה זה.
19 חוכר כאמור יהיה רשאי - בתנאי מוקדם שהוא קיים - את כל האמור בסעיף קטן 19 (ב) לעיל - לפנות לוועדה שתמונה לעניין זה על-ידי מועצת מקרקעי ישראל וזו תהיה רשאית, אם שוכנעה שאותו חוכר פעל בתום לב להפחית את סכומי החיוב עד לסכום הפיצויים המוסכמים על פי סעיף קטן (א) לעיל בלבד ו/או לקבוע אלו סכומים יוחזרו לאותו חוכר על פי סעיף קטן 19 (ג) לעיל. התקפת הוועדה תהיה סופית.
הוראות סעיף קטן זה תחולנה גם אם תיקבענה לעניין זה הוראות אחרות בכל דין.

ג) עלו הפיצויים המוסכמים על הסכום שהממכיר חייב לשלם לחוכר על פי סעיף קטן (א) או (ב) לעיל, ישלם החוכר לממכיר את היתרה סמוך לאחר ביטול החוזה.

21. הארכת החכירה

א) בכפוף לאמור בסעיפים קטנים (ב) - (ד) להלן, החוכר, זכאי להארכת החכירה לתקופה נוספת של ארבעים ושש (46) שנים ובהנאי שידיע לממכיר בתוך 12 החודשים האחרונים שלפני תום תקופת החכירה על רצונו בהארכה. תנאי החכירה בתקופת החכירה הנוספת יהיו כנהוג אז לגבי החכרת מקרקעין מסוג המוחכר על-ידי הממכיר בסביבת המוחכר ולמטרה של החכירה הזאת ובהתשב בכך שהחוכר שילם עבור בניית המבנים.

ב) תקופת החכירה תוארד רק לתקופה חכירה נוספת אחת והממכיר לא יהיה חייב להאריך עוד את תקופת החכירה הנוספת, ואם חוזה חכירה זה הוא לתקופת חכירה נוספת לא יהיה הממכיר חייב להאריך עוד את תקופת החכירה שבחוזה זה.

ג) בכל מקרה שבמשך תקופת החכירה ישתנה יעודה של הקרקע עליה בנוי המוחכר לא יהיה הממכיר חייב להאריך את תקופת החכירה.

ד) הארכת תקופת החכירה תיעשה בתנאי שיתיימו כל התנאים האלה:
1) החוכר מילא את כל תנאיו של חוזה חכירה זה.
2) החוכר יחתום, לא יאחה מתום תקופת החכירה על חוזה חכירה חדש שיכלול את תנאי החכירה הנוספת כאמור לעיל.

22. תנאים כלליים

א) חוק הגנת הדייר (נוסח משולב) 1972-ב וכל חוק אחר שיבוא במקומו או בנוסף לו לא יחולו על חוזה זה ומוצהר בזה כי החוכר לא שילם לממכיר דמי מפתח בגין חוזה זה בכל צורה שהיא וכי התשלומים על פי חוזה זה וכן השקעותיו של החוכר במגיש, לא ייחשבו כתשלום דמי מפתח.

ב) שום ויתור, הנחה, קבלת תשלום איזה שהוא, המנועות מפעולה, שיהי או מתו ארכה מצד כלשהו לא ייחשבו כויתור על זכויותיו של אותו צד ולא ישמשו מניעה לתביעה, אלא אם כן ויתר אותו צד על זכויותיו במפורש ובכתב.

משרד המשפטים
התביעה הכללית
תל אביב-יפו
רחוב ירישלים 14012
טל: 03-5247291
פקס: 03-5247290

195



אגף רב עו"ר
ז' אייר, תשנ"ב
10 במאי 1992
W397

Handwritten notes and a signature in the top right corner.

הפ/108/322
אנמ' 6/13

אל: מר אבי נאוי, אחראי מחוזי לרישום והסדר, ממ"י מחוז י-ם

12-05-1990
הועב אי"ד
תיק מ 1209

הנדון: סעיף 19 לפקודת הקרקעות
(רכישה ליצרכי ציבור), 1943
העיר העתיקה - ירושלים

מצ"ב העתק ההודעה והתשריט עפ"י סעיף 19 לפקודה האמורה שפורסמה
בי"פ 3992 מיום 9.4.92 מס' 2709.

אבקש לרשום את ההפקעה בשם המדינה ולהודיעני.

ב ב ר כ ה,

פ. סינס

פ. סידס

ממונה ארצית לרכישות והפקעות

העתק: מר י. סופר, ממ"י מחוז י-ם, (בצירוף העתק ההודעה והתשריט)
מר א. פינצי, ממ"י מחוז י-ם, (בצירוף העתק ההודעה והתשריט)
ספר הנכס, ממ"י מחוז י-ם
החברה לפיתוח ושיקום הרובע היהודי בעיר העתיקה,
ליד בתי מחסה, העיר העתיקה י-ם, לידי מר יצחק חסון

Handwritten signature and mark at the bottom right.

באי בית משפט, בית דין או מקום כאמור, ככל הדרוש לצורך קיום הוראות סעיף 256 לחוק העונשין, התשל"ז-1977.

כ"ד באדר ב' התשנ"ב (29 במרס 1992)
(חמ 3:598)

רוני מילוא
שר המשטרה

2 ס"ח התשל"ז, עמ' 226.

הודעה על הרשאת רופא

לפי חוק עבדות הנוער, התשי"ג-1953

בתוקף סמכותי לפי סעיף 8(ב) לחוק עבדות הנוער, התשי"ג-1953, אני מודיע כי הרשיתי את הרופאים ששמותיהם מפורטים להלן להיות רופאים מורשים לענין החוק האמור:

1. ד"ר יהושע גוטן, ת"ז 5012209.
2. ד"ר פלמה אליו ארמנדו, ת"ז 15780943.

י"ט באדר ב' התשנ"ב (24 במרס 1992)
(חמ 3:417)

אהוד אורמרט
שר הבריאות

1 ס"ח התשי"ג, עמ' 115: התשי"ג, עמ' 190.

הודעה לפי סעיף 19

לפקדת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943

בתוקף סמכותי לפי סעיף 19 לפקדת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943 (להלן - הפקדה), אני מכריז כי המקרקעין המתוארים בתוספת, שביחס אליהם פורסמה הודעה לפי סעיפים 5 ו-7 לפקדה, יהיו לקניינה הגמור והמחולט של מדינת ישראל מיום פרסום הודעה זו ברשומות.

תוספת

חטיבת מקרקעין המתוחמת כקו אדום בתשריט מס' הפ/ב/108/322, הערוך בקנה מידה 1:1250 והחתום בידי שר האוצר ביום ו' באדר ב' התשנ"ב.

חטיבת המקרקעין שחלה עליה הודעה זו כוללת בתוכה גם את חטיבת המקרקעין שביחס אליה פורסמה הודעה לפי סעיף 19 לפקדה (להלן - ההודעה הקודמת), שלגביה מהווה הודעה זו תיקון של ההודעה הקודמת.

חטיבת המקרקעין שעליה חלה הודעה זו אינה כוללת את המקרקעין המתחמים בקווים כחולים בתשריט הנוכח לעיל. העתקי התשריט האמור מופקים באגף רישום והסדר מקרקעין ירושלים, ובמשרדי הממונה על המחוון ירושלים, וכל המעוניין בדבר וכאי לעיין בהם בשעות העבודה הרגילות.

ז' באדר ב' התשנ"ב (12 במרס 1992)
(חמ 3:4)

יצחק מודעי
שר האוצר

1 ע"ר 1943, תוס' 1, עמ' 32.

2 י"פ התשכ"ח, עמ' 1238.

3 י"פ התשמ"ט, עמ' 1452.

הודעה לפי סעיף 19

לפקדת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943

בתוקף סמכותי לפי סעיף 19 לפקדת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943 (להלן - הפקדה), אני מכריז כי המקרקעין המתוארים בתוספת, שביחס אליהם פורסמה הודעה לפי סעיפים 5 ו-7 לפקדה, יהיו לקניינה הגמור והמחולט של מדינת ישראל מיום פרסום הודעה זו ברשומות.

תוספת

חטיבת קרקע בטבריה עילית ששטחה 16.834 דונם, המהווה חלקה 17 בשלמות בגוש 15090.

ג' באדר ב' התשנ"ב (8 במרס 1992)

יצחק מודעי

שר האוצר

1 ע"ר 1943, תוס' 1, עמ' 32.

2 י"פ התשמ"ח, עמ' 1455.

הודעה לפי סעיף 19

לפקדת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943

בתוקף סמכותי לפי סעיף 19 לפקדת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943 (להלן - הפקדה), אני מכריז כי המקרקעין המתוארים בתוספת, שביחס אליהם פורסמה הודעה לפי סעיפים 5 ו-7 לפקדה, יהיו לקניינה הגמור והמחולט של מדינת ישראל מיום פרסום הודעה זו ברשומות.

תוספת

1. חטיבת קרקע בגוש 7708 בנתניה כמפורט להלן:

חלקה	השטח בדונם	החלקים
28	2.857	בשלמות
29	4.491	בשלמות

2. חטיבת קרקע בגוש 7708 בנתניה כמפורט להלן:

חלק מחלקות סופיות: 25, 26, 31, 33.

חלקה ארעית: 9.

השטח כדונם: 154.715.

מס' חכנית לצרכי רישום: 89,91.

מס' תשריט הפקדה: הפ/1/הר/521/3.

חטיבת הקרקע האמורה מסומנת בצבע אדום, לשם זיהוי בלבד ולא לשם כתיבת גבולות, בתשריט מס' הפ/1/הר/521/3, הערוך בקנה מידה 1:2,500 והחתום בידי שר האוצר.

העתקי התשריט האמור מופקים במשרדי אגף רישום והסדר מקרקעין ירושלים, ובמשרדי הממונה על מחוז המרכז, וכל המעוניין בדבר וכאי לעיין בהם בשעות העבודה הרגילות.

ד' באדר ב' התשנ"ב (12 במרס 1992)

יצחק מודעי

שר האוצר

1 ע"ר 1943, תוס' 1, עמ' 32.

2 י"פ התשמ"ז, עמ' 1470.

מדינת ישראל
רשות החברות הממשלתיות

מנהל הרשות

משרד האוצר
ירושלים
י"ח בסיון תשנ"ג
07/06/93
ת.93-25717

חוזר רשות מספר ש.29

לכבוד
מנכ"ל

ד"ר אביגיל אביגיל
מנהל היקולי

לכבוד
י"ר הדירקטוריון

הנדון: קרקעות החכורות ע"י החברה מאת מינהל מקרקעי ישראל

1. לאור פנית ועדת השרים לענייני תיאום ומינהל לרשות, בבקשה לברר את מאגר הקרקעות העומד לרשות החברות הממשלתיות, עורכת הרשות סקר בעניין. לפיכך, הנכם מתבקשים להמציא לרשות החברות הממשלתיות פרטים על קרקעות החכורות על ידי חברתכם ממנהל מקרקעי ישראל והנכנסות להגדרה שלהן;

קרקעות חכורות ממינהל מקרקעי ישראל שאינן בשימוש עסקי של החברה ואין לגביהן תכניות שימוש במסגרת התכנית העסקית של החברה כפי שדווחו לרשות על פי החוק.

2. הנכם מתבקשים להעביר לרשות את הפרטים דלעיל וזאת לא יאוחר מיום 1.9.93.

3. שאלות בנדון יש להפנות ללשכה המשפטית ברשות.

בכבוד רב,
יוסי ניסני



105



אגף רישום

י' אדר ב', תשנ"ב

15 במרץ 1992

W232

הפ/108/322

אנמ/6/13

אל: הממונה על חקיקת משנה, מש' המשפטים, רח' סאלה אדין, י-ם

הנדון: בקשה לפרסום סעיף 19 לפקודת הקרקעות
(רכישה לצרכי ציבור), 1943
העיר העתיקה ירושלים

מצ"ב הודעה עפ"י סעיף 19 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943
חתומה בידי שר האוצר.

אודה לך על פרסום ההודעה בילקוט הפרסומים בהקדם.

ב ב ר כ ה,

פ. סידס
פ. סינט

ממונה ארצית לרכישות והפקעות

העתק: מר א. פינצ'י, ממ"י מחוז י-ם
החברה לפיתוח ושיקום הרובע היהודי בעיר העתיקה
ליד בתי מחסה העיר העתיקה י-ם, לידי מר יצחק חסון

נתקבל
18-03-1990
ת"ק
714

105



(5219)

פקודת המקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943

הודעה לפי סעיף 19

בתוקף סמכותי לפי סעיף 19 לפקודת המקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943 (להלן -
"הפקודה"), אני מכריז כי המקרקעין המתוארים בתוספת שביחס אליהם פורסמו והודעה
לפי סעיפים 1 ו-7 לפקודה, יהיו לקנינה הגמור והמוחלט של מדינת ישראל מיום פרסום
הודעה זו בושומות.

תוספת

וגיבת מקרקעין המתוחמת בקו אדום בתשריט מס' הפ/ב/322/108. היעודן בקנה מידה
של 1:1000 והחומס בידי שר האוצר כיום לצורך ייצוא.

וגיבת המקרקעין שחקה עליה הודעה זו כוללת בתוכה גם את גיבת המקרקעין שביחס
אליה פורסמה הודעה לפי סעיף 19 לפקודה (להלן - הודעה וקודמת). שלגביה נהוגה
הודעה זו וניקון של ההודעה הקודמת.

וגיבת המקרקעין שעליה חלה הודעה זו אינה כוללת את המקרקעין המתוחמים בקו
כחול בתשריט בושריט והנזכר לעיל.

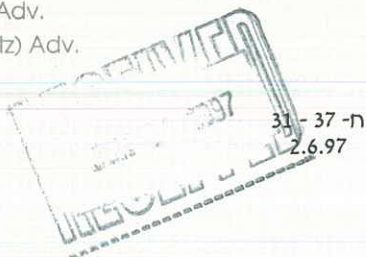
הודעה זו נעשתה באגף רישום וניסור מקרקעין ירושלים כמשרדי המנוון על
האגף הירושלמי, וכל השוויין וזכר זכאי לעיין בהם באגף הירושלמי.

יצחק מוזעין
שר האוצר

3 ינואר 1992
התשנ"ב
1992
1. ע"ר 1943, ונוס' מס' 1, עמ' 32
2. י"פ 1443, ותשכ"ה, עמ' 1238
3. י"פ 2621, ותשמ"ב, עמ' 1452

Gideon Koren (Kneller) Adv.
Eitan Peleg (Pommerantz) Adv.

Aryeh Rachlin Adv.
Stanley Frisch Adv.



גדעון קורן (קנלר) ע"ד
איתן פלג (פומרנץ) ע"ד

אריה רחלין ע"ד
סטנלי פריש ע"ד

לכבוד
מר אילן גבריאל, מנכ"ל
החברה לשיקום ולפיתוח הרובע היהודי בע"מ
ככר בתי מחסה
ירושלים
א.נ.,

הנדון: רישום זכויות החברה כחוכרת של הרובע

זכויות החברה בכל המקרקעין הידועים כרובע היהודי, באו לה מכח חוזה עם מינהל מקרקעי ישראל משנת 1971. העתק החוזה רצ"ב ומסומן נספח א'.

על פי הידוע לי התייחסה החברה במשך כל השנים אל המקרקעין ברובע כאילו היא חוכרת את כל הרובע מאת המינהל וכך היא הציגה את זכויותיה בכל החוזים אשר כרתה עם צדדים שלישיים לרבות, רוכשי דירות ברובע, אשר החברה העניקה להם זכויות חכירת משנה לדורות.

לאחר עיון בחוזה מסתבר כי החוזה נספח א' אינו מעניק לחברה את זכויות החכירה ממש אלא יש בו התחייבות להחכיר לחברה את המקרקעין למשך 49 שנה ועוד 49 שנה נוספות. החכירה עצמה אמורה להתחיל ביום רישומה בלשכת רישום המקרקעין בירושלים.

ביום 5.7.93 הודיע מינהל מקרקעי ישראל לחברה כי ה"רובע" נרשם בלשכת רישום המקרקעין כגוש שומא 30739 חלקה 1 בשטח של 133.717 מ"ר. מאז לא עשתה החברה דבר והחכירה לא נרשמה בלשכת רישום המקרקעין.

ברור כי יש לפעול מיידית לביצוע הרישום. בדעתי לפנות למינהל בשם החברה, להמציא לו את שטרות השכירות שעל פיהם תרשם החברה כחוכרת של הרובע ולבקש מהם להכין חוזה חכירה בהתאם.

נא הוראותיך.

בכבוד רב
איתן פלג (פומרנץ) עו"ד

f:\eitan\h-37r.doc

לתכנון תכניות להרוס מבנים קיימים ולהתוות דרכים ורחובות, לשפץ מבנים קיימים להרוסם על יניהם ולהקים מבנים חדשים, להעביר קווי תחבורה של שיירותים ולקטות כל פעולות הריסה או בנייה אחרת כפי שתמצא **לנפרט**. החברה תדאג לקבל את ההשירותים המתאימים לפעולות הנ"ל במידה שהן טעונות רישון.

לאחר הקניית הקרקע המופקעת למדינה, המיועדת להחייב בזה להחכיר להחברה והחברה מתחייבת בזה לחכור מאת המיועדת את הקרקע המופקעת לחקופה של 49 שנים עם זכות לחברה לחדש את החכירה לחקופה נוספת של 49 שנים. תקופת החכירה תחולל מיום רישומה במשרד ספר היחידות.

הצדדים מתחייבים בזה לראשם את החכירה בלשכת רישום הקרקעות בין בצורת חכירה אחידה על כל הקרקע המופקעת ובין בצורת חכירות נפרדות לגבי יחידות הרישום ושונות הכל כפי שהדבר אפשרי ונחול.

כל הפעולות הנדרשות לשם רישום זכות החכירה ייעשו על ידי החברה ועל חשבונה החברה תכין, בין היתר, את התקנים בלשכת רישום הקרקעות, ותשא בהוצאות הכנת התקנים וכן בהוצאות הכנת המסמכים והמפות לאדריכלים, בכל התשלום הקשורים בבניול וברישום כולל רישום א/א חידוש רישום הקרקע המופקעת או כל חלק ממנה. חלוקה הפרדה הוצאות המדינה ומפות הפורמליציה הכל לפי האורח.

תמורת החכירה וכל יתר הזכויות המוענקות להחברה בהסכם זה תשלם החברה למינהל סכום של 1.5 מיליון לחדש מאת המיועדת להחזיר לה את המסמכים בין הצדדים כי החברה לא תהיה זכאית לדרוש מאת המיועדת להחזיר לה את המסמכים שהשקיעה בעבר או תשקיע בשנייד בפעולות הבנייה השיקום והפיתוח בתחומי הקרקע המופקעת ויש לראות את הקרקע המופקעת, על כל המבנים ועל כל המחבר אליה חיבוי של קבע, כפי שיהא מזמן לזמן כרכוש בלעדיו של מדינת ישראל בכפוף לזכויות המוענקות בהסכם זה לחברה ובכפוף לזכויות שינבעו מהם לצדדים שלשימים.

החברה תהיה אחראית בתקופת החכירה לאחזקתו של השטח, ניהולו והפיקוח עליו והמנוהל לא ישא באחריות כלשהי כלפי צד שלישי, הנובעת מפעולות הפיתוח והבנייה שיעשו על ידי החברה והמדינה, על המדינה, כתיצאה מפעולותיה או מחזלתיה של החברה תוטל חובת השלום כלשהי על המדינה, מלא עברו כל נזק והוצאות שייגרמו למיועדת.

כל המסים, הארנונות המלוות ותשלומי החובה לטובתה, העירוניים והממשלתיים, המשתלמים על ידי הבעלים או המזקינים בקשר לקרקע המופקעת, וכן כל תשלום חובה לרבות מס השבחה בקשר לשינוי ייעוד של נכס כלשהו בתחומי הקרקע המופקעת יחולו על החברה.

החברה תבטח את הונכסים שבחזקתה נגד אש ורעידת ערמה ובמקרה שיארע אחד האירועים האלה, תשקמש בדמי ביטוח לשיקום הונכסים שנופצו.

החברה תהיה רשאית להחכיר כל נכס שבתחום הקרקע המופקעת בחכירה משנה לכל אדם או גוף שתמצא לנכון ובתנאים שהמצא לנכון ובלבד שתקופת חכירת המשנה לא תעלה על תקופת החכירה הראשית. כן תהיה החברה רשאית במקום להעניק חכירת משנה לתקופה ארוכה, להשכיר כל נכס בשכירות משנה לכל אדם או גוף כפי שתמצא לנכון ובתנאים שתמצא לנכון. החברה תהיה רשאית להתקשר בחוזה המחוייב אותה לבצע החכירה או תשכרה כאמור לגבי כל נכס שבתחומי הקרקע המופקעת החל מהזמן שבמסך יעברו לחזקתה והיא תהיה רשאית להעביר את החזקה בנכס האמור אף אם טרם נרשמה החכירה הראשית במשרד ספר היחידות.

המיועדת מצהיר בזה כי ידוע לו שהחברה תפעל בהענקת חכירות משנה או שכירות משנה בהתאם למטרות שלמענו הוקמה והיא לא תהיה מוגבלת בבחירת חוכרי המשנה או שוכרי המשנה בכל ככל מהכללים שלפיהם פועל המיועדת וענין זה יהיה בשיקול דעת המוחלט של החברה. בכפוף לאמור לעיל, תדאג החברה במידה של חכירות משנה לתקופת ארוכות לחייב את חוכרי המשנה באותן התחייבויות שהמיועדת נהג להטיל על אנשים או גופים החוכרים קרקעות ישיבות ממנו. אולם, החברה תהיה רשאית לטות מהכללים החלים על חכירות המוענקות על ידי המיועדת אם ינתן לכך אישור, הן בצורה כללית והן לגבי כל מקרה ומקרה, על ידי הדירקטוריון של החברה. אם ניהול החברה יעבור בזמן מן הזמנים הממשלת ישראל לאחזיק גוף שאינו בשליטת הממשלה, תהיה החברה

3/..

אשרד משרד המשפטים
התאחדות עורכי דין
לרשמים בלתי תלויים

16.

15.

14.

13.

12.

11.

10.

9.

8.

רשאית להחכיך קרקעות רק בתנאים המבטחים על ידי המינהל מכלי שהדבר יפגע בחוזים שיהיו כבר בתוקף אותה שעה.

- 17. במקרה שהחברה תתפקד או תודל להתקיים מכל סיבה שהיא, תחזור החזקה בכל הנכסים הלא נדנים שבחחומי הקרקע המופקעת שהיו אותה שעה בתחזקת החברה למינהל ואילו כל חכירת משנה או שכירות משנה שטרם הגיעה אותה עת לסיימה, תמשך עד לתום תקופתה בחכירה כאשית או שכירות ראשית בין המינהל ותחוכר או השוכר הנדון, ויראו את תנאי חכירת המשנה או שכירות הנדונה כתנאים של חכירה ראשית או שכירות ראשית.
- 18. הפרשה של שטחים לצרכי ציבור, דרכים, בנים וכי' לא תיחשב כהפרשת החתייבותויו של המינהל לפי הסכם זה לגבי גודל השטח של הקרקע המופקעת שימסר לחברה לפסכירה.
- 19. החברה מתחייבת בזה להעביר ללא תמורה לבעלות המדינה נכסים לא נדנים שתרכוש מהדו לחחומי הקרקע המופקעת והמינהל מתחייב להחכיר לחברה כל נכס מן הנכסים הנ"ל בתנאים הקבועים בסעיף 11 לעיל.
- 20. במקרה שיתגלו חילוקי דעות בין האדדדים בכל ענין הקשור להסכם זה או הנוגע ממנו, יובא הענין להכרעת ראש ממשלה או להכרעת שר או שרים שראש ממשלה יקבע.
- 21. האדדדים מודתרים על הצורך במשלוח הדעות או הוראות נוסדיונות מצד אחד למשנהו.

ולראיה באו האדדדים על החתום:

*חברת לייקו וולסטרט
מאגזין דהי... קניינית
64*

החברה

מקדון מלכתי ישראלי

המינהל

מאשר שאפעל בתחום לאמור בסעיפים 3 ו-4 להסכם דלעיל כאשר לפי דעתי
הנסיבות יאפשר זאת.

י' תמוז תש"ל
14 ביולי 1970

50.7

פוחס-פפור
שר האוצר

