

26/4/2018
א22061625

לכבוד

מושב תל תאומים

שלום רב,

הנדון: חוזה משבצת עם מושב תל תאומים

1. למושב תל תאומים הסכם שכירות (משבצת) תלת צדדי בין רשות מקרקעי ישראל לבין הסוכנות היהודית לא"י ובין המושב אשר מתחדש כל 3 שנים לגבי שטח משבצת הישוב, כאמור, עד לחתימת חוזה לדורות.
2. ככל שהסכם השכירות אינו בתוקף יחולו ההוראות של הסכם השכירות האחרון החתום בין הצדדים.
3. אין באמור לעיל כדי להוות התחייבות כלשהיא מצד הרשות ואו לגרוע מכל זכות או סעד המסורים לרשות מכוח הדין ונהליה.

בברכה,
נעמי כהן
סגנית מנהל
רשות מקרקעי ישראל
שימושים יישוביים

צוות לקידום עסקות חקלאי, מרחב עסקי צפון



מינהל מקרקעי ישראל

-2-

- א. ניצול השטח העליון של הקרקע בעיקר לצרכי חקלאות;
- ב. הקמת מבנים משקיים ושימוש בהם למטרה חקלאית;
- ג. הקמת יחידות מגורים ומגורים בהן;
- ד. הקמת מבני ציבור ושימוש בהם;

- 4. המישבת מתחייבת בתקופת השכירות:
 - א. להקים ולהמשיך בהקמה ובביסוס של ישוב על שטח המשבצת.
 - ב. לפעול במגמה שהישוב יהיה וימשיך להיות מאוכלס על ידי מתיישבים חקלאיים שיהיו מאוגדים באגודה, אם יהיו מקרים שלא יענו על מגמה זו לא ייחשב הדבר כהפרת הסכם מטעם המישבת.
 - ג. לפעול במגמה שהמשבצת תעובד או שתהא מיועדת לעבוד, בשלמותה, על ידי זריעה, נטיעה והקמת מבנים למשקים חקלאיים, על ידי האגודה ו/או חברה.
 - ד. לגרום לכך שכל שהאמור סעיפים א'-ג' יהיה בהתאם לתכניות שיוצעו על-ידי המישבת, או בשמה, למשכיר ושיאושרו על ידי המשכיר.
- 5. המישבת מאשרת בזה כי קבלה את המשבצת לחזקתה, ראתה אותה ומוותרת בזה על כל טענה בדבר אי-התאמה או פגם, ומתחייבת לשמור על המשבצת מפני פגיעה ומפני הסגת גבול, ולאחוז בכל האמצעים הדרושים להגנת החזקה במשבצת, הכל על חשבונה היא.
- 6. א. המישבת מתחייבת לשלם למשכיר, כפוף לאמור בסעיף 18(ג), דהיינו, ע"י תשלומי האגודה בלבד, דמי שכירות בעד המשבצת עבור שנת השכירות הראשונה לפי הפרוט דלהלן:

#	עבור 45 נחלות,	לפי 152.42	ש"ח לשנה לכל נחלה,	ובס"ה 6.858.98	ש"ח
#			ס"ה 6.858.98		ש"ח
#			ובתוספת מע"מ 1,166.03		ש"ח
#			סך הכל 8.025.01		ש"ח

בחוז זה "משק עזר" - קרקע שנמטרה למטרת סידור משק עזר חקלאי, הכולל יחידת מגורים אחת, בתנאי שקרקע זו אינה מחוזה נחלה.

ב. הסך הנ"ל ישולם מראש בתחילת שנת השכירות הראשונה, אולם מוסכם בזה בין הצדדים כי המשכיר יהיה רשאי לגבות את הסך הנ"ל לפי הסדרי תשלום שתנאיהם ייקבעו בהסכמה הדדית.

ג. אם המשכיר יבקש לגבות את הסך הנ"ל עפ"י הסדרי התשלום הנזכרים לעיל, יחולו על כך, בין שאר התנאים, שני תנאים יסודיים אלה:

(1) כל אחד מהתשלומים עפ"י הסדר התשלומים יהיה צמוד למדד המחירים לצרכן וישא רבית כמקובל אצל המשכיר.

(2) פיגור באיזה מהתשלומים עפ"י הסדר התשלומים יגרור את חובת סילוק כל יתרת החוב לאלתר, לפי דרישה של המשכיר, כאשר יתרת החוב תהיה צמודה למדד המחירים לצרכן ותישא רבית כמקובל אצל המשכיר.

7. עבור השנה השניה והשלישית של תקופת השכירות מתחייבת המישבת לשלם למשכיר, בכפיפות לאמור בסעיף 18(ג) דלהלן, דמי שכירות בהתאם להודעה שתשלח אליה ע"י המשכיר, אשר שעורם יקבע על יסוד החלטות מועצת מקרקעי ישראל מדי פעם בפעם הנוגעות לדמי חכירה. על תשלום דמי השכירות האמורים תחולנה הוראות סעיף 6(ב) ו-18(ג) לעיל, בשינויים המחוייבים.

8. א. בכפוף לאמור בסעיף 18 להלן על כל סעיפי המשנה שבו, אין המישבת רשאית להעביר לאחר את זכויותיה לפי חוזה זה, כולן או חלקן, בדרך כלשהי, או להשכיר, או לשעבד, או למסור חלק כלשהו מהמשבצת, בלא לקבל רשות מראש ובכתב מהמשכיר.

ב. אין האגודה רשאית להעביר את זכותה שבחוז זה לאחר בכל דרך שהיא או

.. / .



חינהל | מקרקעי | ישראל |

להשכיר, או לשעבד, או למסור חלק כל שהוא מהמשבצת - פרט לאנשים שהינם חברי האגודה בתאריך חתימת חוזה זה ושאושרו ע"י המשכיר והמישבת - בלא לקבל רשות מראש ובכתב מהמשכיר והמישבת. המשכיר רשאי להתנות מתן הסכמתו בתנאים המקובלים אצלו אותה עת לגבי שכירות מהסוג של חוזה זה. במקרה של הפרת התחייבות זו יהיה רשאי המשכיר לבטל לאלתר חוזה זה ולקבל בחזרה לרשותו ולהחזיק את אותו חלק מהמשבצת שבקשר אליו נעשתה הפרה עם כל הבנוי והנטוע עליו, ללא כל חובה לשלם לאגודה או למי מחבריה הטבה או פיצוי כשלהוא והוא יהיה פטור מכל חובה שהיא כלפיה ו/או כלפי מי מחבריה. לענין סעיף זה אחראית האגודה לפעולות חבריה, ודין הפרה ע"י חבר מחברי האגודה כדין הפרה ע"י האגודה עצמה.

9. א. המישבת מתחייבת לשלם, בכפיפות להוראות בסעיף 18(ג) דלהלן, דהיינו ע"י תשלומי האגודה בלבד, את כל המסים, האגרות, הארנונות ושאר תשלומי חובה לסוגיהם, העירוניים והממשלתיים - לרבות היטל השבחה - וכן כל אגרות והוצאות פיתוח מכל סוג שהוא החלים או שיחולו על המשבצת, לפי כל דין, בין שאלה חלים על המחזיק ובין שאלה חלים על הבעלים. בסעיף זה, "הוצאות פיתוח" - הוצאות ו/או הטלים ו/או אגרות מכל סוג שהוא בגין פיתוח מערכות תשתית ו/או כל תשתית העל ו/או כל תשתית אחרת המהוות תנאי לפיתוח המשבצת או חלק ממנה ולבניה בה, לרבות פריצת דרכי גישה למשבצת, ובתוך המשבצת, תיעול, סלילת כבישים ומדרכות, הבאת רשתות חשמל, מים וביוב למשבצת ובתוכה.

ב. המישבת מתחייבת לשלם, בכפיפות להוראות בסעיף 18(ג) דלהלן, דהיינו על ידי תשלומי האגודה בלבד, מס ערך מוסף כדין החל על כל אחד מהתשלומים החלים עליה ועל האגודה על פי חוזה זה, בהתאם לשיעורו של מס הערך המוסף במועד תשלומו.

10. המישבת והאגודה מתחייבות לנקוט בכל אמצעי הזהירות הדרושים כדי למנוע שרפות במשבצת או בסביבתה ולמלא את כל הוראות הממשלה והמשכיר בענין מניעת שרפות.

11. בכפיפות להוראות בסעיף 18(ג) דלהלן, המישבת מתחייבת לפצות את המשכיר בשלמות, בעד כל נזק שייגרם למשבצת ובעד כל חבלה ונזק לגוף ולרכוש שייגרמו לכל צד שלישי לרבות לשליחי המשכיר וכן לכל המשתמש במשבצת מטעם המישבת, סוכניה, שליחיה, עובדיה, באי כוחה וכן לכל אדם שלישי הבא למשבצת בהסכמת המישבת, כתוצאה מאי קיום חוראה מהוראות חוזה זה או מהזנחה, רשלנות, או התנהגות רעה או אי קיום כל חוק שהוא.

12. א. המשכיר ושליחיו רשאים להכנס למשבצת בכל זמן המתקבל על הדעת כדי לבדוק אם המישבת, ו/או האגודה, מקיימות את תנאי חוזה זה, אך אין בכך כדי לשחרר את המישבת, ו/או האגודה מהתחייבות כלשהיא המוטלת עליה לפי הוראות כל דין, או חוזה זה.

ב. הזכות למשכיר להעביר דרך המשבצת, בתוכה, או מעל לה, בעצמו, או ע"י אחרים, צינורות למים, לחשמל, לתיעול, לביוב ולגז, לקבוע עמודי חשמל או טלפון, למתוח חוטי חשמל, טלפון ו/או למטרות אחרות, הכל לפי התכניות המאושרות ע"י מוסדות התכנון והמוסמכים. המישבת ו/או האגודה יאפשרו למשכיר, לפועליו ו/או לפקידיו וכן לפועליו ו/או לפקידיו של מי שיבוא מטעמו של המשכיר כאמור לעיל, להכנס למשבצת ולחוציא לפועל את העבודות הדרושות לכך ואת כל התיקונים בקשר לכך אשר ידרשו מזמן לזמן.

המישבת ו/או האגודה תתבענה רק את המזיק בפועל עבור כל נזק שייגרם למי מהן, אם ייגרם, ע"י ביצוע העבודות הנ"ל, ובשום מקרה הן לא תהיינה רשאיות לתבוע את המשכיר או לדרוש ממנו לשפותן בגין נזק שייגרם להן או למי מהן ע"י מזיק אחר, אלא אם הנזק נגרם ע"י המשכיר או ע"י מישהו מטעמו.

13. א. בתום תקופת השכירות או עם סיומה מכל סיבה אחרת יפנו המישבת והאגודה את המשבצת ויחזירה למשכיר, אלא אם יוסכם בכתב אחרת.

ב. אם בתום תקופת השכירות תשארנה המישבת ו/או האגודה על המשבצת בהסכמת המשכיר, מתחייבות המישבת והאגודה להופיע במשרד המשכיר ללא דיחוי, לא יאוחר מ-1 באוקטובר אותה שנה, כדי לחתום על חוזה שכירות חדש ולהסדיר את תשלום דמי השכירות לפי התנאים שיהיו נהוגים אצל המשכיר אותה עת. המישבת

.. / .

3

22061625 28/10/99 15:05

תל האומים

חמת/03

מועדי קבלת קהל: ימים א, ב, ג, ד, ה : 13:30-08:00. ימים ג, ו: אין קבלת קהל

מחוז צפון: קריית הממשלה, ת.ד. 580, נצרת עלית 17005, טלפון: 06-558211, פקס' 06-558211, 06-6461358



באין בן ממשיך כאמור יועברו כל הזכויות בנחלה בהתאם לעקרונות הקבועים בסעיף 114 לחוק הירושה תשכ"ה-1965.

(2) על אף האמור לעיל, אם ניתנו עד לתאריך חתימתו של חוזה זה אישורים או התחייבויות בכתב של המישבת כלפי חבר אגודה או מתישב בישוב, בדבר מסירת זכויות השמוש בנחלה שלו לאחד מילדיו ששמו ננקב במפורש - תימסרנה הזכויות הנ"ל בנחלה, לאחר פטירתו של אותו חבר אגודה או אותו מתישב בישוב, בהתאם להתחייבות המישבת כלפיו.

(3) במקרה של פטירת חבר אגודה או מתישב בישוב יועברו כל זכויות השימוש במשק העזר שלו ליורשיו.

(4) אדם שיהיה זכאי לקבל זכויות שימוש בנחלה או משק עזר לפי הוראות סעיף ה' זה יהיה חייב לעמוד בתנאים הקבועים בהחלטות מועצת מקרקעי ישראל. לא עמד בתנאים אלה, יהיה חייב להעביר את הזכויות שקיבל למי שיהיה כשיר, לפי החלטות מועצת מקרקעי ישראל, לקבל את זכויות השימוש במשק. וזאת תוך שנה אחת וכפוף להוראות חוזה זה בדבר העברת הזכויות.

המשכיר והמישבת רשאים בנסיבות המצדיקות זאת ובתנאים שייקבעו על-ידם, להאריך את התקופה האמורה.

21. לשם מניעת ספק מוצהר בזה כי האחריות לסילוקם של מפגעים משטח המשבצת, כולל סילוק מבנים מסוכנים וסתימת בארות ובורות, תחול אך ורק על האגודה ו/או חברה ועל חשבונם.

22. א. אם ישנתה יעודה של המשבצת או של חלק ממנה. על-ידי תכנית על פי חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 או על פי כל דין, יהיה המשכיר רשאי להביא לידי סיום מוקדם את תקופת השכירות של המשבצת או של אותו חלק ממנה אשר לגביו שונה הייעוד, ולהחזיר לעצמו את החזקה במשבצת או באותו חלק ממנה אשר לגביו שונה הייעוד - וזאת לאחר מתן הודעה מוקדמת למישבת ולאגודה על סיום השכירות והחזרת החזקה כאמור.

לענין סעיף זה, מתן היתר על-פי דין להקמת מתקן בטחוני כמוהו כשינוי יעוד.

ב. המישבת והאגודה תהיינה רשאיות, לאחר קבלת ההודעה האמורה מהמשכיר, להוציא מהמשבצת את כל המתקנים והאביזרים שאינם מחוברים לקרקע חיבור של קבע.

ג. המישבת והאגודה תהיינה זכאיות לפיצוי בעד זכויותיה והשקעותיה שהיו קיימות במועד סיום השכירות כאמור לעיל באותו חלק מהמשבצת שלגביו הסתיימה השכירות כאמור, לרבות עבור מחוברים שהושארו באותו חלק.

ד. שיעור הפיצוי ייקבע ע"י ועדת הפיצויים המתמנית על פי החלטות מועצת מקרקעי ישראל. לא הסכימו המישבת ו/או האגודה לקביעת ועדת הפיצויים הן תהיינה רשאיות לפנות לבית משפט, כתנאי שפניה זו תוגש תוך 60 יום מתאריך משלוח ההודעה על החלטת ועדת הפיצויים.

לא פנו המישבת או האגודה לבית המשפט תוך התקופה האמורה, הן תחשבנה כמסכימות להחלטת ועדת הפיצויים וזו תחייב אותן באופן סופי וללא זכות ערעור.

ה. דיון בפני ועדת הפיצויים או בבית המשפט, כאמור בסעיף-קטן(ד) לעיל, לא ישחרר את המישבת או האגודה מחובתן לפנות את המשבצת או חלק ממנה, בהתאם לענין, ולהחזירה להחזקת המשכיר כשהיא פנויה מכל חפץ ואדם מיד עם קבלת ההודעה המוקדמת כאמור בסעיף (א).

ו. הפיצויים שייקבעו כאמור לעיל ישולמו למישבת או לאגודה תוך שלושים יום מתאריך קביעתם, ובתנאי שלפני תשלומם תוחזר למשכיר המשבצת או חלקה, בהתאם לענין. לא הוחזרה המשבצת או חלקה, במועד הנ"ל, ישולמו הפיצויים במועד ההחזרה בפועל.

ז. למען הסר ספק מובהר ביה כי האמור בסעיף זה אינו גורע מהסמכויות בדבר הפקעת המשבצת ו/או קבלת החזקה במשבצת בהתאם לכל דין ולחוקי הפקעה לצרכי

.../.



מינהל מקרקעי ישראל

צבור, לרבות פקודת הדרכים ומסילות הברזל, ואינו מונע את הפעלתן של הסמכויות האמורות.

- 23. המשכיר כולל גם כל אדם הבא מכוחו, או שאליו הועברו זכויותיו של המשכיר לפי חוזה זה.
- 24. אם האגודה היא "קיבוץ" או "מושב שיתופי" כהגדרתם בתקנות האגודות השיתופיות (חברות), תשל"ג-1973, האגודה לא תהיה רשאית להעביר לחברה את זכויותיה שעל פי חוזה זה, כמו כן לא יחולו על חברי האגודה סעיפים-קטנים 20(ד)-20(ה) של חוזה זה, ולפיכך, בין היתר, אין צורך בצרוף רשימת חברי אגודה זו לחוזה זה, כאמור בסעיף 19(א) דלעיל. למען הסר ספק, אסור לחבר אגודה שהיא "קיבוץ" או "מושב שיתופי" לבנות במשבצת מבנה כלשהו לעצמו ו/או להוסיף לעצמו תוספת למבנה קיים.
- 25. הסעיפים 3, 4, 6, 7, 8(ב) ו-8(ג), 9, 11, 13, 18(ב) ו-18(ג), 20 ו-22 לחוזה זה הנם תנאים יסודיים.
- 26. על אף האמור בחוזה זה יחיו המשכיר והמישבת רשאים לפעול גם ללא קבלת הסכמת האגודה, במקרים שנדרשת קבלת הסכמה כזו על פי חוזה זה ואשר הם מקרים הריגיים וזאת על פי שיקולם הבלעדי.
- 27. הוצאות ביול חוזה זה יחולו על האגודה בלבד.
- 28. כל איחור בעשיית פעולה על ידי המשכיר לא יפורש כויתור על זכות שהוקנתה לו לפי הסכם זה.
- 29. כתובות הצדדים:
- # המשכיר - מינהל מקרקעי ישראל, ק.הממשלה נצרת עלית מקוד 17105, ת.ד. 80
- # המישבת - הסוכנות היהודית
- # הסוכנות היהודית לא"י, בניני המוסדות, רחביה, ירושלים.
- # האגודה - תל תאומים, תל תאומים תל תאומים
- 30. חוזה זה אינו תקף כל עוד לא נחתם ע"י כל הצדדים.
- 31. אין בחתימות המשכיר והמישבת על חוזה זה משום ויתור כלשהוא על מיצוי זכויותיהן לגבי הפרת סעיף מסעיפי חוזה זה, או חוזה שקדם לו, אף אם ארעה ההפרה לפני חתימת חוזה זה ו/או עם חתימתו, ואף אם היתה בידיעתן לפי חתימת חוזה זה ו/או עם חתימתו.
- 32. תנאים מיוחדים:

מוסכם בין הצדדים לחוזה זה, כי תוקפו של החוזה יפוג מאליו והוא יתבטל לגבי כל שטח הכלול בשטח המשבצת נשוא החוזה, אשר לגביו נחתם או יחתם הסכם פיתוח או חוזה חכירה למגרש מגורים, אשר אינו מהווה חלק מנחלה, או למשק עזר. בין המינהל לבין היזם/החוכר.

יראו את השטח המצויין בחוזה זה כמעודכן בדיעבד ממועד חתימת הסכם הפיתוח/חוזה החכירה האמורים, לפי העניין.

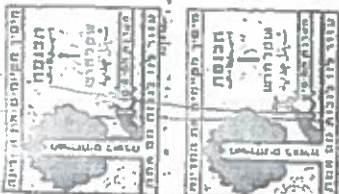


ה באו הצדדים על החתום

מחלקת הנכסים
מינהל מקרקעי ישראל

חקלאי תל תאומים
אגודה מיזנופנת בע"מ
האגודה

מינהל מקרקעי ישראל
מחלקת הנכסים



10/99 15:05

05/



"תל האומים"

ישוב קהילתי כפרי/חקלאי אגודה שיתופית בע"מ

בג' חשוון תש"ס
02/11/99

בס"ד

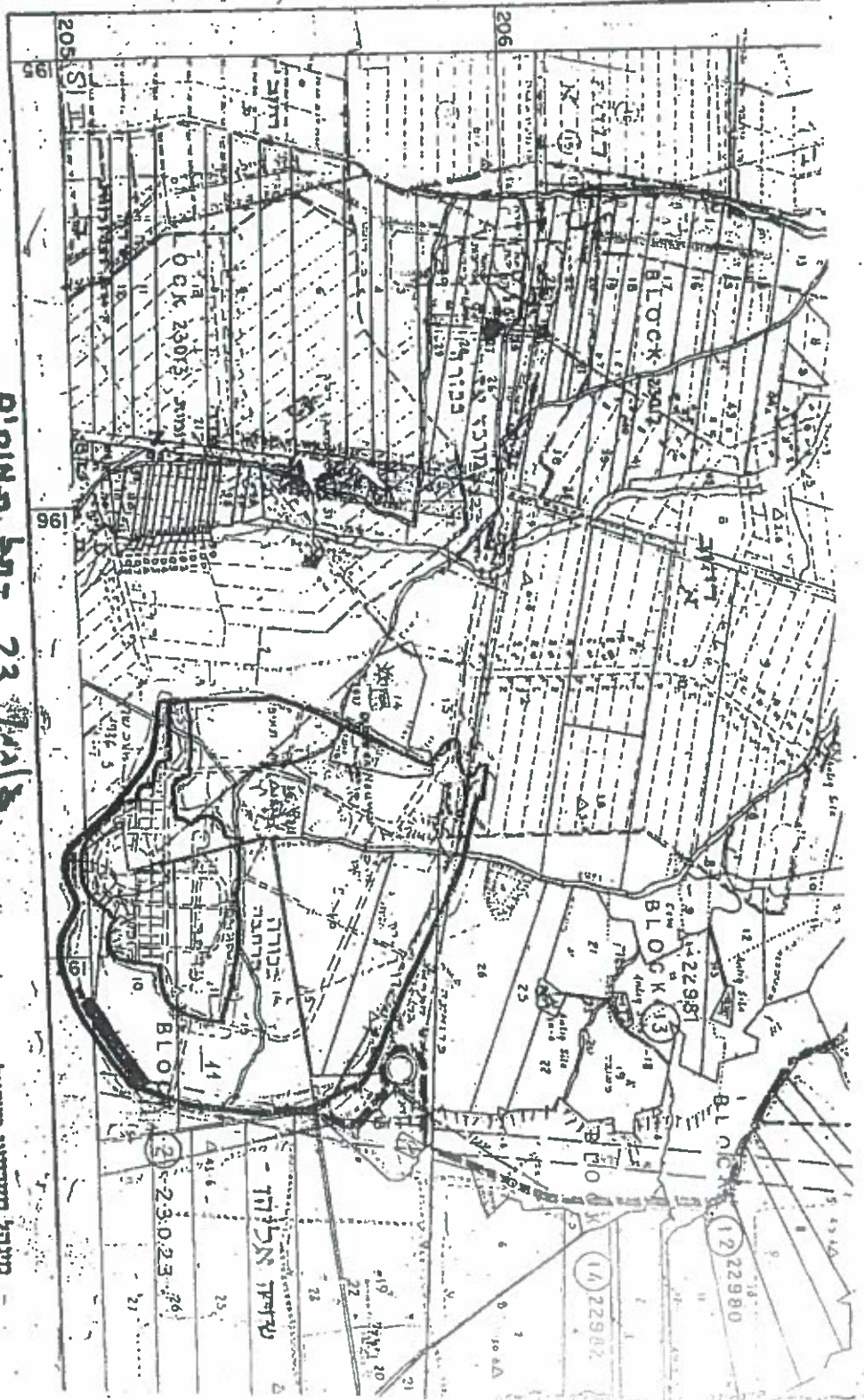
דשימת חברי תל האומים.

מספר ת.ו.	שם פרטי	שם משפחה	מספר משק
5327926 5841788	נבראל מרים	גורן	1
5081775 5488989	אבנר דינה	יצחק	2
5138283 7379054	עשון שושנה	גורן	3
5470164 5645719	ראובן יהודית	יצחק	4
5567042 5675183	נחום אהובה	כהן	5
5402645 5390539	אריה דינה	ברוני	6
5470043 2380143	שאול חמר	יצחק	7
5929020 2234332	נחום רונית	כהן	8
7082327 5137024	מרדכי שמחה	מרדכי	9
5791786 2284271	אילן מרים	מרדכי	10
2929427 3243193	שי פנינה	מרדכי	11
5645928 5840804	יאיר רונית	יעקב	17
2232430 2492189	אליעזר סיגל	כהן	18
5235582 5541786	אורי מלכה	נחום	19
6734362 5754166	אבי יעל	אלימלך	20
5791528 5841593	שלמה מרים	שבב	21

טל. 06-585508, 06-585453

*

ד. נ. עמק ביוט שאן 10918



תל אביב, 23 במאי 1965

מגדל הקלאסיק תל-אביב-יפו - שטח 1200

שטח 1200 - ישוב קהילתי -

מנהל הקרקעות ישראל
מחוז תל-אביב

ישראל רשמי הארץ
ועל סמכות משרד המבחן

מנהל הקרקעות ישראל
מחוז תל-אביב