

תיק:	תל"פ - אבטלון
העתיקים:	נשים - אונק
	מג'ה
תאריך:	08.05.13

מס' התיק: 60342812A

מס' החשבון: 976733287

מינהל מקרקעי ישראל
מחוז הדרום
באר שבע

חוזה חכירה

(רשויות מקומיות)

שנערך ונחתם ב- 25 ביום 25 לחודש 10/13 שנת 2013
ביום לחודש שנת

בין

מינהל מקרקעי ישראל (שיקרא להלן "המינהל"), שכתובתו לצורך חוזה זה היא: קריית הממשלה רח' התקווה 4, קומה א' ב"ש

מצד אחד ;

לבין

מס' זיהוי/תאגיד 509099388

מועצה אזורית אשכול

(שתקרא להלן "הרשות המקומית")

מצד שני ;

והוא יל והמינהל מנהל את המקרקעין המתוארים ברשימה ובתשריט המהווים חלק בלתי נפרד מחוזה זה (להלן "המוחכר");

והוא יל והרשות המקומית בקשה לקבל את המוחכר בחכירה לזמן ארוך למטרה הנזכרת בסעיף 3 של חוזה זה, שהינה בגדר המטרות שהינן "צרכי ציבור" כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 (להלן "החוק") (להלן - "צרכי ציבור").

והוא יל והמינהל הסכים להחכיר את המוחכר לרשות המקומית ;

על כן נערך ונחתם חוזה חכירה זה לפי התנאים הבאים:

- הקדמה**
המבוא לחוזה זה מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.
 - נושא החכירה**
המינהל מתחייב בזה להחכיר לרשות המקומית והרשות המקומית מתחייבת לחכור מאת המינהל את המוחכר. המוחכר הוא המרחב שעל פני הקרקע, אלא אם כן הוקנו לחוכר במפורש זכויות במרחב תחת פני הקרקע. האמור בסעיף זה אינו בא לגרוע מזכויות הרשות המקומית בתכנית תקפה, ובכלל זה אישור לבניית מרתף.
 - מטרת החכירה**
הרשות המקומית תשתמש במוחכר אך ורק למטרת **מרפאה** (להלן - "המטרה") שהינה צרכי ציבור כהגדרתם לעיל.
- הפרת סעיף זה תחשב להפרה יסודית של חוזה זה והמינהל יהיה רשאי לבטלו לאלתר בשל הפרה זו.**

4. **תקופת החכירה**
תקופת החכירה תהיה ל- 49 שנים מיום 01.01.1986, ועד יום 31.12.2034 בכפוף לקיום מטרת החכירה ולמילוי כל הוראות חוזה זה. **לרשות המקומית זכות לחידש את החכירה לתקופה של 49 שנים נוספות לפי התנאים שיהיו נהוגים במינהל בעת החידוש.**
5. **שינוי יעוד**
א. על אף האמור בסעיף 4 לעיל, תבוא תקופת החכירה לסיומה המיידית במקרה והמוחכר או חלק ממנו ייועד בתכנית תקפה למטרה אחרת (להלן-"המטרה האחרת") ו/או אם ייפסק ו/או ישתנה השימוש במוחכר באופן שהמוחכר לא ישמש למטרה.
ב. על אף האמור בס"ק(א) לעיל, במקרה והמוחכר או חלק ממנו ייועד למטרה אחרת שאף היא בגדר צרכי הציבור כהגדרתם לעיל, תהא לרשות המקומית הזכות לחידוש חוזה החכירה ליתרת תקופת החכירה, זאת בכפוף לתשלום דמי חכירה כמפורט בסעיף 7 להלן ובתנאים שיהיו נהוגים במינהל בעת החידוש.
6. **בניה**
הרשות המקומית רשאית לבנות על המוחכר, בתנאי שהבניה תשמש למטרה, ולה בלבד, תתאם לתוכניות החלות על המוחכר וכן בתנאי שהרשות המקומית תמלא אחרי הוראות סעיפים 3 ו-5 לעיל.
הרשות המקומית תמציא למינהל העתק מכל הבקשות ו/או תכניות הבניה אשר הינה עומדת להגיש למוסד תכנון, לפחות 30 יום טרם הגשתם והמינהל רשאי להודיע לרשות המקומית על התנגדותו להגשתם כמבוקש. לא הודיע המינהל לרשות עמדתו ביחס למסמכים רשאית הרשות המקומית לחתום על כל הבקשות ו/או תכניות לבניה המוגשות למוסד התכנון.
7. **דמי חכירה**
הרשות המקומית תשלם למינהל עבור המוחכר דמי חכירה כלהלן:
עבור מוחכר המשמש לאחת המטרות הנזכרות בסעיף 20 לפקודת הקרקעות (רכישה לצורכי ציבור) 1943 ובסעיף 190(א)(1) לחוק, אשר שטחו תואם לאמור בסעיפים אלה, דמי חכירה סמליים בסך של 18.01 ש"ח אשר ישולמו מראש עבור כל תקופת החכירה.
8. **מיסים**
הרשות המקומית חייבת לשלם את כל התשלומים, ההיטלים, המיסים, האגרות, הארנונות וכל חובות תשלום מס מכל סוג שהוא החל או שיחול על המוחכר או בקשר אליו, על הבנוי עליו או בקשר אליו, ובכלל זה מיסי ממשלה וחיטלי הרשות המקומית, בין אם אלה חלים על המחזיק, על החוכר, על הבעלים או אחרת בתקופת החכירה.
9. **אחריות החוכר**
א. הרשות המקומית בלבד תהיה אחראית כלפי המינהל, וכן כלפי כל צד שלישי לכל עבירה או נזק כל שהוא שייגרם לגופו או לרכושו של אדם כל שהוא או פיצויים שיוטלו עקב או כתוצאה מפעולות הפיתוח והבניה במוחכר, הנהלתו והשימוש בו ומכל הפעולות האחרות ו/או מתדלים במוחכר ועל המינהל לא תחול כל אחריות בקשר לכך.
ב. יידרש המינהל לשלם לאדם כל שהוא פיצויים על נזק שהאחריות עליו תחול לפי הוראות סעיף זה על הרשות המקומית, תשפה הרשות המקומית את המינהל על כל סכום שיידרש לשלמו בצורך הפרשי הצמדה, מע"מ, הוצאות משפט ושכר-טרחת עורך דין, אם הוגשה תביעה נגד המינהל בגין תשלום כזה, זאת תוך 30 יום ממועד הדרישה (להלן-"סכום הפיצוי"). לא שולם סכום הפיצוי במועד, רשאי המינהל לקזז את סכום הפיצוי מהסכומים המגיעים לרשות המקומית עפ"י סעיף 21 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965.
10. **רישום החכירה**
א. הרשות המקומית מתחייבת לרשום את החכירה על המוחכר בלשכת רישום המקרקעין ותנאי הסכם זה יהיו תנאי שטר החכירה לצורך הרישום.
ב. כל ההוצאות הכרוכות בפתיחת התיקים, הכנת הניירות והתשריטים הדרושים וכן כל ההוצאות האחרות בגין רישום הוצאות מדידות ומפות חלוקה לצרכי רישום וכל הקשור בכך, אגרות רישום שטרי החכירה המשתלמות

בלשכת רישום המקרקעין, וכן הוצאות ביול שטרי החכירה, ככל שיהיו, יחולו על הרשות המקומית וישולמו על ידיה.

11. העברת זכויות - השכרת משנה

א. הצדדים מסכימים בזה במפורש כי, הואיל והמוחכר, לאור מהותו, ייעודו ומטרת חכירתו, מוככר לרשות המקומית ללא מכרז לצורך השימוש בו על ידי החוכר בהתאם למטרת החכירה וייעודה, והואיל ותנאיו של חוזה זה נקבעו במיוחד בהתאם למתחייב מהמטרה והייעוד הנ"ל, לא תהיה הרשות המקומית רשאית להעביר זכויותיה שבחוזה זה, כולן או מקצתן, והמינהל לא יהיה חייב לתת הסכמתו להעברת זכויות אם תתבקש.

"העברת זכויות"-בין בתמורה ובין ללא תמורה, בשלמות או בחלק, ובצורה כלשהי ולרבות החכרת או השכרת המוככר בחכירת משנה או בשכירות משנה וכן מסירת חזקה או שימוש במוככר וכל פעולה שמכוחה מועברות למעשה זכויות שבחוזה זה.

ב. על אף האמור בס"ק (א) לעיל, הרשות המקומית תהא רשאית להשכיר או להחכיר בחכירת משנה את המוככר לאחר קבלת אישור המינהל לכך, מראש ובכתב, ובלבד שהתקיימו כל אלה:

1. חוכר המשנה או השוכר הינו מוסד ציבורי, כהגדרתו בהחלטת מועצה 1105 או בהחלטה אחרת שתבוא במקומה.

2. השימוש במוככר ישאר כשהיה, למטרה הנקובה בסעיף 3 לעיל.

3. ההשכרה או החכרת המשנה תהיה לתקופה של עד 49 שנה. ואולם, במוככר אשר הרשות המקומית משלמת עבורו דמי חכירה סמליים ההשכרה או החכרת המשנה תהיה לתקופה של עד 25 שנה בלבד.

4. הרשות המקומית לא תגבה כל תשלום בתמורה להשכרה או החכרת המשנה.

ג. המינהל לא יתנה הסכמתו להעברת זכויות בתשלום כספי, אם שילמה הרשות המקומית למינהל את מלוא חוביה שבסעיף 7 לעיל ואת כל התשלומים האחרים שהיה עליה לשלם למינהל, וכן שילמה את כל המיסים, הארנונות, ההטלים ויתר התשלומים שהיתה חייבת לשלם לפי חוזה זה ולפי כל דין.

ד. הפרת סעיף זה תחשב להפרה יסודית של חוזה זה והמככר יהיה רשאי לבטל את החוזה לאלתר בשל הפרה זו.

12. החזרת המוככר

עם תום תקופת החכירה או עם סיומה מכל סיבה שהיא מתחייבת הרשות המקומית להחזיר את המוככר למינהל כשהוא פנוי מכל אדם, חפץ ותביעות - מבלי שהמינהל יהיה חייב לשלם לה כל סכום שהוא עבור השקעותיה והוצאותיה במוככר.

על אף האמור לעיל, אם בתום תקופת החכירה ישווק המינהל את המוככר ויגבה מהרוכש את שווי השקעות הרשות המקומית במוככר, תהא הרשות המקומית זכאית לקבל מהמינהל כנגד השקעותיה במוככר סכום בשווי 5% מהתמורה שתקבל משיווק המוככר או את סכום השקעותיה במוככר בהתאם להערכת השמאי הממשלתי. התשלום האמור איננו תנאי לפינוי הנכס ולא יעכב בשום אופן את החזרתו למינהל.

13. כתובות הצדדים

המינהל: קריית הממשלה רח' התקווה 4, קומה א' ב"ש
הרשות המקומית: ד.ג. הנגב מ.א. אשכול

14. תנאים מיוחדים

ה ר ש י מ ה

המקום : אבשלום השטח : 2,043 ממ"ר בערך

גוש רשום : 100303 חלקות: 3 (בחלק)

מגרש(ים) מס' 166/2 לפי תכנית מפורטת מס' 7/במ/49

לפי התרשים המצורף והמהווה חלק בלתי נפרד של חוזה זה

ולראיה באו הצדדים על החתום:

יועץ (בני) שקולניק, ח"כ
מיועצת מא. אשכול

חילן ילין
ראש המועצה האזורית
אשכול

הרשות המקומית:

המינהל:

המאשר:

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

חיימסון, עורד-דין

HAI HAMSON ADVOCATE חתימת המאשר

שם: תואר משרה:

מנכ"ל רשות אשכול
ד"ר מנחם בגין 52 ת"א

25/4/2013

א60342812

24/04/2013

ת.הפקה: 14:42:7

חוזה: 210/11

תיק 60342812



פתחת שלום - מרפאה

מחלקת מיפוי ומדידות

מחוז : דרום
ישוב : אבשלום - מ.א. אשכול
גושים : 100303
חלקות : 3 בחלק
מגרש : 166/2

שטח העסקה : 2.043 דונם

גוש	חלקה	חלקיות	שטח בדונם
100303	3	בחלק	2.043

תוכנית	מגרש	חלק מגרש	יעוד
במ/749	166/2	בשלמות	מרכז אזרחי

תשריט זה הוכן ע"י הזמנה ממחלקת עסקות חקלאיות
מטרת התרשים: הקצאה חדשה

התשריט מבוסס על מפתגוש רשום
התשריט מבוסס על תכנית בניה ערים 70מ/במ/49
התשריט מבוסס על
של מודד
מתאריך

התשריט הוכן ע"י פולט סרור
נבדק ע"י אייל ידידי בתאריך
מס' עבודה

לא לצרכי רישום

10:51:19 20/03/2013

פולט סרור
ראש מדון מיפוי
שטח ומיקום המגרש
עשוי/עלול להשתנות עקב
ביצוע החלוקה והרישום

יועץ (בני) שיקלוביץ דיין
המבנה מ.א. אשכול

חיים ילין
ראש המועצה האזורית
אשכול

- מקרא
- 60342812
 - גבול התוכנית
 - רוזטות
 - שטח ציבורי פתוח
 - מגורים א
 - חלקות א
 - דרך או כביש או חנייה
 - שטח למוסד
 - כביש חד מסלולי
 - mg166.dwg - פולגון
 - mg166.dwg - קו
 - mg166.dwg - קו

Project\dwg\60342812\60342812.dwg

