

079	018	1	0501	0300	64	1
גוף	דירה	כ	מבנה	שכון	סנ	ח

מס' תיק 300385260

מס' חשבון 9093

ביום 18 לחודש 1/12 שנת 2023

## חוזה-חכירה

(בנייה רוויה-מהווה)

שנערך ונחתם ב קפול 11, עפולה

בין

רשות מקרקעי ישראל - המנהלת את קרקעות מדינת ישראל / רשות הפיתוח / קרן קיימת לישראל (שתקרא להלן "המחכירה") שכתובתה לצורך חוזה זה היא \_\_\_\_\_ מצד אחד,

לבין

מ/ת	ת.ז.	החלק בנכס	בן/בת זוג מ/ת	ת.ז.	החלק בנכס
זאודה הוואן חוה	015443484	100			

כולם ביחד וכל אחד לחוד (שיקראו להלן "החוכר")

שכתובתו לצורך חוזה זה היא הצוקית 1 דירה 18 עפולה מצד שני,

## מבוא

המבוא לחוזה החכירה מהווה חלק בלתי נפרד מתנאי החכירה וביחד איתם מהווה את חוזה החכירה. תנאי החכירה הנ"ל פורסמו בילקוט פרסומים מס' 4818 ביום 04/11/1999. והואיל ומדינת ישראל/רשות הפיתוח/קרן קיימת לישראל היא הבעלים של המקרקעין המפורטים להלן במבוא זה (להלן-"המגרש").

והואיל ועל המגרש הוקם במשך חתקופה שקדמה ליום חתימת חוזה זה, בנין שבו לפחות ארבע דירות צמודות (להלן "הבית") והבית ניצב על המגרש ביום חתימת חוזה זה.

והואיל והחוכר:-

- הנו משתכן בהתאם להסכם בינו לבין \_\_\_\_\_ (להלן "המשכן") אשר בנה את הבית ו/או החזיק אותו ו/או ניהל אותו, על-פי הסכם בינו לבין המחכירה; או -
- היה בעל זכויות כלשהן בדירה המתוארת להלן עובר לחתימת חוזה זה, על-פי הסכם בינו לבין המחכירה;

והואיל והמחכירה הסכימה להיענות לבקשת החוכר ולהחכיר לו את הדירה שבבית. הדירה מתוארת להלן ב"רשימה", וזאת ביחד עם חלק יחסי ברכוש המשותף כאמור להלן ב"רשימה" (להלן - "הדירה");

והואיל והוראות החוזה בקשר עם המגרש יחולו, בהתאם להקשר הדברים, על המגרש כולו ו/או על חלק יחסי בלתי מסויים מן המגרש, הכלול בחלקו של החוכר ברכוש המשותף הנ"ל (הדירה ביחד עם החלק היחסי ברכוש המשותף כאמור לעיל תיקרא בחוזה זה "המוחכר" ו/או "המחוכרים");

והואיל והרשות מסרה בתאריך תחילת תקופת החכירה את החזקה במוחכר לחוכר או למי שהיו בעלי זכות חכירה במוחכר לפניו;

והואיל והחוכר מאשר כי בדק את המוחכר ומצא אותו מתאים לצרכיו ולמטרותיו לפי חוזה זה;

והואיל והמוחכר מוכר לחוכר למטרה, ליעוד ולקיבולת הבניה כמפורט להלן;

והואיל והחוכר מצהיר בזה כי לא חלה עליו מגבלה באשר להתקשרותו עם המחכירה בחוזה זה לפי הוראות סעיף 19(א)(3) של תנאי החכירה של חוזה חכירה זה וכי ידוע לו שרק בתנאי מוקדם ויסודי זה מוכנה המחכירה להתקשר עמו על-פי חוזה חכירה זה;

והואיל ומשמעות המונחים שבחוזה זה תהיה בהתאם לאמור להלן במבוא זה, אלא אם מהקשר הדברים מתחייבת משמעות אחרת על-פי החוזה:

"הרשימה": פרטיהם של המגרש ושל הדירה בטבלאות שלהלן.

"המגרש": המגרש ו/או הדירה המתוארים בתרשיט שצוין לחסכם בין החוכר לבין המשכן או המגרש המתואר בתרשים הרצוף בזה שהוכן ע"י המחכירה ואשר פרטיו הם:

חתימת הצדדים בראשי תיבות:	המחכיר	החוכר

דף 1 מתוך 3

חא

המקום עפולה	רחוב הצוקית	מט' בית 1	דירה 18	השטח במ"ר בערך
גוש/כרך/גוש שומה 17778	חלקה/דף 0017	חלקים 018	מגרש מספר	לפי תכנית מפורטת מס'

רשום בלשכת רישום מקרקעין ב-  
**"הדירה"** הדירה כמתואר בתרשים הנ"ל שבין החוכר למשכן כמפורט להלן :  
שטח הרצפה: 75 מ"ר  
מספר החדרים בדירה: 3  
מספר הדירה בתשריט:

**"צמידויות"** בשטח מ"ר

מספר החלקים ברכוש המשותף הצמודים לדירה:  
מספר משנה של הרכוש המשותף:

**"תקופת החכירה"**: 49 שנים, החל מתאריך 05/03/2023 וכלה בתאריך 04/03/2072

**"תקופת חכירה נוספת"**: שנים החל מתום תקופת החכירה.

**"מטרת החכירה"**: מגורים

**"הייעוד"**:

**"קיבולת הבנייה"**:

**"דמי חכירה"**: דמי חכירה מהוונים כהגדרתם להלן,

**"דמי חכירה מהוונים"**: דמי חכירה שנתיים לכל תקופת החכירה, כשהם מהוונים כמקובל אצל המחכירה בסך ש"ח

ששולמו למחכירה מראש.

**"הערך היסודי של המגרש"**: סך של ש"ח

שהוא ערכו של חלק יחסי בלתי מסוים מן המגרש כפי שהוערך על-ידי

השומאי הממשלתי לתחילת תקופת החכירה או כפי שנקבע בהנחיות מועצת מקרקעי ישראל כערך המגרש לצורך חישוב דמי חכירה, כאשר היחס בין גודל החלק היחסי האמור לבין כל שטח המגרש שווה ליחס שבין החלק ברכוש המשותף של הבית, כמשמעו בחוק המקרקעין, תשכ"ט - 1969, הצמוד לדירה לבין כלל הרכוש המשותף של הבית.

**"המדד היסודי"**: מדד המחירים לצרכן האחרון שהיה ידוע בתחילת תקופת החכירה.

**והואיל** ובנוסף לתנאי החכירה שלהלן יחולו על החכירה לפי חוזה זה גם התנאים הבאים שבמבוא זה:

(א) מוסכם בזה במפורש כי כל עוד לא נרשם הבית בלשכת רישום מקרקעין, לא תחול התחייבות המחכירה לפי סעיף 2 של תנאי החכירה של חוזה זה בקשר לרישום החכירה על שם החוכר וכל חובה אחרת של המחכירה לפי חוזה זה המשתמעת ממנה, ויראו בחוזה התחייבות של המחכירה להביא לידי החכרת הדירה בהתאם לתנאי חוזה זה כשהיא נקיה מכל שעבוד או התחייבות לשעבוד, מעיקול ומכל זכות של צד שלישי, למעט שעבוד או התחייבות לשעבוד לחובת החוכר, ולפצות את החוכר אם לא יתמלאו התחייבויות המחכירה כאמור, אולם כל שאר תנאי חוזה זה יחולו החל בתאריך תחילת החכירה. ההתחייבות האמורה מותנית במילוי הוראות סעיף 10 של תנאי החכירה של חוזה זה ובתנאי נוסף שלמטרת רישום חוזה חכירה זה ימציא החוכר למחכירה לפני הרישום אישור מהמשכן כי אין מצידו מניעה לרישום בשל אי פרעון במועד חובותיו הכספיים של החוכר לחברה, וכן ישלם החוכר למחכירה לפני הרישום את כל התשלומים המגיעים לה לפי חוזה זה עד למועד הרישום. התחייבות המחכירה לפצות את החוכר כאמור לעיל לא תחול על המחכירה אלא אם כן התחייב המשכן בכתב, לפני חתימת חוזה זה, לשפות את המחכירה בסכום הפיצויים אם וכאשר תחייב המחכירה בפיצויים כאמור לעיל מסיבות שאינן בשליטתה הבלעדית. התחייבות המחכירה לפצות את החוכר כאמור לעיל לא תחול לגבי חוכר של דירה שהושכרה או הוחכרה לראשונה קודם ל 2.2.75 - תאריך תחילתו של חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה 1974.

(ב) בנוסף לכל האמור בסעיף 10 להלן, אם המוכר טרם נרשם לפי פרק ו' לחוק המקרקעין תשכ"ט - 1969, תהיה חובת רישום המוכר כאמור על החוכר או על המשכן בלבד, וכל ההוצעות בקשר לרישום כאמור יחולו על החוכר וישולמו על-ידו, והחוכר מתחייב בזה להחזיר לכל מי ששילם בפועל במקומו, מיד עם קבלת דרישה לכך ממי ששילם במקומו או מהחכירה. מועד הרישום כאמור ייקבע על-פי שיקול דעתם המוחלט של המחכירה או של המשכן. בנוסף ידוע לחוכר כי עד להשלמת הליך הרישום בלשכת רישום המקרקעין האחריות לרישום עיקולים/שעבודים, מתן התחייבויות לרישום משכנתא וטיפול בהעברת זכויות מוטלת על המשכן.

(ג) בנוסף לכל האמור בסעיף 13 להלן, תחול על החוכר חובת השתתפות בהוצאות בהתאם לאמור בסעיף 58 לחוק המקרקעין תשכ"ט - 1969.

**והואיל** ובנוסף לתנאי חוזה זה יחולו בתנאים חמיוחים הבאים:

**החוכר מתחייב להמנע מלנקוט אפליה פסולה בעת שיווק יחידות דיור, והוא מצהיר בזאת כי הוא יודע, שאם יפר התחייבות זו, המחכיר יהא רשאי, מבלי לפגוע מכל סעד אחר העומד לזכותו על פי דין, לבטל חוזה זה ו/או לדרוש ולקבל ממנו פיצויים מוסכמים בשיעור של 15% מהערך היסודי של המגרש בצירוף הפרשי הצמדה בין המדד היסודי למדד המחירים לצרכן האחרון שיהיה ידוע במועד התשלום, ולא יהיו לו כל טענות ו/או דרישות ו/או תביעות כלפי המחכיר במקרה כזה.**

**והואיל** ובנוסף לתנאי חוזה החכירה שפורסמו כאמור לעיל יחולו תנאים מיוחדים ו/או תוספת לחוזה החכירה בעת ביצוע עסקת שינוי ניצול ו/או יעוד ו/או פיצול המפורטים ורצופים להלן. מוסכם על הצדדים כי התרשים, התנאים המיוחדים ו/או תוספת לחוזה החכירה כנ"ל מהווים חלק בלתי נפרד של המבוא והתנאים שפורסמו כנ"ל.

חתימת הצדדים בראשי תיבות:	המחכיר	החוכר

דף 2 מתוך 3

מח

ולראיה באו הצדדים על החתום:

החוכר:

1. שם זאודה הוואן חוה  
תעודת זהות 015443484  
חתימה חוה

המחכירה:

1. שם  
תואר המשרה  
חתימה



2. שם  
תואר המשרה  
חתימה

המאשר:

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

שם נואר המשרה ותימת המאשר