

מס' התיק: 21645162 א

מס' החשבון: 353979180

חוזה חכירה

(רשויות מקומיות)

שנערך ונחתם ב- ביום 21 לחודש 09 שנת 2022
ביום _____ לחודש _____ שנת _____

בין

רשות מקרקעי ישראל (שתקרא להלן "הרשות"), שכתובתה לצורך חוזה זה היא: **מלון פלאזה, רח' חרמון 2, נצרת עילית**
מצד אחד ;

לבין

מס' זיהוי/תאגיד 500221023 החלק בנכס: 1/

מועצה אזורית מרום גליל

(שתקרא להלן "הרשות המקומית")

מצד שני ;

ו ה ו א י ל והרשות מנהלת את המקרקעין המתוארים ברשימה ובתשריט המהווים חלק בלתי נפרד מחוזה זה (להלן "המוחכר");

ו ה ו א י ל והרשות המקומית בקשה לקבל את המוכר 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").

ו ה ו א י ל והרשות הסכימה להחכיר את המוכר לרשות המקומית;

על כן נערך ונחתם חוזה חכירה זה לפי התנאים הבאים:

- 1. הקדמה**
המבוא לחוזה זה מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.
 - 2. נושא החכירה**
הרשות מתחייבת בזה להחכיר לרשות המקומית והרשות המקומית מתחייבת לחכור מאת הרשות את המוכר. המוכר 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.
 - 3. מטרת החכירה**
הרשות המקומית תשתמש במוכר אך ורק למטרת מבני חינוך תרבות וספורט (להלן - "המטרה") שהינה צרכי ציבור כהגדרתם לעיל.
- הפרת סעיף זה תחשב להפרה יסודית של חוזה זה והרשות תהיה רשאית לבטלו לאלתר בשל הפרה זו.

4. **תקופת החכירה**
תקופת החכירה תהיה ל- 49 שנים מיום 01.09.2022, ועד יום 31.08.2071 בכפוף לקיום מטרת החכירה ולמילוי כל הוראות חוזה זה. **לרשות המקומית זכות לחדש את החכירה לתקופה של 49 שנים נוספות לפי התנאים שיהיו נהוגים ברשות בעת החידוש.**
5. **שינוי יעוד**
א. על אף האמור בסעיף 4 לעיל, תבוא תקופת החכירה לסיומה המיידית במקרה והמוחכר או חלק ממנו ייעוד 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 ייעוד 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 ברשות 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 לרשות העתק מכל הבקשות ו/או תכניות הבניה אשר הינה עומדת להגיש למוסד תכנון, לפחות 30 יום טרם הגשתם והרשות רשאית להודיע לרשות המקומית על התנגדותה להגשתם כמבוקש. לא הודיעה הרשות לרשות המקומית עמדתה ביחס למסמכים רשאית הרשות המקומית לחתום על כל הבקשות ו/או תכניות לבנייה המוגשות למוסד התכנון.
7. **דמי חכירה**
הרשות המקומית תשלם לרשות עבור המוחכר דמי חכירה כלהלן:
עבור מוחכר המשמש לאחת המטרות הנזכרות בסעיף 20 לפקודת הקרקעות (רכישה לצורכי ציבור) 1943 ובסעיף 190(א1) 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 והיטלי 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 הרשות, 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 מחדלים במוחכר ועל הרשות לא תחול כל אחריות בקשר לכך.
ב. תידרש הרשות לשלם לאדם כל שהוא פיצויים על נזק שהאחריות עליו תחול לפי הוראות סעיף זה על הרשות המקומית, תשפה הרשות המקומית את הרשות על כל סכום שיידרש לשלמו בצרוף הפרשי הצמדה, מע"מ, הוצאות משפט ושכר-טרחת עורך דין, אם הוגשה תביעה נגד הרשות בגין תשלום כזה, זאת תוך 30 יום ממועד הדרישה (להלן-"סכום הפיצוי"). לא שולם סכום הפיצוי במועד, רשאית הרשות 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 והמוכר, לאור מהותו, ייעודו ומטרת חכירתו, מוכר 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, והרשות לא תהיה חייבת לתת הסכמתה להעברת זכויות אם תתבקש.

"העברת זכויות"- בין בתמורה ובין ללא תמורה, בשלמות או בחלק, ובצורה כלשהי ולרבות החכרת או השכרת המוכר בחכירת משנה או בשכירות משנה וכן מסירת חזקה או שימוש במוכר 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 המוכר לאחר קבלת אישור הרשות לכך, מראש ובכתב, ובלבד שהתקיימו כל אלה:

1. חוכר המשנה או השוכר הינו מוסד ציבורי, כהגדרתו בפרק משנה 4.1, לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל.
 2. השימוש במוכר ישאר כשהיה, למטרה הנקובה בסעיף 3 לעיל.
 3. ההשכרה או החכרת המשנה תהיה לתקופה של עד 49 שנה. ואולם, במוכר 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. הרשות לא תתנה הסכמתה להעברת זכויות בתשלום כספי, אם שילמה הרשות המקומית לרשות את מלוא חיוביה שבסעיף 7 לעיל ואת כל התשלומים האחרים שהיה עליה לשלם לרשות, 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 והמחכירה תהיה רשאית לבטל את החוזה לאלתר בשל הפרה זו.

12. החזרת המוכר

עם תום תקופת החכירה או עם סיומה מכל סיבה שהיא מתחייבת הרשות המקומית להחזיר את המוכר לרשות כשהוא פנוי מכל אדם, חפץ ותביעות - מבלי שהרשות תהיה חייבת לשלם לה כל סכום שהוא עבור השקעותיה והוצאותיה במוכר.

על אף האמור לעיל, אם בתום תקופת החכירה תשוק הרשות את המוכר ויגבה מהרוכש את שווי השקעות הרשות המקומית במוכר, תהא הרשות המקומית זכאית לקבל מהרשות כנגד השקעותיה במוכר סכום בשווי 5% מהתמורה שתקבל משיווק המוכר או את סכום השקעותיה במוכר בהתאם להערכת השמאי הממשלתי. התשלום האמור איננו תנאי לפינוי הנכס ולא יעבד בשום אופן את החזרתו לרשות.

13. כתובות הצדדים

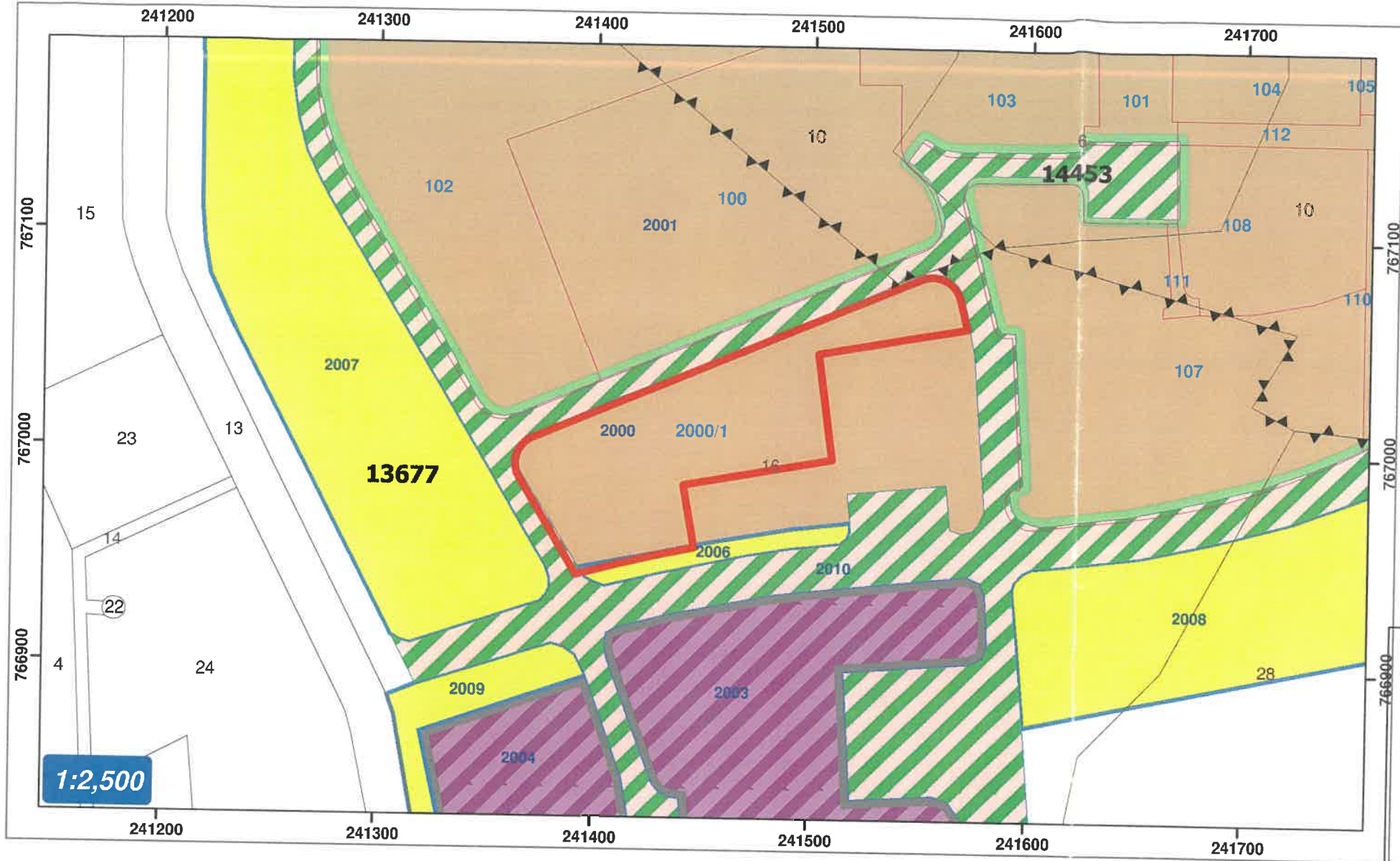
הרשות: מלון פלאזה, רח' חרמון 2, נצרת עילית
 הרשות המקומית: מ.א. מרום גליל מ.א. מרום גלי

14. תנאים מיוחדים

הרשות המקומית מצהירה כי ידוע לה שההקצאה היא עבור **אולם תרבות**.

על הרשות המקומית לקבל אישור מראש ובכתב מרמ"י לשימוש השונה מהמטרה האמורה, לרבות תשלום ככל שנדרש, כל בקשה לשימוש אחר תבחן בהתאם לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל והנהלים שיהיו בתוקף בעת הגשת הבקשה.

בשטח ההקצאה קיימים מבנה יביל של שיטור מגב, חניה ציבורית ידוע לרשות המקומית כי המגרש



מרחב צפון	תחום מיפוי ומדידות
ישוב :	מ.א. מרום גליל
גושים :	13677
חלקות :	16 בחלק
מגרש :	2000/1

שטח העסקה : 9.660 דונם

תוכנית	מגרש	חלק מגרש	יעוד	אורגניל
5727/ג	2000/1	בשלמות	שרותים ציבוריים	20537908

גוש	חלקה	חלקיות	שטח בדונם
13677	16	בחלק	9.660



רשות מקרקעי ישראל
מרחב עסקי צפון
התשריט כשר לצירוף חקוזה
1341-7-05
23/05/2022
שחר ליאור
מודדת מרחב עסקי צפון
רשות מקרקעי ישראל

מקרא

21645162 א	
חלקות	
גושים	
חלוקה מאושרת בוועדה	
מבני שרותים ותרבות	
שטח למבני חינוך תרבות וספורט	
תעשייה, תעשייה קלה ומלאכה	
שטח ציבורי פתוח	
דרך או כביש או חנייה	



תשריט זה הוכן ע"י הזמנה ממחלקת תשתיות וגופים ציבוריים מטרת התרשים: מבנה ציבור

הערות:

1. התשריט מבוסס על מפת גוש רשום התשריט מבוסס על תכנית בנין ערים מס' 5727/ג התשריט מבוסס על מפה מצבית של מודד סבאג ראתב - סבאג מהדסים בע"מ מתאריך 27/02/2022
2. התשריט הוכן ע"י יוליאנה חמו בתאריך 23/05/2022 נבדק ע"י שחר ליאור בתאריך 23/05/2022

מס' עבודה 9902/22