



קרית הממשלה, נצרת עלית 17005 | טל' 06-6558211 | פקס' 06-6560521



מדינת ישראל

מס' החשבון: 352917165

מס' החיק: 22277270

חזרה פיתוח

(ישוּב קהילתי הסוכנות היהודית/ההסתדרות הציונית העולמית)

מ ה ר ו ן

שנערך וכחתימ ב- _____ ביום _____ לחודש _____ שנה _____
ביום _____ לחודש _____ שנה _____

ב ל ן

מינהל מקרקעי ישראל המנהל את קרקעות מדינת ישראל, רשות הפיתוח וקרן קיימת לישראל (להלן - המינהל), שכתובתו לצורך חזרה זה: ק. הממשלה נצרת עלית מקוד 17105, ת.ד. 80

מצד אחד;

ל ב ל ן

הסוכנות היהודית לא"י (להלן - המישיכת), שכתובתה לצורך חזרה זה היא: בניי המוסדות, רחביה, ירושלים

מצד שני;

ל ב ל ן

(להלן - היוזם), שכתובתו לצורך חזרה זה היא: קלע

מצד שלישי;

מ ב ר א

המהווה חלק בלתי נפרד מתנאי חזרה הפיתוח המצורפים לו ואשר רק ביחד הם מהווים את החזרה

ה ר א ל ל ומשמעות המונחים שבחזרה זה תהיה בהתאם לאמור להלן במבוא זה, אלא אם מהקשר הדברים מתחייבת משמעות אחרת על פני החזרה:

"המגרש": המגרש המתואר בתושים המצורף והמהווה חלק בלתי נפרד מחזרה זה, ואשר פרטיו הם:

המקום: קלע השטח: 795 מ"ר כערך

גוש רשום: 202000 חלקות: 2 (בחלק)

מגרש(ים) מס' 86 לפי תכנית מפורסת מס' ג/1246

"המבנים": מגורים.

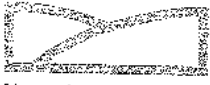


1 22277270 3/2/03 12:32

מס' 04 - תפק/04

מועד קבלת החלטות: ימים א, ב, ד, ח, ט: 08:00-18:30. ימים ג, ו: אין קבלת החלטות

יחידה שירות יחיד ותיקו ג. ו.ד. מס' נצרת עלית 17105, טלפון 06-6558211, פקס 06-6560521, מס' חשבון 352917165



מנהל האגודה | ישראל

החוקה במגרש וכן ידוע ליוזם שהאמור בפסקה זו מהווה תנאי מקודם ויסודי להיתקשרות לפי חוקה זה;

ו ה ו א י ל ידוע ליוזם כי בתקופת תקפו של הסכם ההרשאה לפיתוח, חל הסכם ההרשאה לפיתוח על יתרת שטח הישרב בו מצוי המגרש (שלא נחתמו לגביו חוזה פיתוח או הכרזה) אולם זאת מבלי לגרוע מזכויותיו והזכויות של היוזם על פי חוקה זה;

ו ה ו א י ל ידוע ליוזם התקבל כחבר או כמועמד להתקבל כחבר באגודת הישוב שבו מצוי המיחבר (להלן - האגודה);

ו ה ו א י ל דניתן אישור רשם האגודות השיתופיות בדבר קיומו של תקנון הולם לאגודה, שאושר על ידו, וכולל, בין היתר, הוראות הבטיחות קיום מטרות ההתיישבות;

ו ה ו א י ל והמינהל יהיה מוכן להחזיר ליוזם את המגרש בתנאי מוקדם ורק לאחר שהיוזם לפתח את המגרש ויבנה עליו את המבנים תוך תקופת הפיתוח כדי שישמשו למטרת ההקצאה ובתנאי שימלא את כל יתר התנאים של חוקה זה;

ו ה ו א י ל המינהל מוכן להעמיד את המגרש לרשותו של היוזם לתקופת הפיתוח בלבד וזאת רק לשם בניית המבנים למטרת ההקצאה על-פי היעוד ושעור הניצול, הכל כמוגדר לעיל, וזוהי מסכים לקבל את המגרש לרשותו בתנאים האמורים;

ו ה ו א י ל והיוזם מצהיר בזה כי לא חלה עליו מגבלה באשר להתקשרותו עם המינהל בחוזה פיתוח זה לפי הוראות סעיף 12(ג) של חוקה פיתוח זה וכי יודע לו שרק בתנאי מוקדם ויסודי זה מוכן המינהל להתקשר עמו על-פי חוקה פיתוח זה;

ו ה ו א י ל ולפי הוראות האמנה שבין מדינת ישראל לבין קרן קיימת לישראל (להלן "הקרן"), אשר פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 1456 מיום ל"א בסיון תשכ"ה, עמ' 1597, כיהול המקרקעין שבבעלות הקרן, לרבות מסירת חזקה בהם וההכרעה, ייעשה ע"י המינהל בכפופות לתזכיר דלתקנה ההתאגדות של הקרן, והיוזם מצהיר בזה כי ידע לו שאם המגרש, כולו או חלקו, הוא בבעלות הקרן, או יהיה בבעלות הקרן, יחולו עליו הוראות האמנה הנ"ל וכי יק על ביסס תנאי מוקדם ויסודי זה מוכן המינהל להתקשר עמו על פי חוקה זה;

ו ה ו א י ל ואם היוזם יוכר על-ידי המינהל כקבלן, כהגדרתו בסעיף-קטן 3(ה) של חוקה זה, המינהל יסכים לכן שהוא יהיה רשאי, תוך שנה אחת בלבד מהיום תקופת הפיתוח, להעביר את זכויותיו למי שהיוזם בנה עבורו מבנים או זירות על המגרש, אולם זאת בכפוף להוראות סעיף קטן 3(ה) של חוקה זה ובכפוף לכן שאם מטרה ההקצאה היא להעשיר או מלאכה או לזיכרון תלנתן המלצה של משרד התעשיר והמסחר או משרד החקירות, בהתאם לענין, להעברת הזכויות הנ"ל;

ו ה ו א י ל ואם היוזם הוא יותר מאדם או מתאגד אחד, חותמיבולותיהם של האנשים או התאגידים המהווים את היוזם תהיינה בידו וליהיד ואילו זכויותיהם על-פי חוקה זה תהיינה רק בלחד;

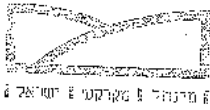
ו ה ו א י ל ובנוסף לתנאי חוקה הפיתוח שלהלן יחולו התנאים המיוחדים הבאים:

א. אם לא עשה כן עד כה - היוזם מתחייב לחתום, במיעד שייקבע ע"י המישהב, על הסכם עם המישהב (להלן-הסכם עם המישהב) לפיו יתחייב המישהב להחזיר למישהב את כל הסכומים שהשקיעה המישהב בתשתית המגרש ו/או באמצעי יצור ו/או בכל אופן אחר וזאת בתנאים, לרבות מתן בסחונות, שיהיו מקובלים אצל המישהב באותה עת להחזרת השקעות המישהב בהתישבות לפי סידור הישוב אצל המישהב ובבית סוג או סוגי ההשקעה.

ב. חשבונית המישהב כרשום בספריה יעמדה ראייה לענין השקעות המישהב כאמור לעיל.

ג. מבלי לגרוע מהאמור לעיל מתחייב היוזם למשכן - במשכון ראשון או, אם תישם על שמו זכות הקירה במשכנתא ראשונה - את זכויותיו לפי חוקה החקירה, להחסיח התחייבות היוזם למישהב לפי ההסכם עם המישהב וזאת בנוסח שייקבע לפי שיקול דעתה הכלעדי של המישהב. המינהל לא יתנגד למשכון זכויותיו של היוזם כאמור.

ד. היוזם יחא חייב להיות חבר האגודה.



מחל ו/או המלשבת.

בסעיף זה "הוצאת פיתוח" - הוצאת ו/או תשלום ו/או אגרת מכל סוג שהוא בגין פיתוח מערכות תשתית ו/או תשתית - על ו/או כל תשתית אחרת המהירות תנאי לפיתוח המגרש או לבנייה בו, לרבות פריצת דרכי גישה למגרש, תיעול, פליטה כביש ובמרכות, תאורה, מים, ביוב וכיו"ב.

8. אי-התאמה ופיקוד מחזיקים (א) היוזם מצהיר בזה כי ראה את המגרש, בדק את מצבו הפיזי והמשפטי, ומצא איתם מתאימים לכל צרכיו למטרת ביצוע החוזה.

(ב) מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, אם ימצאו על המגרש מחזיקים:

- (1) לא יהיו המינהל ו/או המלישבת היולים כלפי היוזם בסיבויים של המהזיקים ו/או בהוצאות הפיקוד, בכל צורה שחיא.
- (2) הימצאות מחזיקים במגרש, כאמור, לא תשמש עילה ו/או הצדקה לאי-מילוי הוראה כלשהי של החוזה על-ידי היוזם בכלל, ועמדה בלוח הזמנים על-פי חוזה זה בפרט.
- (3) היוזם יהיה רשאי, לא אחר משלושה חודשים אחר תאריך תחלתו של חוזה זה, לרודיע למינהל כי בכלל הימצאותם של מחזיקים במגרש הוא מעוניין בביטול החוזה. במקרה זה ואם תאושר על ידי המינהל ערבות הימצאותם של מחזיקים כאמור, יהיה המינהל מיכן להסכים לביטול החוזה ללא פיצויים מוסכמים ויחולו על הביטול הוראות סעיף 13 לחלף, בשנינויים המחוייבים מן הענין.

9. אחיות בתקופת הפיתוח, במשך כל תקופת הפיתוח, להחליק את המגרש במצב תקין ולשטור עליו היוזם מתחייב, במשך כל תקופת הפיתוח, למלא את ההוראות כל דין, לצאת באחריות גלעית כמנהג בעלים השומר על רכושו, למלא את ההוראות כל דין, לצאת באחריות גלעית למלא כלפי המינהל ו/או המלישבת וכלפי כל צד אחר לכל פעולותיו ו/או מחילתו של היוזם במגרש ו/או לכל פעולה ו/או מחילת אחרים בקשר לחוזה ולשלם כל קנס ו/או פיצוי ו/או תשלום ו/או הוצאה אחרת מכל סוג שהוא, שיוטלו ו/או יהילו עקב פעולותיו ו/או מחילתו של היוזם, כאמור, ו/או כתוצאה מהם.

במקרה שהמינהל ו/או המלישבת ישאו בכל תשלום שהוא עקב פעולה ו/או מחילתו כאמור, ו/או כתוצאה מהם, יספה היוזם את המינהל ו/או המלישבת ו/או ישפה איתם על כל השלום כאמור, תוך 14 יום מהתאריך שניזרש לעשות כן.

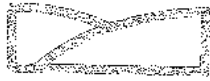
10. רבות והצמדה על פיגורים בתשלום (א) כל תשלום שהיוזם חייב בו על-פי חוזה זה למינהל ו/או למלישבת ואפי' לא ישולם על ידו במידוד ישולם על-ידי היוזם למינהל ו/או למלישבת בתוספת ריבית ו/או הצמדה שיהישבו עד ליום הפיעון בפועל ויהיו בשעורים שיהיו מקובלים במינהל ו/או אצל המלישבת בעת התשלום לגבי פיגורים בתשלום, וזאת מבלי לפגוע בזכויות אחרות של המינהל ו/או המלישבת לפי החוזה או על-פי כל דין.

(ב) כל תשלום שישולם על-ידי היוזם ייזקף לפי הסדר הבא: הוצאות הגביה, הריבית, הפרשי ההצמדה ולבסוף הקרן.

11. העברה ושיעבוד של הזכויות (א) הרשות הניתנת ליוזם לפי החוזה היא אישית. העברת זכויות לפי החוזה בשלמותן או בהלקן בכל צורה שהיא בין במישרין ובין בעקיפין, ו/או השכרת המגרש ו/או מסירת הזקה או שימוש בכלו, או בחלקו לאחריים, תהא כפופה לאישור המינהל ו/או המלישבת בהתאם לנוהליו כפי שיהיו באותה עת.

(ב) מבלי לפגוע באמור בסעיף קטן (א) לעיל ובנוסף לאמור לעיל, אם היוזם הינו "איגוד", כל פעולה באיגוד, במשך כל תקופת הפיתוח, תהא כפופה לאישור המינהל ו/או המלישבת בהתאם לנוהליו כפי שיהיו באותה עת.

איגוד המתזק בזכות באיגוד היוזם חייב גם הוא באישור המינהל כאמור וזה



מדינת ישראל

בפסקה זו, "שליכה" פירושה אחת מאלה:

- (א) החזקה - במשרתן או בעקיפין, על-ידי אדם או תאגיד אחד או על-ידי יותר מאדם או מתאגיד אחד - ב-50% או יותר מן הערך הנקרב של הון המניות המוצא של התאגיד;
- (ב) החזקה - במשרתן או בעקיפין, על-ידי אדם או תאגיד אחד או על-ידי יותר מאדם או מתאגיד אחד, במחצית או יותר מכוח ההצבעה שבתאגיד;
- (ג) זכות למנות, במשרתן או בעקיפין, מחצית או יותר מהמנהלים של התאגיד, בין שהזכות הנ"ל היא בידי אדם או תאגיד אחד ובין שהיא בידי יותר מאדם או מתאגיד אחר.

סעיף קטן זה לא יחול על יוזם שקיבל לצורך כך אישור, מראש ובכתב, מיו"ר מיעצת מקרקעי ישראל.

13. התחייבויות הצדדים עם ביטול החוזה
(א) עם ביטול החוזה כאמור בסעיף 12 לעיל יהיה היוזם חליב -

- (1) לפנות מיד את המגרש.
 - (2) להחזירו מיד למינהל כשהוא פנוי מכל הפך ואדם וחופשי מכל שיעבוד או זכות לצד שלישי.
 - (3) להרוס את המבנים, הגדרות, המעגים וכל מחוברים אחרים שהוקמו על-ידי היוזם במגרש (להלן - המחברים) וכן להרחיק את המריכות ולהחזיר לקדמותו את החצב במגרש כפי שהיה קיים לפני הקמתם של המחברים - וזאת, אם יידרש לכך על-ידי המינהל.
- לא קיים היוזם את הנדרש ממנו לפי סעיף קטן זה רשאי המינהל - אך לא חייב - לעשרה בעצמו את כל הפעולות האמורות על חשבונו של היוזם ולנכות את כל הוצאות אשר הוציא בקשר לפעולותיו מהסכומים ששולמו על-ידי היוזם למינהל על-פי החוזה; ובכל מקרה גם אם המינהל לא יעשה פעולה מהפעולות האמורות, לא יהא היוזם זכאי לכל פיצוי ו/או תמורה בעד השקעותיו ו/או הוצאותיו בקשר עם המחברים.
- (ב) מוסכם בזה כי אם לא יידרש היוזם להרוס את המחברים או חלק מהם - כאמור בסעיף קטן (א) (3) לעיל - והמגרש יוחזר למינהל ביחד עם המחברים או חלק מהם, יהא היוזם זכאי לקבל מהמינהל את שווי המחברים, כפי שייקבע על-ידי השמאי הממשלתי ליום ביטול החוזה.

(ג) עם קבלת המגרש בחזרה כאמור לעיל, יחזיר המינהל ליוזם כל הסכום ששולם על ידו למינהל על פי חוזה זה, וכן כל סכום שייגיע ליוזם, אם יגיע על-פי הוראות סעיף קטן (ב) לעיל.

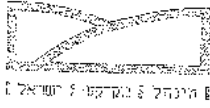
החזר הסכומים האמורים יבוצע על-ידי המינהל אחרי נדויר כל אלה:

- (1) דמי שלישי ראויים בעד התקופה שמתארין תהילת הקונס הפיתוח ועד להחזרת המגרש, בשיעור שנתי של 6% מערך המגרש ליום הביטול, כפי שייקבע על ידי השמאי הממשלתי;
- (2) כל המיסים ותשלומי החובה המפורטים בסעיף 6 לעיל והחלים בתקופה הנזכרת בפסקה (1) לעיל;
- (3) הוצאות הפיננסי האמורות לעיל;
- (4) פיצויים מוסכמים - בשיעור 15% מהערך היסודי של המגרש בתוספת הפרשי הצמדה בין המדד היסודי למדד המחירים לצרכן האחרון שיהיה ידוע בתאריך הניכוי.

אין בכל האמור לעיל כדי לגרוע מזכויותיו של המינהל ומכל סעד שהוא זכאי לו על פי חוזה זה ומכוח כל דין.

(ד) על אף האמור בסעיף קטן (ב) ו-(ג) לעיל, במקרה של ביטול החוזה על פי סעיף 12 (ג) לעיל, ועם קבלת המגרש בחזרה כאמור בסעיף קטן (א) לעיל תחלונה הוראות אלה:

המינהל יחלט את כל הסכומים ששולמו על-ידי היוזם המוגדר בסעיף 12 (א) לעיל זכמו-כן לא תחולנה לגבינו הוראות סעיף קטן (ב) לעיל - והכל



כפצוליים מוסכמים למקרה זה.

יוזם כאמור יהיה רשאי - בתנאי מוקדם שהוא קיים את כל האמור בסעיף-קטן (א) לעיל - לפנות ליועדה שתמונה לענין זה על ידי מועצת הקרקעי ישראל וזו יהיה רשאית, אם שוכנעה שאותו יוזם פעל בתום לב, להפחית את סכומי החילוט עד לסכום הפיצולים המוסכמים על פי סעיף קטן (ג) לעיל בלבד ו/או לקבוע אילו סכומים יוחזרו לאותו יוזם על פי סעיף קטן (ב) לעיל. החלטת היועדה תהיה סופית.

הוראות סעיף קטן זה תהולנה גם אם תיקבענה לענין זה הוראות אחרות בכל דין.

(ר) מלבד המגיע ליוזם לפי סעיף קטן (ג) או (ד), לפי העניין, לא יבוא היוזם או מי מטעמו למינהל ו/או למישיבת או למישהו אחר בשום תביעה נוספת, כספית או אחרת, לרבות תביעה בגלל הוצאותיו, הפסדיו או השקעותיו בקשר עם חוזה זה.

(ו) עם ביטול החוזה כאמור בסעיף 12 לעיל יהיה המינהל רשאי להפסיק הזקה בלעדית במגרש ולפנות ממנו כל חפץ, מבנה ואזים שימצאו בו.

14. שלכוליים בגבולות ובשטח המגרש (א) היוזם מצהיר, כי יודע לו ששטח המגרש וגבולותיו אינם סופיים וכי עלולים לתול בהם שינויים.

(ב) מוסכם בין הצדדים במפורש, כי אם ישתנו שטחו ו/או גבולותיו של המגרש כתוצאה משינוי בתכנית על פי הוק התכנון והבנייה, תשכ"ה - 1965, הסדר קרקעות, הכנת מפת מדידה לצרכי רישום וכלוצא באלה, מתחילב היוזם לראות את המגרש בשטחו ו/או בגבולותיו החדשים כמגרש נשוא חוזה זה לכל דבר, ומלבד האמור בסעיף קטן (ג) להלן מחייב היוזם לא לבוא בתביעה או דרישות כלשהן כלפי המינהל בגין השינוי האמיר וכל הנובע ממנו.

(ג) אם בעקבות שינוי בגבולות המגרש ו/או בשטחו ישתנה הערך היסודי של המגרש, יתקנו הסכומים האמורים בסעיף 4 לעיל באופן יהסל לשינוי גערך היסודי של המגרש, וההפרש ישולב לצד הזכאי לו מיד עם דרישה בתוספת רלבית ו/או הצמדה מיום אישור העיטקה ועד למועד תשלמו הפיעל, בהתאם למקובל במינהל בתאריך התשלום.

15. אוצרות טבע, עתיקות, חומרים ועצים (א) היוזם מצהיר בזה כי יודע לו שכל אוצרות טבע כגון: נפט, גז, מעיינות מים, מחצבי פחם ומתכת, מחצבות גיש ואבן, חול וכורכר וכל מחצבים אחרים למיניהם וכן עתיקות, חומרים ועצים שמצאו בקרקע של המגרש אינם נכללים בהקצאה לפי חוזה זה וכי תנאי הרשות לפי חוזה זה אינם חלים עליהם. על היוזם לאפשר למינהל להוציא או לנצל בעזרה אחרת את אוצרות הטבע, העתיקות, החומרים והעצים האמורים לעיל בהתאם לחוקים המחייבים ועל סמך חוזה זה.

(ב) היוזם לא יעשה תפירות במגרש מעל למידה הדרושה לביצוע מטרת חוזה זה.

(ג) היוזם לא ימכור חומרים שהוציא מהמגרש, היות והם רכושו של המינהל, אלא אם קיבל לכך מראש הסכמת המינהל בכתב. כמו כן לא יוציא היוזם עצים הנמצאים במגרש אלא אם קיבל לכך הסכמה מראש ובכתב של הרשות המוסמכת וכן של המינהל ואלה רשאים להתנות מתן הסכמה בתשלום עבור העצים.

הפר היוזם איכור זה, רשאי המינהל לדרוש ממנו פיצולים. גובה הפיצולים ייקבע לפי מחיר החומרים שמכרו או לפי שווי העצים שהוצאו הנחריים במינהל בזמן הפרת האכור ולפי כמות החומרים או העצים שתיקבע על-ידי המינהל. היוזם מתחייב לשלם את הפיצולים, כפי שנקבעו על ידי המינהל בהתאם לאמור לעיל, תוך 14 יום ממועד בשלוח הדרישה לתשלום.

16. זכות כניסה

23/10/92 17:16

הפק/04

