

מס' התיק: 52070512 א

מס' החשבון: 974199127

## חוזה חכירה

חידוש

( עיבודים חקלאיים לתקופה ארוכה )

שנערך ונחתם ב- 2017 ביום 13 לחודש 8 שנת 2017

ביום \_\_\_\_\_ לחודש \_\_\_\_\_ שנת \_\_\_\_\_

## בין

רשות מקרקעי ישראל המנהלת את קרקעות מדינת ישראל / רשות הפיתוח / קרן קיימת לישראל (שתיקרא להלן "המחכירה"), שכתובתה לצורך חוזה זה היא: דרך מנחם בגין 125, קומות 4-5, תל אביב

מצד אחד;

## לבין

מס' זיהוי/תאגיד 580063683

אוניברסיטת בר אילן (ר)

כולם יחד וכל אחד מהם לחוד (שייקראו להלן "החוכר"), שכתובתו לצורך חוזה זה היא רמת גן רמת גן

מצד שני;

## מבוא

על פי חוזה החכירה שנחתם בין המחכירה לחוכר ביום 01.11.1970 (להלן: "חוזה החכירה המקורי"), זכאי החוכר לחדש את החכירה, למטרה האמורה בו, לפי תנאי החכירה הנהוגים אצל המחכירה למטעים מאותו סוג. חתימת חוזה חכירה זה, בתנאים שלהלן, נעשה לבקשת החוכר, על פי זכותו כאמור.

## 1. הגדרות:

בחוזה זה תהיינה למונחים הבאים המשמעות המופיעה לצידם:

א. "המוחכר" - פני הקרקע של הקרקע שתיאורה ניתן להלן עם כל הנטוע והבנוי ו/או שיינטע וייבנה עליה וכל דבר המחובר אליה באופן קבוע, המותחמת בצבע אדום בתרשים החתום על ידי הצדדים והמצורף לחוזה זה כחלק בלתי נפרד ממנו.

"מבנה חקלאי" - מבנה המיועד לצורך העיבוד החקלאי של המוחכר בלבד - מחסן ו/או סככה לציוד חקלאי ולאריזות היבול של הגידולים במוחכר - המוקם עפ"י תכנית מאושרת כדין.

"עיבוד חקלאי" - מטע גידולי שדה בעל, גידולי שלחין, לרבות חממות ובתי רשת כל פעילות חקלאית צמחית ובכלל זה, כל גידול חקלאי שיומלץ ע"י משרד החקלאות ויאושר ע"י הרשות

ת.הפקה: 17:32:5 06/02/2017 52070512 א

חוזה: 227/11

המקום: קדימה צורן השטח: 10.498 דונם בערך

גוש רשום: 7814 חלקות: 25 (בשלמות)

ב. בעל הקרקע: רשות הפיתוח

ג. רשות מקרקעי ישראל - כמשמעותה בחוק רשות מקרקעי ישראל, תש"ך-1960, כולל מנהל רשות מקרקעי ישראל או מי שהורשה על-ידה.

ד. מועצת מקרקעי ישראל - כמשמעותה בחוק רשות מקרקעי ישראל הנ"ל, לרבות כל גוף אחר שיבוא במקומה (להלן: "המועצה").

## 2. התקשרות הצדדים:

כפוף לאמור בחוזה זה, המחכירה מחכירה בזה לחוכר והחוכר חוכר בזה מהמחכירה את המוחכר לתקופת החכירה. מוסכם בין הצדדים כי עד רישום זכות החכירה בלשכת רישום המקרקעין מוסרת המחכירה לחוכר את זכות השימוש במוחכר וכי כל הוראות חוזה זה לגבי החכירה ותנאיה יחולו, בשינויים הדרושים לפי העניין, על זכות השימוש הנ"ל וכי החוכר ישלם אף בתקופה זו דמי שימוש בשיעור דמי החכירה האמורים להלן.

## 3. תקופת החכירה:

תקופת החכירה היא 49 שנים, החל מיום 01.09.2002 וגומר ביום 31.08.2051 (להלן: "תקופת החכירה").

## 4. מטרת החכירה:

א. המחכירה מוסרת לחוכר והחוכר מקבל מהמחכירה בחכירה את המוחכר למטרת עיבוד חקלאי (להלן: "מטרת החכירה").

ב. אסור לחוכר להשתמש במוחכר או בכל חלק ממנו לכל מטרה אחרת.

## 5. דמי החכירה:

א. 82.92 ש"ח לדונם לשנה (מטעי שלחין) ובסה"כ 870.49 ש"ח לשנה, לא כולל מע"מ.

ב. דמי החכירה השנתיים שבסעיף א' לעיל עשויים להשתנות, מדי שנה, בהתאם להחלטות המועצה בקשר לשיעור דמי החכירה השנתיים שעל החוכר לשלם בגין גידולי שלחין.

ג. משנקבע סכום חדש של דמי חכירה שנתיים, יהיו דמי-החכירה לפי סכומם החדש בתוקף כאילו היו חלק מחוזה החכירה, וכאילו נקבעו כך מלכתחילה.

ד. החוכר מתחייב לשלם את דמי החכירה בכל שנה מראש, ביום ה-1 בספטמבר בכל שנה, במשרדה של המחכירה או בכל מקום אחר שיקבע ע"י המחכירה.

ה. החוכר מתחייב לשלם למחכירה ריבית ו/או הצמדה בשעור הנהוג אצל המחכירה ביום פרעון התשלום, עבור כל סכום שבפיגור, מיום שבו חל פרעונו ועד ליום סילוקו המלא בפועל.

ו. מכל סכום שישולם לה על ידי החוכר, תזוקף המחכירה את התשלומים המגיעים לה על פי סדר הקדימות שלהלן: הוצאות גביה, ריבית ו/או הצמדה, ורק היתרה תיזקף על חשבון דמי החכירה.

## 6. חזקה:

- א. החוכר מאשר בזה כי קיבל את המוחכר לחזקתו הבלעדית, ראה וקיבל אותו כפי שהינו וכי הינו מותר בזה על כל טענה לגבי המוחכר.
- ב. החוכר מתחייב לשמור על המוחכר מפני פגיעה ומפני השגת גבול והמחכירה אינה אחראית על פגיעה או השגת גבול כזו. במקרה של השגת גבול, מתחייב החוכר לאחוז תיכף ומיד בכל האמצעים הדרושים כדי להשיב את גבולות המוחכר למצב שקדם להשגת הגבול, ולסלק את ידי משיג הגבול.

## 7. רישום החכירה בספרי האחוזה:

- א. כפוף לאמור בפסקאות ב' ו-ג' של סעיף זה מתחייב החוכר לרשום את החכירה בלשכת רישום מקרקעין תוך שישה חודשים לאחר שירשם המוחכר בפנקסי המקרקעין על-שם בעל הקרקע ולאחר ביצוע חלוקה או הפרדה הדרושה בכדי לאפשר את רישום המוחכר בפנקסי המקרקעין כיחידה או יחידות רישום נפרדת/נפרדות ובתנאי שהמוחכר מעובד כפי שנקבע בסעיף 4 לעיל.
- ב. החוכר יכין את התיקים בלשכת רישום המקרקעין, ישא במיסי רישום החכירה, הוצאות הכנת התיקים ובכל התשלומים הקשורים ברישום החכירה ללא יוצא מן הכלל.
- ג. אם המוחכר טרם נרשם על שם בעל הקרקע ו/או בעקבות העדר פנקסי מקרקעין אין אפשרות לרשום את החכירה לטובת החוכר, הרי כל זמן שהרישום האמור לא ייעשה ויחודש, מתחייב החוכר לעשות את כל הפעולות לשם רישום המוחכר בפנקסי המקרקעין - כולל מדידות והכנת מפות - הכל בהתאם לנסיבות - הכל על חשבונו. כמו כן חלות על החוכר הוצאות החלוקה או הפרדה בקשר למוחכר. המחכירה רשאית לבצע פעולות אלה על חשבון החוכר, והחוכר מתחייב לשלם למחכירה, מיד עם דרישתה הראשונה, את הסכומים הדרושים לכיסוי ההוצאות האמורות, לפי חשבון שיוגש לו על-ידי המחכירה.

## 8. אופן השימוש במוחכר:

- א. במשך תקופת החכירה יהיה החוכר רשאי להשתמש במוחכר אולם עליו להשתמש בזכויותיו אלה אך ורק בהתאם לתנאים שבחוזת חכירה זה ולמטרות החכירה בלבד.
- ב. לצורך ביצוע מטרת החכירה יהיה החוכר רשאי להקים על הקרקע מבנים חקלאיים ולבצע בקרקע כל פעולה אחרת שיש בה כדי לקדם את מטרות החכירה האמורה, הכל בכפוף לכך שקיבל את הסכמת המחכירה בכתב ומראש וכן בידו רשיונות והתרים מהרשויות המוסמכות. סוג המבנה שאותו יהיה רשאי החוכר להקים יהיה בהתאם להמלצת הרשות לתכנון במשרד החקלאות שתינתן בהתחשב, בין היתר, בגודל המוחכר וסוג העיבוד.
- ג. החוכר מתחייב לעבד ולנצל את כל שטח המוחכר לצרכי מטרת החכירה, להשתמש בשיטות חקלאיות נאותות ולהתמיד בעיבוד זה ברציפות במשך כל תקופת החכירה. אסור לחוכר לעשות כל דבר העלול לגרום להשחתת המוחכר.
- ד. למחכירה הזכות להעביר דרך המוחכר, בתוכו או מעליו, בעצמה או על-ידי אחרים, באמצעות איזה מוסד או חברה, צנורות למים, לתיעול, לכיוב ולגז, לקבוע עמודי חשמל או טלפון, למתוח חוטי חשמל, טלפון ו/או למטרות אחרות, הכל לפי התוכניות המאושרות על-ידי מוסדות התיכנון המוסמכים. החוכר יאפשר למחכירה להכנס למוחכר ולהוציא לפועל את העבודות הדרושות לכך וכן לבצע את כל התיקונים בקשר לכך אשר ידרשו מזמן לזמן. אם כתוצאה מעבודות אלו יגרמו נזקים למוחכר, יהיה החוכר זכאי לדרוש פצוי ממצע העבודה בעבור נזקים אלו.

ה. אסור לחזקר או למי מטעמו להתגורר במוחזר ו/או להקים בו מבנה או סידור אחר למגורים, כולל סידור למגורים זמני ו/או לעשות כל שימוש אחר במוחזר שאינו תואם את מטרת החכירה ו/או ליתן רשות מפורשת או מכללא לאחר, לבצע כל אחד מאלה.

#### 9. אחריות החזקר לנזיקין:

- א. החל מיום קבלת החזקה במוחזר, אחראי החזקר כלפי הממשלה וכן כלפי כל רשות, לרבות בעל הקרקע וכן כלפי כל גוף או אדם, על עבירה או נזק כל שהם שייגרמו, או קנס, או פיצויים שיוטלו בעקבות החזקה, השימוש או ניהול המוחזר ו/או העבודה בו, וכתוצאה מכל פעולות אחרות בו ובקשר אליו ועל המחכירה לא תחול כל אחריות בקשר לכך.
- ב. החזקר מתחייב למלא בתקופת החכירה אחר כל הוראות החוק וכן אחר כל הפקודות, התקנות, הוראות ודרישות הממשלה, הרשות המקומית וכל רשות אחרת בקשר לפעולות במוחזר.
- ג. אם המחכירה תחייב לשלם סכום כלשהו כתוצאה מאי מלוי החזקר אחר הוראות ס"ק (ב) לעיל או מפעולה או מחדל כאמור בס"ק (א) לעיל, מתחייב החזקר להחזיר למחכירה תוך 14 יום מתאריך קבלת הדרישה מטעם המחכירה כל סכום ששילמה המחכירה כולל הפרשי הצמדה ו/או ריבית וכן הוצאות משפט, שכ"ט ע"ד ומע"מ. חשבון שיוגש לחזקר על-ידי המחכירה בקשר לסכומים אלה ישמש הוכחה מספיקה לזכונות הסכום ששולם, ובלבד שהמחכירה תודיע לחזקר על כל דרישה או תביעה כזו, מבעוד מועד, כדי לאפשר לחזקר להגן על זכויותיו.

#### 10. מסים ותשלומי פיתוח:

החזקר מתחייב לשלם את כל המסים, ההיטלים ושאר תשלומי החובה החלים על המוחזר החל מיום 01.09.2002 עד לסיום תקופת החכירה בין שאלה חלים על המחזיק ובין שהם חלים על בעל הקרקע. וכן מתחייב החזקר לשלם את כל הוצאות הפיתוח החלים ו/או שיחולו על המוחזר, כולל הוצאות הקשורות בחיבור חשמל, סידור מים, התקנת ביוב, סלילת כבישים ומדרכות וכו'. במקרה שהוצאה מההוצאות האמורות תשולם על-ידי המחכירה, מתחייב החזקר להחזירה למחכירה תוך 14 יום מתאריך הדרישה.

#### 11. העברת החכירה:

- א. אסור לחזקר להעביר לאחר או לאחרים את זכויותו במוחזר, בשלמות או בחלק או להחזיר את המוחזר או כל חלק ממנו בחכירת משנה או להשכיר את המוחזר או כל חלק ממנו בשכירות משנה, או להרשות שימוש ו/או חזקה או טובת הנאה אחרת במוחזר או בתלקו, והכל בין בתמורה ובין ללא תמורה, במישרין או בעקיפין (להלן: "ההעברה"), אלא אם קיבל לכך את הסכמת המחכירה מראש ובכתב.
- ב. בסעיף זה המונח "העברת זכות חכירה" משמעו, כשהחזקר הינו איגוד, לרבות כל פעולה באיגוד החזקר, אשר כתוצאה ממנה מועברים או מוקצים לפחות 10% מהערך הנקוב של הון המניות המוצא של החזקר - הנמוך ביניהם - (להלן - זכויות בהון), או 10% מכוח ההצבעה בחזקר (להלן - זכויות ההצבעה), או 10% מהזכות למנות מנהלים של החזקר (להלן - זכויות מינוי). פעולות באיגוד החזקר, אשר בכל אחת מהן מועברים פחות מ-10% מהזכויות הנ"ל, ואשר נעשו בתוך תקופה של שנתיים, יראו אותן לצרכי סעיף זה כאילו יעשו בבת אחת בתאריך הפעולה באיגוד האחרונה שבהן.

בסעיף 11 זה:

"איגוד" - כהגדרתו בחוק מיסוי מקרקעין (שבת, מכירה ורכישה), תשכ"ג - 1963, (להלן - חוק מיסוי מקרקעין), כפי שהיא מעת לעת, לרבות תאגיד שאינו רשום ושותפות לא רשומה.

"פעולה באיגוד" - כהגדרתה בחוק מיסוי מקרקעין כפי שהיא מעת לעת, לרבות פעולה באיגוד המחזיק בזכות באיגוד

52070512 א

06/02/2017

17:32:5 ת.הפקה:

227/11: חוזה

החוכר, ולרבות כל שינוי בשותפות - רשומה או לא רשומה - אשר חל כתוצאה מהצטרפות של אדם אליה או פרישה של אדם ממנה, או כל שינוי בעיבוד שהוגו אינו במניות אשר חל כתוצאה מהצטרפות או פרישה כאמור ולרבות כל שינוי בחלקי היחסיים של שותף בהון השותפות או בהון איגוד כאמור.

"זכות באיגוד" - כהגדרתה בחוק מיסוי מקרקעין כפי שהיא מעת לעת.

"מחזיק", "החזקה" - כהגדרת "החזקה" בחוק ניירות ערך, תשכ"ח - 1968, כפי שהיא מעת לעת, והמונחים שבהגדרת "החזקה" בחוק הנ"ל יתפרשו כהגדרתם מעת לעת בחוק האמור.

ג. המחכירה רשאית להתנות את הסכמתה להעברה בתשלום דמי הסכמה כפי שיקבעו מעת לעת, בכללים אשר יהיו מקובלים ברשות המקרקעין במועד ביצוע העברת הזכות אצל המחכירה (להלן: "דמי הסכמה"), וזאת בנוסף ליתר התנאים שבהם המחכירה רשאית - על פי חוזה זה, על פי החלטות מועצת מקרקעי ישראל, או על פי כל דין - להתנות את הסכמתה בענין זה.

ד. במקרה של העברת זכות חכירה כשהחוכר הינו איגוד, דמי הסכמה ייקבעו על פי היחס שבין שיעור הזכויות בהון ו/או זכויות ההצבעה ו/או זכויות המינוי המועברות לכלל הזכויות מאותו סוג באיגוד החוכר, אולם במקרה של העברת השליטה ישולמו דמי הסכמה במלואם. לעניין סעיף זה, "שליטה" - היכולת לכוון את פעילותו של איגוד, למעט יכולת הנובעת רק ממילוי תפקיד של דירקטור או משרה אחרת באיגוד, וחזקה על אדם שהוא שולט באיגוד אם הוא מחזיק מחצית או יותר מסוג מסוים של אמצעי השליטה באיגוד; לעניין זה "אמצעי השליטה באיגוד" - כל אחד מאלה: (א) זכות ההצבעה באסיפה כללית של חברה או בגוף מקביל של איגוד אחר; (ב) הזכות למנות דירקטורים של האיגוד או את מנהלו הכללי;

ה. בלי לגרוע מזכותה של המחכירה לפי ס"ק (ג) לעיל, רשאית היא להתנות את מתן הסכמתה להעברה גם בכך שחווה החכירה עם מקבל העברה יהיה באותם התנאים שיהיו נהוגים אצל המחכירה, במועד ההעברה, לגבי החכרת קרקע חקלאית על-ידי המחכירה למטרת החכירה שבחווה זה, ובכל תנאי אחר כפי שיהיה נהוג אצל המחכירה אותה עת.

ו. המחכירה רשאית לא להסכים כלל להעברת זכויות למי שהוא נתין זר כהגדרתו בסעיף 17 (ב) (5) להלן.

ז. החוכר מתחייב להמציא למחכירה עותק של כל הודעה או הצהרה שהוא חייב בהמצאתן לרשויות מס שבח מקרקעין בגין כל פעולה באיגוד בהתאם לחוק מיסוי מקרקעין, וכן עותק מכל הודעה, החלטה והצהרה בענין מניות או מנהלים שהוא חייב בהמצאתן כל פי כל דין וכן עותק מהדו"ח השנתי שלו - כל אלה לא יאוחר מהמועד בו חייב בהמצאתם בהתאם לחוק.

ח. התבקשה המחכירה להסכים להעברת זכויות החכירה תהיה המחכירה רשאית לדרוש מהחוכר לשלוח אליו בדואר רשום שני תצהירים בכתב שנעשו בדרך הקבועה בסעיף 15 לפקודת הראיות (נוסח חדש) תשל"א - 1971, והם:

(1) תצהיר של החוכר ובו פרטים אלה:

- (א) כי הוא מוכן להעביר מלוא זכויותיו במוחזר לחוכר המוצע.
- (ב) המועד בו הוא מוכן לפנות את המוחזר.
- (ג) שם החוכר המוצע, מענו ומספר זהותו.
- (ד) אם המקבל הינו איגוד -

- (1) שמו, מענו, מספרו ברשם החברות, שמות בעלי המניות והחלק בהון המניות ובכוח ההצבעה המינימי המוחזק על ידי כל אחד מהם, ושמות המנהלים.
- (2) פרטים כאמור בפסקה (ג) לעיל על כל אחד מבעלי המניות והמנהלים באיגוד.
- (3) אם בעל מניות או מנהל באיגוד המקבל הינו איגוד - פרטים על איגוד זה כאמור בפסקה (ד) זו לעיל ופרטים על כל אחד מבעלי המניות והמנהלים באיגוד זה כאמור בפסקה (ג)

לעיל.

ה) הסכום שהחוכר המוצע מוכן לשלם לחוכר עבור קבלת מלא זכויותיו.  
ו) קרבתו המשפחתית לחוכר המוצע (בן זוג, צאצא, הורה, אח, יורש חוקי).  
ז) כי כל שטח המוחקר מעובד.

(2) תצהיר של החוכר המוצע ובו פרטים אלה:

א) כי הוא מוכן לחכור את המוחקר.  
ב) הסכום שהוא מוכן לשלם לחוכר עבור קבלת מלא זכויותיו במוחקר.  
ג) קרבתו המשפחתית לחוכר (בן זוג, צאצא, הורה, אח, יורש חוקי).

תוך שלושים יום מיום קבלת התצהירים תהיה המחכירה רשאית לשלוח לחוכר הודעה בדואר רשום כי יש בדעתה להחזיר לעצמה את החזקה ומלאו הזכויות במוחקר ושהיא מסכימה לשלם לחוכר את הסכום שהוצע לו על-ידי החוכר המוצע, בניכוי דמי-ההסכמה המגיעים ממנו.

הודיעה המחכירה כאמור לא יורשה החוכר להעביר זכויותיו במוחקר, אלא למחכירה.

המחכירה לא תשתמש בזכותה להחזיר לעצמה את המוחקר כאמור בס"ק זה במקרים בהם החוכר המוצע הוא בן זוג, צאצא, הורה, אח או יורש חוקי של החוכר.

אי מילוי הוראה כלשהי מהוראות סעיף זה תהווה הפרה יסודית של חוזה זה והמחכירה תהיה רשאית לבטל את חוזה המחכירה בכל עת בשל הפרה זו.

**12. משכון זכות החכירה:**

א. החוכר לא יהא זכאי למשכן את זכות החכירה שלו במוחקר, או בכל חלק ממנו, אלא אם יקבל לכך הסכמת המחכירה מראש ובכתב.

ב. החוכר יהא זכאי למשכן ולשעבד את הציוד, הפירות, היבולים והכנסות מהמוחקר ללא צורך בהסכמת המחכירה.

**13. בקורת:**

המחכירה רשאית בכל עת, על-ידי שליחיה, מומחיה, או מי מטעמה לבקר במוחקר או בכל חלק ממנו כדי לעמוד על אופן השימוש בו על-ידי החוכר.

**14. אוצרות טבע ועתיקות:**

החוכר מצהיר בזה כי ידוע לו שכל אוצרות טבע, כגון: נפט, גזים, מתצבים, מעיינות מים, מתצבי אבן, וחול וכל מתצבים אחרים, לרבות כורכר וכן עתיקות ואתרי עתיקות שימצאו בקרקע הינם רכוש המדינה ו/או בעל הקרקע ואין חוזה זה חל עליהם.

**15. שינוי ייעוד הקרקע:**

א. מוסכם בין הצדדים כי במקרה שישונה ייעוד המוחקר, כולו או מקצתו, על ידי תוכנית בין על פי חוק התיכנון והבניה תשכ"ה - 1965, ובין על פי כל דין, רשאית המחכירה, על אף כל האמור בחוזה זה, להביא לידי סיום מוקדם את תקופת החכירה של המוחקר, או של חלק המוחקר אשר שינה יעדו, בהודעה מוקדמת של 6 חודשים לפחות.

- ב. החוכר יהיה זכאי לפיצוי עבור זכות החכירה לעיבוד חקלאי, שעיקרה הפסד הכנסה עתידי הנובע מהעיבוד החקלאי לכל יתרת תקופת החכירה. בקביעת הפסד הכנסה עתידי ילקחו בחשבון ההשקעות והמתקנים שבמוחכר.
- ג. שווי הזכויות כאמור ייקבע בהתאם להחלטות המועצה בקשר לפיצוי עבור הפסקת חכירה בקרקע חקלאית אשר תהיינה בתוקף בעת הפסקת החכירה. לחוכר הזכות לערער בפני בית משפט מוסמך על גובה הפיצוי שנקבע, בהתאם להחלטות המועצה הנ"ל, בתנאי שהערעור יוגש תוך 60 יום מתאריך משלוח ההודעה לחוכר על החלטה. פניה לבית משפט לא תעכב העברת החזקה בקרקע לידי המחכירה במועד שנקבע כנ"ל.
- ד. לא פנה החוכר לבית משפט תוך התקופה האמורה, יהיה דין החלטה כדין החלטה סופית ומחייבת ללא כל ערעור.
- ה. לענין סעיף זה מתן היתר על-פי דין להקמת מתקן בטחוני, כמוהו כשנוי יעוד.
- ו. אין בסעיף זה כדי למנוע הפקעת הקרקע ו/או קבלת החזקה בקרקע בהתאם לחוקי ההפקעה לצרכי ציבור שיהיו בתוקף באותה עת לרבות פקודת הדרכים ומסילות הברזל וחוק כביש חוצה ישראל. למרות האמור בס"ק (ב), (ג) ו (ד) לעיל, במקרים של הפקעה לפי חוקים אלה - יחולו הוראות חוקים אלה לכל דבר וענין לרבות לגבי קבלת החזקה וקביעת הפיצויים.

#### 16. החזרת המוחכר בתום תקופת החכירה:

בתום תקופת החכירה מתחייב החוכר להחזיר את המוחכר למחכירה במצב תקין, נקי ושלם וכן הוא מתחייב לא לעקור כל גידול חקלאי ו/או להרוס כל מבנה ו/או לפרק כל מקבע או דבר המחובר לקרקע באופן קבוע.

#### 17. הפרת הסכם:

- א. מבלי לגרוע מהזכות לתרופות אחרות, על פי כל דין ועל פי הוזהר, מסכימים הצדדים כי אם החוכר הפר או לא קיים כל הוראה ו/או התחייבות שנקבעה בחוזה זה, רשאית המחכירה לבטל את החוזה הזה על-ידי הודעה בכתב שתישלח בדאר רשום.
- ב. מבלי לפגוע בכלליות ההוראה שבפסקה א' לעיל, יחשב כל אחד מהמפורטים להלן עילה לביטול החוזה:
- (1) שימוש במוחכר או בחלק ממנו שלא למטרת החכירה ו/או בניגוד לסעיף 8 דלעיל.
  - (2) הזנחת עיבוד המוחכר או כל חלק ממנו.
  - (3) פיגור בתשלום דמי החכירה או כל תשלום אחר לתקופה של 3 שנים.
  - (4) העברה בניגוד לסעיף 11 לעיל.
  - (5) אם החוכר או מי שהחוכר פועל בשבילו הוא נתין זר. בפסקה זו, "נתין זר" - מי שאינו אחד מאלה:
    - (א) אזרח ישראלי;
    - (ב) עולה לפי חוק השבות, התש"י - 1950, שלא מסר הצהרה לפי סעיף 2 לחוק האזרחות, התש"ב - 1952;
    - (ג) זכאי לאשרת עולה או לתעודת עולה לפי חוק השבות, התש"י - 1950, התש"י - 1950, שקיבל במקומה אשרת ורשיון לישיבת ארעי כעולה מכוח חוק הכניסה לישראל, התש"ב - 1952;
    - (ד) תאגיד שהשליטה עליו בידי יחיד שהוא אחד מהמנויים בפסקאות (א) - (ג) לעיל או בידי יותר מיחיד אחד כאמור. בפסקה זו, "שליטה" - כהגדרתה בס' 11 (ד) לעיל.
- ג. במקרה שהמחכירה תרצה להשתמש בזכותה לפי סעיף זה עליה לשלוח לחוכר הודעה מוקדמת בכתב רשום בה תדרוש מהחוכר לתקן או להסיר את ההפרה שנגרמה על-ידו תוך 3 חודשים מיום מתן ההודעה. היתה ההפרה שאינה ניתנת עוד לתיקון, תהיה אז המחכירה פטורה ממשלוח הודעה כנ"ל.

## 18. סצויים:

במקרה שהחוכר יעבור על תנאי חוזה זה, יהיה עליו לפצות את המחכירה ו/או את הבעלים בעד כל הנזק, הוצאה או הפסד שייגרמו לו בקשר למוכר על-ידי עבירה כזו. הוראה זו אינה גורעת מזכותה של המחכירה לבטל את החכירה בשלמותה או בחלקה כאמור בסעיף 17 לעיל, או בהתאם להוראות כל דין ובכלל זה חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), תשל"א - 1970.

## 19. החזרת המוכר במקרה של ביטול החוזה:

פרט למקרה כאמור בסעיף 15, בכל מקרה שהמחכירה תישתמש בזכותה לבטל חוזה זה ביחס למוכר, מתחייב החוכר להחזיר את המוכר למחכירה מבלי שזו תהיה חייבת לשלם לחוכר פצויים איזה שהם, ובלבד שאם המחכירה תחכיר את המוכר או חלק ממנו לחוכר חדש לאחר שהוחזר אליו כאמור, ותקבל מהחוכר החדש פצויים בעד המבנים החקלאיים, העיבודים החקלאיים, הבארות, האינסטלציה, או השקעות אחרות שנבנו, נטעו, נחפרו, סודרו, או הושקעו על-ידי החוכר הקודם, ימסור פיצויים אלה לחוכר, מיד עם גבייתם מהחוכר החדש - במידה שהוא יגבם או יקבלם - זאת בניכוי הסכומים שיגיעו למחכירה מאת החוכר לפי חוזה זה.

## 20. שינוי גבולות המגרש וקביעה סופית של שטחו:

- א. החוכר מצהיר, כי ידוע לו ששטח המגרש וגבולותיו אינם סופיים וכי עלולים לחול בהם שינויים כתוצאה משינויים בתכנון על פי חוק התכנון והבנייה, תשכ"ח - 1965, הסדר קרקעות וכיוצא באלה.
- ב. החוכר מצהיר שידוע לו כי בעקבות מדידה לצורכי רישום עלול להתברר ששטח המגרש קטן יותר או גדול יותר מהשטח לפיו נקבע הערך היסודי של המגרש.
- ג. במקרה וכתוצאה משינויים כאמור בסעיף קטן (א) לעיל יוגדל או יוקטן שטח המגרש ו/או ישתנו גבולותיו וכן במקרה ויתברר כאמור בסעיף קטן (ב) לעיל ששטח המגרש קטן יותר או גדול יותר מהשטח לפיו נקבע הערך היסודי של המגרש החוכר מתחייב:
1. להסכים לכל שינוי בגבולותיו ו/או בשטחו של המגרש כפי שיווצר עקב השינויים הנזכרים בסעיף קטן (א) לעיל.
  2. להסכים לכל קביעה בדבר שטחו של המגרש כפי שייקבע בעקבות מדידה לצורכי רישום כנזכר בסעיף קטן (ב) לעיל.
  3. לראות את המגרש בגבולותיו ובשטחו החדשים כנשוא החכירה ולקבל את החזקה בו.
- ד. אם כתוצאה משינויים כאמור בסעיף קטן (א) ו/או (ב) לעיל ישתנה ערך המגרש, יתוקנו דמי החכירה לפי השטח הסופי.

21. החוכר מצהיר כי המוכר מעובד על ידו וכי ידוע לו שעבוד המוכר מהווה תנאי יסודי לחתימת חוזה זה.

## 22. שונות:

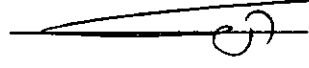
- מובא בזאת לידיעת החוכר כי לפי הוראות האמנה שבין מדינת ישראל לבין הקרן הקיימת לישראל (להלן: "הקרן"), המחכירה מנחלת את הקרקעות שבבעלות הקרן בכפיפות לתזכיר ולתקנות החתאגדות של הקרן.
23. שום ויתור, הנחה, הימנעות מפעולה, או מתן ארכה מטעם המחכירה לחוכר לא ייחשבו כוויתור על זכויותיה ולא ישמשו מניעה לתביעה, אלא אם ויתרה על זכויותיה באופן מפורש ובכתב.
24. הזכויות שניתנו לחוכר בחוזה זה הן תמורה מלאה ושלמה עבור דמי החכירה ועבור השקעות החוכר במבנים החקלאיים, בעיבודים החקלאיים, בהשבתות, בחידושים וכ' במוכר ועבור התחייבויותיו לפי חוזה זה.
25. הצדדים מסכימים בזה כי התנאים שבסעיפים 4, 5, 6, 8(ה), 11, 12, 21 הם תנאים יסודיים.

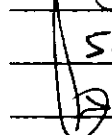


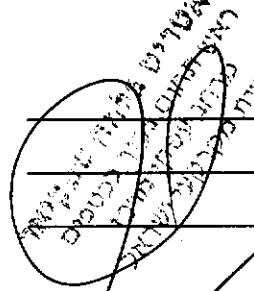
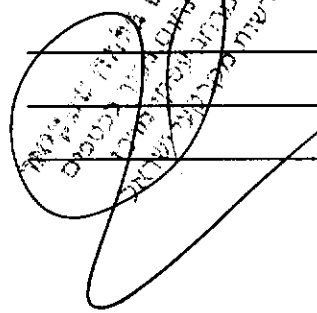
- 26. כל הודעה שתישלח על-ידי צד אחד לצד השני בדואר רשום תיחשב כאילו התקבלה כעבור 48 שעות מיום המשלוח.
- 27. לשם מניעת ספק, מוצהר בזה כי לא מוטלת על המחכירה כל חובה לדאוג או להשיג זכויות מים בעבור המוכר ו/או החוכר.
- 28. אין בסעיף 17 של חוזה זה כדי למנוע מהמחכירה לנהוג לפי הוראות חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה) תשל"א - 1970, הכל לפי שיקוליה תבלעדיים של המחכירה.
- 29. לחוזה זה לא יהיה תוקף כל עוד לא נחתם על-ידי כל הצדדים.

**ולראיה באו הצדדים על החתום:**

המחכירה:	החוכר:
<p>1. שם</p> <p>תואר</p> <p>המשרה</p> <p>חתימה</p>	<p>1. שם</p> <p>מס' זהות</p> <p>חתימה</p>
<p>2. שם</p> <p>תואר</p> <p>המשרה</p> <p>חתימה</p>	<p>2. שם</p> <p>מס' זהות</p> <p>חתימה</p>

דלי שביט  
סמנכ"ל לכספים  
004449468  
  
אוניברסיטת בר-אילן (ע"ר)  
58-006368-3

חיים אנונה  
57319964  
  
חיים אנונה  
מנהל מחלקת התקציבים  
אוניברסיטת בר-אילן  
רמת-גן 52900

**יפעת אבא**  
סי ראש צוות לקידום עסקאות  
מרכז עסקי מרכז  
רשות מקרקעי ישראל  
  


**המאשר:**

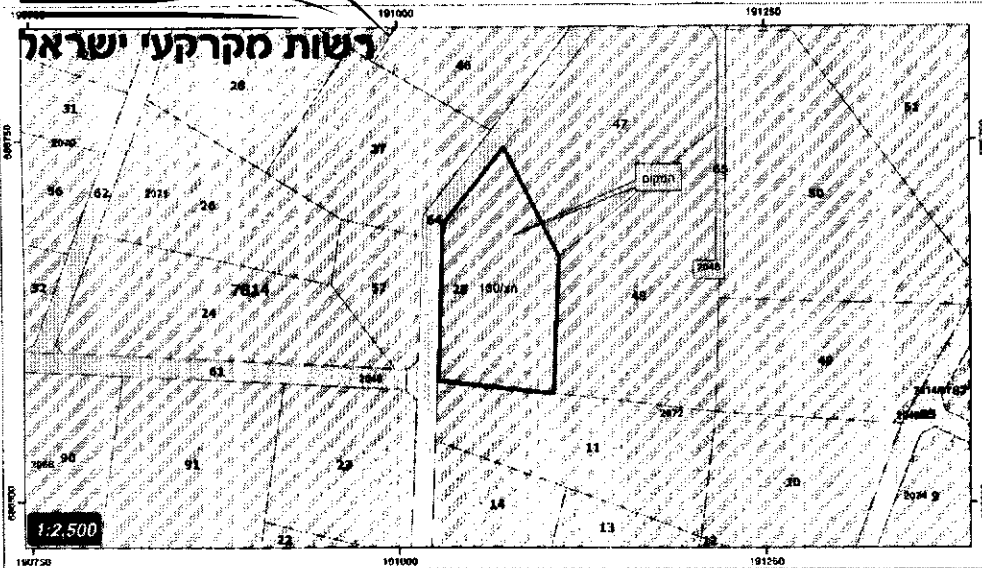
אני החתום מטה מאשר כי זיקתי את החוכר הנ"ל לפי מסמכי הזיהוי שהוצגו בפני וכי החוכר חתם על חוזה זה בנוכחותי.

שם חיים אנונה תואר המשרה 277 חתימת המאשר \_\_\_\_\_

ד"ר (מדעי החוח) דובית יוסף  
מנכ"ל  
מ.ר. 8585

---

הזזה: 227/11 ת.הפקה: 17:32:5 06/02/2017 א52070512

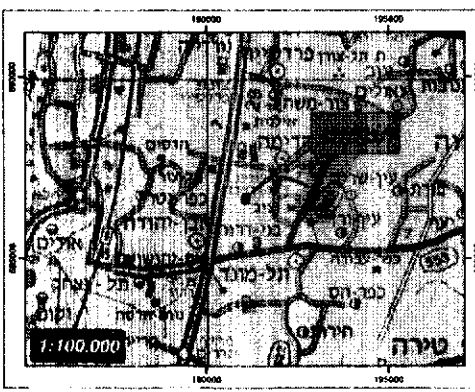
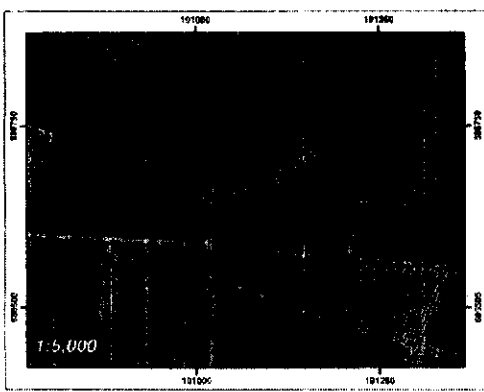


מרחב מרכז תחום מימיו ומדידות

ישוב : קדימה צורן  
 גושים : 7814  
 חלקות : 25 בשלמות

שטח העסקה : 10,498 דונם

שטח	חלקה	שטח צורות
10.498	25	7814



תשרים להגן על זכויות הבעלות והעסקה של החלקה 7814

1. תשרים להגן על זכויות הבעלות והעסקה של החלקה 7814

2. תשרים להגן על זכויות הבעלות והעסקה של החלקה 7814

20/12/2016 בתאריך  
 20/12/2016 תאריך

20/12/2016 לא לצרכי רישום  
 S:\Data\_Mechoz\Mapy\_Projects\52070512-52070512

**יפעת אבא**  
 סי ראש צוות לקידום עסקאות  
 מרחב עסקי מרכז  
 רשות מקרקעי ישראל