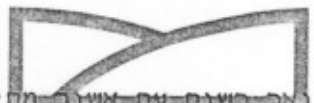




מחוז תל-אביב דרך פתח תקוה 116, ח"א 67012 פקטי 03-5616459 טל 03-5638111  
 שעות קבלת קהל : א, ב, ד, ה 13:30 - 8:00  
 יום בי גם בשעות 15:00 - 14:00  
 יום ג, ו, י וערבי חג אין קבלת קהל



דואר רשום עם אישור מסירה  
 תאריך: 15/08/95 | מקרקעי | מס' תיק: 50025310  
 מס' חשבון: 625159025  
 עירוני אגף

לכבוד  
 שדה יורם  
 זכרון קדושים 3  
 תל אביב יפו 68068

א.ג.נ.

הנדון: אישור עיסקה - חתימת הסכם חכירה

הננו להודיעך כי בישיבתו ביום 15/08/95 (להלן - המועד הקובע) אישר מינהל מקרקעי ישראל (להלן - המינהל) את בקשתך להקצות לך את הקרקע הידועה כ: גוש 7115 חלקה 38, תכנית 2236 מגרש 38, ב: תל אביב יפו בשטח של כ- 780 מ"ר, (להלן - הקרקע) למטרת שטח לגינון, בכפוף לאמור בהודעה זו.

העסקה אושרה בתנאים מיוחדים, אשר יהוו חלק בלתי נפרד מתנאי העסקה.

פרטי עיסקת ההקצאה ותנאיה ייקבעו בהסכם החכירה (להלן - ההסכם) שיומצא לך על-ידי המינהל, וכל עוד לא ייחתם ההסכם ע"י כל הצדדים ייחשבו כל מגעיך עם המינהל בגין הקרקע כמשא ומתן בלבד לקראת חתימת ההסכם.

ערך הקרקע למועד הקובע נקבע לסך של 273,504.27 שקלים חדשים + מע"מ, ודמי החכירה יתבססו עליו.

כפי שהובא לידיעתך קיימים שני מסלולי תשלום אפשריים. לשם כך, ולנוחיותך מצ"ב:

- (א) שובר לתשלום מלא במזומן, אג -
- (ב) 1. שובר לתשלום של 30% + מע"מ על כל סכום העיסקה במזומן.
- 2. הפנעה לבנק לביצוע יתרת התשלום (70%) באשראי.

לידיעתך! התשלומים שעליך לשלם למינהל על בסיס ערך הקרקע הנ"ל ישארו קבועים למשך 30 יום בלבד מהמועד הקובע, ואילו החל מהיום ה-31 שלאחר המועד הקובע ועד לתשלום בפועל הם יוגדלו ע"י תוספת ריבית פיגורים יומית בשיעור שיהא מקובל במינהל במועד התשלום.

הינך מתבקש להשלים את כל המוטל עליך תוך 60 יום מהמועד הקובע, לרבות חתימת ההסכם עם המינהל ותשלום הסכומים החלים עליך, ולשם כך הינך מוזמן לסור למשרדנו באחד הימים הקרובים בשעות הקבלה.

למען הטר ספק הננו להודיעך, כי אם תוך 60 יום מהמועד הקובע, מכל סיבה שהיא, בין מחמת סיבה שיש לך שליטה עליה ובין מחמת סיבה שאין לך שליטה עליה, לא תחתום על ההסכם בנוסח ובתנאים שאושרו ע"י המינהל, או לא תמלא אחר כל תנאי או דרישה שיחולו עליך לפני חתימת ההסכם או במעמד חתימתך עליו, לרבות ביצוע מלא של התשלום לפי אחד משני המסלולים הנזכרים לעיל, נראה את בקשתך להקצאת הקרקע לך כבטלה מעיקרה, והמינהל יראה את עצמו חפשי לעשות בקרקע כרצונו, לרבות התקשרות עם כל אדם אחר ביחס להקצאתה והקנית זכויות בה לכל אדם שהוא, וכל פניה, בקשה או הצעה שלך לגבי הקרקע תחשב כבקשה חדשה שלך, אשר תידון ע"י המינהל לגופה.

2/... *Handwritten signature and notes*



ת"א, דרך פי"ח 116 ת"א 67012 טל 03-5638111  
קבלת קהל-בימים א, ב, ד, ה בשעות 8.30-13.00 ביום בי גם בשעות 14-15

547000059

העתק למינהל

15/08/95

העתק קבלה / חשבונית מס 5-641191

לכבוד שדה יורם זכרון קדושים 3 תל אביב יפו 68068  
עבור שדה יורם תל אביב יפו תל אביב יפו  
להשלום עד : 14/09/95 חשבונית מס : 5-641191  
תיק : A50025310 חשבון : 6251-5902-5

תאור	הסכום (ש"ח)
דמי הון	248,888.89
מע"מ	42,311.11
סה"כ לתשלום ש"ח	291,200.00

ניתן לתשלום בכל הבנקים  
חותמת הבנק  
קרן עשירי סי 010

אין להכניס כל שנוי או תוספת. התשלום יחשב כהסכמה בלתי מסוייגת לסכום שנדרש ושולם.

מינהל מקרקעי ישראל



ת"א, דרך פי"ח 116 ת"א 67012 טל 03-5638111  
קבלת קהל-בימים א, ב, ד, ה בשעות 8.30-13.00 ביום בי גם בשעות 14-15

547000059

לקרו

15/08/95

מקרה קבלה / חשבונית מס 5-641191

לכבוד שדה יורם זכרון קדושים 3 תל אביב יפו 68068  
עבור שדה יורם תל אביב יפו תל אביב יפו  
להשלום עד : 14/09/95 חשבונית מס : 5-641191  
תיק : A50025310 חשבון : 6251-5902-5

תאור	הסכום (ש"ח)
דמי הון	248,888.89
מע"מ	42,311.11
סה"כ לתשלום ש"ח	291,200.00

ניתן לתשלום בכל הבנקים  
חותמת הבנק  
מסמך זה יישמש קבלה/חשבונית מס משהוטבעה עליו חותמת הבנק  
קרן עשירי סי 010

אין להכניס כל שנוי או תוספת. התשלום יחשב כהסכמה בלתי מסוייגת לסכום שנדרש ושולם.

מינהל מקרקעי ישראל



מוטב מספר 60-11118

הודעת זיכוי

לקבל עד : 14/09/95 חשבונית מס : 5-641191  
תיק : A50025310 חשבון : 6251-5902-5

5-641191 חשבונית מספר

במזומן/בהמחאה בנקאית בלבד

ב.ד. 0-05398-0

חותמת הבנק  
קרן עשירי סי 010

291,200.00 סה"כ נתקבל

לבנק - להעביר למינהל

אין להכניס כל שנוי או תוספת. התשלום יחשב כהסכמה בלתי מסוייגת לסכום שנדרש ושולם.





של חוזה החכירה ייחשב המועד שבו יחתום עליו המחכיר;

והוא יל והמינהל מסר בתאריך תחילת תקופת החכירה את החזקה במוחכר לחוכר או למי שהיו בעלי זכות חכירה במוחכר לפניו, ובמידה ונמצאים במוחכר מחזיקים אין על המחכיר כל חובה לפנותם ו/או לשאת בהוצאות פינויים.

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

# והוא יל ולפי הוראות האמנה שבין מדינת ישראל לבין קרן קיימת לישראל (להלן "הקרן"), אשר פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 1456 מיום י"א בסיון תשכ"ח עמ' 1597, ניהול המקרקעין שבבעלות הקרן, לרבות החכרתם ומתן הסכמה להעברת זכויות החכירה בהם או סירוב לתתה, ייעשה ע"י המחכיר בכפיפות לתזכיר ולתקנות ההתאגדות של הקרן, והחוכר מצהיר בזה כי ידוע לו שאם המגרש, כולו או חלקו, הוא בבעלות הקרן, או יהיה בבעלות הקרן, יחולו עליו הוראות האמנה הנ"ל וכי רק על בסיס תנאי מוקדם ויסודי זה מוכן המחכיר להתקשר עמו על פי-חוזה חכירה זה;

והוא יל ואם מטרת החכירה היא לתעשיה או מלאכה, או לתיירות, הרי שבנוסף לתנאי החכירה שלהלן יחולו על החכירה לפי חוזה זה גם התנאים שבמבוא זה להלן:

(א) אם מטרת החכירה היא לתעשיה או מלאכה והחוכר יבקש מהמחכיר הסכמה לשנות את סוג התעשיה או המלאכה שנקבע ב"מטרת החכירה", יהיה המחכיר רשאי להתנות את מתן הסכמתו לכך, בין היתר, בשינוי אורך תקופת החכירה בהתאם להחלטות המחכיר כפי שהן מעת לעת, וכן בקבלת המלצה של משרד התעשיה והמסחר לשינוי המבוקש בסוג התעשיה או המלאכה ולאורך תקופת החכירה המומלצת על ידו למטרה זו.

(ב) אם מטרת החכירה היא לתעשיה או מלאכה או לתיירות הרי שבנוסף ובכפוף לכל יתר התנאים שבסעיף 9 ובסעיף 14 להלן, החוכר יהיה חייב לצרף לבקשתו לביצוע איזה מהשינויים האמורים בסעיף 9 או להעברת זכויות שבחוזה זה כאמור בסעיף 14, בהתאם למקרה, המלצה מתאימה ותקפה ממשרד התעשיה והמסחר או ממשרד התיירות, לפי הענין. המחכיר לא יתן הסכמתו לאיזו מהבקשות הנ"ל של החוכר אלא אם החוכר ימציא לו המלצה תקפה כאמור.

(ג) "משרד התעשיה והמסחר", "משרד התיירות" - לרבות משרד ממשלתי אחר המופקד על נושאים מסוג "מטרת החכירה", והכל לפי החלטות מועצת מקרקעי ישראל או החלטות המחכיר וכפי שיתחייב מעת לעת על-פי הענין.

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

"המגרש": המגרש המתואר בתרשים המצורף והמהווה חלק בלתי נפרד מחוזה זה, ואשר פרטיו הם:

- # המקום: תל אביב יפו השטח: 780 מ"מ" בערך
- # גוש רשום: 7115 חלקות: 38 (בחלק)
- # מגרש(ים) מס' 38 לפי תכנית מפורטת מס' 2236

# "תקופת החכירה": 49 שנים, החל מיום אשור העסקה דהיינו מ-15.08.1995 ועד-14.08.2044.

"יום אשור העסקה": התאריך שבו אושרה העסקה נשוא חוזה זה על-ידי הנהלת המחכיר.

# "מטרת החכירה": שטח לגינון.

# "קיבולת הבניה": אחוזים בקומה, ב- קומות, ובסה"כ אחוזים המהווים .../.

מחנ/07 - תח/02 16:17 15/8/95 50025310 א 2



מינהל | מקרקעי | ישראל |



-3-

חדרים/יחידות והמסתכמים ב- מ"ר מבוניים.  
"דמי חכירה":

- # דמי חכירה שנתיים לכל תקופת החכירה שישולמו למחכיר מראש כשהם מהוונים כמקובל אצל המחכיר (להלן - "דמי חכירה מהוונים").
- # דמי השימוש המהוונים שהופקדו בידן המחכיר לפני חתימתו של חוזה חכירה זה, אם הופקדו, ייחשבו כתשלום דמי החכירה המהוונים.
- # "הערך היסודי של המגרש": 273,504.27 ש"ח (מאתים שבעים ושלושה אלף חמש מאות וארבעה ש"ח + 27 אג') ליום אישור העסקה האמור לעיל.
- "המדד היסודי": מדד המחירים לצרכן האחרון שהיה ידוע ביום אשור העסקה האמור לעיל.
- # "היעוד": מגורים א.

והוא יל ואם החוכר הוא יותר מאדם או מתאגיד אחד, התחייבויותיהם של האנשים או התאגידים המהווים את החוכר תהיינה ביחד ולחוד ואילו זכויותיהם על-פי חוזה זה תהיינה רק ביחד;

והוא יל ובנוסף לתנאי חוזה החכירה שלהלן יחולו התנאים המיוחדים הבאים:

- # 1. ידוע לי כי "המגרש" בהתאם לייעודו כיום הינו מגורים אולם בפועל אסורה הבניה עליו והוא משמש כיום כגן. החוכר מתחייב לתלות שלט הכניסה לגן ובו תאור האתר ומס' טלפון לתאום ביקורים.
2. במידה וישתנו התנאים וניתן יהיה לקבל היתרי בניה למגורים או לכל ייעוד אחר "במגרש", לא יוכל החוכר לממש זכויות אלו והוא מתחייב לפנות ולהחזיר "המגרש" על פי דרישתו הראשונה של המינהל לידיו ובכך יבוא לידי מימוש סיום חוזה חכירה זה.
3. עם סיום תקופת החוזה לא תהיינה לחוכר כל דרישות כספיות ו/או דרישות מכל סוג ומין שהוא מאת המינהל בגין הקדמת סיום תקופת החוזה ופינוי "המגרש" יהיה מוחלט וסופי.
4. החוכר מתחייב לגדר "המגרש" וכן מתחייב שלא לאפשר לאף אדם לעבור דרך "המגרש" אל הצוק או לכל מקום אחר והתחייבות זו היא בגדר אחריותו של החוכר והוא זה שיצטרך לשאת בתוצאות באם לא ישמור כראוי.
5. ידוע לחוכר כי זכויות חכירה נשוא הסכם זה אינן ניתנות להעברה ובאם ימכור את הנכס שבבעלותו (גוש 7043 חלקה 84) יחזיר השטח למינהל ללא קשר למועד סיום החכירה ומבלי שיוכל החוכר לטען טענות כל שהן.

לכן נערך ונחתם חוזה חכירה זה לפי האמור במבוא זה ולפי תנאי חוזה החכירה שלהלן:

חתימת הצדדים בראשי תיבות:	המינהל	החוכר
------------------------------	--------	-------