

תיקון חוזה חכירת משנה

וחוזה ההתחייבות לחתימת חוזה חכירת המשנה

דירקטוריון החברה אישר לבצע בחוזה חכירת המשנה ובחוזה ההתחייבות לחתימה על חוזה חכירת המשנה.

השינויים נדרשו לאחר בחינת ההסכמים, לצורך התאמתם לרוח הזמן, התאמתם במידת האפשר לחוזה חכירה הנחתמים על ידי רשות מקרקעי ישראל, לצורך שילוב בין הוראות חוזה חכירת המשנה וההתחייבות וכד'.

1. ההקדמה לחוזה החכירה

א. לגבי מי שכבר חתום על חוזה חכירת משנה לדורות ומבקש לחתום על חוזה מתוקן – הוספו מספר אמירות כלליות המתארות את החתימה על החוזה המתוקן.

הואיל ובין הצדדים נחתם ביום _____ חוזה חכירת משנה לדורות ביחס למוכר.

והואיל ובחודש יולי 2017 החליט דירקטוריון החברה לאשר תיקונים שונים בנוסח חוזה חכירת המשנה לדורות שנחתם עם חוכרי המשנה ברובע היהודי .

והואיל ועל מנת ליצור אחידות מאפשרת החברה למי שחתם בעבר על חוזה חכירת משנה לדורות לחתום על הנוסח המתוקן, וזאת מבלי שיהיה בכך לפגוע בתקופת הסכם והתמורה ששולמה לחברה במסגרת החוזה.

והואיל ובהתאם לאמור חותמים הצדדים על חוזה חכירת משנה לדורות מתוקן זה.

ב. הוספת שתי אמירות כלליות שנכללו בחוזה ההתחייבות :

הואיל ושר האוצר הפקיע חטיבת קרקע הנמצאת בתוך חומות העיר העתיקה בירושלים בהתאם להודעה לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצורכי ציבור) 1943, שפורסמה בילקוט הפרסומים מיום כ' בניסן תשכ"ח (18.4.68) עמוד 1238 (להלן – "הרובע היהודי"),

הואיל ובתאריך 14.7.1970 נחתם הסכם בין החברה לבין מדינת ישראל, על ידי מנהל מקרקעי ישראל, לפיו התחייב מנהל מקרקעי ישראל להחכיר לחברה את הרובע היהודי לתקופה של 49 שנים עם זכות לחדש את החכירה לתקופה נוספת של 49 שנים,

ג. הוספת תשריט המפרט את המוכר בהגדרת הקרקע (הואיל הראשון).

ד. הואיל רביעי – מחיקת ההוראה המדברת על כך שבמועד חתימת ההסכם אין אפשרות לרשום חכירת משנה לדורות ולכן יש התחייבות לרשום חכירת משנה, מאחר ובפועל ניתן כיום לחתום במרבית המקרים את החוכרים – נמחקת הוראה זו .

2. סעיף 7 הערכה חדשה

הסעיף דן במקרה של הערכה חדשה לתשלום דמי החכירה במקרים שונים, תוקן בפרטים הבאים:

- א. סעיף 7(ב) (3) – ביטול ההוראה בדבר קובע חובת תשלום דמי חכירה נוספים על ידי החוכר במקרה והחברה מבטלת את החוזה.
- ב. סעיף 7(ג) - קובע את מועד חישוב דמי החכירה הנוספים, תוקן באופן שהמועד הוא מועד הוצרות עילת התשלום ולא על פי קביעת החברה.
- ג. סעיף 7 (ד) - קובע את היקף דמי חכירה בשיעור של 50% בין שני שווי המקרקעין – לפני השינוי ואחרי. תוקן באופן שהשיעור יהיה של 31% בלבד (אך ורק במקרה של הוספת בתוך המוכר) ובהתאם נוספה הוראה כי על חוכר המשנה לשאת במלוא תשלומי היטל ההשבחה במקרה של שינוי יעוד / שימוש חורג או הקלה.
חשוב לציין כי במקרה של אישור תוספת מחוץ לשטח המוכר – החיוב הוא של 91%.

3. סעיף 8 – ריבית פיגורים

בסעיף נקבע שיעור ריבית הפיגורים של 28% שיש הוסיף לתשלומים שעל החוכר משנה לשלם לחברה ושלא שולמו במועד, התיקון הוא ששיעור ריבית הפיגורים יהיה בהתאם לקביעת החשב הכללי, המתעדכן מעת לעת.

4. סעיף 9(א) – חידוש תקופת החכירה

בסעיף נקבע כי נדרשת הודעה של 3 שנים מראש על רצון להאריך את תקופת חכירת המשנה, התיקון הוא שתקופת ההודעה על הארכת תקופת חכירת המשנה תעמוד על שנה אחת מראש.

5. סעיף 11 – שינוי גבולות הקרקע

סעיף 11 ב (3) קובע כי אם בעקבות שינוי גבולות המוכר, כתוצאה מפעולה תכנונית, הסדר קרקעות וכיוצא באלה, יגדל שטח המוכר, אזי חוכר המשנה ידרש לשלם תוספת דמי חכירה. התיקון הוא שתשלום דמי חכירה הנוספים ידרש רק במקרה של שינוי שיעלה על 1 מ"ר.

6. סעיף 15 – מיסים ותשלומי חובה

לאור תיקון של דמי החכירה לשיעור של 31% וחיוב חוכר המשנה לשאת בהיטל ההשבחה – תוקן סעיף 15 ובו נקבע כי חוכר המשנה ידרש לשאת בהיטל ההשבחה.

7. סעיף 17 מגורי קבע

הסעיף מדבר על הצורך במגורי קבע של חוכר המשנה במוכר.

סעיף 17(ג) - (ד) הסעיפים קובעים הוראות שנועדו לעגן את דרישת החברה לפיה החוכר יגור דרך קבע בדירה, יחד עם זאת, ישנן דרישות למסירת פרטים בדבר כל זכויות חוכר המשנה בדירות מגורים נוספות וכיוצא באלה.

הוסכם למחוק את הוראות המחייבות את חוכרי המשנה למסור מידע על נכסים נוספים שיש לו והוראה שמונעת מהחוכר ומי מבני משפחתו את האפשרות לרכוש נכסים נוספים.

נקבעה הוראה כי ניתנת האפשרות לבעלי הנכסים להשכיר את הדירות, בכפוף לאישור מראש ובכתב של החברה והחתמת שוכר המשנה על מסמך לפיו הוא יעמוד בהוראות חוזה חכירת המשנה.

8. סעיף 18 - העברת זכויות

הסעיף קובע כי במקרה של העברת זכויות יש לשלם לחברה סכום של 0.5% מהמחיר של העסקה. התיקון הוא שהתשלום עבור העברת הזכויות יהיה בהתאם לשיעורים המותרים על פי דין וכן סכומים עבור עלות בדיקת המוכר על ידי שמאי ו/או מודד מטעם המחכירה .

9. סעיף 22 - עבודות בניה ברובע היהודי

הסעיף מדבר על בניה ברובע היהודי, התיקון הוא העברת ההוראות הרלוונטיות הנכללות בחוזה ההתחייבויות המדברות על אופי הבניה ברובע לחוזה חכירת המשנה.

10. סעיף 25 וסעיף 27 - התייחסות לחוזה ההתחייבות

בסעיפים 25 ו 27 ישנה התייחסות לחוזה ההתחייבות, התיקון הוא שבחוזה חכירת המשנה ימחקו התייחסות לחוזה ההתחייבות.

סעיף 27 ב. המדבר על שווי המוכר במקרה של ביטול החוזה על ידי המוכר – נקבע כי התמורה תהיה זו שנקבעה כתמורה בסעיף 9 לחוזה ההתחייבות. התיקון הוא שהתמורה תקבע על ידי המעריך הממשלתי, כפי שנקבע בסעיף 27 ג.

חוזה ההתחייבות

במקרה שבו לא ניתן לרשום חכירת משנה במרשם המקרקעין, נדרשת חתימה על חוזה התחייבות.

אחד מנספחי חוזה ההתחייבות הוא חוזה חכירת המשנה וגם הוא מחייב את החותמים.

בחוזה ההתחייבות נמחקו סעיפים שהועברו לחוזה חכירת המשנה, נמחק סעיף 9' המדבר על הקמת אנטנה מרכזית, נמחק סעיף 12 המדבר על עבודות אחזקה שידרשו על ידי עיריית ירושלים ותשלומים של החוכר לעבודות אלו וכן נמחקו מהסיפא של החוזה סעיפים שצוטטו מחוזה חכירת המשנה (שבכל מקרה היה נספח לאותו חוזה ומשכך בכל מקרה לא היה צורך להביאם).