

## חוזה חכירת משנה לדורות

שנערך ונחתם ביום \_\_\_\_\_ לחודש \_\_\_\_\_ שנת \_\_\_\_\_

בין

החברה לשיקום ופיתוח הרובע היהודי בעיר העתיקה בירושלים בע"מ ,

חברה רשומה בישראל כדין (להלן "המחכיר")

### מצד אחד

לבין

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

כולם ביחד וכל אחד לחוד (להלן – "החוכר")

### מצד שני

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

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

והואיל: ושר האוצר הפקיע חטיבת קרקע הנמצאת בתוך חומות העיר העתיקה בירושלים בהתאם להודעה לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943, שפורסמה בילקוט הפרסומים מיום כ' בניסן תשכ"ח (18.4.1968) עמוד 1238 (להלן – "הרובע היהודי").

והואיל: 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 .

והואיל: המחכיר הוא החוכר בחכירה ראשית לדורות מאת מדינת ישראל על ידי מנהל מקרקעי ישראל (להלן – "המנהל"), של הקרקע המתוארת ביתר פירוט בנספח א' לחוזה זה והכולל תשריט והמהווה חלק בלתי נפרד ממנו (להלן – "הקרקע"), והמחכיר רשאי לבנות עליה ולהחכירה בחכירת משנה לדורות ;

והואיל: והמחכיר פיתח את הקרקע ובנה עליה מבנים המכילים דירות למטרת מגורים;

והואיל: והחוכר מעוניין לחכור את המוכר הידוע כ \_\_\_\_\_

והמתואר ביתר פירוט בנספח א' לחוזה זה, והמהווה חלק בלתי נפרד ממנו (להלן - "המוכר") למטרת מגורים;

והואיל: והחוכר הראשון שילם את התמורה כמותנה בחוזה ההתחייבות לחכירת משנה לדורות וקיבל את המוכר לחזקתו ביום \_\_\_\_\_.

והואיל: ונוצרו התנאים לרישום חכירת המשנה לדורות.

### אי לכך נערך ונחתם חוזה חכירת המשנה לדורות זה לפי התנאים כדלקמן:

- הקדמה**
1. א. המבוא לחוזה זה מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.
- ב. חוזה ההתחייבות לחכירת משנה לדורות, אשר נחתם בין הצדדים ביום \_\_\_\_\_ הינו חלק בלתי נפרד מהסכם זה, והוראותיו מחייבות את הצדדים עד כמה שלא שונו על ידי חוזה זה, ובמקום של סתירה בין ההוראות של חוזה ההתחייבות לחכירת משנה לדורות לבין חוזה זה, יהיו ההוראות חוזה זה מחייבות.
- נשוא חכירת המשנה לדורות (להלן – חכירת המשנה)**
2. המחכיר מחכיר בזה חכירת משנה לחוכר, והחוכר חוכר בזה מהמחכיר בחכירת משנה את המוכר.
- תקופת חכירת המשנה**
3. תקופת חכירת המשנה היא לתקופה מוחלטת של 49 (ארבעים ותשע) שנים החל מיום \_\_\_\_\_ בחודש \_\_\_\_\_ שנת \_\_\_\_\_ וכלה ביום \_\_\_\_\_ חודש \_\_\_\_\_ שנת \_\_\_\_\_ להלן – "תקופת חכירת המשנה".
- מטרת חכירת המשנה**
4. המוכר מוכר לחוכר לתקופת חכירת המשנה למטרת מגורים בלבד ואסור לחוכר להשתמש במוכר או בחלק ממנו למטרה אחרת, מבלי לקבל על כך הסכמה מפורשת מראש ובכתב מאת המחכיר.
- חזקה וויתור על ברירות**
5. החוכר מאשר שקיבל את המוכר לחזקתו ביום \_\_\_\_\_ במצב כמות שהוא, והחוכר מצהיר כי הוא מוותר על כל הברירות על פי כל דין לרבות לאחר ראייה מתמת מום.
- דמי חכירה ואופן התשלומים**
6. א. החוכר מתחייב לשלם למחכיר דמי חכירה, לפי ערך הקרקע ליום מסירת המוכר על ידי המחכיר לחוכר "ערך הקרקע" בסעיף זה משמעו – ערך חלקו היחסי של המוכר בקרקע עליה נבנה הבית בו נמצא המוכר, בהתאם לחלקו של המוכר ברכוש המשותף.

ב. מוסכם בזה שלצורך חוזה זה ערך הקרקע הוא \_\_\_\_\_ (ש"ח)  
 \_\_\_\_\_ (ש"ח)

ג. דמי החכירה נקבעים בזה לסך \_\_\_\_\_ ש"ח לכל תקופת חכירת המשנה לפי סעיף 3 דלעיל. דמי החכירה מחושבים לפי דמי חכירה שנתיים בשיעור 5% מערך הקרקע המהוונים לכל תקופת חכירת המשנה.

ד. הסכומים שהחוכר שילם כדי חכירה לפי חוזה ההתחייבות לחכירת משנה לדורות, נזקפים לזכות דמי החכירה הנ"ל.

**הערכה חדשה** 7. א. המחיר יהי רשאי לדרוש והחוכר חייב יהיה לשלם דמי חכירה נוספים לכל אחד מהמקרים המנויים בסעיף קטן (ב') שלהלן.

ב. דמי חכירה נוספים ישולמו:

1. במקרה שלפי הסכמת החברה נעשה שינוי (לרבות שינוי חלקי), ביעוד המוחכר או שינוי במוחכר לרבות תוספת בניה בתוך המוחכר.

2. במקרה ואין החוכר ממלא אחר הוראות סעיף 17 (ג') או סעיף 18 (א') שלהלן, או אינו משתמש במוחכר למטרתו או משנה את מבנה המוחכר או מוסיף לו, (דרישת דמי חכירה נוספים או תשלומים אין בהם לפגוע בהוראות סעיף 17 וסעיף 25 שלהלן).

3. במקרה המפורט בסעיף 18 (ג').

ג. דמי החכירה הנוספים יחשבו ביחס למועד בו חל המקרה לפי סעיף קטן (ב') דלעיל, או ביחס לכל מועד לאחר מכן לפי קביעת המחכיר ובלבד שלא יהי במועד הקודם למועד בו חל המקרה לפי סעיף קטן (ב') לעיל. על דמי החכירה הנוספים תתווסף ריבית פיגורים לפי הוראות חוזה זה החל מאותו מועד.

ד. דמי החכירה הנוספים הנ"ל יהיו 31% מההפרש שיהיה קיים בין שני הסכומים הבאים:

1. ערך הקרקע לפי סעיף 6 (ב') דלעיל;

2. ערך הקרקע במועד שביחס אליו יחושבו דמי החכירה הנוספים, כאמור בסעיף קטן (ג') דלעיל.

למען הסר ספק יובהר כי על החוכר יהיה לשאת בתשלום היטל השבחה ככל שחל בגין השינוי ו/או הפעולה שבגינה נדרשים דמי החכירה הנוספים.

#### האמור לעיל אינו חל במקרה של תוספות מחוץ למוחכר.

ה. "ערך הקרקע" בסעיף (ד') (2) דלעיל משמעו, ערך חלקו היחסי של המוחכר בקרקע, עליה נבנה הבית בו נמצא המוחכר (בהתאם לחלקו של המוחכר ברכוש המשותף), כשהוא מוערך על ידי השמאי הממשלתי או על ידי שמאי שיקבע על ידי המחכיר, או כפי שיקבע על ידי הנחיות מועצת מקרקעי ישראל (לפי בחירת המחכיר) ביחס למועד הנ"ל.

**ריבית פיגורים**

8. מבלי לפגוע בהוראות חוזה זה בדבר ביטול החוזה, מוסכם בזה שבגין כל פיגור בתשלום סכום כלשהו שהחוכר חייב לשלמו על פי חוזה זה או על פי כל נספח מנספחים, יהיה על החוכר לשלם למחכיר ריבית פיגורים בשיעור הגבוה שנקבע בחוק ליום הקבוע לאותו התשלום, ובהעדר הוראות חוק ספציפית לפי שיעור ריבית חשב הכללי, המפורסמת על ידי משרד האוצר.

9. א. החוכר זכאי להאריך את תקופת חכירת המשנה לתקופת חכירה משנה נוספת של 49 שנים, אם יודיע למחכיר 1 שנה לפני תם חכירת המשנה על רצונו בהארכה זו.

**חידוש חכירת המשנה**

ב. תנאי החכירה בתקופת המשנה הנוספת יהיו תנאי חוזה זה בשינויים ובכפופות להחלטות המחכיר או החלטות מועצת מקרקעי ישראל (לפי קביעת המחכיר), כפי שיהיו שנה לפני תום תקופת חכירת המשנה לגבי מוכרים מסוג המוכר לפי חוזה זה, ובכפוף לתחיקה שתהיה בתוקף בתום תקופת חכירת המשנה ובהתחשב בעובדה שהחוכר שילם עבור בניית המוכר. החוכר יהיה חייב לחתום על חוזה חכירת משנה לדורות חדש בהתאם לאותם תנאים, לא יאוחר מתום תקופת חכירת המשנה.

**שינוי גבולות הקרקע**

10. מבלי לגרוע מכל האמור בחוזה החכירה ביחס לשינויים ותוספות במוכר שנעשים על ידי החוכר, מוסכם בזה כדלקמן:

- א. החוכר לא יבצע ולא יאשר ביצוע של שינויים ותוספות במוכר (לרבות ברכוש המשותף או בחלקים המשותפים של הבית בו נמצא המוכר), אלא לפי אישור מראש ובכתב של המחכיר, ובכפוף לתנאי האישור שניתן. כן יהיה על החוכר לקבל אישור מהרשויות המוסמכות.
- הפרת תנאי זה תחשב כהפרת תנאי עיקרי לחוזה.
- ב. "שינויים ותוספות במוכר" לפי סעיף זה – לרבות כל שינוי בקירות המוכר, כל בניה נוספת במוכר, כל הריסה במוכר, כל תוספת מתקן הן בין כותלי המוכר והן בחלקיו החיצוניים, לרבות כל אנטנה שהיא, מתלה לתליית כביסה, תוספות או החסרת תריסים ושערים, וכיוצא באלה. וכן כל צביעה באיזה חלק מחלקיו החיצוניים והגלום של הבית בו נמצא המוכר.
- ג. בוצעו במוכר או בחלקים המשותפים של הבית בו נמצא המוכר, בניגוד לאמור בסעיף קטן (א), אילו שינויים או תוספות אזי, מבלי לפגוע בכל סעד לו זכאי המחכיר לפי חוזה זה, יהיה החוכר חייב להסירם או להחזיר את המצב לקדמותו, תוך חמישה עשר יום מיום שנדרש לעשות כן. לא עשה כן החוכר, יהיה המחכיר רשאי להיכנס למוכר או לכל חלק בבית המשותף בו נמצא המוכר ולהרוס את התוספות והשינויים, או להחזיר את המצב לקדמותו, וזאת על חשבון החוכר. החוכר מצהיר כי הוא מסכים לכניסת המחכיר ו/או שליחיו לשם ביצוע האמור בסעיף זה, ומאשר מראש את פעולותיהם.
- כל הוצאה שהוציא המחכיר בקשר לאמור בסעיף זה ישולם על ידי החוכר למחכיר תוך שבועיים ימים מיום שיידרש לעשות כן, והחוכר מסכים כי הרישום בספרי החשבונות של המחכיר בקשר לסכום שהוציא יחייב אותו וישמש ראיה לגובהו.

## שינוי גבולות הקרקע

11. א. החוכר מצהיר כי ידוע לו ששטח הקרקע וגבולותיה אינם סופיים וכי עשויים לחול בהם שינויים.

ב. הוסכם במפורש בין הצדדים, כי במקרה וכתוצאה מהשינויים לפי חוק התכנון והבניה, הסדר קרקעות וכיוצא באלה, יוגדל או יוקטן שטח הקרקע ו/או ישתנו גבולותיה, מתחייב החוכר:

1. להסכים לכל שינוי בגבולות ו/אן בשטח הקרקע כפי שיווצר עקב הפעולות הנזכרות לעיל.

2. לראות את הקרקע בגבולותיה החדשים כנשוא החכירה ולקבל את החזקה בה.

3. אם יתברר, כי בעקבות שינוי בשטח או בגבולות הקרקע, יגדל שטח הקרקע לפיו נקבע ערך הקרקע בשיעור העולה על 1 מ"ר (מהגודל הכולל של השטח), יגדלו דמי החכירה בהתאם לשיעור ההגדלה של השטח. דמי החכירה המוגדלים או המוקטנים יחושבו לפי דמי חכירה שנתיים בשיעור של 5% מערך הקרקע הנוספת, עקב ההגדלה ביום השינוי המהוונים לכל יתרת תקופת חכירת המשנה וישולמו בתוך שבועיים מיום שהמחכיר ידרוש זאת מהחוכר

4. ערך הקרקע ביום השינוי יקבע על ידי השמאי הממשלתי או על ידי שמאי שייקבע על ידי המחכיר (לפי בחירת המחכיר).

ג. החוכר מתחייב לא לבוא בתביעות כלשהן כלפי המחכיר, בכל הנובע מהשינויים שיחולו לגבי שטח הקרקע ו/או גבולותיה, וקביעת גובה דמי החכירה השנתיים הנזכרים בסעיף קטן (ב) (3).

ד. אם החוכר יבקש זאת מהמחכיר ויהיו לבקשתו נימוקים משפטיים או ענייניים, במסגרת חוק התכנון והבניה או פקודת הסדר זכויות במקרקעין, יצטרף המחכיר לבקשתו של החוכר שתהיה מופנית לרשות המתאימה לפי העניין, כי גבולות הקרקע לא ישונו.

## קביעה סופית של שטח הקרקע

12. א. יתברר בעקבות מדידה לצורכי רישום, כי שטח הקרקע גדול יותר מהשטח לפיו נקבע ערך הקרקע, יתוקנו דמי החכירה לפי השטח הסופי ולפי העקרונות הקבועים בסעיף 11 סעיפים קטנים (ב) (3) ו-(ב) (4).  
החוכר מסכים לשינוי בשטח הקרקע במקרה המפורט לעיל.

## החזרת חלק מהקרקע

13. א. במקרה והחוכר לא ישתמש בכל שטח הקרקע שחכר מאת המחכיר לפי חוזה זה, ו/או לא יהיה דרוש לו חלק מהשטח לצורכי מטרת החכירה, יהיה המחכיר רשאי לבטל את החוזה לגבו אותו חלק של הקרקע אשר החוכר לא השתמש בו, או שנמצא שאינו דרוש לו (להלן – "השטח המבוקש") ולקבל אותו לרשותו ולהחזקתו.

ב. באם המחכיר יחליט לקבל לרשותו את השטח המבוקש, יודיע על כך לחוכר במכתב רשום.

- ג. החוכר רשאי, תוך עשרים יום מתאריך משלוח המכתב האמור בסעיף קטן (ב) לעיל, לערער על החלטת המחכיר בפני מי שיתמנה לעניין זה על ידי הדירקטוריון
- ד. החוכר מתחייב להופיע, לפי דרישת המחכיר, בלשכת רישום הקרקעות ולחתום על כל התעודות הדרושות לשם ביטול חכירת המשנה לגבי השטח המבוקש וכן לחתום על התעודות, המסמכים והמפות הדרושים לשם הפרדת השטח המבוקש מעודף הקרקע אשר יישאר ברשות החוכר על יסוד חוזה זה.
- ה. כל ההוצאות הכרוכות מהפרדת השטח המבוקש והעברתו לרשות המחכיר תחולנה על הצדדים לפי היחס בין גודל השטח המבוקש לבין השטח שנשאר ברשותו של החוכר.
- ו. דמי החכירה שיוחזרו לחוכר עקב החזרת השטח המבוקש לידי המחכיר, וכן דמי החכירה החדשים בעד הקרקע שתישאר ברשותו של החוכר, ייקבעו על ידי השמאי הממשלתי או על ידי השמאי שנקבע על ידי המחכיר (לפי בחירת המחכיר)
14. א. החוכר מתחייב להחזיק את המוכרך במצב טוב ותקין וכמנהג בעל הבית הדואג לרכושו ולעשות על חשבונו את כל התיקונים הדרושים כדי להחזיקו באותו מצב.
- ב. החוכר מתחייב לבצע את כל העבודות ולהתקין את כל המתקנים בקרקע כפי שיידרש על ידי הרשויות המוסמכות, וגם למלא אחרי כל חובה לפי כל דין, החלה או שתחול על המחכיר לגבי המוכרך על חשבונו הוא ללא כל זכות לדרוש החזרת הוצאות מאת המחכיר.
- ג. החוכר מתחייב למלא במשך כל תקופת החכירה אחרי כל דין וכל הוראה ודרישה של כל רשות מוסמכת בקשר לבניה על הקרקע, ביצוע עבודות אחרות, החזקת המוכרך והשימוש בו, ומקבל על עצמו בלבד את האחריות המלאה עבר כל התוצאות של אי מילוי כל דין לרבות כל הוראה ודרישה כאמור.
- ד. החוכר בלבד יהיה אחראי כלפי המחכיר, וכן כלפי כל צד שלישי לכל עבירה או נזק כלשהו שיגרם לגופו או לרכושו של אדם כלשהו (לרבות החוכר), או קנס פיצויים שיוטלו עקב, או כתוצאה מפעולות הפיתוח והבניה של המוכרך, הנהלתו והשימוש בו, ומכל הפעולות האחרות ו/או המחדלים במוכרך ועל המחכיר לא תחול כל אחריות בקשר לכך.
- ה. אם יידרש המחכיר לשלם לאדם כלשהו פיצויים, על נזק שהאחריות עליו תחול לפי הוראות סעיף זה על החוכר, מתחייב בזה החוכר לפצות את המחכיר על כל סכום שיידרש לשלמו בצירוף הוצאות משפט ושכר טרחת עורך דין, אם הוגשה תביעה נגד המחכיר בגין תשלום כזה.
- אם תופנה דרישה או תוגש תביעה כלשהי נגד המחכיר בקשר לפעולותיו או מחדליו של החוכר על פי סעיף זה, יודיע המחכיר על כך והחוכר יהיה רשאי להתגונן נגד כל דרישה או תביעה כזו על חשבונו, באם יודיע על רצונו זה למחכיר תוך שבעה ימים מיום קבלת

## הודעת המחכיר כאמור.

**מיסים תשלומי חובה והחזרים למחכיר**

15. א. כל המסים הארנונות שאר האגרות היטלים ותשלומי חובה מכל סוג שהוא, לרבות היטל השבחה בין כאלה המוטלים על הבעלים ובין כאלה המוטלים על המחזיק, הקיימים כיום ושיהיו קיימים בעתיד, ביחס למוכר, יחולו על החוכר וישולמו על ידו החל מהמועד שייקבע על ידי המחכיר למסירת החזקה במוכר.

ב. כל המיסים, האגרות ושאר תשלומי חובה שיש לשלם על פי דין ביחס לעסקה נשוא חוזה זה, וביחס לרישום הזכויות בלשכת רישום המקרקעין ומבלי לפגוע בכלליות, מס ערך מוסף, מס מימון רכש ושאר מיסים, ישולמו על ידי החוכר וזאת גם אם על פי דין חובת התשלום חל על המחכיר.

ג. הוצאות ביול הקשורות לעסקה נשוא חוזה זה והקשורות בכל עסקה אחרת בקשר למוכר יחול על החוכר בלבד.

ד. כל סכום שהוציא המחכיר ואשר חובת תשלומו חלה על החוכר ישולם על ידי החוכר תוך ארבעה עשר ימים מיום שהמחכיר ידרוש זאת ממנו בכתב.

**ביטוח המוכר**

16. א. החוכר מתחייב לבטח את המוכר נגד אש ורעידת אדמה על חשבונו הוא בחברות ביטוח בסכום השווה לערכו המלא של המוכר ולהתמיד בביטוח במשך כל תקופת החכירה.

ב. במקרה שהמוכר ייזק או יורב, מתחייב החוכר לבנות מחדש את הנכסים שניזוקו או שנחרבו, ולשם זה להשתמש בכל הכספים שיקבל מאת חברות הביטוח, אם החוכר לא יקיים את התחייבותו זו תוך תקופה של שלוש שנים מהשנה בה ניזוקו או נחרבו הנכסים כאמור, יהיה המחכיר רשאי לבטל את החוזה ולדרוש מהחוכר את סכום הביטוח ששילמה חברה הביטוח לחוכר או שהיא חייבת לשלמו.

**מגורי קבע**

17. א. החוכר מצהיר שידוע לו כי המחכיר אישר אותו כמועמד למגורים ברובע היהודי והתקשר עמו בחוזה, בין היתר על סמך התחייבותו להתגורר הוא עם משפחתו במוכר באופן קבוע ובלעד, כן מצהיר החוכר שידוע לו שכוונת המחכיר היא לאכלס בדירות ברובע היהודי חוכרים אשר יראו את הרובע היהודי כמקום מגוריהם הקבוע והבלעדי

ב. החוכר מצהיר שידוע לו שבניית המוכר, עבודות הבניה, השיקום והפיתוח ושאר הפעולות של המחכיר ברובע היהודי נעשות בעיקר במימון ממשלתי וציבורי, כשהתמורה שנתן החוכר אינה מכסה את מלוא ההשקעות היחסיות של המחכיר במוכר.

ג. לאור האמור בסעיפים קטנים (ב) ו- (ג) דלעיל מתחייב החוכר ומצהיר כדלקמן:

1. החוכר מתחייב לקבל את החזקה במוכר במועד שייקבע על ידי המחכיר למסירת החזקה;

2. החוכר מתחייב להיכנס למגורים, הוא ומשפחתו, במוכר תוך שישים יום מהיום שנקבע למסירת החזקה במוכר;

3. החוכר מתחייב להתגורר מגורי קבע במוכר, הוא ומשפחתו, בדרך קבע ובאופן בלעדי במשך כל השנה ובמשך כל תקופת החכירה;

4. החוכר מתחייב שהוא ומשפחתו לא יתגוררו באופן קבוע, פרט למוכר, בכל מקום אחר בין בישראל ובין מחוצה לה.

ה. חרף האמור לעיל החוכר יהיה רשאי שלא להתגורר מגורי קבע במוכר ולהשכיר את המוכר לשוכרי משנה, בכפוף לקבלת הסכמת המוכירה מראש ובכתב כאמור בסעיף 18 להלן, ובלבד ששוכרי המשנה יחתמו על מסמך לפיו הם יעמדו בהוראות הסכם זה. לא עמד החוכר בהתחייבויותיו לפי סעיף זה, על כל סעיפי המשנה שלו, או התברר שהצהרה כלשהי שלו לפי סעיף זה, על כל סעיפי המשנה שלו אינה נכונה, יראוהו כמפר תנאי עיקרי של חוזה זה.

18. א. אסור לחוכר להעביר את זכויותיו לפי חוזה זה בשלמותן או בחלקן בצורה כלשהי, או להעניק אילו זכויות שהן ביחס למוכר, לרבות השכרה, מסירת חזקה או מתן רשות שימוש, מבלי לקבל לכך את הסכמת המוכר מראש ובכתב.

**איסור העברת זכויות מישכון זכויות ותנאים להתאמת המחיר**

ב. המחכיר רשאי שלא להסכים לביצוע כל פעולה מהפעולות המנויות בסעיף קטן (א) דלעיל, או להתנות הסכמתו בכל תנאי כפי שיהיה מקובל אצלו במועד בו תתבקש הסכמתו, בבואו להחליט כאמור בסעיף זה, ישקול המחכיר גם את שמירת צביונו הלאומי של הרובע היהודי ואת השאלה אם מי שמוצע לקבל זכויות (כאמור בסעיף קטן (א') דלעיל) עשוי או שאיננו עשוי לתרום לחיזוקה וגיבושה של האוכלוסייה הקיימת ברובע היהודי.

בלי לפגוע באמור לעיל יהיה רשאי לדרוש, במקרה שהחוכר יבקש להעביר את זכויותיו במוכר לאחר, שהזכויות תוחזרנה למחכיר או תועברנה לאדם מסוים, או לאחד מקבוצה מסוימת של אנשים כפי שייקבע המחכיר.

התיר המחכיר לחוכר לבצע את אחת מהפעולות המנויות יהיה על החוכר להמציא למחכיר אישורים על תשלום כל המיסים, האגרות, היטלי חובה, מס שבח מקרקעין, תוספת מס ותשלום כל יתר הסכומים שעל החוכר יהיה לשלם ביחס למוכר עד לאותה עת. הסכים המחכיר לביצוע פעולה מהפעולות המנויות, אזי יחולו בקשר להעברה או להענקת זכויות אותם תנאים וכללים כפי שיחולו אצל המחכיר באותה עת. על החוכר ועל מקבל העברה לחתום על כל מסמך ולהמציא כל מסמך כפי שיידרשו על ידי המחכיר בקשר להעברה, לרבות חתימה על חוזה חדש לפי התנאים שיהיו מקובלים אצל המחכיר באותה עת. החוכר ישלם למחכיר עבור טיפולו בעניין העברה דמי טיפול בהתאם לשיעורים המותרים על פי דין וכן סכומים עבור עלות בדיקת המוכר על ידי שמאי ו/או מודד מטעם המחכירה.

ג. המחכיר לא יתנה את מתן הסכמתו לפי סעיפים קטנים (א) ו-(ב) דלעיל בתשלום כספי נוסף לתשלומים שעל החוכר לשלם לפי החוזה, אם יתמלאו התנאים על פי סעיף קטן (ב) דלעיל. ואולם אם הסכמת המחכיר להעברת הזכויות או להענקתן נעשית אגב או לאחר הפרת החוזה, בדרך המזכה את המחכיר בביטול החוזה, יהיה המחכיר רשאי להתנות את הסכמתו להעברת הזכויות או להענקת זכויות בתשלום כספי שגובהו

כגובה דמי החכירה הנוספים שיחושבו לפי סעיף 7 דלעיל .

ד. אסור לחוכר לשעבד או למשכן את זכויותיו במוחכר בשלמותן או בחלקן, בכל צורה שהיא, מבלי לקבל לכך את הסכמת המוכיר מראש ובכתב.

ה. אי מילוי תנאי אחד או יותר מתנאי סעיף זה יהווה הפרת תנאי עיקרי של החוזה.

#### אוצרות טבע ועתיקות

19. א. החוכר מצהיר בזה והוא מסכים לכך כי, הזכויות המוענקות לו בחוזה זה, מתייחסות אך ורק לגבי המוכר בלבד ואין הן מתייחסות לגבי כל העומק שמתחת לשטח הקרקע עליה נמצא המוכר, וכי ידוע לו שכל אוצרות טבע כגון: נפט, גז, מעיינות מים, מחצבי פחם ומתכת, מחצבות שיש ואבן, חול וכורכר וכל מחצבים אחרים למיניהם, וכן עתיקות ואתרי עתיקות שימצאו בקרקע, הם רכושם של המוכיר ו/או המדינה ואין הם נכללים במוכר ותנאי החכירה על פי חוזה זה אינם חלים עליהם, ועל החוכר לאפשר למכיר ו/או למדינה- והכל לפי העניין – להוציא או לנצל בצורה אחרת את אוצרות הטבע והעתיקות האמורים לעיל בהתאם לחוקים המחייבים ועל סמך חוזה זה.

החוכר מתחייב להודיע מיד למכיר על המצאות ממצא ארכיאולוגי במוכר או בקרקע או מה שנראה לו לכאורה כממצא ארכיאולוגי, ולמסרו מיד במידה והדבר אפשרי למכיר או למוסד אחר שהחוק מחייב.

ב. החוכר לא יעשה חפירות בקרקע עליה נמצא המוכר מעל למידה הדרושה לביצוע מטרת החכירה.

ג. החוכר לא ימכור חומרים שיוציא מן הקרקע, היות והם רכוש של המוכיר ו/או המדינה אלא אם יקבל לכך הסכמת המוכיר בכתב. הפר החוכר איסור זה, רשאי המוכיר לדרוש פיצויים. גובה הפיצויים ייקבע לפי מחירי החומרים שנמכרו הנהוגים במנהל מקרקעי ישראל בזמן הפרת האיסור ולפי כמות החומרים שתקבע על ידי המוכיר. החוכר מתחייב לשלם את הפיצויים, כפי שנקבעו בהתאם לאמור לעיל על ידי המוכיר, במשך ארבעה עשר יום ממועד משלוח הדרישה לתשלום.

20. על החוכר וכל הבא מזכותו להימנע מכל עבודות בניין ומלאכה במוכר בשבתות ובחגי ישראל.

#### שמירת שבת ומועדי ישראל

21. א. המוכיר רשאי להעביר את זכויותיו לפי חוזה זה, או חלק מהן, מבלי לקבל על כך את הסכמת החוכר.

#### העברת זכויות החוזה על ידי המוכיר

ב. החוכר מתחייב במקרה של העברה כזו, למלא את כל התחייבויותיו לפי חוזה זה כלפי מקבל ההעברה.

ג. במקרה שהמוכיר יתפרק או יחדל להתקיים מכל סיבה שהיא. תמשיך חכירה משנה זו עד תום תקופתה כחכירה ראשית מאת המדינה, ובמקום המוכיר תבוא המדינה לכל דבר ועניין הנובע או כרוך בחוזה זה. בכפוף לאמור בסעיף זה, תנאי החכירה שתהיה לחכירה הראשית יהיו זהים לתנאי חכירה זו.

ד. אם בזמן מהזמנים תועמד למכירה זכות הבעלים על המוכר, מתחייב בזה המוכר כי תינתן לחוכר זכות ראשונה לקנות את המוכר בתנאים שבהם תועמד הזכות למכירה.

**בניה ברובע היהודי, זכות מעבר לביצוע עבודות במוכר ואחזקתן ורטיבות במוכר**

22. א. הזכות למכור להעביר דרך המוכר או דרך הקרקע עליה נמצא המוכר, בתוכו או מעל לו, בעצמו או על ידי אחרים או באמצעות איזה מוסד או חברה, צינורות למים, לתיעול, לביוב ולגז, לקבוע עמודי חשמל או טלפון למתוח חוטי חשמל. טלפון ו/או למטרות אחרות, הכל לפי התוכניות המאושרות על ידי הרשויות המוסמכות, החוכר יאפשר למכור לפועליו ו/או לפקידיו וכן לפועליו ו/או פקידיו של המוסד או החברה כנזכר לעיל או לכל אדם אחר הפועל מטעמו של המוכר, להיכנס למוכר ולהוציא לפועל את העבודות הדרושות לכך ואת כל התיקונים בקשר לכך אשר יידרשו מזמן לזמן.

ב. המוכר מתחייב לפצות את החוכר עבור כל נזק שייגרם לחוכר על ידי ביצוע העבודות הנ"ל.

ג. החוכר מצהיר שידוע לו שהבניה ברובע היהודי ותכנון הבניה טרם נסתיימו שהחברה תוסיף ותבנה ברובע היהודי בכל מקום ובכל דרך שתמצא לנכון, וזאת לפי שיקול דעתה הבלעדי. המשך הבניה והפיתוח ברובע היהודי ייעשה לפי תכניות שהחברה תמצא לנכון ולפי שיקול דעתה. החוכר לא יתנגד לתכניות הבניה ולפיתוח, בין בבניין בו נמצא המוכר, ובין בבניינים ובשטחים האחרים. החוכר מצהיר שלא יבוא בטענות ובתביעות כלפי החברה או כלפי כל אחד אחר בכל עניין הקשור בחוסר הנוחות או בנזקים אחרים, למעט נזקי גוף או נזק ישיר לרכוש שייגרמו לו עקב הבנייה, תוספת הבנייה והתכנון, כמו כן המוכר תהיה רשאית לקבוע על הקירות החיצוניים של הבית בו נמצא המוכר, מתקנים נוספים לרבות מתקני תאורה ציבורית, שלטים, כבלים וכיוצא באלה על פי שיקול דעתה הבלעדי, המוכר תקפיד כי התקנת המתקנים תעשה בדרך שלא תגרום למטרד לחוכר.

ד. החוכר מצהיר כי ידוע לו שהבנייה ברובע היהודי הינה ותהיה בניה צפופה כשבין הבתים סמטאות צרות, אפשר שעקב כך ימנע מהחוכר או השמש, מראה נוף, פרטיות וכיוצא באלה.

ה. החוכר מצהיר כי ידוע לו שבהיות המוכר כולו או חלק ממנו בגדר מבנה משופץ, וכי יש חשש שתופיע רטיבות בקירות המוכר ושבעטיה אף יתקלף הטיח בו טויוח הקירות.

מוסכם בזה כי החברה לא תהיה אחראית לכל נזק שיגרם לחוכר ולרכושו בשל אותה רטיבות או בשל אותו קילוף טיח.

אם תתגלה אפשרות לבלימת הרטיבות תודיע החברה על כך לחוכר, והחוכר יהיה רשאי להשתמש בידע הזה לשם ביצוע עבודות על ידו לבלימת הרטיבות.

על מנת להסיר ספקות מודגש בזה כי החברה לא תחשב כמפרת חוזה אם תופיע רטיבות בקירות המוכר. לחוכר לא תהיה זכות לבטל את החוזה בשל הרטיבות בקירות המוכר.

- זכויות כניסה למוכר**
23. למחכיר או לכל אדם מטעמו הרשות להיכנס בכל זמן המתקבל על הדעת למוכר לשם בדיקת השימוש המוכר, לפי הוראות חוזה זה.
- ויתורים**
24. א. החוכר אינו מוגן לפי "חוק הגנת הדייר (נוסח משולב) תשל"ב 1972" או לפי כל חוק אחר הדן בהגנת הדייר.
- ב. בשום ויתור, הנחה, קבלת תשלום איזה שהוא, הימנעות מפעולה או מתן ארכה מצד המחכיר לא יהי משום ויתור על זכויות ולא ישמש מניעה לתביעה, אלא אם כן ויתר המחכיר על זכויותיו במפורש בכתב.
- ביטול החוזה**
25. הפר החוכר תנאי מתנאי חוזה זה יחולו הוראות אלה:
- א. במקרה שההפרה הינה הפרה יסודית, או הפרת תנאי עיקרי כלשהו, הרשות בידי המחכיר לבטל את החוזה על ידי מתן הודעה במכתב רשום. בטרם יבטל המחכיר את החוזה ימסור לחוכר הודעה מוקדמת על כוונתו לעשות כן, אם החוכר לא יחזור בו מההפרה תוך חודש ימים מיום ההודעה המוקדמת, ובמקרה של הפרת הוראות סעיף 18 (א') תוך ארבעה עשר יום.
- ב. במקרה שההפרה הינה הפרה אחרת, הרשות בידי המחכיר לבטל את החוזה על ידי מתן הודעה במכתב רשום. בטרם יבטל המחכיר את החוזה ימסור לחוכר הודעה מוקדמת על כוונתו לעשות כן, אם החוכר לא יחזור בו מההפרה תוך חודשיים ימים.
- ג. אין באמור בסעיף זה כדי לפגוע בכל זכות אחרת של המחכיר בגין אותה הפרה.
- ד. מוסכם בזה כי התנאים בסעיפים המנויים להלן, או כל חלק מהם, הינם תנאים שהפרתם תיחשב כהפרה יסודית 4, 10, 14, 17, 18, ו-19 של החוזה, וכן אותם תנאים שנקבעו כתנאים עיקריים בחוזה זה ובנספחים לחוזה זה. לרבות חוזה ההתחייבות לחכירת משנה לדורות.
26. עם ביטול החוזה על ידי המחכיר, או עם פוג תוקפו, יהיה החוכר חייב כדלקמן:
- א. לפנות מיד את המוכר.
- ב. להחזירו מיד כשהוא פנוי מכל חפץ ואדם וחופשי מכל שעבוד או זכות לצד שלישי.
- ג. להרוס את המבנים, הגדרות, המטעים וכל דבר המחובר על הקרקע כנדרש על ידי המחכיר בכתב (להלן – "המחברים שלא כדין"), או מיד לאחר ביטול החוזה או פוג תוקפו, וכן להרחיק את ההריסות מהמוכר ולהחזיר לקדמותו את המצב כפי שהיה קיים לפני הקמתם של המחברים שלא כדין.
- ד. לנקוט מיד בכל הפעולות הדרושות לשם ביטול הרישום של זכות חכירת המשנה כולל תשלום כל אגרות, מיסים, והוצאות אחרות ללא יוצא מן הכלל הכרוכות בדבר.

ה. לשלם למחכיר את כל הנזקים וההפסדים שנגרמו או שייגרמו לו עקב הפרת החוזה וביטולו או עקב פוג תוקפו (כולל הנזק וההפסד עקב החכרת הנכס לאחר).

לא קיים החוכר את המוטל עליו לפי סעיפים קטנים (ג') ו- (ד) לסעיף זה הרשות בידי המחכיר לעשות בעצמו את כל הפעולות האמורות על חשבונו של החוכר ולגבות ממנו את כל ההוצאות ששולמו על ידו, בצירוף ריבית בשיעור מקסימלי שהחוק יתיר באותה שעה או בהעדר חוק- בשיעור הגבוה ביותר שנהוג לשלם בעד הלוואות בנקאיות רגילות וזאת מיום עשיית ההוצאה ועד ליום החזרתן בפועל על ידי החוכר למחכיר .

27. א. במקרה של ביטול החוזה על ידי המחכיר, ובמקרה ופוג תוקפו של החוזה מסיבה כלשהי לרבות עקב החזרת זכויות החוכר למחכיר על פי סעיף 18 (ב) דלעיל, ולאחר שהחוכר מילא אחר הוראות סעיף 26 דלעיל, ישלם המחכיר לחוכר את שווי המוחכר כמפורט להלן ובניכוי הסכומים המפורטים להלן.

ב. במקרה של ביטול החוזה על ידי המחכיר, בתוך ארבע שנים מיום תחילת תקופת חכירת המשנה, עקב הפרת החוזה על ידי החוכר, שנעשתה בתוך שלוש שנים מיום תחילת תקופת חכירת המשנה- יהיה שווי המוחכר אותו הסכום המוגדר כתמורה בסעיף 9 לחוזה ההתחייבות לחכירת משנה לדורות .

ג. במקרה של פוג תוקף חוזה שלא כאמור בסעיף קטן (ב') דלעיל או במקרה של החזרת זכויות החוכר למחכיר על פי סעיף 18 (ב') דלעיל, יהיה שווי המוחכר אותו השווי כפי שייקבע על ידי המעריך הממשלתי.

ד. על אף האמור בסעיפים קטנים (ב') ו- (ג') דלעיל לא יהיה שווי המוחכר יותר מאשר התמורה שהמחכיר אמור לגבות עבור החכרת המוחכר לאחר לפי תנאים שיהיו מקובלים אצלו באותה עת .

ה. משווי המוחכר ינכה המחכיר את ערך הקרקע שיהיה באותה עת, וכן את כל הסכומים המגיעים מהחוכר למחכיר, לרבות סכום גובה התשלום הכספי לפי סעיף 18 (ג') דלעיל, ואת כל יתרות החוב שיש לחוכר בגין המוחכר, אם החוכר לא יוכיח שחובות אלה שולמו כבר לרבות מיסים, תשלומי חובה, אגרות והלוואות כנגד המשכנתא .

וכן ינוכו פיצויים למחכיר בגובה הנזקים שיהיו לו עקב הפרת החוזה על ידי החוכר. במקרה של פוג תוקף החוזה בגמר תקופת חכירת המשנה, לא ינכה המחכיר סכום בגובה התשלום הכספי לפי סעיף 18 (ג').

ו. המחכיר ישלם את שווי המוחכר (לאחר הניכויים כאמור), בתוך חודש ימים מיום שהמחכיר החכיר את המוחכר לאחר . אולם, במקרה של החזרת זכויות החוכר במוחכר למחכיר, לפי סעיף 18 (ב') ישולם השווי (לא הניכויים) בתוך חודש ימים מיום החזרת הזכויות למחכיר.

28. הצדדים מסכימים כי התרופות המיוחדות שנקבעו בחוזה זה לגבי הפרת תנאי מתנאיו, אין בהם כדי לגרוע מזכותו של כל צד לדרוש ולתבוע מבית המשפט כל סעד ותרופה אחרת על פי דיני החוזים הכללים.

**כתובת הצדדים** 29. מחכיר: החברה לשיקום ופיתוח הרובע היהודי בעיר העתיקה בירושלים בע"מ, ככר בתי מחסה, בית רוטשילד ירושלים ת.ד. 14012 ירושלים מיקוד 9114001

החוכר: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

הודעה אשר תשלח בהתאם לחוזה זה בדואר רשום לפי אחת הכתובות דלעיל, תחשב שנתקבלה כדין שלושה ימים אחרי יום המשלוח.

**תנאים מיוחדים** 30. \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

### ולראיה באו הצדדים על החתום:

בירושלים, היום \_\_\_\_\_ לחודש \_\_\_\_\_ שנת 20\_\_

היום \_\_\_\_\_ לחודש \_\_\_\_\_ תש"\_\_

\_\_\_\_\_  
החוכר

\_\_\_\_\_  
המחכיר