

מיפ"ל 14, תיק 3, מ"ד 1

בית הדין

מ"ד 1

חלפה מכירה ב"א לפי-הלאם  
+ נוסח הילום משנה ה-60  
+ טאב מאטנא

ארכיון קריית אונו

מטופה	1	תיק	3	מיון	14
נרשם:	80 פ"ינס				
יסרק:					
יידק:					



מרכז קהילתי ע"ש הר"י סטיל, "עיר"י

רח' פנקס 10 ת.ד. 700, מיקוד 55451, קריית אונו טל' 03-5351721, פקס' 03-5351722

E-Mail: kiryatn@matnasim.org.il



נסח רישום מקרקעין

מס' הספר \_\_\_\_\_ מס הדף \_\_\_\_\_

המחוז \_\_\_\_\_ הנפה \_\_\_\_\_ העיר או הכפר \_\_\_\_\_

מספר הגוש	הגוש	מספר המפה			הערות רשם הקרקעות			מספר הכקשה	מספר השטר	ש ע ב ו ד י ם									
		השטח	דצימטרים	מטרים	דונמים	מספר	תאריך הרישום			מהות השעבוד	לזכות מי נוצר השעבוד	החלק	התמור או השטר						
מספר הגוש	שם הגוש	השטח			זכויות שימוש הניגעות לחלקה			מספר הכקשה	מספר השטר	היום	החודש	השנה	מספר השטר	מהות השעבוד	לזכות מי נוצר השעבוד	החלק	התמור או השטר		
מספר	החלקה	סוג המקרקעין מוקטעה			מספר האזכור של מחלקת מסי הרכוש של משרד האוצר			מספר הכקשה	מספר השטר	היום	החודש	השנה	מספר השטר	מהות זכות השימוש	מספר השטר	היום	החודש	השנה	מספר השטר

ה ב ע ל ו ת

מספר הבקשה	מספר השטר	תאריך הרישום			מהות העסקה	שם הבעל	החלק	החמירה או השווי
		היום	החודש	השנה				



אני מאשר שהפרטים לעיל הם נסח נכון מתוך הרישום, וכי הנסח נמסר בתשלום אגרה \_\_\_\_\_ לצי, \_\_\_\_\_ אנורות, לפי קבלה מס' \_\_\_\_\_ מיום \_\_\_\_\_ תאריך \_\_\_\_\_ רשם הקרקעות

8. כל ההוצאות הכרוכות ברשום המשכנתא הזו, שחרורה והוצאותה לפועל חלות על המשכנתא. הרשות בידי המלוה להוציא הוצאות אלו על חשבון המשכנתא. והמשכנתא מתחייבת לסלק למלוה את כל ההוצאות שהוציא על חשבונה לפי התנאים המיוחדים האלה תוך 5 ימים מיום קבלת חשבון על כן מאת המלוה ואם לא תעשה כן עליה לשלם למלוה רבית בשעור של 9% לשנה על סכום החשבון מקץ שלשת הימים האלה עד הטלוק במזומנים.
  9. המשכנתא הזו נרשמת לפקודת המלוה והוא רשאי להעבירה, כולה או מקצתה, בלי הסכמת המשכנתא לפני זמן פרעונה או אחריה, אולם בכל מקרה של העברה כזו על המלוה לשלם את הסכמתה המוקדמת בכתב של קרן קימת לישראל בע"מ
  10. פנקסי המלוה יחשבו כהוכחה נאמנה בנוגע לכל הסכומים שיגיעו למלוה לפי תנאים מיוחדים אלה.
  11. הבטוי "המלוה" בשטר זה כולל את המלוה ואת כל מי שיבוא במקומו על ידי העברת המשכנתא או באופן אחר.
- הבטוי "המשכנתא" בשטר זה כולל את המשכנתא ואת כל מי שיבוא במקומה.

*Handwritten signature*

*Handwritten signatures and stamps*



תנאים מיוחדים  
לשטר משכנתא ראשונה

בין שכונת אונו אנורת פועלים אשתופית בע"מ, "המשכנתא"

לבין קופת מלוח וחכרון שתופית של העובדים ברמת גן והסביבה בע"מ,  
"המלוח"

1. המשכנתא מתחייבת להחזיר את ההלוואה בצרוף הרבית של 9% לשנה ב-72 (שבעים ושניים) תשלומים חדשיים שוים ורצופים בכל 1 בחודש החל מיום 1 במרואר 1942 ונסור ביום 1 בינואר 1948, כל תשלום על סך 1.920 לא"י (לירה אחת א"י ועוד תשע מאות אפרים מיל).
2. אם המשכנתא תפגור במלום השעורים הקבועים בסעיף הקודם או בזמן הפרעון של כל ההלוואה לפי סעיף 7 דלמטה, תהיה מאויבת לשלם למלוח רבית בשעור של 9% לשנה על סכומי החוב שתשלומם יתאחר מומני הפרעון עד הסלוק במזומנים.
3. המשכנתא מתחייבת לשלם את דמי החכירה על החלקה הממושכנת לפי שטר זה כפי שנקבע בחוזה החכירה של המשכנתא עם קרן קימת לישראל בע"מ וכן את כל התשלומים האחרים שיגיעו מהמשכנתא לפי חוזה חכירה זה. בן מתחייבת המשכנתא לא לבטל את זכות החכירה ולא לעשות שום דבר העלול לפגוע בזכות זו ולא להפקיר את הנכסים הממושכנים בחכירת-משנה או להעביר את זכות החכירה או לשעבד אותה במשכנתאות נוספות.
4. המשכנתא מתחייבת לשלם את כל-אמסית, התשלומים והארבונות המוטלות על הנכסים הממושכנים. הרשות בידי המלוח לשלם את החובות האלה וכן את הסכומים הנזכרים בסעיף הקודם על חשבון המשכנתא בכל מקרה של פגור מצדה.
5. המשכנתא מתחייבת להחזיק את הנכסים הממושכנים במצב טוב ולתקן בהם כל תקון הדרוש לפי דעת המלוח. במקרה שהמשכנתא לא תעשה זאת תוך שבועיים מיום קבלת הודעה על בן סאת המלוח, הרשות בידי המלוח לעשות את התקונים האלה על חשבון המשכנתא. לצורך סעיף זה הרשות למלוח להכנס לרכוש המשכנן בכל עת מתאימה ולברוק את מצבו.
6. המשכנתא מתחייבת לבטח על חשבונה את הבית שבנכסים הממושכנים ולהעביר לזכות המלוח את זכויותיה לפי הפוליטה. בן מתחייבת המשכנתא להתמיד בבטוח הבית במשך כל תקופת משכנתא זו.
7. בכל אחד המקרים הבאים יחול פרעון של כל ההלוואה שעו או טרם טולק והמלוח יהיה רשאי להוציא לפועל את המשכנתא:
  - (א) אם המשכנתא תפגור בטלוק אחד השעורים המפורטים בסעיף 1 של תנאים מיוחדים אלה או אם המשכנתא תפגור אחת מהתחייבויותיה האחרות המוטלות עליה לפי תנאים מיוחדים אלה והמלוח ידרוש מהמשכנתא את סלוק כל המגיע לו באותה עת על חשבון קרן ההלוואה, הרבית וההוצאות.
  - (ב) אם יתגורר נכסו בננוע לזכות-החכירה של המשכנתא, שהיא קיבלה חלקה זו ומי שכנה לפי שטר זה; או אם מפני איזו סיבה שהיא תיפסק זכות-החכירה הזאת.
  - (ג) אם הרכוש הממושכנן יחלק ממנו, יעוקל וינתן צו למכירתו.
  - (ד) אם המשכנתא תאחר צו תפגור או אם יתמנה מקבל נכסים על רכוש.

ה ר ש י מ ה

תאור הנכסים או גבולותיהם	הסוג	השטח		מספר הדף או החלקה	מספר הכרך או הגוש
		דונם	מ"מ		
זכות חכירה מקרן קימת לישראל בע"מ	מיירי	2	594	93	6492

5 MAR. 1942

תאריך ..... לחדש ..... שנת ..... בשם :

שכונת אונו אגודת פועלי  
שתופית בע"מ  
לפי יפוי-כח נוסרינוני  
התמית יד אונו  
מיום 2.1.1942 השמור  
בתיק זה

נחתם בחתימת ידו או חותמו של משה המבורג

בנוכחותו של ר. קייזר

*Handwritten signature*

נחתם בחתימת ידו או חותמו של

בנוכחותו של ר. קייזר

התמית יד או חותם  
קימת מלוח והמפקד  
אל העובדים ברחובות  
*Handwritten signature*

5 MAR 1942

אני מעיד בזה שביום ..... לחדש ..... בשם המלוח

הופיעו לפני ה"ה משה המבורג בשם הממשכנת

הנ"ל ואחרי אשר ברור קריזור ומשה שטיין

של הנ"ל העידו על אישיותם

הודו שהחתימות או החותומות בשטר זה הנם שלהם וכי ערכו את השטר הזה ברצונם הטוב ובהכרה גמולה בהבינם את תכנו.

פקיד משרד ספרי האחוזה

*Handwritten signature*

בספר האחוזה של כפר או

5/3/42

ביום

1681/42

שטר זה נרשם במספר

חלקה

בלוק

עיר

3/3/42

647097

מיל שולמו עפ"י קבלה מספר

380

לי"פ

מסי הרשום העולים בסך



# נסח רישום מקרקעין

*Kaf Anu* העיר או הכפר \_\_\_\_\_

*Jaffa* הנפה \_\_\_\_\_

*Lydda* המחוז \_\_\_\_\_

ישראל  
משפטים  
סדר הקרקעות

## ש ע ב ו ד י ם

הערות	התמורה או השווי	החלק	לזכות מי נוצר השעבוד	מהות השעבוד	תאריך הרישום			מספר השטר
					היום	החודש	השנה	
		<i>Whole</i>	<i>In favour of Bank Hapoalim Ltd. future lease land sum of Rp 500.- due as per ceridi books set out in to deed of mortgage</i>	<i>Mortgage of the lease land</i>	<i>29</i>	<i>3</i>	<i>1946</i>	<i>2884</i>

מספר הנכסה	הערות רשם הקרקעות			
		<i>Arable land</i>		
זכויות שימוש הניגעות לחלקה				
מהות זכות השימוש	תאריך הרישום			השטר
	היום	החודש	השנה	

מספר המפה		
<i>6492</i>		
<i>wad al kh...</i>		
השטח		
דונמים	מטרים	דצימטרים
<i>2</i>	<i>594</i>	
סוג המקרקעין		
<i>m.w.h.f</i>		
מספר האזכור של מחלקת מסי הרכוש של משרד האוצר		
<i>78</i>		

ה ג ו ש  
*6492*  
*wad al kh...*  
ה ח ל ק ה  
*83*  
ש נ י ם ש ל  
*41*  
ש י נ ו י י ם  
*78*  
ד ש י ם ש ל  
ש י נ ו י י ם

## ה ב ע ל ו ת

החמירה או השווי	החלק	שם הבעל	מהות העסקה	תאריך הרישום		
				היום	החודש	השנה
<i>2184/64</i>	<i>the whole</i>	<i>Kaan Kayemetes Leisrael Ltd.</i>	<i>Mutation</i>	<i>5</i>	<i>3</i>	<i>1942</i>

*2170*



Annual rent : L.P. 1556  
 Period : 49 years  
 Total rent : 76,244 L.P.

153  
 2191



משרד ספרי האחוזה ב



מספר הבקשה 283/39/5  
 מספר השטר 1680  
 מספר הספר  
 מספר הדף

מחוז  
 זפה  
 כפר בצב-ח'פ  
 שטח-אונ'א

חוזה-חכירה

בין חברה קרן קימת לישראל בע"מ, ירושלים,  
 (רשומה באנגליה)

שגרשמה ע"י הו"ם החברות והשותפויות של ממשלת א"י, ירושלים, ביום 21 בנובמבר 1920

שתיקרא להלן "הקרן", מצד אחד,

ע"י באי-כחה ה"ה אברתם ת"י

ובין שטח-אונ'א, אקופת פוליס שמערת ת"י

(רשום בארץ-ישראל)

שגרשם (ה) ע"י רו"ם האקופת והמערת של ממשלת א"י, ירושלים, ביום 30.5.1939

שתיקרא (שתיקרא) להלן "החוכר", מצד שני,

ע"י באי-כחו ה"ה משה המנדל

בהתאם לתקנות החברה קרן קימת לישראל בע"מ, שלפיהן אדמתה איננה ניתנת להימכר, כי-אם נשארת קנין-עולם של הקרן הקימת לישראל בע"מ,

נעשה היום, יום 5 בחודש אלול שנת 1941

חוזה-חכירה זה:

הואיל והקרן היא בעלת חלקת(ות) אדמה בצב-ח'פ-שטח-אונ'א, הרשומה(ות) על שמה בספרי האחוזה ב-101 (המתוארת(ות) בפרטות, ברשימה שאהרי סעיפי חוזה-החכירה הנה, שתיקרא(נה) להלן, החלקה(ות).

והואיל והחוכר חפץ לחבור מהקרן את החלקה(ות) הנ"ל בתנאים ולמטרות המפורטים להלן.

והואיל והחוכר ביקש רשות מהקרן להרשות לו להקים בנינים ולנטוע מטעים על החלקה(ות) הנ"ל, בכספו וגם/או על חשבונו של החוכר, בתנאי שהבנינים והמטעים נתן אלה הקיימים על החלקה(ות) כיום והן אלה שייבנו

Handwritten mark

Annual rent : L.P. 1556  
 Period : 49 years  
 Total rent : 76,244 L.P.



# משרד ספרי הארונה ב



מספר הבקשה 785/39/S  
 מספר השטר 1680  
 מספר הספר 112  
 מספר הדף

מחוז א"י  
 תפקיד  
 כפר בקרב-התורה  
 שטח-אולן

## חוזה-חכירה

בין חברה קרן קימת לישראל בע"מ, ירושלים,

(השומה באנגליה)

שגרשמה ע"ג תושם החברות והשותפויות של ממשלת א"י, ירושלים, ביום 21 בנובמבר 1920,

שתיקרא להלן "הקרן", מצד אחד,

ע"י באיכחה היה אברהם חרי

ובין שכלית-אולן, אקוואט רוחני, שטח-התורה

(השום בארץ-ישראל)

שגרשם (ח) ע"י תושם האקוואט רוחני, של ממשלת א"י, ירושלים, ביום 30.5.1939

שיוקרא (שתיקרא) להלן "החוכר", מצד שני,

ע"י באיכחו היה משה המנדל

בחתאם לתקנות החברה קרן קימת לישראל בע"מ, ששטחה אדמתה איננה ניתנת להחכרה, כראם נשאת קנין-עולם של הקרן הקימת לישראל בע"מ,

נעשה היום, יום 5 בחודש אלול שנת 1941

חוזה-חכירה זה:

הואיל והקרן היא בעלת חלקת(ות) אדמה בקרב-התורה-שטח-אולן, הרשומה(ות) על שמה בספרי האחוזה ב-111, ותמתורת(ות) בפרטות, ברשימה" שאחרי סעיפי חוזה-החכירה הזה, שתיקרא(נה) להלן, החלקה"(ות).

והואיל והחוכר חפץ להכור מהקרן את החלקה(ות) הנ"ל בתנאים ולמטרות המפורטים להלן,

והואיל והחוכר ביקש רשות מהקרן להרשות לו להקים בנינים ולנטוע מטעים על החלקה(ות) הנ"ל, בכספו וגם/או על חשבונו של החוכר, בתנאי שהבנינים והמטעים נהן אלה הקיימים על החלקה(ות) כיום והן אלה שיבנו



ר ש י מ ה

ה כ פ ר	מספר הגוש	מספר החלקה	ח ש מ ח		
			דונם	מטר	ס"מ
כפר-סניף	6492	93	2	594	-

ולראיה חתמו הצדדים האמורים על החוזה ביום ובשנה הנזכרים לעיל, והכל ברור ושריר וקיים.

קרן קימת לישראל בע"מ  
KAREN KAVEMETH ISRAEL LIMITED

*[Handwritten signature]*

חותמת הקרן:

חתימות באי-כחה ה"ה:  
אברהם חרי

בנוכחות ה"ה:

*[Handwritten signature]*

שכונת אונו אגודת פועלים שתופית בע"מ  
א"פ יפו-כח אונסמיון תלמיט אונס 2.1.1942

חותמת החוכר:

חתימות באי-כחו ה"ה: משה המבורג

בנוכחות ה"ה:

הנני מעיד בזה, שביום 5 בחודש 9 שנת 49 הופיעו לפני  
ה"ה אברהם חרי

ה"ה משה המבורג

שכונת אונו אגודת פועלים שתופית בע"מ

*[Handwritten signature]*

העידו על אישיותם-הודו הם, שהחתימות וגם / או החותמות בשטר הזה הנן שלהם

משרד ספרי האחוזה ב-100

680/42

שטר זה נרשם במשרד ספרי האחוזה ב- תחת מספר

13/42

מספר הישום העולים לסך 500 לאי שולמו על-פי קבלה מספר 647096

משרד ספרי האחוזה במחוז

16/5/42



3. אם החוכר יפגר לשלם את דמי-החכירה במועדם - הוא יהיה מחוייב לשלם לקרן, נוסף לדמי-החכירה המפוגרים, פיצוי קבוע ומוסכם מראש בסכום שיעלה ל-9% (תשעה אחוזים למאה) לשנה מהתשלום המפוגר, מבלי שהקרן תצטרך לשלוח לחוכר התראה נוטריונית או אחרת, אלא העובדה של אי-התשלום היא-כשלעצמה תשמש הוכחה על אי מילוי התנאי ועל הנזקים ומידתם, תבוא במקום התראה נוטריונית ותזכה את הקרן לקבל את הפיצוי האמור לעיל.
4. החובה לתשלום דמי-החכירה שייכת לעצם זכות-החכירה ויש לה תוקף חוקי כלפי כל מי שזכות-החכירה עברה אליו.

**סעיף ז': הערכה חדשה.**

1. לקרן יש הזכות לסדר הערכה חדשה של החלקה(ות) :
- (א) בגמר 10 (ע"א) השנים הראשונות מהתחלת תקופת-החכירה ואחרי-כן בגמר כל פרק-זמן של 10 (ע"א) שנים, הן בתקופת החכירה לפי החווה הנוכחי והן בתקופת החכירה לפי חווה-החכירה שיבוא במקום החווה הנוכחי.
- (ב) במקרה שהחוכר יחזיר את זכות-החכירה, בשלימות או באופן חלקי, לחוכר-מישנה, בהתאם לאמור להלן בסעיף כ' של החווה הנוכחי.
- (ג) במקרה העברת זכות החכירה על-ידי החוכר, בהתאם לאמור להלן בסעיפים כ"א וכ"ב של החווה הנוכחי.
2. אחרי כל הערכה חדשה יהיו דמי-החכירה השנתיים 2% (שתי אחוזים למאה) מערך החלקה(ות) לפי ההערכה החדשה.

**סעיף ח': ועדת-ההערכה.**

כל הערכה תיעשה ע"י ועדה של שלושה חברים, אשר הרכבה, אופן פעולתה וסמכותה קבועים ומפורטים בסעיף כ"ט ש של החווה הנוכחי.

**סעיף ט': חובת החזקת הנכסים המוחכרים והנהלתם.**

החוכר מחוייב להחזיק בנכסים המוחכרים ולנהל אותם בתור בנין רגיל על-פני-החוק באופן-הנאות לפי-החוק ולפי-הדין.

כמפורט לעיל בסעיף א' של החווה הנוכחי, אם במשך שלוש שנים רצופות החוכר לא ימלא את חובתו זו, או אם מבלי הסכמה קודמת של הקרן בכתב ישתמש החוכר בנכסים המוחכרים למטרה אחרת מזו שנקבעה בסעיף א' של החווה הנוכחי, - תהיה לקרן הזכות לבטל את החווה הנוכחי ולהשיב אליה את הנכסים המוחכרים, מבלי תשלום פיצוי איזה שהוא מצדה לחוכר; אולם בתנאי, אם הקרן תחזיר את הנכסים המוחכרים, או חלק מהם, לחוכר חדש ותצליח לקשר את החוכר החדש בתשלום פיצויים לקרן בעד בנינים, מטעים והשבחות, שהם תוצאות עבודת החוכר שלפי החווה הנוכחי, או תשיב לקרן פיצויים אלה לחוכר הזה מיד בהגבותם; אולם הקרן איננה מחוייבת בשום פנים להתקשר עם החוכר החדש בתנאי כזה וכמו-כן קביעת מידת הפיצויים ואופן תשלומיהם תלויים בשיקול-דעתה המוחלט של הקרן.

**סעיף י': חובת שמירת שבת וחגי ישראל.**

החוכר מחוייב לשבות בתחומי הנכסים המוחכרים ובתוכם, בשבת ובחגי ישראל, מכל עבודות בנין ומלאכה ומעבודות שדה וזכרם וממפעלי תעשיה ומסחר. החוכר אחראי על כך, כי ~~גם כש-בני-משפחתו-גם~~ כל הדר אתו ~~קיימו-עם~~ ישמרו-שבת-וחגי-ישראל-כח-אשר-צונו-בדברי-היהוה-אלהינו ועל-פני-החוק.

סעיף ד': אופני השימוש בנכסים המוחכרים.

1. במשך תקופת-החכירה יש לחוכר הזכות להשתמש בנכסים המוחכרים עם כל המחובר והקשור אליהם ולעשות בהם כאדם העושה בתוך שלו; אולם עליו להשתמש בכוונתו אלו אך ורק בהתאם לתנאים המפורטים בחוזה הנוכחי.
2. החוכר מחוייב למלא במשך כל תקופת-החכירה את כל הפקודות, ההוראות והדרישות של הממשלה, העירייה, מועצה מקומית ושלטונות מוסמכים אחרים, בקשר עם בניית בנין, החזקתו והשימוש בו ובקשר עם נטיעת מטעים ועיבוד הקרקע בנכסים המוחכרים.
3. הקרן איננה אחראית בעד עבירה איוו שהיא, או נזק איזה שהוא, שייגרם למי-שהוא בקשר עם בניית בנין, החזקתו והשימוש בו ובקשר עם נטיעת מטעים ועיבוד הקרקע בנכסים המוחכרים. החוכר הוא האחראי היחיד כלפי הממשלה, או כל מוסד, או כל איש, בעד עבירה איוו שהיא או נזק איזה שהוא בקשר עם כל הנ"ל.
4. החוכר מחוייב לעשות על חשבונו-הוא את כל התיקונים הדרושים בנכסים המוחכרים, והקרן איננה אחראית עבור שום תיקון בהם.

סעיף ה': ערך הנכסים המוחכרים ומיכסת דמי-החכירה.

1. ערך הנכסים המוחכרים לגבי דמי-החכירה. הן בהתחלת תקופת-החכירה והן בכל הערכה חדשה, יהיה ערך החלקה (ות) בלבד, מבלי הבנינים והמטעים. חשבון הערך כולל גם את ההוצאות שהיו לקרן בקשר עם הקרקע וגם את שווי החלק היחסי של זכות שימוש החוכר בשטח הרחובות.
2. ערך החלקה(ות) להתחלת תקופת-החכירה נקבע בסכום של 30 לא"י (עירייה) לירות א"י ו- 820 מ"ל) לדונם מטרי ובס"ה לכל שטח הנכסים המוחכרים סכום של 77820 לא"י (עירייה ומ"ל) לירות א"י ו- 820 מ"ל). ערך החלקה(ות) נשאר בתקפו עד להערכה חדשה, ע"פ האמור להלן בסעיף ז' של החוזה הנוכחי.
3. החוכר מחוייב לשלם לקרן דמי-החכירה שנתיים קבועים:

במשך השנים הראשונות למיום התחלת תקופת-החכירה מיל לדונם לשנה, ובס"ה לכל שטח הנכסים המוחכרים לא"י ( עירייה ) לירות א"י ו- מ"ל) לשנה ;

במשך השנים השניות למיום התחלת תקופת-החכירה מיל לדונם לשנה, ובס"ה לכל שטח הנכסים המוחכרים לא"י ( עירייה ) לירות א"י ו- מ"ל) לשנה ;

מהשנה ה- 31 למיום התחלת תקופת-החכירה ואילך 2% (אחוזים למאה) מערך החלקה(ות), שהם 600 מ"ל לדונם לשנה, ובסך הכל לכל שטח הנכסים המוחכרים 1556 לא"י ( עירייה ) לירות א"י ו- 556 מ"ל) לשנה; וזאת עד להערכה חדשה, ע"פ האמור להלן בסעיף ז' של החוזה הנוכחי.

סעיף ו': תשלום דמי-החכירה.

1. החוכר מחוייב לפרוץ לקרן את דמי-החכירה ב-15 בפברואר של כל שנת-החכירה, ולא יאוחר מעבור חודש-ימים מיום הגיע מועד הפירעון, בלשכה הראשית של הקרן, או בכל משרד ומקום אחר שייקבע על ידי הקרן, או לכל בא-כח בכל מקום שהוא שייקבע על ידי הקרן.
2. החוכר מחוייב להמציא את דמי-החכירה לקרן, בהתאם לאמור לעיל, במזומנים, או בהמחאת-בנק, או בהמחאת-דואר, וכל-ההוצאות הקשורות בהמצאת דמי-החכירה-לקרן כנ"ל-חלות רק על החוכר.

מ"ל) לשנה; וזאת עד להערכה חדשה, ע"פ האמור להלן בסעיף ז' של החוזה הנוכחי.

Handwritten signature or mark.

Annual rent : L.P. 1556

Period : 49 years

Total rent : £6,244 1/2

מק"ק 93  
מק"ק 207

150  
249/11



# משרד ספרי האחוזה



מספר הבקשה 283/39/S

מספר השטר 1680

מספר הספר

מספר הדף

מחזור  
מס' 100  
מס' 50  
מס' 100  
מס' 50  
מס' 100  
מס' 50  
מס' 100  
מס' 50

## חוזה-חכירה

בין חברת קרן קימת לישראל בע"מ, ירושלים,

(רשומה באנגליה)

שגרשמה ע"ג רושם החברות והשותפויות של ממשלת א"י, ירושלים, ביום 21 בנובמבר 1920,

שתיקרא להלן "הקרן", מצד אחד,

ע"י באי-כוחה ה"ה אברהם חרי

ובין אברהם חרי, ירושלים, מצד שני.

(רשום בארץ-ישראל)

שגרשם (ה) ע"י רושם האגודה ה... של ממשלת א"י, ירושלים, ביום 30.5.1939

שתיקרא (שתיקרא) להלן "החוכר", מצד שני,

ע"י באי-כוחו ה"ה משה המנדל

בהתאם לתקנות החברה קרן קימת לישראל בע"מ, שפסיהן אדמתה איננה ניתנת להימכר, כ-אם נשארת קנין-עולם של הקרן הקימת לישראל בע"מ,

נעשה היום, יום 5 בחודש אלול שנת 1941

### חוזה-חכירה זה:

הואיל והקרן היא בעלת חלקת(ות) אדמה ב... הרשומה(ות) על שמה בספרי האחוזה ב... והמתוארת(ות) בפרטות, ברשימה שאחרי סעיפי חוזה-החכירה הוה, שתיקרא(נה) להלן, החלקה(ות).

והואיל והחוכר חפץ לחכור מהקרן את החלקה(ות) הנ"ל בתנאים ולמטרות המפורטים להלן.

והואיל והחוכר ביקש רשות מהקרן להרשות לו להקים בנינים ולנטוע מטעים על החלקה(ות) הנ"ל, בכספו וגם/או על חשבונו של החוכר, בתנאי שהבנינים והמטעים נתן אלה הקיימים על החלקה(ות) כיום והן אלה שייבנו

9/10

3

שכונת-אלון

איזור: יהודה

# חוזה-חכירה

בין

חברת קרן קימת לישראל בע"מ

ירושלים

(רשומה באנגליה)

ובין

שכונת אלון

איזור: קומים שומרי חג

(רשום(ה) בארץ-ישראל)

Annual rent: L.P. 1556  
 Period: 49 years  
 Total rent: 76,244 LP



משרד ספרי האחוזה ב

מספר הבקשה 783/39/5  
 מספר השטר 1680  
 מספר הספר  
 מספר הדף

חוזה-חכירה

בין חברה קרן קימת לישראל בע"מ, ירושלים,  
 (רשומה באנגליה)

שגרשמה ע"י רושם החברות והשותפויות של ממשלת א"י, ירושלים, ביום 21 בנובמבר 1920,  
 שתיקרא להלן "הקרן", מצד אחד,  
 ע"י באי-כחה ה"ה אברהם חר"ה

ובין שכלות-און, אקופר פוליס, שטחית-הר  
 (רשום בארץ-ישראל)

שגרשם (ה) ע"י רושם האקופר והשותפויות של ממשלת א"י, ירושלים, ביום 30.5.1939  
 שייקרא (שתיקרא) להלן "החוכר", מצד שני,  
 ע"י באי-כחו ה"ה משה המנוח

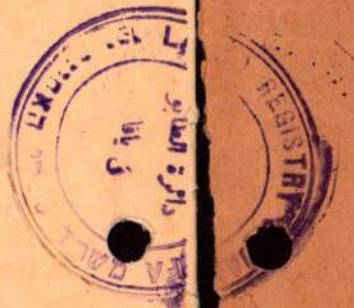
בהתאם לתקנות החברה קרן קימת לישראל בע"מ, שלפיהן אדמתה איננה ניתנת להימכר, כ-אם נשארת  
 קנין-עולם של הקרן הקימת לישראל בע"מ,  
 נעשה היום, יום 15 בחודש סיון שנת 1941

חוזה-חכירה זה:

הואיל והקרן היא בעלת חלקת(ות) אדמה ב... שכלות-און, הרשומה(ות) על שמה בספרי  
 האחוזה ב... והמתוארת(ות) בפרטות, ברשימה שאחרי סעיפי חוזה-החכירה הוה, שתיקרא(נה)  
 להלן "החלקה"(ות).

והואיל והחוכר חפץ לחכור מהקרן את החלקה(ות) הנ"ל בתנאים ולמטרות המפורטים להלן.

והואיל והחוכר ביקש רשות מהקרן להרשות לו להקים בנינים ולנטוע מטעים על החלקה(ות) הנ"ל, בכספו  
 וגם/ או על חשבונו של החוכר, בתנאי שהבנינים והמטעים [הן אלה הקיימים על החלקה(ות) כיום והן אלה שייבנו



וינטעו עליה(ן) בעתיד עם כל המחבר והקשור אליהם יהיו קנינה של הקרן ויהיו נכללים בחוזה-החכירה הזה. למטרה ובתנאים המפורטים להלן.

והואיל והקרן נעתרה לבקשה הנ"ל של החוכר והסכימה להחכיר לו את החלקה(ות) עם הבנינים והמטעים [הן אלה הקיימים על החלקה(ות) כיום והן אלה שייבנו וינטעו עליה(ן) בעתיד] עם כל המחבר והקשור אליה(ן). — וכל הנכסים האלה ייקראו להלן הנכסים המוחכרים, — למטרת בנין רגוע וטוב ויציב ויחיד.   
 בתנאים המפורטים להלן.

על-כן נעשה בין הצדדים חוזה-החכירה הזה, שייקרא להלן, החוזה הנוכחי.

**סעיף א': אופי החכירה ומטרתה.**

הקרן מוסרת בחכירה לחוכר והחוכר מקבל בחכירה מהקרן, לפי תקנות הקרן וע"פ תנאי החוזה הנוכחי, שתיקרא להלן, זכות-החכירה, את הנכסים המוחכרים, אשר שטח אדמתם הוא 2.594 ד"מ (2,594 יל) דונם מטרי ו 594 מטר מרובע, כמתואר בפרטות ב"רשימה" שאחרי סעיפי החוזה הנוכחי, למטרת בנין רגוע וטוב ויציב ויחיד. בתנאי מפורש, שאסור יהיה לחוכר להשתמש בנכסים המוחכרים, או בחלק מהם, למטרה אחרת.

**סעיף ב': תקופת החכירה.**

מלבד מה שהותנה להלן בסעיפים שונים של החוזה הנוכחי, — תקופת-החכירה תהיה תקופה מוחלטת של ארבעים ותשע שנים, החל מיום 1 בחודש יארי 1940 וגמור ביום 31 בחודש סבא 1989. שתיקרא להלן, תקופת החכירה.

**סעיף ג': חידוש החכירה.**

1. כתום תקופת-החכירה לפי החוזה הנוכחי, או כתום החכירה לפי חוזה-החכירה שיבוא במקום החוזה הנוכחי, תהא הזכות לחוכר לחדש את החכירה לתקופה חדשה של ארבעים ותשע שנים נוספות, על בסיס חוזה-החכירה שיהיה נהוג או לגבי חכירת אדמה מהקרן באיזור נג'אל. למטרה דומה לזו המפורטת בסעיף א' של החוזה הנוכחי, — אם החוכר יבקש על כך מהקרן שנה אחת או יותר לפני גמר תקופת-החכירה לפי החוזה הנוכחי, או לפני גמר החכירה לפי חוזה-החכירה שיבוא במקום החוזה הנוכחי.

2. שמונה-עשר חודש לפני גמר תקופת-החכירה לפי החוזה הנוכחי, או לפני גמר החכירה לפי חוזה-החכירה שיבוא במקום החוזה הנוכחי, מחוייבת הקרן להודיע לחוכר, במכתב רשום בדואר, כי החוכר מחוייב לפנות לקרן בכתב ולבקש על חידוש החכירה. — קבלת-הדואר על משלוח המכתב הרשום תשמש הוכחה, כי הקרן מקבלת את התחייבותה האמורה. — אם במשך ששה חדשים מיום משלוח המכתב הרשום בדואר, כנוצר-לעיל, לא יפנה החוכר לקרן בבקשה בכתב ע"ד חידוש החכירה. — תהיה הזכות לקרן להחכיר את הנכסים המוחכרים לחוכר חדש, או להשתמש בהם לפי ראות-עיניה הגמורה של הקרן.

במקרה של איחור משלוח המכתב הרשום בדואר על-ידי הקרן, — ייחשב פרק-זמן ששת החדשים, הנזכרים לעיל, מיום משלוח המכתב, גם אם המכתב נשלח אחרי תקופת-החכירה,

**סעיף ד': אופני השימוש בנכסים המוחכרים.**

1. במשך תקופת-החכירה יש לחוכר הזכות להשתמש בנכסים המוחכרים עם כל המחבר והקשור אליהם ולעשות בהם כאדם העושה בתוך שלו; אולם עליו להשתמש בזכויותיו אלו אך ורק בהתאם לתנאים המפורטים בחוזה הנוכחי.
2. החוכר מחוייב למלא במשך כל תקופת-החכירה את כל הפקודות, ההוראות והדרישות של הממשלה, העיריה, מועצה מקומית ושלטונות מוסמכים אחרים, בקשר עם בניית בנין, החזקתו והשימוש בו ובקשר עם נטיעת מטעים ועיבוד הקרקע בנכסים המוחכרים.
3. הקרן איננה אחראית בעד עבירה איוו שהיא, או נזק איזה שהוא, שייגרם למי-שהוא בקשר עם בניית בנין, החזקתו והשימוש בו ובקשר עם נטיעת מטעים ועיבוד הקרקע בנכסים המוחכרים. החוכר הוא האחראי היחיד כלפי הממשלה, או כל מוסד, או כל איש, בעד עבירה איוו שהיא או נזק איזה שהוא בקשר עם כל הנ"ל.
4. החוכר מחוייב לעשות על חשבונו-הוא את כל התיקונים הדרושים בנכסים המוחכרים, והקרן איננה אחראית עבור שום תיקון בהם.

**סעיף ה': ערך הנכסים המוחכרים ומיכסת דמי-החכירה.**

1. ערך הנכסים המוחכרים לגבי דמי-החכירה, הן בהתחלת תקופת-החכירה והן בכל הערכה חדשה, יהיה ערך החלקה(ות) בלבד, מבלי הבנינים והמטעים. חשבון הערך כולל גם את ההוצאות שהיו לקרן בקשר עם הקרקע וגם את שווי החלק היחסי של זכות שימוש החוכר בשטח הרחבות.
2. ערך החלקה(ות) להתחלת תקופת-החכירה נקבע בסכום של 30 דא"י (30 יל) לירות א"י ו- 77.820 דא"י (77,820 יל) לירות א"י (820 יל). ערך החלקה(ות) נשאר בתקפו עד להערכה חדשה, ע"פ האמור להלן בסעיף ז' של החוזה הנוכחי.
3. החוכר מחוייב לשלם לקרן דמי-חכירה שנתיים קבועים:
  - במשך השנים הראשונות למיום התחלת תקופת-החכירה מיל לדונם לשנה, ובס"ה לכל שטח הנכסים המוחכרים דא"י (לירות א"י ו- מיל) לשנה;
  - במשך השנים השניות למיום התחלת תקופת-החכירה מיל לדונם לשנה, ובס"ה לכל שטח הנכסים המוחכרים דא"י (לירות א"י ו- מיל) לשנה;
  - מהשנה ה-3 למיום התחלת תקופת-החכירה ואילך 2% (אחווים למאה) מערך החלקה(ות), שהם 600 מיל לדונם לשנה, ובסך הכל לכל שטח הנכסים המוחכרים 1.556 דא"י (1,556 יל) לירות א"י ו- 556 מיל) לשנה; וזאת עד להערכה חדשה, ע"פ האמור להלן בסעיף ז' של החוזה הנוכחי.

**סעיף ו': תשלום דמי-החכירה.**

1. החוכר מחוייב לפרוע לקרן את דמי-החכירה ב-15 בפברואר של כל שנת-חכירה, ולא יאוחר מעבור חודש-ימים מיום הגיע מועד הפירעון. בלשכה הראשית של הקרן, או בכל משרד ומקום אחר שייקבע על ידי הקרן, או לכל בא-כח בכל מקום שהוא שייקבע על ידי הקרן.
2. החוכר מחוייב להמציא את דמי-החכירה לקרן, בהתאם לאמור לעיל, במזומנים, או בהמחאת-בנק, או בהמחאת-דואר, וכל ההוצאות הקשורות בהמצאת דמי-החכירה לקרן כנ"ל — חלות רק על החוכר.

3. אם החוכר יפגור לשלם את דמי-החכירה במועדם - הוא יהיה מחוייב לשלם לקרן, נוסף לדמי-החכירה המפוגרים, פיצוי קבוע ומוסכם מראש בסכום שיעלה ל-9% (תשעה אחוזים למאה) לשנה מהתשלום המפוגר, מבלי שהקרן תצטרך לשלוח לחוכר התראה נוטריונית או אחרת, אלא העובדה של אי-התשלום היא-כשלעצמה תשמש הוכחה על אי מילוי התנאי ועל הנזקים ומידתם, תבוא במקום התראה נוטריונית ותוכה את הקרן לקבל את הפיצוי האמור לעיל.

4. החובה לתשלום דמי-החכירה שייכת לעצם זכות-החכירה ויש לה תוקף חוקי כלפי כל מי שזכות-החכירה עברה אליו.

**סעיף ז': הערכה חדשה.**

1. לקרן יש הזכות לסדר הערכה חדשה של החלקה(ות) :  
 (א) בגמר 10.10 השנים הראשונות מהתחלת תקופת-החכירה ואחרי-כן בגמר כל פרק-זמן של 10.10.  
 שנים, הן בתקופת החכירה לפי החווה הנוכחית והן בתקופת החכירה לפי חווה-החכירה שיבוא במקום החווה הנוכחית.  
 (ב) במקרה שהחוכר יחזיר את זכות-החכירה, בשלימות או באופן חלקי, לחוכר-מישנה, בהתאם לאמור להלן בסעיף כ' של החווה הנוכחית.  
 (ג) במקרה העברת זכות החכירה על-ידי החוכר, בהתאם לאמור להלן בסעיפים כ"א וכ"ב של החווה הנוכחית.  
 2. אחרי כל הערכה חדשה יהיו דמי-החכירה השנתיים 2% (שתי אחוזים למאה) מערך החלקה(ות) לפי ההערכה החדשה.

**סעיף ח': ועדת-ההערכה.**

כל הערכה תיעשה ע"י ועדה של שלושה חברים, אשר הרכבה, אופן פעולתה וסמכותה קבועים ומפורטים בסעיף כ"ט של החווה הנוכחית.

**סעיף ט': חובת החזקת הנכסים המוחכרים והנהלתם.**

החוכר מחוייב להחזיק בנכסים המוחכרים ולנהל אותם בתור דניאל בנעמי ורובינא  
 כמפורט לעיל בסעיף א' של החווה הנוכחית. אם במשך שלוש שנים רצופות החוכר לא ימלא את חובתו זו, או אם מבלי הסכמה קודמת של הקרן בכתב ישתמש החוכר בנכסים המוחכרים למטרה אחרת מו שנקבעה בסעיף א' של החווה הנוכחית, - תהיה לקרן הזכות לבטל את החווה הנוכחית ולהשיב אליה את הנכסים המוחכרים. מבלי תשלום פיצוי איזה שהוא מצדה לחוכר; אולם בתנאי, אם הקרן תחזיר את הנכסים המוחכרים, או חלק מהם, לחוכר חדש ותצליח לקשר את החוכר החדש בתשלום פיצויים לקרן בעד בנינים, מטעים והשבחות, שהם תוצאות עבודת החוכר שלפי החווה הנוכחית, אז תשיב הקרן פיצויים אלה לחוכר הזה מיד בהגבותם; אולם הקרן איננה מחוייבת בשום פנים להתקשר עם החוכר החדש בתנאי כזה וכמו-כן קביעת מידת הפיצויים ואופן תשלומיהם תלויים בשיקול-דעתה המוחלט של הקרן.

**סעיף י': חובת שמירת שבת וחגי ישראל.**

החוכר מחוייב לשבות בתחומי הנכסים המוחכרים ובתוכם, בשבת ובחגי ישראל, מכל עבודות בנין ומלאכה ומעבודות שדה וזכרם וממפעלי תעשייה ומסחר. החוכר אחראי על כך, כי גם ב- בני-משפחתו וגם כל הדר אתו קיימו את דניאל בנעמי ורובינא המוחכרים רושמי החוכר או כל-כחו - יקיים או

ההוראות על-דבר שמירת שבת וחגי ישראל כמפורט לעיל בסעיף הנוכחי, ובכל מקרה שאחד מהנוכרים לעיל יעבור על אחת מההוראות הנ"ל - ייחשב הדבר כאילו החוכר בעצמו עבר על אחת ההוראות הנ"ל. במקרה שהחוכר יחזיר את זכות-החכירה על הנכסים המוחכרים, או על חלק מהם, בחכירת-מישנה לחוכר-מישנה, בהתאם לאמור להלן בסעיף כ' של החווה הנוכחית, - מחוייב החוכר להכניס בחווה חכירת-המישנה סעיף מיוחד, המחייב את חוכר-המישנה על שמירת שבת וחגי ישראל בהתאם לאמור לעיל בסעיף הנוכחי והעושה את חוכר-המישנה אחראי על כך, כי גם כל בני-משפחתו וגם כל הדר אתו - יקיים את ההוראות על-דבר שמירת שבת וחגי ישראל, כמפורט לעיל בסעיף הנוכחי, ובכל מקרה שאחד מהנוכרים לעיל יעבור על אחת ההוראות הנ"ל - ייחשב הדבר כאילו החוכר בעצמו עבר על אחת ההוראות הנ"ל.

**סעיף י"א: חובת עבודה יהודית.**

החוכר מחוייב להוציא לפועל את כל עבודות הבנייה והחקלאות וכל עבודה אחרת איוו שהיא בתחומי הנכסים המוחכרים, בתוכם, בסמוך להם ובקשר אתם, ובכל מקרה שתידרש לו עבודה שכירה בקשר עם הנכסים המוחכרים - אך ורק על ידי פועלים יהודים. החוכר אחראי על כך, כי גם ב- בני-משפחתו וגם כל הדר אתו יקיים את ההוראות על-דבר עבודה יהודית כמפורט לעיל בסעיף הנוכחי, ובכל מקרה שאחד מהנוכרים לעיל יעבור על אחת ההוראות הנ"ל - ייחשב הדבר כאילו החוכר בעצמו עבר על אחת ההוראות הנ"ל. במקרה שהחוכר יחזיר את זכות-החכירה על הנכסים המוחכרים, או על חלק מהם, בחכירת-מישנה לחוכר-מישנה, בהתאם לאמור להלן בסעיף כ' של החווה הנוכחית, - מחוייב החוכר להכניס בחווה חכירת-המישנה סעיף מיוחד, המחייב את חוכר-המישנה על עבודה יהודית בהתאם לאמור לעיל בסעיף הנוכחי והעושה את חוכר-המישנה אחראי על כך, כי גם כל בני-משפחתו וגם כל הדר אתו יקיים את ההוראות על-דבר עבודה יהודית, כמפורט לעיל בסעיף הנוכחי, ובכל מקרה שאחד מהנוכרים לעיל יעבור על אחת ההוראות הנ"ל - ייחשב הדבר כאילו החוכר בעצמו עבר על אחת ההוראות הנ"ל.

**סעיף י"ב: החזקת ההשבחות.**

1. ההשבחות, לפי ה"תוספת" לחווה הנוכחית, שנעשו בנהלה על ידי הקרן, הן חלק בלתי-נפרד מהנהלה. החוכר מחוייב להחזיק את ההשבחות במצב טוב ובסדר הדרוש, לפי דרישת הקרן, ולהמציא לשם זה את החמרים הדרושים ואת העבודה הדרושה על חשבונו-הוא של החוכר.  
 2. לקרן יש הזכות לבדוק ע"י שליחה, בכל זמן המתקבל על הדעת, אם ההשבחות מוחזקות במצב טוב ובסדר הדרוש ע"י החוכר. אם יוכח, שהחוכר איננו ממלא את חובתו זו - תהיה הזכות לקרן לגבות מהחוכר פיצוי קבוע ומוסכם מראש סכום של 25 (עשרים וחמש) לירות א"י בעד כל שבוע ימים, או חלק משבוע, שהחוכר איננו ממלא את חובתו זו. העובדה של אי מילוא חובה זו על ידי החוכר היא-כשלעצמה תשמש הוכחה מספיקה על העבירה ועל הנזקים ומידתם ועל זכותה של הקרן לגבות מהחוכר את הפיצוי האמור לעיל, מבלי שהקרן תצטרך לשלוח לחוכר התראה נוטריונית או אחרת.

**סעיף י"ג: מי-תהום ומקורות-המים.**

מי-תהום ומקורות-המים, הנמצאים וגם/ או אשר יימצאו בתוך אדמת הנכסים המוחכרים, - הם קנינה של הקרן ואינם נכללים בחווה הנוכחית. אולם לחוכר תהיה זכות שימוש חפשי במים לצרכים המקובלים והרגילים של הנכסים המוחכרים.



**סעיף י"ד: חפירת באר, בניית בור-סופג או בור-שופכין ע"י החוכר.**

החוכר איננו רשאי לחפור באר-מים בנכסים המוחכרים וגם / או לבנות בור-סופג או בור-שופכין בנכסים המוחכרים אלא בהסכמה קודמת לכך בכתב מהקרן.

**סעיף ט"ו: זכות לקרן לבצע עבודות בנכסים המוחכרים.**

1. לקרן נשמרת הזכות להעביר דרך הנכסים המוחכרים, בעצמה, או באמצעות מוסד אחר או חברה אחרת, צנונות למים, לתיעול, לגנו, לחשמל ולמטרות אחרות וכן גם להעמיד עמודי חשמל ולמתוח חוטי-חשמל וכדומה. החוכר מחוייב לאפשר לקרן, לפועליה, או לפקידיה, או לפועלים, או לפקידים, של מוסד אחר או חברה אחרת כנ"ל, להכנס לנכסים המוחכרים לשם הוצאה לפועל של העבודות והפעולות הדרושות והחוקתן וכן לעשות את כל התיקונים הדרושים בקשר לביצוע כל אחת מהעבודות הנ"ל.

2. זכות הביצוע של עבודות בנכסים המוחכרים, בהתאם לאמור לעיל בסעיף-מישנה 1 של הסעיף הנוכחי, הנשמרת לקרן, תיחשב בתור שיעבוד ("איזומנט") לקרן על הנכסים המוחכרים והקרן תהא רשאית לקשר את הזכות הזאת לכל חלקה אחרת השייכת לה כפי שתמצא לנחוץ ולמסור את הזכות הזאת יחד עם זכות-החכירה של החלקה למי שתמצא לנחוץ ובכך דרך חוקית שתמצא לנחוץ.

**סעיף ט"ז: סידור תיעול על ידי הקרן וחובות החוכר.**

1. במקרה שהקרן, בעצמה, או באמצעות מוסד אחר או חברה אחרת, תסדר תיעול (קנליזציה) בנכסים המוחכרים או בסביבת הנכסים המוחכרים, יהיה החוכר מחוייב להשתמש בתיעול הזה ולהשתתף בהוצאות התיעול, סידורו והחזקתו, לפי דרישת הקרן, בהתאם למיכסה שתוטל על אדמתה באיזור <sup>11</sup>בג"ל 41, באופן יחסי לשטח הנכסים המוחכרים.

2. במקרה שהקרן, בעצמה, או באמצעות מוסד אחר או חברה אחרת, תסדר תיעול-קנליזציה בנכסים המוחכרים או בסביבת הנכסים המוחכרים, יהיה החוכר מחוייב, לפי דרישת הקרן, לסתום את הבור-הסופג או בור-השופכין שלו ולא להשתמש בו עוד, כי אם להשתמש אך ורק כרשת התיעול, אשר תסודר בנכסים המוחכרים, או בסביבתה.

3. החוכר מחוייב להשתתף בהוצאות החזקת הדרנינוים באיזור <sup>11</sup>בג"ל 41, וכן ביתר ההוצאות הסניטריות הכרוכות בשמירת הבריאות באיזור <sup>11</sup>בג"ל 41, בהתאם למיכסה שתוטל ע"י הקרן על אדמתה באיזור <sup>11</sup>בג"ל 41, באופן יחסי לשטח הנכסים המוחכרים.

4. כל הסכומים, אשר החוכר יהיה מחוייב לשלם לקרן בהתאם לסעיף-המישנה של הסעיף הנוכחי, ייקבעו ע"י הקרן והחוכר מתחייב לסלק את הסכומים האלה במשך חמשה-עשר יום אחרי קבלת דרישה בכתב על כך מהקרן.

אם החוכר יאחר לשלם את הסכומים הנ"ל - יהא מחוייב לשלם לקרן בעד זמן האיחור פיצוי קבוע ומוסכם מראש בסכום של 9% (תשעה אחוזים למאה) שנתיים מסכום החוב, מבלי שהקרן תצטרך לשלוח לחוכר התראה נוטריונית או אחרת. אלא העובדה של איחור התשלום היא-כשלעצמה תשמש הוכחה על העבירה ועל הנזקים ומידתם, תבוא במקום התראה נוטריונית ותנכה את הקרן לקבל את הפיצוי האמור לעיל.

**סעיף י"ז: שמירת גבולות הנכסים המוחכרים.**

החוכר מחוייב לשמור על הנכסים המוחכרים מהסגת-גבול איזו שהיא. במקרה של הסגת-גבול - מחוייב החוכר לאחוז תיכף מיד, מבלי כל דיחוי, בכל האמצעים הדרושים, כדי להרחיק את הסגת-הגבול ואת מסיג-הגבול ולהשיב את גבולות הנכסים המוחכרים למצבם הנוכחי.

**סעיף י"ח: מישכון.**

אם החוכר חפץ למשכן את זכויותיו בנכסים המוחכרים - הוא מחוייב לקבל את הסכמת הקרן בכתב על כך. לתכלית זאת עליו לפנות לקרן, במכתב רשום בדואר, ולפרט את מטרת ההלוואה האופותיקאית, סכום ההלוואה, שם המלווה ומקומו ופרק זמן ההלוואה. הקרן תתן לחוכר את ההסכמה הנדרשת, אם - לפי שיקול-דעתה החפשי של הקרן - החוב החדש של החוכר לרגל ההלוואה האופותיקאית המדוברת, בהצטרפו לחובותיו הקודמים, לא יעבור את גבולות השיעבוד, הקבועים בסעיף י"ט של החוזה הנוכחי, או אם - לפי שיקול-דעתה החפשי של הקרן - השיכלולים, שהחוכר עומד לעשות בנכסים המוחכרים בעזרת ההלוואה האופותיקאית המדוברת, יגרמו להעלאה מתמדת של ההכנסה הנקיה של הנכסים המוחכרים. הקרן מחוייבת להודיע בכתב לחוכר את הסכמתה, או אי הסכמתה, לסידור המשכנתא, במשך חודש ימים-מהיום שהיא קיבלה בקשה מהחוכר על כך במכתב רשום בדואר.

**סעיף י"ט: גבולות השיעבוד.**

היסכם בין הצדדים, כי ערך ההלוואה של הנכסים המוחכרים עולה לסכום של ..... לירות א"י. שלושה רבעים מ-ערך-ההלוואה הם הנם, גבולות השיעבוד. הסכום של "ערך-ההלוואה" נקבע על ידי ועדת-הערכה בכל פרק-זמן של עשר שנים מתקופת-החכירה.

**סעיף כ': חכירת-מישנה.**

1. אם ירצה החוכר, בהתחשב עם תנאי החוזה הנוכחי, להחכיר את זכות-החכירה על הנכסים המוחכרים, או על חלק מהם, בחכירת-מישנה - הוא מחוייב לקבל מקודם את הסכמת הקרן על כך בכתב. לתכלית זאת על החוכר לפנות לקרן במכתב רשום בדואר ולפרט את סיבת החכרת-המישנה ואת שם חוכר-המישנה ולצרף את הצעת חוזה חכירת-המישנה.

2. נתינת ההסכמה על-ידי הקרן להחכרת-המישנה - קשורה בתנאים קודמים אלה:

- (1) אם חוכר המשנה הוא מסוג האגודות, או החברות, או האנשים, שהקרן רשאית להחכיר להם את קרקעותיה בהתאם לסעיף 3 (3) מתזכיר ההתאגדות של חברת קרן קימת לישראל בע"מ;
- (2) אם החכרת-המישנה מיועדת לאותה המטרה, אשר לשמה הוחכרו הנכסים המוחכרים;
- (3-1) אם עצם החכרת-המישנה אין בה משום ספסרות.

אם החכרת המישנה איננה מתאימה לכל התנאים הנ"ל, או לאחד מהם, - יש הזכות לקרן למאן לתת את הסכמתה להחכרת-המישנה.

3. פרק-הזמן של חכירת-המישנה הוא לשלוש שנים, ואין חכירת-מישנה ניתנת לאותו חוכר-המישנה ליותר משני פרקי-זמן רצופים בני שלוש שנים כל אחד.

4. כל זמן שחוזה חכירת-המישנה עומד בתקפו, התקנה של חובת ההחזקה וההנהלה (סעיף ט') חלה על חוכר-המישנה ביחס לחלק מהנכסים המוחכרים הנחכר בחכירת-משנה.

**סעיף כ"א: העברת זכות-החכירה.**

לחוכר יש הזכות להעביר את זכות-החכירה, (בהתאם לחוזה הנוכחי, לחוכר חדש, שייקרא להלן, המועמד. אולם העברת זכות-החכירה וקוקה לאישור קודם בכתב על-ידי הקרן, לפני העברה כזאת מחוייב החוכר לשלוח לקרן, במכתב רשום בדואר, הודעה בכתב על רצונו להעביר את זכות-החכירה למועמד, את הצעת החוזה בינו לבין המועמד וכמו-כן הצהרה מאת המועמד על נכונותו לקבל עליו את כל ההתחייבויות של החוכר שלפי החוזה הנוכחי. לקרן יש הזכות להסכים להעברת זכות-החכירה, או למאן להסכים להעברה זאת; אולם על הקרן להודיע בכתב לחוכר את הסכמתה להעברת זכות החכירה, או את מיאונה, במשך שני חדשים מיום קבלת ההודעה-בכתב מאת החוכר על רצונו להעביר את זכות-החכירה למועמד. אם הקרן תחליט לתת את הסכמתה להעברת זכות-החכירה—תהיה לה הזכות, עם נתינת הסכמתה, לסדר הערכה חדשה של הנכסים המוחכרים ואחרי הערכה זאת יהיו דמי-החכירה השנתיים 2% (אחוזים למאה) מערך החלקה(ות) לפי ההערכה החדשה.

**סעיף כ"ב: הסכמת הקרן או מיאונה לאישור ההעברה.**

הקרן תתן את הסכמתה להעברת זכות-החכירה במקרים הבאים:

- 1) אם המועמד הוא מסוג האגודות, או החברות, או האנשים, שהקרן רשאית להחכיר להם את קרקעותיה בהתאם לסעיף 3 (3) מתזכיר ההתאגדות של חברת קרן קימת לישראל בע"מ;
  - 2-1) אם ההעברה מיועדת לאותה המטרה, אשר לשמה הוחכרו הנכסים המוחכרים;
  - 3-1) אם עצם ההעברה אין בה משום ספסרות;
  - 4-1) אם הסכום שהחוכר מבקש מהמועמד, או שהמועמד מציע לחוכר, עבור הבנינים, המטעים וההשבחות, שהם תוצאות עבודת החוכר והשקעותיו בנכסים המוחכרים, איננו גבוה מכפי הערכת ועדת-ההערכה, אשר הרכבה ואופן פעולתה וסמכותה קבועים ומפורטים בסעיף כ"ט של החוזה הנוכחי.
- אם העברת זכות-החכירה איננה מתאימה לכל התנאים הנ"ל, או לאחד מהם,—יש הזכות לקרן למאן לתת את הסכמתה להעברת זכות-החכירה.

**סעיף כ"ג: עירעור החוכר על מיאון הקרן.**

1. לחוכר יש הזכות לערער על מיאונה של הקרן לתת את הסכמתה להעברת זכות-החכירה—בפני ועדת-בוררים של שלושה חברים, אשר הרכבה ואופן פעולתה וסמכותה קבועים ומפורטים בסעיף כ"ט של החוזה הנוכחי.
2. לוועדת-הבוררים אין זכות לדון על מהות התנאים הכלולים בחלק א' [סימנים (1)–(4)] של הסעיף <sup>התנאים</sup> ~~המכונים~~ כי אם אך ורק לברר ולקבוע, אם אי-הסכמת הקרן להעברת זכות-החכירה אמנם באה בגלל אי-התאמת העברת זכות-החכירה לאחד התנאים הנ"ל.
3. אם ועדת-הבוררים תחייב את הקרן לתת את הסכמתה להעברת זכות-החכירה—מחוייבת הקרן לתת את הסכמתה במשך חודש-ימים מזמן קבלת החלטת ועדת-הבוררים בכתב, ואין לחוכר זכות לדרוש מהקרן פיצוי איזה שהוא עבור נזקים והוצאות שנגרמו לו, או העלוים להיגרם לו, ע"י מיאונה של הקרן להסכים להעברת זכות-החכירה.

**סעיף כ"ד: מסים והוצאות ציבוריות.**

1. החוכר מחוייב לשלם את כל המסים וההוצאות הציבוריות, החלים על הנחלה: מסי הממשלה, העיריה, המושבה, הקהלה, מוסדות דומים, מוסדות ציבוריים אחרים, ארגוניות חד-פעמיות לשם עבודות ציבוריות שיחולו בהתאם לחוק וכן כל החובות הציבוריות האחרות שתחולנה על הנחלה בהתאם לחוק בזמן מן הזמנים.
2. במקרה אם מתוך איזו סיבה שהיא תשלם הקרן איזה מס שהוא מהנזכרים לעיל—יהיה החוכר מחוייב לסלק את סכום המס הזה לקרן, לפי דרישתה הראשונה, מבלי כל עירעור. בהתאם לקבלה שתהיה בידי הקרן על תשלום המס הנ"ל.

**סעיף כ"ה: ביטוח.**

החוכר מחוייב לבטח את הבנינים והמטעים אשר בנכסים המוחכרים, באחריות מאש, בסכום השווה לערכם המלא, כפי שהערך הזה ייקבע ע"י הקרן, ולהמשיך בביטוח באחריות במשך כל תקופת-החכירה. במקרה שהנכסים המבוטחים יינזקו, או ייחרבו, או יישרפו,—מתחייב החוכר להקים מחדש, לבנות ולנטוע את הנכסים המבוטחים שניזוקו, או שנחרבו, או ששרפו, כנ"ל, ולשלם זה מתחייב החוכר להשתמש בכל הכספים שיקבל מחברת-האחריות בהתאם לביטוח, ואת העודף—אם יידרש—יוסיף החוכר מכספו.

**סעיף כ"ו: פיקוח.**

לשליחה של הקרן יש הזכות להכנס לנכסים המוחכרים, בכל זמן המתקבל על הדעת, לשם הסתכלות, בקורת ובדיקה, אם החוכר ממלא את כל תנאי החוזה הנוכחי. החוכר מחוייב לתת לשליחה של הקרן את האפשרות להכנס לנכסים המוחכרים ולעשות את כל הפעולות הדרושות לשם ההוצאה-לפועל של ההסתכלות, הבקורת והבדיקה.

**סעיף כ"ז: פירוק החוכר.**

אם החוכר מתפרק—מתבטל החוזה הנוכחי מאליה והנכסים המוחכרים שבים לקרן, מבלי תשלום פיצוי איזה שהוא מצד הקרן לחוכר; אולם בתנאי, אם הקרן תחכיר את הנכסים המוחכרים לחוכר חדש ותצליח לקשר את החוכר החדש בתשלום פיצויים לקרן בעד בנינים, מטעים והשבחות, שהם תוצאות עבודת החוכר שלפי החוזה הנוכחי והשקעותיו בנכסים המוחכרים, או תשיב לקרן פיצויים אלה לחוכר שלפי החוזה הנוכחי מיד בהגבותם. אולם הקרן איננה מחוייבת בשום פנים להתקשר עם החוכר החדש בתנאי כזה וכמו-כן קביעת מידת הפיצויים ואופני תשלומיהם תלויים בשיקול-דעתה המוחלט של הקרן.

**סעיף כ"ח: הפקעת הנכסים המוחכרים.**

אם במשך תקופת החכירה, מפני סיבות של חשיבות ציבורית או לאומית, או ישובית, תמצא הקרן לנחוץ להפקיע מרשות החוכר את הנכסים המוחכרים או חלק מהם,—תהיה לקרן הזכות לבטל את החוזה הנוכחי ולהפקיע את הנכסים המוחכרים או חלק מהם מרשותו של החוכר לרשותה הגמורה של הקרן, אחרי שתשלם לחוכר את ערך הבנינים שנבנו, המטעים שניטעו וההשבחות שנעשו על-ידי החוכר בנכסים המוחכרים או בחלק המופקע של הנכסים המוחכרים, וכן גם פיצוי באם נגרם נזק לחוכר על-ידי פעולת ההפקעה. הערכת הבנינים, המטעים וההשבחות, וסכום הפיצוי באם נגרם נזק לחוכר על ידי פעולת ההפקעה, וכמו-כן ההחלטה אם מספיקות הן הסיבות שהקרן מנמקת בהן את רצונה להפקיע את הנכסים המוחכרים או חלק מהם מרשותו של החוכר לרשותה הגמורה של הקרן, —

יקבעו, [במקרה של אי-הסכמה בין הקרן לבין החוכר] על-ידי ועדת-הערכה, אשר הרכבה ואופן פעולתה וסמכותה קבועים ומפורטים בסעיף כ"ט של החוזה הנוכחי.

**סעיף כ"ט: ועדות, אופני הרכבתן, פעולתן וסמכותן; בורר יחיד וסמכותו.**

א. אופני הרכבת ועדת-ההערכה וועדת-הבוררים.

1. ועדת-ההערכה וכן גם, ועדת-הבוררים, הנוכרת בסעיפים שונים של החוזה הנוכחי, תהיה מורכבת משלושה חברים, שייבחרו אחד על ידי הקרן, אחד על ידי החוכר והשלישי ייבחר על-ידי שני באי-הכח הנ"ל. במקרה של העדר הסכמה בין שני באי-הכח הנ"ל על-דבר בחירת השלישי-יתמנה השלישי על-ידי הנהלת הועד הלאומי של כנסת-ישראל בארץ-ישראל, או על-ידי הנהלת המוסד העליון של יהודי ארץ-ישראל שיבוא במקום הועד הלאומי.

2. במקרה שהחוכר לא ימנה את בא-כחו לוועדת-ההערכה, או לוועדת-הבוררים, במשך חודש-ימים אחרי שהקרן פנתה אליו על-דבר זאת במכתב רשום בדואר על-פי המען של החוכר בנכסים המוחכרים, או במקרה שבא-כח החוכר יימנע מלהשתתף בעבודת ועדת-ההערכה או ועדת-הבוררים במשך חודש-ימים אחרי מינויו, תהיה ועדת-ההערכה, או ועדת-הבוררים, מורכבת מבא-כח הקרן וממי שיתמנה על ידי הנהלת הועד הלאומי של כנסת-ישראל בארץ-ישראל, או על-ידי הנהלת המוסד העליון של יהודי ארץ-ישראל שיבוא במקום הועד הלאומי.

ב. אופן קבלת ההחלטות על-ידי הועדות.

אם הרכב ועדת-ההערכה, או ועדת-הבוררים, יהיה של שלושה חברים, יכולות החלטות הועדה בהרכב כזה להתקבל גם ברוב דעות; אולם אם הרכב ועדת-ההערכה, או ועדת-הבוררים, יהיה רק של שני חברים, יכולות החלטות הועדה להתקבל רק פה אחד.

ג. תוקף ההחלטות של הועדות.

החלטות ועדת-ההערכה, או ועדת-הבוררים, בין אם הועדה תהיה מורכבת משלושה חברים ובין אם תהיה מורכבת משני חברים, בין אם ההחלטות תתקבלנה פה אחד ובין אם תתקבלנה ברוב-דעות, תהיינה סופיות ובלתי ניתנות לערעור ומחייבות את הצדדים.

ד. בורר יחיד וסמכותו.

הריון על העבירה על התנאים הכלולים בסעיפים י" וי"א של החוזה הנוכחי (שמירת שבת וחגי-ישראל) וחובת עבודה יהודית) יהיה על-ידי בורר יחיד, שיתמנה על-ידי הנהלת הועד הלאומי של כנסת-ישראל בארץ-ישראל, או על-ידי הנהלת המוסד העליון של יהודי ארץ-ישראל שיבוא במקום הועד הלאומי. החלטות הבורר תהיינה סופיות ובלתי ניתנות לערעור ומחייבות את הצדדים.

**סעיף ל': רישום החוזה.**

החוכר מחויב לשלם את כל ההוצאות והמסים בקשר עם אישור החוזה הנוכחי ורישומו בממשלה.

**סעיף ל"א: פיצויים.**

במקרה שהחוכר יעבור על תנאי מתנאי החוזה הנוכחי, חוץ מהמקרים שפיצויים קבועים לחוד, מחוייב החוכר לשלם לקרן פיצוי קבוע ומוטכם מראש סכום של 25 לא"י (עשרים וחמש לירות א"י) בעד כל עבירה ועבירה. עצם העובדה של העבירה על התנאי היא-כשלעצמה תשמש הוכחה מספיקה על העבירה ועל הגזקים ומידתם ועל זכותה של הקרן לקבל



את הפיצוי האמור-לעיל, מבלי שתצטרך למסור לחוכר התראה נוטריונית או אחרת. במקרה שהעבירה היא מסוג העבירות ההולכות ונמשכות-ייחשב כל שבוע ימים, שהעבירה הולכת ונמשכת, כעבירה חדשה.

**סעיף ל"ב: ויתור על התראות נוטריוניות.**

הצדדים מוותרים על משלוח התראות נוטריוניות, או התראות אחרות, בקשר עם החוזה הנוכחי, כולו או חלקו, ועצם העבירה על תנאי מתנאי החוזה הנוכחי תשמש במקום התראה כזאת.

**סעיף ל"ג: מקום השיפוט.**

מקום השיפוט, לפי החוזה הנוכחי הוא בבתי-המשפט ב תל אביב

**סעיף ל"ד: מונחים.**

המונח "החוכר" בחוזה הנוכחי כולל את החוכר וגם/או כל אישיות משפטית שתבוא במקומו וגם/או כל רוכש זכויותיו. המונח "הקרן" בחוזה הנוכחי כולל את חברת קרן קימת לישראל בע"מ וגם/או כל אישיות משפטית שתבוא במקומה וגם/או כל רוכש זכויותיה.

**סעיף ל"ה: התמורה של השקעות החוכר.**

הזכויות הניתנות לחוכר בחוזה הנוכחי-הן תמורה מלאה ושלמה עבור הכספים שהשקיע החוכר בבנינים, במטעים ובהשבות בנכסים המוחכרים ועבור התחייבויותיו לפי החוזה הנוכחי.

**סעיף ל"ו: אוצרות טבע.**

אוצרות-טבע, כגון: מחצבים, מכרות וכדומה, הנמצאים וגם/או אשר יימצאו בתוך אדמת הנכסים המוחכרים, הם קנינה של הקרן ואינם נכללים בחוזה הנוכחי.

**סעיף ל"ז: ערך תנאי החוזה.**

הצדדים מסכימים בזה, שכל תנאי החוזה הם תנאים ממדרגה ראשונה ושיום בערכם.

**סעיף ל"ח: כותרות.**

לכותרות, שבראש הסעיפים, או בראש סעיפי-המישנה, של החוזה הנוכחי, אין ערך חוקי לגבי פירוש החוזה הנוכחי ותנאיו.

**סעיף ל"ט: ידיעת החוזה.**

הצדדים מצהירים בזה, כי הם קראו את כל החוזה הנוכחי והסכימו לסעיפיו ולתנאיו ולכל אחד מהם ולכל חלק וחלק מהם ומכל אחד מהם בהבנה ברורה ובהכרה גמורה.

**סעיף מ': המענים של הצדדים.**

לכל מטרת החוזה הנוכחי: -המען של הקרן הוא-קרן קימת לישראל בע"מ, ירושלים, ת. ד. 283; והמען של

החוכר הוא- 511 שנת 1111 א.ג. כ.ג. 1111, 1111 תל אביב

**סעיף מ"א: מספר טופסי החוזה.**

החוזה הנוכחי נעשה בשלושה טופסים, שאחד מהם נמסר לקרן, אחד לחוכר, ואחד למשרד ספרי-האחוזה ב 1111

*Handwritten mark*

ר ש י מ ה

ה כ פ ר	מספר הגוש	מספר החלקה	ה ש ט ח		
			דונם	מטר	ס"מ
כפר-סניף	6492	93	2	594	-

ולראיה חתמו הצדדים האמורים על החווה ביום ובשנה הנזכרים לעיל. והכל ברור ושריר וקיים.

קרן קימת לישראל בע"מ  
KEREN KAVEMET LEISRAEL LIMITED

חותמת הקרן:

חתימות באי-כחה ה"ה:

אברהם חרי

בנוכחות ה"ה:

ג. קייא א. א.

חותמת החוכר

שכונת אונו אגודת פועלים שתופית בע"מ

א"פ יפו-כח אנטוניו טאטוט אינק 2.1.1942 קטעור מתק דב

חתימות באי-כחו ה"ה: משה המנדל

בנוכחות ה"ה:

ג. קייא א. א.

הגני מעיד בזה, שביום 5 בחודש 9 שנת 19 הופיעו לפני

אברהם חרי

ה"ה ב"כ חברת קרן קימת לישראל בע"מ,

ב"כ

משה המנדל

שכונת אונו אגודת פועלים שתופית בע"מ

ואחרי שהיה גבול קריבו וזעם ש"י

העידו על אישיותם-הודו הם, שהחתימות וגם / או החותמות בשטר הזה הנן שלהם

משרד ספרי האחוזה במחוז

1680/42

שטר זה נרשם במשרד ספרי האחוזה ב- תחת מספר

3/3/42

מסי הרשום העולים לסך 500 לא"י שולמו על-פי קבלה מספר 647096

משרד ספרי האחוזה במחוז

16/5/42

