

תיק 3

מ"ס 14  
שנת אלול

(9)

03.14.03.09.00

- |        |  |   |
|--------|--|---|
| 5.3.42 | אלנה סבני האלנה יובל, אלנה חטמה בן זקל-שטאט אלול - ת"ז 6492/83 | 1 |
| 5.3.42 | הלבנה זאלנהא שנים . יוסף אנה נמן                               | 2 |
| 5.3.42 | זקל. אלנה חטמה אלנה . יוסף אנה נמן                             | 3 |

<b>ארכיון קריית אונו</b>	
מיכל	14 תיק 3 מעטפה 7
נרשם:	30.10.42
נסרק:	
נבדק:	

30  
9756

83

מספר הבקשה 783/39/s  
 מספר השטר  
 מספר הגוש 6492  
 מספר החלקה 83

מחוז: לוד  
 נפה: יפן  
 כפר-ענה  
 שכונה: שכונת אוננו

24 DEC. 1941  
 DISTRICT OFFICE  
 No.  
 TEL-AVIV

PALESTINE STAMP DUTY  
 30 MILS  
 300  
 300

### חוזה חכירת-מישנה

בין שכונת אוננו אגודת פועלים שתופית בע"מ שורשמה ע"י רושם האגודות השחופיות של ממשלת א"י, ירושלים, ביום 30. MAY 1939 שתיקרא להלן "האגודה", מצד אחד, ובין מר *פול ימן* ואשתו מרת *מר* בערבות הדדית, שייקראו להלן "החוכר", מצד שני, ובין חברת קרן קימת לישראל בע"מ, ירושלים (רשומה באנגליה), שורשמה ע"י רושם החברות והשחופיות של ממשלת א"י, ירושלים, ביום 21 בנובמבר 1920, במספר L/109/Co, שתיקרא להלן "הקרן", מצד שלישי, ובין חברת "גיר", חברה שתופית להתישבות עובדים בע"מ, שמשרדה הרשום הוא בתל-אביב ושורשמה ע"י רושם החברות הקואופרטיביות של ממשלת א"י, ירושלים, ביום 10 בדצמבר 1924, שתיקרא להלן "גיר" שתופית מצד רביעי.

נעשה היום 5. MAR. 1942 חוזה חכירת-מישנה זה (שייקרא להלן "החוזה הנוכחי").

5. MAR. 1942

הואיל והאגודה חכרה מהקרן מגרש לפי חוזה-חכירה שנרשם בספרי האחוזות בתאריך 5. MAR. 1942 במספר... בהתאם לתנאים המפורטים בחוזה-החכירה הנ"ל (שייקרא להלן "החוזה היסודי"), אשר תכנו ידוע לחוכר ומחייב אותו;

והואיל ואחת המטרות של האגודה היא פתרון שאלת שיכונם של חבריה ע"י השגת קרקעות, בנין בתים בודדים ומשותפים והחכרת כל אלה בתור בת-ידירה, חצרות, גנים ומשקיעזר חקלאיים, ולשם הגשמת המטרה הזאת חכרה האגודה מאת הקרן הקימת לישראל בע"מ את המגרש הנ"ל;

והואיל ובהסכמת הקרן הקימה האגודה על המגרש הנ"ל, על חשבונה ובכספה, בית, המתואר ב"רשימה" שאחרי סעיפי החוזה הנוכחי (שייקרא להלן "הבית"), ולפי תנאי החוזה היסודי זכות-החכירה על המגרש כוללת כל מה שבנוי ונטוע עליו, ובתוך זה גם את הבית;

והואיל ו"גיר" שתופית פעלה למען האגודה והשיגה את המגרש בשביל האגודה (בהתאם להסכם בינה לבין הקרן הקימת לישראל בע"מ) וע"י פעולתה זו פעלה "גיר" שתופית גם למען החוכר;

והואיל ו"גיר" שתופית ביחד עם האגודה מטפלות בסידור אשאי לצרכים הציבוריים של השכונה, אשר בה נמצא המגרש והבית, כגון: סלילת דרכים, הספקת מים, מאור, הקמת מוסדות ציבוריים וצרכים ציבוריים אחרים;



151  
/

סעיף ו': ערך הנכסים המוחכרים.

ערך הנכסים המוחכרים לגבי דמי-החכירה יהיה ערך המגרש בלבד וייקרא להלן "יחידת הערך היסודי". יחידת הערך היסודי נקבעת כיום על יסוד של 30 לא"י (P.L.H. לירות א"י 1.1 מיל) לכל דונם מטרי משטח המגרש ולסכום של 20 180 לא"י (P.L.H. לירות א"י 1.1 מיל) לכל שטח הנכסים המוחכרים.

חשבון ערך הנכסים המוחכרים כולל גם את ההוצאות שהיו לקרן בקשר עם הקרקע וגם את שווי החלק היחסי של זכויות שימוש החוכר בשטח הרחובות ובמגרשים הציבוריים.

סעיף ז': דמי-החכירה ואופן תשלומם.

1. בתור דמי-החכירה ישלם החוכר לאגודה או לפקודתה, כפי שהאגודה תדרוש ממנו, כלהלן:

- (א) במשך השנים הראשונות למיום התחלת תקופת החכירה — במיכסה של 4% (.....) אחוזים (למאה) מיחידת הערך היסודי, לפי חשבון של דירה אחת שבתוך הנכסים המוחכרים, היינו סך של ..... לא"י (..... לירות א"י 1.1 מיל) ע"ח כל דירה ודירה לכל שנה ושנה.
- (ב) במשך השנים שלאחריהן למיום התחלת תקופת החכירה — במיכסה של 4% (.....) אחוזים (למאה) מיחידת הערך היסודי, לפי חשבון של דירה אחת שבתוך הנכסים המוחכרים, היינו סך של ..... לא"י (..... לירות א"י 1.1 מיל) ע"ח כל דירה ודירה לכל שנה ושנה.
- (ג) מהשנה ה-21.1.1.1 למיום התחלת תקופת החכירה ואילך — במיכסה של 2% (.....) אחוזים (למאה) מיחידת הערך היסודי, לפי חשבון של דירה אחת שבתוך הנכסים המוחכרים, היינו סך של 2604 לא"י (..... לירות א"י 1.1 מיל) ע"ח כל דירה ודירה לכל שנה ושנה.

- 2. במקרה של הוספת דירה — יועלו בהתאם לזה גם דמי-החכירה השנתיים וייחשבו על בסיס של מספר יחידות הערך היסודי, שיתאים למספר הדירות בתוך הנכסים המוחכרים.
- 3. הוסכם בזה, כי דירה שהחוכר יוסיף לשם שיכון בניו או נכדיו, או הוריו של החוכר (הן הורי הבעל והן הורי האשה), אם המשוכנים תלויים בו, לא תהיה חייבת בתשלום דמי-החכירה נוספים בהתאם לסעיף-מישנה 2 של הסעיף הנוכחי — כל זמן שהמשוכנים האלה ידורו בדירה הזאת.

4. הסכום הנ"ל ישולם ע"י החוכר לאגודה או לפקודתה, בשני תשלומים חצי-שנתיים שוים של 302 מיל כל תשלום, ביום 1 בחודש Galilee וביום 1 בחודש Galilee של כל שנת-החכירה, והתשלום חצי-השנתי הראשון יחול ביום 1 בחודש Galilee שנת 1949.

5. החוכר מחוייב להמציא את דמי-החכירה לאגודה או לפקודתה, במזומנים, או בהמחאת בנק, או בהמחאת דואר, וכל ההוצאות הקשורות בהמציאת דמי-החכירה לאגודה או לפקודתה — תחולנה על החוכר.

6. אם החוכר יפגר לשלם את דמי-החכירה במועד — הוא יהיה מחוייב לשלם לאגודה בעד זמן איחור התשלום פיצוי קבוע ומוסכם מראש בשיעור של 9% (תשעה אחוזים למאה) שנתיים מסכום החוב, מבלי שהאגודה תצטרך לשלוח לחוכר אתראה נוטריונית, אלא העובדה של איחור תשלום דמי-החכירה במועד היא-לכשעצמה תשמש הוכחה על העבירה ועל הנזקים ומידתם ותבוא במקום אתראה נוטריונית ותוכה את האגודה לקבל את הפיצוי האמור לעיל.

7. האגודה נותנת בזה לחוכר פקודה בלתי-חוזרת לשלם את דמי-החכירה והפיצויים המגיעים ממנו לאגודה, בהתאם לאמור לעיל, ישר לקרן או לפקודתה.

8. נוסף לדמי-החכירה הנ"ל ישלם החוכר לאגודה סכום של 50 (חמישים) מיל לשנה, ביום 1 בחודש Galilee של כל שנת-החכירה, והתשלום הראשון יחול ביום 1 בחודש Galilee שנת 1949.

סעיף ח': הערכה חדשה של הנכסים המוחכרים וועדת-ההערכה.

- 1. הצדדים מסכימים בזה, כי כל הערכה חדשה של הנכסים המוחכרים, שתיעשה בתוקף תנאי החוזה היסודי ולפי הסדר המותנה בו, תחייב גם את החוכר לפי החוזה הנוכחי.
- 2. האגודה מתחייבת לדרוש מאת הקרן הערכה חדשה של הנכסים המוחכרים בכל זמן שתהיה לה הרשות לכך לפי החוזה היסודי, בתנאי שהחוכר יודיע לאגודה במכתב-באחריות 3 (שלושה) חדשים מראש ע"ד רצונו שהאגודה

תדרוש הערכה כזאת, ובתנאי נוסף שהחוכר יצרף לדרישתו סכום כסף להבטחת הוצאות ההערכה כפי שהאגודה תדרוש ממנו.

3. האגודה מתחייבת למנות בכל פעם בתור בא-כחה בועדת-ההערכה, הנזכרת בחוזה היסודי, את מי שהחוכר יציע לה בכתב בעת הגשת דרישתו לסידור הערכה החדשה כנ"ל.

4. במקרה שההערכה תסודר לפי דרישת הקרן — מתחייבת האגודה למנות בתור בא-כחה בועדת-ההערכה את מי שהחוכר יציע לאגודה במכתב-באחריות, לא יאוחר מבמשך שבועיים מהיום שהאגודה תודיע לחוכר במכתב-באחריות, כי הערכה חדשה עומדת להסתדר.

סעיף ט': מישכון הנכסים המוחכרים.

1. לחוכר יש הזכות למשכן את חכירת-המישנה שלו על הנכסים המוחכרים וכן גם לשעבד הכנסות, פירות ויבולים מהנכסים המוחכרים, אולם רק אחרי קבלת הסכמת האגודה, אשר תוכל לתת לו הסכמה זו רק אחרי אישור קודם בכתב מצד "ניר" שתופית והקרן.

אולם הקרן, "ניר" שתופית והאגודה נותנות בזה לחוכר את הרשות למשכן פעם אחת את חכירת-המישנה על הנכסים המוחכרים: במשכנתא ראשונה בסך 111 לא"י לפקודת "ניר" בע"מ, ובסך ..... לא"י לפקודת .....

ובמשכנתא שניה בסך 600 לא"י לפקודת קרן היסוד בע"מ, — מבלי לדרוש בפעם הזאת הערכה חדשה של הנכסים המוחכרים.

2. למרות מה שהותנה בסעיף ה(2) של החוזה הנוכחי, — לא יהיה צורך בהסכמת החוכר למכירה פומבית של חכירת-המישנה על הנכסים המוחכרים לשם הוצאה לפועל של משכנתא עליהם או על כל זכות בהם.

סעיף י': השכרה.

הרשות בידי החוכר להשכיר את ביתו שבתוך הנכסים המוחכרים, או חלק ממנו, אולם רק לתקופה של לא יותר מ-3 (שלוש) שנים ורק אחרי שהחוכר יקבל על כך הסכמה מפורשת בכתב מהאגודה, ובתנאי שהוא יחתום במשרד האגודה על חוזה שכירות עם השוכר ממנו, לפי נוסח שיאושר ע"י האגודה ו"ניר" שתופית.

סעיף י"א: העברת זכויות.

1. (א) לחוכר יש הזכות להעביר את זכויותיו שלפי החוזה הנוכחי — לחוכר אחר (שייקרא להלן "המועמד"), הן בתמורה והן בלי תמורה, אולם רק אחרי קבלת הסכמה בכתב מהקרן, לאחר שהוא יבקש על כך בכתב מהקרן באמצעות האגודה.

(ב) החוכר יהיה מחוייב לקבל מראש ובכתב את הסכמתה של האגודה למועמד.

(ג) המועמד יהיה מחוייב להיות חבר באגודה ובחברת העובדים בעת העברת הזכויות הנ"ל, והוא יהיה מחוייב לקבל על עצמו את כל התחייבויותיו של החוכר לפי החוזה הנוכחי.

2. (א) לפני העברת הזכויות הנ"ל מחוייב החוכר לפנות לאגודה ול"ניר" שתופית במכתב-באחריות ולפרט בבקשתו את שם המועמד, את המחיר שהוסכם עליו ביניהם ואת תנאי התשלומים, נוסף לידיעות אחרות שהאגודה ו"ניר" שתופית תדרושנה ממנו.

(ב) לפני נתינת הסכמתן להעברת הזכויות — תהיה לאגודה ול"ניר" שתופית הרשות למסור לועדה מיוחדת (שתיקרא להלן "ועדת-ההערכה"), הקבועה בסעיף-המישנה 11 של הסעיף הנוכחי, את קביעת ערך הזכויות המועברות. (ג) החוכר מסכים, שבכל מקרה כזה תקבע ועדת-ההערכה את הסכום, שהוא רשאי לקבל תמורת זכויותיו, בהתחשב עם הוראות סעיף-המישנה 7 של הסעיף הנוכחי.

3. אם הקרן, או האגודה או "ניר" שתופית לא תסכמנה למועמד שהוצע כנ"ל, — תהיה הרשות בידיהן, או בידי כל אחת מהן, להציע מועמד אחר, אשר לו יעביר החוכר את זכויותיו בהתאם לתנאים שהחוכר פירט בבקשתו ל"ניר" שתופית ולאגודה, או בהתאם למסקנות ועדת-ההערכה, כמפורט בסעיף המישנה 2 דלעיל, במקרה אם ועדת-ההערכה תידרש ע"י "ניר" שתופית או האגודה להחליט בדבר זה.

4. אם האגודה ו"ניר" שתופית, או אחת מהן, לא תאשר את המועמד שהוצע ע"י החוכר ולא תציע מועמד אחר במשך 3 (שלושה) חדשים מיום קבלת המכתב-באחריות מאת החוכר — תהיה האגודה מחוייבת לשלם לחוכר את

הסכום הנקוב בבקשתו הנ"ל בהתאם לתנאים המפורטים בה, או את הסכום שתקבע ועדת-ההערכה, ולפי התנאים שהועדה תקבע — במקרה אם הועדה תידרש ע"י האגודה או "ניר" שתופית להחליט בדבר זה.

5. האגודה ו"ניר" שתופית לא תשתמשנה בזכות הניתנת להן להציע מועמד, אם המועמד המוצע ע"י החוכר הוא אח, אחות, בן, בת, אב, אם, הורים, גיס, גיסה של החוכר, באם המועמד יתאים לדרישות הכלולות בסעיף-המישנה 1 של הסעיף הנוכחי.

6. הותנה בפירושו, כי כל הערכה חדשה של הנכסים המוחכרים, שתסודר לפי דרישת הקרן עפ"י סעיפי החוזה היסודי, לרגל העברת הזכויות כנ"ל, תחייב את החוכר ואת האגודה, ודמי-החכירה החדשים, החל מזמן ההערכה החדשה הנ"ל, ישולמו בהתאם להערכה החדשה הנ"ל.

7. לחוכר תהיה הזכות לקבל, תמורת זכויותיו המועברות למועמד, בהתאם לאמור לעיל, את הסכומים המפורטים להלן:

- (א) סכום דמי-החכירה שהחוכר שילם עד יום העברת הזכויות.
- (ב) סכום שווה להשקעות, שנעשו ע"י החוכר על חשבוננו, לפי ערכם הממשי בשעת ההעברה.
- (ג) שבעים למאה (70%) מתוספת הערך, אם תהיה כזאת.

גודל תוספת הערך יהיה שווה להפרש שבין ערך הזכויות המועברות לבין ההשקעות המנויות בסימן ב' של סעיף-מישנה זה, בהוספת 10% (עשרה אחוזים למאה) על ההשקעות האלה שהחוכר מחוייב למסור באמצעות האגודה ל"ניר" שתופית, בתנאי ש-10% האלה לא יעלו על 10% מתוספת הערך.

8. מלבד חלקו של החוכר בתוספת הערך בשיעור של שבעים למאה (70%) תחולק השארית של תוספת הערך כדלקמן:

- (א) 25% (עשרים וחמשה למאה) יימסרו לקרן, ישר או באמצעות האגודה, ובמקרה שהקרן תסכים לקבל פחות מ-25% (מעשרים וחמשה למאה) כנ"ל — תהיה לחוכר הזכות לקבל את ההפרש שבין הסכום השהו ל-25% מתוספת הערך לבין הסכום הממשי שהקרן תקבל בקשר עם העברת זכויותיו של החוכר, כפי שהותנה בחוזה היסודי.
- (ב) 5% (חמשה למאה) יימסרו ע"י החוכר לאגודה לטובת קרן מיוחדת לעזרה הדדית.

9. האגודה תהיה רשאית לגבות מהסכומים שיגיעו לחוכר את כל חובותיו של החוכר לאגודה בחשבון השתתפותו במסים, לפי החוזה הנוכחי.

10. (א) האגודה ו"ניר" שתופית אינן אחראיות לזה, שהסכומים המפורטים בסימנים א' וב' של סעיף-המישנה 7 דלעיל יהיו שווים לערך הזכויות בזמן ההעברה.

(ב) במקרה שהסכום הכללי של הסכומים האלה יעלה על ערך הזכויות בזמן העברתן — תוכל האגודה, אם תרצה בכך, לפצות את החוכר מתוך קרן מיוחדת לעזרה הדדית, אם קרן כזו תיוצר ע"י האגודה.

(ג) במקרה שלחוכר לא יהיה כל ריוח מהעברת זכויות כנ"ל — תותר "ניר" שתופית על 10% (עשרה למאה) הנ"ל המגיעים לה.

11. (א) הועדה המיוחדת לקביעת ערך הזכויות המועברות לפי הסעיף הנוכחי (ועדת-ההערכה) תורכב כדלקמן: שנים יתמנו ע"י "ניר" שתופית, אחד יתמנה ע"י האגודה, אחד — ע"י החוכר, והחמישי יתמנה ע"י ארבעת חברי ועדת-ההערכה.

(ב) במקרה של אי-הסכמה בין ארבעת חברי ועדת-ההערכה בנוגע למינוי החבר החמישי של הועדה — יתמנה החמישי ע"י הנהלת הועד הלאומי של כנסת ישראל בארץ ישראל, או ע"י הנהלת המוסד העליון של יהודי ארץ ישראל שיבוא במקום הועד הלאומי.

(ג) ועדת-ההערכה רשאית להחליט ברוב דעות וגם בהעדרם של הצדדים, וכן גם בהעדרו של חבר הועדה מטעם החוכר, — אם החוכר לא מינה בא-כח לועדה במשך חמשה-עשר יום לאחר קבלת הדרישה לכך מצד האגודה או מצד "ניר" שתופית במכתב-באחריות.

(ד) החלטות ועדת-ההערכה הן סופיות ואינן ניתנות לערעור.

(ה) ועדת-ההערכה תהיה מחוייבת להודיע בכתב על החלטתה במשך חודש ימים מיום שהענין נמסר לה.

סעיף י"ב: ויתור מצד האגודה על זכויותיה המיוחדות בזמן ההעברה.

למרות מה שנאמר בסעיף-מישנה 8 (סימנים א'-ב') של הסעיף י"א של החוזה הנוכחי, — מותנה בזה, כי באם לרגל מצב בריאותו, או בריאות בני משפחתו, או תנאי עבודתו, או מחמת כל סבה אחרת שועדת-ההערכה תמצא אותה

למוצדקת, יהא החוכר נאלץ לעקור ממקומו ולהעתיק את מקום מגוריו למקום אחר ויעביר את זכויותיו שלפי החוזה הנוכחי, בהתאם לתנאי החוזה הנוכחי, — תותר האגודה על זכותה לפי סעיף-מישנה 8 של הסעיף י"א הנ"ל, אם הקרן תותר גם היא על זכותה זו בהתאם לחוזה היסודי.

סעיף י"ג: חובותיו של החוכר.

1. החוכר מתחייב למלא ולקיים את כל התקנות וההוראות של האגודה החלות על חברי האגודה, וביחוד את התקנות וההוראות המפורטות להלן.

2. החוכר מתחייב להיות חבר באגודה במשך כל תקופת החכירה.

3. (א) החוכר מחוייב לשבות על הנכסים המוחכרים, בשבת ובחגי ישראל, מכל עבודות בנין ומלאכה ומעבודות שדה וכרם ומפעלי תעשייה ומסחר.

(ב) החוכר אחראי לכך שכל בני משפחתו, דייריו, השוכרים ממנו, או כל הדר בתוך הנכסים המוחכרים בהסכמת החוכר או דייריו או השוכרים ממנו, יקיימו את הוראות סעיף-המישנה 3 הנוכחי, ובמקרה שאחד מהנ"ל יעבור על אחת ההוראות הנ"ל — ייחשב הדבר כאילו החוכר בעצמו עבר על אחת ההוראות הנ"ל.

4. (א) החוכר מחוייב להוציא לפועל את כל העבודות בתוך הנכסים המוחכרים ומשק-העזר החקלאי, או סמוך להם, או בקשר אתם, או למענם, במידה שתידרש לו עבודה שכירה, — אך ורק ע"י פועלים יהודים המאורגנים בהסתדרות הכללית של העובדים העברים בארץ-ישראל ולפי תנאיה.

(ב) החוכר אחראי לכך שכל בני משפחתו, דייריו, השוכרים ממנו, או כל הדר בתוך הנכסים המוחכרים בהסכמת החוכר או דייריו או השוכרים ממנו, יקיימו את הוראות סעיף-המישנה 4 הנוכחי, ובמקרה שאחד מהנ"ל יעבור על אחת ההוראות הנ"ל — ייחשב הדבר כאילו החוכר בעצמו עבר על אחת ההוראות הנ"ל.

5. החוכר מחוייב לשמור ולקיים את כל ההוראות של האגודה בנוגע לענינים הבאים: (1) עניני הבטחון והחזקת הסדר הציבורי; (2) העבודות בחצר, במשק-העזר החקלאי ובשאר המקומות המיועדים לעבודה; (3) בדק הבית ושאר הבנינים, שיפורם והחזקתם במצב טוב מבחוץ ומבפנים; (4) שימוש באינסטלציה של אור, מים, תיעול, ביוב ובורות-שופכין; (5) כביסה, נקיון, איסוף אשפה והוצאתה, החזקת חמרי הסקה; (6) סידור גדרות, שערים, מדרגות והחזקתם; (7) התקנת שלטים; (8) מניעת רעש מיוחד; (9) החזקת בעלי חיים למיניהם.

6. החוכר מחוייב לקיים את כל התקנות של האגודה בנוגע לשימוש בנכסים המוחכרים, לשם הקמת בתי-מלאכה, חנויות, בתי-אוכל וכיוצא בהם וכן בנוגע להשכרת חדרים.

7. החוכר מחוייב להשתתף בכל הפעולות לעזרה הדדית והמפעלים הציבוריים והשיתופיים של האגודה, כגון: צרכניות, קואופרטיבים לממכר התוצרת החקלאית וכדומה, בהתאם לתקנות האגודה והחלטותיה.

8. (א) החוכר מחוייב לשלם במועדם, במשך כל תקופת החכירה, את כל המסים וההוצאות הציבוריות, החלים על הנכסים המוחכרים, או על חלק מהם: מסי הממשלה, הרשות המקומית, המושבה, הקהלה, מוסדות דומים, מוסדות ציבוריים אחרים, ארנוניות חד-פעמיות לשם עבודות ציבוריות, שיחולו בהתאם לחוק, וכן כל החובות הציבוריות האחרות, שתחולנה על הנכסים המוחכרים, או על חלק מהם, בהתאם לחוק, בזמן מן הזמנים, וכן גם את כל המסים המוטלים ע"י האגודה והחלים על החוכר, או על הנכסים המוחכרים, או על חלק מהם, ומכל מקום לסלק את אלה תיכף ומיד, בלי כל דיחוי, לאחר אזהרת האגודה בכתב.

(ב) אם החוכר יפגר בתשלום אחד המסים או אחת ההוצאות הנ"ל — תהיה האגודה רשאית לשלם את המס או את ההוצאה על חשבוננו, או לחייב את חשבוננו, והחוכר יהיה מחוייב לסלק מיד את התשלום הזה לאגודה בתוספת ריבית של תשעה אחוזים למאה (9%) מיום התשלום על-ידי האגודה, או מיום חיוב חשבון החוכר כנ"ל, ועד יום הסילוק ע"י החוכר.

(ג) הזכות הזאת ניתנת לאגודה נוסף לזכויותיה לפי סעיפים כ"ג וכ"ד של החוזה הנוכחי.

סעיף י"ד: שמירת הנכסים המוחכרים, ביטוח; שמירת גבולות הנכסים המוחכרים.

1. החוכר מאשר, שקיבל את הנכסים המוחכרים במצב טוב ומהיום הזה ואילך הוא מקבל עליו את האחריות על הנכסים המוחכרים, שמירתם והחזקתם.

2. החוכר מחוייב לעשות את כל התיקונים הדרושים בתוך הנכסים המוחכרים — על חשבוננו הוא; ובמקרה שלא יעשה אותם ע"פ דרישת האגודה — תהיה לאגודה הרשות לסדרם על חשבוננו, והחוכר יהיה חייב לשלם לה את ההוצאות

Handwritten marks and signatures at the bottom of the page.

3. המכרות בתקונים, לפי חשבון שהאגודה תגיש ושהיא תהיה נאמנה עליו, בצירוף תשעה אחוזים למאה (9%) מיום הוצאה ע"י האגודה ועד יום הסילוק על ידי החוכר.

3. החוכר מחוייב למלא בזמן הבניה על המגרש, בהתאם לתנאי החוזה הנוכחי, ובמשך כל תקופת החכירה, את כל הפקודות, ההוראות והדרישות של הממשלה, עירייה, מועצה מקומית, או שלטונות מוסמכים אחרים בקשר עם בנית בנינים, נטיעת מטעים, החקוקים ושימושם של הנכסים המוחכרים.

האגודה וגם/או הקרן איננה אחראית בעד עבירה איוו שהיא, או נזק איזה שהוא, שייגרם למישהוא מפני סיבת בנין, מטע, החזקה או שימוש בנכסים המוחכרים, אלא החוכר הוא האחראי היחיד כלפי הממשלה, כל מוסד, או כל איש, בעד עבירה או נזק בקשר עם כל הנ"ל.

4. (א) החוכר מחוייב לבטח את הנכסים המוחכרים נגד אש, במשך כל תקופת החכירה, בחברת-ביטוח שהאגודה הסכים לה, בסכום השווה לערכם המלא של הנכסים המוחכרים, כפי שהערך הזה ייקבע ע"י האגודה, ולהמשיך בביטוח במשך כל תקופת החכירה.

(ב) הביטוח ייעשה על שם האגודה והיא גם תהיה בעלת תעודת-הביטוח.

(ג) בדמי-הביטוח, שהאגודה תקבל במקרה של שריפה, מחוייבת האגודה להשתמש בראש וראשונה לשם בנין הבית מחדש.

(ד) החוכר מחוייב לשלם את תשלומי הביטוח במועד, ואם יפגר לשלם — תהיה הרשות לאגודה להכניס את התשלום או התשלומים על חשבונו של החוכר ולחייב את חשבונו באגודה בסכום זה בצירוף 9% (תשעה אחוזים למאה) שנומים מהיום שבו חל התשלום ועד יום סילוקו על-ידי החוכר.

(ה) הזכות הזאת ניתנת לאגודה נוסף לזכויות הניתנות לה בהתאם לסעיפים כ"ג וכ"ד של החוזה הנוכחי.

(ו) האגודה לא תהיה אחראית על הנזקים שייגרמו לחוכר ע"י שריפה אלא בסכום שתקבל מחברת-הביטוח לחשבון דמי-הביטוח הנוכחים בסיוג ג' של סעיף-מישנה זה.

(ז) במקרה שהחוכר לא יקיים את התחייבותו לפי הסעיף הנוכחי — הוא יהיה מחוייב לפנות את המגרש מכל בנין הרוס או ניזוק ולמסור את המגרש לרשות הקרן חפשי מכל שארית של בנין, ולקרן תהיה הזכות לבטל את החוזה הנוכחי ולקבל את המגרש לרשותה המלאה מבלי שהיא תהיה מחוייבת לשלם לחוכר איזה פיצוי או תשלום אחר, ולחוכר לא תהייה כל תביעות מהקרן בגלל ביטול החוזה הנוכחי והעברתו לרשות הקרן כנ"ל. במקרה שהחוכר לא יפנה את המגרש מכל שארית של בנין הרוס או ניזוק — תהיה לקרן הרשות לעשות את הפינוי על חשבון החוכר, והחוכר יהיה מחוייב לשלם לקרן את כל הוצאותיה לפי חשבון שיוגש לו ע"י הקרן ושיהיה נאמן עליו מבלי צורך בהוכחת נוספות.

5. החוכר מחוייב לשמור על הנכסים המוחכרים מהסגת-גבול איוו שהוא, במקרה של הסגת-גבול — מחוייב החוכר לאחוז תיכף ומיד, מבלי כל דחוי, בכל האמצעים הדרושים, כדי להרוחק את הסגת-הגבול ואת מסיגת-הגבול ולהשיב את גבולות הנכסים המוחכרים למצבם שלפני הסגת-הגבול.

**סעיף ט"ז: אינטסליציות פניטריות ואחרות.**

1. (א) החוכר איננו רשאי לפגוע בארמים, או לבנות בור-סופג או בור-שופכין בתוך הנכסים המוחכרים, אלא בהסכמת האגודה לכך מראש ובכתב.

(ב) אם הקרן או האגודה הסדר בתוך הנכסים המוחכרים או בסביבתם, בעצמה או באמצעות איוו מוסד או חברה, תיעול שיכלול את הנכסים המוחכרים, או יהיה החוכר מחוייב להשתמש בתיעול זה ולהשתתף בהוצאותיה של הקרן או האגודה בהתאם לאמור לעיל בסכום יחסי לכל יחידה של נכסים מוחכרים הכלולה ברשת התיעול, כפי שיוטל ע"י הקרן או האגודה.

(ג) במקרה זה, וכן במקרה של הפירת באר על-ידי הקרן או ע"י האגודה, או ברשותה, בתוך הנכסים המוחכרים או בסביבתם — יהיה החוכר מחוייב, לפי דרישת הקרן או האגודה, לסתום את בור-השופכין שלו ולא להשתמש בו עוד, כי אם הוא יהיה מחוייב להשתמש רק ברשת התיעול שתסדר בתוך הנכסים המוחכרים או בסביבתם.

2. (א) החוכר מחוייב להשתמש באינטסליציות של תיעול, ביוב, הספקת מים, חשמל וכיוצא באלה, בהתאם להוראות האגודה ולשלם את כל המסים שיוטלו עליו בקשר עם זאת ולעשות את כל הפעולות הדרושות לחזקתן במצב טוב.

(ב) אסור לחוכר לשנות מן הסדירים הכלליים הנ"ל מבלי הסכמת האגודה לכך מראש בכתב.

3. החוכר מחוייב להשתתף בהוצאות הסניטריות הכרוכות בשמירת הבריאות בשכונת.....  
בהתאם למיכסה שתוטל ע"י הקרן באמצעות האגודה על כל יחידה של נכסים מוחכרים בשכונת.....

**סעיף ט"ח: החזרת הנכסים המוחכרים לקרן.**

אם במשך זמן קיום החוזה הנוכחי תמצא הקרן לנחוץ, מפני סיבות חשיבות ציבורית או לאומית, לקבל בחזרה מהאגודה את הנכסים המוחכרים ותודיע על כך לאגודה, — תהיה לאגודה הזכות לבטל את החוזה הנוכחי ולקבל בחזרה מהחוכר את כל הנכסים המוחכרים מבלי יוצא מהכלל, אחרי שתשלם לחוכר את ערך הבית, המטעים וההשקעות שנעשו על ידו בנכסים המוחכרים וגם פיצוי בעד הנזק שנגרם לו ע"י כך, כפי שייקבע ע"י ועדת-ההערכה, הנוכרת בחוזה היסודי, הועדה הנ"ל תחליט ג"כ, אם מספקות הן הסיבות שהקרן מנמקת בהן את רצונה לקבל בחזרה מהאגודה את הנכסים המוחכרים.

**סעיף י"א: קיום החוזאות על ידי הדיירים עם החוכר.**

החוכר אחראי על זאת שכל הדיירים אתו, בין אם הם בני משפחתו ובין אחרים, ימלאו את הוראות החוזה הנוכחי עד כמה שהן נוגעות להם.

**סעיף י"ב: זכות הכניסה לנכסים המוחכרים וזכות לביצע עבודות בהם.**

1. לבאי-כח הקרן, "ניר" שתופית והאגודה, המורשים לכך, הזכות להכנס, בכל זמן המתקבל על הדעת, לנכסים המוחכרים ולכל הבנינים שבתוכם, לשם בדיקה, בקורת והסתכלות.

2. לקרן נשמרת הזכות להעביר דרך הנכסים המוחכרים, בעצמה, או באמצעות איוו מוסד אחר או חברה אחרת, צינורות למים, לתיעול, לגז, לחשמל, ולמטרות אחרות וכן גם להעמיד 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 הוצאת העבודות והפעולות הדרושות לפועל החזקתן וכן לעשות את כל התיקונים אשר ידרשו בקשר לביצוע כל אחת מהעבודות והפעולות הנ"ל.

3. זכות הביצוע של עבודות בנכסים המוחכרים בהתאם לאמור-לעיל בסעיף-מישנה 2 של הסעיף הנוכחי, תשמרת לקרן, תחשב בתור שעבוד ("איזומנט") לקרן על הנכסים המוחכרים, ולקרן תהיה הרשות לקשר את הזכות הזאת לכל מגרש אחר השייך לה, כפי שתמצא לנחוץ, ולמסור את הזכות הזאת יחד עם זכות-החכירה על המגרש ההוא למי שתמצא לנחוץ וכלל דרך חוקית שתמצא לנחוץ.

**סעיף י"ג: מי-תהום ומקורות-דמים.**

מיר-התהום ומקורות-המים, הנמצאים וגם/או אשר ימצאו בתוך אדמת הנכסים המוחכרים, — הם קנינה של הקרן ואינם נכללים בחוזה הנוכחי. אולם לחוכר תהיה זכות שימוש חפשי במים לצרכים המקובלים והרגילים של הנכסים המוחכרים.

**סעיף כ': איצרות-טבע.**

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

**סעיף כ"א: זכויות החוכר שחברתו בחברת העובדים או באגודה נפסקה.**

1. במקרה שחברתו של החוכר בחברת העובדים וגם/או באגודה תיפסק — יישאר החוזה הנוכחי בתקפו, בתנאי שתחוכר יקבל עליו את כל החובות של חברי האגודה וסכמים לתנאים חדשים או לשינויים בחוזה הנוכחי, אם כאלה יידרשו ע"י "ניר" שתופית או על-ידי האגודה לשם הבטחת מלוי ההתחייבויות שלו ובתנאי נוסף שישאיר באגודה את השקעתו שהוא רשאי לקבל בחזרה לפי תקנותיה.

2. (א) במקרה שחברתו של החוכר תיפסק כנ"ל מבלי שיקויימו התנאים הנ"ל — יתבטל החוזה הנוכחי באופן אבטומטי, אולם תהיה הרשות בידי החוכר להציע במקומו מועמד, שהקרן ו"ניר" שתופית והאגודה יסכימו לקבלו חבר באגודה, כדי להעביר לו את זכויות החוכר לפי החוזה הנוכחי.

# קרן קימת לישראל בע"מ

ירושלים

## שכון כפרי

חוזה חכירת-משנה

1951

על מגרש אחד

עם חוכר-משנה

ב) בכל מקרה כזה תחולנה על החוכר היוצא הוראות הסעיף י"א של החוזה הנוכחי, בתנאי שהאגודה תהיה מחוייבת לשלם לחוכר היוצא את הסכום שייקבע ע"י ועדת-ההערכה — לא יאוחר משנתיים מיום צאתו.

**סעיף כ"ב: הורשת זכות-החכירה.**

1. במות „החוכר“ (שלפי החוזה הנוכחי), או במות אחד משני היחידים המהווים ביחד את „החוכר“ (שלפי החוזה הנוכחי) — תעבורנה הזכויות והחובות של המנוח, בהתאם לחוזה הנוכחי, ליורשיו החוקיים.
2. א) במקרה שהיורשים החוקיים הנם — או אחד היורשים הנחו — מסוג האנשים שהקרן איננה רשאית להחכיר להם מקרקעותיה בהתאם לסעיף 3 (3) מתזכיר ההתאגדות של הקרן, תהיה אז לאגודה הזכות לבטל את החוזה הנוכחי וכן תהיה חובה על האגודה לבטל את החוזה הנוכחי לפי דרישת הקרן.  
ב) במקרה ביטול החוזה הנוכחי (בהתאם לאמור לעיל בסימן א' של סעיף-המישנה 2 של הסעיף הזה) — תהיה האגודה מחוייבת לשלם ליורשים החוקיים של המנוח פיצויים כפי שייקבע ע"י ועדת-ההערכה הנוכרת בסעיף י"א של החוזה הנוכחי.
3. במקרה שהמנוח לא ישאיר יורשים חוקיים כלל — תתבטלנה זכויותיו עם מותו. ולאגודה תהיה הזכות להחכיר את זכויותיו של המנוח בחכירת-מישנה לחוכר-מישנה, בתנאי שיהיה מסוג האנשים שהקרן רשאית להחכיר להם מקרקעותיה בהתאם לסעיף 3 (3) מתזכיר ההתאגדות של הקרן ובתנאי שיקבל עליו את החובות של המנוח בהתאם לחוזה הנוכחי.

בשם עובדות אלו יגדל המשרד המסלול במתחם הקרקע  
לפי פני-כח שאשרר ע"י המשרד ב-14.6.1939

**סעיף כ"ג: עבירה על הוראות החוזה, פיצויים.**

אם החוכר יעבור על איזה תנאי מתנאי החוזה הנוכחי, חוץ מהמקרים שהפיצויים בעד עבירה עליהם קבועים לחד בחוזה הנוכחי, יהיה החוכר חייב לשלם לאגודה סך של 25.— (עשרים וחמש) לירות א"י בתור פיצוי קבוע ומוסכם מראש בעד כל עבירה ועבירה, ובמקרה של עבירה נמשכת — סך של 25.— (עשרים וחמש) לירות א"י בעד כל שבוע שבו נמשכת העבירה, מבלי שהאגודה תצטרך לשלוח לחוכר אתראה נוטריונית, אלא העובדה של העבירה על התנאי היא-לכשעצמה תשמש הוכחה על העבירה ועל הנזקים ומידתם ותבוא במקום אתראה נוטריונית ותזכה את האגודה לקבל את הפיצוי האמור לעיל.

**סעיף כ"ד: ביטול החוזה הנוכחי.**

1. חוץ מהמקרים המפורטים בסעיפים הקודמים — יתבטל החוזה הנוכחי גם בכל אחד מהמקרים דלקמן:
  - א) אם יתבטל החוזה היסודי אשר בין הקרן לבין האגודה ולבין „ניר“ שתופית.
  - ב) אם החוכר יוסיף הוספות או יעשה שינויים למרות אתראת האגודה ולא יהרוס את כל אלה בהתאם לאמור בסעיף ד' של החוזה הנוכחי.
  - ג) אם החוכר ישתמש בנכסים המוחכרים, או בחלק מהם, בניגוד להוראות החוזה הנוכחי, או באופן הגורם נזק מתמיד לנכסים או לשכנים, ולא יתקן את דרכו לאחר אתראה בכתב מהאגודה.
  - ד) אם החוכר לא ישלם שני תשלומים רצופים מהתשלומים הקבועים בחוזה הנוכחי, או את המסים וההוצאות הכלולים בסעיף י"ג (8) של החוזה הנוכחי, בזמן פרעונם, לאחר שקיבל אתראה בכתב על כך מהאגודה.
  - ה) אם החוכר יעבור על אחד משאר תנאי החוזה הנוכחי חמש פעמים. במקרה שהעבירה היא מסוג העבירות ההולכות ונמשכות — ייחשבו כל ארבעה-עשר (14) יום, שבהם העבירה נמשכת, כעבירה חדשה.
  - ו) אם השוכר מהחוכר עבר על אחת ההוראות של החוזה הנוכחי, אשר בגללן היה מתבטל החוזה הנוכחי אילו היה עובר עליהן החוכר בעצמו, ולמרות דרישת האגודה או „ניר“ שתופית בכתב לא עשה החוכר את הצעדים הדרושים כדי להוציא את השוכר מהנכסים המוחכרים.

ז) אם החוכר יפשוט את הרגל, או חכירת-המישנה שלו תועמד למכירה כתוצאה של פסק-דין לחובתו ועיקול ע"י בית-משפט מוסמך.

2. הזכות לבטל את החוזה הנוכחי ניתנת לאגודה נוסף לזכותה לקבל פיצויים כנאמר בסעיף כ"ג של החוזה הנוכחי.
3. א) בכל מקרה של ביטול החוזה הנוכחי, מלבד סימן א', סעיף-המישנה 1 של הסעיף הנוכחי, תהיה האגודה מחוייבת לשלם לחוכר אך ורק אותם הסכומים אשר היא תקבל מאת החוכר החדש עבור זכויותיו והשקעותיו של החוכר, בניכוי כל ההוצאות שהיו לה בקשר עם ביטול החוזה הנוכחי והעברתו לחוכר חדש וכן גם בניכוי כל חובותיו של החוכר לאגודה, הן לפי תקנותיה והן לפי החוזה הנוכחי.  
ב) במקרה של ביטול החוזה הנוכחי בהתאם לסימן א' של סעיף-המישנה 1 של הסעיף הנוכחי — תהיה האגודה מחוייבת לשלם לחוכר רק את דמי-הפיצויים שהיא תקבל מאת הקרן, אם ביטול החוזה הנוכחי בא בגלל הפרת תנאי מתנאי החוזה הנוכחי או החוזה היסודי ע"י החוכר. אולם אם ביטול החוזה הנוכחי יבוא בגלל הפרת תנאי מתנאי החוזה הנוכחי או החוזה היסודי ע"י האגודה, — תהיה האגודה מחוייבת לשלם לחוכר פיצויים כפי שתקבע ועדת-ההערכה הנוכרת בסעיף י"א (11) של החוזה הנוכחי.
- ג) אין כל אחריות על האגודה לגודל הסכומים שהיא תקבל מאת החוכר החדש, או שהועדה הנ"ל תקבע.
4. א) במקרה של ביטול החוזה הנוכחי יהא החוכר מחוייב, במשך 3 (שלושה) חדשים מיום קבלת הודעה במכתב-באהריות מאת האגודה, לפנות את הנכסים המוחכרים ולמסרם לאגודה במצב טוב וראוי לשימוש; ואם החוכר יעכב או ידחה את מסירתם של הנכסים המוחכרים — הוא יהיה חייב לשלם לאגודה סך של 25.— (עשרים וחמש) לירות א"י לכל שבוע של דחייה. כן גם עלול יהיה החוכר, במקרה של עיכוב במסירת הנכסים המוחכרים או דחייתה, לאבד את זכותו לתשלומים כנ"ל.  
ב) החוכר אחראי על פינוי הנכסים המוחכרים ע"י בני ביתו ושאר האנשים הדרים אתו וכן על פינוי הנכסים המוחכרים ע"י השוכרים ממנו.

**סעיף כ"ה: שימוש האגודה בזכויותיה כלפי החוכר.**

1. האגודה לא תותר על השימוש בזכויותיה כלפי החוכר, שעבר על אחת ההוראות המפורטות בחוזה הנוכחי, אלא בהסכמת „ניר“ שתופית מראש ובכתב.
2. לאגודה הרשות להשתמש כלפי החוכר בבת אחת בכל זכויותיה הניתנות לה בתוקף החוזה הנוכחי, או באחת מהן, מבלי שהשימוש באחת מהן ימנע בעדה להשתמש ביתרן.
3. א) אם האגודה וגם/או „ניר“ שתופית תסכים לעשות הקלות או הנחות כל שהן לחוכר, כגון: ע"י דחיית תשלומים לזמן מה, או ע"י ויתור על השימוש בזכות מסויימת, — הרי שום הקלה או הנחה כזאת, ואף לא כולן ביחד, לא תיחשבנה בתור חידוש (נובציה) של החוזה הנוכחי ולא תפגענה בשום זכות מהזכויות שיש בתוקף החוזה הנוכחי לאגודה וגם/או ל„ניר“ שתופית וגם/או לקרן כלפי החוכר.  
ב) כל תשלום שתינתן עליו ארכה — ייחשב למסולק רק אחרי שנפרע למעשה במזומנים ע"י החוכר.

**סעיף כ"ו: התמורות ומחאות.**

תמורת הפעולות שנעשו ע"י „ניר“ שתופית לשם השגת המגרש מהקרן בשביל האגודה בהתאם להסכם בין „ניר“ שתופית והקרן ותמורת שאר הפעולות של „ניר“ שתופית לטובת האגודה והחוכר שנעשו בעבר, כמפורט באקדמה לחוזה הנוכחי, ותמורת הטיפול של „ניר“ שתופית באגודה והחוכר בעתיד, — מסכימים האגודה והחוכר להתחייב כלפי „ניר“ שתופית בהתחייבויות שונות לפי החוזה הנוכחי ולזכות אותה בזכויות שונות המפורטות בו.

**סעיף כ"ז: יחסי החוכר והאגודה בנוגע לנכסים המוחכרים.**

הוסכם בזה, כי החוזה הנוכחי כולל בתוכו את כל זכויותיו של החוכר בקשר עם חכירת-המישנה של הנכסים המוחכרים בהתאם לתקנות האגודה. במקרה של סכסוך או חילוקי דעות בין הצדדים — יהיו הם רשאים להסתמך, בכל מה שנוגע ליחסים בקשר לנכסים המוחכרים בזה, אך ורק על הוראות החוזה הנוכחי.

**סעיף כ"ח: הוצאות.**

החוכר ישא בכל ההוצאות הכרוכות ברישום החוזה הנוכחי וכן גם בהוצאות הכרוכות בהגשמת החוזה הנוכחי ותנאיו בעתיד. הקרן, "ניר" שתופית והאגודה תהיינה תמיד נאמנות על חשבונותיהן.

**סעיף כ"ט: מקום השיפוט.**

1. מקום השיפוט לפי החוזה הנוכחי הוא בבתי-המשפט ב-Jerusalem, מלבד אם פורט אחרת בחוזה הנוכחי ומלבד השיפוט על סעיפי-המישנה 3 (א, ב) ו-4 (א, ב) של הסעיף י"ג של החוזה הנוכחי.

השיפוט על עבירה על אחד משני סעיפי-המישנה הנ"ל יהיה בידי בורר יחיד, שיתמנה ע"י הנהלת הועד הלאומי של כנסת ישראל בארץ ישראל, או ע"י הנהלת המוסד העליון של יהודי ארץ ישראל שיבוא במקום הועד הלאומי. החלטת הבורר הזה תהיה סופית ובלתי נתונה לערעור ומחייבת את הצדדים.

2. כל חילוקי-דעות בין החוכר, האגודה ו"ניר" שתופית בדבר פירוש תנאי החוזה הנוכחי — יובאו להכרעת בית-הדין העליון של ההסתדרות הכללית של העובדים העברים בארץ-ישראל, שיפסוק בהתאם לתקנון שיהיה קיים בזמן הסכסוך, ופירושו יחייב את שני הצדדים.

3. (א) אם יתהווה סכסוך בין הבעל והאשה, המהוים יחד את המונח "החוכר" בחוזה הנוכחי, ואם לא יבוא לידי הסכם הדדי בנוגע לזכויות של כל אחד מהם בחוזה הנוכחי, הם יהיו מחוייבים למסור את הסכסוך בנוגע לזכויות הנ"ל להכרעת ועדה, שתורכב מבא-כח אחד של הבעל, בא-כח אחד של האשה, ושלישי שיתמנה ע"י שני באי-כח הנ"ל.

(ב) במקרה של אי-הסכמה בין בא-כח הבעל ובין בא-כח האשה למינוי הבורר השלישי — יתמנה השלישי ע"י הנהלת הועד הלאומי של כנסת ישראל בארץ-ישראל, או ע"י הנהלת המוסד העליון של יהודי ארץ-ישראל שיבוא במקום הועד הלאומי. הועדה רשאית להחליט ברוב דעות.

(ג) הועדה תהיה מחוייבת להוציא את מסקנותיה במשך חודשי-ימים.

(ד) החלטות הועדה הנ"ל תהיינה סופיות ובלתי ניתנות לערעור ותחייבנה את הצדדים, והקרן וגם/או האגודה תהיה רשאית לנהוג לגבי הזכויות של כל אחד מהצדדים בחוזה הנוכחי — לפי החלטות הועדה הנ"ל.

**סעיף ל': אופן מסירת הודעות.**

1. בכל מקרה שעל החוכר לפנות ל"ניר" שתופית או לאגודה, בהתאם להוראות החוזה הנוכחי, הוא יהיה מחוייב לשלוח את המכתב — באחריות (היינו בדואר רשום), או למסרו לידי פקיד אחראי של "ניר" שתופית או האגודה נגד קבלה חתומה ע"י הפקיד בצרוף החתמת המתאימה.

2. (א) "ניר" שתופית או האגודה תהיה מחוייבת לתת לחוכר תשובה חיובית או שלילית במשך 30 (שלושים) יום מתאריך קבלת המכתב, מלבד אם נתפרש אחרת בגוף החוזה הנוכחי.

(ב) הקבלה ממשרד הדואר או מאת הפקיד האחראי, כנ"ל, תשמש הוכחה שהמכתב נשלח ע"י החוכר וכן שהמכתב נתקבל לפי הכתובת הרשומה כעבור 7 (שבעה) ימים מתאריך הקבלה.

3. (א) אם "ניר" שתופית או האגודה לא תשלח את התשובה במשך 30 (שלושים) יום מיום קבלת המכתב על ידה מהחוכר בהתאם למותנה לעיל — תיחשב אי-שליחת התשובה על ידיה כתשובה חיובית מצדה.

(ב) כהוכחה לשליחת מכתב ע"י "ניר" שתופית או ע"י האגודה — תשמש קבלה ממשרד הדואר, או קבלה מהחוכר שהוא קיבל את המכתב.

**סעיף ל"א: הנדרת מונחים.**

המונח "הקרן" — כולל את חברת קרן קימת לישראל בע"מ וגם/או כל אישיות משפטית שתבוא במקומה וגם/או כל רוכש זכויותיה.

המונח "האגודה" — כולל את **שכונת אונו אגודת פועלים שתופית בע"מ**

וגם/או כל אישיות משפטית שתבוא במקומה וגם/או כל רוכש זכויותיה.



המונח "ניר" שתופית — כולל את "ניר" חברה שתופית להתישבות עובדים עברים בע"מ וגם/או כל אישיות משפטית שתבוא במקומה וגם/או כל רוכש זכויותיה.

המונח "החוכר" — כולל את החוכר, יורשיו החוקיים של כל אחד משני ראשי-המשפחה הנקראים בשם "החוכר", וגם/או כל מי שיבוא במקומו של החוכר וגם/או כל רוכש זכויותיו בהתחשב עם ההוראות שבגוף החוזה הנוכחי.

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

1. כל הצדדים מוותרים על הצורך במשלוח אתראה נוטריונית או אתראה אחרת מצד לצד בקשר עם החוזה הנוכחי, כולו או חלקו, ועצם אי-קיום או הפרה של תנאי מתנאי החוזה הנוכחי תשמש במקום אתראה כזו.

2. החוכר מוותר על עשיית פרוטסטים על השטרות, שיימסרו על ידו לאגודה במשך כל תקופת החכירה ושלא יסולקו במועדם, ועל הצגתם.

**סעיף ל"ג: התחייבויות ותנאים של החוזה.**

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

**סעיף ל"ד: הכותרות בחוזה הנוכחי.**

לכותרות שבראש כל סעיף וסעיף בחוזה הנוכחי אין ערך חוקי לגבי פירוש החוזה הנוכחי.

**סעיף ל"ה: ירידת שער הלירה א"י.**

במקרה של ירידת שער הלירה הא"י — רשאית האגודה לחשוב את הלירות א"י הנזכרות בחוזה הנוכחי, או בקשר אתו, לפי ערך הלא"י בזהב, כפי שהוגדרה בחוק המטבע הא"י משנת 1927.

**סעיף ל"ו: ידיעת תנאי 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 ל"ז: המענים של הצדדים.**

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

המען של האגודה הוא: שכונת אונו, תל-אביב, ת. ד. 885

המען של החוכר הוא: ד. ד. 1006

והמען של "ניר" שתופית הוא: תל-אביב, ת. ד. 210.

**סעיף ל"ח: מספר טופסי החוזה.**

חוזה זה נעשה בחמשה טופסים, שאחד מהם נמסר לקרן, אחד לאגודה, אחד לחוכר, אחד ל"ניר" שתופית ואחד למשרד ספרי האחוזה ב.....

**ר ש י מ ה**

סוג הנכסים — מורי.

תאור הנכסים המוחכרים:

מגרש הידוע בתור חלקה מס' 83, בגוש מס' 6492, בשטח של 1006 מטרים מרובעים

ובנין הבנוי על המגרש הנ"ל, המכיל 2 חדרים, מטבח ומרפסת.

Handwritten signatures and notes in the bottom left corner.

Handwritten signature in the bottom center.

Handwritten notes and initials in the bottom right corner.



ולראיה על כל האמור לעיל כאנו על החתום באימון הדדי  
גמור וברצוננו הטוב, והכל ברור ושריר וקיים.

בשם שכונת אונו אגודת פועלים שתופיה בע"מ  
לפי יפוי-כח שהאשר ע"י נוסריון בתחיתקה

מיום 14.6.1939  
לפי יפוי-כח משנה מאושר ע"י נוסריון תל-אב  
מיום 14.6.40 מס' 1420/97

האגודה

והשם נתן והשם נתן

בשם לפי יפוי-כח שהאשר ע"י נוסריון בתחיתקה  
מיום 1. JUN. 1939

החוקר

חתימת יד או חותם

KEREN KAYEMET LEISRAEL LIMITED

חתימת יד או חותם

בשם ניר, חברה שתופיה להתישבות עובדים עבריים בע"מ  
לפי יפוי-כח מאושר ע"י נוסריון תל-אב  
מיום 7.8.39 מס' 1720/86

ניר, חברה שתופיה

והשם נתן

שנת הופיעו לפני

5. MAR. 1942 בחדש

והשם נתן

ד"ר זיגמונד אלנברג

ב"כ הקרן הקימת לישראל בע"מ

ה"ה אברהם חרש

ב"כ "ניר" חברה שתופיה להתישבות עובדים עבריים בע"מ, הנ"ל,

משה המבורג

והשם נתן

העידו על אישיותם של הנ"ל - הודו הם, שהחתימות וגם/או החותמות בשטר זה הנן שלהם וכי ערכו את השטר הזה

ברצונם הטוב ובהכרה גמורה בהבינם את תכנו.

פקיד משרד ספרי האחוזה

ב

שטר זה נרשם במשרד ספרי האחוזה ב... במספר 1650/42 בספרי האחוזה של 2/2/42

מסי הרשום העולים לסך... לא"י 500 מיל שולמו עפ"י קבלה מספר 647096 מיום 3/3/42

פקיד משרד ספרי האחוזה

ב



חותם משרד ספרי האחוזה.

# קרן קימת לישראל בע"מ

ירושלם

שכון כפרי

חווה־חכירה יסודי

על מגרש אחד

נמ

עם אגודה שחופית

משרד ספרי האחוזה ב' 151

מספר הבקשה 783/39/s  
 מספר השטר 6492  
 מספר הגוש 83  
 מספר החלקה 83

מחוז: לוד  
 נפה: 156  
 כפר-ענת  
 שכונה: שכונת אונו

4 DEC. 1941  
 DISTRICT OF TEL-AVIV  
 PALESTINE STAMP DUTY 30 MILLS

חווה-חכירה

בין חברת **קרן קימת לישראל בע"מ, ירושלים**, (רשומה באנגליה), שנרשמה ע"י רועם החברות והשותפויות של ממשלת א"י, ירושלים, ביום 21 בנובמבר 1920, במספר L/109/C, שתיקרא להלן **"הקרן"**, מצד אחד,

ובין **שכונת אונו אגודת פועלים שתופית בע"מ**, שנרשמה ע"י רועם האגודות השתופיות של ממשלת א"י, ירושלים, ביום 30. MAY 1939, שתיקרא להלן **"האגודה"**, מצד שני,

בין חברת **"ניר"**, חברה שתופית להתישבות עובדים עברים בע"מ, תל-אביב, שנרשמה ע"י רועם החברות הקואופרטיביות של ממשלת א"י, ירושלים, ביום 10 בדצמבר 1924, שתיקרא להלן **"ניר שתופית"**, מצד שלישי, בהתאם לתקנות החברה **קרן קימת לישראל בע"מ**, שלפיהן אדמתה איננה יכולה להיסכר, כי אם נשאר קנין עולם של **הקרן הקימת לישראל בע"מ**.

נעשה היום **5. MAR. 1942** חווה-חכירה זה.

הואיל והקרן היא בעלת מגרש הרשום בשמה בספרי האחוזה ב' 151 והמתואר ביתר פירוט ב"רשימה" שאחרי סעיפי החווה הנוכחי (שייקרא להלן "המגרש");

והואיל והאגודה רוצה לחכור מהקרן את המגרש הנ"ל בתנאים המפורטים להלן;

והואיל והאגודה ביקשה מהקרן להרשות לה להקים בכספה ועל חשבונה בנין ולנטוע מטעים על המגרש הנ"ל, בתנאי שהבנין והמטעים יהיו קנינה של הקרן ושהקרן תחכיר לאגודה את המגרש ואת הבנין והמטעים לפי התנאים המפורטים להלן;

והואיל והקרן נעתרה לבקשה הנ"ל של האגודה והסכימה להחכיר לאגודה את המגרש ואת הבנין שניבנה והמטעים (שמטעו) והבנין והמטעים עם כל מה שמחובר וקשור אליהם ייקראו להלן "הנכסים המוחכרים"), לפי התנאים המפורטים להלן;

3  
9157



14

הצהרה לענין

הואיל ולפי חוזה-החכירה מהיום בין חברת קרן קימת לישראל בע"מ (שתקרא להלן "הקרן הקימת"), בין שכונת אונו אגודת פועלים שתופית בע"מ (שתקרא להלן "האגודה") ובין חברת ניר, חברה שתופית להתישבות עובדים עבריים בע"מ (שתקרא להלן "ניר שתופית"), חברה האגודה מהקרן הקימת את המגרש המתואר ב"רשימה" שאחרי סעיפי חוזה-החכירה הנ"ל (שיקרא להלן "החוזה היסודי") עם כל מה שנבנה וגם/או ילבנה, ניטע וגם/או יינטע עליו;

והואיל ולפי חוזה חכירת-מישנה מהיום בין האגודה, בין ב.ל. (שיקרא (ו) להלן "חוכר-המשנה"), בין הקרן הקימת ובין ניר שתופית, חכר חוכר-המשנה מהאגודה את המגרש הנ"ל בחכירת-משנה;

והואיל והאגודה וחוכר-המשנה מישכנו היום את זכויות-החכירה שלהם לקרן היסוד בע"מ (שתקרא להלן "המלוה") בהתאם לתנאים המפורטים בשטר-המשכנתא, שאליו רצופה ההצהרה הזאת X 60-202 ת"ל

לכן אנו, קרן קימת לישראל בע"מ וחברת ניר, חברה שתופית להתישבות עובדים עבריים בע"מ, מצהירים בזה:

- א. אנו נותנים את הסכמתנו לרישום המשכנתא הנ"ל על כל תנאיה.
- ב. למרות האמור בחוזה-החכירה הנ"ל, אנו לא נהיה רשאים לבטל בלי הסכמת המלוה את חוזה-החכירה היסודי הנ"ל, או את חוזה חכירת-המישנה הנ"ל, כל עוד יגיעו למלוה איזה סכומים בהתאם לתנאי המשכנתא הנ"ל.
- ג. אנו מסכימים לכך:

1. שבמקרה של הוצאה לפועל של המשכנתא בנוגע לזכות-החכירה היסודית - יעבור חוזה-החכירה היסודי מאליו בלי שינויים לקונה הזכויות, בתנאי שיהיה מסוג האגודות, או החברות, שהקרן הקימת רשאית להחכיר להן מנכסיה לפי סעיף 3(3) מתזכיר התאגדותה, והקונה ייחשב כאילו נחתם חוזה החכירה הנ"ל אתו.

2. שבמקרה של הוצאה לפועל של המשכנתא בנוגע לזכות חכירת-המישנה - יעבור חוזה חכירת-המישנה מאליו בלי שינויים לקונה זכות חכירת-המישנה, בתנאי שיהיה מסוג האגודות, או החברות, או האנשים, שהקרן הקימת רשאית להחכיר להם מנכסיה כנ"ל ושימלא את התנאים הנהוגים באגודה, והקונה ייחשב כאילו נחתם חוזה חכירת-המישנה הנ"ל אתו.

ולראיה על כל האמור לעיל באנו על החתום באימון הדדי גמור וברצוננו הטוב, והכל ברור ושריר וקיים.

חתימת יד או חותם  
קרן קימת לישראל בע"מ  
KEREN KAYEMETH ISRAEL LIMITED

נחתם בחתימת ידה או חותמה של ח' קרן קימת לישראל בע"מ  
ע"י ב"כ ה' אברהם חני  
בנוכחות ה"ה א.מ. ק.ק.י.

חתימת יד או חותם  
בשם ניר, חברה שתופית להתישבות עובדים עבריים בע"מ  
לפי יפרכה מאושר ע"י נושיון תל-אביב  
מיום 7.8.39 מס' 1720/86

נחתם בחתימת ידה או חותמה של ח' "ניר" חברה שתופית להתישבות עובדים עבריים בע"מ  
ע"י ב"כ ה' משה המבורג  
בנוכחות ה"ה א.מ. ק.ק.י.

הנני מעיד בזה, שביום 5. MAR. 1942 בחודש

ה' אברהם חני ב"כ קרן קימת לישראל בע"מ וה' משה המבורג ב"כ "ניר" חברה שתופית להתישבות עובדים עבריים בע"מ, ואחרי אשר ה"ה א.מ. ק.ק.י.

העידו על אישיותם של הנ"ל - הודו הם, שהחתימות וגם/או החותמות בהצהרה הזאת הנן שלהם וכי ערכו את ההצהרה הזאת ברצונם הטוב ובהכרת גמורה בהבינם את תכנה.

פקיד משרד ספרי האחוזה



והואיל והנכסים המוחכרים נמצאים בתחומי השטח הכללי, אשר הקרן יעדה לסידור שכונת פועלים חקלאיים והעמידה למטרה זו את השטח הכללי הנ"ל לרשות "ניר" שתופית בהתאם להסכם שביניהן, הידוע לאגודה;

והואיל ולפי ההסכם הנ"ל קיבלה "ניר" שתופית עליה את הטיפול בכל הפעולות הקשורות בהקמת השכונה, כגון: אירגון המתישבים והצעת אישורם לקרן, עיבוד מוקדם של תכניות השכונה והבתים, השגת הלוואות לבנין הביתם, דאגה להגשמת העבודות הציבוריות, הבנינים הציבוריים וליתר הדברים, כמפורט בהסכם האמור;

והואיל ולפי ההסכם הנ"ל הסיכמה הקרן לחתום חוזה (י) חכירה עם אגודות שיתופיות או חברות מתישבים — לפ הצעת "ניר" שתופית, לאחר שחברי אותן האגודות השיתופיות או אותן החברות המתישבים יאשרו על-ידי "ניר" שתופית ולאחרי שהאגודות האלו או החברות האלו תירשמנה בממשלה כחוק;

והואיל ולפי ההסכם הנ"ל המתייבה הקרן לא לחתום חוזה (י) חכירה על אדמת שכונת הפועלים החקלאיים הנ"ל אלא בתנאי שהמועמד יאשר בכתב על ידי "ניר" שתופית;

והואיל ו"ניר" שתופית הציעה לקרן לחתום חוזה (י) חכירה עם האגודה ובכלל זה חוזה החכירה הנוכחי, שייקרא להלן "החוזה הנוכחי";

**לכן נעשה החוזה הנוכחי בין הצדדים לפי התנאים דלקמן:**

**סעיף א': נושא החכירה.**

הקרן נותנת בזה בחכירה לאגודה והאגודה מקבלת בחכירה מהקרן את הנכסים המוחכרים, המתוארים בפרוטרוט ב"רשימה" שאחרי סעיפי החוזה הנוכחי, והנמצאים בתחומי שכונת כפר אנוף על יד כפר אנוף שתיקרא להלן "זכות-החכירה".

**סעיף ב': תקופת החכירה וחידושה.**

1. מלבד מה שמונתה להלן, — תקופת החכירה תהיה תקופה מוחלטת של ארבעים ותשע (49) שנים, החל מיום 1 באפריל 1940 וגמור ביום 31 במרס 1989 שתיקרא להלן "תקופת החכירה".

2. כתום תקופת החכירה של ארבעים ותשע (49) שנה לפי החוזה הנוכחי, — תהיה לאגודה הזכות לחדש את החכירה לתקופה חדשה של ארבעים ותשע (49) שנים נוספות, על בסיס חוזה-החכירה שיהיה נהוג או לגבי חכירת אדמת כפר אנוף על יד כפר אנוף, אם האגודה תבקש מהקרן על כך בכתב, באמצעות "ניר" שתופית, שנה אחת לפחות לפני גמר החכירה לפי החוזה הנוכחי.

3. אם האגודה לא תודיע בעצמה בכתב, באמצעות "ניר" שתופית, שנה אחת לפחות לפני גמר תקופת החכירה לפי החוזה הנוכחי, על הפצה לחדש את החכירה לתקופה חדשה של ארבעים ותשע (49) שנה בתנאים הנ"ל — תודיע הקרן לאגודה במכתב-באחריות, באמצעות "ניר" שתופית, לפחות ששה חדשים לפני גמר תקופת החכירה לפי החוזה הנוכחי, כי עליה לפנות לקרן בכתב באמצעות "ניר" שתופית ולבקש מבלי דיחוי על חידוש החכירה כנ"ל.

4. אם במשך שני חדשים מיום משלוח המכתב-באחריות הראשון ע"י הקרן לאגודה, כנ"ל, לא תפנה האגודה לקרן באמצעות "ניר" שתופית, כנ"ל, בבקשה לחדש את החכירה, — תודיע הקרן לאגודה ול"ניר" שתופית במכתב-באחריות שני, כי אם במשך שני חדשים מיום משלוח המכתב-באחריות השני ע"י הקרן לא תפנה האגודה לקרן בבקשה כנ"ל — תיפסק החכירה לחלוטין כתום תקופת החכירה.

5. (א) כתום תקופת החכירה הנ"ל והמחודשת (אם תחודש) — תהיה לקרן הזכות להעביר את הנכסים המוחכרים למועמד אחר, שיוצע לה בכתב ע"י "ניר" שתופית ושיאושר על-ידי הקרן; ובאין מועמד כזה, אשר הקרן תוכל להסכים לו בהתאם לתקנותיה היא, — תהיה הקרן רשאית לקבל לרשותה המוחלטת את הנכסים המוחכרים ולהחזיקם עד שיימצא מועמד כנ"ל.

(ב) בכל מקרה כנ"ל תהיה הקרן חייבת לשלם לאגודה אך ורק אותם הסכומים, אשר היא תקבל מהחוכר החדש עבור הבנינים, המטעים וההשקעות, בניכוי הוצאות ההעברה.

**סעיף ג': מטרת החכירה.**

1. הנכסים המוחכרים מוחכרים לאגודה לתקופת החכירה לשימוש בתור בית-דירה, חצר, גן ומשק-עזר חקלאי.

ולהחכרת כל אלה למשך תקופת החכירה, בהתאם לתקנות האגודה, בחכירת-מישנה לפי סעיף ג' של החוזה הנוכחי.

2. הוסכם בין הצדדים, כי במקרה של החכרת-מישנה — תיחשב כל תוספת-בנין שתוקם לשם שיכון בניו או נכדיו או הוריו של חוכר-המישנה (הן הורי הבעל והן הורי האשה), אם המשוכנים תלויים בו, כאילו היא הוקמה לשימוש עצמי של חוכר-המישנה עצמו ובהתאם למטרת החכירה לפי הסעיף הנוכחי, כל זמן שהמשוכנים האלה ידורו בדירה הזאת.

**סעיף ד': מועד התחלת הבניה וגמירתה.**

1. האגודה מחוייבת להתחיל לבנות את הבנין על המגרש, שנמסר לה לפי החוזה הנוכחי, אך ורק עפ"י תכנית מאושרת ע"י הקרן, לא יאוחר מ- 15 יום חדשים מיום החתימת החוזה הנוכחי, ולגמור את הבנין לפי התכנית הנ"ל לא יאוחר מבמשך 18 חודשים מיום החתימת החוזה הנוכחי.

2. (א) במקרה שהאגודה לא תתחיל בבנין, או לא תגמור את הבנין, בתקופה ובתנאים המפורטים בסעיף הנוכחי, תהיה הקרן רשאית לבטל את החוזה הנוכחי ע"י משלוח מכתב באחריות עפ"י המען של האגודה, להוריד את האגודה מהמגרש ולקבל לרשותה את המגרש עם כל הבנוי והנטוע עליו והקשור בו, מבלי שהקרן תהיה מחוייבת לשלם לאגודה איזה פיצוי או תשלום אחר.

(ב) הקרן תודיע מדי פעם בפעם ל"ניר" שתופית על כל מקרה של ביטול החוזה הנוכחי על יסוד סימן א' של סעיף-משנה 2 זה של הסעיף הנוכחי — 15 יום לפני שהקרן תאחו באמצעים לביטול החוזה הנוכחי. (ג) הקרן תחזיק ברשותה את המגרש עם כל הבנוי והנטוע עליו והקשור בו — עד שתחכירנו למועמד אחר, שיוצע בכתב ע"י "ניר" שתופית, ובכל מקרה כזה תהיה הקרן מחוייבת לשלם לאגודה אך ורק אותם הסכומים, אשר היא תקבל מאת החוכר החדש עבור הבנינים, המטעים וההשבחות שנעשו ע"י האגודה, בניכוי הוצאות ההעברה.

(ד) הקרן איננה אחראית לזה שהיא תקבל מהחוכר סכום שיהיה מתאים לשווי הממשי של הבנינים, המטעים וההשבחות שנעשו ע"י האגודה, ולאגודה לא תהיינה שום תביעות כספיות או אחרות בקשר עם זה. (ה) קבלת-דואר בנוגע למשלוח המכתב-באחריות, הנזכר לעיל, תשמש הוכחה מספיקה למשלוח ההודעה הדרושה.

**סעיף ה': תקנות בנוגע לבניה.**

1. האגודה מחוייבת לבנות את הבנין על המגרש אך ורק לפי תכנית מאושרת ע"י הקרן, שתוגש לקרן באמצעות "ניר" שתופית ומאושרת ע"י "ניר" שתופית בכתב.

2. אסור לאגודה בעצמה, וכן גם אסור לה להרשות לחוכר-המישנה (אם תסודר חכירת-מישנה), להכניס שינויים חיצוניים וגם/או להוסיף הוספות כל שהן לבנין, מבלי הסכמה מפורשת בכתב מהקרן. הקרן תתן את הסכמתה, אם תרצה בכך, לאחר שהאגודה תבקש על זאת בכתב מהקרן באמצעות "ניר" שתופית ורק אחרי ש"ניר" שתופית תסכים מקודם לשינויים או להוספות אלה.

3. (א) במקרה שהאגודה תוסיף הוספות או תעשה שינויים חיצוניים בעצמה, או תתן רשות לכך שחוכר-המישנה יכניס שינויים או הוספות כאלה על דעת עצמו, או לא יתנגד להכנסתם ע"י אחרים, מבלי הסכמה מפורשת בכתב כנ"ל מצד הקרן, או בניגוד לתכנית שאושרה ע"י הקרן ו"ניר" שתופית, — תהיה האגודה מחוייבת, לפי דרישת הקרן, להרוס במשך שבועיים את כל אשר נוסף או שונה כנ"ל.

(ב) במקרה שהאגודה תימנע מלהרוס את כל אשר שונה או נוסף כנ"ל בתוך הזמן הנ"ל — תהיה הקרן רשאית להרוס את כל ההוספות או את כל השינויים הנ"ל על חשבון האגודה, מבלי שתצטרך לשלם לאגודה פיצויים כל שהם, וכל ההוצאות תחולנה על האגודה לפי חשבון שהקרן תהיה נאמנה עליו.

**סעיף ו': אופן השימוש בנכסים המוחכרים.**

1. במשך תקופת החכירה רשאית האגודה להשתמש בנכסים המוחכרים ולעשות בהם כאדם העושה בתוך שלוו, אולם על האגודה להשתמש בזכויותיה אלו אך ורק בהתאם לתנאים המפורטים בחוזה-החכירה הנוכחי.

2. האגודה מחוייבת למלא בזמן הבנייה על המגרש ובמשך כל תקופת החכירה את כל הפקודות, ההוראות והדרישות של הממשלה, עירייה, מועצה מקומית, או שלטונות מוסמכים אחרים, בקשר עם בניית בנינים, נטיעת מטעים, החזקתם ושימושם של הנכסים המוחכרים.

3. הקרן איננה אחראית בעד עבירה איזו שהיא, או נזק איזה שהוא, שייגרם למי-שהוא מפני סיבת בנין, מטע,

החוקה או שימוש בנכסים המוחכרים; אלא האגודה היא האחראית כלפי הממשלה, כל מוסד, או כל איש, בעד עבירה או נזק בקשר עם כל הנ"ל.

4. האגודה מחוייבת לעשות על חשבונה-היא את כל התיקונים הדרושים בנכסים המוחכרים, והקרן איננה אחראית עבור תיקון איזה שהוא.

5. (א) האגודה מתחייבת לבטח את הנכסים המוחכרים באחריות מאש בסכום השווה לערכם המלא של הנכסים המוחכרים, כפי שהערך הזה ייקבע ע"י הקרן, ולהמשיך בביטוח באחריות במשך כל תקופת החכירה.

(ב) במקרה שהנכסים המוחכרים ייגזקו או יחרבו-מתחייבת האגודה לבנות מחדש את הנכסים המוחכרים שניזוקו או שנחרבו כנ"ל, ולשם זה מתחייבת האגודה להשתמש בכל הכספים שתקבל מחברת-האחריות בהתאם לביטוח, ואת העודף, אם יידרש, תוסיף האגודה מכספה היא.

(ג) (1) במקרה שהאגודה לא תקיים את ההתחייבויותיה לפי סימן א' ו-ב' של סעיף-מישנה 5 של הסעיף ו' הנוכחי, או לפי כל אחד מהסימנים הנ"ל, היא תהיה מחוייבת לפנות את המגרש מכל בנין הרוס או ניזוק ומכל מטע ניזוק ולמסור את המגרש לרשות הקרן חפשי מכל שארית של בנין ומטע, ולקרן תהיה הזכות לבטל את החוזה הנוכחי ולקבל את המגרש לרשותה המלאה, מבלי שהיא תהיה מחוייבת לשלם לאגודה איזה פיצוי או תשלום אחר, ולאגודה לא תהיינה כל תביעות לקרן בגלל ביטול החוזה הנוכחי והעברת המגרש לרשות הקרן כנ"ל.

(2) במקרה שהאגודה לא תפנה את המגרש מכל שארית של בנין הרוס או ניזוק ושל מטע ניזוק - תהיה לקרן הרשות לעשות זאת על חשבון האגודה, והאגודה תהיה מחוייבת לשלם לקרן את כל הוצאותיה לפי חשבון שיוצג לה ע"י הקרן ושיהיה נאמן על האגודה מבלי צורך בהוכחות נוספות.

**סעיף ז': ערך הנכסים המוחכרים.**

ערך הנכסים המוחכרים לגבי דמי-החכירה יהיה ערך המגרש בלבד וייקרא להלן "יחידת הערך היסודי". יחידת הערך היסודי נקבעת על יסוד של 20.00 לא"י (.....) לירות א"י ו-1.00 (.....) מיל) לכל דונם מטרי משטח המגרש ולסכום של 30.110 לא"י (.....) לירות א"י ו-1.80 (.....) מיל) לכל שטח הנכסים המוחכרים.

חשובו ערך הנכסים המוחכרים, בהתאם לאמור לעיל, כולל גם את ההוצאות שהיו לקרן בקשר עם הקרקע וגם את שווי החלק היחסי של זכויות שימוש האגודה בשטח הרחובות ובמגרשים הציבוריים.

**סעיף ח': דמי-החכירה ואופן תשלומם.**

1. האגודה מחוייבת לשלם לקרן או לפקודתה דמי-החכירה שנתיים בעד הנכסים המוחכרים בהתאם לאמור בסעיף ז' הנ"ל, כלהלן:

(א) במשך ..... השנים הראשונות למיום התחלת תקופת החכירה - במיכסה של % (.....) (.....) אחוזים (למאה) מיחידת הערך היסודי, לפי חשבון של דירה אחת שבתוך הנכסים המוחכרים, היינו סך של ..... לא"י (.....) לירות א"י ו-..... (מיל) ע"ח כל דירה ודירה לכל שנה ושנה.

(ב) במשך ..... השנים שלאחריהן למיום התחלת תקופת החכירה - במיכסה של % (.....) (.....) אחוזים (למאה) מיחידת הערך היסודי, לפי חשבון של דירה אחת שבתוך הנכסים המוחכרים, היינו סך של ..... לא"י (.....) לירות א"י ו-..... (מיל) ע"ח כל דירה ודירה לכל שנה ושנה.

(ג) מהשנה ..... למיום התחלת תקופת החכירה ואילך - במיכסה של % (.....) (.....) אחוזים (למאה) מיחידת הערך היסודי, לפי חשבון של דירה אחת שבתוך הנכסים המוחכרים, היינו סך של 0.604 לא"י (.....) לירות א"י ו-604 (מיל) ע"ח כל דירה ודירה לכל שנה ושנה.

2. (א) במקרה של הוספת דירה - יועלו בהתאם לזה גם דמי-החכירה השנתיים וייחשבו על בסיס של מספר יחידות הערך היסודי, שיתאים למספר הדירות בתוך הנכסים המוחכרים.

(ב) בהתאם למדובר בסעיף ג' (2) של החוזה הנוכחי הוסכם בזה, כי דירה שחוכרה-מישנה יוסיף לשם שיכון בנין או נכדיו, או הוריו של חוכר-המישנה (הן הורי הבעל והן הורי האשה), אם המשוכנים תלויים בו, לא תהיה חייבת בתשלום דמי-החכירה נוספים בהתאם לסימן א' של סעיף-מישנה 2 זה של הסעיף הנוכחי, וגם / או

בהתאם לסימן ב' של סעיף-מישנה 1 של הסעיף ט' של החוזה הנוכחי, כל זמן שהמשוכנים האלה ידורו בדירה הזאת.

3. האגודה מחוייבת לשלם את דמי-החכירה השנתיים בשני (2) תשלומים חצי-שנתיים שוים של 3.02 מיל כל תשלום, ביום 1 בחודש ..... 19..... וביום 1 בחודש ..... של כל שנה, החל מיום 1 בחודש ..... 19.....

4. האגודה מחוייבת להמציא את דמי-החכירה לקרן או לפקודתה, במזומנים, או בהמחאת בנק, או בהמחאת דואר, וכל ההוצאות הקשורות בהמצאת דמי-החכירה לקרן או לפקודתה תחולנה על האגודה.

5. אם האגודה תאחר לשלם את דמי-החכירה במועדם - היא תהיה מחוייבת לשלם לקרן בעד זמן איחור התשלום פיצוי קבוע ומוסכם מראש בשיעור של 9% (תשעה אחוזים למאה) שנתיים מסכום החוב, מבלי שהקרן תצטרך לשלוח לאגודה אתראה נוטריונית, אלא העובדה של איחור תשלום דמי-החכירה במועדם היא-לכשעצמה תשמש הוכחה על העבירה ועל הנזקים ומידתם ותבוא במקום אתראה נוטריונית ותזכה את הקרן לקבל את הפיצוי האמור לעיל.

**סעיף ט': הערכה חדשה.**

1. לקרן ולאגודה תהיה הזכות לסדר הערכה חדשה של המגרש, בהתחשב עם האמור בכל סעיפי החוזה הנוכחי: (א) כעבור 10 (עשר) השנים הראשונות מתקופת החכירה ואחרי כן כעבור כל פרק זמן של 5 (חמש) שנים מתקופת החכירה.

(ב) כשהאגודה תמשכן את זכויותיה לפי החוזה הנוכחי לשם הרחבת הנכסים המוחכרים (בהתאם לסעיף י"א של החוזה הנוכחי).

(ג) כשהאגודה תחכיר את הנכסים המוחכרים בחכירת-מישנה לחוכר-מישנה (בהתאם לסעיף י"ג של החוזה הנוכחי), מלבד החכרת-המישנה הראשונה לחוכר-מישנה בהתאם לחוזה הנוכחי.

(ד) כשחוכר-המישנה יעביר לאחר את זכויותיו שלפי חוזה חכירת-המישנה (בהתאם לסעיף י"ד של החוזה הנוכחי).

2. בכל אחד מהמקרים המנויים לעיל (סימנים א', ב', ג' וד' של סעיף-מישנה 1 של הסעיף ט' הנוכחי), תהיה האגודה מחוייבת לשלם לקרן דמי-החכירה שנתיים בעד הנכסים המוחכרים במיכסת % (.....) (.....) (למאה) שנתיים מערך הנכסים המוחכרים לפי ההערכה החדשה.

**סעיף י': ועדת-הערכה.**

1. הערכה חדשה של המגרש, בהתאם לאמור בסעיף ט' הנ"ל, תיעשה על ידי ועדה, שתהיה מורכבת משני באי-כח של הקרן, באי-כח אחד של "ניר" שתופית, באי-כח אחד של האגודה וחמישי שייבחר על ידי ארבעת באי-כח הנ"ל; במקרה של העדר הסכמה בין ארבעת באי-כח הנ"ל על-דבר בחירת החמישי - יתמנה החמישי 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 שהקרן, או "ניר" שתופית, או האגודה, לא תמנה ב"כ לוועדת-ההערכה במשך שבועיים אחרי שהצד הדורש את ההערכה יפנה אל שאר הצדדים על-דבר זאת במכתב-באחריות, או במקרה שבאי-כח של איזה צד שהוא יימנע מלהשתתף בעבודות הועדה, - תהיה ועדת-ההערכה מורכבת לפחות ממי שיתמנה על ידי הנהלת הועד הלאומי כנ"ל ומב"כ אותו הצד או הצדדים שמינה (ו) ב"כ לוועדה ושהסכימה (ו) להשתתף בעבודתה.

3. החלטות ועדת-ההערכה תהיינה סופיות ובלתי ניתנות לערעור ותחייבנה את כל הצדדים.

4. הועדה רשאית להחליט ברוב דעות.

**סעיף י"א: מישכון.**

1. לאגודה הזכות למשכן את זכות-החכירה שלה על הנכסים המוחכרים וכן גם לשעבד הכנסות, פירות ויבולים מהנכסים המוחכרים - ומותר לאגודה למסור רשות זו לחוכר-המישנה - אולם רק אחרי שהאגודה תקבל לכך הסכמה מפורשת מראש בכתב מהקרן, - אחרי שהיא תבקש על זאת מקודם בכתב מהקרן באמצעות "ניר" שתופית ורק לאחר ש"ניר" שתופית תתן גם היא את הסכמתה לכך במכתב.

2. לקרן תהיה הזכות, במקרה שתתן את הסכמתה כנ"ל למישכון זכות-החכירה, לסדר הערכה חדשה של המגרש בהתאם לסעיפים ט' וי' של החוזה הנוכחי, אולם הותנה בזה שההערכה החדשה לא תעלה על מאה אחוזים מסכום ההערכה הקודמת האחרונה.

3. אולם הקרן ו"גיר" שתופית נותנת בזה לאגודה את הרשות — ומותר לאגודה למסור רשות זו לחוכר-המישנה — למשכן פעם אחת את זכות-החכירה על הנכסים המוחכרים: במשכנתא ראשונה בסך עד 111. לא"י לפקודת 1927 ובסך עד 600 לא"י לפקודת 1927 — ובמשכנתא שניה בסך עד 600 לא"י לפקודת 1927 — מבלי לדרוש בפעם הזאת הערכה חדשה של הנכסים המוחכרים.

**סעיף י"ב: העברת זכות-החכירה על הנכסים המוחכרים.**

לאגודה יש הזכות להעביר את זכות-החכירה שלה על הנכסים המוחכרים, אולם רק למועמד שתבוא עליו הסכמה מפורשת מקודם בכתב מהקרן. — אחרי שהאגודה תבקש על זאת מקודם בכתב מהקרן באמצעות "גיר" שתופית, ורק לאחר ש"גיר" שתופית תתן גם היא את הסכמתה בכתב למועמד זה.

**סעיף י"ג: החכרת-משנה.**

1. לאגודה יש הזכות להחכיר את זכות-החכירה שלה על הנכסים המוחכרים לחוכר-מישנה — רק אם הקרן, בשיקול דעתה ההחלטית, תתן את אישורה בכתב לחוכר-המישנה, שיוצע ע"י האגודה לקרן באמצעות "גיר" שתופית בכתב, בתנאי שחווה חכירת-המישנה יאושר ע"י הקרן ובתנאי נוסף שחווה חכירת-המישנה יירשם במשרד ספרי האחוזה, אם החוק ידרוש את רישומו.
2. במקרה שהאגודה לא תמלא את תנאי הסעיף הזה — תהינה הקרן ו"גיר" שתופית, שתיהן ביחד וכל אחת מהן לחוד, רשאיות לבטל את אישורן.

**סעיף י"ד: העברת זכויות ע"י חוכר-המישנה.**

1. לאגודה יש הזכות להרשות לחוכר-המישנה להעביר את זכויותיו שלפי חוזה חכירת-המישנה — רק למועמד שתבוא עליו הסכמה מפורשת מראש ובכתב מהקרן, — אחרי שהאגודה תבקש מקודם על כך בכתב מהקרן באמצעות "גיר" שתופית ורק לאחר ש"גיר" שתופית תתן את הסכמתה למועמד זה בכתב.
2. במקרה שחוכר-המישנה הזה יעביר את זכויותיו שלפי חוזה חכירת-המישנה בהתאם לאמור לעיל — תהיה הזכות לקרן, לפני נתינת הסכמתה, לסדר הערכה חדשה של המגרש, בהתאם לסעיפים ט' ו"ו של החוזה הנוכחי, והאגודה תהיה מחוייבת לשלם לקרן דמי-חכירה שנתיים במיכסת 2% (על..... למאה) שנתיים מערך המגרש לפי ההערכה החדשה, וזה נוסף לזכויות שיש לקרן ול"גיר" שתופית במקרה כזה והמפורטות בסעיף ט"ז של החוזה הנוכחי.

**סעיף ט"ו: זכויות מיוחדות של הקרן ו"גיר" שתופית בזמן העברת זכויות ע"י חוכר-המישנה.**

1. נוסף על זכות הערכה חדשה שיש לקרן, בהתאם לאמור בסעיף י"ד של החוזה הנוכחי, יש לקרן זכות מיוחדת לקבל מאת האגודה, לאחר שהיא תקבל זאת מחוכר-המישנה, 25% (עשרים וחמשה אחוז למאה) מהריחוק שנגרם לחוכר-המישנה ע"י העברת זכויותיו שלפי חוזה חכירת-המישנה, בהתאם לסעיף י"ד הנ"ל.
2. אותו חלק הריחוק שהקרן תקבל — ייחשב מתוספת הערך, אשר פירושה: ההפרש בין התמורה שחוכר-המישנה מקבל עבור זכויותיו — לבין השקעותיו של חוכר-המישנה (הן בצורת שכר דירה למפרע והן בכל צורה אחרת) בהוספת 10% (עשרה אחוזים למאה) על ההשקעות האלה שעל חוכר-המישנה למסור ל"גיר" שתופית.
3. במקרה של חילוקי דעות בהערכת השקעותיו של חוכר-המישנה — יימסר הענין להכרעת ועדה, אשר הרכבה וזכויותיה יהיו דומים להרכבה ולזכויותיה של הועדה הנזכרת בסעיף י' של החוזה הנוכחי.

**סעיף ט"ז: ויתור על הזכויות הנ"ל במקרים ידועים.**

למרות מה שנאמר בסעיף ט"ז של החוזה הנוכחי, במקרה שחוכר-המישנה יהיה נאלץ לעקור את מקום מושבו מהנכסים המוחכרים לרגל מצב בריאותו, או בריאות בני משפחתו, או לרגל עבודתו, או לרגל כל סיבה אחרת שהקרן ו"גיר" שתופית ימצאו אותה למוצדקת (ובמקרה של אי-הסכמה בין שני אלה — יכריע באי-כח הנהלת הועד הלאומי של כנסת ישראל בארץ-ישראל, או באי-כח הנהלת המוסד העליון של יהודי ארץ-ישראל שיבוא במקום הועד הלאומי), יועתיק את מקום מגוריו למקום אחר ויעביר משום כך לאחר את זכויותיו שלפי חוזה חכירת-המישנה, בהתאם לכל האמור בסעיפים הנ"ל, לא תהיה לקרן הזכות לקבל 25% (עשרים וחמשה אחוז למאה) מהריחוק הנ"ל.

**סעיף י"ז: שכירות.**

האגודה לא תרשה לחוכר-המישנה להשכיר למישהו (שייקרא להלן "השוכר") את הדירה המוחכרת לו, בשלימותה או בחלקה, אלא אם היא תקבל הסכמה מפורשת מראש ובכתב מאת "גיר" שתופית לאחר שתבקש על זאת בכתב, ובתנאי שחוכר-המישנה יתקשר עם השוכר בחוזה-שכירות לתקופה של לא יותר מאשר 3 (שלוש) שנים, לפי תנאים שתבוא עליהם הסכמה קודמת בכתב מ"גיר" שתופית.

**סעיף י"ח: מכים והוצאות ציבוריות.**

1. האגודה מחוייבת לשלם במועד, במשך כל תקופת החכירה, את כל המסים וההוצאות הציבוריות, החלים על הנכסים המוחכרים, או על חלק מהם: מסי הממשלה, הרשות המקומית, המושבה, הקהילה, מוסדות דומים, מוסדות ציבוריים אחרים, ארנוניות חד-פעמיות לשם עבודות ציבוריות שיחולו בהתאם לחוק וכן כל החובות הציבוריות האחרות שתחולנה על הנכסים המוחכרים בהתאם לחוק בזמן מן הזמנים.
2. במקרה אם מפני איוו סיבה שהיא תשלם הקרן איזה מס שהוא מהנזכרים לעיל — תהיה האגודה מחוייבת לסלק את סכום המס הזה לקרן, לפי דרישתה הראשונה, מבלי כל ערעור, בהתאם לקבלה שתהיה בידי הקרן על תשלום המס הנ"ל.

**סעיף י"ט: חובת שמירת שבת וחגי ישראל.**

1. האגודה מחוייבת לשבות בתחומי הנכסים המוחכרים ובתוכם, בשבת ובחגי ישראל, מכל עבודות בנין ומלאכה ומעבודות שדה וכרם ומפעלי תעשייה ומסחר. האגודה אחראית על כך, כי גם כל הדר בתוך הנכסים המוחכרים יקיים את ההוראות על-דבר שמירת שבת וחגי ישראל כמפורט לעיל בסעיף הנוכחי, ובכל מקרה שאחד מהנזכרים לעיל יעבור על אחת ההוראות הנ"ל — ייחשב הדבר כאילו האגודה בעצמה עברה על אחת ההוראות הנ"ל.
2. במקרה שהאגודה תחכיר את זכות-החכירה על הנכסים המוחכרים בחכירת-מישנה לחוכר-מישנה, בהתאם לאמור לעיל בסעיף י"ג של החוזה הנוכחי, מחוייבת האגודה להכניס בחוזה 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 בתוך הנכסים המוחכרים — יקיימו את ההוראות על דבר שמירת שבת וחגי ישראל, כמפורט לעיל בסעיף הנוכחי, ובכל מקרה שאחד מהנזכרים לעיל יעבור על אחת ההוראות הנ"ל — ייחשב הדבר כאילו חוכר-המישנה בעצמו עבר על אחת ההוראות הנ"ל.
3. במקרה שאחד מהנזכרים בסעיפי המישנה 1 ו-2 של הסעיף י"ט הנוכחי יעבור על אחת ההוראות של הסעיף הנוכחי — תהיה הקרן רשאית בשם האגודה ובתור באי-כוחה (והאגודה מיפה בזה את כוחה של הקרן להיות באי-כוחה למטרת הסעיף הנוכחי) לאחוז באמצעים הדרושים נגד מפיר ההוראה.

**סעיף כ': חובת עבודה יהודית.**

1. האגודה מחוייבת להוציא לפועל את כל עבודות הבנייה והחקלאות וכל עבודה אחרת איוו שהיא בתחומי הנכסים המוחכרים, בתוכם, בסמוך להם ובקשר אתם ובכל מקרה שתידרש לאגודה עבודה שכירה בקשר לנכסים המוחכרים, — אך ורק על ידי פועלים יהודים מאורגנים. האגודה אחראית על כך, כי גם כל הדר בתוך הנכסים המוחכרים יקיים את ההוראות על-דבר עבודה יהודית מאורגנת כמפורט לעיל בסעיף הנוכחי, ובכל מקרה שאחד מהנזכרים לעיל יעבור על אחת ההוראות הנ"ל — ייחשב הדבר כאילו חוכר-המישנה בעצמו עבר על אחת ההוראות הנ"ל.
2. במקרה שהאגודה תחכיר את זכות-החכירה על הנכסים המוחכרים בחכירת-מישנה לחוכר-מישנה, בהתאם לאמור לעיל בסעיף י"ג של החוזה הנוכחי, — מחוייבת האגודה להכניס בחוזה חכירת-המישנה סעיף מיוחד, המחייב את חוכר-המישנה על עבודה יהודית מאורגנת בהתאם לאמור לעיל בסעיף הנוכחי והעושה את חוכר-המישנה אחראי על כך, כי גם כל בני משפחתו וגם כל הדר בתוך הנכסים המוחכרים יקיימו את ההוראות על-דבר עבודה יהודית מאורגנת, כמפורט לעיל בסעיף הנוכחי, ובכל מקרה שאחד מהנזכרים לעיל יעבור על אחת ההוראות הנ"ל — ייחשב הדבר כאילו חוכר-המישנה בעצמו עבר על אחת ההוראות הנ"ל.
3. במקרה שאחד מהנזכרים בסעיפי-המישנה 1 ו-2 של הסעיף כ' הנוכחי יעבור על אחת ההוראות של הסעיף הנוכחי — תהיה הקרן רשאית בשם האגודה ובתור באי-כוחה (והאגודה מיפה בזה את כוחה של הקרן להיות באי-כוחה למטרת הסעיף הנוכחי) לאחוז באמצעים הדרושים נגד מפיר ההוראה.





- החובות ודמי הפיצוי המגיעים לה- מהאגודה ואת כל ההוצאות שהוציאה בקשר עם ביטול החוזה הנוכחי וסידור המכירה הפומבית, ואת העודף - אם יהיה כזה - תשלם לאגודה.
- (ב) הקרן אינה אחראית לזה שסכום הפדיון, שיתקבל בדרך הערכה או בדרך מכירה פומבית, יהיה מתאים לשווי הממשי של הנכסים המוחכרים, ולאגודה לא תהיה שום תביעה בקשר עם גודל הסכום הזה.
4. (א) אם כעבור ששה חדשים כנ"ל לא יימצא מועד לרכישת זכות-החכירה כנ"ל - ישארו הנכסים המוחכרים ברשותה המלאה של הקרן, ולאגודה לא תהיינה שום תביעות כספיות או אחרות בקשר עם ביטול החוזה הנוכחי ע"י הקרן וקבלת הרכוש לרשות הקרן.
- (ב) לאחר שהנכסים המוחכרים יעברו לרשותה הגמורה של הקרן - תוכל הקרן להחזירם ולהעבירם לכל חוכר חדש, בתנאי ש"ניר" שיתופית תאשרנו בכתב.
- (ג) בכל מקרה שכזה תהיה הקרן מחוייבת לשלם לאגודה רק אותם הסכומים, שהיא תקבל מאת החוכר החדש עבור הבנינים, המטעים וההשקעות שנעשו על ידי האגודה בנכסים המוחכרים, בניכוי ההוצאות הנזכרות בסעיף-המישנה של הסעיף ל' הנוכחי.
5. כל האמור לעיל איננו חל על המקרה המפורט בסעיף ד' של החוזה הנוכחי, שביחס למקרה כזה נקבע סידור מיוחד בסעיף ד' הנזכר לעיל.

**סעיף ל"א: ביטול החוזה עם חוכר-המישנה.**

1. לפי דרישת הקרן או "ניר" שתופית תהיה האגודה מחוייבת לבטל את החוזה עם חוכר-המישנה במקרה שהוא יעבור על תנאי מתנאי חוזה חכירת-המישנה 5 (חמש) פעמים.
- במקרה שהעבירה היא מסוג העבירות ההולכות ונמשכות - ייחשבו כל 30 (שלושים) יום של המשכת העבירה לעבירה חדשה.
2. (א) האגודה לא תותר על השימוש בזכויותיה כלפי חוכר-המישנה שעבר על אחת ההוראות בסעיפים ג', י"א (7), י"ג (2), י"ג (4) של החוזה חכירת-המישנה - אלא בהסכמת הקרן ו"ניר" שתופית בכתב.
- (ב) במקרה שהאגודה תותר על השימוש בזכויותיה כנ"ל מבלי שהקרן ו"ניר" שתופית יסכימו לכך - תהיה האגודה מחוייבת לשלם לקרן פיצוי קבוע ומוסכם מראש בסכום של 25- לא"י (עשרים וחמש לירות א"י) בעד כל ויתור וויתור כנ"ל, מבלי שהקרן תצטרך לשלוח לאגודה אתראה נוטריונית, אלא העובדה של הויתור היא-לכשעצמה תשמש הוכחה על העבירה ועל הנזקים ומידתם ותבוא במקום אתראה נוטריונית ותזכה את הקרן לקבל את הפיצוי האמור לעיל.
- (ג) במקרה של ויתור נמשך כלפי חוכר-המישנה - תהיה האגודה מחוייבת לשלם לקרן 25- (עשרים וחמש לירות) א"י בתור פיצוי קבוע ומוסכם מראש בעד כל חמשה-עשר יום שבהם נמשך הויתור על השימוש בזכויותיה כנ"ל, מבלי שהקרן תצטרך לשלוח לאגודה אתראה נוטריונית, כנ"ל.
4. האגודה תשלם לקרן את כל הסכומים שהיא תגבה מאת חוכר-המישנה בתור פיצויים בהתאם להוראות חוזה חכירת-המישנה.

**סעיף ל"ב: זכויות "ניר" שתופית ושמירה עליהן.**

1. תמורת הפעולות שנעשו ע"י "ניר" שתופית לשם השגת המגרש מהקרן בשביל האגודה ותמורת השתדלותה של "ניר" שתופית כלפי הקרן שהיא תסכים לאשר את האגודה ולהחזיר לה את המגרש (הואיל והקרן הסכימה, בהתאם להסכם הנ"ל, לאשר את האגודה רק לפי הצעת "ניר" שתופית ובאישורה) וכן תמורת טיפולה של "ניר" שתופית באגודה הן בעבר והן בעתיד, - מסכימה האגודה לזכות את "ניר" שתופית בזכויות האמורות בחוזה הנוכחי ולהתחייב כלפיה בהתחייבויות המפורטות בו. הקרן מסכימה, שהטיפול של "ניר" שתופית בכל הפעולות הקשורות בהקמת שכונת פועלים חקלאיים, אשר המגרש מהווה חלק ממנה, כנאמר באקדמה, תיחשב על ידה כתמורה מלאה שהיא מקבלת מאת "ניר" שתופית בעד הזכויות שהקרן זיכתה בהן את "ניר" שתופית ובעד ההתחייבויות שהקרן התחייבה בהן כלפיה בהתאם לתנאי החוזה הנוכחי.
2. הקרן לא תותר על השימוש בזכויותיה כלפי האגודה במקרה שהאגודה תעבור או תרשה לעבור על אחת ההוראות בסעיפים ג', ו' (1), י"א, י"ב, י"ג, י"ד, י"ז, כ', כ"ח של החוזה הנוכחי ובסעיפים ג', י"ג (2), י"ג (4) של חוזה חכירת-המישנה - אלא לאחרי קבלת הסכמת "ניר" שתופית בכתב.
3. כדי לאפשר ל"ניר" שתופית לשמור על זכויותיה בחוזה הנוכחי - מתחייבת בזה הקרן והאגודה בפני "ניר"

שתופית, שבאותם המקרים אשר לפי החוזה הנוכחי עליהן לבוא בדברים אחת עם השניה באמצעות "ניר" שתופית - הן תעשינה את זאת אך ורק בדרך זו.

4. בכל מקרה שהאגודה תפנה בכתב לקרן או ל"ניר" שתופית - על הקרן או על "ניר" שתופית לתת תשובה חיובית או שלילית במשך 45 (ארבעים וחמשה) ימים מתאריך קבלת המכתב. אם הקרן או "ניר" שתופית לא תשלח (נה) את התשובה במשך 45 (ארבעים וחמשה) ימים - ייחשב הדבר כתשובה חיובית מצדה(ן).

**סעיף ל"ג: ביטול זכויות "ניר" שתופית.**

1. במקרה שהקרן תמצא ש"ניר" שתופית משתמשת לרעה בזכויות הניתנות לה בחוזה הנוכחי כלפי האגודה, - רשאית הקרן למנות ועדת-חקירה, שתחקור את ההאשמות נגד "ניר" שתופית.
2. אם הקרן תיכח באמיתותן של ההאשמות - תהיה הקרן רשאית לבטל את זכויות "ניר" שתופית בחוזה הנוכחי, בתנאי שהחלטת הקרן על ביטול זכויות "ניר" שתופית תתקבל בישיבת הדירקטוריון של חברת קרן קימת לישראל בע"מ ברוב של שני שלישים של כל חבריו.
3. החלטת הקרן כנ"ל תצורף לחוזה הנוכחי ותהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

**סעיף ל"ד: הוצאות.**

1. כל ההוצאות הכרוכות ברישום החוזה הנוכחי וכן כל ההוצאות הכרוכות בהגשמת החוזה הנוכחי ותנאיו בעתיד - תחולנה על האגודה.
2. האגודה מתחייבת לסלק את כל ההוצאות החלות עליה לפי הדרישה הראשונה של הקרן או של "ניר" (כפי שיהיה המצב), אשר תהיינה תמיד נאמנות על חשבונותיהן.

**סעיף ל"ה: מקום השיפוט.**

1. מקום השיפוט לפי החוזה הנוכחי הוא בבתי-המשפט ב..... *תל אביב* - מלבד השיפוט על הסעיפים י"ט, כ' של החוזה הנוכחי והסעיפים י"ג (3), י"ג (4) של חוזה חכירת-המישנה.
2. (א) השיפוט על הסעיפים הנזכרים בסעיף-מישנה 1 של הסעיף הנוכחי יהיה על-ידי בורר יחיד, שיתמנה ע"י הנהלת הועד הלאומי של כנסת ישראל בארץ-ישראל או ע"י הנהלת המוסד העליון של יהודי ארץ-ישראל שיבוא במקום הועד הלאומי.
- החלטת הבורר היחיד תהיה סופית ובלתי נתונה לערעור ומחייבת את הצדדים.

**סעיף ל"ו: חליפת מכתבים בין הצדדים.**

1. בכל מקרה שלפי סעיפי החוזה הנוכחי על הצדדים לפנות אחד לשני בכתב - הכוונה היא למכתב-באחריות, שיישלח לפי המען של הצדדים, כמפורט בסעיף מ"ד של החוזה הנוכחי.
2. קבלת-דואר בנוגע למשלוח המכתב-באחריות הנזכר לעיל - תשמש הוכחה מספיקה על משלוח המכתב ועל הגיעו לתעודתו לפי המען הרשום לא יאוחר מחמשה ימים אחרי השלחו.

**סעיף ל"ז: הגדרת מונחים.**

- (א) המונח "הקרן" - כולל את חברת קרן קימת לישראל בע"מ וגם/או כל אישיות משפטית שתבוא במקומה וגם/או כל רוכש זכויותיה.
- (ב) המונח "האגודה" - כולל את.....
- (ג) המונח "ניר" שתופית כולל את "ניר" חברה שתופית להתישבות עובדים עברים בע"מ וגם/או כל אישיות משפטית שתבוא במקומה וגם/או כל רוכש זכויותיה.
- (ד) המונח "חוכר-מישנה" - כולל את חוכר-המישנה, יורשיו וגם/או כל מי שיבוא במקומו וגם/או כל רוכש זכויותיו.
- (ה) המונחים "מועמד", "איש" - כוללים גם אישיות משפטית, מלבד אם נתפרש אחרת בגוף החוזה הנוכחי.

**סעיף ל"ח: ויתור על אתראות נוטריוניות.**

כל הצדדים מוותרים בזה על משלוח אתראה נוטריונית או אתראה אחרת מצד לצד בקשר עם החוזה הנוכחי, כולו או חלקו, ועצם אי-קיום או הפרה של תנאי מתנאי החוזה הנוכחי ישמש במקום אתראה כזאת.

