

14 אפריל תש"ס

שכונת אלון

8
03.14.03.98.00

1. 5.3.42, אלון ספרי האלצה ביסול. חלפה חברה בין ק.ק.א. - שכונת אלון - זיה"ל [קטאן] 6492 אל 82
2. 5.3.42 "זיה"ל" שטח אלכונגא זמ אשה והנסה ברטאן אלקי 82 אל 6492
3. 5.3.42 קין היסול, שטח אלכונגא זניה זמ אשה והנסה ברטאן אלקי 82 אל 6492
4. 5.3.42 הנהגה אלכונגא זניה
5. 5.3.42 ק.ק.א. - אלון - זיה"ל חברה אלון זמ אשה והנסה ברטאן (x2)

ארכיון קריית אונו	
מיכל 14 תיק 3 מעטפה 8	
נרשם:	
נסרק:	
נבדק:	

קרן קימת לישראל בע"מ

ירושלים

שכון כפרי

חווה חכירה יסודי

על מגרש אחד

קרן

עם אגודה שתופית

משרד ספרי האחוזה ב יפו

3
97579

מספר הבקשה 783/39/5
 מספר השטר
 מספר הגוש 6492
 מספר החלקה 82

מחוז: לוד
 עיר: יפו
 כפר: כפר-ענה
 שכונה: שכונת אונו

24 DEC. 1941
 DISTRICT OFFICES
 No. 24 DEC. 1941
 TEL-AVIV

PALESTINE STAMP DUTY
 30 MILS
 30
 30

חוזה-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,

ובין 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** חוזה-חכירה זה.



הואיל והקרן היא בעלת מגרש הרשום בשמה בספרי האחוזה ב **יפו** והמתואר ביתר פירוט
 ב"רשימה" שאחרי סעיפי החוזה 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/ושיינטעו (המגרש והבנין והמטעים עם כל מה שמחובר וקשור אליהם ייקראו להלן "הנכסים המוחכרים"),
 לפי התנאים המפורטים להלן; 119

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

והואיל ולפי ההסכם הנ"ל קיבלה "גיר" שתופית עליה את הטיפול בכל הפעולות הקשורות בהקמת השכונה, כגון: אירגון המתישבים והצעת אישורם לקרן, עיבוד מוקדם של תכניות השכונה והבתים, השגת הלואות 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 "גיר" שתופית, לאחרי שחברי אותן האגודות השיתופיות או אותן החברות המתישבים יאשרו על-ידי "גיר" שתופית ולאחרי שהאגודות האלו או החברות האלו תירשמנה בממשלה כחוק;

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

והואיל ו"גיר" 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 ג'לע על יד **כפר או"ר** 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 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 מהקרן על יד כפר או"ר, אם האגודה תבקש מהקרן על כך בכתב, באמצעות "גיר" שתופית, שנה אחת לפחות לפני גמר החכירה לפי החוזה הנוכחי.

3. אם האגודה לא תודיע בעצמה בכתב, באמצעות "גיר" שתופית, שנה אחת לפחות לפני גמר תקופת החכירה לפי החוזה הנוכחי, על חפצה לחדש את החכירה לתקופה חדשה של ארבעים ותשע (49) שנה בתנאים הנ"ל — תודיע הקרן לאגודה במכתב-באחריות, באמצעות "גיר" שתופית, לפחות ששה חדשים לפני גמר תקופת החכירה לפי החוזה הנוכחי, כי עליה לפנות לקרן בכתב באמצעות "גיר" 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 "גיר" שתופית, כנ"ל, בבקשה לחדש את החכירה, — תודיע הקרן לאגודה ול"גיר" 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 "גיר" 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 י"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- שלושה חדשים מיום-החתימת החוזה הנוכחי, ולגמור את הבנין לפי התכנית הנ"ל לא יאוחר מבמשך שלושה-עשר חדשים 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"גיר" 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 "גיר" שתופית, ובכל מקרה כזה תהיה הקרן מחוייבת לשלם לאגודה אך ורק אותם הסכומים, אשר היא תקבל מאת החוכר החדש עבור הבנינים, המטעים וההשכחות שנעשו ע"י האגודה, בניכוי הוצאות ההעברה.

(ד) הקרן איננה אחראית לזה שהיא תקבל מהחוכר סכום שיהיה מתאים לשווי הממשי של הבנינים, המטעים וההשכחות שנעשו ע"י האגודה, ולאגודה לא תהיינה שום תביעות כספיות או אחרות בקשר עם זה.

(ה) קבלת-דואר בנוגע למשלוח המכתב-באחריות, הנוצר 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 "גיר" שתופית ומאושרת ע"י "גיר" 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 "גיר" שתופית ורק אחרי ש"גיר" שתופית תסכים מוקדם 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"גיר" 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 שלו; 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 איוו שהיא, או נזק איוו 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 השהו לערכם המלא של הנכסים המוחכרים, כפי שהערך הזה ייקבע ע"י הקרן, ולהמשיך בביטוח באחריות במשך כל תקופת החכירה.

(ב) במקרה שהנכסים המוחכרים יינזקו 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' ור"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 ושהיה 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 30 לא"י (P.L.H. לירות א"י ו-1 מיל) לכל דונם מטרי משטח המגרש ולסכום של 30,120 לא"י (P.L.H. לירות א"י ו-120 מיל) לכל שטח הנכסים המוחכרים.

חשבון 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 % 2 (.....) (אחוזים למאה) מיחידת הערך היסודי, לפי חשבון של דירה אחת שבתוך הנכסים המוחכרים, היינו סך של 0.602 לא"י (..... לירות א"י ו-602 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 שיוכו 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 301 מיל כל תשלום, ביום 1 בחודש 1940 מיום 1 בחודש של כל שנה, החל מיום 1 בחודש 1940.

4. האגודה מחוייבת להמציא את דמי-החכירה לקרן או לפקודתה, במוזמנים, 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 2% (.....) (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 "גיר" 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 "גיר" 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 "גיר" שתופית ורק לאחר ש"גיר" 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 גותנות 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 22-272, ובסך עד 1 לפקודת 111. לא"י לפקודת 22-272, ובמשכנתא שניה בסך עד 60. לא"י לפקודת 272-31027, 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 — תהיינה 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% (p. 2, l. 10, a. g. l.) למאה) שנתיים מערך המגרש לפי ההערכה החדשה, וזה נוסף לזכויות שיש לקרן ול"גיר" שתופית במקרה כזה והמפורטות בסעיף ט"ו 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"ו 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), ויעתיק 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: מסים והוצאות ציבוריות.

1. האגודה מחוייבת 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 בהתאם לחוק בזמן מן הזמנים.
2. במקרה אם מפני איזו סיבה תשולם 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 זכרם ומפעלי תעשיה 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 איזו 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.

סעיף כ"א: זכות לקרן לבצע עבודות בנכסים המוחכרים.

1. לקרן נשמרת הזכות להעביר דרך הנכסים המוחכרים — בעצמה, או באמצעות מוסד אחר או חברה אחרת, צנורות למים, לתיעול, לגז, לחשמל ולמטרות אחרות וכן גם להעמיד עמודי-חשמל ולמתוח חוטי-חשמל וכדומה. האגודה מחוייבת 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 והחזקתן וכן לעשות את כל התיקונים הדרושים בקשר לביצוע כל אחת מהעבודות והפעולות הנ"ל.
2. זכות הביצוע של עבודות בנכסים המוחכרים בהתאם לאמור-לעיל בסעיף-מישנה 1 של הסעיף הנוכחי, הנשמרת לקרן, תיחשב בתור שעבוד ("איזמנט") לקרן על הנכסים המוחכרים, ולקרן תהיה הרשות לקשר את הזכות הזאת לכל מגרש השייך לקרן, כפי שהקרן תמצא לנחוץ, ולמסור את הזכות הזאת יחד עם זכות-החכירה של המגרש ההוא — למי שתמצא לנחוץ ובכל דרך חוקית שתמצא לנחוץ.

סעיף כ"ב: איסור ביצוע עבודות ע"י האגודה; השתתפות האגודה בהחזקת ההשכחות.

1. האגודה איננה רשאית לחפור באר-מים, או לבנות בור-שופכין או בור סופג בנכסים המוחכרים, אלא בהסכמה קודמת לכך בכתב מהקרן.
2. (א) האגודה מתחייבת לא להוציא לפועל מפעל-מים בשטח הנכסים המוחכרים, לא באופן ישר ולא בעקיפין, אלא ברשיון הקרן ובאישור קודם של הקרן בכתב על התכניות.
(ב) לקרן תהיה הזכות לרכוש את מפעל-המים שיוקם על ידי האגודה כנ"ל, לפי התנאים שתבוא עליהם הסכמת כל הצדדים.
(ג) לקרן לא תהיה הזכות להעביר את מפעל-המים הנ"ל לגוף שלישי, או למסרו לחברה אחרת, אלא בהסכמה קודמת בכתב מ"גיר" שתופית.
3. (א) במקרה שהקרן בעצמה, או באמצעות איזה מוסד אחר או חברה אחרת, תסדר תיעול בנכסים המוחכרים, או בסביבתם, — תהיה האגודה מחוייבת להשתמש בתיעול זה ולהשתתף, לפי דרישת הקרן, בהוצאות התיעול באופן יחסי בהתאם למיכסה שתוטל על-ידי הקרן על כל יחידה של נכסים מוחכרים בהתיעלות עם האגודה.
(ב) במקרה זה, וכן במקרה של חפירת באר על ידי הקרן עצמה או ברשותה, בנכסים המוחכרים או בסביבתם, — תהיה האגודה מחוייבת, לפי דרישת הקרן, לסתום את בור-השופכין ולא להשתמש בו עוד, כי אם להשתמש אך ורק ברשת-התיעול, אשר תסדר בנכסים המוחכרים או בסביבתם.
4. האגודה מחוייבת להשתתף בהוצאות הסניטריות הכרוכות ^{האגודה} בהקמת הבריאות בשכונת בהתאם למיכסה, שתוטל ע"י הקרן בהתיעלות עם האגודה על כל יחידה של נכסים מוחכרים בשכונת .

סעיף כ"ג: שמירת גבולות הנכסים המוחכרים.

האגודה מחוייבת לשמור על הנכסים המוחכרים מהסגת-גבול אינו שהיא. במקרה של הסגת-גבול — מחוייבת האגודה לאחוז תיקוף-ומיד, מבלי כל דיחוי, בכל האמצעים הדרושים, כדי להרחיק את הסגת-הגבול ואת מסגת-הגבול ולהשיב את גבולות הנכסים המוחכרים למצב הנוכחי.

סעיף כ"ד: זכות הכניסה לנכסים המוחכרים.

לשליחי הקרן ו"גיר" שתופית יש הזכות להכנס לנכסים המוחכרים, בכל זמן המתקבל על הדעת, לשם הסתכלות, בקורת ובדיקה, אם האגודה ממלאה את כל תנאי החוזה הנוכחי. האגודה מחוייבת לתת לשליחי הקרן ו"גיר" שתופית את האפשרות להכנס לנכסים המוחכרים (בכל זמן המתקבל על הדעת) ולעשות את כל הפעולות הדרושות לשם ההוצאה לפועל של ההסתכלות, הבקורת והבדיקה.

סעיף כ"ה: מי-התחום ומקורות-המים.

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

סעיף כ"ו: אוצרות-טבע.

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

סעיף כ"ז: החזרת הנכסים המוחכרים לרשות הקרן.

1. במקרה שהקרן תמצא לנחוץ, במשך זמן קיום החוזה הנוכחי, מפני סיבות בעלות חשיבות ציבורית או לאומית, לקבל בחזרה מהאגודה את הנכסים המוחכרים, — תהיה לקרן הזכות לבטל את החוזה הנוכחי ולקבל בחזרה מהאגודה את המגרש עם הבנינים, המטעים וכל אשר על המגרש, אחרי שהקרן תשלם לאגודה או לחוכר-המישנה (באם הנכסים המוחכרים יהיו אז ברשותו של חוכר-מישנה) את ערך הבנינים, המטעים וההשכחות שנעשו בנכסים המוחכרים ואחרי שהקרן תשלם לאגודה פיצוי בעד הנזק שנגרם לה ע"י ביטול החכירה.
2. הערכת הבנינים, המטעים וההשכחות וסכום הנזק וכמו כן ההחלטה, אם מספיקות הן הסיבות שהקרן מנמקת בהן את רצונה לקבל בחזרה מהאגודה את הנכסים המוחכרים — ייקבעו, במקרה של אי-הסכמה בין שני הצדדים, ע"י ועדה, אשר הרכבה וזכויותיה יהיו דומים להרכבה ולזכויותיה של ועדת-ההערכה הנוכרת בסעיף "י" של החוזה הנוכחי.

סעיף כ"ח: חיטול האגודה.

1. במקרה של חיטול האגודה — יתבטל חוזה-החכירה ביחס לאגודה, וכל הזכויות והחובות כלפי הקרן, בהתאם לחוזה הנוכחי, תעבורנה ל"גיר" שתופית, אם "גיר" שתופית תסכים לכך.
2. במקרה ש"גיר" שתופית לא תסכים לכך, או במקרה ש"גיר" שתופית תחוסל גם היא, — יתבטל החוזה הנוכחי וינהגו לפי סעיף "י" הדן בביטול החוזה הנוכחי עם האגודה.

סעיף כ"ט: פיצויים.

1. אם האגודה תעבור על תנאי מתנאי החוזה הנוכחי, חוץ מהמקרים שפיצויים בעד העבירה עליהם קבועים לחוד בחוזה הנוכחי, תהיה האגודה מחוייבת לשלם לקרן פיצוי קבוע ומוסכם מראש בסכום של — 25 לא"י (עשרים וחמש לירות א"י) בעד כל עבירה ועבירה, מבלי שהקרן תצטרך לשלוח לאגודה אתראה נוטריונית, אלא העובדה של העבירה על תנאי היא-לכשעצמה תשמש הוכחה על העבירה ועל הנזקים ומידתם ותבוא במקום אתראה נוטריונית ותזכה את הקרן לקבל את הפיצוי האמור לעיל.
2. במקרה של עבירה נמשכת — תהיה האגודה מחוייבת לשלם לקרן פיצוי קבוע ומוסכם מראש בסכום של — 25 לא"י (עשרים וחמש לירות א"י) בעד כל 30 יום שבהם נמשכת העבירה, מבלי צורך באתראה נוטריונית.
3. הוסכם בפירוש בין הצדדים, כי במקרה שהנכסים המוחכרים ימצאו ברשות חוכר-מישנה, לפי סעיף "ג" של החוזה הנוכחי, והעבירה על תנאי מתנאי החוזה הנוכחי תיעשה ע"י חוכר-המישנה, לא תהיה האגודה נחשבת לעבריינית לגבי הסעיף הנוכחי.

סעיף ל': ביטול החוזה עם האגודה.

1. אם האגודה תעבור על תנאי מתנאי החוזה הנוכחי חמש פעמים — תהיה לקרן, (מחוץ לזכות שיש לה לקבל מהאגודה פיצוי קבוע ומוסכם מראש בכל מקרה של עבירה כמפורט בסעיפים השונים של החוזה הנוכחי), גם זכות נוספת לבטל את החוזה הנוכחי ולקבל בחזרה לרשותה מהאגודה את הנכסים המוחכרים עם כל מה שהושקע, הוקם ונבנה וניטע בהם ע"י האגודה, מבלי שהקרן תצטרך לשלוח לאגודה אתראה נוטריונית, אלא העובדה שהאגודה עברה על תנאי מתנאי החוזה הנוכחי חמש פעמים, היא-לכשעצמה תשמש הוכחה מספיקה להפרת החוזה הנוכחי ותבוא במקום אתראה נוטריונית.
2. (א) במקרה של ביטול החוזה הנוכחי — תפנה הקרן ל"גיר" שתופית במכתב-באחריות בדרישה להציע, במשך ששה חדשים מיום שליחת המכתב הנ"ל, מועמד או מועמדים אשר יסכים (ו) לרכוש את זכות-החכירה על הנכסים המוחכרים בהתאם להערכת ועדה, אשר הרכבה וזכויותיה יהיו דומים להרכבה ולזכויותיה של ועדת-ההערכה הנוכרת בסעיף "י" של החוזה הנוכחי.
(ב) אם "גיר" שתופית לא תציע מועמד כזה במשך ששה חדשים — תעמיד אחר-כך הקרן למכירה פומבית (ע"י מתן מודעות באחד או באחדים מהעיתונים העבריים המופיעים בארץ-ישראל, לפי ראות עיני הקרן) את זכות-החכירה על הנכסים המוחכרים, וכעבור ששה חדשים תחכיר ותמסור את הנכסים המוחכרים לכל מי שירבה במחירם, בתנאי שהקונה יהיה מסוג האנשים שהקרן רשאית להחכיר להם מאדמתה לפי תזכיר התאגדותה, ובתנאי שרוכש זכות-החכירה יאושר בכתב ע"י "גיר" שתופית.
3. (א) מכספי הפדיון, בין שהכספים יתקבלו לפי הערכה ובין שיתקבלו ממכירה פומבית, תנכה הקרן את כל

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 המוחזרים, ולאגודה לא תהיה שום תביעה בקשר עם גודל הסכום הזה.

4. א) אם כעבור ששה חדשים כנ"ל לא ימצא מועד לרכישת זכות-החכירה כנ"ל - ישארו הנכסים המוחזרים 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 המוחזרים יעברו לרשותה הגמורה של הקרן - תוכל הקרן להחזירם ולהעבירם לכל חוכר חדש, בתנאי ש"נ"ר" שתופית 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 המוחזרים, 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' הנוכחי לעיל.

סעיף ל"א: ביטול החוזה עם חוכרי-המישנה.

1. לפי דרישת הקרן או "נ"ר" שתופית תהיה האגודה מחוייבת לבטל את החוזה עם חוכרי-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 חוכרי-המישנה שעבר על אחת ההוראות בסעיפים ג', י"א (7), י"ג (2), י"ג (4) של החוזה חכירת-המישנה - אלא בהסכמת הקרן ו"נ"ר" שתופית בכתב.

ב) במקרה שהאגודה תותר על השימוש בזכויותיה כנ"ל מבלי שהקרן ו"נ"ר" 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 ותנכה את הקרן לקבל את הפיצוי האמור לעיל.

ג) במקרה של ויתור נמשך כלפי חוכרי-המישנה - תהיה האגודה מחוייבת לשלם לקרן 25- (עשרים וחמש לירות) א"י בתור פיצוי קבוע ומוסכם מראש בעד כל חמש-עשר יום שבהם נמשך הויתור על השימוש בזכויותיה כנ"ל, מבלי שהקרן תצטרך לשלוח לאגודה אתראה נוטריונית, כנ"ל.

3. האגודה תשלם לקרן את כל הסכומים שהיא תגבה מאת חוכרי-המישנה בתור פיצויים בהתאם להוראות חוזה חכירת-המישנה.

סעיף ל"ב: זכויות "נ"ר" שתופית ושמורה עליהן.

1. תמורת הפעולות שנעשו ע"י "נ"ר" שתופית לשם השגת המגרש מהקרן בשביל האגודה ותמורת השתדלותה של "נ"ר" 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 "נ"ר" שתופית ובאישורה) וכן תמורת טיפולה של "נ"ר" שתופית באגודה הן בעבר והן בעתיד, - מסכימה האגודה לזכות את "נ"ר" שתופית בזכויות האמורות בחוזה הנוכחי ולהתחייב כלפיה בהתחייבויות המפורטות בו. הקרן מסכימה, שהטיפול של "נ"ר" שתופית בכל הפעולות הקשורות בהקמת שכונת פועלים חקלאיים, אשר המגרש מהווה חלק ממנה, כנאמר באקדמה, תיחשב על ידה כתמורה מלאה שהיא מקבלת מאת "נ"ר" שתופית בעד הזכויות שהקרן זיכתה בהן את "נ"ר" 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 לאחר קבלת הסכמת "נ"ר" שתופית בכתב.

3. כדי לאפשר ל"נ"ר" שתופית לשמור על זכויותיה בחוזה הנוכחי - מתחייבת בזה הקרן והאגודה בפני "נ"ר"

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

4. בכל מקרה שהאגודה תפנה בכתב לקרן או ל"נ"ר" שתופית - על הקרן או על "נ"ר" שתופית לתת תשובה חיובית או שלילית במשך 45 (ארבעים וחמשה) ימים מתאריך קבלת המכתב. אם הקרן או "נ"ר" שתופית לא תשלח (נה) את התשובה במשך 45 (ארבעים וחמשה) ימים - ייחשב הדבר כתשובה חיובית מצדה(1).

סעיף ל"ג: ביטול זכויות "נ"ר" שתופית.

1. במקרה שהקרן תמצא, ש"נ"ר" שתופית משתמשת לרעה בזכויות הניתנות לה בחוזה הנוכחי כלפי האגודה, - רשאית הקרן למנות ועדת-חקירה, שתחקור את ההאשמות נגד "נ"ר" שתופית.

2. אם הקרן תיוכח באמיתותן של ההאשמות - תהיה הקרן רשאית לבטל את זכויות "נ"ר" שתופית בחוזה הנוכחי, בתנאי שהחלטת הקרן על ביטול זכויות "נ"ר" 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 "נ"ר" (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 **שכונת אונו אגודת פועלים שתופית בע"מ**

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

ג) המונח "נ"ר" שתופית כולל את "נ"ר" חברה שתופית להתישבות עובדים עברים בע"מ וגם/או כל אישיות משפטית שתבוא במקומה וגם/או כל רוכש זכויותיה.

ד) המונח "חוכרי-מישנה" - כולל את חוכרי-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.

סעיף ל"ט: התמורה.

הזכויות הניתנות לאגודה בחוזה הנוכחי הן תמורה מלאה ושלמה עבור הכספים שהשקיעה האגודה בבנינים, בנטיעות ובהשבתות בנכסים המוחזרים ועבור כל התחייבויותיה לפי החוזה הנוכחי.

סעיף מ': התחייבויות ותנאים של החוזה.

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

סעיף מ"א: הכותרות.

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

סעיף מ"ב: ירידת שער הלירה א"י.

במקרה של ירידת שער הלירה הא"י — רשאית הקרן לחשוב את הלירות הא"י הנזכרות בחוזה הנוכחי, או בקשר אתו, לפי ערך הלא"י בזהב, כפי שהוגדרה בחוק המטבע הארץי ישראלית משנת 1927 — אם היא תשתמש בזכותה זו גם כלפי כל שאר חוכרי אדמתה בארץ ישראל.

סעיף מ"ג: 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 מ"ד: 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 "ניר" שתופית הוא: תל-אביב, ת. ד. 210.

סעיף מ"ה: מספר טופסי החוזה.

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

ה ר ש י מ ה

סוג הנכסים — מירי.

תאור הנכסים המוחזרים:

מגרש הידוע בתור חלקה מספר 82 בגוש מס' 6492 בשטח של 1004 מטרים מרובעים

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



Handwritten signature or initials in the bottom right corner.

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

קרן קימת לישראל בע"מ
KEREN KAYEMETH LEISRAEL LIMITED

חתימת יד או חותם

נחתם בחתימת ידה או חותמה של ה' קרן קימת לישראל בע"מ ע"י ב"כ ה"ה אברהם תרי

בנוכחות ה"ה..... פ. קייץ

שכונת אונו ונערה סיג'ית לתופית בע"מ לפי יפוי-כח שאושר ע"י הנוטריון בפתח-תקוה מיום 14.6.1939 ת"י יפוי-כח משנת מאושר ע"י נוטריון תל-אביב 1428/97

חתימת יד או חותם

נחתם בחתימת ידה או חותמה של ע"י ב"כ ה"ה ד"ר זיגמונד אלנברג

בנוכחות ה"ה..... פ. קייץ

חתימת יד או חותם

נחתם בחתימת ידה או חותמה של ה' "ניר" חברה שתופית להתישבות עובדים עברים בע"מ ע"י ב"כ ה"ה משה המבורג

בנוכחות ה"ה..... פ. קייץ

חברת שתופית להתישבות עובדים עברים בע"מ לפי יפוי-כח מאושר ע"י נוטריון תל-אביב מיום 7.8.39 מס' 1720/86

שנת

הנני מעיד בזה, שביום 5. MAR. 1942 בחודש

הופיעו לפני ה"ה אברהם תרי ב"כ הקרן קימת לישראל בע"מ

ה"ה ד"ר זיגמונד אלנברג ב"כ האגודה

וה"ה משה המבורג ב"כ חברת "ניר"

חברה שתופית להתישבות עובדים עברים בע"מ, הנ"ל, ואחרי אשר ה"ה..... פ. קייץ 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



חותם משרד ספרי האחוזה

שטר זה נרשם במשרד ספרי האחוזה ב..... במספר 1645/42 בספרי האחוזה של 2.1.42

מסי הרשום העולים בסך..... לא 500 מיל שולמן ע"פ קבלה מספר 647095 מיום 3/3/42

פקיד משרד ספרי האחוזה ב

שכונת אוני

יהודה

קרבן קיימת לישראל בע"מ
ירושלים

שכון כפרי

חווה חכירת-משנה

על מגרש אחד

עם חוכר-משנה

מס' 145

82

30
9755

מחוז: לוד

נפה: 196

כפר: כפר-ענה

שכונה: שכונת אונו



מספר הבקשה 783/39/5

מספר השטר

מספר הגוש 6492

מספר החלקה 82

חוזה חכירת-מישנה

בין שכונת אונו אגודת פועלים שתופית בע"מ

שנרשמה ע"י רושם האגודות השתופיות של ממשלת א"י, ירושלים, ביום 30. MAY 1939

שתיקרא להלן "האגודה", מצד אחד.

ובין מר אשל קהטאן ואשתו מרת פייסל בע"מ בערבות הרדית.

שייקראו להלן "החוכר", מצד שני.

ובין חברת קרן קימת לישראל בע"מ, ירושלים (רשומה באנגליה).

שנרשמה ע"י רושם החברות והשתופיות של ממשלת א"י, ירושלים, ביום 21 בנובמבר 1920, במספר L/109/Co.

שתיקרא להלן "הקרן", מצד שלישי.

ובין חברת "ניר", חברה שתופית להתישבות עובדים עבריים בע"מ.

שמשרדה הרשום הוא בתל-אביב ושנרשמה ע"י רושם החברות הקואופרטיביות של ממשלת א"י, ירושלים.

ביום 10 בדצמבר 1924, שתיקרא להלן "ניר" שתופית מצד רביעי.

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

5. MAR. 1942
הואיל והאגודה חכרה מהקרן מגרש לפי חוזה-החכירה שנרשם בספרי האחוזה בתאריך... 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 בתי-דירה, חצרות, גנים ומשקי-עזר 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"ניר" שתופית פעלה למען האגודה והשיגה את המגרש בשביל האגודה (בהתאם להסכם בינה לבין הקרן הקימת לישראל בע"מ) וע"י פעולתה זו פעלה "ניר" שתופית גם למען החוכר;

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



82

והוא יל ובהתאם לתקנות האגודה קבלת כל חבר לאגודה טעונה אישור חברת העובדים העבריים השתופית הכללית בא"י ("חברת העובדים") בע"מ (שתיקרא להלן "חברת העובדים"), וקבלת החוכר כחבר לאגודה אושרה ע"י חברת העובדים במכתב מיום.....

והוא יל ובחווה היסודי הותנה בפירוש, שכל חוכר יוצע לקרן ע"י האגודה אך ורק באמצעות "גיר" שתופית ובאישורה בכתב;

והוא יל והחוכר הנהו חבר באגודה ורק בתנאי חברות זו, נוסף לתנאים אחרים, הסכימה "גיר" שתופית והאגודה לסדר אתו את החווה הנוכחי;

והוא יל והאגודה מציעה בזה לפני הקרן את החוכר באמצעות "גיר" שתופית ובאישורה, והקרן מאשרת בזה את החוכר;

לכן נעשה החווה הנוכחי בין הצדדים לפי התנאים דלקמן:

סעיף א': נושא החכירה,

האגודה מחכירה בזה לחוכר, בהסכמת הקרן ו"גיר" שתופית, והחוכר חוכר בזה מאת האגודה את זכות החכירה על המגרש וכל הבנוי ונטוע עליו (המגרש וכל הבנוי ונטוע עליו ייקראו להלן "הנכסים המוחכרים"), הרשומה בספרי האחוזה לפי החווה מס'..... בתאריך..... 5. MAR. 1942..... בחכירת-מישנה (שתיקרא להלן "חכירת-חמישנה"), לפי התנאים המפורטים להלן.

סעיף ב': חכירת-מישנה וחידושה,

1. מלבד מה שהותנה להלן, — תקופת חכירת-המישנה תהא תקופה מוחלטת של 49 (ארבעים ותשע) שנים, החל מיום..... 1 באפריל 1940..... וגמור ביום..... 31 במרס 1989..... שתיקרא להלן "תקופת החכירה", המתאימה לתקופת החכירה לפי החווה היסודי.

2. אם כתום תקופת החכירה לפי החווה היסודי תחדש האגודה את החכירה עם הקרן, אז יחודש גם החווה הנוכחי לתקופה חדשה של 49 (ארבעים ותשע) שנים החל מיום..... 1 באפריל 1989..... וגמור ביום..... 31 במרס 2038.....

3. תנאי החווה של חכירת-המישנה המחודשת ייקבעו לפי חווה-החכירה, שייחתם בין האגודה לבין הקרן בהתחדש תקופת החכירה.

4. הותנה בזה, כי על החוכר לבקש מהאגודה בכתב על חידוש חכירת-המישנה לפחות 14 (ארבעה-עשר) חודש לפני גמר תקופת חכירת-המישנה.

5. אם החוכר לא יודיע לאגודה כנ"ל על חפצו לחדש את חכירת-המישנה לתקופה חדשה של ארבעים ותשע (49) שנים בתנאים אלה, — תודיע לו האגודה ששה חדשים או יותר לפני גמר תקופת חכירת-המישנה, במכתב-באחריות, כי עליו לפנות לאגודה בכתב מבלי דיחוי ולבקש על חידוש חכירת-המישנה כאמור לעיל.

6. אם במשך שני חדשים מיום משלוח המכתב-באחריות הראשון ע"י האגודה לחוכר, כנ"ל, לא יפנה החוכר לאגודה בבקשה כנ"ל בנוגע לחידוש חכירת-המישנה, — תודיע האגודה לחוכר במכתב-באחריות שני, כי באם החוכר לא יפנה אליה במשך שני חדשים מיום קבלת המכתב-באחריות השני בבקשת חידוש חכירת-המישנה כנ"ל — תיפסק חכירת-המישנה לחלוטין.

7. (א) כתום תקופת חכירת-המישנה — תהיה הרשות לאגודה, בהסכמת הקרן ו"גיר" שתופית, להחכיר בחכירת-מישנה, או להעביר את הנכסים המוחכרים וכל המחובר והקשור אליהם, — לחוכר אחר שיאושר ע"י "גיר" שתופית והקרן, או להשאיר את הנכסים המוחכרים ברשותה של האגודה לשם צרכיה היא.

(ב) במקרה של החכרת-מישנה או העברה לחוכר אחר כנ"ל — האגודה תהיה חייבת לשלם לחוכר אך ורק אותם הסכומים שהיא תקבל מאת החוכר החדש עבור הזכויות בנכסים המוחכרים, בניכוי ההוצאות שתהיינה לאגודה בקשר עם החכרת-המישנה או ההעברה, וכן בניכוי כל הסכומים שיגיעו לה ול"גיר" שתופית מהחוכר בהתאם לתנאי החווה הנוכחי ותקנות האגודה.

(ג) במקרה שהאגודה תשאיר את הנכסים המוחכרים ברשותה — היא תשלם לחוכר את הסכום שתקבע הועדה חקבועה בסעיף י"א, בניכוי כל ההוצאות והחובות כנ"ל.

סעיף ג': מטרת חכירת-המישנה,

הנכסים המוחכרים מוחכרים לחוכר בחכירת-מישנה לתקופת החכירה אך ורק לשימוש עצמי לדירה ולסידור חצר, גן ומשק-עזר חקלאי; ואסור לחוכר להשתמש בנכסים המוחכרים, או בחלק מהם, בין בעצמו ובין על-ידי אחר או אחרים, למטרה אחרת או לשם צרכים אחרים — אלא אם קיבל מקודם מכתב-הסכמה מהאגודה מאושר ע"י הקרן ו"גיר" שתופית בכתב.

סעיף ד': אישור תכנית בנין, שינויים והוספות,

1. אסור לחוכר להכניס שינויים בנכסים המוחכרים הנ"ל או בחלק מהם, או להוסיף הוספות בהם, או להרשות למישהו אחר לעשות זאת, מבלי לקבל הסכמה קודמת בכתב על כך מהקרן, אחרי שהחוכר יפנה לקרן בכתב באמצעות האגודה, אשר תהיה גם היא מחוייבת לקבל על כך אישור מראש בכתב מ"גיר" שתופית.

2. אם החוכר יראה צורך בהכנסת תיקונים, הוספות או שינויים בנכסים המוחכרים, על חשבונ-הוא, — תהיינה "גיר" שתופית והאגודה מחוייבות לתת את הסכמתן לכך בכתב, בתנאי שדרישה כזאת תבוא מצד החוכר לשם שיכון בנין או נכדיו, או הוריו של החוכר (הן הורי הבעל והן הורי האשה), אם המשוכנים תלויים בחוכר.

3. הותנה בזה בפירוש, כי החוכר יהיה מחוייב להוציא לפועל את התיקונים, השינויים או ההוספות על חשבונ-הוא אך ורק לפי תכנית שתאושר מראש בכתב ע"י הקרן, אחרי שהחוכר יפנה לקרן בכתב באמצעות האגודה, אשר תהיה גם היא מחוייבת לקבל על כך אישור מראש בכתב מ"גיר" שתופית, והאגודה לא תקבל על עצמה שום התחייבות כספית שהיא בקשר עם השינויים וההוספות.

4. ההוספות והשינויים שיעשו כנ"ל על-ידי החוכר — ייחשבו כחלק בלתי נפרד של הנכסים המוחכרים.

5. במקרה שהחוכר, בעצמו או על ידי אחר, יוסיף הוספות או יעשה שינויים או יתקן תיקונים יסודיים מבלי הסכמה מפורשת כנ"ל, או בניגוד לתכנית שאושרה על ידי הקרן, "גיר" שתופית והאגודה, — יהיה החוכר חייב, לפי דרישה בכתב מהקרן, או לפי דרישה בכתב מהאגודה בהסכמת הקרן, להרוס במשך 15 יום מתאריך הדרישה את כל אשר נוסף, שונה או תוקן כנ"ל.

6. אם החוכר יטרב להרוס במשך 15 יום מתאריך הדרישה את כל אשר נוסף, שונה או תוקן כנ"ל, כי אז (מחוץ לזכויות המסורות לקרן ולאגודה בתוקף הוראות הסעיפים כ"ג, כ"ד של החווה הנוכחי) יש גם הזכות לקרן, או לאגודה בהסכמת הקרן, להרוס את ההוספות או השינויים על חשבונו של החוכר, מבלי לשלם לו פיצויים כל שהם, וכל ההוצאות הקשורות בהריסת ההוספות והשינויים — תחולנה על החוכר לפי חשבון שיוגש לחוכר על-ידי הקרן או על-ידי האגודה בהסכמת הקרן, וחשבון זה לא יהיה ניתן לערעור.

7. כל זמן שהחוכר ימלא את חובותיו בהתאם לחווה הנוכחי ובהתאם לתקנות האגודה, כפי שתתקנה מזמן לזמן, וכל זמן שהחווה היסודי בין האגודה לבין הקרן יהיה בתקפו, — מתחייבת האגודה לתת לחוכר את האפשרות של הפקת הנאה מכל השירותים וההנאות שהיא תספק לנכסים המוחכרים וגם/או לחבריה והחוכר יכול ליהנות בדרך הרגילה מהנכסים המוחכרים לו ומהשירותים כנ"ל.

8. כל אחריות לא תחול על האגודה בעד הפסקות בשירותים שתבואנה בגלל "כח עליון" (Force Majeure), שביתות, קלקולים, וכן גם בגלל שינויים או תיקונים שיהיו הכרחיים בהתאם להחלטת האגודה.

9. שום מניעות או הפרעות ושום קלקול בנכסים המוחכרים ואפילו קלקול שבגללו אי-אפשר יהיה להשתמש בנכסים המוחכרים לגמרי — לא ישחררו את החוכר מהתחייבויותיו לפי החווה הנוכחי ולא יבטלו את החכירה שנוצרה על ידו.

סעיף ה': זכויות החוכר בנכסים המוחכרים,

1. במשך תקופת החכירה רשאי החוכר להשתמש בנכסים המוחכרים ולעשות בהם כאדם העושה בתוך שלו, אולם על החוכר להשתמש בזכויותיו אלו אך ורק בהתאם לתנאים המפורטים בחווה הנוכחי.

2. האגודה מתחייבת, במשך הזמן שהנכסים יהיו מוחכרים לחוכר, לא להעביר לאחר את זכויותיה בנכסים המוחכרים, בין כולן ובין חלק מהן, וכן גם לא להכניס שום שינויים או הוספות בנכסים המוחכרים, מבלי הסכמתו המפורשת של החוכר מראש ובכתב.

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.I.F.E.) לירות א"י ו-1 (מיל) לכל דונם מטרי משטח המגרש ולסכום של 30,120 לא"י (P.L.I.F.E.) לירות א"י ו-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.

- בתור דמי-חכירה ישלם החוכר לאגודה או לפקודתה, כפי שהאגודה תדרוש ממנו, כלהלן:
 - 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.
 - 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.
 - מהשנה ה-..... למיום התחלת תקופת החכירה ואילך — 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.
- 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.
- 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-חכירה נוספים בהתאם לסעיף-מישנה 2 של הסעיף הנוכחי — כל זמן שהמשוכנים האלה ידורו בדירה הזאת.
- הסכום הנ"ל ישולם ע"י החוכר לאגודה או לפקודתה, בשני תשלומים חצי-שנתיים שוים של 30.1 מיל כל תשלום, ביום 1 בחודש וביום 1 בחודש של כל שנת-חכירה, והתשלום חצי-השנתי הראשון יחול ביום 1 בחודש שנת 1940.
- החוכר מחוייב להמציא את דמי-החכירה לאגודה או לפקודתה, במזומנים, או בהמחאת בנק, או בהמחאת דואר, וכל ההוצאות הקשורות בהמצאת דמי-החכירה לאגודה או לפקודתה — תחולנה על החוכר.
- 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 ותנכה את האגודה לקבל את הפיצוי האמור לעיל.
- האגודה נותנת בזה לחוכר פקודה בלתי-חוזרת לשלם את דמי-החכירה והפיצויים המגיעים ממנו לאגודה, בהתאם לאמור לעיל, ישר לקרן או לפקודתה.
- נוסף לדמי-החכירה הנ"ל ישלם החוכר לאגודה סכום של 50 (חמישים) מיל לשנה, ביום 1 בחודש של כל שנת-חכירה, והתשלום הראשון יחול ביום 1 בחודש שנת 1940.

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

- 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.
- 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.

- 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.
- 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.

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

- 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, לאחרי 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.
- 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.

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.

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 שוה 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 שוה 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 השוה 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 באי-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 תעשיה 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 מבחץ 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 במועדו, 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

הכרוכות בתיקונים, לפי חשבון שהאגודה תגיש ושהיא תהיה נאמנה עליו, בצירוף תשעה אחוזים למאה (9%) מיום ההוצאה 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, החזקתם ושימושם של הנכסים המוחכרים.

האגודה וגם/או הקרן איננה אחראית בעד עבירה איזו שהיא, או נזק איזה שהוא, שייגרם למישהו מפני סיבת בנית, מטע, החזקה או שימוש בנכסים המוחכרים, אלא החוכר הוא האחראי היחידי 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 תסכים 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) שנתיים 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 הנזכרים בסימן 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 תהיינה 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 ושהיה נאמן עליו מבלי צורך בהוכחות נוספות.

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

סעיף ט"ו: אינסטלציות פניטריות ואחרות.

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

(ב) אם הקרן או האגודה תסדר בתוך הנכסים המוחכרים או בסביבתם, בעצמה או באמצעות איזה 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 חפירת 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 באינסטלציות 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 להחזקתן במצב טוב.

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

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

סעיף ט"ז: החזרת הנכסים המוחכרים לקרן.

אם במשך זמן קיום החוזה הנוכחי תמצא הקרן לנחוץ, מפני סיבות בעלות 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 מספיקות הן הסיבות שהקרן מצמקת בהן את רצונה לקבל בחזרה מהאגודה את הנכסים המוחכרים.

סעיף י"ז: קיום ההוראות על ידי הדירים עם החוכר.

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

סעיף י"ח: זכות הכניסה לנכסים המוחכרים וזכות לבצע עבודות בהם.

1. לבאיכח הקרן, "גיר" 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 איזה מוסד אחר או חברה אחרת, צינורות למים, תיעול, לגז, 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 הוצאת העבודות והפעולות הדרושות לפועל והחזקתן וכן לעשות את כל התיקונים אשר יידרשו בקשר לביצוע כל אחת מהעבודות והפעולות הנ"ל.

3. זכות הביצוע של עבודות בנכסים המוחכרים בהתאם לאמור-לעיל בסעיף-מישנה 2 של הסעיף הנוכחי, הנשמרת לקרן, תיחשב בתור שעבוד ("איזמנט") 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 ובכל דרך חוקית שתמצא לנחוץ.

סעיף י"ט: מיתת-החום ומקורות-המים.

מיתת-החום ומקורות-המים, הנמצאים וגם/או אשר יימצאו 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': אוצרות-טבע.

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

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

1. במקרה שחברותו של החוכר בחברת העובדים וגם/או באגודה תיפסק — יישאר החוזה הנוכחי בתקפו, בתנאי שהחוכר יקבל עליו את כל החובות של חברי האגודה ויטעים לתנאים חדשים או לשינויים בחוזה הנוכחי, אם כאלה יידרשו ע"י "גיר" 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 שחברותו של החוכר תיפסק כנ"ל מבלי שיקויימו התנאים הנ"ל — יבטל החוזה הנוכחי באופן אבטומטי, אולם תהיה הרשות בידי החוכר להציע במקומו מועמד, שהקרן ו"גיר" שתופית והאגודה יסכימו לקבלו כחבר באגודה, כדי להעביר לו את זכויות החוכר לפי החוזה הנוכחי.

ק א
ב ב

א

ק א
ב ב

(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 הנמו — מסוג האנשים שהקרו איננה רשאית להחכיר להם מקרקעותיה בהתאם לסעיף 3 (3) מתזכיר ההתאגדות של הקרו, תהיה אז לאגודה הזכות לבטל את החוזה הנוכחי וכן תהיה חובה על האגודה לבטל את החוזה הנוכחי לפי דרישת הקרו.

(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 הנזכרת 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 שהקרו רשאית להחכיר להם מקרקעותיה בהתאם לסעיף 3 (3) מתזכיר ההתאגדות של הקרו ובתנאי שיקבל עליו את החובות של המנוח בהתאם לחוזה הנוכחי.

היום שבונוח אנוס... 14.6.1939

סעיף כ"ג: עבירה על תנאי החוזה; פיצויים.

אם החוכר יעבור על איזה תנאי מתנאי החוזה הנוכחי, חוץ מהמקרים שהפיצויים בעד עבירה עליהם קבועים לחוד 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 הקרו 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-שנה שלו תועמד למכירה כתוצאה של פסק-דין לחובתו ועיקול ע"י בית-משפט מוסמך.

2. הזכות לבטל את החוזה הנוכחי ניתנת לאגודה נוסף, כותר 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 הקרו, 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 הנזכרת 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-באחריות 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 לקרו כלפי החוכר.

(ב) כל תשלום שתינתן עליו ארכה — ייחשב למסולק רק אחרי שנפרע למעשה במוזמנים ע"י החוכר.

סעיף כ"ו: התמורות ומהותן.

תמורת הפעולות שנעשו ע"י "ניר" שתופית לשם השגת המגרש מהקרו בשביל האגודה בהתאם להסכם בין "ניר" שתופית והקרו 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.

Handwritten notes and signatures at the bottom of the page.

סעיף כ"ח: הוצאות.

החוכר ישא בכל ההוצאות הכרוכות ברישום החוזה הנוכחי וכן גם בהוצאות הכרוכות בהגשמת החוזה הנוכחי ותנאי 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 תל-אביב, 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 הנה 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-מים.

(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 החותמת 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 ממשד 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 ממשד הדואר, או קבלה מהחוכר שהוא קיבל את המכתב.

סעיף ל"א: הגדרת 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 במועד, ועל הצגתם.

סעיף ל"ג: התחייבויות ותנאים של החוזה.

הצדדים מסכימים בזה, שכל תנאי החוזה הנוכחי הם תנאים ממדרגה ראשונה ושיום 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 הנוכרות בחוזה הנוכחי, או בקשר אתו, לפי ערך הל"א 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 מטרת 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: מג. 203 א. 10 שכונת אונו, תל-אביב ת. ד. 885 ;

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. 10

ר ש י מ ה

סוג הנכסים — מ"רי.

תאור הנכסים המוחכרים:

מגרש הידוע בתור חלקה מס' 82 בגוש מס' 6492 בשטח של 1004 מטרים מרובעים

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



Handwritten signatures and notes in the bottom left corner.

Handwritten signatures and notes in the bottom right corner.

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

שכונת אונו אגודת פועלים שתופיה בע"ם
לפי יפוי-כח שאושר על ידי הנטריון בפתח-תקוה
מיום 14.6.1939
מיום 16/9/40 מס' 1428/97
חתימת י"ד או חתום
נחתם כחתימת ידה או חותמה של ד"ר זיגמונד אלנברג
ע"י ב"כ ה"ה
בנוכחות ה"ה

חתימת י"ד או חתום
נחתם כחתימת ידו או חותמו של החוכר
ע"י ב"כ ה"ה
בנוכחות ה"ה

חתימת י"ד או חתום
קרן קימת לישראל
KEREN KAYEMETH LEISRAEL LIMITED
נחתם כחתימת ידה או חותמה של ה' קרן קימת לישראל בע"מ
ע"י ב"כ ה"ה אברהם חרי
בנוכחות ה"ה

חתימת י"ד או חתום
חברה שתופית להתישבות עובדים עבריים בע"מ
לפי יפוי-כח שאושר על ידי הנטריון תל-אביב
מיום 7.8.39 מס' 1720/86
נחתם כחתימת ידה או חותמה של ה' "ניר"
חברה שתופית להתישבות עובדים עבריים בע"מ
ע"י ב"כ ה"ה משה המבורג
בנוכחות ה"ה

הנני מעיד בזה שביום 5. MAR. 1942
בחדש שנת הופיעו לפני
ד"ר זיגמונד אלנברג
ב"כ האגודה, החוכר
אברהם חרי
משה המבורג
ה"ה
ב"כ "ניר" חברה שתופית להתישבות עובדים עבריים בע"מ, הנ"ל,
ואחרי אשר ה"ה

העידו על אישיותם של הנ"ל - הודו הם, שהחתימות וגם/או החותמות בשטר זה הנן שלהם ולי ערכו את השטר הזה
ברצונם הטוב ובהכרה נמורה בהבינם את תכנו.
פקיד משרד ספרי האחוזה
ב

במספר 1646/42 בספרי האחוזה של 2/2/42
מסי הרשום העולים לסך לא"י 500 מיל שולמו עפ"י קבלה מספר 647-096 מיום 3/3/42

פקיד משרד ספרי האחוזה
ב



17
3
8

30

82

שכונת אונגו

יהודה

קרן קימת לישראל בע"מ

ירושלים

שכון כפרי

חוזה חכירת-משנה

על מגרש אחד

עם חוכר-משנה

קכמ

30
9755

82

מספר הבקשה 783/39/3
 מספר השמר
 מספר הגוש 6492
 מספר החלקה 82

מחוז: לוד
 נפה: נפ"ר
 כפר-ענה
 שכונת אונגו

שכונת אונגו
 24 DEC. 1941
 TEL-AVIV

PALESTINE STAMP DUTY
 30 MILLS
 30 מיל

חווה חכירת-מישנה

בין שכונת אונגו אגודת פועלים שתופית בע"מ 30. MAY 1939 שורשמה ע"י רושם האגודות השתופיות של ממשלת א"י, ירושלים, ביום שתיקרא להלן "האגודה", מצד אחד, ובין מר אלפ קרסמן ואשתו מרת רוסה בערבות הדדית, שייקראו להלן "החוכר", מצד שני, ובין חברת קרן קימת לישראל בע"מ, ירושלים (רשומה באנגליה), שורשמה ע"י רושם החברות והשתופיות של ממשלת א"י, ירושלים, ביום 21 בנובמבר 1920, במספר L/109/Co, שתיקרא להלן "הקרן", מצד שלישי, ובין חברת "ניר", חברה שתופית להתישבות עובדים עברים בע"מ, שמשרדה הרשום הוא בתל-אביב ושורשמה ע"י רושם החברות הקואופרטיביות של ממשלת א"י, ירושלים, ביום 10 בדצמבר 1924, שתיקרא להלן "ניר" שתופית מצד רביעי, נעשה היום חחה חכירת-מישנה זה (שייקרא להלן "החווה הנוכחי").



5. MAR. 1942
 הו איל והאגודה חכרה מהקרן מגרש לפי חווה-חכירה שגרשם בספרי האחזה בתאריך... במספר... בהתאם לתנאים המפורטים בחווה-החכירה הנ"ל (שייקרא להלן "החווה היסודי"), אשר תכנו ידוע לחוכר ומחייב אותו;
 והו איל ואחת המטרות של האגודה היא פתרון שאלת שיכונם של חבריה ע"י השגת קרקעות, בנין בתים בודדים ומשותפים והחכרת כל אלה בתור בת-דירה, הצרות, גנים ומשקי-עזר חקלאיים, ולשם הגשמת המטרה הזאת חכרה האגודה מאת הקרן הקימת לישראל בע"מ את המגרש הנ"ל;
 והו איל ובהסכמת הקרן הקימה האגודה על המגרש הנ"ל, על חשבונה ובכספה, בית, המתואר ב"רשימה" שאחרי סעיפי החווה הנוכחי (שייקרא להלן "הבית"), ולפי תנאי החווה היסודי זכות-החכירה על המגרש כוללת כל מה שבנוי ונטוע עליו, ובתוך זה גם את הבית;
 והו איל ו"ניר" שתופית פעלה למען האגודה והשיגה את המגרש בשביל האגודה (בהתאם להסכם בינה לבין הקרן הקימת לישראל בע"מ) וע"י פעולתה זו פעלה "ניר" שתופית גם למען החוכר;
 והו איל ו"ניר" שתופית ביחד עם האגודה מטפלות בסידור אשראי לצרכים הציבוריים של השכונה, אשר בה נמצא המגרש והבית, כגון: סלילת דרכים, הספקת מים, מאור, הקמת מוסדות ציבוריים וצרכים ציבוריים אחרים;

ק מ א

והואיל ובהתאם לתקנות האגודה קבלת כל חבר לאגודה טעונה אישור חברת העובדים העבריים שתופית הכללית בא"י ("חברת העובדים") בע"מ (שתיקרא להלן "חברת העובדים"), וקבלת החוכר כחבר לאגודה אושרה ע"י חברת העובדים בכתב מיום.....

והואיל ובחווה היסודי הותנה בפירושו, שכל חוכר יוצע לקרן ע"י האגודה אך ורק באמצעות "ניר" שתופית ובאישורה בכתב;

והואיל והחוכר הנהו חבר באגודה ורק בתנאי חברות זו, נוסף לתנאים אחרים, הסכימה "ניר" שתופית והאגודה לסדר אתו את החווה הנוכחי;

והואיל והאגודה מציעה בזה לפני הקרן את החוכר באמצעות "ניר" שתופית ובאישורה, והקרן מאשרת בזה את החוכר;

לכן נעשה החווה הנוכחי בין הצדדים לפי התנאים דלקמן:

סעיף א': נושא החכירה.

האגודה מחכירה בזה לחוכר, בהסכמת הקרן ו"ניר" שתופית, והחוכר חוכר בזה מאת האגודה את זכות החכירה על המגרש וכל הבנוי ונטוע עליו (המגרש וכל הבנוי ונטוע עליו ייקראו להלן "הנכסים המוחכרים"), הרשומה בספרי האחוזה לפי החווה מס'..... בתאריך..... 5. MAR. 1942..... בחכירת-מישנה (שתיקרא להלן "חכירת-המישנה"), לפי התנאים המפורטים להלן.

סעיף ב': חכירת-מישנה וחידושה.

1. מלבד מה שהותנה להלן, — תקופת חכירת-המישנה תהא תקופה מוחלטת של 49 (ארבעים ותשע) שנים, החל מיום..... 1 באפריל 1940..... וגמור ביום..... 31 במרס 1989..... שתיקרא להלן "תקופת החכירה", המתאימה לתקופת החכירה לפי החווה היסודי.

2. אם כתום תקופת החכירה לפי החווה היסודי תחדש האגודה את החכירה עם הקרן, או יחודש גם החווה הנוכחי לתקופה חדשה של 49 (ארבעים ותשע) שנים החל מיום..... 1 באפריל 1989..... וגמור ביום..... 31 במרס 2038.....

3. תנאי החווה של חכירת-המישנה המחודשת ייקבעו לפי חווה-החכירה, שייחתם בין האגודה לבין הקרן בהתחדש תקופת החכירה.

4. הותנה בזה, כי על החוכר לבקש מהאגודה בכתב על חידוש חכירת-המישנה לפחות 14 (ארבעה-עשר) חודש לפני גמר תקופת חכירת-המישנה.

5. אם החוכר לא יודיע לאגודה כנ"ל על חפצו לחדש את חכירת-המישנה לתקופה חדשה של ארבעים ותשע (49) שנים בתנאים אלה, — תודיע לו האגודה ששה חדשים או יותר לפני גמר תקופת חכירת-המישנה, במכתב-באחריות, כי עליו לפנות לאגודה בכתב מבלי דיחוי ולבקש על חידוש חכירת-המישנה כאמור לעיל.

6. אם במשך שני חדשים מיום משלוח המכתב-באחריות הראשון ע"י האגודה לחוכר, כנ"ל, לא יפנה החוכר לאגודה בבקשה כנ"ל בנוגע לחידוש חכירת-המישנה, — תודיע האגודה לחוכר במכתב-באחריות שני, כי באם החוכר לא יפנה אליה במשך שני חדשים מיום קבלת המכתב-באחריות השני בבקשת חידוש חכירת-המישנה כנ"ל — תיפסק חכירת-המישנה לחלוטין.

7. (א) כתום תקופת חכירת-המישנה — תהיה הרשות לאגודה, בהסכמת הקרן ו"ניר" שתופית, להחכיר בחכירת-מישנה, או להעביר את הנכסים המוחכרים וכל המחובר והקשור אליהם, — לחוכר אחר שיאושר ע"י "ניר" שתופית והקרן, או להשאיר את הנכסים המוחכרים ברשותה של האגודה לשם צרכיה היא.

(ב) במקרה של החכרת-מישנה או העברה לחוכר אחר כנ"ל — האגודה תהיה חייבת לשלם לחוכר אך ורק אותם הסכומים שהיא תקבל מאת החוכר החדש עבור הזכויות בנכסים המוחכרים, בניכוי ההוצאות שתהיינה לאגודה בקשר עם החכרת-המישנה או ההעברה, וכן בניכוי כל הסכומים שיגיעו לה ול"ניר" שתופית מהחוכר בהתאם לתנאי החווה הנוכחי ותקנות האגודה.

(ג) במקרה שהאגודה תשאיר את הנכסים המוחכרים ברשותה — היא תשלם לחוכר את הסכום שתקבע הועדה הקבועה בסעיף י"א, בניכוי כל ההוצאות והחובות כנ"ל.

סעיף ג': ממרת חכירת-המישנה.

הנכסים המוחכרים מוחכרים לחוכר בחכירת-מישנה לתקופת החכירה אך ורק לשימוש עצמי לדירה ולסידור חצר, גן ומשק-עזר חקלאי; ואסור לחוכר להשתמש בנכסים המוחכרים, או בחלק מהם, בין בעצמו ובין על-ידי אחר או אחרים, למטרה אחרת או לשם צרכים אחרים — אלא אם קיבל מקודם מכתב-הסכמה מהאגודה מאושר ע"י הקרן ו"ניר" שתופית בכתב.

סעיף ד': אישור תכנית בנין, שינויים והוספות.

1. אסור לחוכר להכניס שינויים בנכסים המוחכרים הנ"ל או בחלק מהם, או להוסיף הוספות בהם, או להרשות למישהו אחר לעשות זאת, מבלי לקבל הסכמה קודמת בכתב על כך מהקרן, אחרי שהחוכר יפנה לקרן בכתב באמצעות האגודה, אשר תהיה גם היא מחוייבת לקבל על כך אישור מראש בכתב מ"ניר" שתופית.

2. אם החוכר יראה צורך בהכנסת תיקונים, הוספות או שינויים בנכסים המוחכרים, על חשבונות-הוא, — תהיינה "ניר" שתופית והאגודה מחוייבות לתת את הסכמתן לכך בכתב, בתנאי שדרישה כזאת תבוא מצד החוכר לשם שיכון בנין או נכדיו, או הוריו של החוכר (הן הורי הבעל והן הורי האשה), אם המשוכנים תלויים בחוכר.

3. הותנה בזה בפירושו, כי החוכר יהיה מחוייב להוציא לפועל את התיקונים, השינויים או ההוספות על חשבונות-הוא אך ורק לפי תכנית שתאושר מראש בכתב ע"י הקרן, אחרי שהחוכר יפנה לקרן בכתב באמצעות האגודה, אשר תהיה גם היא מחוייבת לקבל על כך אישור מראש בכתב מ"ניר" שתופית, והאגודה לא תקבל על עצמה שום התחייבות כספית שהיא בקשר עם השינויים וההוספות.

4. ההוספות והשינויים שיעשו כנ"ל על-ידי החוכר — ייחשבו כחלק בלתי נפרד של הנכסים המוחכרים.

5. במקרה שהחוכר, בעצמו או על ידי אחר, יוסיף הוספות או יעשה שינויים או יתקן תיקונים יסודיים מבלי הסכמה מפורשת כנ"ל, או בניגוד לתכנית שאושרה על ידי הקרן, "ניר" שתופית והאגודה, — יהיה החוכר חייב, לפי דרישה בכתב מהקרן, או לפי דרישה בכתב מהאגודה בהסכמת הקרן, להרוס במשך 15 יום מתאריך הדרישה את כל אשר נוסף, שונה או תוקן כנ"ל.

6. אם החוכר יסרב להרוס במשך 15 יום מתאריך הדרישה את כל אשר נוסף, שונה או תוקן כנ"ל, כי אז (מחוץ לזכויות המסורות לקרן ולאגודה בתוקף הוראות הסעיפים כ"ג, כ"ד של החווה הנוכחי) יש גם הזכות לקרן, או לאגודה בהסכמת הקרן, להרוס את ההוספות או השינויים על חשבונו של החוכר, מבלי לשלם לו פיצויים כל שהם, וכל ההוצאות הקשורות בהריסת ההוספות והשינויים — תחולנה על החוכר לפי חשבון שיוגש לחוכר על-ידי הקרן או על-ידי האגודה בהסכמת הקרן, וחשבון זה לא יהיה ניתן לערעור.

7. כל זמן שהחוכר ימלא את חובותיו בהתאם לחווה הנוכחי ובהתאם לתקנות האגודה, כפי שתתקנה מזמן לזמן, וכל זמן שהחווה היסודי בין האגודה לבין הקרן יהיה בתקפו, — מתחייבת האגודה לתת לחוכר את האפשרות של הפקת הנאה מכל השירותים וההנאות שהיא תספק לנכסים המוחכרים וגם/או לחבריה והחוכר יכול ליהנות בדרך הרגילה מהנכסים המוחכרים לו ומהשירותים כנ"ל.

8. כל אחריות לא תחול על האגודה בעד הפסקות בשירותים שתבואנה בגלל "כח עליון" (Force Majeure), שביתות, קלקולים, וכן גם בגלל שינויים או תיקונים שיהיו הכרחיים בהתאם להחלטת האגודה.

9. שום מניעות או הפרעות ושום קלקול בנכסים המוחכרים ואפילו קלקול שבגללו אי-אפשר יהיה להשתמש בנכסים המוחכרים לגמרי — לא ישחררו את החוכר מהתחייבויותיו לפי החווה הנוכחי ולא יבטלו את החכירה שנוצרה על ידו.

סעיף ה': זכויות החוכר בנכסים המוחכרים.

1. במשך תקופת החכירה רשאי החוכר להשתמש בנכסים המוחכרים ולעשות בהם כאדם העושה בתוך שלו, אולם על החוכר להשתמש בזכויותיו אלו אך ורק בהתאם לתנאים המפורטים בחווה הנוכחי.

2. האגודה מתחייבת, במשך הזמן שהנכסים יהיו מוחכרים לחוכר, לא להעביר לאחר את זכויותיה בנכסים המוחכרים, בין כולן ובין חלק מהן, וכן גם לא להכניס שום שינויים או הוספות בנכסים המוחכרים, מבלי הסכמתו המפורשת של החוכר מראש ובכתב.

112

113

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 "גיר" שתופית להחליט בדבר זה.

5. האגודה ו"גיר" שתופית לא תשתמשנה בזכות הניתנת להן להציע מועמד, אם המועמד המוצע ע"י החוכר הוא את, 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 שוה להשקעות, שנעשו ע"י החוכר על חשבונו, לפי ערכם הממשי בשעת ההעברה.
- (ג) שבעים למאה (70%) מתוספת הערך, אם תהיה כזאת.

גודל תוספת הערך יהיה שוה 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"גיר" 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 השוה 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"גיר" 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 "גיר" 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 "גיר" 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 "גיר" 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 תעשיה 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 במועד, 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 חשבונו, או לחייב את חשבונו, 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 חשבונו הוא; ובמקרה שלא יעשה אותם ע"פ דרישת האגודה - תהיה לאגודה הרשות לסדרם על חשבונו, והחוכר יהיה חייב לשלם לה את ההוצאות

הכרוכות בתיקונים, לפי חשבון שהאגודה תגיש ושהיא תהיה נאמנה עליו, בצירוף תשעה אחוזים למאה (9%) מיום ההוצאה 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, החזקתם ושימושם של הנכסים המוחכרים. האגודה וגם/או הקרן איננה אחראית בעד עבירה איזו שהיא, או נזק איזה שהוא, שייגרם למישהו מפני סיבת בנין, מטע, החזקה או שימוש בנכסים המוחכרים, אלא החוכר הוא האחראי היחידי 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 תסכים 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) שנתיים 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 הנזכרים בסימן 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 תהיינה 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 ושהיה נאמן עליו מבלי צורך בהוכחות נוספות.

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

סעיף ט"ו: אינסטלציות סניטריות ואחרות.

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

(ב) אם הקרן או האגודה תסדר בתוך הנכסים המוחכרים או בסביבתם, בעצמה או באמצעות איזה 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 חפירת 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 שתסודר בתוך הנכסים המוחכרים או בסביבתם.

2. (א) החוכר מחוייב להשתמש באינסטלציות 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 להחזקתן במצב טוב.

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

3. החוכר מתחייב להשתתף בהוצאות הסניטריות הכרוכות בשמירת הבריאות בשכונת - 1/11c - 1/11c בהתאם למיכסה שתוטל ע"י הקרן באמצעות האגודה על כל יחידה של נכסים מוחכרים בשכונת - 1/11c.

סעיף ט"ז: החזרת הנכסים המוחכרים לקרן.

אם במשך זמן קיום החוזה הנוכחי תמצא הקרן לנחוץ, מפני סיבות בעלות 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, הנזכרת בחוזה חיסודי, הועדה הנ"ל תחליט ג"כ, אם מספיקות הן הסיבות שהקרן מנמקת בהן את רצונה לקבל בחזרה מהאגודה את הנכסים המוחכרים.

סעיף י"ז: קיום החוראות על ידי הדרים עם החוכר.

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

סעיף י"ח: זכות הכניסה לנכסים המוחכרים וזכות לבצע 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 איזה מוסד אחר או חברה אחרת, צינורות למים, לתיעול, לגז, 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 הוצאת העבודות והפעולות הדרושות לפועל והחזקתן וכן לעשות את כל התיקונים אשר יידרשו בקשר לביצוע כל אחת מהעבודות והפעולות הנ"ל.

3. זכות הביצוע של עבודות בנכסים המוחכרים בהתאם לאמור לעיל בסעיף מישנה 2 של הסעיף הנוכחי, הנשמרת לקרן, תיחשב בתור שעבוד ("איזמנט") 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 ובכל דרך חוקית שתמצא לנחוץ.

סעיף י"ט: מי-תהום ומקורות-מים.

מי-תהום ומקורות-מים, הנמצאים וגם/או אשר יימצאו 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': 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 כ"א: זכויות החוכר שהברותו בחברת העובדים או באגודה נפסקה.

1. במקרה שהברותו של החוכר בחברת העובדים וגם/או באגודה תיפסק — יישאר החוזה הנוכחי בתקפו, בתנאי שהחוכר יקבל עליו את כל החובות של חברי האגודה ויטעים 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 שהחברות של החוכר תיפסק כנ"ל מבלי שיקוימו התנאים הנ"ל — יבטל החוזה הנוכחי באופן אבטומטי; אולם תהיה הרשות בידי החוכר להציע במקומו מועמד, שהקרן ו"ניר" שתופית והאגודה יסכימו לקבלו כחבר באגודה, כדי להעביר לו את זכויות החוכר לפי החוזה הנוכחי.

(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 הנזכרת בסעיף י"א של החוזה הנוכחי.
3. במקרה שהמנוח לא ישאיר יורשים חוקיים כלל — תבטלנה 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.

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

אם החוכר יעבור על איזה תנאי מתנאי החוזה הנוכחי, חוץ מהמקרים שהפיצויים בעד עבירה עליהם קבועים לחוד 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 נוטריאלי, אלא העובדה של העבירה על התנאי היא-לכשעצמה תשמש הוכחה על העבירה ועל הנזקים ומידתם ותבוא במקום אתראה נוטריאלי ותנכה 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 ינסוף 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 הנזכרת 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-באחריות 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 תוותר 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 ומהותן.

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.

לפי דרישת החוכר או יורשיו חוקיים
לפי דרישת החוכר או יורשיו חוקיים
14.6.1955
115

115

115

115

115

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... תל-אביב... מלבד אם פורט אחרת בחוזה הנוכחי ומלבד השיפוט על סעיפי המישנה 3 (א/ב) 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"כ אחד של הבעל, בא"כ אחד של האשה, ושלישי שיתמנה ע"י שני באי"כ הנ"ל.

(ב) במקרה של אי-הסכמה בין בא"כ הבעל ובין בא"כ 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 חודשימים.

(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 הפקיד אחראי של "ניר" שתופית או האגודה נגד קבלה חתומה ע"י הפקיד בצרוף החותמת 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 ידה 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: הגדרת 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 מטרת 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: אל אונגו, תל-אביב, ת. ד. 885;

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... 10

ר ש י מ ה

סוג הנכסים — מירי.

תאור הנכסים המוכחים:

מגרש הידוע בתור חלקה מס' 82 בגוש מס' 6492 בשטח של 1004 מטרים מרובעים

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

Handwritten signatures and notes in the bottom left corner.

Handwritten initials or signature in the bottom center.

Handwritten initials or signature in the bottom right.

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

בשם שכונת אונו אגודת פועלים שתופית בע"מ
לפי יפוי-כח שאושר על ידי הנוטריון בפתח-תקוה
חתימת יד או חותם
מיום 14.6.1939

נחתם בחתימת ידה או חותמה של

ע"י ב"כ ה"ה ד"ר זיגמונד אלנברג

בנוכחות ה"ה א. קייניץ א. א.

חתימת יד או חותם
מיום 14.6.1939

נחתם בחתימת ידו או חותמו של החוכר

בנוכחות ה"ה א. א.

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

נחתם בחתימת ידה או חותמה של ה' קרן קימת לישראל בע"מ

ע"י ב"כ ה"ה אברהם חריש

בנוכחות ה"ה א. קייניץ א. א.

חתימת יד או חותם
חברה שתופית להתישבות עובדים עבריים בע"מ
לפי יפוי-כח באיחוד ד"ר זיגמונד אלנברג
מיום 7.8.39 מס' 1720/86

נחתם בחתימת ידה או חותמה של ה' "ניר"
חברה שתופית להתישבות עובדים עבריים בע"מ

ע"י ב"כ ה"ה משה המבורג

בנוכחות ה"ה א. קייניץ א. א.

הנני מעיד בזה שביום 5. MAR. 1942 בחדש שנת הופיעו לפני
ה"ה ד"ר זיגמונד אלנברג ב"כ האגודה, החוכר א. א.

ה"ה אברהם חריש ב"כ הקרן הקימת לישראל בע"מ

וה"ה משה המבורג ב"כ "ניר" חברה שתופית להתישבות עובדים עבריים בע"מ, הנ"ל,
ואחרי אשר ה"ה א. קייניץ א. א.

העידו על אישיותם של הנ"ל - הודו הם, שהחתימות וגם/או החותמות בשטר זה הנן שלהם ובי ערכו את השטר הזה
ברצונם הטוב ובהכרה גמורה בהבינם את תכנו.

פקיד משרד ספרי האחוזה
ב.....

שטר זה נרשם במשרד ספרי האחוזה ב..... במספר 1646/42 בספרי האחוזה של 2/2.20

מסי הרשום העולים לסך..... לא"י 647.096 מיל שולמו עפ"י קבלה מספר 3/3/42 מיום 3/3/42

פקיד משרד ספרי האחוזה
ב.....

