

Platt, Levin, Ben-Ami
Law Offices

פלאט, לוין, בן עמי
משרד עורכי-דין

Norman Platt
Noga Levin
Idit Ben Ami
Havazelet Abuhazira-Avraham
Michal Romano Bretholz

Kaplan St. 2 רח' קפלן
Tel-Aviv 64734 תל-אביב
Tel. 972-3-6375900 טל.
Fax. 972-3-6375921 פקס.
E-Mail: platt@plb-lawcom דוא"ל

נורמן פלאט
נגה לוין
עידית בן עמי
חבצלת אבוהצירה-אברהם
מיכל רומנו ברטהולץ

Our Ref: 151-45 מספרנו: Date: 12.8.2008 תאריך:

לכבוד
מר אלון בן זקן, עו"ד
מיימ היועץ משפטי
עיריית כפר סבא
רחוב ויצמן 135
כפר סבא


ביד

אלון שלום,

הנדון: תיקון לחוזה חכירת משנה חלקה 42 גוש 7606
אזור תעשייה כפר סבא

1. כידוע, שר הפנים התנה אישורו לחוזי חכירה משנה לתיקון ההסכמים שנחתמו על מנת לקבוע שתקופת חכירת המשנה תהיה בת 25 שנים בלבד, אם כי בתוספת אופציה לעוד 24 שנים.
2. חוכרי המשנה של חלקה 42 חתמו על התיקון המבוקש והוא מצ"ב.
3. היות והחוזה המקורי אושר על ידי מועצת העירייה לפני העברתו לשר הפנים, אודה בהעברת התיקון לאישור מועצת העירייה בישיבתה הקרובה על מנת לאפשר חתימתו על ידי העירייה והעברתו לאישור שר הפנים.

בכבוד רב ובב"ת,


נורמן פלאט, עו"ד
פלאט, לוין, בן עמי

תיקון מס' 1 מיום 2010

לחווה חכירת משנה מיום 12.4.2005

בין:

עיריית כפר סבא
מבניין עיריית כפר סבא
רחוב ויצמן 135, כפר סבא

(להלן - "המחכיר")

מצד אחד:

לבין:

1. כוח ע.א. נכסים בע"מ ת.פ. 512103862
מרחוב תל חי 1, נתניה
2. מיכסום השקעות ונכסים בע"מ ת.פ. 513994863
מרחוב הארוז 22, חולון (אצל משפחת שאנס)

שתיהן ביחד וכל אחת לחוד ובערבות הדדית (להלן - "החוכר")

מצד שני:

- והואיל
- ביום 12.4.2005 נחתם בין המחכיר לקודמו של החוכר (חב' אשד שרון נכסים בע"מ ת.פ. 513102822) (להלן: "אשד") חוזה חכירת משנה שהעתקו מצ"ב כנספח א', במסגרתו החכיר המחכיר לאשד, בחכירת משנה, את זכויותיו במקרקעי הידועים כחלק מחלקה 42 בגוש 7607 בשטח של כ- 2,687 מ"ר (להלן: "החלקה") לתקופה נוספת החל מיום 15.8.2000 וכלה ביום 25.7.2049 (להלן: "חוזה חכירת המשנה");
- והואיל
- ואשד העבירה ביום 29.5.2008 את כל זכויותיה וחובותיה שמכח חוזה חכירת המשנה לחוכר ;
- והואיל
- וחוזה חכירת המשנה כפוף לאישור מועצת עיריית כפר סבא, מינהל מקרקעי ישראל (להלן: "ממ"י") ושר הפנים ;
- והואיל
- ובהודעת ממ"י מיום 20 בדצמבר 2005 אשר העתקה מצ"ב כנספח ב' (להלן: "הודעת ממ"י") הודיע ממ"י כי אין לו התנגדות שהמחכיר יחכיר את החלקה בחכירת משנה ואולם זאת לתקופה של 25 שנים עם אופציה ל- 25 נוספות ובלבד שעד למימוש האופציה לא התקבלנה החלטות מועצת ממ"י שיהיו סותרות את האמור לעיל ;
- והואיל
- ומשרד הפנים דרש מהמחכיר לתקן את חוזה חכירת המשנה באופן שתקופת חכירת המשנה הקבועה בו תתאם להודעת ממ"י האמורה ;

לפיכך הוסכם והוצהר בזה בין הצדדים כדלקמן:-

1. מבוא ונספחים

- 1.1. המבוא לתיקון חוזה זה מהווה חלק בלתי נפרד מהתיקון לחוזה ומחייב כגופו.
- 1.2. הנספחים המצורפים לתיקון לחוזה זה מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.

2. תיקון הגדרת "תקופת חכירת משנה"

מוסכם בזאת כי הגדרת "תקופת חכירת משנה" שבמבוא לחוזה חכירת המשנה תימחק ובמקומה י"רשם:

כוח ע.א. נכסים בע"מ
מיכסום השקעות ונכסים בע"מ

151-45-42
תיקון מס' 1 לחוזה חכירת משנה
ת.א. 24.5.2010

"החל מיום 15.8.2000 וכלה ביום 25.7.2025".

3. תיקון סעיף 3

סעיף 3 לחוזה הכירת המשנה יתוקן על ידי הוספת סעיפי משנה בנוסח כדלקמן:

- 3.1" תקופת חכירת המשנה היא כאמור במבוא לחוזה.
- 3.2 לחוכר תהיה זכות (אופציה) להאריך את חכירת המשנה בתקופה נוספת, החל מיום 26.7.2025 וכלה ביום 25.7.2049, על ידי מתן הודעה בכתב על רצונו בכך, שתימסר למחכיר לפני תום תקופת חכירת המשנה, זאת בכפוף לתנאי שנקבע בהודעת ממ"י, כאמור.
- 3.3 הואיל והחוכר שילם למחכיר דמי היוון בגין התקופה המסתיימת ביום 25.7.2049, לא יהיה חייב בתשלום סכום נוסף למחכיר בגין מימוש האופציה כאמור בסעיף 3.2 לעיל.
- 3.4 באם ממ"י יתנה את הסכמתו למימוש האופציה להארכת תקופת חכירת המשנה עד ליום 25.7.2049 בתשלום דמי היוון נוספים, יחולו דמי ההיוון הנוספים על המחכיר והם ישולמו על ידו ועל חשבונו למעט דמי היוון עבור ייעוד וניצול מעבר למותר על פי חוזה החכירה הראשית כפי שבתוקף ביום חתימת תיקון זה אשר יחול וישולם על ידי החוכר.
- 3.5 היה וממ"י לא יאשר הארכת חכירת המשנה לתקופה שמסתיימת ביום 25.7.2049 ישיב המחכיר לחוכר חלק יחסי מדמי ההיוון ששולם על ידי החוכר בגין החלקה. הסכום שיושב יחושב לפי הנוסחה הבאה: "א" כפול "ב" מחולק ב-49. לצורך האמור "א" הינו סכום דמי ההיוון ששולם למחכיר על פי חוזה חכירת המשנה; ו- "ב" הינו מספר השנים מיום הפסקת חכירת המשנה והחזרת החזקה בחלקה לידי המחכיר ועד ליום 25.7.2049. המחכיר ישיב את הסכום האמור משוקלל, דהיינו בתוספת הפרשי הצמדה למדד לצרכן החל מהמועד שהחוכר שילם את דמי ההיוון ועד ההשגה לחוכר. התשלום יתבצע כנגד החזרת החזקה בחלקה לידי המחכיר.

4. שמירת הוראות חוזה חכירת המשנה

לא יחול כל שינוי נוסף בהוראות חוזה חכירת המשנה מיום 12.4.2005 והן יחולו על החוכר כאילו הוא היה צד לו מלכתחילה.

5. אישור שר הפנים

תיקון זה כפוף לאישור מועצת עיריית כפר סבא ושר הפנים.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

המחכיר:	החוכר:
<p>1. עיריית כפר סבא</p> <p>ע"י מורשי החתימה מטעמה</p> <p>שם: -----</p> <p>תואר המשרה: -----</p> <p>חתימה: -----</p>	<p>1. שם: כוח ע.א. ונכסים בע"מ</p> <p>מספר ח.פ. 512103862</p> <p>חתימת כוח ע.א. ונכסים בע"מ</p> <p>מיכסום השקעות ונכסים בע"מ</p> <p>2. שם: מיכסום השקעות ונכסים בע"מ</p> <p>מספר ח.פ. 513994863</p> <p>כוח ע.א. ונכסים בע"מ</p> <p>מיכסום השקעות ונכסים בע"מ</p>

חתימה _____

שם _____

תואר המשרה _____

חתימה _____

אני הח"מ ער"ד נתנושא מאשר כי זיהיתי את החוכר הנ"ל לפי מסמכי הזיהוי שהוצגו בפני וכי החוכר התם על חוזה זה בנוכחותי וכי החותמים בשם החוכר ראשים בהתאם להוראות הדין ומסמכי ההתאגדות של החוכר לחתום על הסכם זה בשם החוכר.

נתנושא

יהודה מישר, ער"ד,
מס' רשיון 8143
מנחם בגין 12, רמת-גן
טל: 7523990 פקס: 7523988