

## התנאים להעברת זכות החכירה הראשית באזור התעשייה

### **דברי הסבר:**

1. מועצת העירייה רואה חשיבות עליונה בפיתוח מואץ ומשמעותי של אזור התעשייה המזרחי בעיר (מתחם התע"ש).
2. לפיכך, מחליטה מועצת העירייה שאם עד לתום 36 חודשים מיום קבלת החלטה זאת, תפורסם למתן תוקף תכנית בניין עיר מפורטת, שתאפשר בניה של שטח עיקרי בגודל של לא פחות מ- 200% משטח החלקה (להלן: "התביע החדשה") ושתחול על איזו מהחלקות השונות בגוש 7607, המוחכרות על ידי העירייה מרשות מקרקעי ישראל (רמ"י) ומוחכרות על ידי העירייה לחוכרי משנה על פי חוזה חכירת משנה, תאפשר העירייה לחוכרי המשנה של החלקה לרכוש את זכות החכירה הראשית בה, זאת בהתקיים כל התנאים המפורטים להלן, במצטבר.
3. ויובהר, כי החלטה זאת לא תחול על מי שמחזיק שלא כדין חלקה המוחכרת על ידי העירייה ולא תחול על מי שמפר איזו מהתחייבויותיו על פי חוזה חכירת המשנה בינו לבין העירייה.
4. כאשר חלקה מוחכרת על ידי יותר מאדם אחד, תחול החלטה זאת על כל יחיד חוכר המשנה ביחד ואין בהחלטה זאת כדי לאפשר פיצול חלקה בין חוכרי המשנה שלה.
5. ויודגש שהתביע החדשה יכול שתיערך ביוזמת העירייה או כל אדם אחר, לרבות חוכר המשנה עצמו ויכולה להיות תיקון לכל תביע קיימת.

### ולחלו חתנאים המצטברים:

6. עד ולא יאוחר מ- 60 יום לאחר פרסום למתן תוקף של התביע החדשה יודיע חוכר המשנה בכתב לעירייה על רצונו לרכוש את זכות החכירה הראשית בחלקה על פי תנאי החלטה זאת ויחתום תוך 30 יום לאחר מכן על הסכם להעברת זכות החכירה בנוסח שיוכן על ידי העירייה.
7. הסכם המכר יועבר לאישור מועצת העיר בהסתמך על חוות דעתו של יועמ"ש העירייה ואם יאושר, ייחתם על ידי העירייה. ככל שהדבר יידרש על פי הוראות כל דין, יועבר הסכם המכר לאחר מכן לאישור שר הפנים על פי סעיף 188 לפקודת העיריות.
8. בהסכם המכר יתחייב חוכר המשנה, בין היתר:

- א. להגיש בקשה להיתר בניה עד ולא יאוחר מ-5 חודשים לאחר חתימת הסכם המכר על ידו ובה בקשה להקים על החלקה מבנה חדש בשטח עיקרי של לא פחות מ- 200% משטח החלקה או 90% משטח העיקרי המותר לבניה על פי התביע החדשה, לפי הגבוה ביניהם.
- ב. לשלם לעירייה תוך 14 יום לאחר עריכת חשבון והמצאתו לחוכר המשנה, כל אגרות הבניה, היטלים לרבות היטל השבחה, ותשלומי החובה האחרים שיש לשלם כתנאי לקבלת היתר בניה;
- ג. להתחיל בבניה תוך 3 חודשים מיום קבלת היתר בניה;
- ד. להשלים את הבניה לרבות קבלת טופס 4 עד ולא יאוחר מ- 30 חודשים מיום קבלת היתר בניה כאמור.
- ה. לשלם לעירייה תמורה בגין זכות החכירה הראשית בסכום השווה להפרש שבין שווי זכות החכירה הראשית בחלקה לעומת שווי של זכות חכירת משנה (להלן: "התמורה"). סכום התמורה ייקבע בחוות דעת שמאית שתוכן לאחר פרסום למתן תוקף של התביע החדשה ובסמוך לאחר הודעת חוכר המשנה על רצונו לרכוש את זכות החכירה הראשית בחלקה. השמאי יתמנה על ידי העירייה וחוות דעתו תהיה סופית ולא תהיה זכות ערעור עליה.

- ו. לשלם את התמורה תוך 30 יום ממועד קבלת טופס 4 המעיד על השלמת הבניה בהתאם להיתר הבניה, בתופסת הפרשי הצמדה וריבית חוקית מתאריך חוות הדעת שבה נקבע סכום התמורה ועד התשלום בפועל.
  - ז. לשלם מס רכישה בגין רכישת זכות החכירה הראשית וככל שיחול מע"מ, לשלמו.
  - ח. לשלם לרמ"י כל תשלום שיידרש על ידה עבור הגדלת היקף הבניה המותרת בחלקה מעבר לקבוע בחוזה החכירה הראשית בין העירייה לבין רמ"י וגם/או בגין שינוי בשימושים המותרים בחלקה.
  - ט. שלא תהיה לו כל עילת תביעה או טענה ומוותר על כל תביעה מכל סוג שהוא נגד העירייה ונגד כל צד ג' במידה ומסיבה כלשהי לא יאושר הסכם המכר על ידי מועצת העירייה או שר הפנים או רמ"י.
  - י. שהוא מצהיר שידוע לו: שאם לא יעמוד בלוח הזמנים המפורט להשלמת בנית המבנה החדש; או לא בנה בפועל בהיקף הבניה המינימאלי הדרוש; או לא שילם במועד כל שגיע ממנו על פי הסכם המכר, ייחשב הדבר כהפרה יסודית של הסכם המכר והסכם המכר יתבטל מאליו ללא צורך במתן כל חודעה מראש; לא תועבר לו זכות החכירה הראשית; והוא יישאר חוכר משנה בחלקה.
9. תוקפה של החלטה זאת 39 חודשים שנים מיום קבלתה. לחוכר משנה שלא חתם על הסכם מכר כאמור תוך תקופת תוקפה של החלטה זאת, לרבות עקב אי פרסום למתן תוקף של תביעה חדשה כאמור תוך 36 חודשים מיום קבלת החלטה זאת, לא תהיה לחוכר משנה זכות לרכוש את זכות החכירה הראשית בחלקה המוחכרת לו על ידי העירייה.
10. למען הסדר ספק מובהר ומודגש, כי כל הסכם מכר כאמור יהיה כפוף:
- א. לאישור פרטני של מועצת העירייה וגם או שר הפנים בהתאם לסעיף 188 לפקודת העיריות;
  - ב. לאישור פטור ממכרז לפי תקנות העיריות (מכרזים), בכפוף להיותו של חוכר המשנה "מחזיק כדין" של זכות חכירת המשנה, בהתאם לחוראות כל דין;
  - ג. לאישור רשות מקרקעי ישראל.

#### **הצעת החלטת מועצת העיר:**

מאשרים מתן אפשרות להעברת זכות החכירה הראשית לחוכרי המשנה באזור התעשייה בכפוף לתנאים שפורטו לעיל.