

	מס' השטר
	מס' תיק רמ"י

תנאים מיוחדים לשטר לפעולות שכירות במקרקעי ישראל

תנאים מיוחדים אלה מהווים חלק בלתי נפרד משטר שכירות - חכירה לדורות (להלן: - השטר העיקרי). השטר העיקרי ותנאים מיוחדים אלה מהווים מסמך אחד (להלן: - שטר שכירות - חכירה לדורות או שטר זה).

1. בשטר זה, לרבות במבוא – יהיו המושגים הבאים מוגדרים כדלקמן, פרט אם תהיה כוונה אחרת משתמעת מגופו של ענין:

- מחכיר" - לרבות כל מי שיבוא במקומו, ואם לא יבוא במקומו גוף אחר – מדינת ישראל או מי שיתמנה על ידה.
- "הבית" - בית בנוי בשתי קומות או יותר והמכיל לפחות ארבע דירות.
- "הנכס" - המקרקעין המפורטים בשטר העיקרי.
- "חוק המקרקעין" - חוק המקרקעין, תשכ"ט-1969 על תיקוניו.
- "תקופת החכירה" - תקופת החכירה המפורטת, בשטר העיקרי.
- "המועצה" - מועצת מקרקעי ישראל או כל מי שיבוא במקומה, ואם לא יהיה מי שיבוא במקומה – ממשלת ישראל או מי שיתמנה על ידה.
- ערך הקרקע" - ערכו של חלק יחסי בלתי מסוים מן הקרקע שעליה נבנה הבית כפי שהוערכה ע"י השמאי הממשלתי או כפי שנקבע בהנחיות המועצה כערך הקרקע לצורך חישוב דמי חכירה, כאשר היחס בין גודל החלק היחסי האמור לבין גודל כל שטח הקרקע שעליה נבנה הבית יהיה שווה ליחס שבין החלק ברכוש המשותף של הבית (כמשמעו בחוק המקרקעין) הצמוד לדירה לבין כלל הרכוש המשותף של הבית.

2. (א) המחכיר מחכיר בזה לחוכר והחוכר חוכר מאת המחכיר בחכירה לדורות את המקרקעין (להלן: הנכס) לתקופה המפורטת בשטר העיקרי.
- (ב) כפוף לאמור בסעיף 12 להלן זכאי החוכר להארכת תקופת החכירה לתקופה נוספת אם יודיע למחכיר 3 שנים לפני תום תקופת החכירה, על רצונו בהארכה זו.
- (ג) תנאי החכירה בתקופה הנוספת יהיו תנאי שטר זה בשינויים ובכפופות להחלטות מועצת מקרקעי ישראל או הגוף שיבוא במקומה כפי שהיו שלוש שנים לפני תום תקופת החכירה לגבי נכסים מסוג הנכס וכפוף לתחיקה שתהיה בתוקף בתום תקופת החכירה, בהתחשב בעובדה שהחוכר שילם עבור בניית דירתו.
- החוכר יהיה חייב לחתום על שטר חכירה חדש בהתאם לאותם תנאים לא יאוחר מתום תקופת החכירה.

3. מטרת החכירה היא למגורים בלבד אלא אם נאמר אחרת בשטר העיקרי, ואסור לחוכר להשתמש בנכס או בחלק ממנו לכל מטרה אחרת.

4. (א) בכפוף לאמור בסעיף זה רשאי החוכר לממש בנכס את התוספות והשינויים הבאים, כולם או מקצתם (להלן: - "התוספות והשינויים"): (1) שינוי ביעוד הנכס; (2) שינוי בשיעור ניצול הנכס; (3) שינוי במטרת חכירת הנכס; (4) שינוי במבנה הקיים של הנכס; (5) תוספת למבנה הקיים של הנכס;
- (ב) (1) החוכר לא יממש את התוספות והשינויים בטרם קיבל לכך הסכמתו של המחכיר בכתב ומראש.
- (2) החוכר מתחייב שלא לבקש אישור הרשויות המוסמכות למימוש התוספות והשינויים לפני שקיבל את הסכמתו הנ"ל של המחכיר.
- (3) המחכיר רשאי לסרב לתת את הסכמתו, ואם יחליט לתיתה, יהיה רשאי להתנותה בתנאים כפי שייקבעו על ידו ובין היתר לדרוש מילוי הוראות סעיף 6.
- (ג) מימוש התוספות והשינויים ייעשה בהתאם להוראות כל דין.

- (ד) כדי להסיר ספק מוסכם בזה כי כל התוספות והשינויים בנכס יהיו חלק מן הנכס לענין הוראות שטר זה.
- (ה) החוכר מאשר בזה שקיבל את הנכסים במצב תקין והוא מקבל על עצמו את האחריות לשמירתם והחזקתם במצב זה על חשבונו והוצאותיו, אין המחכיר אחראי עבור תיקון איזה שהוא או הוצאות שמירה, החזקה או כל הוצאה מאיזה מין שהוא בקשר עם הנכסים. במשך תקופת החכירה רשאי החוכר להשתמש בנכסים ולעשות בהם כאדם העושה בתוך שלו, בהתאם לתנאים המפורטים בשטר זה.
5. לענין הוראות כל דין המטילות חובות על הבעלים של מקרקעין לגבות תשלומים כלשהם או אחריות כלשהי לכל מעשה או מחדל, לרבות אחריות בנויקין ופיצויים בניגום – יראו לגבי הנכס את החוכר בלבד כבעלים והוא בלבד ישא בכל החובות והתשלומים וכן ישא בכל הוצאה או קנס בשל אי מילוי אותה הוראה או בשל אותו מעשה או מחדל.
- החוכר מתחייב בזה לשלם מיד עם קבלת דרישה לכך מאת המחכיר, כל סכום שהמחכיר נדרש לשלמו בהתאם להוראות כל דין כאמור, וכן לשלם למחכיר כל סכום שהמחכיר יחוייב בתשלומו בשל כל מעשה או מחדל של החוכר כאמור. כל דרישה או חיוב לתשלום כאמור, יראו אותם כאילו מופנים אל החוכר ויהיו הוכחה חותמת ויחייבו את החוכר ללא ערעור.

6. (א) דמי החכירה השנתיים לתקופת החכירה כשהם מהוונים מראש בסכום המפורט בשטר העיקרי (להלן: דמי החכירה) שולמו למחכיר מראש.

- (ב) המחכיר רשאי לגבות מראש דמי חכירה נוספים בכל מקרה בו נתבקשה הסכמתו כאמור בסעיפים 4, 8, (ד) וכתנאי למתן אותה הסכמה, בהתאם למה שיהיה מקובל אצל המחכיר בעת בקשת ההסכמה לגבי מקרים דומים לפי הנחיות המועצה.
- (ג) כל עוד תחליט המועצה אחרת יהיו דמי החכירה הנוספים הנ"ל בשיעור 50% מההפרש שיהיה קיים בין שני הסכומים הבאים: -
- (1) ערך הקרקע לאחר מתן ההסכמה.
- (2) ערך הקרקע בטרם מתן ההסכמה, בהתאם ליעודה כאמור בשטר זה ולשיעור ניצולה ביום חתימתו.

7. כל תשלום שהחוכר חייב לשלם לפי שטר זה ולא ישלמו במועדו ישא ריבית במועד הפרעון ועד התשלום בפועל בשיעור שיקבע ע"י האוצר או החשב הכללי במשרד האוצר לגבי פיגור בתשלומים (ואם לא נקבע כאמור יהיה השיעור 28% לשנה) אם תהיה בזמן כל שהוא הגבלה עפ"י דין לגבי גובה שיעור הריבית החל בשל פיגור בתשלומים תחול הריבית בשיעור המקסימלי שהיה מותר.

8. (א) בכפוף לתחיקה שתהיה בתוקף מפעם לפעם ולהוראות סעיף קטן זה, כמפורט להלן, יהיה החוכר רשאי להשכיר את הנכס או למסור את החזקה או השימוש בו לאחר – למטרה המפורטת בשטר העיקרי.
- (1) החוכר לא יהיה רשאי להשכיר את הנכס ו/או להתיר את השכרתו בשכירות משנה בכל דרגה שהיא, לפרק זמן החייב את רישום ההשכרה על פי דין בפנקס המתנהל על פי חוק אלא אם יקבל, מראש ובכתב, את הסכמת המחכיר לכך.
- (2) החוכר לא יהיה רשאי להשכיר את הנכס ו/או להתיר את השכרתו בשכירות משנה בכל דרגה שהיא, באופן שהשכירות תהיה מוגנת על פי חוק הגנת הדייר (נוסח משולב) תשל"ב – 1972 או כל חוק שיבוא במקומו, אלא אם יקבל, מראש ובכתב, את הסכמת המחכיר לכך.
- (3) כדי למנוע ספקות מובהר ומוסכם בזה כי בכל מקרה בו ישכיר החוכר את הנכס לאחר (להלן: השוכר) ע"פ הוראות ס"ק (א), לא יהא בהשכרה זו כדי לשחרר את החוכר או לפטרו מכל חובה שהיא החלה עליו לפי תנאי שטר זה וכי החוכר והשוכר יהיו אחראים ביחד ולחוד למילוי כל חובות החוכר לפי שטר זה.

(ב) החוכר לא יהיה רשאי להעביר זכויותיו כולן או מקצתן, אלא אם יקבל, מראש ובכתב, את הסכמת המחכיר לכך "זכויות" בסעיף זה פירושו: זכויות שרכש החוכר על פי שטר זה, אשר העברתן על פי דין טעונה רישום בפנקס המתנהל על פי חוק, ובהעדר אפשרות לרישום כזה, נעשה רישום העברתן אצל המחכיר בדרך המקובלת אצל המחכיר.

- (ג) המחכיר יתן הסכמתו להעברת הזכויות ולא יתנה אותה בכל תשלום כספי אם יתמלאו כל התנאים הבאים כולם:
- (1) שולמו במלואם דמי החכירה המהוונים עד לתאריך מתן ההסכמה וכן שולמו כל המיסים, הארנונות, ההיטלים וכל התשלומים האחרים שהחוכר חייב בהם לפי שטר זה ולפי כל דין בעד התקופה ועד למועד בקשת ההסכמה.
- (2) החוכר ומקבל ההעברה יחתמו על כל המסמכים וימציאו כל המסמכים כפי שיידרשו ע"י המחכיר בקשר להעברה.
- (3) מקבל ההעברה יחזיר את הנכס לאותה מטרה שצוינה בשטר חכירה זה שבין החוכר למחכיר.
- (4) החוכר ומקבל ההעברה מלאו כל תנאי שנקבע בעניין מתן ההסכמה ע"י המחכיר בהתאם להנחיות מועצת מקרקעי ישראל, לרבות התחייבות מקבל ההעברה למילוי כל התנאים המפורטים בשטר חכירה זה שבין החוכר למחכיר.
- (5) החוכר מילא אחר כל התנאים המפורטים בשטר חכירה זה שבין החוכר למחכיר.

(ד) לא התמלאו כל התנאים האמורים בס"ק (ג) לעיל יהא המחכיר רשאי להתנות את הסכמתו להעברת הזכויות בתשלום כספי ובמילוי תנאים סבירים.

(ה) החוכר לא יהיה זכאי למשכן את הדירה או לשעבדה בכל צורה אחרת ללא קבלת הסכמה מראש ובכתב של המחכיר, אולם לא יהיה צורך בהסכמת המחכיר למישכון הדירה במשכנתא שתרשם במעמד רישום שטר חכירה זה לטובת מי שניתנה עליו הסכמת החברה המשכנת.

המחכיר יתן הסכמתו בתנאי שתובטח זכותו כי בכל מקרה של מימוש המשכנתא או השעבוד האחר שולמו כל התשלומים המגיעים לו לפי שטר זה לרבות דמי החכירה ודמי הסכמה בשל העברת הנכס לרוכש אותו עם מימוש המשכנתא או השעבוד וכן זכויות אחרות של המחכיר.

9. כל המיסים, הארנונות, ההיטלים, אגרות וכל תשלומי חובה אחרים לגבי הנכס לרבות מסים, אגרות והוצאות פיתוח החלים הן על בעלים והן על מחזיקים יחולו על החוכר בכל תקופת החכירה, כמו-כן תחול עליו חובת השתתפות בהוצאות בהתאם לאמור בסעיף 58 לחוק המקרקעין.

10. המחכיר יהיה רשאי לשלם כל תשלום שהחוכר חייב בתשלום לשטר זה ואשר לא שולם ע"י החוכר, והחוכר יהיה חייב להחזירו למחכיר תוך 14 יום מתאריך דרישת המחכיר בכתב לעשות כן.

11. (א) הפרת הוראה מהוראות הסעיפים 3, 4, 5, 8, 10 ו-13 (א) ע"י החוכר תהווה הפרה יסודית של שטר זה על ידו.
- (ב) בכל מקרה של הפרת הוראה מהוראות הסעיפים הנזכרים ב-ס"ק (א) רשאי המחכיר לבטל את החכירה לפי שטר זה, לאחר מתן הודעה מוקדמת של 30 יום בכתב, וזאת נוסף לכל זכות אחרת הנתונה לו לפי שטר זה ולפי כל דין בשל אותה הפרה.

12. מוסכם בזה במפורש כי בכל מקרה שבמשך תקופת החכירה ישתנה על פי דין יעודה של הקרקע עליה בנוי הבית, הרי על אף האמור בסעיף 2 (ב) לא יהיה המחכיר חייב בהארכת תקופת החכירה.
13. (א) אם הבית או הנכס נהרסו או ניזוקו באופן שאינם ראויים יותר לשימוש למטרתם לפי שטר זה, חייב החוכר לבנותם או לתקנם באופן שהיה מתאימים לשימוש של אותה מטרה, תוך 3 שנים מיום שנהרסו או ניזוקו כאמור.
 (ב) אם ביטל המחכיר את החכירה בשל הפרת סעיף זה, יקבע השמאי הממשלתי את ערך הקרקע ליום ביטול החכירה, והמחכיר יחזיר לחוכר סכום בשיעור של 5% מערך הקרקע כאמור לכל שנה עבור כל יתרת תקופת החכירה שלא נוצלה ע"י החוכר מיום ביטול החכירה ועד למועד שנקבע בחוזה לסיום תקופת החכירה, לולא בוטלה, כשהוא מהווה מראש וכאשר דרך חישוב ההיוון לפי סעיף זה תהא כדרך החישוב שעל פיה נקבעו דמי החכירה השנתיים המהוונים אשר שולמו ע"י החוכר כמפורט בסעיף 6 (א) לעיל.
14. (א) בתום תקופת החכירה או התקופה הנוספת וכן בכל מקרה בו בוטלה החכירה או פג תוקפה יהיה החוכר חייב לפנות את הנכס להחזירו למחכיר כשהוא פנוי מכל חפץ ואדם ונקי מכל חוב, עקול, שעבוד או זכות אחרת כלשהי לזולת מיד עם קבלת דרישה לכך מאת המחכיר.
 (ב) אם החוכר לא פינה את הנכס במועד כאמור רשאי המחכיר לפנותו על חשבונו של החוכר והחוכר יהיה חייב להחזיר למחכיר את כל הוצאותיו בקשר לפינוי כאמור מיד עם קבלת דרישה לכך מאת המחכיר.
15. (א) בכל מקרה של אי הארכת החכירה בגלל שינוי יעודה של הקרקע כאמור בסעיף 12 יהיה מחכיר חייב לשלם לחוכר את ערכו של הנכס ללא ערך הקרקע במועד סיום החכירה כפי שייקבע ע"י השמאי הממשלתי, בתנאי שהתשלום לא ישולם לו כל עוד לא פינה את הנכס כאמור בסעיף 14.
 (ב) בכל מקרה של ביטול החכירה עקב הפרת שטר זה יהיה החוכר זכאי, לאחר מילוי הוראות סעיף 14 לעיל, לקבל את ערכו של הנכס במועד ביטול החכירה לאחר שהמחכיר החכיר את הנכס או מכר אותו לאחר, ובתנאים שהמחכיר החכיר או מכר את הנכס לאחר ומתוך התמורה שקיבל בעד הנכס, בתנאי שינוכו מהתמורה כל הסכומים שהחוכר חייב בתשלומם לפי שטר זה וכן אותו סכום אשר לפי קביעת השמאי הממשלתי יהווה תשלום בעד הזכויות שירכוש הקונה או החוכר החדש בחלק היחסי של הקרקע הצמוד לנכס. ובתנאי שבכל מקרה לא יהיה המחכיר חייב בתשלום ערכו של הנכס בסכום העולה על סכום התמורה שנתקבלה כאמור לאחר הניכויים הנ"ל. הרואה עצמו נפגע ע"י שימוש בסעיף זה יהא רשאי לערער על כך בפני המועצה, או בפני מי שיוסמך על ידה.
 (ג) החוכר מסכים כי לא תידרש כל פעולה ו/או הסכמה נוספת מצידו בקשר לביטול החכירה בלשכת רישום המקרקעין וכי המחכיר בלבד יהיה רשאי לבטל את רישום החכירה כאמור.
16. מוסכם בזה כי החוכר ביחסיו עם המחכיר לא יהיה מוגן לפי חוק הגנת הדייר (נוסח משולב) תשל"ב – 1972 או כל חוק שיבוא במקומו.
17. על החוכר וכל הבא מזכותו להימנע מכל עבודות בנין ומלאכה במוחכר בשבתות ובחגי ישראל. בסעיף זה "מלאכה" – ניהול עסק וכל עבודת כפיים המבוצעת דרך קבע ע"י החוכר או הזולת בעד תמורה ובפרהסיה. "בנין" – כל עבודה הקשורה בבניה המבוצעת ע"י החוכר או הזולת בעד תמורה ובפרהסיה.
 האיסור בסעיף זה לא יחול בכל מקרה שהחוכר הורשה לבצע עבודות בנין ומלאכה ע"י רשות מוסמכת לפי כל דין וכל עוד ההרשאה בתוקף.
18. המחכיר רשאי להעביר דרך הנכסים בעצמו או באמצעות איזה מוסד או חברה אחרת צינורות למים, לתיעול, לגז, לחשמל ולמטרות אחרות וכן להעמיד עמודים ולמתוח חוטי חשמל וכדומה. במקרים כאלה על החוכר לאפשר למחכיר לפועליו או לפקידיו או לפועלים או לפקידים של מוסד או חברה כנ"ל, להכנס לנכס ולהוציא לפועל את העבודות ו/או את כל הפעולות אשר תידרשנה לפי החלטת המחכיר.
19. כל התחייבויותיו של החוכר לפי שטר זה הן ביחד ולחוד, ובערכות הדדית.
20. כל הודעה שהחוכר חייב לשלח למחכיר לפי הוראות שטר זה – תשלח למחכיר במכתב רשום לפי הכתובת המצוינת בשטר זה.

.....
 חתימת החוכר

.....
 חתימת המחכיר

