

פז

חוזה הכירה 10056

כ"ח חשוון תשנ"ז 10.11.77

סוּעֵרֶךְ וּנְחָתִים ב' ב' יום לחודש שנה

ב י ז

רשות הנמלים בישראל, תאגיד שהוקם לפי חוק רשות הנמלים תשכ"א - 1961 שכתובתו דרך פתח-תקוה 74, תל-אביב והמיוצג על ידי מנהל נמל אשדוד וחשב הרשות

(שתקרא להלן - "הרשות") מצד אחד;

ו ב י ז

ממשלת ישראל / בשם מדינת ישראל המיוצגת על ידי המנהל הכללי של משרד החקלאות וחשב משרד החקלאות

(שתקרא להלן - "החוכר") מצד שני.

ה ו א ל

(א) והרשות היא הבעלים, המחזיקה, המנהלת והמפעילה בתוקף חוק את נמל אשדוד (להלן - "הנמל");

(ב) והחוכר פנה לרשות בהצעה להחכיר לו שטח קרקע וים בתחומי הנמל לצרכיו ולשימושו של אגף הדייג;

(ג) והרשות קיבלה את הצעת החוכר והסכימה להחכיר לו את המוחכר, הכל בכפופות ובהתאם לתנאים במפורטים להלן בחוזה זה.

אי לכך מוסכם, מותנה והוצהר בין הצדדים לאמור :-

1. בחוזה זה יהיה למונחים הבאים הפרוטים שבצידם, אלא אם תוך הדבק הדברים משתמע אחרת :-

"המוחכר" - חלק מחלקה מס' 1 בגוש 2090 המסומן בצבע אדום בתרשים המצורף לחוזה זה כחלק בלתי נפרד ממנו.

"רציף" - הרציף שיבנה במוחכר לפי חוזה זה.

רשות הנמלים בישראל

(ב) החוכר יהיה רשאי על ידי הודעה בכתב שתנתן על ידו לרשות לפחות 6 חודשים לפני תום תקופת החכירה להאריכה לתקופה נוספת שלא תעלה על 25 שנה נוספות. תוארך תקופת החכירה. כאמור יהולו על כל תנאי חוזה זה ויוסיפו לחייב את הצדדים.

(ג) הרשות תמסור לחוכר את החזקה במוחכר לא יאוחר מאשר יום 30 יום ממדין מסירת המזם על ידי הקבלן ולא יאוחר מ-22 חודש מהתימת הסכם זה.

5. מטרת החכירה :

(א) המוחכר מוחכר לחוכר לתקופת החכירה הנ"ל אך ורק להעגנת ספינות דייג ומתן שירותים ליד רציף שיבנה במוחכר. החוכר יהיה רשאי ליתן שירותים לדייגים ולגבות אגרות בגינם בתנאי מוקדם שיקבל את אישורה המוקדם של הרשות לשירותים ולאגרות על כל הכרוך בהם. הרשות לא תמנע את אישורה אלא מטעמים סבירים. הרשות מצידה תנקוט בצעדים הדרושים על מנת שהחוכר יוסמך לגבות אגרות כדין.

(ב) אסור לחוכר להשתמש במוחכר, או בכל חלק ממנו, למטרה אחרת או לצורך אחר, הן בעצמו והן על ידי אחר או אחרים, מבלי לקבל לכך הסכמה מפורשת מראש ובכתב מאת הרשות, וכן אסור לו לעשות, או להרשות לאחרים לעשות במוחכר או בכל חלק ממנו, כל דבר שיהיה בו משום נזק, מפגע או מכשול לעבודה הסדירה בנמל או לעבודת כל גוף אחר הפועל בנמל.

(א) החוכר רשאי להקים במוחכר רציף. הרציף יבנה עבור החוכר ומטעמו על ידי הרשות או מטעמה לפי התוכנית המצורפת לחוזה זה.

הרשות תחל בבנייה לא יאוחר מאשר תוך 3 חודשים מהתימת חוזה זה.

(ב) החוכר רשאי להקים במוחכר מיכל דלק, תא לאחסון ארגזים ריקים, מתקן ליצור פתיית קרח, חדר קירור וסככה לתיקון דשחות בלבד.

(ג) (1) החוכר מתחייב בטרם יקים או יבנה מבנה או מתקן כלשהו לרבות המבנים המוזכרים בסעיף קטן ב' להגיש לאישור הרשות את תכנית בנייתם. הרשות תהיה רשאית לדרוש לפי שיקול דעתה שינוי או תיקון בתכנית שהוגשה ע"י החוכר והחוכר ימלא את דרישת הרשות כאמור. כל שינוי או תוספת במוחכר או בכל חלק ממנו, טעונים אישור בכתב ומראש של הרשות. הרשות לא תמנע האישורים הנדרשים מן החוכר לפי סעיף זה, אלא מסיבות סבירות.

(2) הרשות תגיב על בקשת האישור, לא יאוחר מאשר תוך 90 יום מקבלתה.

רשות הנמלים בישראל

רישום זכות החכירה :

.7

(א) הרשות תרשום על שם החוכר - במידה ולא יהיו עיכובים שאינם חלויים בה זכות חכירה על המוכר בהתאם לתנאי החוזה, תוך תקופה של 6 חודשים מיום חתימת החוזה או מיום בו יסולקו העיכובים כאמור. במידה ויהיו בתנאי שהחוכר ימלא את כל התחייבויותיו על פי החוזה עד לאותו מועד. החוזה על כל נספחיו יהווה חלק בלתי גפרד משטח החכירה.

(ב) כל הפעולות הדרושות לשם רישום זכות החכירה תיעשנה על ידי החוכר באמצעות מנהל מקרקעי ישראל אשר בין היתר יכין את התיקים בלישכת רישום המקרקעין, המסמכים והמפות הדרושים. כל ההוצאות הכרוכות בהכנת התיקים, רישום החכירה, לרבות רישום וחיזוש רישום של הקרקע, חלוקת והפרדת הוצאות המדידה ומפת החלוקה יחולו וישולמו על ידי החוכר.

(ג) בכפופות לאמור לעיל, מתחייב כל צד מהצדדים להופיע בלישכת רישום מקרקעין בתאריך שייקבע לרישום על ידי הצד השני, בתנאי שתישלח על כן הודעה מוקדמת שלא תפחת מ-14 יום.

(ד) מוסכם בין הצדדים, שעד לרישום זכות החכירה בלישכת רישום המקרקעין, מוסרת בזה הרשות לחוכר את זכות השימוש במוכר מתחילת תקופת החכירה וכל הוראות חוזה זה לגבי החכירה ותנאיה יחולו בשינויים המחוייבים לפי העניין על זכות השימוש הנ"ל ובהתאם לכך יהיה החוכר חייב בין היתר לשלם בגין אותה תקופה דמי שימוש בשיעור דמי החכירה הקבועים בסעיף 14 להלן.

זכות מעבר במוכר :

.8

(א) הרשות רשאית להעביר ביבשה, בתוכה או מעליה, ובכל מקום אחר במוכר בעצמה או באמצעות כל אדם אחר, צינורות, מוליכים ותעלות למים, לתיעול, לביוב, לגז, לחשמל ולכל מטרה אחרת וכן חוטים וכבלים ולהציב שלטים ועמודים לחשמל או כל מטרה אחרת.

(ב) כל העבודות הקבועות בס"ק (א) של סעיף זה תיעשנה תוך תיאום הדדי ובאופן שלא תיפגענה בשימוש החוכר במוכר.

(ג) הרשות תתקן על חשבונה כל נזק שנגרם, או יגרם למוכר תוך כדי ביצוע העבודות המפורטות בס"ק א' של סעיף זה. לא תחל הרשות בתיקון הנזק תוך 50 יום מגמר ביצוע העבודות, יהיה החוכר רשאי לתקנו בעצמו ועל חשבון הרשות ובלבד שהודיע על כך לרשות בכתב ומראש.

תחזוקת המוחכר :

9.

- (א) החוכר מתחייב להחזיק ולהחזק את המוחכר בתקופת החכירה במצב טוב ולנהוג בו בהתאם לחוקים המחייבים את בעל המקרקעין וכמנהג בעל בית הדואג לרכוש ולתקן במוחכר על חשבונו את כל הטעון תיקון כדי להחזיקו בכל עת במצב טוב ותקין.
- (ב) החוכר מתחייב במשך תקופת החכירה לנקוט בכל אמצעי הזהירות הדרושים, על מנת למנוע במוחכר או ממנו שריפות, התפוצצויות, פגיעות או נזקים, ריחות רעים, דליפות נוזלים, ריכוז מכתמים, אבק, לכלוך וכיוצא באלה.
- (ג) היה ויגרם זיהום במימי הנמל כתוצאה מספינות דייג או פעולות דייגים, או פעולות הקשורות בשירותים לדייגים ינוקה הזיהום על ידי הרשות על חשבון החוכר, וזאת מבלי לגרוע מהוראות כל דין.
- (ד) מבלי לפגוע בכל הוראה אחרת מהוראות החוזה, יהיה מנהל הנמל רשאי לתת כל הוראה שימצא לנכון בקשר לביצוע עבודות תחזוקה של המוחכר, להבטחת קיום המטרות המפורשות בס"ק (א) ו/או (ב) ו/או (ג). החוכר יקיים את ההוראות להנחת דעתו של מנהל הנמל.
- (ה) למנהל הנמל או לנציגו תהיה בתקופת החכירה זכות כניסה למוחכר בכל זמן סביר לשם בדיקה ובקורת אם השימוש בו נעשה בהתאם להוראות החוזה.

פיקוח על דייגים :

10.

- (א) החוכר מתחייב לדאוג לכך כי עגינת הספינות תהיה תואמת את הנוהל והנהוג המקובלים בנמל לגבי השימוש במימיו וברציפיו.
- (ב) החוכר ידאג לכך כי בעלי ספינות הדייג ו/או הממונים עליהם, ישלמו אגרות נמל כפי שיהיו בתוקף לפי דין ויצייתו להוראות מנהל הנמל תוך כדי שהותם בנמל.
- (ג) החוכר מתחייב לדאוג לכך כי לא יסופקו שירותים כלשהם לספינות דייג, בעליהן או הממונים עליהן ולאסור עליהן, בעליהן או הממונים עליהן השימוש במוחכר, אם יתבקש לעשות זאת ע"י מנהל הנמל ולחקופה שיחבקש מחמת אחת הסיבות הבאות :-
- (1) הפרת הוראות ר"ח הנמל או כל פקיד מוסמך אחר בנמל ע"י בעלי הספינה הממונים עליה או כל אדם אחר מצוותה.
- (2) הפרת נוהג הנמל או מנהגו.

רשות מקומית
מנהל הנמל

(3) אי תשלום אגרות נמל או כספים אחרים המגיעים לרשות בהתאם לחשבונה.

(4) כל סיבה אחרת כשלה רשאי מנהל הנמל לסרב מתן רשיון כניסה, לבעל הספינה הממונה עליה או אחד מעובדיה או צוותה להחלותו או לבטלו.

שרותים לחוכר :

.11

(א) הרשות אינה מתחייבת לספק לחוכר מים, חשמל או כל מצרך אחר או לבצע עבור החוכר כל שרות בנקיון, ניקוי שפכים וכו', אך מוסכם בין הצדדים שבמידה והרשות תספק מים וחשמל לחוכרים אחרים בנמל והחוכר יבקש לקבל מים וחשמל מהרשות, תספקם לו הרשות באותם התנאים. החוכר ישלם לרשות את התמורה עבור האספקה או הביצוע הנ"ל בהתאם לתעריף שיוסכם מראש בין הצדדים. חשבונות הרשות בקשר לכך יפרעו על ידי החוכר תוך 60 יום מיום הגשתם.

(ב) למרות האמור בסי"ק (א) לעיל, הרשות תהיה רשאית במידה ותספק את המצרכים או לבצע את השירותים האמורים או כל חלק מהם בין בעצמה ובין באמצעות אחרים, כאספקה או כשרות כוללים בכל שטח בנמל, לחייב את החוכר בתשלום חלקו היחסי בהוצאות האספקה או הביצוע האמורים בהתאם לתעריף שיהיה בתוקף באותה עת בנמל, והחוכר ישלם את חלקו בהתאם לחשבון הרשות. החשבון יהיה נאמן על החוכר ויפרע על ידו תוך 30 יום מיום הגשתו.

זכות כניסה ועיסוק :

.12

(א) קבלת עבודה או ניהול עסקים במוחכר, בין ביבשה או על גבי ספינה, ע"י אדם כלשהו שאינו אגף הדייג, ייעשה כפוף לקבלת רשיון עיסוק לכך מאת מנהל הנמל לאחר המלצת מנהל אגף הדייג, וכן כפוף לקבלת רשיון הדרוש על פי כל דין אחר.

(ב) כניסת עובדים מבקרים או כל אדם אחר וכן כלי רכב לבסיס הדייג, יהיו על פי רשימות כניסה המוצאים ע"י מנהל הנמל מכוח סמכויותיו שבדין ובהמלצת מנהל אגף הדייג. האמור לעיל לא יחול על עובדי הנמל.

חובה בעלי ספינות הדייג וקברניטיהן :

.13

האמור בחוזה זה אינו פוטר ואינו גורע מחובתם של בעלי ספינות הדייג וקברניטיהן למלא את ההוראות החלות מזמן לזמן על כניסתם של כלי השייט לנמל ושהותם בנמל וכן יהיה עליהן לשלם את האגרות המוטלות עליהן.

רשות הנמל
1982

15. מיסים, ארנונות ותשלומי חובה אחרים :

(א) מיסי הממשלה, העיריה, או המועצה המקומית וכן כל מיסי הרכוש והארנונות מאיזה מין שהוא החלים על המוכר, לרבות ארנונות ואגרות חד-פעמיות לצרכי כבישים, תיעול או עבודות ציבוריות מאיזה מין שהוא, יחולו על החוכר החל מתחילת תקופת החכירה, ובמשך כל תקופת החכירה עד לפינוי המוכר.

(ב) החוכר יחזיר לרשות כל תשלום מהתשלומים הנזכרים בס"ק (א) לעיל שהרשות תידרש לשלם ושתשלם כאמור, וזאת תוך 30 יום מיום קבלת חשבון הרשות בקשר לכך. החשבון יהיה נאמן על החוכר, אולם הרשות לא תפרע חשבון שתשלומו חל על החוכר בטרם מסרה הודעה על כך לחוכר וטרם ניתנה לחוכר הזדמנות לפרוע חשבון כאמור תוך 60 יום מיום שהודיעה לו הרשות על כך.

16. אחריות לנזקים :

למרות האמור בכל הוראה אחרת מהוראות החוזה, ישא החוכר בכל אחריות החוקית לנזק, הפסד או אבדן לגוף ו/או לרכוש העלול להגרם לחוכר, לעובדיו, לבאים מכוחו או מטעמו וכן לרשות, לעובדיה או לבאים מכוחה או מטעמה ולרבות כל אדם אחר, וזאת מכל סיבה שהיא הנובעת או הקשורה בבניית המבנים והמתקנים ברציף בהחזקת המוכר והשימוש בו או בכל חלק ממנו, וכן מהפרת או אי קיום הוראות כל דין.

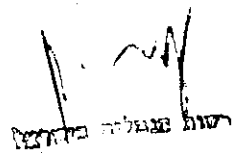
החוכר מקבל על עצמו את כל האחריות החוקית האמורה, פוטר בזה מראש את הרשות מכל תביעה, טענה או דרישה בכל הנוגע לאמור לעיל, ומתחייב לשפות את הרשות על כל נזק, הפסד או הוצאה שנגרמו לה כאמור. במידה ואחריות כזאת חלה על אדם לפי תקופת הנזיקין (נוסח חדש).

האמור בסעיף זה אינו בא להטיל על החוכר אחריות לנזק שנגרם כתוצאה מפעולות שהרשות תבצע במוכר.

17. איסור העברת זכויות :

אסור לחוכר להעביר לאחר באיזה אופן שהוא את זכויותיו וחובותיו לפי החוזה, כולן או מקצתם, אלא בהסכמה מפורשת בכתב ומראש מאת הרשות, וכן אסור לחוכר להשכיר, להעביר למסור את המוכר או חלק ממנו, להרשות את השימוש בו או בחלק ממנו, או למסור, למשכן או לשעבד למישהו איזה שהיא זכות במוכר או בחלק ממנו, בין בתמורה ובין בלי תמורה, או לסבול שמישהו יקנה זכויות במוכר, כולן או מקצתן. מתן הסכמה כאמור לא יגרע מתוקפה של כל הוראה אחרת מהוראות החוזה, ולא תפורש כאילו אין עוד צורך לבקש הסכמת הרשות לכל העברת זכויות או חובות המפורשות בתנאי זה.

הרשות תחכיר חלקים מהמוכר לאדם אחר אך ורק על פי הסכמת החוכר והמלצתו.



תום החוזה :

.18

- (א) בוטל החוזה, או חס תוקפו בתום תקופת החכירה או מכל סיבה אחרת שהיא, חייב החוכר לפנות את המוחכר במועד שיקבע על ידי הרשות ולהחזירו לרשות כשהוא חופשי ונקי מכל שעבוד, אדם וחפץ ובמצב בו קיבלו החוכר לידיה לראשונה, למעט בלאי סביר כתוצאה משימוש רגיל, הכל להנחת דעתה של הרשות. בכפיפות לאמור בחוזה זה לא תהיה לחוכר כתוצאה מהאמור כל זכות לקבלת פיצויים או להחזרת השקעות או תשלומים ששולמו על ידו בקשר עם הקמת המבנים הכשרת הקרקע ופיתוחה ובכל הקשור בכך.
- (ב) החוכר מתחייב עם ביטול החכירה כאמור להופיע מיד עם דרישת הרשות בלשכת רישום המקרקעין ולהסכים לביטול רישום החכירה כאמור בסעיף 7 לעיל, אם נרשמה עד לאותו מועד.

המנעות מפעולה וכו' :

.19

שום ויתור, הנחה, קבלת תשלום איזשהו, המנעות מפעולה או מתן ארכה מצד הרשות או מנהל הנמל, לא יחשבו כויתור על זכויותיהם ולא ישמשו כמניעה לתביעה, אלא אם ויתרה הרשות או ויתר מנהל הנמל על זכויותיהם במפורש בכתב.

היתר לנקיטת פעולות :

.20

- (א) כל פעולה או מעשה שהחוכר חייב לעשות או לבצע בהתאם לחנאי החוזה, ולא נעשה או בוצע על ידו במועד הקבוע בחוזה, רשאית הרשות לבצעו או לעשותו על חשבון החוכר, לאחר שהודיעה לחוכר בכתב על דרישתה לביצוע המעשה כאמור והחוכר לא ביצעו תוך המועד הנקוב בדרישה.
- (ב) החוכר יחזיר לרשות הוצאות ביצוע הפעולות כאמור, בתוספת סכום השווה ל-15% מסכום זה עבור הוצאות כלליות של הרשות בביצוע הפעולות תוך 45 יום ממועד קבלת חשבון הרשות בקשר לכך. חשבון הרשות כאמור יהיה נאמן על החוכר. ביצוע פעולות כאמור על ידי הרשות, לא יפגעו בכל זכות של הרשות על פי החוזה או על פי הדין.

הוראות סטטוטוריות :

.21

על אף האמור בכל הוראה אחרת מהוראות החוזה, חייב החוכר, בהיות המוחכר בגבולות הנמל למלא כל הוראה של הרשות או של מנהל הנמל אשר פורסמה או ניתנה ואשר פורסם או תינתן על-ידם, בתוקף סמכויותיהם החוקיות לפי חוק רשות הנמלים, תשכ"א - 1961 ו/או לפי פקודת הנמלים ו/או לפי כל דין אחר שיהיה בתוקף אותו זמן.

22. אישור חוזה :

חוזה זה טעון אישור הממשלה או מי שהוסמך על ידיה לכך, וזאת בהתאם לסעיף 26 (ב) לחוק רשות הנמלים, חשכ"א - 1961.

23. כתובות :

כתובות הצדדים לצרכי חוזה זה, כל עוד לא שונו, הן כאמור בראש החוזה.

ולראיה באו הצדדים על החתום :

"התובע"

חתימת המנהל הכללי של משרד החקלאות

חתימת חשב המשרד

אישור היועץ המשפטי

אישור מנהל אגף הדייג

אישור מנהל המחלקה לתכנון עבודה ותקציבים.

אישור מנהל המחלקה לגביס בנדי ומשק

"הרשות"

רשות נמלים בישראל

תוספת לחוזה חכירה 10056

שנערכה ונחתמה באשדוד ביום 22-2-1985 לחודש 1985

ב י ד

רשות הנמלים, האגיד שהוקם לפי חוק רשות הנמלים, תשכ"א-1961, שכתובתו דרך פ"ת 74 טל-אכיב, והמיוצג ע"י מנהל נמל אשדוד וראש אגף כלכלה (להלן - "הרשות") מצד אחד;

ל ב י ד

ממשלת ישראל/בשם מדינת ישראל, המיוצגת ע"י המנהל הכללי של משרד החקלאות וחשב משרד החקלאות (להלן - "החוכר") מצד שני;

ה ו א ג ל -

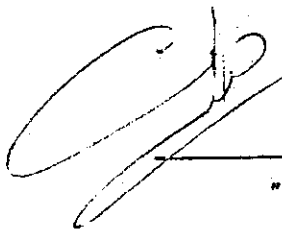
א. ובין הצדדים נחתם ביום 10.11.77 חוזה חכירה מס' 10056, לצורך בניית רציף לספינות דיג;

ב. והחוכר מעוניין בהכירת שטח נוסף, והרשות מסכימה לכך;

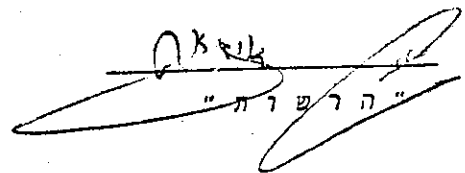
לפיכך הוצעה, הוסכם והותנה בין הצדדים כלהלן:-

1. הסבוא לתוספת זאת הינו חלק בלתי נפרד ממנה.
2. החל מ-1.4.1983 יהיה גודל השטח המוכר 2,354 מ"ר, במקום 1,819 מ"ר כאפרר בסעיף 3 (ב) לחוזה החכירה.
3. השטח הנוסף מסומן בצבע כחול בתכנית שנחתמה ע"י שני הצדדים ביום 25.12.83 ואשר צורפה לחוזה כחלק בלתי נפרד ממנו.
4. דמי החכירה השנתיים ישונו עקב הגדלת השטח, עפ"י שיטת השינוי הנזכרת בסעיף 14 (ב) לחוזה החכירה.
5. תוספת זאת יעונה אישור הממשלה או מי שהוסמך על-ידיה לכך, עפ"י סעיף 26 (ב) לחוק רשות הנמלים, תשכ"א-1961.
6. ביתר תנאי חוזה החכירה לא יחול כל שינוי.

ולראיה באו הצדדים על החתום



" החוכר "



" הרשות "

חתימת המנהל הכללי של משרד החקלאות

חתימת חשב המשרד

אישור היועץ המשפטי

אישור מנהל אגף נכסים בינוי ומסק

אישור מנהל המחלקה לתקציבים ותכנון עבודה.

אנ/רפ