

הסכם להקמת חווה חקלאית ומרעה

שנעשה ונחתם במיתרים, ביום 22 לחודש מרץ שנת 2021

בין: מנהלת אזור התעשיה מיתרים שבתוך החברה לפיתוח הר חברון

(להלן: "המנהלת")

מצד אחד

ובין:

(שניהם יחד וכל אחד לחוד להלן: "החקלאי")

מצד שני

- הואיל** ומנהלת אזור התעשיה מיתרים שהוקמה בחל"פ הר חברון מנהלת את אזור התעשיה מיתרים עבור משרד הכלכלה והמוא"ז הר חברון בתכנית מתאר 514/2 אזורית מיתרים
- והואיל** והמנהלת מעוניינת שהחקלאי יקים חווה חקלאית בשטח התב"ע החקלאית של אזור התעשיה מיתרים שתקיים נוכחות בשטחים שבאזור ובכך תסייע לשימור שטחי אדמות המדינה ותפיסת ושימור השטחים שמסביב;
- והואיל** והחקלאי מבקש להקים חווה חקלאית בשטח התב"ע של אזור התעשיה מיתרים באזור המיועד לכך ובה יחידה חקלאית כלכלית לגידול עדר ורעיה בשטחים החקלאיים המסומנים בתחום התכנית של אזור התעשיה, 514/2, אחזקת בעלי חיים בשטח תפעולי לרבות מבנים וסככות בכפוף, על מנת לסייע לשימור שטחי אדמות המדינה ותפיסת ושימור השטחים שמסביב, בשטח המסומן בתשריט המצ"ב כנספח א' (להלן: "השטח החקלאי" ו/או "המגרש").
- והואיל** והחקלאי מצהיר כי יש לו את הידע והכלים לבצע הקמת החווה חקלאית.
- והואיל** והמנהלת מסכימה להקמת החווה בשטח החקלאי כאמור לעיל והכל בהתאם לתנאים המפורטים בהסכם זה.

לפיכך הוסכם והותנה בין הצדדים כדלהלן:

- א. המבוא לחוזה זה מהווה חלק בלתי נפרד הימנו ומחייב את הצדדים לכל דבר וענין.
- ב. הצהרות החקלאי:
1. ב. החקלאי מתחייב להקים חווה חקלאית בשטח החקלאי בתב"ע אזור התעשיה מיתרים בשלב ראשון בשטח המסומן במפה המצורפת ומסומנת כנספח א' אשר תכלול את המרכיבים הבאים:

הסכם להקמת חווה חקלאית ומרעה

- ב.1.א. יחידה חקלאית כלכלית לגידול צאן בשטחי מרעה, ואחזקת בעלי חיים בשטח לרבות מבנים וסככות כאשר האחריות להוצאת ההיתרים אלו ככל שידרשו, יהיו באחריות ובמימון החקלאי.
- ב.1.ב. במידת הצורך ובכפוף לסיכום עם המנהלת ואמנה, נטיעות ו/או חקלאות גידולים לשם תפיסת שטחים ו/או תמיכה בחווה.
- ב.1.ג. ידוע לחקלאי כי החברה לפיתוח, המועצה ואמנה ימשיכו לנהל הליכי תכנון סטטוטוריים ביחס למקרקעין והוא מתחייב כי פעילות החווה לא תהווה מכשול לעניין זה.
- ב.1.ד. החקלאי מודע לכך שהחווה הזמנית והשטחים שמסביב, מיועדים לבינוי ופיתוח אזור התעשייה בעתיד.
- ב.1.ה. החקלאי לא יבצע בינוי קבע בכל שלב שהוא, למעט מבני הדיר, אלה א"כ קיבל את אישור המנהלת ואמנה מראש ובכתב. המבנים החקלאיים וכן מבנה המגורים שיוקם בחווה יהיו בבניה פריקה ויבילה ככל האפשר, לרבות חיבור החווה לחשמל, מים וכיו"ב, עלות ההעברה לכשתידרש תהא מינימלית עפ"י עלויות בפועל ותהיה בתיאום ובחלוקה שווה בין החקלאי, המנהלת ואמנה.
- ב.1.ו. החקלאי מתחייב לשמור על סביבת החווה נקייה כדי שמתקני החווה והפעלתם לא יהוו מפגע תברואתי והוא מתחייב לעמוד בקשר עם הרשויות והגורמים המוסמכים ולפעול בהתאם להנחיותיהם לשם קיום פעילות תקינה בהתאם להנחיות.
- ב.1.ז. ניתנת הסכמה לבקשת החקלאי להקים בשלב ראשון ובאופן זמני את החווה בשטח המסומן במפה (להלן נספח א'). החקלאי יהיה רשאי לצאת מהמיקום הראשוני לשטחים שמסביב בתאום עם המנהלת, ואמנה ובהתאם למתאפשר. יובהר כי החקלאי יהיה אחראי לפירוק והקמה של החווה בכל זמן שיידרש לעשות כן – ולא יאוחר מ- 180 יום ממועד הדרישה ככל שיידרש לעשות כן.
- ב.1.ח. מוסכם על החקלאי שכאשר שטח החווה יידרש לבנייה והרחבת אזור התעשייה הוא יפנה את החווה בתוך 180 יום מהמועד שיידרש לעשות כן. החקלאי יעבור לשטח אחר שיוצק ע"י המנהלת, אמנה והמועצה בסמיכות המרבית המתאפשרת, לשטח החלופי ובהתאם לצורך.
- ב.1.ט. המנהלת, ואמנה בתיאום עם החקלאי יקבעו את השטח אליו תועבר החווה. העברת המבנים, הדיר ובניית התשתיות של האתר החדש תהייה בהשתתפות המנהלת, אמנה והחקלאי באופן שווה.
- ב.1.י. במקרה של סעיף ב.1.ח, תוכל המנהלת לדרוש את פינוי החווה משטח התב"ע רק לאחר 3 שנים מיום הקמת החווה אא"כ, תגיע דרישה של רשות עפ"י דין לפינוי מוקדם יותר או אם יסוכם אחרת בין הצדדים.
- ב.1.יא. החקלאי מתחייב שלא לסכן את עוברי האורח בכבישים ו/או צירים ו/או בשבילי אזור התעשייה ו/או המובילים לאזור התעשייה, קרי שטחי המרעה לא יפריעו בכל דרך שהיא.
- ב.1.יב. במידה ותהיה תביעה כנגד המנהלת בגין פעילות החקלאי, המנהלת מתחייבת להודיע לחקלאי על כל תביעה או דרישה בתוך 7 ימי עבודה ותאפשר לו להצטרף כמשיב.
- ב.2. למען הסר ספק החקלאי מצהיר כי אין בחוזה זה כדי להעניק לו זכויות קניניות כלשהם ומעמדו יהיה לכל היותר מעמד של בר רשות הניתנת לביטול.

הסכם להקמת חווה חקלאית ומרעה

ג. פיקוח וטרינרי:

- 1.ג. החקלאי מתחייב לעבוד בפיקוח וליווי וטרינר צאן מורשה מטעם הלשכה הווטרינרית על פי כל המתחייב בתקנות הלשכה.
- 2.ג. המנהלת תקבל לידיה מהחקלאי ככל שתבקש בכל דוח וטרינרי, והחקלאי מתחייב לאשר לוטרינר וללשכה הווטרינרית להעביר כל אינפורמציה בכל העניינים הווטרינריים של החווה למנהלת ו/או לאמנה ויחתום על אישור כזה במידה ויידרש לעשות זאת.
- 3.ג. החקלאי מתחייב לשאת בעלויות הפיקוח הווטרינרי.

ד. חזון החקלאי לטווח הרחוק:

- 1.ד. לקיים משק כלכלי ריווחי ועבודה חקלאית עברית בארץ ישראל.
- 2.ד. לשמר את אדמות המדינה, למנוע פלישה ותפיסה עוינת של אדמות המדינה על מנת לאפשר בהמשך בניה והתפתחות המנהלת באדמות אלו.

ה. הצהרת המנהלת

- 1.ה. המנהלת מסכימה שהחקלאי יקים בשלב ראשון את החווה בשטח המוסכם והמסומן **בנספח א'** ובהמשך, ככל שיידרש פינוי החווה, הוא יעבור לקרקעות אחרות ככל שיוסכמו, באזור. לשם כך, מאשרת המנהלת לחקלאי לחתום מול החטיבה להתיישבות על חוזה מרעה ועל כל הנדרש ככל שיידרש.
- 2.ה. החקלאי ומנהלת רואים חשיבות עליונה בהתפתחות האזור, ההתיישבות והרחבתה ובפיתוח החקלאות במרחב וישתפו פעולה ככל שיוכלו למען ההתיישבות, פיתוחה והרחבתה. בכל עת שיידרש החקלאי, מאשר בחתימה על הסכם זה שלא להוות גורם מעכב להתפתחות והרחבת אזור התעשייה. "גורם מעכב" לענין סעיף זה, משמעו כל מקרה או סיבה שאמנה והמנהלת יגיעו למסקנה שיש באותה פעולה כדי לעכב או להפריע להתיישבות או להתפתחות אזור התעשייה.
- 3.ה. החקלאי יקים בחווה הזמנית מכלאה לעדר ומגורים בצמוד ומתקנים נלווים נדרשים.
- 4.ה. העלייה לנקודת הבאה, ככל שיוחלט עליה, תעשה בהדרגה ובהתאם להתפתחויות ולאפשרויות בשטח ובתיאום עם המנהלת ואמנה.
- 5.ה. במידה ויחולו חיובים שלא ע"י המנהלת על השטח בתחומי תנוהל החווה, חיובים אלה יחולו על החקלאי באופן בלעדי וישיר. המנהלת תפנה לחקלאי כל דרישה לתשלום שתומצא לה בקשר עם המקרקעין נשוא הסכם זה. חיובי המים יוסדרו מול החל"פ ו/או המועצה בהוראת קבע.
- 6.ה. המבנים החקלאיים וכן המגורים שיוקמו בחווה יהיו בבניה פריקה ויבילה ככל האפשר ועל פי הנחיות אמנה, כך שעלות ההעברה לכשתידרש תהא מינימלית.

**החברה לפיתוח
דרום חד חברון
(תשס"ו) בע"מ**
511145138

הסכם להקמת חווה חקלאית ומרעה

ה.7. ככל ותידרש העברת החקלאי כאמור בסעיף ב.1.ח לעיל, יקבעו המנהלת ואמנה בתיאום עם החקלאי את השטח אליו תועבר החווה. יובהר כי החקלאי יהיה אחראי לביצוע פירוק והקמה.

נערים:

- 1.1. ידוע למנהלת כי החקלאי חייב להחזיק אצלו נערים אשר עוזרים לו בעבודה.
- 2.1. החקלאי מתחייב, שהנערים לא יהפכו למטרד לאזור התעשייה ומחויב להעסיקם בהתאם לחוק יובהר כי לא תישמע כל טענה בעניין זה כלפי המנהלת, היות ולמנהלת אין כל זיקה בכל הנוגע להעסקת מי מעובדי החקלאי, לרבות הנערים המועסקים בחווה.
- 3.1. האחריות המלאה והבלעדית לסיוע בנערים תהיה של החקלאי בלבד. אין ולא יתקיימו שום יחסי עובד – מעסיק ו/או כל יחסים אחרים בין אותם נערים לבין המנהלת או אמנה. מכל לגרוע מהאמור, החקלאי יהיה אחראי בלעדית לתשלום שכרם וכל יתר תנאי עבודתם וזכויותיהם עפ"י דין.

הוצאות

- 1.1. הוצאות המים והחשמל בגין פעילות החווה ישולמו ע"י החקלאי. המנהלת תהיה רשאית לנתק את זרם החשמל ו/או המים בגין אי תשלום חובות אלו ע"י החקלאי. מבלי לגרוע מהאמור, ככל והחקלאי לא ישלם את הצריכה והשימוש השוטפים, תהיה המנהלת רשאית שלא להמשיך ולספק מים או חשמל לחווה.
- 2.1. על אף האמור, מוסכם כי בשנה הראשונה לפעילות החווה ישאו המנהלת בתשלום עבור מים וחשמל עד לסכום של _____ ₪. צריכת מים לחודש וסך של _____ ₪ לחודש לצריכת החשמל.

העדר יחסי עובד מעביד:

- 1.1. הצדדים מסכימים בניהם כי מתחילת ההתקשרות בין הצדדים, ועד לסיום תקופת החווה, לא יהיה בניהם יחסי עובד – מעביד מכל סוג שהוא.
- 2.1. החקלאי מצהיר כי לא יתבע את המנהלת ו/או החל"פ ו/או המועצה כל אחת בנפרד בעילה שמקורה ביחסי עובד מעביד. באם החקלאי או מי ממועסקיו יתבע בסופו של דבר את המנהלת ו/או החל"פ ו/או המועצה בעילה שמקורה ביחסי עובד מעביד, מתחייב החקלאי לשפות את הצדדים האמורים לעיל.
- 3.1. כמו כן, החקלאי יעבוד עם נערים כמפורט בסעיף רבתי ו', ומשכך יהא אחראי על כל הנערים והעובדים אשר יישכרו על ידו למלאכות הנדרשות לחווה ועליו לדאוג לתנאי העסקתם.

הפסקת ההתקשרות:

- 1.1. ידוע לחקלאי שהמנהלת תוכל לדרוש את יציאתו בכל עת באם דרישת המנהלת נובעת מהפרת ההסכם של החקלאי. דרישה זו תהיה מתואמת ומוסכמת גם על אמנה.

החברה לפיתוח
דרום הר חברון
(תש"מ"ו) בע"מ
511145138

הסכם להקמת חווה חקלאית ומרעה

- ט.2. בהמשך לסעיף ח.1, במקרה שכזה יהא על החקלאי לפנות את השטח החקלאי לרבות המתקנים היבילים אשר הוקמו עליו עד ולא יאוחר מ- 90 יום.
- ט.3. יובהר כי החקלאי לא יהא זכאי לפיצוי כל שהוא מהמנהלת בגין הפסקת ההתקשרות מהסיבות שלעיל.

י. בוררות:

- י.1. בכל מקרה של חילוקי דעות בין הצדדים, יכריע בדבר נציג שיקבע ע"י מזכ"ל אמנה.
- י.2. הבורר יהא פטור מהדין המהותי, דיני הראיות וסדרי הדין, ולא יהא חייב לנמק את פסק דינו. כמו כן, לא יהא הבורר מוגבל בזמן למתן פסק הדין.
- י.3. חתימת הצדדים על הסכם זה כדין חתימה על שטר בוררות.
- יא. כתובות הצדדים לצורך חוזה זה, כל עוד לא הודיע צד למשנהו על שינוי כתובתו באמצעות הודעה בכתב, הן:

המנהלת:

החקלאי:

יב. כללי

- יב.1. הסכם זה משקף נאמנה ובשלמות את כל אשר סוכם בין הצדדים. כל שינוי או ויתור לגבי הוראה מהוראות הסכם ו/או הסכם החזרת החזקה ייעשו בכתב בלבד.
- יב.2. הסכמת הצדדים לסטייה מתנאי החוזה במקרה מסוים לא תשמש תקדים ו/או לא תהווה משום ויתור ולא ילמדו ממנה גזירה שווה למקרה אחר.

הסכם להקמת חווה חקלאית ומרעה

- יב.3. כותרות השוליים על נוסחן נקבעו לצרכי נוחיות בלבד. כותרות השוליים לא תשמשנה כראיה כלשהיא ולא יהיה בנוסחן ובתוכן כדי לחייב את מי מהצדדים ו/או כדי לשמש ראיה ותימוכין לפרשנות הסכם זה.
- יב.4. כל הודעה שתשלח בדואר רשום לפי אחת מן הכתובות דלעיל תחשב כאילו הגיעה לרשותו ולידיעתו של הצד הנשגר כעבור שלושה ימים מעת שיגורה אליו בדואר רשום.
- יב.5. בכל מקרה בו נאמר בהסכם זה דבר ברבים הכוונה גם ליחיד וההיפך אלא אם נאמר במפורש אחרת.

ולראיה באו הצדדים על החתום.

החברה לפיתוח
דרום הר חברון
(תש"מ"ו) בע"מ
511145138

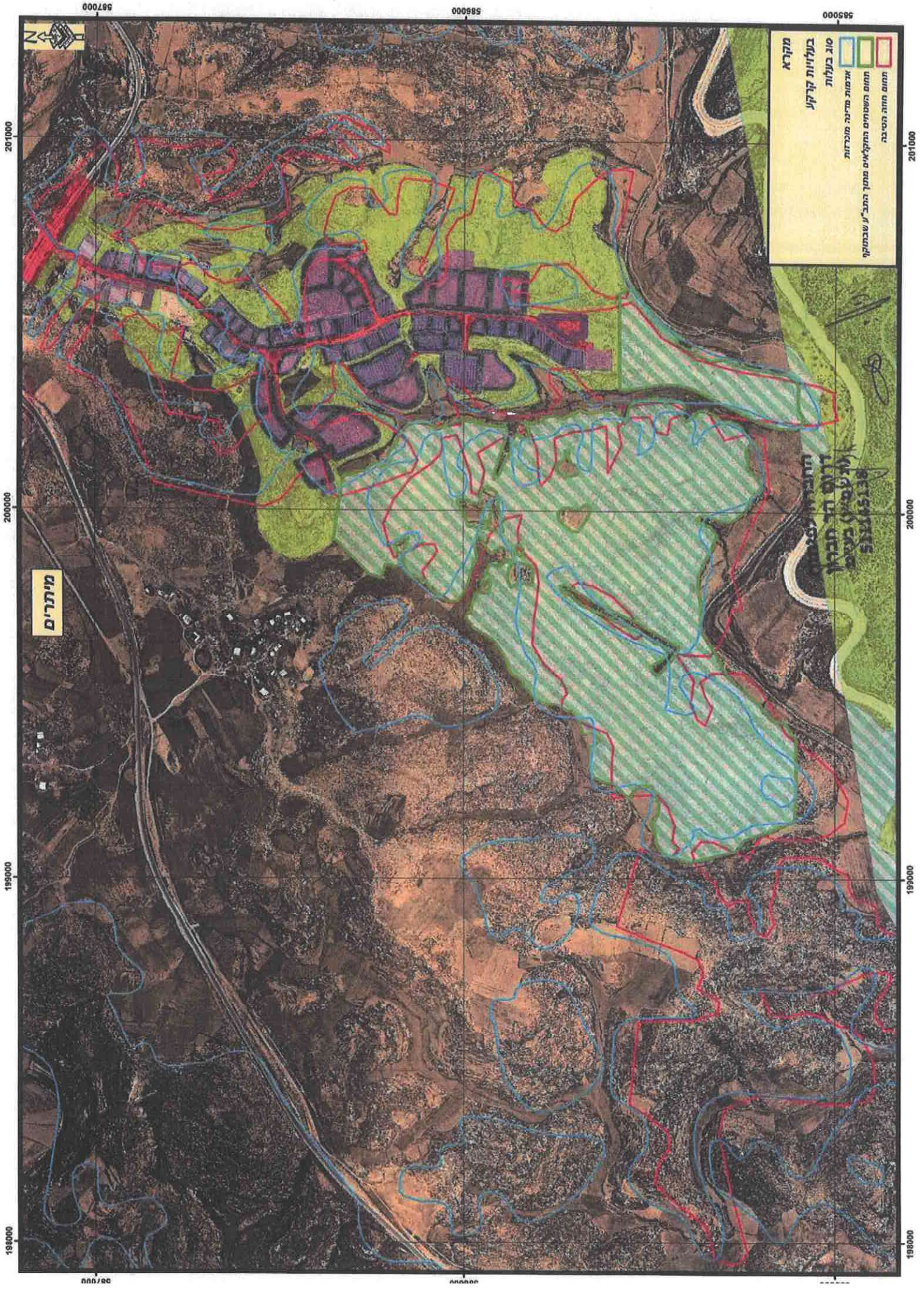
החקלאי

חל"פ הר חברון בשם מנהלת אזור התעשייה

אמנה

בזאת באנו על התחייבותנו בסעיף ב.1.ט.

החברה לפיתוח
דרום הר חברון
(תש"מ"ו) בע"מ
511145138



- מקרא
- בעלויות קרקע
 - סוג בעלות
 - אדמות מדינה מוכרות
 - תחום השטחים החקלאים מתחם התב"ע שבמתקן
 - תחום חוזה הסיבה

מיתרים

החברה לפיתוח
רמת השרון
לתיאום כל עניני
הקרקע