

טופס 3

חוזה בר רשות בישוב קהילתי במגרש למגורים ביו"ש

בין

ההסתדרות הציונית העולמית  
ע"י החטיבה להתיישבות  
שמענה ברחוב המלך ג'ורג' 48 בירושלים  
אשר תקרא להלן: "המיישבת"

מן הצד האחד

לבין

1. שם משפחה \_\_\_\_\_ שם פרטי \_\_\_\_\_ מס' זיהוי \_\_\_\_\_
2. שם משפחה \_\_\_\_\_ שם פרטי \_\_\_\_\_ מס' זיהוי \_\_\_\_\_

כולם יחד וכל אחד לחוד  
אשר ייקראו להלן: "המתישבים"

מן הצד השני

- ה ו א י ל: והמיישבת הורשתה על ידי הממונה על הרכוש הנטוש והממשלתי ביהודה ושומרון (להלן: "הממונה") להקים את הישוב \_\_\_\_\_ (להלן: "הישוב"), והישוב הוקם;
- ו ה ו א י ל: והמתישבים פנו למיישבת לשם ישובם כמתישבים בישוב;
- ו ה ו א י ל: וכמוסד מיישב המיישבת קובעת את תנאי ההתיישבות בישוב;
- ו ה ו א י ל: וידוע למתישבים כי המיישבת רשאית, לפי שיקול דעתה, לקבוע את תנאי ההתיישבות ו/או לפסול אותם כמתישבים ולדרוש את פינוי המתישבים מבית המגורים ו/או מהישוב ו/או ליישב מתיישבים חדשים במגרש ו/או בבית המגורים ו/או בישוב לפי בחירתה ושיקול דעתה;
- ו ה ו א י ל: והמתישבים ביקשו מהמיישבת להעמיד לרשותם את מגרש מס' \_\_\_\_\_ דירה מס' \_\_\_\_\_ לפי תכנית (תב"ע) מס' \_\_\_\_\_ (להלן: "המגרש") שעליו הוקם בית מגורים ו/או המיועד להקמת בית מגורים (להלן: "בית המגורים");

לכן הוסכם, הוצהר והותנה בין הצדדים כדלקמן:

1. מבוא ונספחים

- א. המבוא לחוזה מהווה חלק מחייב ובלתי נפרד הימנו.  
ב. חוזה זה יכנס לתוקף רק לאחר חתימת שני הצדדים עליו.

## 2. זכות השימוש כבר-רשות

המיישבת מוסרת למתדיישים והמתדיישים מקבלים מהמיישבת, לשימוש המתיישים כבני רשות, את המגרש בישוב אשר עליו הוקם בית מגורים ו/או עליו יקימו המתדיישים בית מגורים בתוך המועד הנקוב בחוזה זה.

## 3. חוזה עם הממונה ותשלומים לממונה

המתדיישים מצהירים כי ידוע להם שהממונה יכול וידרוש מהם לחתום על חוזה פיתוח או על חוזה חכירה או על כל חוזה אחר. כמו כן מצהירים המתדיישים כי ידוע להם שהממונה יכול וידרוש מהם לשלם תשלומים כל שהם עבור השימוש במגרש ו/או עבור הזכויות במגרש ו/או מכל סיבה שהיא, לרבות: דמי חכירה מהוונים או כל תשלום אחר. המתדיישים מתחייבים לפעול על פי הוראות הממונה.

## 4. הצהרת המתיישים

המתדיישים מצהירים כי הם ראו ובדקו את המגרש וכל הקשור אליו בכל מקום – לרבות: במינהל האזרחי, ברשויות התכנון, ברשות המקומית ובאגודת הישוב - ומצאו את הכל תקין ומתאים למטרותיהם ואין להם כל טענה מאיזה סוג שהוא לגבי המגרש ו/או לכל הקשור לחוזה זה, וכי המתדיישים מוותרים מראש על טענת אי התאמה ו/או ברירה כלשהי בקשר למגרש ו/או לכל הקשור לחוזה זה. המתדיישים מצהירים כי ידוע להם ששטח המגרש אינו סופי וכי הוא עלול להשתנות והם מסכימים לכל שינוי כאמור ומוותרים על כל טענה.

## 5. מטרת קבלת הזכות על ידי המתיישים

- א. המתדיישים מצהירים ומתחייבים כי ידוע להם שהם מקבלים את זכות בר-רשות, מושא חוזה זה, אך ורק בשל התחייבותם לבנות בית מגורים על המגרש במועד הנקוב בחוזה זה (אם טרם נבנה בית מגורים על המגרש) ולהתגורר בבית המגורים דרך קבע.
- ב. המתדיישים מצהירים ומתחייבים כי בית המגורים שייבנה על המגרש – אם טרם נבנה - יהיה אך ורק בהתאם לתכנית מאושרת כדין ובהתאם להיתר בניה שינתן כדין, ולסיים את בנייתו תוך 36 חודש מיום כריתת חוזה זה. כן מתחייבים המתדיישים שלא לבצע כל פעולה במגרש שלא על פי תכנית מאושרת כדין ועל פי היתר כדין.
- ג. המתדיישים מתחייבים להתגורר דרך קבע בבית המגורים, כך שמרכז חייהם יהיה בבית המגורים ובישוב.
- ד. המתדיישים מצהירים כי ידוע להם שכל הפרה של אחת ההתחייבויות המנויות בסעיף זה מהווה הפרה יסודית של החוזה ובקרות אחד המקרים הללו רשאית המיישבת לבטל את החוזה ולפעול כאמור בחוזה זה להלן.
- ה. המתדיישים מצהירים ומאשרים כי ידוע להם שכל עוד הינם בעלי הזכויות במגרש ו/או בבית המגורים - המתיישבת לא תאפשר להם לקבל ו/או לרכוש ו/או להיות בעלי זכויות בכל צורה ואופן של נכס נוסף בהתיישבות הכפרית בישראל ו/או ברמת הגולן ו/או ביהודה ושומרון.

## 6. הרכוש הציבורי בישוב

ידוע למתיישים כי המיישבת הנה בעלת הזכויות הקנייניות ברכוש הציבורי בישוב וכי אגודת הישוב קיבלה זכות להשתמש בו. המתדיישים מתחייבים שלא לגרום נזק, אובדן, או הפחתת ערך

(להלן: "הנזק") לרכוש הציבורי ולשתף פעולה עם אגודת הישוב בכל הקשור לאחזקת הרכוש הציבורי והסעלתו בצורה נאותה. לרבות: שיפוצים, ביטוח וכו'.

#### 7. הוצאות ותשלומי חובה

המתיישבים ישאו בכל התשלומים הקשורים במגרש ו/או בבית המגורים ו/או במגוריהם בישוב ו/או בהיותם בעלי זכויות במגרש בישוב, מכל מין וסוג שהוא לרבות תשלום כל המסים, האגרות והארנונות, הן הממשלתיים והן המקומיים, דמי חכירה לממונה ו/או כל תשלומי חובה אחרים המוטלים על רכוש ו/או על בעליו ו/או על המחזיקים בו.

המתיישבים מצהירים כי המיישבת הודיעה להם שעליהם לדווח על העיסקה מושא חוזה זה לרשות המסים ולהמציא למיישבת אישור של רשות המסים לרישום בפנקסי מקרקעין (האמור בפסקה זו חל רק בהקצאה ראשונה של המגרש).

#### 8. דמי טיפול למיישבת

המתיישבים מצהירים ומאשרים כי ידוע להם שהמיישבת גובה דמי טיפול בגין כל פעולה בקשר לזכויות המתיישבים (כגון: העברת זכויות, אישור זכויות, התחייבות לרישום משכנתא וכיו"ב). המתיישבים מתחייבים לשלם למיישבת את דמי הטיפול כפי שיהיו נהוגים אצל המיישבת בעת עריכת הפעולה.

#### 9. העברת זכויות

בסעיף זה העברת זכויות – כל צורה ואופן של העברת כל זכות מהמתיישב או המתיישבים לאחר או לאחרים, לרבות העברה, השכרה, השאלה, מכירה, הורשה, שיעבוד, מסירה, מתן חזקה, בכל הקשור למגרש ו/או לבית המגורים, בין בתמורה ובין שלא בתמורה.

א. המתיישבים מתחייבים לא להעביר זכויות, אלא אם כן קיבלו, מראש ובכתב, את רשותה המפורשת של המיישבת.

ב. עד להשלמת בית המגורים לא רשאים המתיישבים להעביר זכויות.

ג. אם המגרש נמסר למתיישבים בהקצאה ראשונה לא רשאים המתיישבים להעביר זכויות עד תום 5 שנים מיום חתימת החוזה על ידי המיישבת.

ד. המיישבת, בהתאם לנהוג אצלה באותה עת, רשאית להתנות את הסכמתה להעברת הזכויות בכך שתומצא לה המלצת ועדת הקבלה.

ה. המיישבת רשאית להתנות את מתן הסכמתה להעברת הזכויות בכך שהמתיישבים מילאו את מלוא התחייבויותיהם מכל מין וסוג כלפי המיישבת. כן יחתמו המתיישבים ומקבלי ההעברה על כל המסמכים הנהוגים אצל המיישבת, ימציאו את כל האישורים שיידרשו על ידי המיישבת לצורך העברת הזכויות, לרבות חתימת מקבלי ההעברה על חוזה כפי שיהא נהוג אצל המיישבת וכן ישלמו את האגרה הנהוגה אצל המיישבת לצורך העברת הזכויות.

ו. המיישבת רשאית להתנות את הסכמתה להעברת הזכויות בהמצאת אישורים מרשויות וגופים שונים – כגון: רשות המיסים, הרשות המקומית, אגודת הישוב וכו' – הכל בהתאם לנהליה.

#### 10. זכות כמתיישב קהילתי בלבד

חוזה זה מקנה למתיישבים זכות כמתיישבים קהילתיים בלבד ואינו מקנה להם כל זכות שהיא כמתיישבים חקלאיים, אלא אם כן המיישבת תאשר אותם, במפורש ובחוזה מיוחד ובכתב, כמתיישבים חקלאיים בישוב.

### 11. אי בניה או אי מגורים בבית המגורים

מבלי לגרוע מיתר האמור בחוזה זה מצהירים המתיישבים ומסכימים כי אם לא יבנו על המגרש את בית המגורים, כדין במועד הקבוע בחוזה זה לעיל, ו/או לא יתגוררו בו מגורים רצופים וקבועים, רשאית המיישבת לבטל את הרשות שניתנה להם על פי חוזה זה.

### 12. חובת דיווח על פעולות משפטיות נגד המתיישבים

המתיישבים מתחייבים להודיע למיישבת מיד ובכתב, בכל מקרה שיינקטו נגדם, או נגד מי מהם, ו/או אם המתיישבים, או מי מהם, ינקטו בפעולה להכרזתם, כולם או מי מהם, כפושטי רגל ו/או יוטל עיקול ו/או ימונה כונס נכסים ו/או מנהל נכסים ו/או נאמן ו/או תיעשה כל פעולת הוצל"פ אחרת לגביהם ו/או לגבי המגרש ו/או לגבי בית המגורים. המתיישבים מתחייבים להגיש למיישבת כל עזרה להפסקת הפעולות האמורות ו/או ביטולן ולפצות את המיישבת על נזק ו/או הוצאה כספית שייגרמו לה בגין הפעולות האמורות.

### 13. הפסקת הזכות

א. המיישבת תהיה רשאית להפסיק את הרשות שניתנה למתיישבים לפי חוזה זה עם קרות אחד או יותר מהמקרים הבאים:

1. אם המתיישבים, כולם או מי מהם או מי מטעמם, יהוו גורם מפריע בישוב ו/או להתפתחות הישוב בהתאם לשיקול דעת המיישבת.

2. אם המתיישבים, כולם או מי מהם, ימסרו ו/או ישעבדו זכות כלשהי במגרש ו/או בבית המגורים לאחר או לאחרים, ללא הסכמה מראש ובכתב של המיישבת.

3. כאמור בסעיף 11 בחוזה זה.

ב. הפסקת הרשות תהיה על-ידי הודעת המיישבת למתיישבים בדואר לכתובת בית המגורים. בהודעה תינתן למתיישבים ארכה של 45 יום לפינוי המגרש ו/או בית המגורים והחזרת החזקה בהם לידי המיישבת. המתיישבים מצהירים כי פרק זמן זה מספיק עבורם לצורך הפינוי והחזרת החזקה במגרש ו/או בבית המגורים.

### 14. אי תחולת חוק השכירות והשאלה

כל הוראות חוק השכירות והשאלה תשל"א 1971- לרבות האמור בפרקים א' ו-ב' לא יחולו על חוזה זה ועל היחסים שבין המתיישבים לבין המיישבת.

### 15. משלוח הודעות

כל הודעה שתישלח המיישבת עבור המתיישבים, לבית המגורים בישוב במכתב רגיל, תיחשב כנמסרה למתיישבים בתום 72 שעות מהמועד בו נמסר המכתב לסניף הדואר.

## 16. סמכות שיפוט ייחודית

על חוזה זה וכל הנובע ממנו יחול הדין הישראלי. כל ההליכים משפטיים בכל הקשור לחוזה והנובע ממנו, יתנהלו אך ורק בבית-המשפט המוסמך בירושלים.

## ולראיה באו הצדדים על החתום

ח ת י מ ו ת	תאריך החתימה	ההסתדרות הציונית העולמית על ידי המוסמכים לחתום בשמה

## המתיישבים

שם פרטי ומשפחה	מספר זיהוי	חתימה
1.		
2.		

## אישור עורך דין

אני הח"מ, מאשר כי ביום \_\_\_\_\_ הופיעו בפני המתיישבים, מר \_\_\_\_\_  
ת"ז \_\_\_\_\_ וגב' \_\_\_\_\_ ת"ז \_\_\_\_\_ ולאחר שזהיתם לפי ת"ז \_\_\_\_\_  
והצהירו כי הבינו את תכנון זה המסמך - חתמו בנוכחותי על החוזה.

כתובת עורך הדין	חותמת עורך הדין	חתימת עורך הדין

**נספח**  
**לחווה בר רשות בישוב קהילתי ביהודה ושומרון**

**פרטי הנכס**

	שם הישוב
	מספר המגרש
	מספר הדירה
	מספר משנה
	רחוב
	מספר בית
	מספר בנין

**פרטי המתיישבים (הרוכשים)**

שם משפחה	שם פרטי	מס' זהות	טלפון	דוא"ל

**מצב הנכס (סמן את המצב הנוכחי)**

- ללא תשתיות וללא מבנה  
 עם תשתיות  
 עם מבנה

אנו, הרוכשים, מאשרים את נכונות הפרטים הנ"ל

חתימת המועמדת

חתימת המועמד

תאריך

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_