



ההסתדרות הציונית העולמית
World Zionist Organization

החטיבה להתיישבות | Rural Growth And Development Division

לכבוד
החטיבה להתיישבות

נספח 12- כתב התחייבות של האגודה

הקמת מתחם מגורים זמני ותחזוקתו בהתאם להחלטת ממשלה 3264

[חלופה משולבת 3(א)]

- אנו הח"מ מורשי חתימה באגודת _____ מס' _____ אגודה _____ (להלן: "האגודה") מצהירים ומתחייבים כדלקמן:
1. האגודה הינה בעלת זכויות במשבצת מושב/קיבוץ _____ בהתאם להסכם משבצת דו צדדי/תלת צדדי עם רשות מקרקעי ישראל והסוכנות היהודית לארץ ישראל (מחק אם לא רלוונטי) מיום _____.
 2. אישור זכויות מרשות מקרקעי ישראל מצ"ב כנספח א לכתב התחייבות זה.
 3. ביום _____ התכנסה האספה הכללית של האגודה, במסגרת זו החליטה האספה כי ברצונה לקבל את תמיכת החטיבה להתיישבות (להלן: "החטיבה") במסגרת קול קורא החלטת ממשלה 3264 – שענינו הוא קידום מענים ליושבים צמודי הגדר בגבול הלבנון -הקמת מתחמי מגורים זמניים (להלן: "הקול קורא" ו/או "הפרויקט" בהתאמה).
 3. האגודה החליטה כי החלופה אותה היא בוחרת לביצוע הפרויקט נשוא הקול הקורא הינה: חלופה 3(א) במסגרתה יוקם/ מתחם/י מגורים זמניים על ידי משרד ההתיישבות והמשימות הלאומיות (להלן: "המשרד") באמצעות החטיבה, כך שהיא תפעל לביצוע תשתיות תומכות ופעולות נלוות ותכנוניות נדרשות, לרבות רכישה, הצבה, ניהול ופיקוח וניהול ותחזוקה של מבנים ארעיים אשר יוצבו במשבצת היישוב בכפוף להסדרת ההקלות התכנוניות וההיתרים הנדרשים, ככל שיינתנו. על פי תנאי חלופה 1 (א) ובנוסף תבוצע השמשה (שיפוץ) של מבנים קיימים בשימוש למגורים בבעלות האגודה ו/או תוספת או שיפוץ ממ"ד למבנה קיים, על פי תנאי חלופה (2), **שילוב של 2 החלופות יהיה עד 15 יחידות דיור לכל יישוב, ובלבד שבכל מתחם דיור זמני לא יהיו פחות מ- 6 מבנים.**
 4. בהתאם לחלופה זו, האגודה מבקשת להקים מתחמים/ים ביישוב. ובמסגרתו יוצבו מבנים. (כפי שמוגדר בנוהל, לא ניתן לציין מספר גבוה מ-15 מבנים ביישוב. וככל שיש יותר ממתחם אחד ביישוב- לא פחות מ-6 מבנים במתחם). ובנוסף האגודה מבקשת לשפץ/ להשמיש מבנים קיימים ביישוב.
 5. אנו מודעים ומסכימים לתנאי הקול קורא לפיהם:

5.1 חלופה 1 (א) – הקמת מתחם מגורים

- 5.1.1 גודל כל מבנה שיוצב במשבצת האגודה הינו כ-80 מ"ר כולל ממ"ד תקני.
- 5.1.2 במשבצת האגודה יוצבו לפחות 10 מבנים, במתחם מגורים זמני אחד או שניים לכל היותר. ככול ויוקם יותר ממתחם מגורים אחד ביישוב. בכל מתחם יוצבו לפחות 6 מבנים ובסה"כ עד 15 מבנים ביישוב.



ההסתדרות הציונית העולמית
World Zionist Organization

החטיבה להתיישבות | Rural Growth And Development Division

- 5.1.3 בגין המבנים שיוצבו ישולם לחטיבה שכר דירה ריאלי כפי שייקבע ע"י השמאי הממשלתי. יובהר כי משרד ההתיישבות ימשיך לנסות ולקדם הפחתה של שכר הדירה מול הגורמים המוסמכים. במקרה של שינוי בשיעור גביית שכר הדירה כאמור, הוא יפורסם לידיעת כלל הגורמים הרלוונטיים)
- 5.1.4 המבנים אותם תציב החטיבה במתחם/י המגורים הזמניים הינם מבנים יבילים למעט המבנים אשר ימוקמו במפנה צפוני (חזית ללבנון) ויאושרו מראש על ידי החטיבה, שיהיו מבנים טרומיים עם מעטפת בטון. מכל מקום, כל בקשה של מועצה למבנים טרומיים תידון פרטנית ע"י ועדת התמיכות.
- 5.1.5 במסגרת החלופה הנ"ל, עומדת לאגודה האפשרות לרכוש את המבנים, בהתאם לתנאים הקבועים בנספח 13 לקול הקורא, זאת מתום שנת הבדק ועד לתום שלוש שנים ממועד הצבת המבנים בפועל במשבצת האגודה.
- 5.1.6 ככול והאגודה תבחר לרכוש את המבנים כאמור לעיל, תבוצע הסבת התקשרות מספק המבנים והעברת הבעלות לאגודה תעבור יחד עם אישור המסירה למבנים, בכפוף לכך שהמועצה/האגודה יעבירו למשרד האוצר סך של 51% מעלות המבנים. המבנים ימכרו במצב הנוכחי (as is) והכול כאמור בהתאם לתנאים הקבועים בנספח 13 לקול הקורא.
- 5.1.7 גם במידה והאגודה תבחר לרכוש את המבנים, קליטת המתיישבים תהיה בהתאם להנחיות הקליטה המפורטות בנספח 11, וכניסת מתיישבים למגורים במבנים, תעשה רק לאחר החלטה מפורשת בכתב של צוות הקליטה כמפורט בסעיף 5.6.1 להלן.
- 5.1.8 המועצה והישוב יתחייבו כי המבנים כאמור ישמשו עבור מתחמי הדיור הזמניים לתקופה של 10 שנים לפחות

5.2 חלופה 2 - השמשה (שיפוץ) של מבנים קיימים בבעלות האגודה

- 5.2.1 השמשה (שיפוץ) של מבנים קיימים בשימוש למגורים בבעלות האגודה, ו/או תוספת או שיפוץ ממ"ד למבנה קיים.
- 5.2.2 בשלב ראשון, תבוצע השמשה (שיפוץ) עד 15 מבנים. בשלב מאוחר יותר ובהתאם למגבלות התקציב, ניתן יהיה להשמיש (לשפץ) 5 מבנים נוספים ובסה"כ עד 20 מבנים ביישוב לכל היותר.
- 5.2.3 השמשה (שיפוץ) יבוצעו רק ביחס למבנים המתאימים למגורים. ו/או שיפוץ או תוספת ממ"ד למבנה קיים. סעיף זה מתייחס למבנים אשר בתום השיפוץ לא יפחתו מכ-70 מ"ר.
- 5.2.4 השמשה/שיפוץ של כל מבנה תיתמך בעלות של עד 300,000 ₪ לשיפוץ המבנה ועוד עד 100,000 ₪ לתשתיות הצמודות למבנה. למען הסר ספק, עבודות מדידה ותכנון נכללות בהגדרת תשתיות בחלופה זו.
- 5.2.5 סכומי התמיכה הנ"ל מגלמים בתוכם גם את עלויות ניהול ופיקוח.



ההסתדרות הציונית העולמית
World Zionist Organization

החטיבה להתיישבות | Rural Growth And Development Division

- 5.2.6 המועצה והיישוב יתחייבו כי המבנים כאמור ישמשו עבור מתחמי הדיור הזמניים לתקופה של 10 שנים לפחות.
- 5.2.7 למען הסר ספק, כלל המבנים לפי חלופה זו יהיו באחריות (כולל החזקה, ביטוחים וכדומה) ועל חשבון האגודה.

6. לצורך ביצוע החלופה הנ"ל, אנו מאשרים ונותנים את הסכמתנו המפורשת בכתב לכלל התנאים כדלקמן:

6.1 תנאים ואישורים כלליים

- 6.1.1 אנו מאשרים, את מיקומי המתחם/ים בהם תציב החטיבה את המבנים ככול ויוצבו.
- 6.1.2 נציגי הוועד המקומי ביישוב, מודעים לחלופה אותה בחרה האגודה לביצוע הפרויקט כאמור לעיל והם הביעו את הסכמתם לחלופה זו בכתב.
- הסכמת הוועד המקומי מצ"ב כנספח 2 לכתב התחייבות זה.**
- 6.1.3 אסיפת החברים אישרה את החלופה אותה בחר ועד האגודה לביצוע הפרויקט כאמור לעיל.
- אישור אסיפת חברים מצ"ב כנספח ג' לכתב התחייבות זה.**
- 6.1.4 ידוע לנו כי החטיבה לא תעביר מימון לשיפוץ המבנים בטרם תגיש האגודה תכנית שיפוץ מסודרת/אמדן עלויות שיפוץ, אשר יבחנו ויבדקו ע"י הגורמים המקצועיים במרחב צפון של החטיבה.

6.2 אכלוס המבנים:

- 6.2.1 כלל המתדיישים שיקלטו ביישוב ויעברו למבנים אשר ישופצו במימון החטיבה, יקבלו את אישור צוות הקליטה המשותף לחטיבה-אגודה -המועצה האזורית (להלן: "צוות הקליטה") בכתב ולמבנים לא יכנסו מתדיישים שלא קיבלו את אישור הצוות הנ"ל.
- 6.2.2 ברור לנו, כי מטרת הצבת ו/או שיפוץ המבנים, הינה למגורים בלבד ואסור לאגודה או למתדיישים מטעמה, לעשות שימוש במבנים לכל מטרה אחרת.
- 6.2.3 אנו מתחייבים כי האגודה תיידע את החטיבה באופן מיידי עם אכלוס / עזיבה מבנה/מבנים.
- 6.2.4 האגודה תמסור לחטיבה אחת לשנה קלנדרית ולא יאוחר מיום 15.1 דו"ח מפורט שיכלול מצב האכלוס של כל מבנה ומבנה לאורך אותה שנה וכן את הפרטים הבאים: פרטי המתדיישים המאכלסים את המבנה לרבות / מועד פינוי הנכס.
- 6.2.5 האגודה תוודא כי המתדיישים מתגוררים במבנים שהוקצו להם בעצמם בקביעות במשך כל תקופת השכירות/ שימוש.
- 6.2.6 **יובהר כי לא תינתן אפשרות למשפחה להתגורר מעל ל-5 שנים במתחם המגורים הזמני.**
- 6.2.7 לאפשר לצוות הקליטה לבחון פעם ב-3 שנים את המשך מגורי מתדיישים בהתאם לעמידתה במטרת התכנית "הגדולה", שהינה פתרון דיור מיידי עבור קליטת משפחות חדשות, על מנת שיוכלו להתגורר בהם לפני ובמהלך בניית מגורי קבע ביישוב.



ההסתדרות הציונית העולמית
World Zionist Organization

החטיבה להתיישבות | Rural Growth And Development Division

6.3 שונות

- 6.3.1 ככול והאגודה לא תעמוד בהתחייבויותיה כלפי החטיבה בהתאם להוראות כתב התחייבות זה, או בהתאם לכל הסכם אחר (ככול ויערך בין החטיבה לאגודה) אנו מודעים לכך כי האגודה תהיה חשופה לסנקציות הקבועות בסעיף 13 לקול הקורא על תתי סעיפיו.
- 6.3.2 בפעולותיה עפ"י כתב התחייבות זה, מתחייבת האגודה למלא אחר הוראות כל דין והיא תהיה אחראית לשפות את החטיבה בגין כל תביעה שתוגש אם תוגש נגדה ואשר מקורה בהפרתה ו/או בהפרת המתיישבים את הוראות הדין. לעניין המונח "תביעה" בסעיף זה לעיל - גם אישום פלילי אשר תוצאתו קנס כספי במשמע.

לצורך ביצוע הקמת מתחמי מגורים זמניים, יחולו גם כל התנאים הבאים:

6.4 הקמת ותחזוקת המתחם/מים

- 6.4.1 לאפשר לגורמים הרלוונטיים במשרד ובחטיבה ו/או מי מטעמם לבצע מדידות ותכנון וכן את כלל עבודות התשתיות, במתחם/מתחמים הרלוונטיים בהם יוצבו המבנים לרבות בתוך המבנים עצמם.
- 6.4.2 האגודה מתחייבת לאפשר לחטיבה להתחבר לתשתיות ראש שטח (חשמל, ניקוז, מים, תקשורת וביוב) במרחק סביר מתחום הפרויקט, עבור כל מתחם שיקום במשבצת.
- 6.4.3 החטיבה תבצע ניהול שוטף של המבנים במשך כל התקופה בהם יוצבו מתחמי מגורים זמניים במשבצת האגודה.
- 6.4.4 בתום הקמת המתחם הזמני במלואו, האגודה תקבל לאחריותה את כלל תחזוקת המתחם לרבות מרכיבי התשתית והפיתוח לתחזוקתם השוטפת (ללא המבנים).
- 6.4.5 האגודה מתחייבת לשמור ולתחזק את המתחם/מים, תשתיותיו, מרכיבי הפיתוח ומתקניו במצב טוב, תקין, ולמנוע ממנו כל קלקול, נזק, פגם או אובדן, לרבות המתקנים המשרתים אותו וגם/או את סביבתו, וכן היא מתחייבת לדאוג לניקיונו, תחזוקת הגינון והסביבה, וכדומה.

6.5 שכירות המבנים ופינויים

- 6.5.1 אנו מתחייבים לוודא כי תשלום שכר הדירה לחטיבה, יבוצע ע"י המתיישבים שיכנסו לגור במבנים בהתאם להוראות הקול הקורא ובהתאם להוראות הסכם פרטני שייחתם בין החטיבה למי מהמתיישבים.
- 6.5.2 ידוע לנו כי החטיבה רשאית להעלות את דמי שכירות אחת לשנה, בהתאם להנחיות החשב"ל ובהתאם לשמאות שתערך מטעם השמאי הממשלתי הראשי. יובהר כי, משרד ההתיישבות ימשיך לנסות ולקדם הפחתה של שכר הדירה מול הגורמים המוסמכים. במקרה של שינוי בשיעור גביית שכר הדירה כאמור, הוא יפורסם לידיעת כלל הגורמים הרלוונטיים)



ההסתדרות הציונית העולמית
World Zionist Organization

החטיבה להתיישבות | Rural Growth And Development Division

- 6.5.3 אנו מודעים לתנאי הקול קורא, לפיהם האגודה מתחייבת לא לפנות בעצמה ולא לדרוש מהמשרד/חטיבה פינוי מבנים יבילים במשך 10 שנים לפחות מיום הצבתם ובכל הנוגע למבנים טרומיים עם מעטפת בטון, מתחייבת האגודה שלא לדרוש את פינויים או לפנות אותם בעצמה- במשך 15 שנים לפחות מיום הצבתם.
- 6.5.4 האגודה לא תאפשר ולא תרשה למתיישבים שיגורו במבנים, לבצע בנכס כל בניה, שינוי ו/או תוספות ו/או הרחבות ו/או שיפורים ו/או השבחות (להלן: "התוספות") ללא הסכמת החטיבה מראש ובכתב.

6.6 אי חלות חוקי הגנת הדייר על המבנים

- 6.6.1 בהתאם לחלופה הנ"ל אותה בחרה האגודה, אנו מודעים לכך כי האגודה ו/או הדיירים שיגורו בפועל במבנים, לא יהיו מוגנים בהתאם לחוק הגנת הדייר - (נוסח משולב) - 1972, על כל תיקונו שהיו ושיהיו בעתיד, וכל חוק או תקנה אחרת להגנה על דיירים (להלן: "חוקי הגנת הדייר") והאגודה ו/או הדיירים אינם ולא יהיו דיירים מוגנים ו/או זכאים לאיזו שהיא זכות על פיהם.
- 6.6.2 אנו מתחייבים ומצהירים בנוסף, כי האגודה ומי מהדיירים שיכנסו למבנים לא שילמו ולא נתנו ולא ישלמו דמי מפתח כל שהם עבור המבנים או בקשר אליהם, לא בכסף ולא בשווה כסף ו/או בכל צורה שהיא וידוע להם שהחטיבה מוסרת לאגודה את המבנים למגורי המתיישבים, בתנאי מפורש כי לא יהיו דיירים מוגנים במבנים.
- 6.6.3 אנו מתחייבים, כי בכל ההסכמים שייחתמו בין האגודה ובין המתיישבים (אם יחתמו הסכמים מסוג זה), ייכתב בצורה מפורשת, כי החטיבה הינה בעלת הזכויות במבנים וכי הדיירים אינם ולא יהיו דיירים מוגנים. מבלי לגרוע מהאמור, אנו מתחייבים בנוסף, כי ישמרו כל זכויותיה של החטיבה על פי כתב התחייבות זה וכל האמור לגבי התחייבויות האגודה כלפי החטיבה על פי כתב התחייבות זה, ללא יוצא מן הכלל יחולו על המתיישבים כאילו חתמו על כתב התחייבות זה מול החטיבה בעצמם.

6.7 אי חלות סעיף 12 לחוק המקרקעין על המבנים נשוא כתב התחייבות זה

- 6.7.1 אנו מודעים לכך, כי המבנים הינם מבנים יבילים הניתנים לפירוק, לשינוע ולהעברה ממקום למקום, ואנו מצהירים ומאשרים בשם האגודה, כי היא ו/או מי מטעמה לא יטענו בשום אופן כי על הנכסים חל סעיף 12 לחוק המקרקעין תשכ"ט-1969 (להלן: "חוק המקרקעין") על כל תיקונו שהיו ושיהיו בעתיד בעניין זה או עפ"י פסיקה, וכי לעולם יחשבו הנכסים כנכסים יבילים השייכים לחטיבה, הניתנים לפירוק ולהעברה ולא יחשבו כמחובר של המקרקעין.

6.8 תשלומים שונים

- 6.8.1 לוודא כי המתיישבים יישאו, במשך כל תקופת השכירות/ שימוש במבנים בהם הם מתגוררים, ו/או במשך כל תקופת החזקתם עד למסירתם לידי החטיבה לפי המאוחר, בכל המיסים,



ההסתדרות הציונית העולמית
World Zionist Organization

החטיבה להתיישבות | Rural Growth And Development Division

ההיטלים, הארנונות, האגרות וכל תשלומי חובת אחרים, מכל סוג שהוא, החלים או שיחולו על המבנים, למעט מיסים, היטלים, ואגרות ממשלתיות החלים על הבעלים ו/או החוכרים עפ"י חוק.

6.8.2 לדאוג להעביר ולרשום את חשבונות הארנונה על שמם של המתיישבים או על שמה. מבלי לגרוע מהאמור, האגודה מיפה את כוחה של החטיבה להודיע למועצה האזורית/ועד מקומי ולרשום את הנכס על שם האגודה/מתיישבים במועצה האזורית/ועד מקומי כמי שהינה/ם המחזיקה/ים והאחראית/ים לתשלום כל חיובי הארנונה והמיסים המוניציפליים, כי ותשלומים אלה יחולו על האגודה/מתיישבים עד למסירת הנכס לידי החטיבה.

6.8.3 לשאת או לדאוג כי המתיישבים יישאו בכל התשלומים בגין שימוש בצריכת חשמל, צריכת מים, צריכת גז, ארנונה וכל תשלום אחר הנוגע לשימוש בנכס ואביזריו או בהקשרו והמתייחס לתקופת השכירות. האגודה מתחייבת לדאוג להעברת החשבונות בחברת החשמל, הגז והמים על שמם של המתיישבים או על שמה.

ולראיה באנו על החתום:

_____ ת.ז. _____

_____ ת.ז. _____

אישור עו"ד

אני הח"מ עו"ד _____ מ.ר. _____ מאשר בזאת כי
ביום _____ מר/גב' _____ ת.ז. _____
ומר/גב' _____ ת.ז. _____ שהינם מורשי חתימה באגודה השיתופית
שנספרה _____ חתמו בפני על כתב התחייבות
זה. חתימת מורשי החתימה הנ"ל בצירוף חותמת האגודה הנ"ל מחייבת את האגודה עפ"י כל דין.
