

טופס 3

חוזה בר רשות בישוב קהילתי

שנכרת בירושלים ביום \_\_\_\_\_ בחודש \_\_\_\_\_ בשנת \_\_\_\_\_

בין

ההסתדרות הציונית העולמית  
ע"י החטיבה להתיישבות  
שמענה ברחוב המלך ג'ורג' 45 בירושלים  
אשר תקרא להלן: "המיישבת"

מן הצד האחד

לבין

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

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

שניהם יהד וכל אחד לחוד  
אשר יקראו להלן: "המתיישבים"

מן הצד השני

הוא יל: והמיישבת חורשתה על ידי הממונה על הרכוש הנטוש והממשלתו ביהודה ושומרון (להלן: "הממונה") להקים את הישוב \_\_\_\_\_ (להלן: "הישוב"), והישוב הוקם;

והוא יל: והמתיישבים פנו למיישבת לשם ישובם כמתיישבים בישוב;

והוא יל: וכמוסד מיישב המיישבת קובעת את תנאי ההתיישבות בישוב;

והוא יל: וידוע למתיישבים כי המיישבת רשאית, לפי שיקול דעתה, לקבוע את תנאי ההתיישבות ו/או לפסול אותם כמתיישבים ולדרוש את פינוי המתיישבים מבית המגורים ו/או מהישוב ו/או ליישב מתיישבים חדשים במגרש ו/או בבית המגורים ו/או בישוב לפי בחירתה ושיקול דעתה;

והוא יל: והמתיישבים ביקשו מהמיישבת להעמיד לרשותם את מגרש מס' \_\_\_\_\_ דירה מס' \_\_\_\_\_ לפי תכנית מס' \_\_\_\_\_ (להלן: "המגרש") שעליו הוקם בית מגורים ו/או המיועד להקמת בית מגורים (להלן: "בית המגורים");

לפי הסכם, היצחק והתנהגות בין הצדדים כדלקמן:

1. מבוא ונספחים

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

2. זכות השימוש בבר-רשות

המתיישב מוסדרת למתחייבים והמתחייבים מקבלים מהמתיישבת, לשימוש המתחייבים כבני רשות, את המגרש ביישוב אשר עליו הוקם בית מגורים ו/ או עליו יקימו המתחייבים בית מגורים בתוך המועד הנקוב בחוזה זה

3. חוזה עם הממונה ותשלומים לממונה

המתחייבים מצהירים כי ידוע להם שהממונה יכול וידרוש מהם להתחייב על חוזה פיתוח או על חוזה הכירה או על כל חוזה אחר. כמו כן מצהירים המתחייבים כי ידוע להם שהממונה יכול וידרוש מהם לשלם תשלומים כל שהם עבור הזכויות במגרש, לדבות: דמי הכירה מהוונים או כל תשלום אחר. המתחייבים מתחייבים לפעול על פי הוראות הממונה.

4. הצהרות המתחייבים

המתחייבים מצהירים כי הם ראו את המגרש ומצאו במצב טוב ומתאים למטרת המתחייבים ואין למתחייבים כל טענה מאיזה סוג שהוא לגבי המגרש ו/או לכל הקשור לחוזה זה, וכי המתחייבים מוותרים מראש על טענת אי התאמה ו/או ברירה כלשהי בקשר למגרש ו/או לכל הקשור לחוזה זה.

5. מסרת קבלת הזכות על ידי המתחייבים

א. המתחייבים מצהירים ומתחייבים כי ידוע להם שהם מקבלים את זכות בר-רשות, מושא חוזה זה, אך ורק בשל התחייבותם לבנות בית מגורים על המגרש ולהתגורר בבית המגורים דרך קבע.

ב. המתחייבים מצהירים ומתחייבים כי בית המגורים שייבנה על המגרש יהיה אך ורק בהתאם לתכנית מאושרת כדין ובהתאם להיתר בניה שינתן כדין. כמו כן, מתחייבים המתחייבים שלא לבצע כל פעולה במגרש שלא על פי תכנית מאושרת כדין ועל פי היתר כדין.

ג. המתחייבים מתחייבים לבנות את בית המגורים על המגרש, על פי כל דין ובכפוף לקבלת היתרים כדין על פי תכנית שאושרה כדין, ולסיים את בנייתו תוך 36 חודש מיום כריתת חוזה זה.

ד. המתחייבים מתחייבים להתגורר דרך קבע בבית המגורים, כך שמרכז חייהם יהיה בבית המגורים וביישוב.

ה. המתחייבים מצהירים כי ידוע להם שכל הפרה של אחת ההתחייבויות המנויות בסעיף זה מהווה הפרה יסודית של החוזה ובקרת אחד המקרים הללו רשאית המתיישבת לבטל את החוזה ולפעול כאמור בחוזה זה להלן.

## 6. התחייבות המתיישבים

א. המתיישבים ישאו בכל ההיובים שהמיישבת מהייבבת ו/או תחייב אותם בסכום אשר השקיעה ו/או תשקיע בקיום השירותים בישוב ו/או בנסכים אחרים המשותפים למתיישבי הישוב (שירותים ו/או נכסים אלו יקראו להלן: "הרכוש הציבורי") בין שהוציאה ו/או תוציא סכומים אלה במישרין ו/או באמצעות האגודה השיתופית שתאגד את מתיישבי הישוב ו/או באמצעות ועד הישוב ו/או באמצעות מתיישבים קודמים ו/או בכל דרך אחרת. ההיובים הכספיים הינם כפי הרשום בספרי המיישבת ורישום זה מהווה ראיה לעצם הוויב ולשיעורו.

ב. המתיישבים מסכימים ומתחייבים כי אם המיישבת תשקיע בעתיד השקעות שתהיינה ידושות, בהתאם לשיקול דעתה, לפיתוח הרכוש הציבורי ו/או הישוב ותקיים את המבנים ו/או הקיים את השירותים כפי שתמצא לנכון לעשות, בין בעצמה ובין באמצעות אחרים ותחייב את המתיישבים בהשקעות אלה, כפי שייקבע על-ידי המיישבת, המתיישבים מתחייבים לשלם את חלקם בהשקעות האמורות בכל עת שיזדושו לכך על-ידי המיישבת.

ג. ידוע למתיישבים כי המיישבת הנה בעלת הזכויות הקנייניות ברכוש הציבורי בישוב וכי המתיישבים קיבלו זכות להשתמש ברכוש הציבורי לשימוש כבני-רשות וכי הם אחראים לכל נזק, אובדן, או הפחתת ערך (להלן: "הנזק"), אשר יגרם לרכוש הציבורי או לכל חלק מהם. המתיישבים מתחייבים-לפצות את המיישבת על הנזק שיגרם לה ו/או לאחרים ו/או לרכוש הציבורי, כפי שיקבע על ידי המיישבת.

## 7. הרצאות 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 הכירה לממונה ו/או כל תשלומי חובה אחרים המוטלים על דכוש ו/או על בעליו ו/או על המחזיקים בו.

אם המתיישבים לא קנו או קיבלו את המגרש מאדם או תאגיד שאינו המיישבת הרי שמובהר בזה למתיישבים כי על פי הדין עליהם לדווח על העיסקה מושא חוזה זה לדשות המיסים ולשלם מס רכישה ככל אשר ירשת עליהם על פי כל דין.

## 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, אישור רישום משכוחא וכיו"ב). המתיישבים מתחייבים לשלם למיישבת את דמי הטיפול כפי שיהיו נהוגים אצל המיישבת בעת עריכת הפעולה.

## 9. העברת זכויות

העברת זכויות בסעיף זה – 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. המיישבת, בהתאם לנהוג אצלה באותה עת, רשאית להתנות את הסכמתה להעברת הזכויות בקבלת המלצת ועדת הקבלה.

ג. המיישבת רשאית להתנות את מתן הסכמתה להעברת הזכויות בקי 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 התימת מקבלי ההעברה על חוזה כפי שיהא נהוג אצל המיישבת וכן ישלמו את האגרה הנהוגה אצל המיישבת לצורך העברת הזכויות.

ד. המיישבת רשאית להתנות את הסכמתה להעברת הזכויות בהמצאת אישורים מרשויות שונות – כגון: אישורי רשות המיסים, אישור הרשות המקומית - בהתאם לנוהליה.

#### 10. זכות כמותישיב קהילתי בלבד

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

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

מבלי לגרוע מיתר האמור בחוזה זה מתחייבים המתיישבים כי אם לא יבנו על המגרש את בית המגורים, כדון במועד הקבוע בחוזה זה לעיל, ו/או לא יתגוררו בו מגורים רצופים וקבועים, תחבטל הרשות שניתנה להם להחזיק במגרש ו/או בבית המגורים. הרשות תבוטל ללא כל הודעה מוקדמת והמתיישבים מתחייבים להחזיר למיישבת את החזקה במגרש ו/או בבית המגורים, כשהם פנויים מכל אדם וחפץ שאינם שייכים למיישבת.

#### 12. 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, שניהם 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 פעולה 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 קרנת אחד או יותר מהמקרים הבאים:

1. כאשר המתיישבים, שניהם או מי מהם או מי מטעמם, יהווה גורם מפריע בישוב ו/או להתפתחות הישוב בהתאם לשיקול דעת המיישבת.

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

3. אם המתיישבים לא יתגוררו, דרך קבע, בבית המגורים מעבר לזמן סביר לפי שיקול דעת המיישבת.

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 ליד המיישבת. המתיישבים מצהירים כי פרק זמן זה מספיק עבורם לצורך הפינוי והחזרת החזקה במגרש ו/או בבית המגורים.

ג. במקרה שתבוטל הרשות כאמור תהיה המיישבת פטורה מלשלם למתדיישים עבור כל השקעה של המתדיישים מכל מין וסוג שהוא, לדבות שיפורים במבנה המגורים, אולם המתדיישים יהיו רשאים להבוע ולהרוש את השקעותיהם בבית המגורים מכל אדם העומד לחיכנס למבנה במקום המתדיישים.

ד. המתדיישים מתחייבים כי עם עזיבתם את בית המגורים ו/או את הישוב הם יחזירו למיישבת את המגרש ו/או את בית המגורים במצב טוב כפי שקיבלו אותם, כולם או חלקם, ואם מסיבה כל שהיא לא יעשו זאת כן, ישלמו למיישבת את שווי ההפחתה בשווי המגרש ו/או בית המגורים, הכלו כפי שיועוץ על-ידי המיישבת.

ה. אם המתדיישים לא יחזירו למיישבת את החזקה במגרש ו/או בבית המגורים כאמור לעיל, מיד עם עזיבתם את הישוב, תהא רשאית המיישבת להוציא כל חפצי המתדיישים ו/או כל הפץ הנמצא בתחומי המגרש ו/או בית המגורים, ולתפוס חזקה במגרש ו/או בבית המגורים.

#### 14. דמי שימוש ראויים

עבדו המתדיישים את הישוב מכל סיבה שהיא, מתחייבים הם לשלם למיישבת דמי שימוש בשיעור שיקבע על-ידי המיישבת עבור השימוש במגרש וכן עבור השימוש ברכוש הציבורי, בגין כל התקופה מאז שקיבלו את החזקה במגרש ו/או בבית המגורים ועד למועד בו החזירו למיישבת את החזקה במגרש ו/או בבית המגורים בהתאם לאמור בתוזה זה.

#### 15. אי תחולת חוק השכירות והשאלה

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

## 16. משלוח הודעה

כל הודעה שתישלח המיישבת עבור המתדיישים, לבית המגורים בישוב במכתב רגיל, תיחשב כמסרה למתדיישים בתום 48 שעות מהמועד בו נמסר המכתב לטניף הדואר.

## 17. סמכות שיפוט ייחודית

על חוזה זה וכל הנובע ממנו יהול הדין הישראלי.  
כל ההליכים משפטיים בכל הקשור לחוזה והנובע ממנו, יתנהלו אך ורק בבית-המשפט המוסמך בירושלים או בכל בית משפט מוסמך אחר לפי שיקול דעתה הבלעדית של המיישבת.

ולראיה באו הצדדים על החתום

## המיישבת

חתימה	תאריך החתימה	המיישבת על ידי המוסמכים לחתום בשמה:

## המתדיישים

שם פרטי ומשפחה	מספר זיהוי	חתימה
1.		
2.		

## אישור עורך דין

אני הח"מ, מאשר כי ביום \_\_\_\_\_ הופיעו בפני המתדיישים, ה"ה \_\_\_\_\_ ולאחר שזהיתים לפי ת"ז, חתמו בנוכחותי על החוזה.

כתובת עורך הדין	הותמת עורך הדין	חתימת עורך הדין

נספח  
להוות בר רשות בישוב קהילתי ביהודה ושומרון

פרטי הנכס

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

פרטי המתגוררים (הרוכשים)

שם משפחה	שם פרטי	מס' זהות	טלפון	דוא"ל

מצב הנכס (סמנו את המצב הנכחי)

- ללא תשתיות וללא מבנה  
 עם תשתיות  
 עם מבנה

אנו, הרוכשים, מאשרים את נכונות הפרטים הנ"ל

חתימת המועמדת

חתימת המועמד

תאריך

\_\_\_\_\_ Y

\_\_\_\_\_ Y

\_\_\_\_\_

