

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' 48 בירושלים
אשר תקרא להלן: "המיישבת"

מז הצד האחד

לבין

1. שם משפחה _____ שם פרטי _____ מס' זיהוי _____

2. שם משפחה _____ שם פרטי _____ מס' זיהוי _____

שניהם יחד וכל אחד לחוד
אשר ייקראו להלן: "המתיישבים"

מז הצד השני

והוא יל: והמיישבת הורשתה 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");

לכן הוסכם, הוצהר והותנה בין הצדדים כדלקמן:

1. מבוא ונספחים

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

2. זכות השימוש כבר-רשות

המיישבת מוסרת למתחייבים והמתחייבים מקבלים מהמיישבת, 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 לחתום על חוזה פיתוח או על חוזה חכירה או על כל חוזה אחר. כמו כן מצהירים המתחייבים כי ידוע להם שהממונה יכול וידרוש מהם לשלם תשלומים כל שהם עבור הזכויות במגרש, לרבות: דמי חכירה מהוונים או כל תשלום אחר. המתחייבים מתחייבים לפעול על פי הוראות הממונה.

4. הצהרת המתחייבים

המתחייבים מצהירים כי הם ראו את המגרש ומצאו במצב טוב ומתאים למטרות 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 גבהתאם 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 דק 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, קד שמרכז חייהם יהיה בבית המגורים ובישוב.

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

6. התחייבות המתיישבים

א. המתיישבים ישאו בכל החיובים שהמיישבת מחייבת ו/או תחייב אותם בסכום אשר השקיעה ו/או תשקיע בקיום השירותים בשוב ו/או בנכסים 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. החיובים הכספיים הינם כפי הרשום בספרי המיישבת ורישום זה מהווה ראיה לעצם החיוב ולשיעורו.

ב. המתיישבים מסכימים ומתחייבים כי אם המיישבת תשקיע בעתיד השקעות שתהיינה זדושות, בהתאם לשיקול דעתה, לפיתוח הרכוש הציבורי ו/או הישוב ותקיים את המבנים ו/או תקיים 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 שיידרשו לכך על-ידי המיישבת.

ג. ידוע למתיישבים כי המיישבת הנה בעלת הזכויות הקנייניות ברכוש הציבורי בשוב 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 בשוב ו/או בהיותם בעלי זכויות במגרש בשוב, 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.

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 לרשות המיסים ולשלם מס רכישה ככל אשר יושת 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 משכנתא 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 בכך שהמתיישבים מלאו 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.

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

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 כתוב, כמתיישבים 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, כדין במועד הקבוע בחוזה זה לעיל, ו/או לא יתגוררו בו מגורים רצופים וקבועים, תתבטל 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 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. 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 לאחר 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 לידי המיישבת. המתיישבים מצהירים כי פרק זמן זה מספיק עבורם לצורך הפינוי והחזרת החזקה במגרש ו/או בבית המגורים.

X

ג. במקרה שתבוטל הרשות כאמור תהיה המיישבת פטורה מלשלם למתיישבים עבור כל השקעה של המתיישבים מכל מין וסוג שהוא, לדבות שיפורים במבנה המגורים, אולם המתיישבים יהיו רשאים לתבוע ולדרוש את השקעותיהם בבית המגורים מכל אדם העומד להיכנס למבנה במקום המתיישבים.

ד. המתיישבים 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 שיוערך על-ידי המיישבת.

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

14. דמי שימוש ראויים

עזבו המתיישבים 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 בחוזה זה.

15. 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.

16. משלוח הודעות

כל הודעה שתשלח המיישבת עבור המתדיישים, לבית המגורים בישוב במכתב רגיל, תישלח כמסורה למתדיישים בתום 48 שעות מהמועד בו נמסר המכתב לסניף החזר.

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 הבלעדי של המיישבת.

ולראיה באו הצדדים על החתום

המיישבת

חתימות	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 שזהיתם לפי ת"ז, חתמו בנוכחותי על החוזה.

כתובת עורך הדין	הותמת 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 המתגוררים (הרוכשים)

שם משפחה	שם פרטי	מס' זהות	טלפון	דוא"ל

מצב הנכס (סמן את המצב הנכחי)

- ללא תשתיות וללא מבנה
 עם תשתיות
 עם מבנה

אנו, הרוכשים, מאשרים את נכונות הפרטים הנייל

חתימת המועמדת

חתימת המועמד

תאריך
