

TKMA-1394581489-837

פרוטוקול ועדת מכרזים מיום 29.07.2025

ישיבה מס' 50/2025

חברי ועדה:			
יו"ר	גב' נטאלי אהרונאי, סמנכ"לית משאבי אנוש	חברה	גב' אורטל אביב צברי, עו"ד לשכה משפטית
חברה	גב' הילה רבני אמיר, חשבת המנהלת		
מרכזת הוועדה	גב' מורן זוהר- רכזת ועדת מכרזים		
משתתפים נוספים	קובי בן הרוש מנהל אגף בכיר רכש נכסים ולוגיסטיקה, שולמית אלון מנהלת תחום רכש, עדי בן דהן מנהלת תחום בכיר תכנון		

הנושא: אישור התקשרות עם קיבוץ משמר העמק למכירת יבילים המוצבים באתר הזמני בקיבוץ משמר העמק

רקע:

בהסתמך על פנייתו של גב' עדי בן דהן מיום 23.07.2025 מובא להלן פירוט הפנייה לוועדת המכרזים בנושא אישור התקשרות עם קיבוץ משמר העמק למכירת יבילים המוצבים באתר הזמני בקיבוץ משמר העמק.

פירוט האמור בפניה:

כפי שמסרה גב' עדי בן דהן בעקבות אירועי השבעה באוקטובר פונו תושבי נחל עוז למוסד הנוער "השומריה" שבמשמר העמק. בקשת נחל עוז להישאר במשמר העמק ולהרחיב את תנאי המגורים הקיימים לתקופת הביניים באמצעות הצבת 40 מבנים יבילים בשטח משמר העמק ובהסכמתם, אושרה על ידי מנהלת תקומה. ועדת המכרזים של מנהלת תקומה אישרה בהחלטתה מיום 18/04/2024 התקשרות עם משמר העמק כספק יחיד, עבור מימון שהיית תושבי נחל עוז בקיבוץ משמר העמק. התקשרות זו אושרה גם על ידי ועדת הפטור המשרדית ביום 18/04/2024.

בהתאם להסכם שנחתם בין החטיבה להתיישבות לבין קיבוץ משמר העמק ביום 06/05/24 (להלן בהתאמה: "הסכם ישוב קולט", "הישוב") ובהתאם לכתב ההתחייבות מיום 06/05/24 והתוספת לכתב ההתחייבות מיום 31/03/25 שנחתמו בין המדינה לקיבוץ משמר העמק, הציבה המדינה, באמצעות החטיבה להתיישבות, מבנים יבילים בתחומי הישוב לטובת מגורים זמניים של תושבי קיבוץ נחל עוז (להלן: "האתר הזמני").

בכתב ההתחייבות מיום 06/05/24 הוסכם כי משמר העמק ישתתף בעלויות עבודות הפיתוח שנעשו באתר שבשטח הקיבוץ בסכום סופי של 1,950,710 ₪ כולל מע"מ, סכום זה כולל את השלמת עלויות הקמת חדר טרנספורמציה וכן עלויות פיתוח נוספות שמומנו על ידי משמר העמק.

ביום 29/05/2025 הזמינה המדינה את היישוב, במסגרת "הזמנה להגשת בקשה לרכישת מבנים יבילים המוצבים באתר הזמני ביישוב משמר העמק" (להלן: "ההזמנה"), להגיש בקשה לרכישת היבילים

המפורטים בהזמנה, שהחזקה בהם תימסר לאחר שתסתיים תקופת ההרשאה כהגדרתה בהסכם ישוב קולט והיישוב הביע רצונו לרכוש את היבילים בהתאם לתנאי ההזמנה אשר נחתמה על ידו (להלן בהתאמה: **"היבילים"**, **"בקשת הרכש"**)

מדיניות החשב הכללי, במסמך מיום 16.2.2025 (אע"פ שאינו חתום) ביחס למבנים היבילים שנרכשו במסגרת חרבות ברזל לאתרי ביניים ולשיקום תושבי העוטף, הגדירה "מפל" לתיעדוף מכירת המבנים היבילים עם חזרת התושבים לישובי הקבע ופינוי אתרי הביניים. העדיפות הראשונה היא מכירה ליישוב קולט והותרת המבנה במיקומו הנוכחי באתר, זאת מכיוון שאפשרות זו מיטבית בהיבטי עלויות, צמצום בלאי, מניעת בעיות ניהול ולוגיסטיקה וכו'.

לפיכך, מבקשת המנהלת לבצע התקשרות עם משמר העמק למכירת היבילים ולאשר כי משמר העמק הוא ספק יחיד בהתאם לנסיבות.

מתווה התקשרות המנהלת עם משמר העמק הינו בהתאם למדיניות המנהלת והחשכ"ל אשר גובשה לצורך מכירת היבילים ליישובים הקולטים.

להלן עיקרי ההתקשרות:

1. המדינה מוכרת למשמר העמק **40 מבנים יבילים** בסך של **13,553,463.17 ₪**, כולל מע"מ. כמו כן המדינה מוכרת למשמר העמק את הפיתוח באתר בסך של **1,082,920.62 ₪** כולל מע"מ (להלן: **"התמורה"**). התמורה חושבה כ 50% מעלות רכישת המבנים ע"י החט"ל ו 50% מעלויות פיתוח השטח עבור מבנים אלו, בהפחתת עלויות הפיתוח שנרכשו מבעוד מועד ע"י משמר העמק בהתאם להסכם היישוב הקולט.
2. המבנים היבילים יועברו לחזקה ובעלות משמר העמק בתום תקופת ההרשאה כהגדרתם בהסכם היישוב הקולט וכאשר היבילים פנויים בפועל מכל אדם, לאחר הגשת בקשה להיתר על המבנים ועם הסדרת התשלום הראשון בסך של 1,000,000 ₪.
3. יתרת התמורה תשולם בתשלומים שנתיים קבועים, בחודש ינואר בכל שנה, על פני תקופה של 6 שנים. כאשר למשמר העמק תינתן האופציה להקדמת הפירעון. כל התשלומים יוצמדו למדד המחירים לצרכן ויישאו ריבית קבועה של 3%.

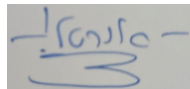
היקף ההתקשרות המבוקש – מכירה בשווי 14,636,383.79 ₪ כולל מע"מ.

הדיון:

הבקשה הוצגה על-ידי גבי עדי בן דהן. בדבריה הדגישה את הצורך והחשיבות באישור ההתקשרות עם קיבוץ משמר העמק, לצורך מכירת היבילים המוצבים באתר הזמני בקיבוץ. עוד ציינה כי ההתקשרות מבוססת על מדיניות החשב הכללי, לפיו עדיף למכור את היבילים ולהותירם במתחם הקיים. בנוסף, ציינה כי חלק מעלויות הפיתוח שולמו כבר בתחילת הפרויקט.

החלטה:

בהסתמך על האמור לעיל, ועדת המכרזים ממליצה לוועדת הפטור באוצר לאשר התקשרות עם קיבוץ משמר העמק למכירת יבילים המוצבים באתר הזמני בקיבוץ משמר העמק כספק יחיד, בהתאם לסעיף 3(29) לתקנות חובת המכרזים, תשנ"ג – 1993 וכן, לאשר פטור מפרסום בהתאם לתקנה 33(ג) לתקנות חובת המכרזים, התשנ"ג-1993.



עו"ד אורטל אביב צברי

יועמ"ש



הילה רבני אמיר

חשבת



נטאלי אהרוני

יו"ר

נספח א' - מדיניות יבילים שנרכשו במסגרת חרבות ברזל לאתרי ביניים ולשיקום תושבי העוטף

1. רקע:

אירועי ה-7 באוקטובר הצריכו פינוי יישובים באופן מיידי ומהיר, הן לשם חילוץ והצלת חיים באופן מיידי עקב התקיפות ביישובים והפגיעות בנפש, והן עקב הנזקים במבני מגורים, כמו גם הפגיעות וההרס של מבני הציבור והתשתיות ביישובי העוטף.

ביישובים בהם מידת ההרס, הנזק והפגיעות בנפש הביאו למתן מענה בשלב הביניים בבניית אתר כפרי זמני, רכשה המדינה מבנים יבילים או מבנים בבנייה טרומית שישמשו כמבני מגורים ומבני ציבור, וזאת בהתאם למסמך "תבחינים לסיווג היישובים הכפריים בחבל התקומה לצורך פתרונות מגורים זמניים" מיום 02.06.2024 (להלן - 'מסמך התבחינים') ולמסמכי המתווים המשלימים של מינהלת תקומה שגובשו בשיתוף משרד האוצר. בנוסף לכך, נרכשו גם מבנים משלימים עבור יישובים בהם ניתן מענה של פתרון מבוסס שכירות (כדוגמת המענה לניר עוז בכרמי גת) או להשלמת מבנים חסרים באתרים זמניים אחרים (בשפיים עבור תושבי כפר עזה, במשמר העמק עבור תושבי נחל עוז ובאשלים עבור כרם שלום).

מסמך זה מציג את עיקרי המדיניות בכל הנוגע לעתידם של מאות היבילים (כ-700 מבנים למגורים, למיגון ולצרכי ציבור), שנרכשו בעלות כוללת של כחצי מיליארד ש"ח, כאשר יחל הפינוי של אותם היישובים מהאתרים הזמניים בהם הם שוכנו - כל יישוב בהתאם למועד שנקבע עבורו.

מדיניות 'היום שאחרי' שתוצג להלן נקבעה על-פי מידת הנחיצות והחשיבות עבור מבנים אלה, כאשר בראש וראשונה נמצאים צרכי תושבי העוטף במידה שיבילים אלה - חלקם או כולם - יידרשו להמשך שיקומם עד לחזרתם המלאה למבני קבע ביישוביהם, ורק אז עבור שימושים אחרים וזאת כאמור כאשר יבילים אלה יסיימו את מטרותם הראשונית ויפוגו מדייריהם שהינם תושבי יישובי העוטף.

2. הסבר:

המבנים היבילים שנרכשו בעקבות אירועי ה-7 באוקטובר ולאורך מלחמת חרבות ברזל עבור מפוני יישובי העוטף ולשם הקמת אתרים כפריים זמניים או השלמת מענים נדרשים בפתרונות ביניים אחרים, הינם נכסי מדינה, אשר נרכשו בתיקצוב של מנהלת תקומה (להלן - 'המנהלת') ובהתאם להחלטות המדיניות ולמסמך התבחינים.

כאשר יסתיימו תהליכי השיקום המהווים תנאי לחזרה בכל אחד מיישובי הקבע אשר לתושביהם ניתן כאמור מענה של פתרון ביניים, כפרי או אחר, יחזרו התושבים אל היישובים בהתאם למועד שאושר להם על-ידי המנהלת, בתיאום עם משרד האוצר, מועד אשר יכול להשתנות ולהתעדכן בהתאם לשיקולים מקצועיים. לאור זאת, נדרש לתכנן ולהחליט כיצד ינוהלו ויטופלו כל אותם המבנים שייוותרו ריקים בכל אתר ובכל הצבה בהם מוקמו.

בהסכמי היישובים הקולטים (היישובים שבתחומם הוקמו האתרים הזמניים), התחייבה המדינה על פינוי האתרים מכלל היבילים ועל השבת המצב לקדמותו. עם זאת, במהלך גיבוש ההסכמים הועלו בפני היישובים הקולטים הצעות לרכישת המבנים - חלקם או כולם. לשם כך גובש המסמך 'מנגנון התחשבות ותנאים מסחריים להסכם מול יישוב קולט בהקמת אתרים זמניים למפונים' (נספח א')

למסמך זה), המציג את מדיניות חשכ"ל בעניין וקובע את תנאי הרכישה עבור מבנים יבילים ועבור מבנים טרומיים.

מלבד היישובים שהביעו את רצונם ברכישה כאמור, אשר הובא לידי ביטוי בגיבוש ההסכם עימם, עדיין ייוותר מספר רב של מבנים שנדרש לקבוע את ייעודם הבא וכיצד לנהוג בהם.

3. נתונים ומשמעויות כספיים:

3.1 מיפוי המבנים על כלל סיווגיהם, גודלם, עלויות רכישתם, מספרם וכו', בצירוף מיקומם הנוכחי באתר בו הם מוצבים והצפי לפינויים מתושבים המאכלסים אותם נכון להיום - מנוהל על-ידי החטיבה להתיישבות.

3.2 עלויות:

עלויות העתקה ושינוע של המבנים הינן עלויות משמעותיות. כמו כן, כל עקירה והובלה של מבנה גורמת נזקים למבנה, וכפועל יוצא מכך - לעלויות של תיקון ושיפוץ אחרי העתקה. ככל שמבנה יועתק וישנוע מספר רב של פעמים - רמתו ואיכותו צפויה לרדת. לכן, רצוי למזער ככל הניתן את מספר ההובלות וההעתקות של כל יביל, וישנה עדיפות למכירה של היביל והוצאתו ממצבת המבנים תוך מיקסום מחיר המכירה, או לחילופין, להצבתו במיקום קבוע בהתאם לצרכים ולמדיניות הממשלה. לגבי אפשרות של אחסון היביל במחסן או אתר - אין כיום נורמה נהוגה כזאת וגם אין לה ככל הנראה צידוק כלכלי או אחר; עלויות איחסון, ניהול, שמירה והיבטי פחת כמו גם העמדת יביל ללא שימוש וללא קבלת דמי שימוש או שכירות בגינו - כל אלה מצדיקים הימנעות של השארת היביל באתר איחסון ומצריכים מציאת מענים מתאימים ליבילים שהם ארוכי טווח, במינימום שינועים ובמיקסום רווחים או לחילופין - מציאת פתרונות שיסייעו למדינה בצמצום עלויות ממקור אחר ושעולים בקנה אחד עם מטרות מדיניות אחרות.

3.3 עלויות פינוי והשבת מצב לקדמותו:

מלבד עלויות ההעתקה ועלויות השיפוץ של המבנה, קיימות עלויות השבה למצב קודם של השטח המפונה, כחלק מעמידה במחויבויות המדינה בהיבטי פינוי.

3.4 מבנים שנשארים במלאי המדינה:

בהמשך לסעיף 3.2 לעיל, עלויות ניהול ותחזוקה של היבילים מקוזזות בדרך כלל אל מול דמי שכירות שנגבים בגינם, ולכן ככל שלא יימצא במועד הפינוי של האתרים יעד חלופי לכל יביל, הרי שיש לכך השלכות בפן הכלכלי גם בהיבט של עלויות אלו. לכך יש להוסיף גם את עלויות ביטוח המבנים, אשר שוב, ללא גורם מניב הכנסה, הן מגדילות את סך העלויות שייגזרו מהשבת השימוש במבנים. על מבנים כאמור יחול הנוהל המתגבש בין החשב הכללי לבין החטיבה להתיישבות, שעניינו אופן ניהול המבנים שיוותרו בבעלות המדינה ולא יימכרו, לאחר תום תקופת השימוש בהם במסגרת האתרים הכפריים הזמניים של מינהלת תקומה.

4. מפל שימושים על-פי סדר עדיפויות:

4.1 לאור האמור לעיל, להלן סדר השימושים במדיניות המוצעת:

- 4.1.1 מכירה ליישוב קולט והותרת המבנה במיקומו הנוכחי באתר - אפשרות זו הינה המיטבית בהיבטי עלויות, צמצום בלאי, מניעת בעיות ניהול ולוגיסטיקה וכו'. לשם כך יש לקבוע תנאי מכירה בפטור, וזאת בהתאם למתווה יישוב קולט.
- 4.1.2 העתקת המבנים ליישובי הקבע ביישובים שעדיין מפונים בחבל התקומה, וזאת לפי צורך, ככל שישנו, כדי לאפשר הקדמה של חזרת המפונים ליישובים אלו. ליישובים אלה יוצע לרכוש את המבנים, בתנאים דומים לעניין עלויות המבנה של מתווה יישוב קולט. לחילופין - במתווה חט"ל¹.
- 4.1.3 שימושים נוספים בהם יש צורך בחבל תקומה - בהובלת מנהלת תקומה, בשיתוף החשכ"ל וזאת על-פי המתווה כמתואר בסעיף 4.1.2 (לדוגמא: ככל שיוחלט על תכנית לעידוד הגעה לחבל של גרעיני משימה, מכינות קדם צבאיות או כל גורם אחר הנדרש לפתרונות מגורים, ייתכן וייערכו קולות קוראים על-ידי מינהלת תקומה וחט"ל, המציעים ליישובי החבל הרלוונטיים את האפשרות לבקש הצבה זמנית במתווה חט"ל או לרכוש באופן קבוע את המבנים היבילים הנדרשים לשם כך, בתעריפים שייקבעו).
- 4.1.4 שימוש במבנים עבור הצפון בהיבטי חזרה או צמיחה דמוגרפית - בדומה ככל הניתן למתווה שתואר לעיל עבור יישובי הדרום.
- 4.1.5 עבור מבנים אשר יישארו בשלב זה, יתקיים דיון האם להציע למכירה או לנהל במתווה חט"ל על-פי קריטריונים המתייחסים למחיר, לכמות וכו'.

4.2 עקרונות ודגשים:

- 4.2.1 מכירת היבילים צריכה להתבצע בהלימה מלאה למועדי הפינוי של האתרים, תוך התחייבות הרוכש לפינוי במועד שייקבע מטעם המדינה. כאמור, המדינה התחייבה על פינוי מלא ומהיר של אתרי הביניים, ובהינתן שלא יהיו חניות ביניים או כוונה לבצע שינועים והובלות מיותרים - הרי שעקרון זה הינו הכרחי. מכירה לצד ג' תתבצע תוך התחייבות סופית כי במועד בו תבקש המדינה לפנות את המבנה ממיקומו הנוכחי - הרוכש ערוך לקלוט אותו, ולא תתאפשר הארכה או גמישות ביחס למועד זה, למעט במקרים בהם המדינה תבקש לדחות מועדים אלה.
- 4.2.2 בהמשך לסעיף 4.2.1 לעיל, במסמכי המכרז יוכנס סעיף אופציה למדינה לדחות את מועד הפינוי, וזאת בהתאם לנדרש ביחס לתושבי היישובים ולשינויים אפשריים במועדי הפינוי של אתרי הביניים ובאתגרים אחרים הקשורים בפינוי.
- 4.2.3 בהמשך לסעיפים 4.2.1 ו-4.2.2 - כלל המועדים הקובעים חייבים להיות בתיאום מלא עם מנהלת תקומה.

¹ מתווה חט"ל - מבנה בבעלות המדינה המתוחזק על-ידי חט"ל. הצבת המבנה מתבצעת על-ידי המדינה, ביצוע התשתיות ייעשה על-ידי היישוב אשר מתחייב שלא לפנות את המבנים ולשלם שכירות לפי מחיר שמאות לפחות במשך 5 שנים.

4.2.4 בהתאם למפל השימושים המתואר בסעיף 4.1, מבנים שיישארו ללא פתרון ולא יירכשו עד לשלב המתואר בסעיף 4.1.5 כולל, יישארו בניהול חט"ל; על מבנים אלה יחול הנוהל המתגבש מול חט"ל לניהול המבנים.

5. דגשים כלליים:

5.1 הרוכש יתחייב לדאוג להסדר כדין של השימוש ביבילים בהיבטי תכנון סטטוטורי ורישוי בנייה, אשר יאפשרו להעתיק את היבילים במועד הפינוי, או להותיר אותם במקומם לאחר תום תוקף היתרים זמניים או פטור מהיתר שניתנו לצורך הקמת האתר הזמני (ככל שהרישוי שאפשר את הצבתם אכן מוגבל). במקרה של העתקה, הרוכש יצטרך להוכיח היתכנות תכנונית להעסקת המבנים כתנאי סף במכרז, והתחייבות להשלמת ההליכים הסטטוטוריים בתוך פרק זמן קצוב. בכל מקרה, הרוכש יידרש להתחייב לפינוי היבילים במועד ויעמיד את הביטחונות הנדרשים לצורך גיבוי התחייבות זו.

5.2 כלל הכניסות לאתרי הביניים, עקירות המבנים והובלתם יבוצעו באמצעות חט"ל, ככל שיבילים מפונים נרכשו על-ידי צד ג', הפינוי באמצעות חט"ל ייעשה בליווי נציג מטעם הרוכש.

5.3 פיתוח השטח אליו מיועד היביל להיות מועתק וחיבורו לתשתיות, על כל הנלווה לכך, יהיו באחריות ובמימון הגורם הרוכש בלבד. ככל שהרוכש זכאי לסבסוד בגין הפיתוח מגורם אחר, יובהר כי הדבר הוא באחריותו בלבד ויטופל על ידו בערוץ נפרד, ואינו קשור להתחייבותו לרכוש את המבנים ולדאוג לפיתוח הנדרש.

5.4 יש להיערך עם תוכנית מגירה במסלול של ניהול המבנים על-ידי החטיבה להתיישבות, לרבות סטטוטוריקה ומיקומים להעסקה, עבור כל מבנה שלא יפונה במועד (בדגש על עומר ורביבים בהיבט מידת הדחיפות עקב המועדים הקרבים). על-פי החטיבה להתיישבות - התראה לחט"ל צריכה להתקבל **כשנה ורבע מראש** (נדרשים **כשלושה חודשים** להליך תיחור / פרסום נוהל תמיכה ועוד **כשנה** לטובת תיאום מול מועצות, איתור שטח ספציפי, תכנון הוצאת היתר וכו'). מציאת מקורות מימון משלימים וביצוע תשתיות יתבצעו מטעם המועצות).

מנגנון התחשבות ותנאים מסחריים להסכם מול יישוב קולט בהקמת אתרים זמניים למפונים

בעקבות מתקפת הטרור של חמאס על מדינת ישראל ביום 7.10.2023, פונו כלל היישובים בטווח 0-7 ק"מ מגבול רצועת עזה. בהמשך לכך, החלה מנהלת תקומה (להלן: "המנהלת"), יחד עם משרדי הממשלה והיישובים המפונים (להלן: "היישובים המפונים") בהליך שיקום יישובי הקבע אשר צפוי להיות ארוך. לאור הליך השיקום הארוך נמצאו היישובים המפונים זכאים לפתרון כפרי זמני על-פי נהלי המנהלת. לצורך האמור החל חיפוש אחר יישובים אשר יקלטו את היישובים המפונים (להלן: "היישוב הקולט"). בשטח היישוב הקולט יוקם אתר זמני בו ישוכן היישוב המפונה, במבנים יבילים ו/או במבנים טרומיים (להלן: "המבנים"), עד לחזרתו ליישוב הקבע.

לטובת הקמת אתרים זמניים ביישובים קולטים, נדרשת המדינה לבצע עבודות פיתוח בשטח הציבורי ובמגרשים המיועדים. על מנת להסדיר את ההליך בהיבט הכלכלי ולאפשר שימוש עתידי של היישובים הקולטים במגרשים שפותחו, מוצעות ליישובים הקולטים שתי האפשרויות הבאות:

1. רכישת מבנים טרומיים:

במידה שיישוב קולט ירצה בהצבת קבע של שיעור מסוים מהמבנים ובנייתם כמבנים טרומיים ולא כמבנים יבילים (להלן: "המבנים הטרומיים") וברכישתם, אזי המדינה תפתח את המקרקעין ותציב מבנים טרומיים כמוסכם. היישוב הקולט ישלם בעבור הפיתוח וירכוש את המבנים הטרומיים מהמדינה בהתאם למפורט להלן:

1.1. מנגנון תשלום מיטיב לאחר הנחות (לפנים משורת הדין) בגין מגרשים מפותחים ובגין המבנים הטרומיים (להלן: "התמורה") הכולל:

1.1.1. הנחה בסך 50% מעלות התמורה הטרומי, לרבות מחיר הרכישה, עלויות נלוות ועלויות מע"מ.

1.1.2. הנחה בסך 50% מעלויות הפיתוח בגין המגרשים עליהם יוצבו המבנים הטרומיים (כולל

פיתוח פנים מגרש), בניכוי סבסוד פיתוח - בהתאם להחלטת ממשלה 561 מיום 21.05.2023 שעניינה "קביעת אזורי עדיפות לאומית לעניין מתן הטבות בתחום הבינוי והשיכון" (להלן: "החלטת הממשלה") או כל החלטת ממשלה אחרת שתהא בתוקף בעניין סבסוד הפיתוח בשיכון בעת הרכישה.

1.2. אופן התשלום יבוצע כדלקמן:

1.2.1. 25% מעלות התמורה ישולמו על-ידי היישוב הקולט עד 30 יום מיום החתימה על הסכם המסדיר, בין היתר, את ההתחשבות הכספית בין היישוב הקולט לבין המדינה (להלן בהתאמה: "התשלום הראשון", "ההסכם").

1.2.2. 25% נוספים מעלות התמורה ישולמו על-ידי היישוב הקולט, תוך שנה ממועד חתימת ההסכם (להלן: "התשלום השני").

1.2.3. יתרת התמורה בגובה של 50% מעלות התמורה, תשולם בתום תקופת השימוש.

1.3. עד התשלום בפועל, יעמיד היישוב הקולט שטר חוב לטובת מדינת ישראל להבטחת התמורה ותשלומי עלויות הפיתוח המפורטים במסמך זה, בניכוי התשלום הראשון ובניכוי עלות סל השירותים.

2. תשלום בגין פיתוח מגרשים עליהם יוצבו מבנים יבילים:

2.1. במגרשים אשר נכון להיום הודיע היישוב הקולט, כי אינו מעוניין בשימוש בהם בתום תקופת המגורים הזמניים של היישוב המפונה, יוקמו מבנים יבילים אשר יפנו בתום תקופת המגורים הזמניים (לעיל ולהלן: "**המבנים היבילים**").

2.2. בעת שימוש ו/או מימוש עתידי של המקרקעין (שיווק, עסקה, דיספוזיציה, הוצאת היתר וכו'), ישלם היישוב הקולט למדינה עבור הוצאות הפיתוח הציבורי על-פי מתווה תשלום פוחת כדלקמן (כאשר נקודת האפס לספירת השנים היא מועד האכלוס במפונים):

שנים	3-5	6-8	9	10	11	12	13	14 ומעלה
עלות פיתוח בניכוי סבסוד פיתוח בעת הרכישה ²	80%	60%	50%	40%	30%	20%	10%	0

2.3. עם חתימת ההסכם, היישוב יישא בתשלום של 50% מעלויות ראש השטח אשר ישולמו, כמוסכם בין המדינה לבין היישוב הקולט, בין אם מימש את המקרקעין כאמור בסעיף 2.2 לעיל ובין אם לאו. התשלום בגין עלות ראש השטח ייפרס ל-10 תשלומים שווים למשך 10 שנים.

2.4. יצוין, כי תשתיות ראש שטח ועבודות ראש שטח (מחוץ לאתר) הינן כלל העבודות לביצוע, המשרתות את האתר המפותח ואת התשתיות הנדרשות לו:

נבישים ראשיים, מים - קווי אספקה מחוץ לגבולות האתר, בריכות אגירה, קווי מקורות, **ביוב -** קווים מאספים, תחנות שאיבה, קווי סניקה, תיעול, מכון טיהור (במקרים חריגים), **חשמל**.

3. במידה שהיישוב יבחר לרכוש את המבנים היבילים לצרכיו, עליו להודיע על כך טרם הפינוי. במידה שהמבנה היביל נרכש מתקציב מינהלת תקומה, תינתן ליישוב הנחה מעלות רכישתו המקורית. במידה שהמבנה היביל נרכש מתקציב של משרד ממשלתי אחר, אזי הוא יירכש על-פי המדיניות הנהוגה באותה עת באותו משרד.

4. בתום תקופת האכלוס של המבנים, תפנה המדינה את היבילים ותשיב את המצב לקדמותו (עד לעומק של חצי מטר).

5. המדינה תישא בעלויות דמי אירוח ליישוב הקולט, בסך של עד 13 ש"ח (כולל מע"מ) ליום לאדם מהיישוב המפונה. יובהר, כי היישוב הקולט לא יקבל כפל תשלומים בגין עלויות האירוח, וככל שיימצא כפל שכזה, יקוזזו התשלומים ששולמו ליישוב הקולט.

6. יש להסדיר את התנאים המסחריים שהוסכמו עם כל יישוב קולט בוועדת הפטור של מנהלת תקומה ובוועדת הפטור בחשב הכללי, וזאת ככל שיידרש.

7. יובהר כי נוהל זה אינו מתייחס לרכישת הקרקע / תשלום דמי חכירה מרשות מקרקעי ישראל (להלן: "**רמ"י**") ולא לאגרות ו/או היטלים שיוטלו על-ידי כל גוף אחר, וכי הרכישה והתשלום הם באחריות היישוב אל מול רמ"י ובהתאם לכל דין.

8. **הצמדה -** כלל רכיבי התשלום במסגרת מסמך זה יוצמדו למדד המחירים לצרכן, כאשר מדד הבסיס הינו המדד הידוע במועד חתימת ההסכם.

² העלויות צמודות למדד המחירים לצרכן