

הסכם

שנערך ונחתם בקיבוץ ניר דוד ביום _____

בין: קיבוץ ניר דוד
אגודה שיתופית חקלאית בע"מ
(להלן: "הקיבוץ")

מצד אחד;

ובין: גב' _____ ת.ז. _____
מר _____ ת.ז. _____
שניהם ביחד וכל אחד מהם לחוד
מ _____
(להלן: "המשתכנים")

מצד שני;

הואיל וקיבוץ ניר דוד (להלן "הקיבוץ") הינו אגודה שיתופית חקלאית בעלת זכויות במשבצת חקלאית על פי הסכם עם מינהל מקרקעי ישראל;

והואיל והקיבוץ מעונין בהרחבת הישוב ובהגדלת מספר התושבים בו באמצעות, בין היתר, קליטת משפחות של תושבים שאינם חברי קיבוץ, ובהם גם המשתכנים;

והואיל והקיבוץ נערך לשם כך לייזום של שינוי ייעוד של חלק ממקרקעי משבצת הקיבוץ לשם הרחבת הקיבוץ באמצעות הקמת שכונה קהילתית המבוססת על עקרונות החלטה 959 של מועצת מקרקעי ישראל, לרבות כל החלטה אחרת שתבוא במקומה, וכן תוכנית בנין עיר מפורטת מס' _____ אשר תאושר בהתאם (להלן: "התב"ע");

והואיל והקיבוץ מעוניין להקצות במסגרת ההרחבה בשלב א' 33 מגרשים לבניה של משתכנים, על מנת שעל המגרשים ייבנו בתי מגורים (להלן "ההרחבה");

והואיל והוחלט על ידי הקיבוץ כי ביצוע פיתוח והתשתיות הציבוריות הדרושות לביצוע ההרחבה יעשו באופן מרוכז על ידי קבלן עמו התקשר ו/או יתקשר הקיבוץ בהסכם לצורך ביצוע פיתוח התשתיות הציבוריות הנדרש לשלב א', כאשר עלויות ביצוע התשתיות הציבוריות יחולו במלואן על כלל המשתכנים בהרחבה, ולא על הקיבוץ;

והואיל: וידוע למשתכנים כי בהתאם להחלטות מינהל מקרקעי ישראל יש בידיהם אפשרות לבחור, בשלב א' של ההרחבה, בין בניה מרוכזת למגורים על ידי קבלן שנבחר ו/או יבחר באמצעות מכרז קבלנים (להלן: "הקבלן"), לבין בניה עצמית, שלא באמצעות הקבלן.

והואיל

והוקמה ו/או תוקם אגודה שיתופית להתיישבות קהילתית בשם "מתיישבי ניר דוד – אגודה שיתופית להתיישבות קהילתית בע"מ" (או בכל שם דומה שיאושר על ידי רשם האגודות השיתופיות) (להלן: "האגודה") אשר תנהל את ענייניו המוניציפליים של הישוב הכולל את הקיבוץ ואת המשתכנים (להלן: "היישוב") וזאת בכפוף לכל דין ומבלי לגרוע מסמכויות הועד המקומי של הישוב. יובהר כי הקיבוץ רשאי על פי שיקול דעתו הבלעדי, שלא להקים ו/או שלא להפעיל את האגודה, ובמקרה זה ימשיכו להינתן השירותים המוניציפליים בקיבוץ רק במסגרת הועד המקומי, ובלבד שבמידה וגם לאחר חלוף שלוש שנים ממועד חתימת הסכם זה לא תוקם אגודה מוניציפלית ימצא הקיבוץ מנגנון חלופי אשר יאפשר למשתכנים לקחת חלק פעיל בקבלת החלטות הנוגעות לנושאים המוניציפליים של הקיבוץ, לרבות המסים המוניציפליים שיוטלו על כלל תושבי הישוב.

גם במידה ולא תוקם אגודה מוניציפלית יחוייבו המשתכנים לחתום על כל המסמכים המפורטים בהסכם זה הנוגעים לאגודה, אך בכל מקום בו יידרש על פי הסכם זה אישור האגודה, יידרשו המשתכנים לקבל את אישור הקיבוץ.

והואיל

והמשתכנים פנו אל הקיבוץ בבקשה להיכלל במסגרת ההרחבה, ולקבל בהקצאה ממינהל מקרקעי ישראל, בהתאם להפניית המשתכנים למינהל ובכפוף לקבלתם של המשתכנים לחברות באגודה ולאישור הקיבוץ בדבר השתתפותם של המשתכנים בפרוייקט ההרחבה, מגרש בהרחבה הכלול בתכנית המתוכננת ו/או המאושרת, אשר משמשת ו/או תשמש בעתיד לצורך ביצוע ההרחבה, כאשר הוא נקי מכל עיקול ו/או שיעבוד לצד שלישי למעט זכויות הקיבוץ עפ"י הסכם זה ו/או זכויות משכנתא שנטלו המבקשים לשם בניית הבית (להלן: "המגרש");

והואיל

והקיבוץ נענה לפניית המשתכנים בכפוף ובתנאי שיעברו את נהלי הקבלה באגודה המוניציפלית ויחתמו עמה על הסכם וכן ישלמו את התשלומים בהתאם להסכם זה, לרבות דמי הפיתוח כמתחייב, והוא יפעל להפנותם לגורמים המוסמכים, לרבות מינהל מקרקעי ישראל, בכדי שיוקצה להם המגרש שעליו יבנו את בית המגורים (להלן: "הבית");

והואיל

והמשתכנים מצהירים בזאת כי אין בקבלתם לחברות באגודה, ואף לא היה לפני כן, כל הבטחה ו/או הסכמה ו/או מצג לפיו הם זכאים, עם קבלת זכויותיהם במגרש ו/או באגודה לקחת חלק כלשהו ו/או להיות שותפים ו/או להיות זכאים לזכויות כלשהן בעסקי הקיבוץ ו/או בנכסיו ו/או בזכויותיו מכל מין וסוג שהוא בין כתבירים, בין כשותפים ובין בכל דרך אחרת והם מצהירים ומאשרים בזאת כי אין ולא תהיה להם כל דרישה ו/או טענה ו/או תביעה מכל מין וסוג לקחת חלק כלשהו ו/או להיות בעלי זכויות כלשהן בקשר עם עסקי הקיבוץ ו/או בנכסיו ו/או זכויותיו מכל סוג ומין;

לפיכך, הוצהר, הותנה והוסכם כדלקמן:

1. כללי

1.1 המבוא לחוזה זה, וכל הנספחים המפורטים להלן בחוזה זה, מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.

1.2 כותרות הסעיפים נועדו לשם הנוחות ולא ישמשו בשום מקרה לפרשנות הסכם זה.

2. הגדרות

בהסכם זה יפורשו המונחים הבאים לפי הפירושים הנקובים בצדס, בהתאמה, וזאת כשאין כוונה אחרת מהקשר המילים והדבקר :

2.1 "המינהל" – מינהל מקרקעי ישראל ;

2.2 "הקיבוץ" – קיבוץ ניר דוד ;

2.3 "הישוב" – הישוב הקרוי ניר דוד ;

2.4 "התב"ע" – תוכנית בנין עיר תקפה מס' _____ .

2.5 "המועצה" – מועצה אזורית בקעת בית שאן.

2.6 "הפרויקט" או "ההרחבה" – הרחבת הישוב באמצעות הקמת שכונה קהילתית בישוב לתושבים שאינם חברי הקיבוץ.

2.7 "המגרש" – מגרש אשר עתיד להיות מוקצה ע"י המינהל למשתכנים בהתאם להחלטה 959 ;

2.8 "הבית" - יחידת המגורים הבנויה או העתידה להיבנות ע"י או עבור המשתכנים במגרש ;

2.9 "הוועד המקומי" – וועד מקומי מוניציפאלי ניר דוד, אשר יפעל על פי צו המועצות המקומיות (מועצות אזוריות), תשי"ח 1958.

2.10 "האגודה" או "האגודה המוניציפאלית" - אגודה מוניציפאלית אשר הוקמה/תוקם, במטרה לספק שירותים מוניציפלים ביישוב, לכלל תושביו, ותאגד הן את חברי הקיבוץ והן את התושבים בישוב.

2.11 "ועדת הקבלה" – ועדת קבלה של הישוב ו/או של האגודה המוניציפאלית.

2.12 "הצוות" / "צוות ההרחבה" - צוות שהקים הקיבוץ ו/או עומד להקים בעתיד הקרוב, שהינו הגוף שמנחה ומחליט בכל הנושאים שקשורים לתכנון הפרוייקט, לוחות הזמנים, ביצוע הפרוייקט ותקצובו.

2.13 "מנהל הפרוייקט" / "מפקח" - וקסמן גוברין שטרן (צפון) בע"מ ניהול פרוייקטים אשר מונו על ידי הקיבוץ לשמש בתפקיד המפקח להקמת ההרחבה, או כל מפקח/מנהל פרוייקט אחר אשר ימונה ע"י ניר דוד.

2.14 "הקבלן" - מי שנמסרה לו ו/או תימסר ע"י צוות ההרחבה העבודה ו/או חלקים ממנה להקמת ההרחבה, לרבות קבלני משנה.

2.15 "האדריכל" / "המתכנן" - משרד האדריכלות א.ב. תכנון אשר מונו על ידי הצוות לתכנן את דגמי הבתים האפשריים לפרוייקט, ולהתאימם לדרישות השונות של המשתכנים, או כל מתכנן אחר אשר ימונה ע"י הצוות.

3. נספחים

להסכם מצורפים הנספחים הבאים כחלק בלתי נפרד ממנו :

3.1 **נספח א'** – נספח תשלומים.

3.2 **נספח ב'** – תשריט בו מסומנים המגרשים של ההרחבה.

3.3 **נספח ג'** – תקנון האגודה המוניציפלית.

3.4 **נספח ד'** – בקשה להצטרפות לאגודה המוניציפלית.

3.5 **נספח ה'** – כתב מינוי לנאמן בחשבון הפרוייקט.

3.6 **נספח ו'** – הודעת המשתכנים בדבר האופן בו בכוונתם לבנות את ביתם (בניה מרוכזת או בניה עצמית - "בנה ביתך").

3.7 **נספח ז'** – כללים והנחיות למשתכנים שיבנו את הבית בבניה עצמית.

4. תנאים מתלים ותנאים מפסיקים

4.1 תנאי לתוקפו של הסכם זה הינו עמידת המשתכנים בכל ההוראות שלהלן :

4.1.1 קבלת אישור האגודה בכתב כי כל אחד מיחיד המשתכנים עבר את תהליכי הקבלה לאגודה.

4.1.2. חתימה על הסכם משתכנים-קיבוץ, הסכם משתכנים - מתכנן והסכם משתכנים-מנהל פרויקט. במידה ויבחרו המשתכנים שלא לבנות את ביתם בבניה מרוכזת, לא יידרשו לחתום על הסכם עם המתכנן שנבחר על ידי צוות ההרחבה.

4.1.3. חתימה על הסכם מפורט לשם ביצוע עבודות הפיתוח והקמת התשתיות להרחבה עם הקבלן שיבצע את העבודות. הקיבוץ יהא רשאי לפתור את המשתכנים מחתימה על הסכם עם קבלן התשתיות, ולחתום לבדו על ההסכם, על פי שיקול דעתו הבלעדי של הקיבוץ. יובהר כי חתימת הקיבוץ על הסכם התשתיות, נעשית לנוחות המשתכנים והינה מטעמים טכניים בלבד. לפיכך, חתימת הקיבוץ על הסכם התשתיות לא תטיל על הקיבוץ כל אחריות לביצוע העבודות ו/או למימון העבודות, ומימון זה יעשה על ידי המשתכנים בלבד.

4.1.4. חתימה על הסכם עם הקבלן אשר יבנה את הבית, זאת רק במידה והמשתכנים בחרו בבניה מרוכזת.

4.2. במידה ולא יתקיימו כל התנאים שלעיל בתוך 90 יום ממועד חתימת הסכם זה, ו/או בתוך 30 יום מיום שיפנה הקיבוץ את המשתכנים לחתימת הסכם עם הקבלן, במקרה של בניה מרוכזת, לפי המאוחר מביניהם, יהא הקיבוץ רשאי לבטל הסכם זה, בכפוף להשבת מלוא הכספים ששילמו המשתכנים לחשבון הפרויקט עד לאותו מועד.

4.3. מוסכם ומובהר בזאת שאפשרות הבניה המרוכזת מותנית בבחירת לפחות 12 משפחות משתכנים באפשרות של בניה מרוכזת. לא התקיים תנאי זה בתוך 60 יום מיום חתימת הסכם זה, יודיע הקיבוץ למשתכנים על כך, ותעמוד בפני המשתכנים האפשרות לבטל הסכם זה, ולקבל לידם את מלוא הכספים ששילמו. לא הודיעו המשתכנים לקיבוץ על ביטול ההסכם בתוך 20 יום מיום שהודיע להם הקיבוץ על ביטול האפשרות של הבניה המרוכזת, יעמוד הסכם זה בתוקפו, כאילו בחרו המשתכנים מלכתחילה באפשרות של בניה עצמית.

5. הצהרות והתחייבויות המשתכנים

5.1. המשתכנים מצהירים כי ראו את המגרש, את שטח שכונת ההרחבה ואת סביבתם, בדקו אותם ואת התוכניות הנוגעות להם, לתשתיות ולאפשרויות הבניה על המגרש, בדקו את כל המסמכים וההוראות המתייחסים לבית ולמגרש, ניתנה להם האפשרות המלאה לבדוק והם ראו ובדקו את התב"ע, וכן ניתנה להם האפשרות לבדוק והם בדקו את הזכויות והחובות הצמודות למגרש, אחוזי הבניה המותרים וזכויות הקיבוץ בשטח ההרחבה, ומצאו את כל אלה ראויים ומתאימים למטרותיהם.

5.2. המשתכנים מצהירים ומאשרים כי קראו את תקנון האגודה ואת כל התוכניות ע"פ חוק ואת כל תוכניות הבניה וכי הם יודעים ומכירים את המצב התכנוני של ניר דוד, טרם חתימתם על הסכם זה והם מתחייבים למלא אחר הוראות התקנון וההסכמים כפי שיהיו מעת לעת.

5.3 המשתכנים מצהירים כי ידוע להם כי הקיבוץ רשאי להכניס מעת לעת שינויים באופן התכנון של הישוב, לרבות שינויים בתב"ע של הישוב והם מסכימים שלא להגיש התנגדויות ברשויות התכנון הסטטוטוריות, במישרין או בעקיפין, לשינויים כאמור, אלא לאחר שימצו את הליכי ההתנגדות לשינוי בתב"ע בפני רשויות התכנון הפנימיות של הקיבוץ.

5.4 המשתכנים מאשרים שהקיבוץ הביא לידיעתם כי שטחו של המגרש ומיקומו המדויק, לרבות גבולותיו הסופיים, יקבעו בהתאם לתוכניות המאושרות ובכפוף להסכם שבין המשתכנים לבין המינהל וכי על הקיבוץ לא תחול כל אחריות ביחס למגרש, גבולותיו, גודלו ו/או זכויות הבניה במגרש. מובהר כי שינויים כאמור לא יפגעו ביחידה הנבנית בהתאם להיתר שהוצא כדין.

5.5 המשתכנים מסכימים כי, למעט בנית הבית על ידי משתכנים שיבחרו לבנות את ביתם בבניה עצמית, רק הקיבוץ או מי שיקבע על ידו, יהיו רשאים לעסוק בתכנון, בפקוק ובקמה של היישוב ו/או כל הרחבה של הישוב, קיימת או עתידית, וכי המשתכנים לא יהיו זכאים או רשאים לנקוט בכל פעולה ו/או ליתן הוראות באופן אישי בעניינים אלו, אלא בתנאים ובנסיבות שיקבעו על ידי הקיבוץ, ו/או בהתאם להוראותיו של הסכם זה.

5.6 המשתכנים מצהירים שידוע להם כי בשלב זה, אין אפשרות חוקית לבצע רישום הזכויות במגרש על שמם (להלן: "רישום הזכויות") בלישכת רישום המקרקעין, וכי אין להם כל טענה ו/או תביעה בשל כך נגד הקיבוץ ו/או האגודה. המשתכנים מסכימים כי רישום הזכויות יעשה על ידם ועל חשבונם לכשתהיה אפשרות חוקית לכך, והם משחררים את הקיבוץ מכל אחריות בגין עיכוב רישום הזכויות. רישום הזכויות יעשה אך ורק באישור הקיבוץ לצורך זה.

5.7 המשתכנים מאשרים כי אין הם חברים בקיבוץ, או מועמדים להתקבל לחברות בו, ואין הם זכאים לאמצעי ייצור, קרקע או מים ו/או לנכס כלשהו מנכסי הקיבוץ.

5.8 עוד מאשרים המשתכנים, כי מעמדם בישוב יהיה מעמד של תושבים שאינם חברים בקיבוץ, וכי לא יהיה מקום לראות בהם, והם מתחייבים כי לא יטענו שיש לראות בהם, כחברים בקיבוץ לרבות מכוחה של התנהגות הקיבוץ כלפיהם, אף אם היא עלולה ללמד כאילו כביכול ראו בהם כחברים בקיבוץ.

5.9 המשתכנים אינם אחראים ואינם שותפים בזכויות ו/או בנטל החובות, או זכות או נטל כל שהוא הנוגע או הנובע מקיומו, או פעולותיו של הקיבוץ או של חבריו, שלא בתחומים מוניציפליים.

5.10 במידה ויבחרו המשתכנים לבנות את ביתם באופן עצמאי, ולא בבניה מרוכזת, מתחייבים המשתכנים לעמוד בכל ההתחייבויות והכללים המפורטים בנספח ז' להסכם זה. יובהר כי לאחר חתימת המשתכנים על הסכם זה, לא יוכלו לבחור לשנות את אופן הבניה מבניה מרוכזת לבניה עצמאית או להיפך, אלא באישור הקיבוץ בכתב.

6. ניהול הפרוייקט

6.1 הפרוייקט ינוהל מטעם הקיבוץ והמשתכנים על ידי צוות ההרחבה, שהינו צוות שהקים הקיבוץ. צוות ההרחבה יכלול נציגים מטעם המשתכנים.

6.2 צוות ההרחבה הינו הגוף שמנחה ומחליט בכל הנושאים שקשורים לתכנון הפרוייקט, לוחות הזמנים, ביצוע הפרוייקט ותקצובו.

6.3 ניהול הפרוייקט בפועל יעשה על ידי חברת וקסמן גוברין שטרן (צפון) ניהול פרוייקטים בע"מ, אשר מונו על ידי הקיבוץ לנהל ולתאם את התכנון והביצוע של עבודות פיתוח התשתיות הציבוריות ולפקח על עבודות אלו, ועל עבודות הקבלן אשר יבנה את בתי המגורים שייבנו בבניה מרוכזת, לרבות כאמור בסעיף 6.4 להלן. המשתכנים לא יהיו רשאים להפסיק את עבודתו של מנהל הפרוייקט ו/או לתת לו הנחיות אלא בתיאום ובאישור הקיבוץ ו/או צוות ההרחבה, לפי העניין.

6.4 המשתכנים יחתמו על הסכמים דו צדדיים עם מנהל הפרוייקט כתנאי להצטרפותם לפרוייקט. יובהר כי גם במידה ויבחרו המשתכנים לבצע את בניית הבית שלא בבניה מרוכזת, אלא באמצעות קבלן מטעמם, יבוצע הפיקוח על תכנון המגרש, לרבות ביצוע התשתיות במגרש, והפיקוח על תכנון חזית הבית, על ידי מנהל הפרוייקט. למען הסר ספק, הפיקוח על ביצוע הבניה עצמה של הבית, לרבות תכנון וביצוע פנים הבית לא יבוצע במקרה זה על ידי מנהל הפרוייקט. למשתכנים תינתן במקרה זה על ידי מנהל הפרוייקט הנחה של 15% ביחס לשכר הטרחה שישלמו משתכנים שיבחרו לבנות את ביתם בבניה מרוכזת.

6.5 הקיבוץ פתח/יפתח חשבון בנק עבור הפרוייקט אליו יועברו כספי המשתכנים כאמור בהסכם זה (להלן: "חשבון הפרוייקט"). חשבון הפרוייקט יהא חשבון נאמנות, אשר ינוהל על ידי משרד עורכי הדין שלמה כהן ושות' ו/או חברה לנאמנויות של המשרד (להלן: "הנאמן").

6.6 הנאמן ישלם מחשבון הפרוייקט את ההוצאות השונות של הפרוייקט בהם מחוייבים המשתכנים במסגרת הפרוייקט, בהתאם להנחיות שיקבל, כמוגדר בכתב המינוי לנאמן עליו יחתמו המשתכנים. כל תשלום מחשבון זה יעשה על פי הודעה לנאמן חתומה במשותף על ידי מנהל הפרוייקט, ועל ידי מורשה חתימה של הקיבוץ וצוות ההרחבה. במועד החתימה על הסכם זה יחתמו המשתכנים על כתב מינוי לנאמן המצורף **כנספת ה'** להסכם זה.

7. הקצאת המגרש והחווה עם מינהל מקרקעי ישראל

7.1 הקיבוץ מתחייב כי לאחר שיגישו המשתכנים בקשה להתקבל כחברים באגודה המוניציפלית, יעברו בהצלחה את כל הליכי הקבלה לשוב לרבות קבלת המלצתה של ועדת הקבלה, חתמו על הסכמים מול מנהל הפרוייקט, המתכנן (בכפוף לאמור בסעיף 4.1.6 לעיל), קבלן פיתוח התשתיות (ככל שיידרשו על ידי הקיבוץ), הקבלן שיספק למשתכנים שירותי בניה מרוכזת (אלא אם יבחרו בבניה עצמית), ו/או כל מסמך אחר שנדרש מהם, ושילמו את כל הסכומים המגיעים באותה עת לקיבוץ ו/או לחשבון הפרוייקט, על פי הסכם זה, יפנה הקיבוץ את המשתכנים למינהל מקרקעי ישראל, לחתימה על חוזה פיתוח עם המינהל בנוגע למגרש. יובהר כי ההפניה למינהל להקצאת מגרש תינתן רק בכפוף לעמידת המשתכנים בכל תנאי הסכם זה.

7.2 המשתכנים מתחייבים כלפי הקיבוץ לחתום עם המינהל, במועדים כאמור בסעיפים 7.3 ו- 7.4 להלן, על חוזה פיתוח ו/או חכירה או כל חוזה אחר לגבי המגרש, ולהמציא לקיבוץ אישור מאת המינהל המעיד על חתימת החוזה מיד עם חתימתו וכן למלא בהקפדה אחר כל התחייבויותיהם למינהל בהתאם לחוזה שיחתם, ובמיוחד לעמוד בכל התשלומים החלים עליהם ובמלואם ובמועדים. סעיף זה מהווה תנאי יסודי בהסכם.

7.3 נוסח ההסכם עם המינהל ותנאיו יהיו בהתאם למקובל באותו מועד במינהל, והמשתכנים מתחייבים לחתום על חוזה עם המינהל בתוך 90 ימים מהמועד שיתבקשו לכך ע"י הקבוץ ו/או מהנהלת הפרוייקט לחתום על הסכם זה, שאם לא כן יחולו הוראות סעיף 7.4 להלן.

7.4 מוסכם בזאת כי בכל מקרה של סירוב המינהל לחתום עם מי מיחידי המשתכן על הסכם פיתוח ו/או חכירה מכל סיבה שהיא ו/או אי חתימת הסכם פיתוח ו/או חכירה בין המשתכנים למינהל בתוך 4 חודשים מחתימת הסכם זה, יהא הקיבוץ רשאי לבטל הסכם זה בהודעה בכתב, ובמקרה האמור יהא הסכם זה בטל מעיקרו ו/או יובא לידי סיום, מבלי שלמשתכנים תהא כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בשל כך נגד הקיבוץ ו/או האגודה, הקיבוץ יהא רשאי על פי שיקול דעתו הבלעדי להאריך את התקופה האמורה לעיל.

7.5 ההסכם עם הקבלן לקבלת שירותי בנייה יכלול תנאי מתלה, לפיו ההסכם ייכנס לתוקף, אך ורק עם חתימת המשתכנים על חוזה פיתוח עם המינהל.

7.6 מובהר, כי במקרה שהמינהל יסרב לחתום עם המשתכנים על חוזה פיתוח, מכל סיבה שהיא, יהיה ההסכם למתן שירותי בנייה בטל מעיקרו.

8. בנית הבית ופיתוח התשתיות הציבוריות

8.1 מנהל הפרוייקט יערוך מכרזי קבלנים לשם תכנון, פיתוח, וביצוע התשתיות של הרחבת הישוב, ולשם הקמה של בתי המגורים בפרוייקט שייבנו בבניה מרוכזת, תוך שקיפות מלאה עם צוות ההרחבה.

8.2 הקיבוץ יחתום על הסכמים עם מתכנן התשתיות הציבוריות ועם הקבלן שייבחר על ידי צוות ההרחבה לבצע את פיתוח התשתיות הציבוריות. מוסכם כי החתימה של הקיבוץ על הסכמים אלה אינה מטילה עליו כל חובה בנוגע לביצועם כלפי המשתכנים, ונעשית עבור המשתכנים מטעמים טכניים בלבד. למען הסר ספק, חתימת הקיבוץ על המסמכים אינה פוטר את המשתכנים מהתשלום עבור התכנון והביצוע של התשתיות הציבוריות, אשר ישולמו על ידי המשתכנים לחשבון הנאמנות של הפרוייקט על פי הנחיות הקיבוץ. התשלום עבור תכנון התשתיות הציבוריות כלול בסכום לתשלום האמור בסעיף 9.1 להלן.

8.3 הקבלנים ירכזו את כל העבודות והפעולות הדרושות לביצוע עבודות הפיתוח והקמת התשתיות הדרושות להרחבה, והעבודות הנדרשות לצורך הקמת בתי המגורים, יפקחו על ביצוען, יתאמו את עבודת קבלני המשנה ויעשו את כל הדרוש לשם ביצוע עבודות הפיתוח והקמת התשתיות, והקמת הבתים בעצמם ובאחריותם הבלעדית, ולקיבוץ לא תהא כל אחריות לביצוע עבודות אלה.

8.4 לאחר חתימת הסכם זה ולאחר קבלתם של המשתכנים למועמדות באגודה לפי הוראות הסכם זה ובהתאם לתקנון האגודה, יופנו המשתכנים לקבלנים לשם חתימת הסכמים דו צדדיים עם הקבלן שיבנה את בית המגורים בבניה מרוכזת, אלא אם יבחרו המשתכנים לבנות את ביתם בבניה עצמית. המשתכנים יחתמו על כל מסמך שיידרש לצורך התקשרותם עם הקבלן הנ"ל. מובהר בזאת, כי הפניית המשתכן לחתימת הסכמים עם הקבלן לא תטיל כל אחריות על הקיבוץ, ולמשתכנים לא תהיינה כל טענות ו/או דרישות ו/או תביעות כלפי הקיבוץ בקשר עם הפנייה זו ו/או בכל הקשור ליחסים משפטיים כלשהם בין הקבלן למשתכנים ו/או כל הנובע מהם (לרבות כל הקשור והנובע מהקמת בית המגורים עבור המשתכנים).

9. מסים ותשלומים בגין המגרש, המבנה, הפיתוח והוצאות הפרוייקט

9.1 המשתכנים ישלמו לחשבון הפרוייקט, לצורך תשלום לגורמים מקצועיים המלווים את פרויקט הבניה (למעט התשלומים לקבלן), ועבור החזר הוצאות הקיבוץ בגין הליווי המקצועי של הפרוייקט (לרבות תכנון, ייעוץ משפטי, וניהול פרויקט הקליטה), סך של _____ ₪ (במילים: _____).

9.2 התשלום האמור בסעיף 9.1 שלעיל, ישולם במועדים ובתנאים המפורטים בנספח התשלומים המצורף **בנספח א'** להסכם זה (להלן: "**נספח התשלומים**").

9.3 למען הסר ספק, התשלום כאמור בסעיף 9.1 לעיל כולל, בין השאר, תשלומים בהם מחוייבים המשתכנים ליועצים מקצועיים לצורך קידום הפרוייקט. כל סכום אשר שילם ו/או ישלם הקיבוץ ליועצים המקצועיים במקום המשתכנים, לרבות מקדמות ששילם הקיבוץ על החשבון, למנהל הפרוייקט, למתכננים וליועצים המשפטיים ישולם מחשבון

הנאמנות לקיבוץ, בהתאם ללוחות הזמנים בהם מחוייבים המשתכנים לשלם לאותם יועצים.

9.4 על אף האמור בסעיף 9.3 לעיל, סכומים ששילם הקיבוץ עד למועד חתימת הסכם זה למתכננים וליועצים המשפטיים יוחזרו לקיבוץ מתוך חשבון הנאמנות באופן מיידי.

9.5 יובהר כי התשלום האמור בסעיף 9.1 לעיל אינו כולל את התשלום עבור ביצוע התשתיות הציבוריות. לאחר שייבחר הקבלן שייבצע את עבודות התשתיות הציבוריות עבור ההרחבה, ישלמו המשתכנים לחשבון הפרוייקט את חלקם היחסי בעלויות ביצוע התשתיות הציבוריות בהתאם להסכם של הקיבוץ עם קבלן התשתיות. כל התשלומים לקבלן שיבצע את התשתיות הציבוריות יבוצעו מתוך חשבון הפרוייקט.

9.6 בנוסף על התשלום האמור בסעיף 9.1 לעיל, ישלמו המשתכנים ישירות לקבלן אשר יבצע עבורם את בניית הבית, בהתאם להסכם דו צדדי שייחתם בינם לבין הקבלן.

9.7 בתקופת הפיתוח והבניה ישלמו המשתכנים כל מס ו/או היטל ו/או אגרה הנדרשים מהם על ידי רשויות המדינה בקשר עם הקצאת הזכויות במגרש המגורים ו/או בקשר עם שרותי הפיתוח והבניה. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, מובהר ומוסכם בזאת כי המשתכנים יהיו חייבים בתשלום לפי דין את כל המיסים, ההיטלים, האגרות ותשלומי החובה המוטלים או שיוטלו על המשתכנים בגין רכישת הזכויות, הכנת תוכניות וביצוע התשתית ואישורי הבנייה וכן תשלום למינהל ו/או תשלום לועדה המקומית ו/או המחוזית לתכנון ובניה ו/או תשלום לכל צד שלישי בקשר עם ביצוע ההרחבה, וכל תשלום כאמור ישולם על ידי המשתכן ישירות לצדדים השלישיים - על פי דרישתם.

9.8 המשתכנים מתחייבים לשאת בכל התשלומים וההוצאות הכרוכים ברישום מגרש המגורים על שמם ברשויות, במוסדות ובכל מרשם המתנהל לפי דין.

9.9 המשתכנים מאשרים כי ידוע להם שיהיה עליהם לשלם בנוסף, ובנפרד תשלום לחברת החשמל עבור חיבור בית המגורים לרשת החשמל וכמו כן יהיה עליהם לשלם עבור חיבור בית המגורים לרשת הביוב והמים וכיוצא"ב.

10. מסים ותשלומים ממועד אכלוס הנכס

10.1 ממועד אכלוס הבית ואילך מתחייבים המשתכנים :

10.1.1 לשאת ולשלם על חשבונם ואחריותם הבלעדיים את כל המיסים, ההיטלים, האגרות, תשלומי החובה ותשלומים אחרים, מכל מין וסוג, החלים לגבי ו/או בקשר עם מגרש המגורים ובית המגורים לרבות על בעל הזכויות ו/או המחזיק ו/או המשתמש בו מכח מעמדו זה, לרבות אך בלי לגרוע מכלליות האמור לעיל בעד שירותי תשתית (חשמל, מים, ביוב, טלפון, טלוויזיה בכבלים או בלווין

וכו'), תשלומי ארנונה, מיסי וועד מקומי וכן כל תשלום אחר שמחזיקי בתי מגורים בישבו יחויבו בו בגין בית המגורים; והכל - בתעריפים ובמחירים שייקבעו ויידרשו על ידי האגודה המוניציפלית ו/או הוועד המקומי של היישוב ו/או הקיבוץ ו/או מי מטעמם ו/או נותני השירותים ו/או הרשויות המוסמכות, לפי העניין, כמקובל לגבי בעלי זכויות במגרשי מגורים.

10.1.2 מבלי לגרוע מכלליות האמור בסעיף 10.1.1 לעיל, המשתכנים מתחייבים בזאת, ממועד האכלוס, לשאת בכל התשלומים שיוטלו עליהם על ידי האגודה ו/או הוועד המקומי, לרבות המסים ו/או האגרות ו/או ההיטלים ו/או דמי ההשתתפות, אשר יוטלו על ידי האגודה ו/או הוועד המקומי על חברי האגודה ו/או תושבי הישוב, בין שהינם חברים באגודה ובין שאינם חברים בה, כל עוד הם בעלי זכויות במקרקעי הישוב ו/או מתגוררים בו. כל זאת עד להעברה מלאה של כל זכויותיהם במקרקעין לאדם אחר אשר ייטול על עצמו את ההתחייבויות האמורות בסעיף זה במלואן.

10.1.3 לשלם את כל התשלומים בעד שירותי תשתית, אם ועד כמה, שיספק הקיבוץ ו/או מי מטעמו ו/או האגודה - לאחר שתיוסד ותהווה את המסגרת הקהילתית והמוניציפלית של הישוב - למשתכנים ובכלל זה: מים, ביוב, חשמל וכו';

10.2 המשתכנים מאשרים כי הודע להם כי יתכן ויידרשו בעתיד לשלם למועצה האזורית תשלומים בגין היטל ביוב והיטלי פיתוח. תשלומים אלה, במידה ויהיו, הינם מעבר לתמורה אותה עליהם לשלם לקבלן ו/או כל גורם מפתח אחר בגין הוצאות הפיתוח בהרחבה, על פי ההסכם שביניהם לבין הקבלן.

10.3 סעיף זה מהווה תנאי יסודי בהסכם.

11. היעדר אחריות על הקיבוץ בגין ביצוע ההרחבה

11.1 המשתכנים מצהירים ומתחייבים בזאת כי אין ולא יהיו להם כל תביעות ו/או דרישות ו/או טענות כלפי הקיבוץ בגין עילות הנובעות ו/או הקשורות במישרין או בעקיפין מההרחבה ו/או הבניה ו/או המגרש ו/או גודלו של המגרש ו/או התעריפים עבורו כפי שנקבעו ע"י המינהל ו/או תוכניות הבינוי ו/או תכניות המתאר ו/או היטלים ע"פ דין ו/או עילות נזיקות הנובעות מההרחבה ו/או הבניה. המשתכנים מצהירים כי ידוע להם שהקיבוץ אינו נושא באחריות כלשהי כלפי המשתכנים בגין העילות המנויות בסעיף זה.

11.2 מבלי לגרוע מכלליות האמור בסעיף 11.1 לעיל:

11.2.1 המשתכנים פוטרם בזאת את הקיבוץ מכל אחריות, בין במישרין ובין בעקיפין, בגין מעשי ו/או מחדלי הקבלן בקשר עם ביצוע עבודות הפיתוח והקמת התשתיות במסגרת ההרחבה, ובגין מעשי ו/או מחדלי הקבלן ו/או הקבלנים אשר יבנו את ביתם במסגרת הבניה המרוכזת או במסגרת בניה

עצמית, והם מצהירים ומאשרים בזאת כי אין ולא תהיינה להם כל טענות ו/או דרישות ו/או תביעות נגד הקיבוץ בכל הנוגע לעבודות הקבלנים, לרבות בקשר עם בחירת הקבלנים ו/או המתכננים ואופן ההתקשרות עימם, ולרבות בקשר עם כל ליקוי שיתגלה בעבודות מי מהקבלים והנוזקים הישירים ו/או העקיפים שינבעו מכך.

11.2.1 כמו כן, מסכימים המשתכנים כי אין בקביעת המתכנן ו/או המפקח ו/או בביצוע ההרחבה כדי להטיל על הקיבוץ אחריות כלשהי בקשר לפיקוח עליון ו/או פיקוח צמוד על ביצוע עבודות הפיתוח והתשתיות ובניית הבית וכל הנוגע והקשור אליהן.

11.3 המשתכנים מצהירים ומתחייבים בזאת כי אם למרות האמור בסעיף 11.2 להסכם זה, יתבעו את הקיבוץ ו/או יפתחו בהליכים אזרחיים כנגדו בגין העילות המנויות בסעיף 11.2, ישפו את הקיבוץ על כל תשלום ו/או הוצאה, ישירים ו/או עקיפים שיגרמו לו בגין תביעה ו/או פתיחה בהליכים אלו, וכי הקיבוץ רשאי לקזז סכומים אלו מכל סכום שיחוייב לשלם למשתכנים אם יחוייב.

11.4 מבלי לגרוע מהאמור לעיל, במידת ויתגלו ליקויים בביצוע עבודות הפיתוח של התשתיות הציבוריות ו/או איחור בלוחות הזמנים לביצועם על פי הסכם הקיבוץ עם הקבלן, ימחה הקיבוץ למשתכנים את זכות התביעה שלו כלפי הקבלן שיבצע את עבודות הפיתוח, אלא אם יחליט הקיבוץ, על פי שיקול דעתו הבלעדי, לנהל את התביעה כנגד הקבלן בעצמו.

11.5 למען הסר ספק, הקיבוץ מתחייב לפעול בתום לב בקיום הסכם זה.

11.6 סעיף זה מהווה תנאי יסודי בהסכם.

12. נכסי הקיבוץ והפעילות העסקית בקיבוץ

12.1 המשתכנים מאשרים כי ידוע להם שהקיבוץ או מי מטעמו מקיים בתחומי היישוב פעילויות עסקיות ו/או מסחריות ו/או תיירותיות ו/או חקלאיות ו/או תעשייתיות ו/או אחרות וכי פעילויות אלה כרוכות לעיתים ביצירת מפגעים, ריחות, רעש, אבק, בוך, זיהום וכו' וכן כי קיימים בתחום הקיבוץ בתי מלאכה ומפעלים פעילים. המשתכנים מתחייבים כי לא יתנגדו בעתיד לפעולות אלה של הקיבוץ, ככל שלא יחולו בשטח ההרחבה, ובלבד שתהא פגיעה מינימלית וסבירה בנסיבות העניין במשתכנים, וכי לא תהיינה להם כל טענות ו/או דרישות ו/או תביעות בקשר עם פעולות אלה של הקיבוץ, ככל שאלה עומדות בהוראות הדין.

12.2 המשתכנים מאשרים כי ידוע להם שיש בכוונת הקיבוץ להוסיף ולפתח אמצעי ייצור ופעילויות כלכליות בנוסף לאלו הקיימות כיום, על פי שיקול דעתו הבלעדי של

הקיבוץ, וכי ידוע להם שאין הם בעלי זכויות באמצעי הייצור ו/או בפעילויות הכלכליות של הקיבוץ ו/או בכל נכס מנכסי הקיבוץ וכי לא יתנגדו לכל פעילות יצרנית כאמור בכל דרך שהיא, ככל שהיא אינה מבוצעת בניגוד להוראות הדין ואינה מתוכננת לשטח הכלול בשטח ההרחבה. יובהר, כי האמור בסעיף זה יחול גם על גביית תשלומים על ידי הקיבוץ מתושבים בגין שימוש בדירות המגורים בקיבוץ וקבלת שירותים מהקיבוץ.

12.3. פרט למגרש המוקצה לבניית ביתם של המשתכנים למגורים, אין למשתכנים שום זכויות או טענה לזכויות, בקשר לכל שטח קרקע אשר במשבצת הקיבוץ או מחוצה לה והמוחזק בידי הקיבוץ בין אם היא קרקע חקלאית, ובין אם היא בור, טרשים, יער, מרעה, או בעלת ייעוד או התאמה מוגדרת אחרת, כפי שהן עתה או יהיו בעתיד.

13. העברת זכויות

13.1. המשתכנים מסכימים כי הם אינם רשאים להעביר זכויותיהם במגרש ו/או בבית ו/או בקשר אליהם ו/או בחלק מהם ו/או העברת זכויות באגודה לצדדים שלישיים (להלן: "העברת זכויות"), אלא בכפוף לאישור האגודה מראש ובכתב. סעיף זה מהווה תנאי יסודי בהסכם.

13.2. מבלי לגרוע מכלליות האמור בסעיף 13.1 לעיל, יחולו על העברת זכויות ההוראות המפורטות בסעיפים 13.3-13.4 להלן:

13.3. המשתכנים מאשרים, מצהירים ומתחייבים כי השכרת המגרש ו/או הבית לאחר חתימת חוזה חכירה עם המינהל תיעשה בכפוף לאישור האגודה בדבר זהות השוכר, ובלבד שהאגודה לא תסרב לאשר את זהות השוכר אלא מטעמים סבירים ומקובלים. למען הסר ספק, השוכר לא יידרש לעבור ועדת קבלה לאגודה, ולא יהא חבר האגודה.

13.4. העברת זכויות החכירה בבית המגורים או נקיטת כל פעולה להעברת זכויות החכירה בבית המגורים תהיה אך ורק בכפוף ולאחר שהתקיימו כל אלה:

13.4.1. נתקבלה הסכמת המינהל מראש ובכתב;

13.4.2. האדם או האנשים שלהם מעוניינים המבקשים להעביר את הזכויות עמדו בתנאי הקבלה של האגודה המוניציפאלית ובכלל זה עברו את כל שלבי המיון, וועדת הקבלה, והתקבלו לחברות באגודה.

13.4.3. מקבלי הזכויות הפוטנציאליים קיבלו על עצמם, במסמך בכתב המופנה לקיבוץ ו/או לאגודה המוניציפאלית, את כל חיובי המבקשים לפי מערכת ההסכמים בין המשתכנים והקיבוץ, למעט חיובים שמעצם טיבם ואופיים, הושלם ביצועם;

13.5. סעיף זה מהווה תנאי יסודי בהסכם.

14. האגודה המוניציפאלית והשירותים המוניציפלים בישוב

14.1. עם מעבר המשתכנים למגורים בישוב, יהיו המשתכנים זכאים לכל השירותים המוניציפאליים הניתנים ליישוב על ידי המועצה האזורית ו/או הוועד המקומי ו/או האגודה המוניציפאלית

14.2. הצדדים מסכימים ומתחייבים כי, במידה ויחליט הקיבוץ על הקמתה והפעלתה של האגודה המוניציפאלית, אשר חבריה יהיו תושבי הקבע בישוב, לרבות המשתכנים, וחברי קיבוץ ניר דוד, תהיה אגודה זו הגוף המוסמך בכל הקשור להתנהלות המוניציפאלית של בישוב וזאת בכפוף לכל דין ובכפוף להסכמות שיגובשו בין הוועד המקומי ובין האגודה המוניציפאלית. על אף האמור לעיל, ידוע למשתכנים ומוסכם עליהם כי תחילת הפעילות הכלכלית של האגודה בפועל תתבצע, בכפוף לאישור האסיפה הכללית של הקיבוץ בהצבעה בקלפי, לאחר שנתיים מיום אכלוס יחידת המגורים הראשונה בהרחבה או לאחר אכלוס 33 יחידות דיור בהרחבה, לפי המוקדם מביניהם.

14.3. להבטחת התחייבותם של הצדדים כאמור בסעיף 14.2 לעיל, מתחייבים הצדדים כדלהלן:

14.3.1. במעמד חתימתם על הסכם זה מתחייבים המשתכנים להצטרף כחברים באגודה המוניציפאלית והם ממקבלים על עצמם את ההתחייבויות כפי שיחולו מעת לעת על כל חברי האגודה המוניציפאלית.

14.3.2. כחלק בלתי נפרד מהתחייבותו זו - יחתמו המשתכנים במעמד חתימת הסכם זה על טופס בקשה להצטרף לאגודה המוניציפאלית ועל תקנון האגודה המוניציפאלית המצורפים **כנספחים ג' ו-ד'** להסכם זה.

14.3.3. המשתכנים מאשרים ומצהירים כי תקנון האגודה המוניציפאלית יחול עליהם, כפי שיעמוד בתוקפו מעת לעת והם מתחייבים לפעול על פי הוראותיו, ועל פי החלטות הגופים המוסמכים באגודה זו, כפי שייבחרו ויכהנו מעת לעת.

14.3.4. הצדדים מתחייבים כי עם הפעלת האגודה המוניציפאלית, יהיו חברי ועד ההנהלה של האגודה המוניציפאלית חברי הוועד המקומי של הישוב, בכפוף לכל חוק, תקנה או צו, והאגודה המוניציפאלית תהיה מוסמכת לבוא בדברים ולערוך הסכמים עם הקיבוץ ועם אחרים בכל ענין ונושא הדרוש לדעתה לקידום מטרות הישוב.

14.3.5. המשתכנים יודעים ומסכימים לכך כי בין האגודה המוניציפאלית שתוקם לבין הקיבוץ ולוועד המקומי נחתם או ייחתם הסכם ו/או מערכת הסכמים אשר

14.12.06 לרסה סופית מ'לט

יסדירו, בין היתר, את הפרטים והתנאים (כולל התמורה המשולמת) שלפיה יועמדו נכסים של הקיבוץ לשימוש האגודה המוניציפלית ו/או הועד המקומי ומשתכני הישוב, וכן יינתנו שירותים שונים מהקיבוץ לאגודה המוניציפלית וכלל חבריה.

14.3.6. המשתכנים מתחייבים לשאת בכל ההתחייבויות החלות על חברי האגודה המוניציפלית, לרבות כל התשלומים שחייב בהם כל חבר באגודה. המשתכנים מתחייבים לשלם במועד את מיסי החבר שייגבו מעת לעת על ידי האגודה בגין שירותיה ותפעולה השוטף.

14.3.7. קבלת המשתכנים כחברים באגודה המוניציפלית, חתימתם על הבקשה להצטרף לאגודה, עיונם בתקנון האגודה המצורף להסכם זה וקבלת כל ההתחייבויות החלות על חברי האגודה הינה תנאי לזכותם של המשתכנים לבניית הבית על המגרש ביישוב ולקבלת החזקה במגרש ובבית.

14.3.8. מבלי לפגוע בסעיף 14.3.7 לעיל ולמרות האמור לעיל - היה ופקעה חברות המשתכנים או כל אחד מהם לחוד באגודה, בעודם תושבים ביישוב - יחולו על המשתכנים כל ההתחייבויות הכספיות החלות על חברי האגודה, כאילו היו חברים בה. סעיף זה ייחשב גם כהתחייבות חוזית לטובת צד ג', היא האגודה המוניציפלית.

14.3.9. ככל שיימנע מכח דין ו/או הסכם מהאגודה המוניציפלית לפעול ו/או לקבל סמכויות ו/או לנהוג כאמור בהסכם זה – מוסכם כי כל החיובים כלפיה יחולו כלפי הועד המקומי ביישוב.

14.4. פעולות האגודה המוניציפלית וניהול הכספים של האגודה המוניציפלית יערכו באופן נפרד מפעולות וניהול הכספים של הקיבוץ, ובהתאם להוראות תקנון האגודה.

14.5. המשתכנים מאשרים ומסכימים בזאת כי הוראות תקנון האגודה והוראות התב"ע, כפי שיאושרו לרישום על ידי הגורמים המוסמכים לכך כדון, וכן ההסכמים שנחתמו או ייחתמו בין הקיבוץ לבין האגודה המוניציפלית והועד המקומי של הישוב יחשבו כחלק בלתי נפרד מהסכם זה, ויחייבו את המשתכנים, וזאת חרף העובדה שהמשתכנים אינם חברי הקיבוץ.

14.6. הקיבוץ יעמיד העתקים מההסכמים והתקנונים הנזכרים בסעיף 14.5 שלעיל לעיונם של המשתכנים במשרדי האגודה בקיבוץ.

14.7. הוצאות הפעלתם, ניהולם, ביטוחם, פיתוחם והחזקתם של אותם שטחים ומתקנים, אשר נמסרו לחזקתם ו/או לשימושם של התושבים, באמצעות הוועד המקומי ו/או האגודה המוניציפלית, יחולו על הוועד המקומי ו/או האגודה המוניציפלית וישולמו על ידם. הוועד המקומי ו/או האגודה המוניציפלית יהיו רשאים לחייב את המשתכנים להשתתף בהוצאות ובעלויות השימוש בשטחים ומתקנים אלה,

והמשתכנים מתחייבים לשלם לוועד המקומי ו/או לאגודה המוניציפאלית את כל התשלומים כאמור.

14.8. ידוע למשתכנים והם מסכימים לכך, כי השטחים, המתקנים, הציוד, והמטלטלין, אשר יועמדו על ידי הקיבוץ לשימוש הוועד המקומי ו/או האגודה המוניציפאלית ו/או ישירות לתושבי הישוב, הינם בבעלות הקיבוץ ויישארו בכל עת בבעלות הקיבוץ.

14.9. ידוע למשתכנים והם מסכימים לכך, כי הקיבוץ יהיה זכאי להפסיק את זכויות השימוש אשר ניתנו ו/או יינתנו על ידו בשטחים, במתקנים, בציוד, ובמיטלטלין או בכל חלק מהם, במקרה ולא ימולאו כלפיו התחייבויות הוועד המקומי ו/או האגודה המוניציפאלית ו/או התושבים ו/או מכל נימוק סביר אחר, בהודעה בכתב, זמן סביר מראש.

14.10. המשתכנים מצהירים כי לא תהיינה להם דרישות בעלות, פיצוי, או תביעות זכות מסוג כלשהו, לגבי שטחים, מתקנים, ציוד, ומיטלטלין שהועמדו על ידי הקיבוץ לרשותם, באמצעות הוועד המקומי ו/או האגודה המוניציפאלית ו/או ישירות, אם יועמדו, או לגביהם כאלה שלא הועמדו לרשותם.

14.11. הוועד המקומי, האגודה המוניציפאלית או המשתכנים, לא יהיו רשאים לעשות כל שינוי שהוא וכל תוספת שהיא בשטחים, במתקנים, בציוד ובמיטלטלין שיועמדו לרשותם, ללא יוצא מן הכלל, אפילו אם זה שינוי הבא להשיבם, אלא אם ניתנה על כך הסכמה מפורשת, מראש ובכתב, של הקיבוץ, ובאותם תנאים שהוסכם עליהם.

14.12. מבלי לפגוע באמור לעיל, מוסכם בזה כי כל שינוי, שיפור, השבחה או תוספת כלשהם שיבוצעו בשטחי הציבור, במיתקנים, בציוד ובמיטלטלין, יהיו בבעלות הקיבוץ, אלא אם הקיבוץ החליט אחרת, ללא כל חובת מתן תמורות או פיצוי לוועד המקומי, לאגודה המוניציפאלית או לאחרים.

14.13. מוסכם בזאת כי גם במקרה בו ישתנה ייעודם של שטחים אשר הועמדו על ידי הקיבוץ לרשות התושבים או כל חלק מהם, על ידי תוכנית בעלת תוקף או על פי כל דין, לייעוד שאינו ציבורי ו/או אינו כלול בסמכויות הוועד המקומי ו/או האגודה המוניציפאלית, יהיה הקיבוץ זכאי להביא את השימוש בשטחים שיייעודם שונה כאמור, לסיומו המידי ולהחזיר לעצמו את החזקה הבלעדית בהם, וזאת 90 יום ממועד אישור התוכנית בוועד המקומית לתכנון ובנייה. למען הסר ספק, אין הכוונה לשטח הכלול בשטח ההרחבה, קרי, השטח שעבר שינוי יעוד מיעוד חקלאי לצורך ביצוע ההרחבה.

14.14. מוסכם על המשתכנים כי לאחר קבלתם כחברים באגודה המוניציפאלית, במידה וזו תקום ותופעל, לא יהיו רשאים לפרוש מהאגודה, אלא אם יפסיקו במקביל גם את מגוריהם בישוב. פרישה מהאגודה מבלי להפסיק את המגורים בישוב תחשב להפרת הסכם זה.

14.15. על אף האמור בהסכם זה ככלל, ובסעיף 14 בפרט, יהיה הקיבוץ רשאי להחליט שלא להקים ו/או שלא להפעיל את האגודה המוניציפלית, ובמקרה זה יינתנו שירותים מוניציפלים ביישוב באמצעות הועד המקומי, ובלבד שבמידה וגם לאחר חלוף שלוש שנים ממועד חתימת הסכם זה לא תוקם אגודה מוניציפלית ימצא הקיבוץ מנגנון חלופי אשר יאפשר למשתכנים לקחת חלק פעיל בקבלת החלטות הנוגעות לנושאים המוניציפלים של הקיבוץ, לרבות המסים המוניציפלים שיוטלו על כלל תושבי הישוב.

15. אורחות חיים ביישוב

15.1. המשתכנים מצהירים כי ידוע להם כי הם מצטרפים לקיבוץ שהינו ישוב חילוני, בעל אופי כפרי קהילתי.

15.2. המשתכנים מתחייבים שלא לעשות כל פעולה ושלא לנקוט בשום צעד או הליך, אשר יש בו או יכול שיהיה בו כדי לפגוע באופי הקיבוץ, ו/או באורח החיים הקיבוצי ו/או באופיו הכפרי של היישוב. האמור בסעיף זה מהווה תנאי יסודי, אשר הפרתו תהווה הפרת ההסכם כולו.

16. פיצוי מוסכם

הפרו המשתכנים תנאי עיקרי מתנאי הסכם זה ו/או נספחיו, יהא עליהם לשלם לקיבוץ, כפיצויים קבועים ומוסכמים מראש בלא צורך בהוכחת נזק, סכום השווה ל-\$10,000 (עשרת אלפים דולר ארה"ב), וזאת מבלי לגרוע מזכותו של הקיבוץ לכל תשלום אחר או נוסף ו/או לכל סעד אחר העומדים לו על פי כל דין, לרבות אכיפתו של ההסכם.

17. ביטול ההסכם

17.1. במקרים המפורטים להלן, יהיו רשאים הצדדים לבטל הסכם זה ולא תהא למי מהם כל תביעה ו/או דרישה ו/או טענה האחד כלפי השני עקב כך, בכפוף לאמור בסעיף 17.2 להלן:

17.1.1. במידה המנהל לא יחתום על חוזה פיתוח עם המשתכנים מסיבות התלויות במשתכנים.

17.1.2. במידה והמינהל לא יחתום על חוזה פיתוח עם המשתכנים מסיבות שאינן תלויות במשתכנים.

לרסה סופית מ'לט 14.12.06

17.2. בוטל ההסכם כאמור בסעיפים 4.2 ו- 17.1.1 לעיל, יוחזרו למשתכנים הסכומים ששולמו על ידם כאמור בסעיף 9.1 לעיל, בניכוי 5,000 ₪ שיועברו לכיסוי הוצאות הקיבוץ בקשר עם הפרוייקט, ו/או ייזומו ו/או תכנונו, והמשתכנים מצהירים ומתחייבים בזאת כי לא תהיינה להם כל טענות ו/או תביעות ו/או דרישות בקשר עם ניכוי הסכום הנ"ל או כל חלק ממנו.

17.3. בוטל ההסכם כאמור בסעיף 17.1.2 לעיל, יוחזרו למשתכנים הסכומים ששולמו על ידם כאמור בסעיף 9.1 לעיל, בניכוי 1,000 ₪ שיועברו לכיסוי הוצאות הקיבוץ בקשר עם הפרוייקט, ו/או ייזומו ו/או תכנונו, והמשתכנים מצהירים ומתחייבים בזאת כי לא תהיינה להם כל טענות ו/או תביעות ו/או דרישות בקשר עם ניכוי הסכום הנ"ל או כל חלק ממנו.

18. ישוב מחלוקות

18.1. היה ונתגלעו חילוקי דעות בקשר להסכם זה או פירושו ו/או כל הקשור בו ו/או נובע ממנו, יהיה כל צד זכאי לקבוע כי הענין יובא להכרעת בורר דן יחיד אשר ימונה על ידי הצדדים ובהיעדר הסכמה בתוך 30 יום מיום שדרש זאת אחד הצדדים, ימונה על ידי ראש המועצה האזורית. ראש המועצה האזורית יהא רשאי לקבוע, על פי שיקול דעתו הבלעדי ובשים לב למהות הסכסוך, כי הסכסוך יובא להכרעת מותב של שלושה בוררים. סעיף זה יחשב כהסכם בוררות מחייב בכל הקשור ו/או נובע מיחסי הצדדים להסכם זה בהתאם להוראות חוק הבוררות התשכ"ח-1968.

18.2. הבורר יהיה פטור מלדון לפי כללי הפרוצדורה ודיני ראיות, אולם יהיה מחויב לדון על פי הדין המהותי ויהיה חייב לנמק את פסק-דינו.

19. שונות

19.1. מענם של המשתכנים כמצוין בכותרת הסכם זה יחשב כמענם לצורך משלוח הודעות מאת הקיבוץ, אלא אם הודיעו על שנוי מענם בהודעה בכתב שתמסר לקיבוץ.

19.2. כל הודעה, אשר תשלח בדואר רשום על ידי צד אחד למשנהו לפי המען האמור במבוא להסכם זה, תחשב כהודעה שנתקבלה על ידי הנמען בתום 3 ימי עסקים ממסירת המכתב למשלוח, הודעה אשר נמסרה במסירה אישית תחשב כנתקבלה ברגע המסירה.

19.3. כל שינוי בהוראות הסכם זה ותנאיו יהא בכתב בלבד ויחתם על ידי מורשי החתימה של הקיבוץ ועל ידי המשתכנים, ולא תישמע כל טענה בדבר שינוי בע"פ או במשתמע.

19.4. כל ויתור, הנחה או שינוי תנאי הסכם זה לא יהיו ברי תוקף אלא אם נעשו בכתב ונחתמו ע"י כל הצדדים להסכם זה.

19.5. בכל מקרה לא תעמוד למשתכנים זכות קיזוז כלפי הקיבוץ.

19.6. לא הפעיל הקיבוץ זכות מזכויותיהם על פי הסכם זה, לרבות ביטול הסכם ו/או פינוי המשתכנים, לא ייחשב הדבר משום ויתור על הזכויות המוקנות להם על פי ההסכם ו/או כל דין. הקיבוץ יהיה רשאי לממש זכויותיו בכל עת שימצא לנכון.

19.7. חתימת ו/או פעולת כל אחד מיחיד המשתכנים על כל מסמך הקשור בהסכם זה תחשב כחתימת ו/או פעולת המשתכנים לצורך הסכם זה ותחייב את המשתכנים לכל דבר וענין. מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, הפרת ההסכם מצד כל אחד מיחיד המשתכנים תחשב כהפרת הסכם זה על ידי המשתכנים, ותקנה לקיבוץ את כל הסעדים בגין הפרת הסכם כלפי כל יחיד המשתכנים.

19.8. כתובת הצדדים לצורך הסכם זה יהיה כמפורט במבוא להסכם זה לעיל, או כל כתובת אחרת שעליה יודיע צד אחד למשנהו מראש ובכתב. לאחר כניסת המשתכנים לבית, תשמש גם כתובת הבית ככתובתם של המשתכנים לצורכי הסכם זה.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

המשתכנים

הקיבוץ

נספח א'

נספח תשלומים

(סעיף 9.2 להסכם)

1. התשלום האמור בסעיף 9.1 להסכם בסך של _____ ₪ (_____) ישולם על ידי המשתכנים לחשבון הפרוייקט במועדים המפורטים להלן:

א. סך של _____ ש"ח (_____) שקלים חדשים) ישולם על ידי המשתכנים במועד החתימה על הסכם זה.

ב. יתרת התשלום לחשבון הפרוייקט, לאחר ניכוי הסכום הנקוב בסעיף 1 א' שלעיל, תשולם באופן ובמועדים כלהלן:

(1) סך של _____ ש"ח (_____) שקלים חדשים) ישולם בתוך 30 (שלושים) ימים מיום חתימת ההסכם.

(2) סך של _____ ש"ח (_____) שקלים חדשים) ישולם בתוך 60 (שישים) ימים מיום חתימת ההסכם.

(3) סך של _____ ש"ח (_____) שקלים חדשים) שולם בתוך 90 (תשעים) ימים מיום חתימת ההסכם.

(4) היתרה אם תהיה, תשולם לא יאוחר מ- 120 ימים (מאה ועשרים) ימים מיום החתימה על ההסכם.

2. יובהר, כי הפניית המשתכנים למינהל מקרקעי ישראל, לצורך חתימת חוזה פיתוח למגרש, לא תתאפשר בטרם שולם לקיבוץ מלוא הסכום המפורט בסעיף 1 לעיל.

אני מסכים למלא אחר לוח התשלומים המתואר.

שם/שמות: _____ + _____

חתימה: _____ + _____

תאריך: _____

נציג הקיבוץ:

שם: _____

חתימה: _____

תפקיד: _____

נספח ו'

הודעה על אופן ביצוע בניית הבית

לכבוד קיבוץ ניר דוד

א.ג.נ.,

הנדון: אופן ביצוע בניית הבית בהרחבה

ידוע לנו כי יש באפשרותינו לבנות את הבית באחת משתי החלופות שלהלן :

- א. באמצעות קבלן פרטי מטעמנו (בשיטת "בנה ביתך").
 - ב. באמצעות בניה מרוכזת על ידי הקבלן שיבחר/שנבחר על ידי צוות ההרחבה.
- הרינו להודיעכם כי בחרנו לבנות את ביתנו על פי חלופה _____ שלעיל.

בברכה,

המשתכנים

תאריך

נספח ז'

בניית בית המגורים בבניה עצמית

הצדדים מצהירים ומתחייבים בזאת, כי בניית בית המגורים תיעשה בהתאם לדרישות ולהוראות המפורטות להלן:

1. בניית הבית תיעשה בכפוף לכל דין ותוך קבלת כל האישורים וההיתרים הנדרשים לפי כל דין לרבות מרשויות התיכנון ו/או מינהל מקרקעי ישראל ו/או כל רשות אחרת. הקיבוץ לא יתנגד ולא יסרב לחתום על האישורים הדרושים ככל שדרושים מטעמו בכפוף לכך שלא תפגענה זכויותיו ו/או יחולו עליו עלויות כספיות אשר אינן מכוסות במסגרת הסכם זה.

2. בניית הבית תסתיים בהתאם למועדים ולשלבים המפורטים להלן, אלא אם הרשה הקיבוץ אחרת:

2.1. התחלת בניה בתוך 18 חודשים מיום חתימת הסכם זה.

2.2. סיום יציקת היסודות תוך 4 חודשים מיום התחלת הבניה;

2.3. גמר בנית שלד בתוך 12 חודשים מיום התחלת הבניה.

2.4. השלמת הבניה (קבלת טופס 4) בתוך 18 חודשים מיום התחלת הבניה.

3. בגין כל חודש איחור מעבר ל- 45 יום ממועד סיום הבניה כאמור, ישלמו המשתכנים לקיבוץ סך 5,000 ₪, אשר הצדדים רואים אותו כסביר בנסיבות אלו, וזאת מבלי לגרוע מכל סעד לו יהיה זכאי הקיבוץ על פי דין. עיכוב בלוחות הזמנים שלעיל, שיגרם עקב מעשה ו/או מחדל של קבלן התשתיות הציבוריות ו/או עיכוב עקב בלתי צפוי עקב כוח עליון לא ימנה במניין החודשים לעניין סעיף זה.

4. המשתכנים מתחייבים שבניית הבית תהיה כפופה לתכנון הכללי המחייב ולביצוע המעשי של התשתיות במגרש, לרבות מיקום החניות, צורת החזיתות וכל נושא אחר שיוגדר כחלק מתכנון התשתיות והקמתן.

5. בניית הבית תעשה בהתאם לתוכנית הבינוי המאושרת להרחבה, ותהיה כפופה לסטנדרטים שיקבעו בתוכנית המתאר של הקיבוץ, תוכנית הבניה של המתחם עליו יבנו הבתים והוראות כל דין.

6. המשתכנים לא יגישו לוועדה המקומית לתכנון ובניה תכניות כלשהן ו/או בקשות להיתר בניה לבית לפני שקיבלו את אישור הקיבוץ ו/או מי מטעמו לתוכנית.

7. המשתכנים יבצעו את כל עבודות הבניה הנדרשות באמצעות קבלן רשום.

8. לקיבוץ לא תהא כל אחריות על הבניה או על תוצאותיה – ישירות ועקיפות כאחד - והמשתכנים מוותרים מראש על כל טענה או תביעה בהקשר זה כלפי הקיבוץ לרבות טעות ותביעות בגין ליקויי בניה ו/או נזקים אשר נגרמו להם עקב הבניה.
9. לא יתקיימו יחסי עובד – מעביד ו/או מזמין- ספק ו/או שותפות בין הקבלן לקיבוץ ו/או בין עובדי הקבלן לבין הקיבוץ. כל זכויות הקבלן תהינה מול המשתכנים והקבלן יוותר וויתור מוחלט ומפורש לטובת צד ג' (הקיבוץ) בהסכם מול המשתכן בגין טענות לזכויות ו/או פיצויים ו/או שיפויים מול הקיבוץ.
10. הקיבוץ אינו מתחייב כי יאפשר למבקשים לקבל מים וחשמל לצורך הבניה וכי בכל מקרה אספקת מים וחשמל כאמור תהיה בכפוף לאפשרויות הקיבוץ ולתשלום מלוא העלויות ע"י המשתכנים ובכפוף להוראות כל דין.
11. המשתכנים לא יהיו רשאים להכניס קבלן לשטח הקיבוץ ו/או ההרחבה אלא לאחר שקיבלו את אישור הקיבוץ לכך בכתב - אחר שהקיבוץ שוכנע כי מתקיימים בקבלן כל התנאים הבאים:
- 11.1. הוא עומד בהוראות כל דין לצורך ההתקשרות והבנייה על כל שלביה, לרבות דיני התכנון והבניה ודיני בטיחות בעבודה.
- 11.2. הוא קבלן מורשה כדין ורשום בפנקס הקבלנים.
- 11.3. הציג בפני הקיבוץ או מי מטעמו פוליסות ביטוח תקפות לכיסוי כל פעילותו בקיבוץ לרבות ביטוח חבות מעבידים לכיסוי חבות הקבלן כלפי עובדיו שנגרמה עקב ובעת שירותם אצל הקבלן. הביטוח יערך בגבולות האחריות התקניים המקסימלים המקובלים בישראל לביטוח מעין זה ותבוטל בו זכות השיבוב כנגד הקיבוץ. ביטוח זה יורחב לשפות את הקיבוץ ככל שיחשב למעסיקם של עובדי הקבלן.
- 11.4. הציג מסמכים המעידים על איתנותו הפיננסית.
- 11.5. נחתם הסכם בין הקבלן למבקשים ובו סעיף הפוטר את הקיבוץ מכל אחריות לכל נזק שייגרם למי מן הצדדים עקב ביצוע עבודות הבניה וכל הקשור והנובע מהן.
- 11.6. ההסכם עם הקבלן יכלול סעיף מפורש בו מתחייב הקבלן לשאת בכל עלות של תיקון נזק שהוא יגרום לנכס כלשהו של הקיבוץ או בקיבוץ, לרבות התשתיות ברחבי הקיבוץ ובשטח השכונה החדשה.
12. המשתכנים יבטיחו כי הקבלן יבצע את עבודתו כך שלא ייגרם לקיבוץ, חבריו ותושביו מטרד בגין עבודות הבניה. בין השאר יבטיחו המשתכנים כי הקבלן יגיע לאתר הבניה רק בדרך עליה הורה הקיבוץ, לא יעלה על גינות, דשא ומסלעות ולא ישחית בכל צורה שהיא את רכוש הקיבוץ, רכוש חבריו ורכוש תושביו ותשתיות מכל סוג שהוא.

13. המשתכנים יבטיחו כי הקבלן יעבוד בשעות העבודה הסבירות ולא יעבוד בשבתות. שעות העבודה יתואמו עם מנהל הפרויקט.
14. המשתכנים יבטיחו כי עובדי הקבלן, מנהליו או שלוחיו לא ישהו ולא יסתובבו בשטח הקיבוץ אלא באיזור הבניה וזאת רק בשעות הפעילות בלבד. למען הסר ספק, עובדי הקבלן לא יהיו רשאים לישון בשטח הקיבוץ, והאחריות לוודא זאת מוטלת בזאת על המשתכנים. על אף האמור לעיל, בתיאום עם הקיבוץ, יהא הקבלן רשאי להציב שומר יחיד מטעמו באתר הבניה, בשעות בהן אין פעילות באתר.
15. הקיבוץ אינו אחראי על שמירת ציוד של הקבלן ו/או של המשתכנים ו/או של כל גורם אחר מטעמים, אשר יימצא בשטח ההרחבה.
16. מוסכם על המשתכנים כי הקבלן ו/או כל גורם אחר מטעמו אשר נכנס לשטח ההרחבה יידרש להזדהות בפני המפקח על הבניה באתר ההרחבה.
17. הקיבוץ יהא רשאי לדרוש מן המשתכנים כי יפנו את הקבלן ו/או מי מעובדיו משטח הקיבוץ ו/או ההרחבה אם פקע תוקף הביטוח המכסה את פעילותו או אם הפר הקבלן הנחיה אחרת מן ההנחיות וההוראות שלעיל ו/או התנהג באופן שאינו תואם את אורח החיים בקיבוץ. במקרה כאמור יהיו המשתכנים רשאים לבחור קבלן אחר שיעמוד בתנאים שפורטו לעיל.
18. המשתכנים יבטיחו כי הקבלן לא ישליך פסולת בשום מקום מחוץ לגבולות המגרש וכי יפנה את הפסולת לאתר פסולת מאושר. עם סיום עבודות הבניה יבטיחו המשתכנים כי כל ציודו של הקבלן וכל פסולת שהיא באתר הבניה יסולקו משטח הקיבוץ ו/או ההרחבה והמשתכנים יחזירו את סביבת הבניה לקדמותה.
19. המשתכנים יישאו בכל עלויות הבניה לרבות (אך לא רק): תכנון הבית, תשלום לקבלן, פיקוח, אגרות, מיסים, היטלים, כל הוצאות הפיתוח והתשתיות של המגרש (הישירות והעקיפות) וכל הוצאה או תשלום אחר מכל מין וסוג הקשור לבניית ביתם. למען הסר ספק, התשלום עבור תכנון וביצוע התשתיות הציבוריות ישולם לחשבון הנאמנות של הפרויקט על פי ההסכמים של הקיבוץ עם המתכננים והמבצעים של התשתיות הציבוריות.
20. אם הקיבוץ יישא בתשלום כלשהו הנובע ו/או הקשור לבניה, ישיבו לו המשתכנים כל תשלום כאמור תוך 30 ימים ממועד דרישתו הראשונה של הקיבוץ.
21. המשתכנים מתחייבים לשפות את הקיבוץ בגין כל תביעה ע"י צד ג' כלשהו כתוצאה מהפרת סעיפים 1-20 לנספח זה על ידי המשתכנים, ובגין כל סכום שהקיבוץ חויב לשלמו לצד ג' כתוצאה מהפרה כאמור, בצרוף כל הוצאות הקיבוץ בקשר עם ניהול המשפט. כן מתחייבים המשתכנים לפצות את הקיבוץ פיצוי מוסכם בסך 25,000 ₪ בגין הפרת סעיפים 1-20 לעיל.
22. להבטחת עמידת המשתכנים בהתחייבויותיהם על פי נספח זה, יפקידו המשתכנים בידי הקיבוץ, טרם התחלת הבניה, וכתנאי להתחלתה, ערבות בנקאית אוטונומית על סך של 25,000 ₪. הערבות הבנקאית תושב למשתכנים בתוך 10 ימים מקבלת טופס 4 לבית, ובתנאי שהמשתכנים עמדו בכל

לרסה סופית מ'וט 14.12.06

התחייבויותיהם, לרבות פינוי האתר מכל פסולת הבניה ותיקון כל נזק שנגרם לקיבוץ כתוצאה מהבניה על ידי הקבלן של המשתכנים. המשתכנים ידאגו לכך שהערבות הבנקאית תעמוד בתוקפה כל עוד היא בידי הקיבוץ, לרבות הארכתה ו/או החלפתה בערבות חדשה.

ולראיה באו הצדדים על החתום

המשתכנים

הקיבוץ