

הסכם תיאום לחברים נקלטים - פיתוח מגרשים ובנייה עצמית

בקיבוץ ניר דוד

שנערך ונחתם בנייר דוד ביום _____ לחודש _____ בשנת 2013

קיבוץ ניר דוד (תל עמל) מ.ר. 57-000165-1

בין:

ד.נ עמק המעיינות מיקוד 10803

(להלן: "הקיבוץ" או "האגודה")

מצד אחד

לבין:

1. _____, ת.ז. _____

2. _____, ת.ז. _____

מ

כתובת דואר אלקטרוני _____

(החברים או החברים החדשים לפי העניין, ביחד ולחוד להלן: "החברים" או "החברים הנקלטים")

מצד שני

הקיבוץ או האגודה והחברים או החברים החדשים יקראו, להלן, במשותף: "הצדדים".

הואיל והקיבוץ מעונין לקלוט חברים חדשים בכדי להגשים מטרה יסודית ומרכזית בתפיסתו הערכית של הקיבוץ ליצירת קהילה צומחת ומשגשגת.

הואיל והקיבוץ קיבל באסיפה הכללית החלטה בדבר קליטה של חברים חדשים, אשר מטרתן לאפשר צמיחה דמוגרפית בקיבוץ.

והואיל ולשם הגשמת מטרת הצמיחה הדמוגרפית תוקם שכונה חדשה למגורים בשטח המגורים בקיבוץ, עבור החברים החדשים כאמור (להלן הפרוייקט).

הואיל והקיבוץ קיבל החלטה בדבר מתן אפשרות לבנייה עצמית ע"י החברים הנקלטים [להלן: "ההחלטה" או "ההחלטה בדבר בנייה עצמית"];

והואיל ועל בסיס ההחלטה הקיבוץ יאפשר לחברים הנקלטים לבנות את ביתם בפרויקט כמשמעו להלן ולשם כך העמיד לרשותם, במספר מתחמים שיועדו לכך בתוך שטח הקיבוץ (להלן: "המתחם" או "המתחמים"), שטח מוגדר (להלן ולצורכי הסכם זה בלבד: "המגרש"), לצורך בניית יחידת דיור בבנייה עצמית בה יקבעו החברים הנקלטים את מגורי הקבע שלהם (להלן: "יחידת הדיור");

והואיל והקיבוץ ינהל עבור החברים הנקלטים ועל חשבונם את תכנון הביצוע והפיקוח על הביצוע של התשתיות הציבוריות במתחם עד לראש מגרש (להלן: "מרכיב התשתיות");

והואיל והחברים הנקלטים יהיו האחראים הבלעדיים לתכנון יחידת הדיור לרבות קבלת היתרים על פי דין, לביצוע ולפיקוח על ביצוע של בניית יחידת הדיור (להלן: "מרכיב הבנייה") (מרכיב התשתיות ומרכיב הבנייה לרבות מלוא התקורות הנלוות למרכיבים אלו לפי החלטות הקיבוץ והסכם זה) יקראו לעיל ולהלן בהסכם זה: "הפרוייקט";

והואיל והקיבוץ הקים צוות אשר ינהל עבור החברים הנקלטים את תכנון וביצוע מרכיב התשתיות באמצעות מפקח מטעמו (להלן: "המפקח") וכן יפקח באמצעות מנהל הפרוייקט באופן המפורט

בהסכם זה [להלן: "**מנהל הפרויקט**"] עבור החברים הנקלטים על תכנון וביצוע מרכיב הבנייה (להלן: "**מנהלת הפרויקט**" או "**המנהלת**") ;

והואיל והוסכם, כי החברים הנקלטים יממנו את מלוא **עלות חלקם היחסי והישיר** בפרויקט כמפורט בהסכם זה, על חשבונם וממקורותיהם האישיים, כאשר הכוונה היא למרכיב התשתיות, אשר עלותו נקבעה ע"י הקיבוץ וזאת בנוסף למימון מרכיב הבנייה על חשבונם ;

והואיל וברצון הצדדים להתקשר ולהסדיר ביניהם את התנאים אשר יאפשרו את ביצועו של הפרויקט, באופן ובתנאים המפורטים בהסכם זה ובנספחיו.

והואיל ובד בבד עם חתימת הסכם זה יחתם בין הקיבוץ לבין החברים הסכם בדבר קבלתם לחברות בעצמאות כלכלית ;

לפיכך הוסכם, הוצהר והותנה בין הצדדים כדלקמן:

1. כללי

- 1.1. המבוא להסכם זה (להלן: "**ההסכם**" או "**הסכם התיאום**") מהווה חלק בלתי נפרד הימנו וייקרא כחלק אחד עמו.
- 1.2. הכותרות בהסכם זה נועדו לצורכי נוחיות בלבד ולא יעשה בהם שימוש לצורך פרשנות ההסכם ו/או סעיף מסעיפיו.
- 1.3. הנספחים המצורפים להסכם זה מהווים חלק בלתי נפרד הימנו, ובמקרה של סתירה בין הוראות ההסכם להוראות הנספחים, יכריעו ויגברו הוראות ההסכם, אלא אם צוין אחרת במפורש. למעט אם צוין אחרת, למונחים הקבועים בנספחים להסכם זה תהא נודעת המשמעות אשר ניתנה להם בהסכם זה.
- 1.4. הסכם זה מכיל את כל ההבנות בין הצדדים בנוגע לנשוא ההסכם וגובר על כל הסכמה קודמת, משא ומתן, הצהרה, מצגת, התחייבות ו/או הסכם בין הצדדים בנוגע לנשוא ההסכם, בין שאלו נערכו בכתב ובין שבעל פה, בין אם במפורש ובין אם במרומז.
- 1.5. להסרת ספק, ככל שישנם הסכמים ו/או הסכמות בכתב אשר הסכם זה איננו עוסק בהם, יחולו ההסכמים ו/או ההסכמות הנ"ל.
- 1.6. הוראות הסכם זה יקראו, ככל שניתן, כמבטאות את החלטות הקיבוץ, אולם, בכל מקום בו תהיה סתירה בין הוראות הסכם זה לבין החלטות הקיבוץ אלא אם יהיה בהם כדי להטיב עם החברים הנקלטים, יגבר האמור בהסכם זה.

2. ההסכם

- 2.1. בהתאם להחלטות הקיבוץ, הקיבוץ מעמיד לרשות החברים הנקלטים, במסגרת ההסכם מגרש במתחם אשר מסומן בתשריט המצורף **כנספח א'**, ללא תמורה, עליו יקימו החברים הנקלטים את יחידת הדיור בהתאם לאבני דרך שקבע הקיבוץ לביצוע הפרויקט כמפורט **כנספח ב'**. לאור הסכמת הצדדים, זאת, בכפוף ליתר תנאי הסכם זה, היתכנות תכנונית וקבלת היתרי בנייה מתאימים, אשר הגורם המוסמך היחידי לפנות בבקשה לקבלם הינו הקיבוץ.
- 2.2. מכיוון שהחברים הנקלטים מצטרפים לפרויקט במעמד של חברי קיבוץ בעצמאות כלכלית כי אז ולאור זאת יחולו עליהם מכלול ההסדרים החלים על חברי הקיבוץ והסדרים אלו, בנוסף.
- 2.3. החברים הנקלטים מאשרים בזאת כי שיוך הדירות בפועל בקיבוץ לגביהם, יעשה בקשר עם

המגרש והבית שיוקצו להם במתחם במסגרת הפרויקט.

- 2.4. אין בהצטרפות החברים הנקלטים לפרויקט כדי לפגוע בזכויות הקיימות להם מכוח החלטות הקיבוץ שנוגעות לכלל חברי הקיבוץ .
- 2.5. החברים הנקלטים מקבלים על עצמם באופן מלא לעמוד בכל כללי הפרויקט ולא ידרשו לעצמם כל מעמד או עמדה הנובעת מהיותם חברים ביחס לפרויקט, ניהולו, והתחייבויותיהם במסגרתו.

3. הצהרות והתחייבויות החברים הנקלטים

החברים הנקלטים מצהירים ומתחייבים בזאת, ביחד ולחוד, כי :

- 3.1. הם מקבלים על עצמם לבנות את ביתם כדין ועל אחריותם , בהתאם לכל הכללים וההוראות ובאופן הטוב והמקצועי וכאמור בהסכם זה ולהיעזר לשם כך באנשי המקצוע המתאימים.
- 3.2. על פי בקשתם, **הקיבוץ באמצעות מנהלת הפרויקט ינהל בשמם, עבורם ועל חשבונם את מרכיב התשתיות בפרויקט**, באמצעות מפקח מטעמם ויפקח עבורם ובשמם ועל חשבונם באמצעות מנהל הפרויקט, על תכנון וביצוע מרכיב הבנייה בפרויקט. **"מנהל פרויקט"** [לעיל ולהלן] - מהנדס מטעם מנהלת הפרויקט אשר יהיה בעל הסמכות הבלעדית לאישור ביצוע השלבים השונים במסגרת מרכיב הבניה והשלמתו לרבות וידוא ויישום אכיפת ההנחיות ההנדסיות שבתקנון הבנייה וכן פיקוח על חיבור יחידת המגורים לתשתיות הקיימות בקיבוץ. מנהל הפרויקט יהיה בעל הסמכות להנחות את המתכננים ו/או הקבלנים מטעם החברים בכל דבר ועניין בעל השלכה על ביצוע הפרויקט בכללותו, ככל שמדובר בעניינים החורגים מהיתר הבנייה ו/או התוכניות לביצוע לאחר שאושרו במנהלת הפרויקט. למען הסר ספק אין במינויו של מנהל הפרויקט כדי להטיל על הקיבוץ חובה כלשהי לפקח על תהליך ביצוע הקמת יחידת המגורים. חרף כל האמור לעיל מובהר כי הקיבוץ מתחייב להיות אחראי על פיקוח ביצוע של מרכיב התשתיות.
- 3.3. יפעלו בהתאם להוראות, **הנחיות והחלטות הקיבוץ, נוכחיות ועתידיות, בפרט לעניין עמידה בלוחות הזמנים לבניית יחידת הדיור**; עמידה בהנחיות שניתנו במסגרת בניית יחידת הדיור; עמידה בכל ההתחייבויות הקשורות במימון הפרויקט ובכלל זה עמידה בבדיקת היתכנות כלכלית אשר יבצע גורם מטעם מנהלת הפרויקט. מבלי לגרוע מכלליות האמור, **החברים הנקלטים מתחייבים לקיים את הוראות והנחיות מנהלת הפרויקט בכלל ובפרט את הנחיות מנהל הפרויקט ולקבוע בכל התקשרות עם קבלנים ו/או מתכננים מטעמם הוראה לפיה הם מתחייבים להישמע להוראות מנהל הפרויקט.**
- 3.4. יישאו, ביחד ולחוד, ובאופן בלעדי, בכל העלויות הנובעות מחלקם בפרויקט כמפורט להלן :
- 3.4.1. עלויות בגין פיתוח המתחם ובכלל זה עלויות בגין עליית המדד; עלויות משפטיות, ושכר טרחת יועצים וכן עלויות בלתי צפויות מראש (בצ"מ) הכוללת גם עלויות בגין עתיקות, עבור עלויות אלה ישלמו החברים הנקלטים את הסכומים הנקובים בנספח התשלומים **נספח ג**.
- 3.4.2. כן יישאו בעלויות בגין בניית יחידת הדיור;
- 3.4.3. תשלומי מיסים והיטלים שונים;
- 3.4.4. תשלומים למינהל מקרקעי ישראל אם וככל שיהיו.
- 3.5. יחתמו על הסכמים, נספחים, ייפוי כוח, ומסמכים נוספים אחרים הנדרשים לצורך השתתפותם בפרויקט אשר אין בהם כדי לשנות לרע את מצבם של החברים הנקלטים ביחס להסכם זה ונספחיו כפי שיקבעו על ידי הקיבוץ בין היתר, ובמיוחד עם קבלני הביצוע והקבלנים, כהגדרתם להלן, וזאת בהתאם להוראות והנחיות בקשר לתהליכי הבנייה שקבע הקיבוץ ובכפוף להם ועם

הגורם המממן, כהגדרתו להלן (להלן, יחדיו: "ההחלטות" או "ההסכמים הנוספים" לפי העניין).

3.6. מוסכם עליהם, כי בכל הקשור, במישרין ו/או בעקיפין, במגוריהם ביחידת הדיור, במגרש, במתחם ובקיבוץ בכלל ו/או בקשר לכל עניין אחר, לא יחולו עליהם ההגנות הקבועות בחוקי הגנת הדייר לסוגיהם, בכל מקרה ונסיבות.

3.7. הם ערכו, את כל הבירורים והבדיקות הנחוצים בקשר עם כניסתם להסכם זה ובמסגרת זו בחנו את כלל תוכניות התשתית, הפיתוח של הפרויקט, המתחם, והמגרש וכי לאחר בירור ובדיקה כאמור מצאו את כל האמור מתאים לצרכיהם ולשביעות רצונם המלאה. ידוע לחברים הנקלטים, כי התוכניות כפופות לאישורים ושינויים של הרשויות המוסמכות.

3.8. כי ראו את המגרש, ואת סביבתו, בדקו אותו ואת התוכניות הנוגעות לו, ולאפשרויות הבנייה על המגרש, בדקו את כל המסמכים וההוראות המתייחסים לבית ולמגרש, ניתנה להם האפשרות המלאה לבדוק והם ראו ובדקו את תוכנית המיתאר התקפה את הגרסה המעודכנת של התב"ע העתידית, וכן ניתנה להם האפשרות לבדוק והם בדקו את הזכויות והחובות הצמודות למגרש, אחוזי הבנייה המותרים וזכויות הקיבוץ בשטח הפרויקט, ומצאו את כל אלה ראויים ומתאימים למטרותיהם.

3.9. החברים הנקלטים מתחייבים בזאת שלא לבצע ו/או ליזום ו/או לנקוט בכל פעולה שהיא ובכל דרך, לרבות פתיחה בהליכים משפטיים כלשהם, אשר יהא בהם כדי להפריע ו/או לעכב ו/או לבטל ו/או למנוע את ביצועו של הפרויקט ו/או עבודות הפיתוח והתשתיות הציבוריות ו/או הפרטיות ואולם תעמוד לרשותם האפשרות לפנות "לבורר המיוחד" כהגדרתו להלן.

3.10. גבולות המגרשים ובדיקת היתכנות כלכלית

3.10.1. ידוע ומוסכם על החברים הנקלטים, כי תחומי המגרש אשר בו יקבעו את מגורי הקבע שלהם במסגרת חברותם בקיבוץ אינם סופיים וכפופים לשינויים בהתאם לדרישות רשויות התכנון ומוסדות רשמיים אחרים. חוזה החכירה הפרטני יתייחס למגרש, כפי שיאושר סופית בהתאם להסדרים הקבועים בד"ן. מובהר כי גודל המגרשים הינו כקבוע בתקנון תוכנית המתאר התקפה של הקיבוץ.

3.10.2. החברים הנקלטים מתחייבים בזאת להציג בפני גורמים המוסמכים מטעם הקיבוץ בתוך שישים (60) יום ממועד חתימת הסכם זה את בדיקת ההיתכנות הכלכלית ומקורותיהם למימון הפרויקט כולל בניית הבית אותו הם מתכננים לבנות. לשם כך יימסרו החברים הנקלטים דיווח בדבר מקורות המימון העומדים לרשותם לצורך ביצוע הפרויקט. היה והגורם המוסמך מטעם הקיבוץ יסבור כי אין לחברים הנקלטים יכולות לממן הבנייה, בסמכותו להורות כי החברים לא עמדו בבדיקה הכלכלית, לאחר שזימן את החברים הנקלטים לבירור לצורך קבלת עמדתם בנוגע להחלטתו. סבר הגורם המוסמך מטעם הקיבוץ, כי החברים לא עמדו בבדיקת ההיתכנות הכלכלית כאמור, יהיו רשאים החברים הנקלטים לשנות את תכנון יחידת הדיור, כך שתהיה היתכנות כלכלית לעמידה בהקמת יחידת המגורים.

3.10.3. דרכי בחירת מגרשים

3.10.3.1. מיקום המגרש עליו יקבעו החברים הנקלטים את מגורי הקבע, יעשה בהתאם לבחירת החברים הנקלטים מתוך היצע המגרשים הפנויים. במידה ובמועד חתימת הסכם זה משפחת חברים נקלטים אחרת אשר תקלט במתחם מעוניינת לבחור באותו מגרש בו

מעוניינים החברים הנקלטים, סדר התור לצורך בחירת מגרש זה יהיה על פי התור שנקבע בהתאם להגרלה שנערכה עם הצטרפות הנקלטים לפרויקט.

3.10.3.2. החברים הנקלטים יבחרו בהתאם לרצונם החופשי מתוך מאגר המגרשים הפנויים במתחם, בעת שיחתמו על ההסכם וכפוף לסדרי התור לבחירת מגרש כאמור לעיל, את המגרש ואת הדגמים הנבחרים.

4. התחייבויות הקיבוץ

4.1. הקיבוץ, מתחייב לנהל את מרכיב התשתיות בפרויקט ולפקח על תכנון וביצוע מרכיב הבנייה באמצעות מנהל הפרויקט באופן המפורט בהסכם זה עבור ובשם החברים הנקלטים, בהתאם להוראות הסכם זה ובדרך שימצא לנכון לעשות כן, כאשר טובת החברים הנקלטים כהגדרתם בהסכם זה עומדת לנגד עיניו, הכול לצורך הגשמת מטרת הפרויקט באופן מיטבי ובמועדים שנקבעו בהסכם זה.

4.2. הקיבוץ מצהיר כי הוא מחזיק בקרקע כדין וכי אין מניעה ככל שהדבר תלוי בו, כי המתחם כהגדרתו בהסכם זה יועמד לטובת ביצוע הפרויקט כשהוא חופשי מכל אדם וחפץ, זכות לטובת צד ג', חופשי מעיקולים, שעבודים, משכנתאות ומשכונות. הקיבוץ מתחייב שלא לשעבד את המגרשים לצד שלישי אלא בהסכמת הצדדים.

4.3. הקיבוץ מצהיר כי למיטב ידיעתו ביום חתימת הסכם זה ניתן להוציא את הפרויקט אל הפועל, ובין היתר לקבל היתרים לפיתוח המגרשים, הסביבה, ולבניית יחידות הדור.

5. תכנון וביצוע הפרויקט

5.1. כללי

5.1.1. מבלי לגרוע מכלליות האמור בסעיף 2 לעיל, הקיבוץ יעמיד לרשות החברים מגרש, ללא תמורה, לצורך בניית יחידת דיור, בהתאם להוראות הסכם זה ופרק 5 זה בפרט.

5.1.2. במסגרת השתתפות החברים בפרויקט יעמיד הקיבוץ לרשות החברים מגרש (שזהותו נקבעה בהתאם למפורט בסעיף 3.11 לעיל) ובכפוף לעמידה בכל תנאי הפרויקט, יבנו החברים את יחידת הדיור בה יקבעו את מגורי הקבע שלהם בקיבוץ **מצ"ב כנספח ד'** הודעה בדבר המגרש הנבחר.

5.1.3. האחריות על קבלת היתר בניה לביצוע תשתיות במתחמים הינה של הקיבוץ.

5.1.4. היה ולא התקבלו היתר בניה לביצוע תשתיות לכל המתחמים או לחלקם ו/או היתר בניה לבניית בית המגורים, וזאת עד 12 חודשים ממועד הגשת הבקשה להיתר בניה לביצוע התשתיות במתחמים או במתחם מסוים או ממועד הגשת בקשה לקבלת היתר בניית בית מגורים, לפי העניין, מתחייב הקיבוץ להפנות את החברים הנקלטים שיבחרו בכך, בהפניה מוקדמת והכל בכפוף להשלמת ההליכים התכנוניים הנדרשים לשם כך.

5.1.5. הימצאות עצים במגרש הנבחר:

ידוע לחברים כי עשוי להמצא עץ במגרש שיוקצה להם וכי קיומם של עצים במגרש משמעו

הוצאות כספיות נוספות וכמפורט להלן :

- 5.1.5.1. היה ומדובר בעצים לגביהם נדרש טיפול על פי הדין במסגרת העבודות תהא העלות ו/או הערבות בגין הטיפול הנדרש באחריותם הבלעדית של החברים ויהא עליהם לפעול על פי הוראות מנהלת הפרויקט.
- 5.1.5.2. היה והחברים לא יפעלו בהתאם להוראות המנהלת כמפורט להלן בתוך 21 יום מדרישתה יהווה הדבר משום הודעת ביטול מטעמם להסכם זה ובכלל זה תבטל בחירת המגרש ובכפוף למציאת חברים אחרים שיכנסו לנעליהם יוחזרו להם הכספים אשר שילמו לקיבוץ בגין ביצוע מרכיב התשיות והכל בהתאם להוראות הסכם זה.
- 5.1.5.3. היה ויידרש ביטול ההסכם מהסיבות המנויות לעיל, הרי שמוסכם על החברים כי אין להם כל טענה כלפי הקיבוץ ו/או מי מטעמו ובלבד שיוחזרו להם הכספים ששילמו בהתאם להוראות שלהלן.

5.1.6.

5.2. מנהלת הפרויקט

- 5.2.1. לשם קידום הפרויקט, מקים הקיבוץ צוות אשר יורכב משני נציגי הקיבוץ וכן מיו"ר וועד ההנהלה ושני נציגי החברים הנקלטים. (להלן: "מנהלת הפרויקט"). יועצי הפרויקט לא יהיו חלק מהמינהלת. כיו"ר המינהלת ישמש תמיד יו"ר וועד ההנהלה. ככל שתהינה הצבעות בישיבות המנהלת יחולו הכללים כדלקמן: בתחום בניית הבית - הצבעה של 2 נציגים קיבוץ + 2 נציגים בנים, יו"ר הקיבוץ במקרה שיש חילוקי דעות הצבעתו מכריעה. בנושא תשתיות ציבוריות זכות וטו בעת חילוקי דעות לקיבוץ. החברים הנקלטים רשאים להחליף את נציגיהם בהודעה בכתב חתומה על ידי רובם שנמסרה למנהלת הפרויקט.
- 5.2.2. תפקידה של מנהלת הפרויקט יהא לרכז את הפרויקט מטעם הקיבוץ ולמען החברים הנקלטים כאמור במבוא להסכם זה.
- 5.2.3. מנהלת הפרויקט הינה הגורם היחיד המוסמך להתקשר בשם הקיבוץ ועבור החברים הנקלטים בחוזים, בקשר עם ניהול הפרויקט, תכנון, פיקוח על הביצוע, ביצוע התשתיות, לרבות, עם קבלן התשתיות, ספקים, יועצים, וכל גורם נדרש אחר. הפיקוח על עבודות התכנון והבנייה יבוצע על ידי מפקח בעל הכשרה מתאימה לביצוע עבודות פיקוח (להלן: "המפקח"). למען הסר ספק, המנהלת בשם הקיבוץ לא תתקשר עם קבלן הבנייה כהגדרתו להלן.
- 5.2.4. חשבונות ספקים, למעט של קבלן הבנייה ולמעט חשבונות הנובעים מחיובים פרטניים בגין תכנון יחידת המגורים של החברים הנקלטים, יאושרו במינהלת. להסרת ספק, לנציגי החברים הנקלטים לא תהייה זכות חתימה בחשבון הנאמנות שבו יתנהלו כספי הפרויקט.
- 5.2.5. מינהלת הפרויקט מינתה מפקח אשר יפקח על תכנון וביצוע של מרכיב התשתיות וכן תמנה מנהל פרויקט כפי שמוגדר תפקידו לעיל.
- 5.2.6. החברים הנקלטים מתחייבים לפעול בהתאם להוראות והנחיות המפקח ומנהל הפרויקט, הם וכל מי שיפעל באתר הבנייה, במתחם ובמגרש מטעמם.

5.3. מרכיב התשתיות

5.3.1. תכנון וביצוע:

מבלי לפגוע בכלליות האמור בהסכם זה, ניהול התכנון והביצוע של מרכיב התשתיות עד לראש מגרש בפרויקט יהא באחריות הקיבוץ ויבוצע על ידי גורמים מומחים שימונו ויאשרו על ידי מנהלת הפרויקט עמם יחתם הסכם עבודה אישי ובו תנאי העסקה, והתחייבות להחזיק בפוליסת ביטוח אחריות מקצועית.

5.3.2. חוזה הפיתוח:

5.3.2.1. ההתקשרות לביצוע עבודות ביצוע התשתיות בין הקיבוץ לבין קבלן הביצוע כהגדרתו להלן, תיעשה במסגרת חוזה שייחתם בין קבלן הביצוע לבין הקיבוץ כנציגם של החברים (להלן בהתאמה: **"חוזה ביצוע התשתיות"** ו- **"קבלן התשתיות"**) לאחר שנוסח ההסכם הובא לידיעתם.

5.3.2.2. חוזה ביצוע התשתיות יכלול את המרכיבים והכללים בדבר ביצוע תשתיות לצרכי ביוב, חשמל, מים, תקשורת עד לראש מגרש, שבילים, כבישים, תאורת רחוב, וכל זאת על פי סט תוכנית אשר אושר ע"י מנהלת הפרויקט או מי מטעמה.

5.3.2.3. חוזה ביצוע התשתיות יכלול סעיפים סטנדרטיים המחייבים את קבלן הביצוע לספק ערבויות ביצוע וערבויות בדק (על דרך של מתן ערבות בנקאית), ביטוחים ושיפויים בגין נזקים שייגרמו לקיבוץ ו/או לחברים; וכן לוחות זמנים לביצוע עבודות הבניה וסנקציות בגין אי עמידה בלוח זמנים כאמור, וכמו כן מפרט של העבודה, תנאי תשלום, כאשר ההסכם הסופי יובא לידיעת החברים הנקלטים מראש ובטרם החתימה עם הקבלן.

5.3.2.4. יובהר כי לפי שיקול דעת מנהלת הפרויקט יקבע האם לבחור את אותו קבלן פיתוח הן "לשלב א" והן "לשלב ב" כפי שאלו מוגדרים בתוכנית העבודה או להפריד את מכרזי פיתוח התשתיות בין קבלנים, בהתאם לשלבים.

5.3.2.5. יודגש, כי לא תוטל כל אחריות על הקיבוץ, באופן ישיר או עקיף, מכוח חוק המכר (דירות), תשל"ג – 1973, מכוח חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה – 1974 ומכוח תקנות המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) (סייג לתשלומים על חשבון רוכשי דירה), תשל"ה – 1975.

5.3.3. קבלן התשתיות:

5.3.3.1. קבלן התשתיות יהא האחראי על כל עבודות פיתוח התשתיות בתחומיו של המתחם. קבלן התשתיות יהא קבלן או קבלנים רשומים כחוק והמורשים לביצוע העבודות ע"פ כל דין ואשר ייבחרו ע"י מנהלת הפרויקט במסגרת "מכרז קבלנים", היינו תהליך פנימי של הזמנה להציע הצעות מרשימת הקבלנים שתקבע ותאושר על ידי מנהלת הפרויקט.

5.3.3.2. מנהלת הפרויקט באמצעות המפקח (תשתיות) תפקח על הקבלן המבצע את מרכיב התשתיות.

5.3.3.3. החברים הנקלטים מאשרים בזאת כי הובא לידיעתם כי קבלן התשתיות יהא אחראי על ביצוע פיתוח התשתיות ויחויב בכל החבויות הנובעות מביצוע הפרויקט על פי כל דין.

5.3.4. ביצוע שלב א' של עבודות הפיתוח

5.3.4.1. שלב א' של עבודות הפיתוח יחל אך ורק בהוראה של מנהלת הפרויקט, ולאחר שהושג סף מינימום של חברים שהצטרפו לפרויקט על דרך של בחירת מגרש במתחמים מאושרים ולאחר שכל התשלומים הכספיים שהחברים הנקלטים חבים בהם שולמו ו/ או הופקדו לפי העניין בהתאם להוראות הסכם זה. משך ביצועו של שלב זה נאמד בכ-4 חודשים.

5.3.4.2. עם סיום שלב א', כפי שיאשר מנהל הפרויקט של עבודות הפיתוח ימסור הקיבוץ את המגרש לחברים הנקלטים וישלח הודעה בעניין זה בנוסח המצורף **כנספת ה' (להלן: "הודעת מסירה" או "מועד המסירה")**. מוסכם בזאת כי המסירה הנה **מסירה המותנית** בכך שהחברים יעמדו בכל הוראות הסכם זה ונספחיו, בכלל ובפרט בכל הנוגע לעמידה בלוחות הזמנים לתכנון יחידת הדיור ובנייתה ובהתאם לתנאים הקבועים בהיתר הבנייה.

5.3.4.3. **היה והחברים הנקלטים הפרו הפרה יסודית של הסכם זה ולעניין זה כמפורט לעיל, לא עמדו בלוחות הזמנים לתכנון יחידת הדיור ובניית יחידת הדיור, כי אז יראו הדבר כהפרת התנאי האמור, המסירה תבטל והקיבוץ יהיה רשאי לשוב ולתפוש חזקה במגרש ולבטל את ההסכם, בכפוף לאמור להלן.**

5.3.4.4. **יובהר כי הקיבוץ לא יפעל כאמור אלא לאחר שפעל לברר את הסיבות לאי העמידה בלוחות הזמנים ו/או בתנאי ההיתר. בנוסף יובהר, כי איחור של עד 45 יום לא יהווה אי עמידה בלוחות הזמנים.**

5.3.4.5. בנוסף הקיבוץ יאפשר לחברים הנקלטים לתקן את הליקויים/הפרות בתנאי היתר הבנייה בתוך לוחות זמנים מוגדרים על פי החלטות המינהלת כאפשרות מקלה טרם תפישת החזקה כאמור.

5.3.4.6. פעל הקיבוץ לתפישת החזקה כאמור, ישיב לחברים הנקלטים את הכספים אותם השקיעו במגרש וביחידת הדיור בלבד - כפוף לכניסתם של חברים חלופיים למגרש ובניכוי כל הוצאות הקיבוץ. את הוצאות החברים הנקלטים בקשר לבניית יחידת הדיור יאמוד שמאי מוסכם ע"י שני הצדדים. נוסח הסכמה מראש לביטול ההסכם ותפישת חזקה מצורף בזאת **כנספת ט'**.

5.3.4.7. שלב המסירה על תנאי יסתיים והמסירה תהפוך למוגמרת במועד האיכלוס כמפורט להלן בהסכם זה.

5.4. מרכיב הבנייה.

5.4.1. בטרם ו/או במקביל לביצוע מרכיב התשתיות יפעלו החברים הנקלטים לתכנון ביתם בהתאם לאבני הדרך המצ"ב **כנספת ב'** להסכם זה. יודגש כי החברים הנקלטים הינם האחראים הבלעדיים על תכנון התשתיות בגבולות המגרש וכן על התחברות לתשתיות הציבוריות הקיימות ו/או העתידות לקום בקיבוץ אשר מגיעות לקצה מגרש, בכפוף לכך שהקיבוץ העביר אליהם בטרם תכנון יחידת הדיור, בלוחות הזמנים הקבועים בהסכם זה, את תוכנית התשתיות מראש מגרש.

5.4.2. לאחר סיום ביצוע שלב א' של מרכיב התשתיות, יתבצע על חשבונם ובאחריותם המוחלטת

של החברים הנקלטים שלב תכנון וביצוע מרכיב הבניה. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, יחידת המגורים תתוכנן באמצעות אדריכל הפרויקט נגה אבלגון אשר נבחרה על ידי המינהלת בהתבסס על דגמי הבתים לפרויקט כפי שאישרה המינהלת. הקיבוץ לא ימנע מן החברים הנקלטים להתחיל בתכנון יחידת המגורים כחלק ממרכיב הבניה לפני מועד המסירה. למען הסר ספק, אין במינוי מנהל הפרויקט מטעם הקיבוץ על ביצוע מרכיב הבניה כדי לגרוע מאחריותם המוחלטת של החברים הנקלטים על ביצוע מרכיב הבניה. החברים הנקלטים יידרשו להביא לאישור המנהלת את תוכניות ביצוע יחידת המגורים. בכפוף לעמידת החברים הנקלטים בהוראות הסכם זה ובפרט בכללים בדבר תכנון יחידת הדיור, יחתום הקיבוץ על הבקשה להיתר בניה. הליך אישור התכניות יהיה באחריות מנהלת הפרויקט ומנהל הפרויקט, ובהתאם ללוחות הזמנים הקבועים בהסכם זה ובנספחיו.

5.3.4 חתימת הקיבוץ על היתר הבניה מותנית בעמידה בכל פרטי נוהל הבניה הקבועים בנספח ו' להסכם זה.

5.3.5 לאחר אישור התכנון של מרכיב הבניה יחתום הקיבוץ בלוחות הזמנים הקבועים בנספח ח' על הבקשה להיתר בנייה והחברים הנקלטים יהיו אחראים להגיש את הבקשה להיתר בניה. החברים הנקלטים יהיו אחראים בפועל על קבלת היתרי הבניה. הקיבוץ יסייע בידם לפי שיקול דעתו, אלא במידה ותדרש חתימת הקיבוץ על מסמכים שאז הקיבוץ יהיה חייב לפעול למען הוצאת היתר הבניה ובכפוף לכך שניתן אישור הקיבוץ לתכנון כמפורט לעיל בסעיף 5.4.3. יובהר, כי במידה ומוסדות התכנון ידרשו שינויים ו/או תיקונים בבקשות להיתרי בניה האחריות לביצוע התיקון ו/או השינויים והעלויות הכספיות הנובעות מכך בתוכניות תהא על החברים הנקלטים בלבד, בכפוף למועדים הקבועים בדין או כפי שנקצבו על ידי מוסדות התכנון ובהסכם זה.

5.3.6 במסגרת ביצוע מרכיב הבניה מתחייבים החברים להעסיק אך ורק קבלנים רשומים ו/או בעלי מקצוע מורשים על פי הדין רלוונטי (להלן: "הקבלנים").

5.3.7 קבלן הבניה יאושר על ידי המנהלת, כניסת קבלנים נוספים יתבצע במידת הצורך ובכפוף לאישור המינהלת.

5.3.8 החברים הנקלטים מתחייבים לבצע את הבניה בדיוק בהתאם להוראות היתר הבניה וזאת עד לקבלת טופס אכלוס ומבלי לגרוע בחובות החלות עליו לעניין זה על פי הוראות כל דין. ידוע להם כי בנייה שלא על-פי תנאי היתר הבניה מהווה הפרה יסודית של תנאי הסכם זה.

5.3.9 החברים הנקלטים מתחייבים כי יסיימו את ביצוע מרכיב הבניה תוך לא יאוחר מחלוף 18 חודשים ממועד המסירה (תום שלב א' של עבודות הפיתוח) או בתוך 24 חודשים ממועד קבלת היתר הבניה לפי המאוחר, ובהתאם לכללי ונוהלי מרכיב הבניה, לרבות לוחות הזמנים ואבני הדרך שבו, כקבוע בנספח ב' המצורף להסכם זה.

5.3.10 החברים הנקלטים מצהירים ומתחייבים בזאת כי אין ולא יהיו להם כל תביעות ו/או דרישות ו/או טענות כלפי הקיבוץ וכלפי כל הפועל מטעם הקיבוץ בגין עילות הנובעות ו/או הקשורות במישרין או בעקיפין מתכנון יחידת המגורים ו/או מהבניה ו/או מאיכות הבניה ו/או טיב החומרים ו/או בגין ליקויים שנוצרו בעקבות הבניה הן ליחידת המגורים הן לשטח

המגרש והן לחיבור לתשתיות הקיבוץ וכי ידוע להם שהקיבוץ וכל הפועל מטעם הקיבוץ, אינו נושא באחריות כלשהי כלפי החברים הנקלטים בגין העילות המנויות בסעיף זה לרבות מכוח דיני המכר.

5.5. סיום שלב ב' של עבודות הפיתוח.

5.5.1 ידוע ומוסכם על החברים הנקלטים כי [א] במהלך תקופה של עד 36 חודשים ממועד מסירת המגרשים לזכאים למגרש במתחם עדיין יבוצעו עבודות פיתוח ועבודות בנייה במתחם; וכן כי [ב] הפרויקט יבוצע בשלבים כך שלאחר מועד אכלוס יחידות המגורים עדיין יבוצעו עבודות פיתוח ועבודות בנייה במתחם.

5.5.2 הקיבוץ מתחייב לפעול להקטנת המטרדים לחברים הנקלטים, ולכך שכתנאי לאכלוס הבתים ובמשך כל שלב ב' של עבודות הפיתוח, תהיה לחברים הנקלטים גישה בטוחה וסבירה ליחידת הדיור, מדרכי גישה ראשיות, הן ברגל והן ברכב. למען הסר ספק אין באמור בסעיף זה כדי להטיל אחריות על הקיבוץ באשר לעבודות בנייה שמבצעים חברים אחרים במתחמים.

5.5.3 בכפוף לקיום האמור לעיל, החברים מוותרים על כל זכות תביעה [למעט פנייה לבוררות] או טענה כנגד הקיבוץ בקשר עם היעדר תשתיות במתחם במועד אכלוס יחידת המגורים דוגמת כבישים, מדרכות, תאורה, חניות וכיו"ב ו/או בקשר עם ביצוע עבודות פיתוח ובנייה, ובתנאי שהשלמת שלב ב' יסתיים בתוך תקופת 4 החודשים ממועד אכלוס 80% מיחידות הדיור בכל מתחם.

5.5.4 מנהלת הפרויקט הינה הגורם המוסמך ליזום דיון בקשר להארכת מועד השלמת שלב ב' בתוך 30 חודש ממועד המסירה וכן לקבוע את עיתוי ביצוע המכרז עבור שלב ב' ו/או הכנסת קבלן הפיתוח להשלמת שלב ב' לפי העניין וככל שיידרש.

5.6. אכלוס יחידת המגורים:

5.6.1 מועד אכלוס יחידת המגורים ייקבע על ידי המנהלת וזאת לאחר שמשפחת החברים הנקלטים פנתה בכתב למנהלת והודיעה כי השלימה את בניית ביתה. נתקבלה הודעה כאמור, ייבחן העניין על ידי מנהל הפרויקט וכפוף לאישורו וכן בכפוף לקבלת כל אישור רשמי נדרש (בין אם "טופס 4" ובין אם "טופס אכלוס") תשלח הודעה בנוסח המצ"ב **כנספח ז'** להסכם זה לחברים הנקלטים (להלן: "**הודעת האכלוס**"). החל מהמועד הנקוב בהודעת האכלוס ידרשו החברים הנקלטים לעבור ולהתגורר ביחידת המגורים. יחד עם זאת לחברים הנקלטים הזכות להתחיל להתגורר בקיבוץ במועד מאוחר יותר בסמוך לתחילת שנת הלימודים הקרובה ביותר למועד מתן הודעת האכלוס.

5.6.2 היה ומנהל הפרויקט יהיה סבור כי לא הושלמה הבנייה - יודיע על כך בכתב לחברים והם יפעלו לתיקון הנדרש בהתאם לפירוט מאת המפקח, וישובו ויפנו לקבלת אישור כאמור.

5.6.3 מבלי לגרוע בכלליות האמור לעיל, מוסכם בזאת על הצדדים כי עד למועד הנקוב בהודעת האכלוס, בכפוף לשיקולים של שמירה על המרכיבים שיבוצעו במסגרת שלב ב' של ביצוע התשתיות, תובטח גישה סבירה, נאותה ובטוחה ברגל וברכב ליחידת המגורים, מדרכי גישה ראשיות, וכן חיבור לתשתיות (חשמל, מים, ביוב ותקשורת) שאם לא כן ידחה האכלוס עד למועד בו יתקיימו מלוא התנאים הנ"ל.

6. עלויות הפרויקט

- 6.1. מובהר ומוסכם בזאת על הצדדים, כי החברים הנקלטים יישאו בכל העלויות הכרוכות בפרויקט בין אם במסגרת מרכיב התשתיות ובין במסגרת מרכיב הבנייה ובכלל זה עלויות פיתוח בקשר עם הפרויקט כמפורט להלן.
- 6.2. מבלי לגרוע מן האמור לעיל יהא על החברים הנקלטים לשאת כל תשלום מס ו/או אגרה ו/או היטל ו/או תשלום חובה מכל מין וסוג שהוא בקשר למגרש ו/או הקצאת המגרש ו/או יחידת הדיור ו/או הבנייה לרבות אגרות בנייה ו/או בקשר ישיר או עקיף לפרויקט לרבות תשלום דמי חכירה ו/או דמי היוון ו/או כל תשלום אחר למינהל מקרקעי ישראל ו/או לרשות העתיקות ו/או לצד שלישי כלשהו ו/או בגין עלויות משכון זכויות של הקיבוץ לטובת החברים ושל החברים לטובת הגורם המממן ו/או תשלום מס רכישה, מס שבח, ככל שיוטלו, היטל ביוב ו/או אגרת ביוב ו/או היטל השבחה ו/או תשלומים בגין חשמל לקיבוץ ניר דוד או מח"ן מחלק חשמל ניר דוד לרבות בגין חיבור המגרש לרשת החשמל ו/או תשלומים בקשר עם חיבור ואספקת מים וכל תשלום כאמור אשר הוטל ו/או יוטל על הקיבוץ, ולרבות תשלומים שיחולו יוטלו או ישולמו על ידי הקיבוץ כאמור לעיל. כל התשלומים הללו יחולו על החברים הנקלטים באופן בלעדי ומבלי לגרוע מכלל התחייבויות החברים הנקלטים נשוא הסכם זה. (מסמך מרכז של העלויות הידועות בהם יישאו החברים הנקלטים – הוא "נספח התשלומים" מצורף להסכם זה **כנספח ג'**).
- 6.3. החברים ישלמו לקיבוץ בהתאם למועדים שיקבעו את מלוא העלויות הנדרשות בגין מרכיב התשתיות.
- 6.4. מבלי לפגוע בכלליות האמור בסעיף 6.2 ו-6.1 החברים הנקלטים יהיו האחראים הבלעדיים על התשלום לקבלן ו/או לקבלנים בגין הקמת יחידת הדיור והקיבוץ לא יהיה צד להסכם ו/או הסכמים אלו, ולא יהיה אחראי במישרין ו/או בעקיפין בכל דרך או אופן לתשלום זה.
- 6.5. למען הסר ספק מובהר, כי גובה התשלום, אשר יידרשו החברים הנקלטים לשלם למינהל מקרקעי ישראל, ייקבע בהתאם להחלטות מועצת מקרקעי ישראל ו/או נוהלי מינהל מקרקעי ישראל ו/או כל דין תקף אחר. עוד מובהר כי גובה סכום זה אינו ידוע בשלב זה.
- 6.6. **הקיבוץ מאשר כי מעבר לתשלומים אשר ישלמו החברים הנקלטים במסגרת הסכם זה לצורך ביצוע התשתיות לא ייגבה הקיבוץ מהם תשלומים נוספים הקשורים בפיתוח תשתיות ציבוריות במתחם** ואולם אין באמור בסעיף זה כדי לגרוע מחובת החברים הנקלטים לשלם לקיבוץ ו/או לכל רשות אחרת על פי כל דין כל סכום שיידרש ואשר ייגבה מכלל חברי הקיבוץ או חלקם בגין שדרוג תשתיות כולל שיבוצע, ככל ויבוצע ו/או תשלומים שוטפים אשר נוהג הקיבוץ לגבות מחבריו במסגרת מרכיבים אלו.
- 6.7. במידה וידרש לבצע חפירות הצלה באחד המגרשים ההחלטה לביצוע היא באחריות המינהלת אשר משמשת כאחראית לביצוע התשתיות במתחמים (1) במידה והתשלום לרשות העתיקות לצורך עבודות הבדיקה ו/או ההצלה יהיה גבוה באופן יחסי למה שנהוג במקרים דומים או חורגת מאומדן עלויות התשתיות במתחמים ו [2] יהיו צפויות להימשך מעל 60 ימים ממועד גילויין ו/או [3] פעולות החילוץ יגבילו לצמיתות את אופן השימוש במגרש ו/או ביחידת הדיור, אזי הקיבוץ מתחייב להעמיד לרשות החברים הנקלטים מגרש חילופי בתוך 60 ימים מיום קבלת הודעת רשות העתיקות על אחד או יותר מהעניינים הנ"ל, בכפוף למצאי המגרשים העומד לרשותו ועיתוי העמדתם לטובת הליך הקליטה והקמת יחידות הדיור. במידה ולא יהיו בידי הקיבוץ להעמיד לטובת החברים הנקלטים מגרש חילופי כנ"ל, יהיו החברים הנקלטים רשאים לפרוש מהפרויקט,

מבלי שהדבר יחשב כהפרה יסודית של הסכם זה ו/או הסכמים הנוספים ולקבל החזר של כספים וריביות שנצברו לטובתם, ככל שנצברו, בקרן התשתיות.

6.8. התנהלות מול הרשויות

6.8.1. החברים הנקלטים יהיו חייבים לשלם לרשויות המס ו/או לרשות המקומית ו/או לוועדה המקומית לתכנון ולבנייה את כלל שומות המס לרבות מס הכנסה, מס שבח, ומס רכישה, והיטל השבחה בגין הסכם זה ככל שידרשו ובמידה וידרשו. מבלי לפגוע בכלליות האמור בסעיף זה, במידה ותתקבל שומת מס ו/או כל דרישה אחרת בקשר להסכם זה, הצדדים מתחייבים להודיע על כך זה לזה מיד עם קבלתה.

6.8.2. כל פנייה לרשויות שלעיל עד שלב השגה/ערר (כולל) תיעשה אך ורק בצורה מרוכזת, באמצעות הקיבוץ ו/או מנהלת הפרויקט ועל חשבון משפחות החברים. מנהלת הפרויקט תהיה הגורם המוסמך לשקול את דרכי הפעולה לרבות האם להגיש השגה ו/או ערר, האם להתפשר וכיוב'.
6.8.3. מובהר כי עם תום שלב ההשגה, במידה ויהיה שלב שכזה, תחליט המנהלת האם יש מקום לנקוט בצעדים נוספים בקשר עם הפחתת שיעורי המס ככל שיהיו כאלה.

6.8.4. הצדדים מתחייבים לשתף פעולה לשם הפחתת נטל המס ומוסכם כי מינהלת הבנייה תמנה את בעלי המקצוע לטיפול בסוגיה זו.

6.8.5. למען הסר ספק הקיבוץ יפעל כמיטב יכולתו להפחתת נטל המס, אם יהיה נטל שכזה, אך אין באמור בסעיף זה כדי ליצור חובה כלשהי על הקיבוץ לגרום להפחתת שיעורי המס שידרשו ככל שידרשו במסגרת ההוראה כאמור בסעיף 6.8.1 - 6.8.2.

7. תשלומים

7.1. מבלי לגרוע מן האמור בהסכם זה ישלמו החברים בגין ביצוע התשתיות 225 אלף ₪ (הסכומים הוצמדו למדד הבניה ממרץ 2012 והם כוללים את התשלומים בהתאם לעיתוי כאמור להלן):

7.1.1. במועד חתימת הסכם זה ישלמו החברים סך של 50,000 ₪ [חמישים אלף שקלים חדשים] אשר מצטרפים ל 30,000 ₪ אשר שולמו בעת ההרשמה לקבוצת הבניה , סה"כ 80,000 ₪. לקופת הפרויקט (לחשבון של הקיבוץ).

7.1.2. פירעון יתרת הסכום בסך של 145,000 ₪ (מאה וארבעים וחמש אלף שקלים חדשים) ישולם לכל המאוחר 7 ימים לאחר מועד הקבלה לחברות- וינתנו בשיק מראש לקופת הפרויקט.

7.1.3. הסכומים כוללים מעמ כחוק

7.1.4. בנוסף לכך, ישלמו החברים בתוך 30 (שלושים) ימים מעת קבלת הודעה על כך כל תשלום שיידרש , בין השאר, בגין היתר בנייה, אגרת ביוב, מס רכישה, מס שבח וכל תשלום נוסף שיידרש, והכל בהתאם לנוהלי הבנייה המפורטים **בנספח ו'** וככל שיידרש לצרכי קבלת היתר הבנייה, ו/או כל אישור רשמי נוסף.

7.1.5. בנוסף לכך, יפעלו החברים הנקלטים לתכנן את מרכיב הבנייה ובפרט לתכנן את יחידת המגורים מתוך שלושת הדגמים אשר אושרו ע"י המינהלת אותה הם מתעתדים לבנות, **החברים אשר יבחרו ללכת לתכנון פרטני של דגם אישי עם אדריכלית הפרויקט עלות התכנון תהיה על חשבון החברים הנקלטים** ולא תופחת מעלות התשתיות . החברים הנקלטים יקבלו אישור הקיבוץ ויפנו עם הקיבוץ ובאישורו לגורמים המוסמכים לשם קבלת

היתר בנייה ליחידת המגורים כאמור והכל בהתאם ללוחות הזמנים ואבני הדרך המפורטים

בנספח ב' להסכם זה.

- 7.2. החברים הנקלטים מצהירים כי ביכולתם לממן את בניית יחידת הדיור אותה הם מתכננים להקים ומתחייבים כי ברשותם הסכומים הנדרשים לשם כך.
- 7.3. בנוסף וכחלק מהסכם תיאום הבניה ידרשו החברים הנקלטים להפקיד בידי הקיבוץ התחייבות בלתי חוזרת לתשלום סכומי מיסים והיטלים אשר גובהם טרם נודע לקיבוץ ולרבות בגין היטל השבחה מיסי מכירה ושבח, אגרות ודמי היוון למינהל מקרקעי ישראל (להלן: **"יתרת התשלום לפרויקט"**). נוסח התחייבות מצורף **בנספח ח'** להסכם זה.
- 7.4. בשל אירועים בלתי צפויים מראש (בצ"מ) יפקידו החברים הנקלטים שיק לפקודת הקיבוץ בסך המהווה 10% משיעור אמדן עלויות הפרויקט, מעותד לפירעון בעוד 24 חודשים ממועד חתימת הסכם זה והשימוש בתשלום זה יהא בהתאם לנוהל המפורט **בנספח ח'** להסכם זה.
- 7.5. בנוסף ומבלי לגרוע מכלליות האמור, ימסרו החברים הנקלטים, בעיתוי שייקבע על ידי מנהלת הפרויקט. שיק בסך של 20,000 [עשרים אלף שקלים חדשים] אשר ישמש לכיסוי נזקים שיגרמו על ידי החברים או קבלן הביצוע או מי מטעמם כתוצאה מהסתמכות על מסמכים שסיפק הקיבוץ, וישמש כערובה במקרה של פגיעה בתשתיות ו/או בתשתיות קיימות של הקיבוץ, תוך כדי בניית יחידת המגורים ו/או כל נזק אחר.
- 7.6. יובהר, כי שימוש בכספים המוזכרים בסעיף 7.4 לעיל ייעשה רק לאחר אישור הוצאת הסכום ע"י מנהלת הפרויקט, ולאחר בירור עם החברים הנקלטים הנוגעים בדבר.
- 7.7. יובהר, כי אי עמידה של החברים הנקלטים בתשלום סכום מהסכומים המפורטים לעיל בהתאם למועדים שנקבעו לכך, מהווה הפרה יסודית של הסכם זה בהתאם להוראות סעיף 13, מבלי לגרוע מזכותו של הקיבוץ לכל סעד בהתאם להוראות כל דין או הסכם.
- 7.8. הכספים יופקדו לחשבון הנאמנות של מנהלת הפרויקט ובאמצעותו ישולמו עלויות הפרויקט.

8. מימון הפרויקט

- 8.1. הקיבוץ יסייע בגיבוש מסגרת מימון עם גורמי מימון חיצוניים אשר יתקשרו בהסכם עם החברים הנקלטים (להלן: **"הגורם המממן"**), כך שבנוסף לתשלום הון העצמי של החברים הנקלטים, תועמדה להם הלוואות על ידי הגורם המממן. הקיבוץ מתחייב לשתף פעולה עם הגורם המממן ולחתום על מסמכים בנוסח מקובל ו/או אישור שידרש ובלבד שלא יטילו על הקיבוץ אחריות, משפטית או כספית, לקיום החיובים שלקחו על עצמם החברים הנקלטים. למען הסר ספק, מובהר כי הקיבוץ לא יעמיד ערבויות ו/או בטוחות להבטחת חיובים כספיים, מכל מין וסוג שהוא, של החברים הנקלטים.. יודגש כי אין חובת הצטרפות למסלולי המימון שיגבש הקיבוץ והוראות פרק זה יחולו רק על המצטרפים למסלולים אלו.
- 8.2. אי עמידת החברים הנקלטים בחובותיהם כלפי הגורם המממן ובכלל זה בהחזרי ההלוואה, יובילו, בכפוף לתניות בהסכם אשר יחתם בין החברים הנקלטים לגוף המממן, להפסקת השתתפות החברים הנקלטים בפרויקט, להוצאת החברים הנקלטים מחברות בקיבוץ ולפינויים מיחידת הדיור ומשטח הקיבוץ. יובהר, כי אי עמידת החברים הנקלטים בחובותיהם כלפי הגורם המממן כאמור בסעיף זה, מהווה תנאי מפסיק לקיומו של הסכם זה בהתאם להוראות חוק החוזים, (חלק כללי), תשל"ג-1973. האמור בסעיף יחול רק בתקופה בה טרם נחתם בין המינהל לבין החברים הנקלטים הסכם חכירה בקשר עם בית המגורים.

8.3. לשם הבטחת קיום התחייבויות החברים כלפי הגוף המממן ובכלל זה ביצוע החזרי ההלוואה, החברים יפקידו מכתבים אשר יישמרו במזכירות הקיבוץ, הכוללים הודעה על הפסקת חברות בקיבוץ, וכן הסכמה לפינוי של יחידת הדיור הכוללת אישור לנקיטה בכל ההליכים הנדרשים לצורך מימוש הפינוי האמור וכן מכתב בדבר הסכמה לביטול מסירת המגרש, במידה ויפרו החברים את התחייבויותיהם כאמור. נוסח המכתבים מצורפים להסכם זה **בנספח ט'** להסכם זה.

9. הסדרי מימון פרטניים

- 9.1. על אף האמור בסעיף 8 לעיל, החברים הנקלטים יהיו זכאים לממן את חלקם בפרויקט גם באמצעות קבלת הלוואה מתאגיד בנקאי ישראלי או מחברת ביטוח ישראלית או מגורם מוכר ומוסמך אחר (להלן: "**גורם מממן חליפי**") בהתקיים כלל התנאים הבאים:
- 9.2. הגורם המממן החליפי יאושר על ידי הקיבוץ מראש ובכתב. הקיבוץ לא יסרב לאשר גורם מממן חליפי כאמור, אלא מטעמים סבירים.
- 9.3. החברים הנקלטים לא ישעבדו ו/או ימשכנו ו/או ימחו ו/או יסבו ו/או יעבירו לגורם המממן החליפי זכויות כלשהן ביחידת הדיור ו/או במגרש, אלא אם קיבלו לכך את אישור הקיבוץ מראש ובכתב, לעשות כאמור.

10. החזקת הכספים בחשבון נאמנות של הפרויקט

- 10.1. תשלומי החברים הנקלטים עבור מרכיב הפיתוח נשוא סעיף 7 על סעיפי המשנה המנויים עימו לעיל יופקדו בחשבון בנק נפרד של הקיבוץ (להלן, "**כספי הפיתוח**") ו"**חשבון הפיתוח**" או "**חשבון הפרויקט**" לפי העניין). כספי הפיתוח יושקעו בפר"י מתחדש חודשי או שבועי.
- 10.2. כספי הפיתוח ישולמו על ידי מורשה החתימה בחשבון עו"ד הנאמן ובאישור מנהלת הפרויקט לנותני השירותים והספקים במסגרת הפרויקט ובכלל זה לקבלי הביצוע ולצדדים שלישיים נוספים אשר מספקים ו/או יספקו שירותים בקשר עם הפרויקט, בשיעורים ובמועדים שיקבעו על ידי מנהלת הפרויקט ובהתאם להוראות התשלום אשר יינתנו על ידה.
- 10.3. כל הוצאה כספית מחשבון הפיתוח, לכל צורך שהוא, תאושר על ידי מנהלת הפרויקט.
- 10.4. מנהלת הפרויקט תדווח, באופן שוטף ועל פי דרישה, אודות פעולותיה בכספי הפיתוח.
- 10.5. במידה ולאחר ביצוע כלל התשלומים מתוך כספי הפיתוח לאחר תשלום בצ"מ, לצדדים שלישיים, בקשר עם הפרויקט, ייוותרו בחשבון הפיתוח סכומים, הרי שאלה יחולקו לחברים הנקלטים בהתאם למנגנון אשר יקבע ע"י מנהלת הפרויקט.

11. פרישה מהפרויקט

11.1. החברים הנקלטים יהיו זכאים לפרוש מהפרויקט טרם מועד אכלוס יחידת המגורים, כהגדרת המונח בהסכם הקבלה לחברות ולקבל חזרה את השיקים והסכומים אשר הופקדו בחשבון הפרויקט אך ורק באחד או יותר מן המקרים הבאים ובכפוף למתן הודעה בכתב לקיבוץ בנוסח המצ"ב להסכם זה **בנספח ט'** (להלן: "**הודעת פרישה**") אשר תינתן תוך לא יאוחר מ- 7 (שבעה) ימים ממועד התרחשות אחד או יותר מהאירועים המפורטים להלן:

11.1.1. לא נערכה הצבעה באסיפה הכללית על קבלתם לחברות בחלוף 12 חודש מחתימת הסכם זה.

11.1.2. יתעורר צורך לשאת בעלויות הנובעות מהמצאות של העתיקות במגרש המגורים העולות

על סך של 20,000 ₪.

11.2. החברים הנקלטים יהיו זכאים לפרוש מהפרויקט, לאחר מועד הקבלה לחברות וטרם מועד האכלוס, בכפוף למתן הודעת פרישה ובכפוף להוצאתם מחברות בקיבוץ, אך ורק במקרה בו החברים הנקלטים יאתרו חברים חדשים חליפיים תחתם, שזהותם תהיה מקובלת על הקיבוץ, אשר יהיו מחויבים לעמוד בכל תנאי הקבלה כאמור בהסכם הקבלה לחברות והסכם זה (להלן: "**החברים הנקלטים החליפיים**"), הקיבוץ יעשה ככל שביכולתו לסייע באיתור חברים נקלטים חליפיים. יובהר למען הסר ספק, כי החברים הנקלטים לא יהיו זכאים לקבל כל תמורה, מכל סוג ומין, במישרין ו/או בעקיפין, מן החברים הנקלטים החליפיים ו/או מצד שלישי כלשהו בקשר עם העברת זכויותיהם וחובותיהם, נשוא הסכם זה.

11.3. מוסכם בזאת, כי לקיבוץ קיימת זכות ראשונים בקביעת זהותם של החברים הנקלטים החליפיים, בהתאם להחלטות הקיבוץ בקשר עם סדרי תור להשתתפות בפרויקט;

11.4. במקרה של פרישה או אי קבלה לחברות, (בין אם החברים הנקלטים איתרו חברים חדשים חליפיים ובין אם האחרונים אותרו על ידי הקיבוץ), יוחזרו לחברים הנקלטים כספים ששולמו על ידם בגין תשתיות וזאת מחשבון הנאמנות וכן כספים ששולמו על ידם בגין בניית בית המגורים, בהתאם להוראות נספח ו' להסכם הקבלה לחברות, בשינויים המחויבים. הכספים האמורים ישולמו תוך לא יאוחר מ- 21 (עשרים ואחד) ימים ממועד קבלת הודעת הפרישה בכתב או ממועד קבלת החלטת הקיבוץ על אי קבלתם לחברות בקיבוץ, לפי העניין.

11.5. "החזר" לעניין סעיף זה, תשלום הכספים לסילוק ההלוואה לגורם המממן. העברת יתרת הכספים לחברים תותנה בקבלת אישור בכתב מאת הגוף המממן בדבר סילוק / היעדר חוב מצד החברים הנקלטים כלפי הגוף המממן (להלן: "**ההחזר**"),

מבלי לגרוע מכלליות האמור, במקרה של פרישה מהפרויקט בהתאם להוראת הסכם זה, לא יושבו לחברים הנקלטים סכומים כלשהם, עד אשר ישולמו בפועל כל הסכומים הנדרשים על ידי החברים הנקלטים החליפיים, ובכפוף לאישור מראש מאת מנהלת הפרויקט.

12. אחריות לנזיקין ולביטוח

12.1. מוסכם על הצדדים, כי בשום מקרה ונסיבות, לא יהא הקיבוץ אחראי לכל נזק גוף ו/או נזק לרכוש ו/או בגין נזק אחר, אשר ייגרם לחברים הנקלטים ו/או לכל צד שלישי אחר בקשר ישיר או עקיף לפרויקט, ובכלל זה בקשר עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה במסגרת הפרויקט.

12.2. ידוע ומוסכם על החברים הנקלטים, כי בהתאם ובכפוף לתנאי חוזה המימון שייחתם בינם לבין הגורם המממן, וחווה הבניה שיחתם בינם לבין קבלן הביצוע והקיבוץ, יהא על החברים הנקלטים להסדיר פוליסות לביטוח יחידת הדיור ולביטוח חיהם, לשביעות רצון המממן והקיבוץ ובהתאם לדרישותיהם.

13. שיפוי:

החברים הנקלטים יפצו וישפו את הקיבוץ בגין כל נזק שייגרם לקיבוץ עקב מעשה או מחדל של החברים הנקלטים ובכלל זה גם הוצאות משפטיות שיוציא הקיבוץ, בין היתר ובמיוחד עקב תביעה של צד ג', הנובעים מזדון ו/או רשלנות של החברים הנקלטים בהתחייבויות לפי הסכם זה, בקשר לפרויקט.

14. ביצוע הפרויקט בפועל

14.1. ידוע ומוסכם על החברים הנקלטים, כי ביצוע הפרויקט והשלמתו מותנה במספר רב של גורמים,

ובין היתר ובמיוחד בהצטרפות מספר נרשמים מינימאלי לפרויקט ועמידתם בכל תנאי מתנאי הפרויקט; קבלת אישורים והיתרים ממספר רב של גופים ובכלל זה מוסדות ורשויות תכנון, מינהל מקרקעי ישראל וכיו"ב; קבלת היתרי בנייה כדין; קבלת מימון מתאים לביצוע הפרויקט על ידי כלל החברים הנקלטים ועוד.

14.2. בהתאם לאמור לעיל, לא תהיינה לחברים הנקלטים כל תביעה ו/או דרישה ו/או טענה כנגד הקיבוץ ו/או מוסדות הקיבוץ השונים ו/או מי מחברי הקיבוץ ו/או מי מהגורמים המעורבים בפרויקט, לרבות בעלי תפקידים, נושאי משרה ועובדים הקשורים לפרויקט ולרבות שלוחיהם של כל הגופים האמורים, בכל הקשור לפרויקט, כולו או חלקו, קיומו ו/או עיכובו ו/או ביטולו ו/או ביצועו ו/או שינויו, מכל סיבה שהיא.

14.3. מבלי לגרוע מכלליות האמור בסעיף זה, הקיבוץ לא ישא, בכל מקרה, בכל אחריות שהיא במקרה של חוסר אפשרות על פי דין, ליישם את ביצועו של הפרויקט מחמת שינוי בחקיקה ו/או בהחלטות מועצת מקרקעי ישראל ו/או נוהלי מינהל מקרקעי ישראל.

15. הפרה וביטול

15.1. חברים הנקלטים אשר הפרו הפרה או הפרה יסודית של הוראה מהוראות הסכם זה ו/או נספחו ו/או הסכמים השונים בין אם טרם מועד הקבלה ובין אם לאחר מועד הקבלה וטרם מועד האיכלוס ולא תיקנו את ההפרה תוך 21 (עשרים ואחד) ימים ממועד קבלת הודעה בכתב מהקיבוץ בדבר קיומה של הפרה כאמור (להלן: "**חברים הנקלטים מפריים**"), תבוטל זכאותם להשתתפות בפרויקט, בחינת קבלתם לחברות לא תובא בפני האסיפה ובמידה שכבר התקבלו לחברות, תסתיים חברותם והם לא יהיו זכאים לקבלת מגרש בקיבוץ - הכול לפי שיקול דעתו הבלעדי והבלבדי של הקיבוץ ומבלי לגרוע מכל סעד אחר הקיים לקיבוץ על פי כל דין או הסכם עקב הפרה כאמור. הפרת הוראות סעיפים 6, 13, על כל תתי סעיפיהם והוראות הנספחים הנזכרים בהם, תהווה הפרה יסודית של הוראות הסכם זה.

15.2. **החברים** הנקלטים מתחייבים להפקיד בידי הקיבוץ עם חתימה על הסכם זה הודעה חתומה על ידיהם בדבר עזיבת **הקיבוץ** (להלן: "**מכתב עזיבה**" - **נספח ט'**) ומכתב הסכמה לביטול המסירה ולתפישת החזקה (להלן: "**מכתב ביטול המסירה**" - **נספח ט'** 2).

15.3. מכתב העזיבה יכנס לתוקפו אך ורק בהתאם לאחד או יותר מן האירועים הבאים: [1] הפרת ההסכם עם הגורם המממן ועל פי דרישתו; [2] הקיבוץ הורה לחברים נקלטים לשלם לחשבון הנאמנות את התשלום השני והחברים הנקלטים לא הפקידו בפועל את הסכומים הנדרשים לחשבון הפרויקט בתוך 7 ימי עסקים לכל המאוחר מדרישת הקיבוץ; [3] לא התקבלו היתרי **בנייה** כמפורט **בסעיף 6.4 על** סעיפי המשנה המנויים עימו; [4] החברים הנקלטים איחרו בלמעלה מ- 30 יום את המועד הקבוע בהסכם זה לתכנון ולביצוע יחידת המגורים ובמקרה כזה ייכנס לתוקפו, בנוסף למכתב העזיבה גם מכתב ביטול המסירה יופעל התנאי המתלה והמסירה תתבטל והקיבוץ יהיה רשאי לתפוש חזקה במגרש; [5] החברים הנקלטים לא אכלסו את יחידת המגורים במועד האיכלוס.

מצ"ב להסכם זה נספח ט' נוסח חתום על ידי החברים הנקלטים של מכתב העזיבה ונוסח חתום על- ידי החברים הנקלטים של מכתב ביטול המסירה. מכתב העזיבה ייכנס לתוקפו בתוך 30 יום, ובמקרה של הפרת ההסכם עם הגורם המממן גם בכפוף להגשת תביעת פינוי על ידי הגורם המממן כנגד החברים הנקלטים.

מובהר כי מכתב העזיבה יפקע במועד בו יחתם בין מינהל מקרקעי ישראל לבין החברים הנקלטים

הסכם חכירה בקשר עם בית המגורים.

15.4. מוסכם על החברים הנקלטים בזאת, כי במקרה של פינויים מהקיבוץ ו/או מהמגרש ומיחידת הדיור, בהתאם להוראות הסכם זה ו/או בהתאם להוראות ההסכם אשר יחתם בינם לבין הגורם המממן לא יהיו הם מוגנים וכן לא יהיו מוגן כל מי שיחזיק מטעמם בפועל, מכל סיבה שהיא, במגרש ו/או ביחידת הדיור, כולם או חלקם, לפי הוראות סעיף 33 לחוק הגנת הדייר (נוסח משולב), תשל"ב – 1972, לפי הסעיפים 38 ו-39 לחוק ההוצאה לפועל, תשכ"ז – 1967, לפי סעיף 86 א' לפקודת פשיטת הרגל (נ"ח), תש"ס – 1980 או לפי כל דין אחר המאפשר התנאה על הוראות החוקים הנ"ל.

15.5. לפיכך, החברים הנקלטים ו/או מי שיחזיק מטעמם במגרש ו/או ביחידת הדיור, מכל סיבה שהיא, כולם או חלקם, לא יוכל להיות לדיירים במגרש ו/או ביחידת הדיור בעת ולאחר הוצאתם מן הקיבוץ ו/או המגרש ו/או יחידת הדיור, וכן לא יהיו זכאים למקום מגורים חלופי או לסידור חלופי אחר. החברים הנקלטים יהיו אחראיים לפינויים המידי של המגרש ויחידת הדיור ומסירתם לקיבוץ פנויים מכל אדם וחפץ בעת פינויים כאמור.

15.6. מוסכם על החברים הנקלטים בזאת, כי במקרה של פינויים מהקיבוץ ו/או מהמגרש ומיחידת הדיור, בהתאם להוראות הסכם לא יהיו הם מוגנים לפי הוראת סעיף 1ב81(ב)(3) לחוק ההוצאה לפועל, תשכ"ז – 1967.

15.7. החברים הנקלטים מצהירים בזאת, כי משמעויות סעיפים 15.3 ו-15.5 לעיל ברורות והובהרו להם מפורשות.

15.8. למען הסר ספק, במקרה של הפרה שלא תוקנה כאמור לעיל פרט לביטול הסכם זה יהיו זכאים החברים הנקלטים המפרים להחזר בהתאם להוראות הסכם זה ובלבד שקוזז מסכום החזר כל סכום אותו יהיה על החברים הנקלטים לשלם לקיבוץ מכוח דין או הסכם. הקיבוץ יעביר הוראה לתשלום סכום שאינו שנוי במחלוקת מבחינות לחברים הנקלטים המפרים תוך 21 יום ממתן הודעת הביטול או מאישור על ידי האסיפה הכללית של החברים הנקלטים החליפיים לפי המאוחר.

16. תשלומי כספים והשבת כספים במקרה של ביטול או בטלות ההסכמים, עקב הפרה

יסודית של ההסכמים או בשל אי קיום התנאים המתלים או איזה מהם או בגין פרישה

מן הפרויקט.

16.1. הפרה יסודית

במקרה של הפרה יסודית של הסכם זה ישלמו החברים הנקלטים לחשבון הפרויקט סך מוסכם וקבוע מראש של 40,000 ₪. למען הסר ספק אין באמור בסעיף זה כדי לגרוע מזכותו של הקיבוץ לפעול להפסקת חברותם של החברים הנקלטים בהתאם להוראות הסכם זה.

16.2. קיומו של תנאי מתלה ו/או פרישה

16.2.1. במקרה של התקיימות התנאי מתלה או תנאי מפסיק יבוטלו כלל ההסכמים וכספי החברים הנקלטים יוחזרו להם בתוך 21 יום בהוראה מתאימה שתיתן המנהלת לנאמן, וכפוף להוראות בהסכם זה בכלל.

16.2.2. כספים שכבר הוצאו מקופת הנאמן והם אינם כספים שנקבע לגביהם מראש כי לא יוחזרו,

יוחזרו לאחר איתור חברים נקלטים חליפיים כאמור לעיל.

16.2.3. הכספים יוחזרו מהמקור הרלוונטי, בניכוי חבותם, ככל שקיימת וכן בניכוי כל העמלות, דמי ניהול ובצירוף הריבית וההצמדה אותם צברו, ככל שצברו.

16.2.4. נדרשו לשלם החברים הנקלטים סך כלשהו בגין הפרה או הפרה יסודית כמפורט בהסכם זה, ישלמו החברים הנקלטים את הסך כאמור מיד אם דרישתו הראשונה של קיבוץ. הסך כאמור בסעיף זה יופקד בחשבון הנאמנות ויושקע בשדרוג התשתיות הציבוריות במתחם לרווחת כלל החברים הנקלטים בפרויקט.

17. יישוב מחלוקות

סכסוך שבין החברים הנקלטים לקיבוץ ו/או בין חברי הקיבוץ ו/או החברים הנקלטים בינם לבין עצמם בקשר לפרויקט(להלן בהתאמה: "**הסכסוך**" או "**המחלוקת**" ו-"**הצדדים לסכסוך**"), יוכרע בהתאם למפורט כדלקמן:

17.1. הצדדים לסכסוך ייפנו בראש ובראשונה למוסדות הקיבוץ בניסיון לסיים את המחלוקות. בירור וניסיון פיתרון המחלוקת יערך לכל היותר כ- 21 יום מיום הפנייה לעדת הקליטה. יובהר כי ועדת הקליטה מוסמכת לקצר את משך הזמן [אך לא להאריכו] ולהעביר את המחלוקת לשלב הגישור כהגדרתו להלן אם סברה כי אין ביכולתה לפתור את המחלוקת.

17.2. אם לא נפתרה המחלוקת בדיון בפני הקיבוץ, יופנו הצדדים לסכסוך **להליך גישור** בפני מגשרים מוסמכים שזהותם תהיה מוסכמת על הצדדים שמטרת ההליך היא לנסות ולפתור, על בסיס של הידברות בין הצדדים לסכסוך כל מחלוקת המתעוררת בהקשר עם הליך הקליטה. הליך הגישור יערך לכל היותר 45 יום או כל עוד הוא סבור המגשר כי יש טעם ראוי לנסות ולפתור את הסכסוך על בסיס של הידברות והסכמה (להלן: "**שלב הגישור**").

17.3. במקרה של מחלוקת או סוגיות מסוימות אשר לא יוסדרו בהסכמה והידברות על ידי המגשרים כאמור יופנו הצדדים לסכסוך להליך בורות בפני **בורר חיצוני מוסכם**, **בהיעדר הסכמה** תקבע זהותו של הבורר על ידי רשם האגודות השיתופיות. הבורר יהיה כפוף לדין המהותי ויהיה חייבי לנמק את פסקו.

הבורר המיוחד

17.4. מוסכם בזאת על הצדדים כי על אף האמור לעיל במחלוקות הנובעות מעניינים הקשורים בהיבטים ההנדסיים ו/או התכנוניים של הקמת יחידת הדיור עבור החברים הנקלטים, ימונה בורר מיוחד שהינו בעל מקצוע בעל שם בתחום הספציפי נשוא המחלוקת [להלן: "**הבורר המיוחד**"].

17.5. הבורר המיוחד ימונה בהסכמת הצדדים ובהיעדרה ימונה על ידי יו"ר איגוד המהנדסים לבנייה ותשתיות לישראל ע.ר.

17.6. הבורר המיוחד יהא מוסמך ליתן כל סעד לרבות צו זמני וכן להתנות את מתן הצו כאמור בהמצאת בטוחה ממבקש הצו לכיסוי כל נזק שיגרם כתוצאה מבקשתו.

17.7. הבורר המיוחד יוודא קודם למתן הצו במידה וימצא לנכון שיש ליתן אותו, כי אין במתן הצו כאמור כדי לפגוע ו/או לעצור את הפרויקט בכללותו אלא ולכל היותר את בנייתה של יחידת הדיור נשוא עילת הפנייה.

17.8. הבורר המיוחד יידרש להכריע במחלוקת תוך פרק זמן שלא יעלה על 7 ימים אלא אם לדעתו פיתרון המחלוקת כרוך בקבלת נתונים ו/או התייחסויות ו/או חוות דעת מגורמים חיצוניים.

17.9. החלטת הבורר המיוחד תהא כפופה לדין המהותי, ולא יחולו עליה סדרי הדין ודיני הראיות.

17.10. החלטת הבורר המיוחד / ועדת הבוררים החיצונית תינתן בכתב בלבד אולם אין הכרח כי החלטה זו תהא מנומקת בקצרה. הכרעתו של הבורר המיוחד/ ועדת הבוררים החיצונית תובא לאישור רשם האגודות השיתופיות. אישור רשם האגודות השיתופיות הינו סופי מחייב את כל הצדדים כאילו הוסכם על ידם מראש ובמפורש.

17.11. סעיף זה מהווה הסכם בוררות, כהגדרת המונח בחוק הבוררות התשכ"ח – 1968.

18. שונות

- 18.1. החברים הנקלטים מתחייבים בזאת שלא לבצע ו/או ליזום ו/או לנקוט בכל פעולה שהיא ובכל דרך, לרבות פתיחה בהליכים משפטיים כלשהם, אשר יהא בה כדי להפריע ו/או לעכב ו/או לבטל ו/או למנוע את ביצועו של הפרויקט ו/או עבודות הפיתוח והתשתיות הציבוריות ו/או הפרטיות.
- 18.2. אין בהוראות הסכם זה ו/או נספחיו כדי לגרוע מזכויות כלשהן שהיו קיימות לקיבוץ עובר לחתימתו ו/או כל זכות השמורה לקיבוץ על פי כל דין.
- 18.3. כל ויתור או גריעה של זכות כלשהי מכוח הסכם זה ו/או נספחיו תיעשה בכתב בלבד ובחתימת הצדדים.
- 18.4. אי נקיטת צעד כלשהו מצד הקיבוץ בהתאם להוראות הסכם ו/או ההסכמים לא יהווה ויתור ו/או השתק ביחס לטענת הקיבוץ לזכות כלשהי המפורטת בהסכם זה ו/או בהוראות כל דין.
- 18.5. כל שינוי ו/או תיקון של הסכם זה ייעשה בכתב בלבד ובחתימת שני הצדדים.
- 18.6. כתובות הצדדים לצורך הסכם זה ונספחיו תהיינה כמפורט בכתרת להסכם זה. הודעות לצדדים תתבצעה בדואר רשום או במסירה אישית, וכל הודעה תיחשב שנתקבלה אצל הצד השני תוך 72 שעות ממועד משלוח ההודעה.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

_____	_____	_____
הקיבוץ	החבר הנקלט	החבר הנקלט

רשימת נספחים

הסכם תיאום בנייה לחברות בעצמאות כלכלית בקיבוץ ניר דוד

- א. תשריט (סעיף 2.1); **טרם צורף**
- ב. אבני דרך לביצוע הפרויקט (סעיף 2.1) ;
- ג. נספח תשלומים (סעיף 3.3.1).
- ד. הודעה בדבר המגרש הנבחר (ס' 5.1.2)
- ה. הודעת המסירה (ס' 5.3.4.2)
- ו. נוהל הבנייה (ס' 5.5.4)
- ז. הודעת איכלוס (ס' 5.6.1)
- ח. התחייבות בלתי חוזרת לשאת בעלויות הפרויקט (ס' 7.3).
- ט. מכתב עזיבה ומכתב ביטול מסירת המגרש(ס' 15.2).