

הסכם תשתיות ציבוריות

שנערך ונחתם במ. א. עמק המעיינות ביום 19 / __ / __

בין:

1. _____, ת.ז. _____,

2. _____, ת.ז. _____,

שניהם ביחד ולחוד שכתובתם לצורך הסכם זה

טל': _____ פקס: _____

מצד אחד

(אשר יכוננו להלן ביחד ולחוד: "המשתכנים" או "המתיישבים")

לבין:

החברה הכלכלית עמק המעיינות בע"מ

ח.פ. 511684722

שכתובתה במועצה אזורית עמק המעיינות. מיקוד 11710.

טל': 04-6065866 פקס: 04-6581817

(אשר תכונה להלן: "התאגיד המנהל" או "החברה")

מצד שני

מאחר

והמשתכנים התקבלו כחברי קיבוץ לשם רכישת מגרש מרשות מקרקעי ישראל בקשר עם שכונה חדשה בקיבוץ ניר דוד (להלן: "השכונה");

ומאחר

והתאגיד המנהל, אשר הינו חברה עירונית בבעלות מ.א. עמק המעיינות, התקשר ביום 24.10.2019 עם קיבוץ ניר דוד (להלן: "הקיבוץ") לעסוק בשמו ובמקומו של הקיבוץ בניהול והקמת התשתיות הציבוריות בשכונה, עבור המשתכנים.

ומאחר

והמשתכנים רכשו, או עומדים לרכוש, זכויות במגרש בשכונה, על מנת לבנות עליו את ביתם;

ומאחר

וברצון הצדדים להסדיר כל פרטי ההתקשרות ביניהם בהתאם לכל האמור בהסכם זה;

לפיכך הוצהר, הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. **מבוא, פרשנות, כותרות ונספחים**

1.1. בהסכם זה תהא למונחים שלהלן המשמעות שבצידם, כדלקמן:

"התב"ע"	תב"ע ג/21288, או תב"ע שתבוא במקומה ו/או שתתקן אותה.
"האתר"	שטח הפרויקט אשר המגרש מהווה חלק ממנו.
"המגרש"	יחידת קרקע באתר המיועדת לבניית בית מגורים, אשר לגביה הפנה הקיבוץ את המשתכנים למינהל, לשם קבלת זכויות חכירה בו על ידי המינהל, מגרש מס' [REDACTED], בשטח של [REDACTED] מ"ר, כמסומן בתשריט בנספח א', בצבע אדום.
"הפרוייקט"	פרוייקט ביצוע הקמת התשתיות הציבוריות בשכונה החדשה, כמסומן בתשריט המצ"ב כנספח א', בהיקף של 39 מגרשים.
"הסכם מינהל"	ההסכם שיחתם בין המשתכנים לבין המינהל לרכישת זכויות במגרש.
"המינהל"	רשות מקרקעי ישראל, כמשמעותו בחוק מינהל מקרקעי ישראל, התש"ך - 1960.
"המועצה"	מועצה אזורית עמק המעינות.
"התשתיות וגם "התשתיות הציבוריות"	ניהול וביצוע התשתיות הציבוריות בתחום האתר בו נמצא המגרש וחיבור לתשתיות קיימות, על פי התוכניות והמפרט הטכני אשר הוכנו ע"י הקיבוץ ואושרו על-ידי משרד הבינוי והשיכון, ומהנדס המועצה והמינהל, וכפי שיתוקנו על ידי מהנדס המועצה מפעם לפעם, אם יתוקנו, ולהיתר שינתן לביצוע עבודות התשתית, לרבות כבישים (כולל קירות תומכי כביש), מדרכות להולכי רגל, מערכות ניקוז, מערכת תיעול, מערכת אספקת מים וחיבורים לרשות הממלכתית, מערכת ביוב ציבורית, כולל חיבורי הבתים, הכל בכפוף לדרישות כל דין. תאורת רחוב, מתקנים לכלי אצירה לאשפה לסוגיה, פיתוח סביבתי משלים של כל השטחים הציבוריים הפתוחים, לרבות חניות ציבוריות, בכפוף ובהתאם לתב"ע, לתכנון, לתוכניות, למפרטים, לאפיונים ולמפרט התשתיות הציבוריות לפי העניין והמקרה. מובהר כי ההגדרה "תשתיות" כוללת עבודות בשטחים הציבוריים בלבד, וכן כוללת חיבורן של התשתיות הציבוריות באתר לתשתיות האזוריות ו/או לתשתיות היישוב ניר דוד. הגדרת "תשתיות" אינה כוללת הקמת מבני ציבור, עבודות בתחום המגרש (אינה כוללת פיתוח מגרש בסיסי).
"שלב א' של התשתיות"	פריצת דרכים עד שכבת אספלט ראשונה, ביצוע מערכת הביוב הציבורית, מערכת התיעול, מערכת המים, מערכת הניקוז, תאורת רחוב, מדרכות – בטון, שרולי השחלה לחשמל ולתקשורת, והכל באופן המאפשר קבלת אישור איכלוס;

"שלב ב' של התשתיות"	שלבים אחרונים של עבודות הסלילה של הכבישים, ריצוף וגינון מדרכות ושבילים, מקום שלפי התכנון אמורים השבילים ו/או המדרכות להיות מרוצפים ומגוננים וכל יתר עבודות התשתית שלא פורטו בשלב א' של התשתיות.
"הבית"	בית המגורים אשר ייבנה על המגרש בהתאם להוראות הבינוי בתב"ע, לתוכניות הבית ולמפרט הטכני לבית;
"תוכניות התשתיות"	תוכניות לביצוע עבודות התשתית, כפי שהוכנו על ידי הקיבוץ ואושרו על ידי משרד הבינוי והשיכון.
"המפקח"	המפקח שמונה על ידי התאגיד המנהל לשם ביצוע פיקוח על אופן ביצוע התשתיות, על פי הסכם זה.
"העבודות"	ביצוע עבודות התשתיות.
"הנאמן"	עו"ד יעל נורקין ועו"ד רחל רוזנזפט.
"חשבון הנאמנות"	חשבון בנק שיוחזק וינוהל על ידי הנאמן ובו יפקידו המשתכנים את הסכומים עבור תכנון וביצוע התשתיות.
"הקבלן המבצע"	הקבלן עימו התקשר התאגיד המנהל בהסכם לביצוע העבודות, ו/או כל קבלן אחר שיבוא במקומו לפי שיקול דעתו המלא של התאגיד המנהל.

- 1.1. המבוא להסכם זה וכל נספחיו מהווים חלק בלתי נפרד הימנו ויפורשו יחד עימו בכפיפה אחת.
- 1.2. הכותרות לסעיפי הסכם זה נועדו לצורכי נוחיות בלבד ולא תהיינה להן השפעה על פרשנות ההסכם.

2. **תנאי מתלה ושיווק המגרשים:**

- 2.1. כניסתו לתוקף של הסכם זה מותנית בהתקיימות כל התנאים הבאים:
 - 2.1.1. בהתקשרותם של 25 משתכנים לשם פיתוח המגרש הבסיסי, או מספר נמוך יותר – לפי שיקול דעת בלעדית של החברה, וזאת עד ליום 31.3.2020 (להלן: "התנאי המתלה").
 - 2.1.2. נחתם הסכם בין המשתכנים לבין הקיבוץ (להלן: "**הסכם קבלה לחברות מלאה**").
- 2.2. המשתכנים מצהירים, כי לא תהיה להם כל תביעה ו/או דרישה ו/או טענה כנגד התאגיד המנהל ו/או הקיבוץ ו/או מי מטעמו, בכל מקרה של עיכוב בתחילת עבודות התשתיות ו/או בהשלמתן, כתוצאה מאי-שיווק של מגרשים בשכונה או עיכובים הנגרמים על ידי המינהל. ידוע למשתכנים, כי אין לתאגיד המנהל ו/או לקיבוץ ניר דוד כל שליטה על קצב שיווק הפרויקט, על החלטות והוראות המינהל, על מועד החתימה על הסכם המינהל, ועל מועד קבלת ההיתר לביצוע עבודות התשתית.

בנוסף לאמור לעיל, אם על פי הוראות או נוהלים של המינהל, או רשות שיפוטית או כל רשות אחרת, המוסמכת להורות בנושא הקצאת המגרשים למטרת מבני מגורים והסכמי מינהל, יגרמו מניעה או עיכוב בביצוע התחייבויות התאגיד המנהל על פי הסכם זה, לא יחשב הדבר כהפרת החוזה על ידי התאגיד המנהל, ככל שהתאגיד המנהל לא ביצע מעשה רשלני או מחדל אשר גרם לאותה מניעה או עיכוב. ככל שיחול עיכוב של מעל חודש ימים בביצוע או בהמשך ביצוע הפרוייקט, יודיע על כך התאגיד המנהל למשתכנים.

3. הצהרות הצדדים

3.1. המשתכנים מצהירים ומתחייבים בזאת כדלקמן :

3.1.1. אין ולא ידוע להם על כל מניעה כספית או אחרת אשר עלולה לגרום להפרה ו/או לביטול הסכם זה.

3.1.2. הם בדקו אצל כל גוף ו/או רשות שמצאו לנכון את מצבו התכנוני והמשפטי של האתר, של המגרש ושל סביבותיהם לרבות, התב"ע, תוכניות המתאר, התוכניות המפורטות המתייחסות למגרש ואת התוכניות והמפרטים הטכניים, ומצאו את כל אלה, מתאימים לצרכיהם ומטרותיהם וכי בידיהם כל הנתונים העובדתיים והמשפטיים לצורך התקשרותם זה.

3.1.3. המשתכנים יודעים ומסכימים לכך שלא ינתן אישור איכלוס לבית אלא לאחר שיהיו קיימים תנאי איכלוס בסיסיים (מים, ביוב, תאורה, דרך גישה), ועל פי שיקול דעת מהנדס המועצה ואישור יועץ בטיחות.

3.1.4. ידוע להם שבכל מקרה לא יהיה התאגיד המנהל מחוייב בביצוע תשתיות הכרוכות בעלויות נוספות מעבר למתחייב בהסכם זה.

3.1.5. ההתקשרות בכל הנוגע לזכויותיהם במגרש, לרבות הסדרת זכויותיהם במקרקעין, היא בינם לבין המינהל, ואין לתאגיד המנהל, לאחר הפניית המשתכנים למינהל, כל אחריות כלפיהם בקשר עם כך.

3.1.6. מובהר כי התאגיד המנהל או הקיבוץ, לאחר שהפנה את המשתכן למינהל, אינם אחראים לכך שהמינהל יקצה למשתכנים זכויות במגרש או כי יחתום על הסכם עם המשתכנים, ו/או לגבי האפשרויות לבצע את רישומי זכויות המשתכנים על המגרש במינהל ו/או בלישכת רישום המקרקעין, ו/או לגבי מיקום המגרש ו/או לגבי גבולות המגרש, ו/או לגבי גודלו, ו/או לגבי טיבו, ו/או לגבי תכונותיו, ו/או לגבי זכויות הבניה, ו/או לגבי אפשרויות הבניה, ו/או לגבי שוויו, ו/או לגבי אפשרויות הניצול או השימוש, וכיו"צב.

3.2. התאגיד המנהל מצהיר ומתחייב כדלקמן :

3.2.1. הוא ראה את שטח האתר והמגרש, בדק את התוכניות והמפרטים הטכניים אשר מהווים בסיס לביצוע עבודות התשתיות, בדק את המצב הטופוגרפי של האתר, את דרכי הגישה אליו את טיב וכמות החומרים והציוד והיקף העבודה הנדרשת לביצוע עבודות התשתיות, וביכולתו להבטיח ביצוע של עבודות התשתיות.

3.2.2. הוא מתחייב להעסיק מטעמו ולהתקשר בעצמו עם קבלני ביצוע שיהיו רשומים על פי חוק רישום קבלנים לעבודות הנדסיות בנאיות, תשכ"ט – 1969, בסיווג המתאים לביצוע תשתיות על פי הסכם זה, ואין ולא יהיה בין אנשי המקצוע כאמור לבין המשתכנים יחסי עובד – מעביד ו/או יחסי קבלן – מזמין וכיוצא באלה, וכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בעניין זה כלפי המשתכנים תופנה על-ידם לתאגיד המנהל והמשתכנים ו/או הקיבוץ לא יישאו בכל חבות ו/או אחריות בקשר עם ההתקשרות עמם.

3.2.3. על פי התכנון המאושר והסכומים שאושרו לגבייה מהמשתכנים בגין ביצוע התשתיות וכן על סמך כספים שהובטחו על ידי משרדי הממשלה לתשלום עבור מימון חלק מביצוע התשתיות, הוא יכול לבצע את התשתיות בהתאם לתכנון, במועדים הקבועים בהסכם זה.

3.2.4. הוא בעל היכולת והידע לבצע את עבודות התשתיות ומתחייב לבצע את עבודות התשתיות באופן מקצועי על פי הוראות הסכם זה.

3.2.5. הוא מתחייב לפעול על פי הוראות כל דין ועל פי ההיתר המאושר והתכניות ההנדסיות.

3.2.6. התאגיד המנהל מתחייב שלא להשאיר למשך זמן בלתי סביר, ולוודא שהקבלנים מטעמו לא ישאירו כל פסולת או שאריות של חומרים וחפצים, באתר או בקרבתו או באזורים הציבוריים או בקיבוץ ניר דוד, ומתחייבים לפנותם באופן שוטף לאתר מאושר.

3.2.7. התאגיד המנהל מתחייב לדאוג לכך שהמפקח ינהל יומן עבודה בו יירשמו כל הנתונים הרלוונטיים לביצוע העבודות, כנדרש על פי הדין.

4. ההתקשרות

המשתכנים מתחייבים לשלם את חלקם היחסי בהוצאות בגין תכנון וביצוע התשתיות, ומוסרים בזאת לתאגיד המנהל את ניהול ביצוע התשתיות, כאמור בהסכם זה, והתאגיד המנהל מתחייב לנהל ולפעול לביצוע עבודות התשתיות, כאמור בהסכם זה.

5. התוכניות, המפרט הטכני והיתר הבניה

5.1. התאגיד המנהל יטפל בהכנת תכניות להגשה לשם קבלת ההיתרים לביצוע התשתיות הציבוריות, על פי תוכניות התשתיות והמפרט הטכני ובקבלת היתר לביצוע התשתיות הציבוריות, לרבות טיפול בשינויים ו/או תיקונים שידרשו ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה ו/או גוף מוסמך אחר לשם הוצאת ההיתר, וישלם במועד את אגרות ההיתר לביצוע עבודות התשתיות הציבוריות, לא כולל היטל השבחה, אם יחול, מתוך חשבון הנאמנות על פי הסכם זה לשם תכנון וביצוע התשתיות הציבוריות והפיקוח על ביצוען.

5.2. המשתכנים מתחייבים לשתף פעולה ולעשות כל פעולה שתידרש ולחתום על כל מסמך שיידרש על ידי הרשויות, ככל שידרש מצידם, לשם הוצאת ההיתר לביצוע העבודות.

5.3. עם קבלת ההפניה למינהל, מתחייבים המשתכנים לפנות ללא דיחוי למינהל לצורך בקשה להקצאת מגרש על שמם ולחתימה על הסכם מינהל. המשתכנים מתחייבים לחתום על כל הסכם ו/או מסמך שידרוש המינהל לצורך הקצאת הזכויות במגרש ולשלם את דמי החכירה, ככל שיידרשו לעשות כן, וזאת לא יאוחר מתום 60 ימים ממועד קבלת דרישת תשלום דמי חכירה, מהמינהל.

6. ביצוע עבודות התשתית

- 6.1. התאגיד המנהל יודא כי יבוצעו באתר עבודות התשתית המפורטות בהסכם זה, ברמה ובאיכות כמוגדר בהסכם זה, תוך שימוש בחומרים ואביזרים כמפורט במפרטים הטכניים, וזאת באמצעות קבלנים, יועצים, קבלני משנה, ספקים ונותני שירותים אחרים למיניהם, ובמימון הכספים אשר ישולמו על ידי המשתכנים במסגרת התמורה, ועל ידי משרדים ממשלתיים (כגון משרד השיכון), ככל שינתן מימון כאמור.
- 6.2. כל העבודות נשוא הסכם זה, יבוצעו תוך שמירה על תוואי כניסה ויציאה של קבלנים ויתר הספקים ו/או יועצים, פינוי אשפה ופסולת מהשטחים הציבוריים – על פי שיקול דעת התאגיד המנהל ולא פחות מפינוי אחד בחודש וככל שהקיבוץ והתאגיד המנהל יסכימו ביניהם על מקום לפינוי זמני בתחום הקיבוץ, תועבר לשם האשפה ופסולת הבנייה מהבינוי הציבורי בתדירות כפי שיוסכם בין הקיבוץ לתאגיד המנהל.
- 6.3. התאגיד המנהל יודא ויהא אחראי שביצוע העבודות יהא תוך הקפדה על כך שלא תהא פגיעה בלתי סבירה לאורח החיים התקין של התושבים, לרבות שלא תהא הפרעה בזכות השימוש והמעבר של כל דרכי הגישה לקיבוץ ובשום מקרה שלא ייחסמו כבישים או דרכים ללא תיאום מראש עם הקיבוץ ולפרק זמן מינימלי בנסיבות הענין.
- 6.4. כל חומר ו/או כל פריט שלגביו קיים תקן ישראלי, יהיו עפ"י התקן הנ"ל ובהעדרו של תו תקן ישראלי יהיו אלה חומרים או פריטים מאושרים ליבוא ע"י מכון התקנים.
- 6.5. התאגיד המנהל מתחייב לפעול לביצוע שלב א' של התשתיות, ככל שהדברים קשורים בביצוע תשתיות שעל התאגיד המנהל לבצע לפי הסכם זה ובכפוף למימון שיעמוד לרשותו, באופן שהמשתכנים יוכלו להתגורר בבית החל מהמועד המיועד לאיכלוס לפי הסכם זה, ובאופן שיוכלו המשתכנים לעשות שימוש סביר בבית למגורים כולל בדרכי הגישה למגרש, לרבות שימוש בביוב ובמים, והכל ללא סיכונים בטיחותיים ובכפוף לקבלת אישור של מהנדס המועצה וקבלת אישור יועץ בטיחות. משך ביצוע עבודות שלב א' של התשתיות יהיה עד 10 חודשים ממועד הוצאת צו התחלת עבודה.
- 6.6. שינויים קלים (לרבות סטיות בכמויות ו/או במידות על פי חוק) בביצוע עבודות התשתית ביחס לתוכניות ו/או למפרטים הטכניים, לא יהוו הפרה של הסכם זה ולא יחשבו כאי-התאמה.
- 6.7. ממועד קבלת ההיתר לביצוע עבודות התשתית ועד מועד תחילת הבנייה, כהגדרתו בסעיף 7.2 להלן, המשתכנים לא יהיו רשאים לבקר במגרש, אלא בליווי המפקח, בתיאום מראש. החל ממועד תחילת הבנייה יהיו המשתכנים רשאים לבקר במגרש בשעות האור ועל פי הנחיות התאגיד המנהל. המשתכנים מתחייבים שלא להפריע לעובדים באתר בביצוע עבודתם, ולהישמע לכל הוראות הבטיחות בעת שהייתם במגרש ובאתר הפרוייקט.
- 6.8. המשתכנים מצהירים בזה, כי ידוע להם שעבודות התשתית יבוצעו בשני שלבים: שלב א' של התשתיות ושלב ב' של התשתיות, כהגדרתם לעיל שלב ב' של התשתיות יחל לא יאוחר מהשלמת בניית 80% מהבתים בשכונה. מובהר כי תשתיות שלב ב' יכול ויושלמו רק לאחר שיקבלו אישור איכלוס לבית, וזאת בכפוף לאמור בסעיף 6.9.

6.9. המשתכנים מצהירים בזה, כי ידוע להם שמקור המימון היחיד לביצוע התשתיות הוא מהסכומים המשולמים על ידם לתאגיד המנהל וכספים שיתקבלו ממשרד השיכון ו/או מכל גורם ממשלתי או ציבורי אחר, ככל שיתקבלו, בהתאם לקביעת המינהל ולפי הסכם זה, והתאגיד המנהל לא יעמיד כל מקור מימון חלופי ונוסף מטעמו, לשם השלמת ביצוע התשתיות, אם ימצא כי לא היה בתשלום ששילמו המשתכנים מספיק כדי לבצע את כל התשתיות ולא מטעמים הנוצצים בתאגיד המנהל או במי מטעמו בגין טעות מכוונות.

6.10. למען הסר ספק, המשתכנים מצהירים כי ידוע להם שהמגרש הינו חלק מהאתר ומהפרוייקט וכי בניית האתר והפרוייקט כולו תימשך אף לאחר השלמת עבודות התשתית, והשלמת עבודות התשתית על פי הסכם זה אין פירושה השלמת בנית הפרוייקט או האתר כולו, אלא השלמת ביצוע עבודות התשתית באופן האמור בסעיף 6.8 ובסעיף 6.9 לעיל, וידוע להם כי לתקופה מסויימת הם יגורו בתנאים של אתר בנייה, ולא יהיו להם כל טענות בקשר לכך, ובלבד שביצוע העבודות לא ימנע מהם שימוש סביר וגישה סבירה אל המגרש באופן בטיחותי, לרבות, בכפוף לתכנון הקיים, אפשרות גישה באמצעות כלי רכב.

6.11. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, לתאגיד המנהל שמורה הזכות, בין היתר, לבצע כל עבודות, שינויים או תוספת בתשתית הפרוייקט בכל צורה שהיא ולהשתדל, ככל האפשר, לגרום לפגיעה קטנה ככל האפשר במשתכנים ובמגרש, ובלבד שיבצע את העבודות וההתחייבויות המוטלות עליו, כמתחייב מהסכם זה והמשתכנים לא ישלמו תשלום נוסף בגין שינויים כאמור.

6.12. התאגיד המנהל יורה לשלם תשלומים מתוך חשבון הנאמנות (המפורט להלן), רק לאחר אישור המפקח על הפרוייקט ומהנדס המועצה בחתימה על כך שהעבודה בוצעה והושלמה ועל פי התכנון. מובהר כי מתוך חשבון הנאמנות ישולם גם שכר ניהול הפרוייקט (לתאגיד המנהל) המפקח הצמוד ויועצים מקצועיים מטעמו אשר ייעוצם יידרש מעת לעת לצורך ביצוע הפרוייקט. כן ישולם מתוך חשבון הנאמנות עבור תכנון התשתיות, עבור כל החומרים, האביזרים והציוד אשר ידרשו לצורך ביצוע התשתיות, הוצאות המדידה הנדרשות במהלך ביצוע התשתיות, והוצאות בדיקות שידרשו במהלך ביצוע הפרוייקט, ככל שידרשו.

6.13. למשתכנים לא תהיה כל זכות שהיא בתשתיות, בין קניינית, בין מעין קניינית ו/או זכות חזקה או כל זכות אחרת, מלבד הזכות לחיבור המגרש והבית לתשתיות שיבוצעו, עד גבול המגרש.

6.14. מובהר כי לא יכללו בתשתיות עבודות בתחום המגרש ו/או בגבולותיו, למעט קירות תומכי כביש, אשר יכללו בהגדרת התשתיות. כן לא יכללו התשתיות מדידות, בניית קירות תומכים, גדרות, עבודות חשמל ותקשורת או עבודות חיבור של הבית/המגרש לרשתות החשמל, התקשורת, המים והביוב. עבודות החיבור של המגרש לתשתיות האמורות לעיל יבוצעו על ידי המשתכנים ובאחריותם, והמשתכנים ישאו בכל תשלום שיידרש מהם בגין החיבור, לרבות עבור מונים, וישתפו פעולה עם הנחיות התאגיד המנהל, לשם ביצוע החיבורים וכן ישתפו פעולה עם חברת חלוקת החשמל של הקיבוץ, לשם חיבור התקשורת והחשמל.

6.15. המשתכנים מתחייבים לאפשר לתאגיד המנהל, לקבלן או למי מטעמם, להיכנס למגרש בכל עת, על מנת לבצע עבודות המוטלות עליו על פי הסכם זה, אף אם אינן קשורות בהכרח למגרש. החל ממועד קבלת היתר בנייה למגרש, יכנס התאגיד המנהל ומי מטעמו למגרש, ככל שיהא צורך בכך,

בהודעה מראש למשתכנים ומבלי לגרום נזק. לאחר קבלת טופס אכלוס, יורשה התאגיד המנהל להיכנס למגרש אך ורק בתיאום זמן סביר מראש עם המשתכנים ומבלי לגרום נזק.

6.16. התאגיד המנהל ישמור תוכניות בסיס של לוחות זמנים ותקציב מרגע אישורן.

7. מועדים

7.1. התאגיד המנהל מתחייב לחייב את קבלן הביצוע להתחיל בביצוע עבודות התשתית לא יאוחר מ-21 ימים ממועד התקיימות התנאים המתלים או צו התחלת עבודה הכל כמפורט בסעיף 2.1 לעיל (להלן: "**צו התחלת עבודה**").

7.2. התאגיד המנהל יסיים את שלב א' ויאפשר תחילת בניית בתים בתום עשרה חודשים מצו התחלת עבודה (להלן: "**מועד תחילת הבנייה**") והוא מתחייב לסיים את שלב ב' בהתאם לאמור בסעיף 6.8 לעיל.

7.3. "מסירת העבודות"- במועד סיום העבודות של שלב א' ו/או שלב ב', בהתאמה, ימסור התאגיד המנהל את הפרויקט למועצה או לקיבוץ ו/או לספק תשתית רלבנטי אחר, לפי סוג התשתיות, לאחר השלמת העבודות ולאחר שנתקבלו כל האישורים הדרושים לכך מכל רשות אחרת המוסמכת לכך בדיון בקשר לכל הפרויקט ועל פי הוראות חוזה זה.

7.4. התאגיד המנהל מתחייב לפעול לביצוע שלב ב' בתוך 21 ימי עבודה ממועד השלמת בנייה של 34 בתים בפרויקט.

7.5. מוסכם כי עלולים לחול עיכובים בביצוע התשתיות עקב גורמים שאינם בשליטת התאגיד המנהל, לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור: כח עליון, מלחמה, אש, מעשה זדון, שביתות או השבתות כלליות במשק, מחסור ארצי בחומרי בניה או עיכובים בחיבור התשתיות במתחם לרשת החשמל ו/או תקשורת ו/או המים ו/או הביוב, ו/או עיכובים בשל צו או הוראות כל חוק שלא נובעים ממעשה ו/או ממחדל של התאגיד המנהל, ולגורמים אלו הייתה השפעה על היכולת של הקבלן לבצע את העבודות באתר.

7.6. בכל מקרה בו יחול עיכוב או דחייה עקב הטעמים המנויים בסעיף 7.5 לעיל, שהייתה להם השפעה ישירה על יכולת הקבלן לבצע את העבודות באתר, המשתכנים לא יהיו זכאים לקבל ו/או לתבוע מהתאגיד המנהל, כל סעד, פיצוי, שיפוי, דמי נזק, ויתור או כל הטבה אחרת בגין כל נזק שייגרם להם (אם ייגרם), כתוצאה מהעיכוב האמור, ולא יהא בכך עילה לשחרור המשתכנים מאיזו מהתחייבויותיהם כלפי התאגיד המנהל עפ"י הסכם זה.

8. התמורה

8.1. בתמורה לתכנון וביצוע התשתיות, מתחייבים המשתכנים לשלם לתאגיד המנהל באמצעות חשבון הנאמנות בלבד סך סופי וכולל של ₪ צמוד למדד (להלן: "התמורה").

8.2. מובהר כי התמורה מהווה את מלוא התמורה שתשולם על ידי המשתכנים עבור ביצוע והשלמת הפרויקט והתאגיד המנהל לא יהיה רשאי לגבות כל תמורה נוספת עבור ביצוע התשתיות כאמור בהסכם זה. על אף האמור לעיל:

8.2.1. במידה ומטעמים שאינם קשורים כלל בתאגיד המנהל או במי מטעמו, תחול בעיה בהשלמת התשתיות בפרוייקט, יפעל התאגיד המנהל, באישור מהנדס המועצה להתאמת התכנון למצב אשר נוצר לצורך השלמת הפרוייקט.

8.2.2. במידה ומשרד הבינוי והשיכון יתקצב בפועל את הפרוייקט בסכום נמוך מהסכום שנקבע על ידו בראשית הפרוייקט, התאגיד המנהל יהא רשאי לפנות למינהל ולבקש הגדלת שיעור התמורה, אך לא יותר מהשיעור שנגרע מהפרוייקט בידי משרד הבינוי והשיכון.

8.3. למען הסר ספק יובהר כי התמורה כוללת מע"מ.

8.4. תשלום התמורה והמועדים לתשלומה הינם תנאים יסודיים בהסכם זה.

8.5. הנאמן יפתח חשבון נאמנות נפרד וספציפי לפרוייקט בו יופקדו כל הכספים לביצוע עבודות התשתיות בשכונה (להלן: **"חשבון עבודות הפיתוח הציבוריות"**).

8.6. התשלום ישולם באמצעות מסירת שיק לפקודת הנאמן. השיק יהיה משוך מחשבון הבנק של המשתכן בלבד (לא ימסר שיק מאת חשבון אחר). התשלום יחשב כבוצע רק בעת שחשבון הנאמנות יזוכה בפועל באופן מוחלט בסכום התשלום. מובהר ומוסכם כי התאגיד מנהל הוא "הנהנה" על פי הנאמנות.

8.7. לא ייעשה כל שימוש בכספים המופקדים בחשבון עבודות הפיתוח הציבוריות, אלא בהתאם להוראות כתב הנאמנות שנחתם בין התאגיד המנהל והנאמן.

8.8. מורשה החתימה בחשבון יהיה הנאמן והוא בלבד.

8.9. הכספים בחשבון הנאמנות יושקעו בהשקעות סולידיות על פי שיקול הדעת של הנאמן ולמשתכנים לא תהיה כל עילת תביעה ו/או טענה כלפי התאגיד המנהל ו/או הנאמן בגין ניהול חשבון הנאמנות ודרך השקעת הכספים.

8.10. כספי התמורה ישולמו מחשבון הנאמנות בהתאם ורק לאחר ביצוע בפועל של עבודת התשתיות, ולאחר קבלת אישור בכתב על כך מאת נציג התאגיד המנהל, המפקח ושל מהנדס המועצה. בכתב ההוראות לנאמן, יתחייב הנאמן לשחרר את כספי התמורה, בתנאים המפורטים לעיל. כל תשלום ישולם כנגד חשבוניות/ חשבוניות. עלות ניהול חשבון הנאמנות ישולם מתוך כספי התשתיות. על אף האמור לעיל, תשלום מחשבון הנאמנות עד 3,000 ₪ בצירוף מע"מ יחייב אך ורק חתימה של מנכ"ל התאגיד המנהל.

8.11. המשתכנים מצהירים כי ידוע להם שתשלום הוצאות תכנון וביצוע התשתיות וכל תשלום על פי הסכם זה, הינם בנוסף לתשלומים שגובה המינהל על פי הסכם המינהל וכן הינם בנוסף לסכום המשולם על ידי המשתכנים לשם תכנון ופיתוח המגרש ובניית הבית, ובכלל זה חיבור לחברת חשמל וקווי תקשורת וכן בנוסף לכל מס, היטל, אגרה וחיוכים אחרים, שייגבו על ידי רשויות אחרות על פי כל דין.

8.12. המשתכנים מצהירים כי ידוע להם שתשלום הוצאות תכנון וביצוע התשתיות אינו כולל היטל ביוב או אגרת ביוב בגין הביוב המאסף ומכון הטיהור, והמועצה תהיה רשאית, בכפוף לכל דין, להטיל היטל ביוב ו/או אגרת ביוב כאמור, בהתאם לכללי רשות המים ולהוראות חוק העזר שלה בעניין.

9. מסים ותשלומים שונים

- 9.1. כל המיסים ו/או התשלומים המנויים להלן, וכל תשלום אחר לרשויות שיחול על פי חוק, ככל שיחול על המשתכנים, ישולם על ידם במועדים הקבועים בחוק.
- 9.2. המשתכנים יהיו בעלי הזכויות במגרש וישאו בכל המסים ו/או ארנונות ו/או אגרות ו/או היטלים ו/או תשלומי חובה אחרים שהוטלו כדין, ממשלתיים ו/או עירוניים, אשר יחולו על המגרש מהמועד הקבוע בדין לתשלום, וישלמו אותם ישירות לזכאי לקבלם במועדים הקבועים בכל דין, ובלבד שלא נקבע אחרת בהסכם זה.
- 9.3. כל התשלומים שידרשו לשם התקנת מונה מים ו/או מונה חשמל ו/או חיבור תקשורת במגרש - במידה והמשתכנים ירצו בו, ישולמו ע"י המשתכנים במועד שייקבע ע"י הספקים הנ"ל.
- 9.4. מובהר כי עורכי הדין של התאגיד המנהל לא ייצגו את המשתכנים בפרוייקט.
- 9.5. בכל מקרה שהתאגיד המנהל ישא במקום המשתכנים בתשלום כלשהו החל על המשתכנים עפ"י הסכם זה, ואשר המשתכנים לא שילמו, ובלבד שהתאגיד המנהל הודיע למשתכן, בכתב ומראש, כי כוונתו לשאת בתשלום, כי אז יחוייבו המשתכנים לשלם לתאגיד המנהל את הסך ששולם על ידו, בצרוף ריבית כחוק, ממועד התשלום ע"י התאגיד המנהל ועד יום ההחזר בפועל וזאת בלי לגרוע מכל סעד או תרופה שיהיו מוקנים לתאגיד המנהל בגין ההפרה עפ"י ההסכם ו/או עפ"י כל דין, ובלבד שהמשתכנים קיבלו הודעה בכתב 14 ימים לפחות מראש על כוונת התאגיד המנהל לשאת בתשלום, אם המשתכנים לא נשאו בו והם לא שילמו את הסכום עד לתום מניין ימים אלו. אין באמור לעיל להטיל על התאגיד המנהל החובה לשאת בתשלום כלשהו החל על המשתכנים.

10. בדק

- 10.1. התאגיד המנהל מתחייב לקבל מקבלן הביצוע התחייבות לאחריות לתקופת בדק בת 24 חודשים ממועד מסירת התשתיות, או על פי דין, לפי המאוחר מבניהם וזאת לגבי כל עבודת התשתיות. התאגיד המנהל מתחייב לקבל מקבלן הביצוע התחייבות לתקן על חשבונו ובאחריותו המלאה כל ליקוי שיתגלה בתשתיות עקב אופן ביצוע העבודות ו/או איכות ביצוע העבודות ו/או שימוש בחומרים לקויים ו/או גרועים ו/או נזקים שנגרמו על ידו עקב ביצוע התשתיות, הכל תוך זמן סביר בהתאם לסוג הליקוי ואופן התיקון הנדרש.
- 10.2. התאגיד המנהל מתחייב לחייב את קבלן הביצוע לתת ערבות בנקאית אוטונומית (ערבות ביצוע על סך 10% וערבות בדק על סך 5% מעלות התשתיות). ערבות הביצוע תהיה בתוקף למשך כל תקופת העבודות ועד להחלפתה בערבות הבדק, שתהא בתוקף למשך תקופה של 24 חודשים ממועד מסירת התשתיות (תעודת גמר).

11. בניית הבתים :

- 11.1. המשתכנים יגישו לוועדה לתכנון ובנייה עמק המעיינות בקשה למידע תכנוני בנוגע למגרש בתוך חודש ממועד החתימה על הסכם זה.

- 11.2. המשתכנים יגישו לוועדה לתכנון ובניה עמק המעיינות בקשה להיתר בנייה במגרש בתוך 3 חודשים ממועד קבלת המידע התכנוני. המשתכנים מתחייבים לפעול בנחישות מול הוועדה לתכנון ובנייה על מנת להשלים קבלת ההיתר.
- 11.3. המשתכנים לא יהיו רשאים להתחיל בבנייה במגרש, אלא לאחר קבלת היתר בנייה ולאחר שהתבצעה מסירה של המגרש למשתכנים, על פי הסכם השירותים. מובהר כי המשתכנים יהיו רשאים להגיש בקשה להיתר בנייה טרם סיום עבודות שלב א'.
- 11.4. בניית בית המגורים של המשתכנים תתבצע על ידי המשתכנים, בשיטת בנייה עצמית, והם מאשרים כי הקיבוץ והתאגיד המנהל לא מעניקים להם כל שירותי בנייה ופיקוח לבית המגורים. הקיבוץ והתאגיד המנהל לא יהיו אחראיים בשום צורה ואופן לבניית הבתים הפרטיים, והמשתכנים פוטרים אותם מאחריות מכל סוג שהוא, ישירה או עקיפה, מפורשת או משתמעת, לבניית הבתים.
- 11.5. מגורים במגרש של המשתכנים, ייעשו אך ורק לאחר הודעה לתאגיד המנהל, הודעה לועד מקומי ניר דוד ולאחר קבלת אישור אכלוס (תעודת גמר).
- 11.6. התאגיד המנהל ומי מטעמם לא יישאו באחריות בכל הקשור בתוכניות הבנייה ו/או לבנייה בפועל במגרש, כלפי כל גוף ורשות.
- 11.7. מנהל הפרוייקט, המפקח על הפרוייקט, וכל נציג מוסמך מטעם התאגיד המנהל, יהיו רשאים להיכנס למגרש בכל עת בביצוע עבודות הבנייה של המשתכנים במגרש, ועד לקבלת אישור אכלוס על ידי המשתכנים מאת הוועדה לתכנון ובנייה עמק המעיינות וסיום ביצוע כל התשתיות הציבוריות בשכונה.
- 11.8. המשתכנים מתחייבים לסיים את עבודות הבנייה של הבית, דהיינו להגיש בקשה לקבלת תעודת גמר בתוך 21 חודשים ממועד קבלת היתר בנייה (להלן: "**תקופת הבניה**"), כמוגדר בהוראת סעיף 7.2 לעיל. התאגיד המנהל מתחייב כי בתי המשתכנים יוכלו להיות מחוברים לתשתיות הציבוריות מיד עם סיום בנייתן, בכפוף לכך שבתי המשתכנים נבנו על פי התנאים הקבועים בהסכם זה, וכן שולמו על ידי המשתכנים כל התשלומים על פי הסכם זה. היה וסיום עבודות הבנייה תתעכב מטעמים שאין למשתכנים שליטה עליהם, לרבות הוראות דין שלא היו קיימות במועד התחלת הבנייה, מצב מלחמתי או פעולות איבה, גיוס כללי, שביתה או מחסור ארצי בפועלים בענף הבנייה, מחסור כללי בחומרי גלם ו/או כח עליון או סיבה דומה אחרת, הרי שתקופת העיכוב לפי סעיף זה, לרבות משך הזמן הסביר שנדרש בפועל לצורך התארגנות להמשך העבודה תתווסף לתקופה המנויה לעיל ולא תיחשב להפרה של ההסכם, על ידי כל צד, ובלבד שהתקיימו כל התנאים הבאים:
- 11.8.1. תקופת הבניה תימשך לכל היותר 48 חודשים;
- 11.8.2. הסיבה לעיכוב אושרה על-ידי התאגיד המנהל;
- 11.8.3. לא ניתן למנוע את העיכוב בכל דרך סבירה בנסיבות העניין.
- 11.9. המשתכנים מתחייבים להעסיק בבניית ביתם רק קבלנים הרשומים אצל רשם הקבלנים בהתאם לחוק רישום קבלנים בענף, ובסיווג הנדרש לצורך ביצוע כל עבודה ועבודה המוזמנת מאותם קבלנים. המשתכנים ו/או הקבלנים איתם יתקשרו לביצוע עבודות בניית הבית, לא יעסיקו עובדים שידוע להם שהם תושבי השטחים המוחזקים על ידי צה"ל, אלא לפי אישור כחוק.

- 11.10. המשתכנים מתחייבים למלא הוראות כל דין בקשר עם בניית ביתם ולהימנע מלגרור מטרד ו/או נזק ו/או הפרעה לשכניהם ו/או לרכוש קיבוץ ניר דוד, שאינם נובעים מפעילות רגילה ו/או סבירה של בניית בית. המשתכנים מתחייבים כי בכפוף לכך שהתאגיד המנהל יסדיר דרכי גישה ישירות לאתר השכונה, הקבלן מטעמם ומי מטעמו לא יכנסו לאזור המגורים בקיבוץ ניר דוד ולא יכנסו למקומות העסקים בקיבוץ, למעט מי שיקבל לכך אישור מקיבוץ ניר דוד, מראש ובכתב.
- 11.11. המשתכנים לא יפעלו לחבר את ביתם לרשתות החשמל, התקשורת המים והביוב, בלא שקיבלו קודם לכן את אישור התאגיד המנהל על פי הסכם זה והועדה המקומית לתכנון ולבניה עמק המעינות (למעט חיבור מים וחשמל לצורכי הבניה) והמשתכנים לא יעברו להתגורר בבית טרם חובר לרשת המים והחשמל כדין, וכן טרם חובר הבית לרשת הביוב.
- 11.12. המשתכנים מתחייבים לא להשאיר למשך זמן בלתי סביר, ולוודא שהקבלנים מטעמם לא ישאירו בשל בניית הבית, כל פסולת או שאריות של חומרים וחפצים שישימשו לבניית הבית, במגרש או בקרבתו או באזורים הציבוריים בשכונת השכונה או בקיבוץ ניר דוד, ומתחייבים לפנותם מיד לכשיידרשו לעשות כן על ידי התאגיד המנהל, למעט אם מדובר באי פינוי למשך זמן סביר, בנסיבות העניין. "זמן סביר" לעניין סעיף זה לגבי מקרקעין ציבוריים או מקרקעין שבהחזקת צד שלישי הינו עד 48 שעות ולגבי מגרש של המשתכנים – 4 ימים. את פסולת הבניין יש לפנות באופן שוטף לאתר מאושר שנקבע על ידי התאגיד המנהל.
- 11.13. המשתכנים ידאגו לשילוט המגרש ולאמצעי מיגון על פי דין, על מנת להבטיח שעוברים ושבים באתר השכונה, והשוהים בתחום המגרש, לא יפגעו ולא יגרם להם כל נזק, עקב בניית ביתם של המשתכנים.
- 11.14. הצדדים יעשו כמיטב יכולתם להבטיח כי כל הבאים מטעמם יחנו את רכבם באתר השכונה, במקומות המיועדים לכך, ומבלי לגרום לכל הפרעה בתנועה או בעבודה באתר השכונה. בכל מקרה בו רכב מטעמם יגרום להפרעה, מתחייבים הצדדים להזיזו מיידית, לפי דרישת התאגיד המנהל, קיבוץ ניר דוד, המפקח על התשתיות או מי מטעמם.
- 11.15. המשתכנים מתחייבים, מבלי לגרוע מאחריותם על פי כל דין, לערוך בעצמם ו/או להבטיח כי הקבלן אשר יבנה את ביתם ו/או קבלני משנה מטעמו יערוך פוליסה לביטוח עבודות קבלניות ע"ש הקבלן ו/או על שמם, אשר תכלול את הפרקים הבאים:
- 11.15.1. ביטוח רכוש לעבודות המבוצעות על פי הסכם זה, כנגד כל הסיכונים, למקרה של אובדן ו/או נזק שייגרם במשך תקופת ביצוע העבודות וכן במשך תקופת תחזוקה מורחבת שלא תפחת מ- 24 חודשים. סכום הביטוח יבטא את שווי העבודות במלוא ערכן ובערך כינון.
- הביטוח יורחב לכסות נזק לרכוש סמוך ורכוש עליו עובדים בסכום של 100,000 ש"ח על בסיס "נזק ראשון".
- 11.15.2. ביטוח אחריות כלפי צד שלישי בגין חבות על פי דין כלפי צד שלישי בגין פגיעה גופנית, אובדן או נזק שייגרמו במשך תקופת ביצוע העבודות ו/או בקשר אליהן בגבול אחריות שלא יפחת מ- \$ 500,000 למקרה ולתקופת ביטוח.
- הפוליסה תכלול את ההרחבות הבאות:
- 11.15.2.1. כיסוי בגין תביעות תחלוף של המוסד לביטוח לאומי;

11.15.2.2. כיסוי בגין רעידות והחלשת משען בגבול אחריות שלא יפחת מ- \$ 50,000 למקרה ולתקופת ביטוח.

11.15.2.3. ביטוח חבות מעבידים בגין חבות המבוטח על פי כל דין כלפי כל המועסקים על ידו בביצוע העבודות או בקשר אליהן בגין פגיעה גופנית הנגרמת תוך כדי ועקב ביצוע העבודות בגבול האחריות שאינו נמוך מ- \$ 1,000,000 למקרה, לתובע ולתקופת ביטוח.

11.15.3. הפוליסה לעיל תהיה כפופה להוראות הבאות:

11.15.3.1. הפוליסה תכלול סעיף ויתור של חברת הביטוח על זכות שיבוב כלפי התאגיד המנהל, קיבוץ ניר דוד, המועצה האזורית עמק המעיינות ו/או מי מטעמם, ובלבד שוויתור כאמור לא יחול לטובת אדם שגרם לנזק בזדון.

11.15.3.2. בפוליסה יצוין כי הפוליסה לא ניתנת לצמצום ו/או לביטול במהלך תקופת ביצוע העבודות ובמהלך תקופת התחזוקה ו/או הבדק ו/או האחריות אלא במקרה של אי תשלום פרמיה או מרמה.

11.15.3.3. נוסח הפוליסה לא יפחת מהנוסח המוכר כ"ביט 2008" או כל נוסח חדש שיחליף אותו.

11.15.4. המשתכנים מתחייבים לשלם דמי הביטוחים השונים כסדרם משך כל תקופת ביצוע העבודות ולמלא אחר תנאי הפוליסות על מנת שאלה תהיינה בתוקף משך כל תקופת ביצוע העבודות.

11.15.5. המשתכנים מתחייבים, כתנאי לתחילת ביצוע עבודות הבניה על המגרש, להעביר לתאגיד המנהל ולקיבוץ אישור על קיום הביטוחים אשר פורטו לעיל, בנוסח המופיע כנספח להסכם זה.

12. אחריות בנזיקין

12.1. התאגיד המנהל יהא אחראי על פי דין כלפי המשתכנים לכל נזק שהוא, בין נזק גוף או נזק רכוש או כל נזק אחר שייגרם למשתכנים ו/או לרכושם ו/או לכל צד שלישי או לרכושו כתוצאה ממעשה או ממחדל תוך כדי או עקב או במהלך ביצוע העבודה או בקשר אליו, על ידי התאגיד המנהל, עובדיו, שלוחיו, אלה הנתונים למרותו, קבלני המשנה שלו ועובדיהם, שלוחיהם ומי שנתון למרותם, ו/או כל המצויים באתר ביצוע העבודה ובסביבתו, אך למעט נזק שנגרם על ידי המשתכנים עצמם, למעט אם הנזק שנגרם ע"י המשתכנים נגרם עקב מעשה רשלני או מחדל רשלני של התאגיד המנהל או מי מטעמו.

12.2. התאגיד המנהל מתחייב לקבל התחייבות הקבלן המבצע להבטחת קיומם של תנאי בטיחות בעבודה על פי הדין הכללי, לשמירה על שלמותם של עובדיו ו/או עובדים אחרים במהלך ביצוע העבודה, ולשמירת כל מי שמצוי באתר הבניה וסביבתו.

12.3. בזמן ביצוע התשתיות, התאגיד המנהל מתחייב לחייב את הקבלן המבצע לספק באתר שמירה בשעות שאינן שעות עבודה ו/או בשעות בהן לא מתבצעת עבודה מטעם הקבלן המבצע, גידור לפי דרישות הדין וכל אמצעי מיגון שיהיה דרוש לפי החוק, שילוט לפי כל דין ולנקוט בכל אמצעי זהירות הדרוש לפי החוק, לביטחון העובדים באתר, לביטחון הנמצאים שם, לביטחון המוזמנים

והמזדמנים ולהבטחת הרכוש המצוי בו בכל זמן ובכל מקום שיהיה צורך בכך. מובהר כי אין בהתחייבות זו של התאגיד המנהל ו/או בשמירה שיבצע הקבלן משום מתן שירותי שמירה למשתכנים עבור מגרשם, ולא תחול כל אחריות על התאגיד המנהל או מי מטעמו בקשר לביצוע שמירה על המגרשים.

12.4. בטרם וכתנאי להגשת בקשת היתר בנייה, יפקידו המתיישבים אצל התאגיד המנהל שיק ביטחון על סך 40,000 ש"ח, ללא ציון מועד פירעון, לטובת התאגיד המנהל, אשר יופקד למשך התקופה שתחל במועד הגשת הבקשה ותסתיים 3 חודשים לאחר קבלת "טופס 4" ובהתאם להוראות סעיף זה. שיק הבטחון יישמר אצל התאגיד המנהל וישמש כערובה מפני פגיעה של המתיישבים בתשתיות בשכונה או בקיבוץ, תוך כדי בניית ביתם וכן לערובה כי המשתכנים יפעלו לבניית ביתם בהתאם למועדים הקבועים בהסכם זה. התאגיד המנהל מתחייב להשיב את שיק הביטחון למתיישבים לאחר אישור מהנדס המועצה, לכל המאוחר בתום 3 חודשים ממתן "טופס 4" לביתם, כי לא נגרמו נזקים לתשתיות, כאמור לעיל.

מצא מהנדס המועצה ו/או התאגיד המנהל כי המשתכנים גרמו נזק לתשתיות כאמור לעיל, יודיע התאגיד המנהל על כך למשתכנים בכתב ויקצוב להם זמן סביר שלא יפחת מ- 14 ימים, לתקן או לממן את עלות תיקון של אותה פגיעה. לא תיקנו או לא מימנו המשתכנים את הדרוש תיקון או מימון, לפי המועד שנקבע, יפרע התאגיד המנהל את שיק הביטחון, על מנת לממן את תיקון הפגיעה או ההפרה לאחר שהודיע למשתכנים 14 ימים מראש ובכתב על כוונתו לפרוע את שיק הביטחון. אם תהיה קיימת יתרה במועד בו אמור שיק הביטחון להיות מוחזר בהתאם להוראות הסכם זה, היא תושב למשתכנים והתאגיד המנהל ימציא לידי המשתכנים חשבוניות עבור הוצאות שהוציא בקשר לכך.

12.5. עם סיום בניית הבית, יפנו המתיישבים אל התאגיד המנהל ואל קיבוץ ניר דוד כדי לקבל את חתימתם על התוכניות לקראת קבלת טופס חיבור הבית לרשת המים והחשמל מאת הועדה לתכנון ולבניה (טופס 4). התאגיד המנהל יחתום על הטופס ללא דיחוי, רק בתנאי שהמתיישבים מילאו אחר כל התחייבויותיהם על פי הסכם זה. היה והמתיישבים ו/או מי מטעמם גרם נזק לרכוש של מי מהמתיישבים ו/או לרכוש קיבוץ ניר דוד או לרכוש התאגיד המנהל, יהיה רשאי התאגיד המנהל לעכב את חתימתו, עד לפיצוי הנפגע ו/או הסדרת בטחונות לפיצוי הנפגע. התאגיד המנהל לא יהיה רשאי לעכב את חתימתו אלא מהטעמים המפורטים לעיל, ובמידה ויפעל בניגוד לאמור בסעיף זה יהא אחראי על נזק שנגרם למתיישבים אך ורק כתוצאה מעיכוב חתימתו. בכל מקרה של אי הסכמה בין הצדדים בקשר לקיום הוראות סעיף זה, יפנו הצדדים לגישור לפני פנייה לבוררות.

13. ביטוח

13.1. מבלי לגרוע מאחריותו על פי כל דין, מתחייב התאגיד המנהל לערוך, בין באמצעותו או בין באמצעות הקבלן המבצע אשר ייבחר לצורך ביצוע העבודות כאמור, לפני תחילת עבודות התשתית ובמשך כל תקופת ביצוע העבודות, פוליסה לביטוח עבודות קבלניות ע"ש המועצה האזורית עמק המעיינות ו/או התאגיד המנהל ו/או הקבלן המבצע ו/או קבלני המשנה ו/או קיבוץ ניר דוד וחבריו, בתנאים הנהוגים לגבי פרויקט בסדר גודל כאמור.

14. העברת זכויות וביטול הסכם:

14.1. המשתכנים לא יעבירו זכויותיהם לפי הסכם זה, לכל צד ג', אלא אם ימולאו כל התנאים כדלקמן ויתקבל על כך אישור התאגיד המנהל בכתב:

14.1.1. המשתכנים יודיעו לתאגיד המנהל על חתימת ההסכמים להעברת זכויות בינם לבין הנעבר, וימציאו לו, אם יבקש, ראייה לכך.

14.1.2. המשתכנים והנעבר יחתמו, לפי דרישת התאגיד המנהל, על כל המסמכים שידרשו להסדרת העברת כל זכויות המשתכנים וכל חובות המשתכנים כלפי התאגיד המנהל, שטרם בוצעו במלואם, אל הנעבר.

14.1.3. כל חובות המשתכנים, כלפי התאגיד המנהל, על פי ההסכמים שנחתמו ביניהם, שעליהם לקיים עד למועד העברת הזכויות, בוצעו במלואן, וניתן על כך אישור התאגיד המנהל, ואישורי הרשויות המתאימים, לפי העניין.

14.1.4. ניתן אישור קיבוץ ניר דוד, מראש ובכתב להעברת הזכויות במגרש מאת המשתכנים לנעבר.

14.2. התאגיד המנהל יהא רשאי לבטל הסכם זה בכל אחד מהמקרים הבאים: -

14.2.1. המשתכנים לא הפקידו [המחאה לא נפרעה] לחשבון הנאמנות את סכום התמורה, כאמור בסעיף 8.1 לעיל, ולא עשו כן גם לאחר התראה בכתב, בת 21 יום מהתאגיד המנהל.

14.2.2. המשתכנים לא מסרו לתאגיד המנהל את שיק הביטחון, כאמור בסעיף 12.4 לעיל, ולא עשו כן גם לאחר התראה בכתב בת 21 יום מהתאגיד המנהל.

14.3. המשתכנים לא יהיו רשאים לבטל הסכם זה, ובמקרה של הפרה מצד התאגיד המנהל – יעמוד למשתכנים סעד של פיצויים בלבד.

15. חריגה מעלויות הפרויקט

15.1. ידוע למשתכנים, כי אם תהיה חריגה מעלויות הפרויקט הקבועות בהסכם זה, מכל סיבה שהיא, לרבות: בגין עריכת שינויים והתאמות בתכנון, תיקון פגמים וליקויים, בעבודות שכבר בוצעו, שינוי בהיקף ו/או בטיב החומרים הנדרשים לביצוע כל מרכיב בעבודות, וכיוצא באלו – אזי, ההתאגיד המנהל יפעל להקטנת היקף עבודות התשתית באופן המיטבי לפרויקט כך שסכום העלות הכוללת יתאים לעלויות הפרויקט המפורטות.

16. שונות

16.1. תנאי הסכם זה ממצים את המותנה והמוסכם בין הצדדים. הצדדים לא יהיו קשורים בכל פרסומים, הצהרות, מצגים, זכרון דברים והתחייבויות בע"פ או בכתב, שנעשו לפני חתימת הסכם זה ושאינם נכללים בו הואיל והסכם זה גובש ושוכלל לאחר מו"מ בין הצדדים, לאחר

ויתורים הדדיים והסכמות הדדיות והאמור בהסכם זה משקף את כלל ההבנות וההסכמות שבין הצדדים ובלתם אין. אין למשתכנים כל טענות או תביעות בקשר עם מצגים, הצהרות, פרסומות והתחייבויות כנ"ל ואף אם יהיו להם, הרי הם מוותרים עליהם בזאת.

16.2. כל שינוי, תיקון, ארכה, ויתור או הנחה בכל הנוגע להסכם זה או תנאי מתנאיו לא יהיה בר תוקף אלא אם כן יעשה בכתב ויחתם ע"י שני הצדדים.

16.3. אי שימוש בסעד או תרופה או זכות כלשהי המוקנים לצד כלשהו - לא יהווה ויתור או מחילה.

16.4. אם אחד מבני הזוג (יחידי המשתכנים) יחתום על כל מסמך, כתב, מכתב, אישור מכל סוג ומין שהוא בכל עניין ודבר הקשור בהסכם זה, ביצעו או הנובע ממנו, למעט בקשה לבטול ההסכם - תחייב חתימתו את כל יחידי המשתכנים.

17. כתובות והודעות

17.1. כתובות הצדדים לצורך הסכם זה הינן כבמבוא להסכם.

17.2. כל הודעה ו/או מכתב שישלחו ע"י צד למשנהו עפ"י הכתובות הנ"ל יחשבו כמי שהגיעו לנמען בתוך 48 שעות ממועד הימסרן למשלוח בדואר רשום בישראל, או במועד המסירה בפועל - אם נמסרו ביד ושבידי השולח אישור על קבלתם בידי הנמען.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

המשתכנים

התאגיד המנהל

נספח א'

תשריט האתר והמגרש

3.12.19 51445-1