

הסכם פיתוח מגרש ומתן שירותים – שכונה חדשה תל עמל בניר דוד

שנערך ונחתם בעמק המעיינות ביום 20 / ____ / ____

בין:

1. _____ ת.ז. _____

2. _____ ת.ז. _____

שניהם ביחד ולחוד

שכתובתם לצורך הסכם זה: _____

טל': _____ פקס: _____

(אשר יכוננו להלן: "המשתכנים")

מצד אחד

החברה הכלכלית עמק המעיינות

לבין:

ח.פ. 511684722

שכתובתה במועצה אזורית עמק המעיינות

טל': 04-6065866 פקס: 04-6581817

(להלן: "החברה")

מצד שני

מאחר והמשתכנים קיבלו אישור הקיבוץ להצטרף לפרויקט הקמת שכונה חדשה בקיבוץ ניר דוד (להלן: "המתחם") והם זכאים לקבל הפנייה לרשות מקרקעי ישראל לשם חתימה על הסכם פיתוח בקשר עם מגרש מס' _____ במתחם (להלן: "המגרש");

ומאחר ולאחר שבדקו ושקלו העניין החליטו, מרצונם החופשי להתקשר עם החברה לשם ניהול, תכנון וביצוע פיתוח המגרש הבסיסי במתחם עבורם, כולל שירותים נלווים כמפורט בהסכם, בתנאים ובמועדים הקבועים בהסכם זה;

לפיכך הוצהר, הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

מבוא והגדרות

המבוא להסכם זה מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

בהסכם זה תהא למונחים שלהלן המשמעות הנקובה שבצידם, כדלקמן:

ביצוע עבודות עפר בשטח המגרש לשם הכשרתו על פי תוכנית עבודות עפר מאושרת בהוראות התכנון של הפרויקט, בטווח גובה של עד 70 ס"מ מעל או מתחת למפלס הקבוע בתוכנית, לרבות ביצוע קירות תומכי מגרש, בין שני מגרשים, ומעקות בטיחות – ככל שמופיע בתכנון, אספקת מפה מצבית חתומה ע"י מודד מוסמך בסיום פיתוח המגרש (as-made), ביצוע עבודות הנחת תשתיות מערכת החשמל ומערכת תקשורת, לפי התכנון, התקנת ארון ריכוזי מונים, לפי התכנון כפי שאושר על ידי הקיבוץ והוועדה לתכנון ובניה עמק המעיינות, וליווי משפטי לחכ"ל לשם ביצוע הפרוייקט,	"פיתוח מגרש בסיסי" או "העבודות" –
---	---

ניהול הנאמנות. העבודות אינן כוללות עבודות תשתיות ציבוריות, אינן כוללות פיתוח חנייה פרטית במגרש ואינן כוללות אספקת אדמה גננית למגרש;

"המגרש" - מגרש מס' [] בשטח של [] מ"ר במתחם, אשר המשתכנים הופנו לרשות מקרקעי ישראל לקבלת זכויות חכירה בו;

"המפקח" - מפקח שימונה על ידי החברה לשם קיום פיקוח ובקרה על כך שפיתוח מגרש בסיסי יבוצע בהתאם לתכנון ולמפרטים.

"הנאמן" - עו"ד רחל רוזנזפט ועו"ד יעל נורקין.

1. תנאי מתלה

1.1. כניסתו לתוקף של הסכם זה מותנית:

1.1.1. בהתקשרותם של 25 משתכנים לשם פיתוח המגרש הבסיסי, או מספר נמוך יותר – לפי שיקול דעת בלעדית של החברה, וזאת עד ליום _____ (להלן: **"התנאי המתלה"**).

1.1.2. לא יתקיים התנאי המתלה במועד המצויין בצדו - (להלן: **"התקופה"**) יבוטלו הסכם זה וההסכם שנחתם בעניין התשתיות הציבוריות (להלן: **"שני ההסכמים"**).

1.1.3. ככל שהתנאי המתלה לא יתקיים בתוך 8 חודשים ממועד חתימת הסכם זה, (להלן: **"התקופה"**), שמורה למשתכנים הזכות, למשך 30 ימים מתום התקופה, להודיע לחברה כי הם מבקשים לבטל את הסכם זה ואת ההסכם שנחתם בעניין התשתיות הציבוריות (להלן: **"שני ההסכמים"**) ולחברה שמורה הזכות להודיע על רצונה לבטל את שני ההסכמים בתוך 40 ימים מתום התקופה. נמסרה הודעה כאמור, ע"י מי מהצדדים, יבוטלו שני ההסכמים, תבוצע השבה של הכספים ששולמו מכוח שני ההסכמים, בערכם הנומינלי, ולא תהיה לכל צד טענה ו/או תביעה בגין אי התקיימות התנאי המתלה.

2. הצהרות החברה

החברה מצהירה בזאת כי:

2.1. היא בעלת הידע, הניסיון והמשאבים הנדרשים לשם ביצוע התחייבויותיה בהסכם זה.

2.2. היא תעסיק קבלני משנה מטעמה לביצוע העבודות, הרשומים לפי חוק רישום קבלנים לעבודות הנדסה בנאיות, תשכ"ט-1969 (להלן: **"חוק רישום קבלנים"**) למקצוע נשוא הסכם זה בהיקף העבודה על פי הסכם זה.

3. ביצוע העבודות ולוחות זמנים-

- 3.1. ככל שהדבר תלוי בהם, המשתכנים מתחייבים למסור לחברה, במועד חתימת הסכם זה, את המגרש, כשהוא פנוי מכל חפץ ואדם, והם לא יכנסו לתחום המגרש במהלך ביצוע העבודות, אלא בתיאום מראש עם החברה ועל פי הכללים המפורטים בהסכם לביצוע התשתיות שנחתם בקשר עם המגרש.
- 3.2. החברה תבצע עבור המשתכנים את עבודות פיתוח המגרש הבסיסי כאמור בהסכם זה וכנגד תשלום התמורה המפורטת בהסכם זה.
- 3.3. החברה מתחייבת להשלים את עבודות פיתוח המגרש הבסיסי בתוך 10 חודשים ממתן צו התחלת עבודה, ולמסור לידי המשתכנים את המגרש לאחר השלמת העבודות לשביעות רצון המשתכנים. מוסכם כי עלולים לחול עיכובים בביצוע התשתיות עקב גורמים שאינם בשליטת החברה, לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור: כח עליון, מלחמה, השבתות כלליות במשק, מחסור ארצי בחומרי בניה או עיכובים בשל צו או הוראות כל חוק שלא נובעים ממעשה ו/או ממחדל של החברה, ולגורמים אלו היתה השפעה על היכולת של הקבלן לבצע את העבודות באתר.
- 3.4. החברה תבצע את העבודות בהתאם לתכנון ההנדסי, שנערך על-ידי הקיבוץ, והמאושר על ידי משרד הבינוי והשיכון והקיבוץ.
- 3.5. במועד מסירת המגרש למשתכנים ייערך פרוטוקול בו יצוינו כל הליקויים הקיימים ככל וישנם (להלן: "**פרוטוקול המסירה**") והחברה תשלים את כל הליקויים תוך פרק הזמן שיוסכם בין הצדדים. כל משתכן יקבל מפת מדידה מצבית.
- 3.6. החברה תבצע את מסירת המגרש המפותח למשתכנים בנוכחות מפקח מטעמה (להלן: "**המפקח**").
- 3.7. החברה תבצע כל תיקון שיידרש, ככל שיידרש, לעבודות, על פי הוראת המפקח ובלוח הזמנים אשר יקבע המפקח לשם כך.
- 3.8. החברה תמסור למשתכנים, במועד מסירת המגרש, מפה מצבית של המגרש, חתומה ע"י מודד מוסמך עם סימון גובה המפלס [אבסולוטי], כשהיא מעודכנת למועד סיום ביצוע הפיתוח הבסיסי למגרש. ככל שהמשתכן יידרש למפת מדידה מעודכנת יותר לצורך קבלת היתר בנייה, יהא עליו לפעול לקבלת מפה מעודכנת יותר, על חשבונו.

4. התמורה

- 4.1. במועד חתימת הסכם זה, המשתכנים ישלמו לחברה עבור ביצוע העבודות, וכל פעולה אשר תידרש בקשר עם ביצוע העבודות, ובכלל זה עבור מפה מצבית של המגרש, חתומה על ידי מודד מוסמך, ליווי משפטי לחברה לשם ביצוע הפרויקט וניהול הנאמנות סך כולל של ₪ (כולל מע"מ) (להלן: "**התשלום**"), באמצעות הפקדת התשלום בחשבון נאמנות שיפתח במיוחד עבור פיתוח המגרשים הבסיסי ויונהל על ידי הנאמן, עבור החברה. הוצאות ניהול הנאמנות ישולמו מחשבון הנאמנות. התשלום יושקע על ידי הנאמן בהשקעות סולידיות בלבד, כגון פק"מ, על פי שיקול דעת הנאמן.

4.2. התשלום יחשב כתשלום שבוצע, רק לאחר המצאת אסמכתא על ביצוע התשלום בפועל. ביצוע התשלום ומועדו הינם תנאים יסודיים בהסכם זה. התשלום כולל עלויות תכנון, ניהול, פיקוח והוצאות משפטיות.

4.3. מובהר כי אם יתגלו עתיקות בתחום המגרש, עלות הטיפול בעתיקות תחול על המשתכנים, והיא תהא בנוסף לתשלום על פי הסכם זה.

4.4. כל תשלום העולה על 3,000 ₪ ישולם על ידי הנאמן אך ורק לאחר קבלת אישור המפקח, נציג החברה ומהנדס המועצה, על כך שהעבודה בוצעה על פי הוראות הסכם זה ועל פי התכנון. תשלום מתחת ל- 3,000 ₪ (כולל) ישולם על ידי הנאמן באישור נציג החברה בלבד.

5. אחריות בנוזקין

5.1. החברה תהא אחראית 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 החברה, עובדיה, שלוחיו, אלה הנתונים למרותו, קבלני המשנה שלה ועובדיהם, שלוחיהם ומי שנתון למרותם, ו/או כל המצויים במגרש במהלך 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 החברה או מי מטעמו.

5.2. החברה מתחייבת להתקין, לספק ולתחזק, על חשבונה ובאחריותה, את כל אמצעי הזהירות והבטיחות לביטחון העבודות, בכל מקום שיהיה צורך בכך, כנדרש על-פי כל דין.

5.3. החברה מתחייבת לקבל התחייבות מהקבלן המבצע להבטחת קיומם של תנאי בטיחות בעבודה על פי הדין הכללי, לשמירה על שלמותם של עובדיה ו/או עובדים אחרים במהלך ביצוע העבודה, ולשמירת כל מי שמצוי במגרש וסביבתו.

6. ביטוח

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

7. ביטול ההסכם

- 7.1. בוטל ההסכם על ידי החברה מחמת הפרתו על ידי המשתכנים יושבו הסכומים ששולמו לפי הסכם זה לאחר שיחתם הסכם עם משתכן חליפי ותופקד מלא התמורה נשוא הסכם זה ע"י המשתכן החליפי בחשבון הנאמנות, אולם מתוך סכומים אשר יש להשיב למשתכנים כאמור לעיל, ינוכה סך של 3,000 ₪, כפיצוי מוסכם לחברה.
- 7.2. המשתכנים לא יהיו רשאים לבטל הסכם זה, ובמקרה של הפרה מצד התאגיד המנהל – יעמוד למשתכנים סעד של פיצויים בלבד.

ולראייה באו הצדדים על החתום:

המשתכנים

החברה