

שם מסמך: נספח דיור	מאת: קיבוץ עין המפרץ	תאריך אישור: 25.05.2020	גרסה: 4
מאשר: מנהל קהילה	מספר עמודים: 23	מעדכן: מעין אשכול	סיבת עדכון: הקלדה למען ספר תקנונים
תאריך עדכון: 11.03.2021			

נספח דיור

(בנה ביתך)

שנערך ונחתם בקיבוץ עין המפרץ ביום _____

קיבוץ עין המפרץ - אגודה שיתופית חקלאית בע"מ
(להלן: "הקיבוץ")

בין:

מצד אחד

לבין: 1. _____, ת.ז. _____
2. _____, ת.ז. _____
(ביחד ולחוד להלן: "המבקשים")

מצד שני

והמבקשים פנו להתקבל כחברי הקיבוץ;
ובמסגרת קבלתם לחברות בקיבוץ חתמו המבקשים על הסכם המסדיר את מעמדם בקיבוץ, במידה ויתקבלו לחברות, אשר מסמך זה מהווה נספח לו (להלן "הסכם החברות");
והקיבוץ פועל לקליטת חברים חדשים אשר ייבנו את ביתם בשטח בקיבוץ המיועד למגורים והמסומן בתשריט המצורף כנספח 1 להסכם זה (להלן: "הפרויקט");
ולמבקשים ידוע כי זכות דיור הקבע תועמד על ידי הקיבוץ למבקשים אך ורק בבית אשר ייבנה על ידי המבקשים באחריותם ובמימונם (להלן: "הבית") ובכפוף לעמידתם בהוראות הסכם זה, הוראות הסכם החברות ובהתאם להסדרים הקיימים בקיבוץ;
והקיבוץ יאפשר למבקשים לבנות ולממן את הבית ביחידת קרקע שמספרה _____ (בהתאם לתכנית חלוקה פנימית של הקיבוץ) המצויה בשטח הפרויקט (יחידת הקרקע והבית יקראו ביחד: "הנכס"), בכפוף להוראות הסכם זה. הנכס מסומן בתשריט המצורף כנספח 1 להסכם זה;
והקיבוץ מצהיר בזאת כי קיבל החלטה באסיפה הכללית של הקיבוץ בדבר רישום הזכויות בדירות המגורים של הקיבוץ על שם חברי הקיבוץ בהתאם להוראות החלטה מס' 1447 (כיום סימן ה', סעיף 8.4 בקבוץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל) אשר אומצה על ידו, כמי שהצטרפו לקיבוץ כחברים לאחר היום הקובע, כהגדרתו להלן, על כל המשתמע מכך;

לפיכך הוסכם, הוצרה והותנה בין הצדדים כדלקמן:

1. כללי, הגדרות ונספחים

- 1.1. המבוא להסכם מהווה חלק בלתי נפרד ממנו ומחייב את הצדדים כתנאי מתנאיו.
- 1.2. כותרות סעיפי הסכם זה נועדו לצורך נוחיות ההתמצאות בלבד ולא תהיינה להן משמעות פרשנית כלשהי.
- 1.3. נספח זה יהווה נספח להסכם החברות. הוראות נספח זה יחולו ביחד עם הוראות הסכם החברות, אך במקרה של סתירה ביניהם תגברנה הוראות נספח זה.

1.4. הגדרות

- בהסכם זה למונחים המפורטים להלן תינתן הפרשנות הרשומה לצידם. למונחים שלא פורשו בהסכם זה תינתן המשמעות הקבועה בהסכם החברות:
- 1.4.1. "הקיבוץ" "הישוב" ו-"התקנון" יפורשו כהגדרתם בהסכם החברות.
 - 1.4.2. "תקנון שיוך דירות" ו/או "תקנון השיוך" - הסדר מפורט בדבר מערכת זכויות וחובות החברים במסגרת תהליך שיוך הדירות בקיבוץ, אשר יאושר באסיפה הכללית של הקיבוץ

וכפי שיעודכן מעת לעת.

- 1.4.3. "המגרש" - יחידת קרקע המצויה בשטח המיועד למגורים בקיבוץ ואשר מסומנת בתשריט נספח 1 במספר [REDACTED]. מובהר כי עד לאישור תכנית החלוקה למגרשים בקיבוץ על ידי רשויות התכנון המוסמכות (ככל שלא אושרה במועד חתימת הסכם זה), השימוש במונח "מגרש" נעשה מטעמי נוחות בלבד ואין לייחס לו כל משמעות תכנונית.
- 1.4.4. "התכנית המאושרת" - תב"ע מס' ג/20074 אשר הוכנה ביחס ל"שטח המחנה" של הקיבוץ, והמיועדת, בעיקרה, להסדיר, מבחינה תכנונית ומשפטית, את השטח הבנוי בקיבוץ, או כל תכנית אחרת שתבוא במקומה. [לא כדאי כבר לציין את 201-0577569?]
- 1.4.5. "רמ"י" - רשות מקרקעי ישראל ו/או כל גוף אחר שיבוא במקומה.
- 1.4.6. "מועד אכלוס הבית" - מועד אכלוס הבית לעניין הסכם זה ולעניין הסכם החברות יהיה במועד קבלת מפתח או מועד קבלת טופס אישור אכלוס (טופס 4) או במועד תחילת המגורים בבית בפועל, לפי המוקדם מבניהם.
- 1.5. **רשימת הנספחים, אשר יהוו חלק בלתי נפרד מהסכם זה:**
 - 1.5.1. נספח 1 – תשריט ובו מסומן שטח הפרויקט, המתחם המיועד לבנייה והמגרש המיועד למבקשים.
 - 1.5.2. נספח 2 – נספח בנייה פרטית.
 - 1.5.3. נספח 3 – מדריך לבניה פרטית של הקיבוץ.
 - 1.5.4. נספח 4 – יפוי כוח.

2. **המגרש והבית**

- 2.1. הקיבוץ יעמיד את המגרש לשימוש המבקשים למטרת מגורים בלבד בכפוף למגבלות שנקבעו ו/או שייקבעו בהחלטות הקיבוץ, ביחס לשימוש במגרשים כלפי כלל החברים, ובכפוף להוראות הדין. על אף האמור לעיל יובהר, כי בכל מקום בו תהיה סתירה בין החלטות הקיבוץ ו/או תקנון השייך לבין הסכם זה יגברו הוראות הסכם זה..
- 2.2. ככל שיושלם תהליך שיוך הדירות בקיבוץ, הקיבוץ מתחייב, בכפוף לאמור בסעיף 8 להלן, לפעול לשם העברת הזכויות במגרשים עליהם בנויים בתי המגורים לחבריו, ובכללם המבקשים, בדרך של חכירת משנה בקיבוץ, בהתאם ובכפוף להחלטות הקיבוץ ועל פי שיקול דעתו של הקיבוץ.
- 2.3. המבקשים מצהירים כי ניתנה להם האפשרות לעיין ו/או עיינו בכל המסמכים התכנוניים ביחס ליישוב, לנכס ולסביבתו לרבות כל התכניות הרלוונטיות, כי מצאו אותם ראויים ומתאימים למטרותיהם וכי אין ולא תהיינה להם כל טענות מכל מן וסוג כלפי הקיבוץ בעניינים הקשורים ו/או נובעים במישרין ו/או בעקיפין לתכנון המגרש ו/או היישוב, לזכויותיהם במגרש, אפשרויות הבנייה וכדומה. המבקשים מתחייבים לשפות את הקיבוץ בגין כל נזק שייגרם לקיבוץ ו/או מי מטעמו במקרה בו יפעלו המבקשים ו/או מי מטעמם בניגוד לאמור לעיל.
- 2.4. המבקשים מאשרים שהקיבוץ הביא לידיעתם כי שטחו של המגרש ומיקומו המדויק, לרבות גבולותיו הסופיים וזכויות הבנייה הצמודות לו יקבעו בכפוף להוראות הדין, למגבלות תכנוניות, ובהתאם לתב"ע שתאושר כדין ולתשריט החלוקה וכי על הקיבוץ לא תחול כל אחריות לשינויים ביחס למגרש, גבולותיו, גודלו ו/או זכויות הבניה במגרש אשר יתחייבו בשל המגבלות הנ"ל. [גם פה מציע להפנות לתב"ע הקיימת]
- 2.5. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, המבקשים מצהירים כי ידוע להם כי ייתכן ובמגרש מצויות ו/או עוברות תשתיות ציבוריות. המבקשים מסכימים בזאת כי עם רישום הזכויות במגרש על שמם תירשם זיקת הנאה לטובת הציבור ו/או זיקת הנאה אחרת בקשר עם התשתיות הציבוריות ויחתמו

על כל מסמך אשר יידרש לצורך הרישום הנ"ל. הקיבוץ יהיה רשאי להיכנס בכל עת לשטח המגרש, לאחר מתן הודעה מראש למבקשים, לצורך טיפול בתשתיות והמבקשים לא יתנגדו ו/או ימנעו זאת בכל דרך שהיא. במקרים דחופים יוכל הקיבוץ להיכנס לשטח המגרש גם ללא מתן הודעה מראש. לאחר ביצוע עבודות האחזקה של התשתית במגרש ישיב הקיבוץ את מצב המגרש לקדמותו ככל שהדבר ניתן. כמו כן, מצהירים המבקשים כי אין ולא תהיינה להם כל טענות כלפי הקיבוץ ו/או מי מטעמו בקשר עם קיומן של התשתיות הציבוריות במגרש ובכלל זה לא תהיינה להם טענות בקשר עם פגיעה בניצול זכויות הבנייה ו/או ירידת ערך המגרש.

2.6. לאחר הבנייה ישיב החבר את מצב כל שטח הנמצא מחוץ למגרש (שטח ציבורי או שטח המיועד לשיוך לחבר אחר) לקדמותו כפי שהיה לפני התחלת הבנייה, אלא אם קיבל מהקיבוץ אישור אחר בכתב. במידה והחבר לא יפעל לפי הוראות סעיף זה בתוך זמן סביר לאחר דרישת הקיבוץ בכתב לעשות כן, יהיה רשאי הקיבוץ להשיב בעצמו את המצב לקדמותו ולחייב את החבר בכל העלויות הנדרשות לכך.

3. הצהרות והתחייבויות הצדדים

3.1. המבקשים מסכימים במפורש כי למרות האמור בתקנון, בהחלטות הקיבוץ ובנהגיו - הקיבוץ לא יספק/יממן/יבנה להם דיור קבוע בעתיד, למעט כאמור בהסכם זה, והם מוותרים על כל טענה בעניין.

3.2. עד למועד אכלוס הבית, הקיבוץ יאפשר למבקשים דיור זמני בכפוף למצאי הדירות הפנויות בקיבוץ, ולתנאים שיוסכמו בין הקיבוץ למבקשים ביחס לכך.

3.3. ידוע למבקשים שבמידה ויחליטו להתגורר בנפרד מכל סיבה שהיא, לא יהיה זכאי בן הזוג שהינו חבר אשר יצא מהבית (להלן: "**בן הזוג היוצא**") לדיור מהקיבוץ ו/או לזכויות כלשהן במקרקעי הקיבוץ אלא אם יחליט הקיבוץ, בהתאם לשיקול דעתו הבלעדי, להעמיד לבן הזוג היוצא דיור זמני, בתמורה לתשלום דמי שכירות ובכפוף למצאי הדירות הפנויות. על אף האמור בסעיף זה, לאחר השלמת שיוך הדירות בפועל בקיבוץ יחולו החלטות הקיבוץ כלפי כלל החברים, לרבות תקנון השיוך, אולם על אף הקבוע בתקנון השיוך הקיבוץ לא יהיה חייב לספק לבן הזוג היוצא דיור זמני תמורת תשלום דמי הרשאה.

3.4. המבקשים מצהירים כי בכוונתם להתגורר דרך קבע בנכס נשוא הסכם זה למשך תקופה של 5 (חמש) שנים לפחות ממועד אכלוס הבית (להלן: "**תקופת ההקפאה**"). המבקשים יודעים ומסכימים לכך, כי במידה ויחליטו להפסיק את החברות ו/או להפסיק את מגוריהם בנכס במהלך תקופת ההקפאה יעבירו את זכויותיהם בנכס שלא על פי הסכם זה, ישלמו לקיבוץ פיצוי בגובה 500,000 ₪ (חמש מאות אלף ₪), המוסכם עליהם ואשר נראה להם סביר בנסיבות העניין, וזאת מבלי לגרוע מכל סעד אחר לו יהיה זכאי הקיבוץ.

3.5. המבקשים מתחייבים להתחיל להתגורר בבית בפועל לא יאוחר ממועד האכלוס כהגדרתו לעיל.

3.6. המבקשים מצהירים, כי קראו והבינו את החלטה מספר 1527 של מועצת מקרקעי ישראל לגבי היתרי בנייה (להלן: "**הסדר הביניים**") ויחתמו על כתב ההתחייבות המצורף להסכם ההצטרפות. סעיף זה (3.5) מהווה תנאי יסודי בהסכם.

4. תשתיות ופיתוח

4.1. ידוע למבקשים ומוסכם עליהם כי ביצוע עבודות הפיתוח והתשתיות הציבוריות במתחם נעשה על-ידי הקיבוץ או מי מטעמו בהתאם לשיקול דעתו ועל פי הכללים שנקבעו על ידי רשויות חיצוניות. הקיבוץ אחראי לקיומן של התשתיות הציבוריות כשהן תקינות ופועלות עד לגבול המגרש באופן

שניתן לחבר לתשתיות הבית עם סיום עבודות הבנייה, כולל חשמל, מים, ביוב ותקשורת – הכול בהתאם לסטנדרטים הנהוגים בקיבוץ. המבקשים יהיו אחראים לחיבור הבית לתשתיות הציבוריות על חשבונם. ידוע למבקשים כי התשתיות שנעשו עד מועד חתימת הסכם זה (שלב א') הן: ביוב היקפי עד ראש מגרש, כביש היקפי אספלט שכבה ראשונה, מערכת ניקוז כבישים, תאורת רחוב, אבני שפה וחניות, מערכת מים עד ראש מגרש, הכנה למערכת תקשורת וחשמל עד ראש מגרש (קווי תקשורת וחשמל יוטמנו במהלך הבנייה).

4.2. הקיבוץ יבצע את עבודות התשתיות שנותרו (שלב ב') לאחר השלמת בניית הבית על ידי כל החברים שיבנו בפרויקט. הקיבוץ מתחייב כי בתוך 3_ חודשים ממועד קבלת היתר בנייה עבור הבית או ממועד בו תסתיים בניית ביתם של המבקשים, לפי המאוחר מביניהם, יתאפשר חיבורו לתשתיות מים, ביוב חשמל ותקשורת באופן שיאפשר תנאי מגורים סבירים עם השלמת בנייתו. יובהר כי על הקיבוץ לא תחול כל אחריות ככל ולא יהיה ניתן לחבר את הבית לתשתיות הציבוריות עקב סיבות שאינן תלויות בקיבוץ, לרבות במקרה של אי-התאמות שנעשו על-ידי הקבלן אשר יבצע את בניית הבית, עיכובים שנגרמים על ידי גורמים חיצוניים וכו'. חיבור התשתיות יתאפשר בכפוף לעמידת המבקשים בהתחייבויותיהם בהסכם זה עד אותו המועד. על-אף האמור לעיל, המבקשים מתחייבים כי לא יהיו להם כל טענות ו/או תביעות כלפי הקיבוץ או מי מטעמו ביחס לקצב ביצוע עבודות התשתיות הציבוריות ו/או לעיכובים בהן. המבקשים מצהירים כי ידוע להם כי הקיבוץ אינו מהווה יזם ו/או קבלן והם מסכימים מראש כי פעולות הקיבוץ ואחריותו אינן כאחריות יזם ו/או קבלן כאמור.

4.3. ביצוע עבודות הפיתוח והתשתיות הציבוריות (דרכים, מים, ביוב, חשמל, תאורת רחוב, תקשורת, טלפון, טל"כ) במתחם הפרויקט יהא עד לראש מגרש, ואינו כולל את עבודות הפיתוח בתוך גבולות המגרש, וחיבור הבית לתשתיות הציבוריות אשר יבוצעו על חשבון המבקשים ובאחריותם הבלעדית. 4.4. ידוע למבקשים כי השלמת עבודות הפיתוח יבוצעו בהתאם ובכפוף לכללים ולהנחיות של המועצה האזורית ו/או משרד השיכון ו/או כל רשות מוסמכת אחרת, וכי לא יהיו להם כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה לקיבוץ ביחס לכך, לרבות ביחס לאופן ביצוע עבודות הפיתוח.

יובהר, כי ההחלטה האם לפעול לצורך השגת סבסוד / מענק עבור התשתיות הציבוריות ממשרד השיכון, נתונה לשיקול דעתו הבלעדי של הקיבוץ, ולמבקשים לא תהיה כל טענה ו/או תביעה כלפי הקיבוץ, במידה ויבחר שלא לפעול לקבלת סבסוד כאמור.

הקיבוץ מתחייב כי במועד בו תסתיים בניית ביתם של המבקשים יתאפשר חיבורו לתשתיות מים, ביוב חשמל ותקשורת באופן שיאפשר מגורים מיד עם השלמת בנייתו.

4.5. הקיבוץ יהיה אחראי על תחזוקת התשתיות הציבוריות, בהתאם לאחריותו ביחס לכלל התשתיות הציבוריות בתחומי הקיבוץ. אין באמור לעיל לגרוע מזכותו של הקיבוץ להעביר את האחריות לתחזוקת התשתיות הציבוריות לכל גורם אחר.

4.6. המבקשים יישאו בעלויות ביצוע התשתיות הציבוריות כמו גם בעלויות חיבור הבית לתשתיות התקשורת (טלפון, אינטרנט, כבלים) בהתאם לקבוע בהחלטות הקיבוץ לעניין זה, לרבות כללי הקליטה, אולם אין בכך לגרוע מהחלטות הקיבוץ בעניין קרן תשתיות כפי שיחול ביחס לכלל החברים, לרבות כל סכום שיידרשו המבקשים לשלם מכוח החלטות אלה.

4.7. המבקשים יישאו בעלות חיבור החשמל, וכן בכל התשלומים שיידרשו – היטל ואגרה – בגין חיבור הבית למערכת הביוב (עבור ביב מאסף, הולכה ומט"ש). יובהר, כי במידה ותשלום זה הועבר/יועבר על ידי הקיבוץ למועצה או למי מטעמה, יהיה רשאי הקיבוץ לגבות מהמבקשים את הסכום ששולם על ידו כאמור.

4.8. ידוע למבקשים כי על-פי קצב ביצוע התשתיות לפי שלבים כפי שנקבע בהסכם הפיתוח, יתכן ולפרק

זמן קצוב הם יתגוררו בתנאים של אתר בנייה, והם מודעים לכך, ולא יבואו בטענות לקיבוץ עקב כך.

5. בניית הבית

- 5.1. בניית הבית תיעשה בהתאם להוראות נספח הבנייה (המצורף כנספח 2 להסכם זה) ו-"מדריך לבניה פרטית" של הקיבוץ (מצורף כנספח 3 להסכם זה) כפי שיהיה בתוקף באותה עת, לרבות שינויים שיוכנסו בו על ידי הקיבוץ/ועדת התכנון של הקיבוץ מעת לעת. יובהר כי במקרה של סתירה בין הוראות המדריך לבניה פרטית לבין הוראות נספח הבנייה, יגברו הוראות המדריך לבניה פרטית. אישור הקיבוץ יינתן לאחר השלמת כל הדרישות המפורטות בהסכם זה.
- 5.2. המבקשים מתחייבים כי לצורך בניית הבית ישכרו את שירותיו של קבלן ראשי אחד, רשום ומורשה כדן, שיאשר על ידי הקיבוץ (להלן: "**הקבלן**"). תנאי מרכזי לאישור הקיבוץ את זהות הקבלן הינו כי הקבלן יעמוד בכלל התנאים הקבועים בנספח הבניה, לרבות הצגת אישורים מתאימים על פי דרישת הקיבוץ המעידים כי הוא עומד בתנאים לבניית בית בהתאם לדרישות הקיבוץ וחתימת הקבלן על המסמכים שיידרשו על ידי הקיבוץ.
- 5.3. המבקשים מתחייבים לפעול להוצאת היתר הבנייה בתוך פרק זמן של וידוע ומוסכם עליהם כי התחלת בניית הבית תתאפשר רק לאחר התקיימות שני התנאים הבאים במצטבר:
 - א. קבלת היתר בניה כדן.
 - ב. המבקשים או הקבלן מטעמם הציגו בפני הקיבוץ, וקיבלו את אישור יועץ הביטוח של הקיבוץ, ביחס לפוליסות ביטוח תקפות לכיסוי כל פעילות הבניה באתר והעבודות שיתבצעו במסגרת הבניה. הקיבוץ יהיה רשאי לרכוש ביטוח זה במרוכז עבור כלל הבונים ולחייב אותם בעלות הביטוח, לפי שיקול דעתו הבלעדי.
- 5.4. המבקשים מתחייבים לחתום על כל מסמך שיידרש על ידי המועצה האזורית ו/או הוועדה המקומית לת"ב או כל רשות חיצונית אחרת בקשר עם ביצוע התשתיות הציבוריות ובניית ביתם של המבקשים בקיבוץ.
- סעיף זה מהווה (5.4) תנאי יסודי בהסכם.
- 5.5. אחריות לכל נזק (גוף או רכוש או אחר), אשר ייגרם לקיבוץ ו/או למבקשים ו/או לצד ג' כלשהו במסגרת או עקב בניית הבית, לא תחול, בשום מקרה ונסיבות, על הקיבוץ, אלא אם נגרמו על ידי הקיבוץ בזדון. יובהר, כי אין באמור בסעיף זה לגרוע מאחריות לכל נזק שתחול על הקבלן שביצע את עבודות התשתיות ו/או חברת הביטוח שביטחה אותו.
- 5.6. המבקשים יישאו באחריות לכל פגיעה בתשתיות חדשות ו/או בתשתיות קיימות, תוך כדי בניית ביתם, והם יהיו אחראים לתקן כל נזק כאמור על חשבונם.
- 5.7. המבקשים מסכימים ומצהירים כי הקיבוץ אינו מהווה מוכר לכל עניין שהוא לרבות לעניין חוק המכר (דירות), תשל"ג-1973, וחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974 (להלן: "**דיני המכר**") וכי אינו מוכר כל זכות במקרקעין. המבקשים מוותרים בזאת ויתור מלא סופי ומוחלט על כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה המטילות אחריות על הקיבוץ בניגוד לאמור בסעיף זה לרבות בנוגע לחובת מסירת מפרט ומתן ערבויות מכח דיני המכר.

6. תשלומים

- 6.1. המבקשים יישאו בכל העלויות בגין עבודות הבניה בתוך תחום המגרש, לרבות עבודות הפיתוח בו, לרבות בגין קבלת היתרים, רישיונות, תשלום אגרות וכיוצ"ב, ובכלל זה יישאו המבקשים גם בעלויות ובתשלומי חובה (היטלים, מיסים אגרות וכו') בגין העבודות ו/או הגשת הבקשה לאישורן, שיחולו, אם יחולו, על פי כל דין על הקיבוץ, אלא אם הקיבוץ הסכים לשאת בתשלום כלשהו

בהתאם להחלטותיו.

6.2. יובהר, כי בנוסף לתשלומים האמורים בסעיף 6.1 להלן יישאו המבקשים בכל העלויות הקשורות ו/או הנלוות לעבודות האמורות ובכל העלויות בגין העברת הזכויות בנכס על שמם ו/או בגין שימוש בנכס, לרבות אגרות רישום, היטל השבחה ו/או היטל ביוב ו/או אגרת ביוב ו/או אגרות בנייה ו/או תשלום מס רכישה מס שבח, מע"מ וכל תשלום חובה אחר שיוטל על פי דין עליהם ו/או על הקיבוץ. סעיף זה (6), על כל סעיפי המשנה הכלולים בו, מהווה תנאי יסודי בהסכם.

7. מיסים והוצאות

7.1. ממועד אכלוס הבית ישלמו המבקשים את כל המיסים וההוצאות השוטפות בגין הנכס ככל חברי הקיבוץ, כולל: מסים מוניציפאליים, חשמל, ארנונה, מס ו/או היטל ו/או תשלומי חובה לרשות המקומית, החלים על הבית. יובהר, כי אין באמור בסעיף זה כדי לגרוע מהתחייבויות המבקשים בהתאם להסכם החברות.

7.2. למען הסר ספק יובהר, כי אין באמור בסעיף זה (7) כדי לגרוע מהתחייבותם של המבקשים לשאת בתשלומים אשר יוטלו על כלל החברים בהתאם להחלטות הקיבוץ לעניין שיוך דירות, לרבות עלויות ותקורות של תהליך שיוך הדירות כפי שנקבע בהחלטות הקיבוץ והמבקשים מתחייבים לפעול בהתאם לכך.

7.3. ככל שיחול מע"מ על הסכומים מפורטים בהסכם זה ונספחיו הוא יתווסף לסכומים הנ"ל וישולם על ידי המבקשים.

סעיף זה (7), על כל סעיפי המשנה הכלולים בו, מהווה תנאי יסודי בהסכם.

8. הזכויות בנכס

8.1. הקיבוץ יפעל בהתאם להחלטותיו לגבי כלל החברים בנושא שיוך הדירות ליצירת התנאים שיאפשרו את העברת הזכויות בדירת המגורים למבקשים.

8.2. ההחלטה בדבר התקיימותם של התנאים הנזכרים בסעיף 8.1 לעיל תיקבע על ידי רשויות הקיבוץ בהתאם לשיקול דעתן הבלעדי. המבקשים מתחייבים כי עם מילוי התנאים האמורים, יעשו כל שיידרש מצידם על מנת לרשום את הנכס על שמם בכל דרך שתיבחר על ידי הקיבוץ בקשר עם שיוך הדירות לכלל החברים.

8.3. על אף האמור לעיל, ידוע למבקשים כי העברת הזכויות במגרש אליהם כפופה לאישור רמ"י, לתוספת תשלומים לרמ"י ו/או לרשויות המס ו/או רשויות מיסוי מקרקעין ו/או לכל רשות אחרת, למגבלות פיזיות ותכנוניות, לתקנון השיוך, לרבות שינויים שיוכנסו בו בעתיד, ככל שיוכנסו, ולתחילת ביצוע שיוך הדירות בקיבוץ בפועל. ידוע למבקשים שישנה אפשרות שהעברת הזכויות על שמם לא תתבצע בפועל ולא תהיה להם כל תביעה ו/או דרישה ו/או טענה כלשהי כנגד הקיבוץ בגין כל תשלום ו/או סכום ו/או נזק ו/או חסר שייגרם להם עקב אי השלמת ההעברה ו/או התשלומים שיידרשו כדי להשלימה.

8.4. הקיבוץ יפעל לכך ומתחייב בזאת שבעת רישום הזכויות במגרש על שם המבקשים, המגרש יהיה נקי מכל זכויות ו/או שעבודים לצד שלישי למעט זכויות הקיבוץ עפ"י הסכם זה ו/או זכויות משכנתא שנטלו המבקשים לשם בניית הבית. העברת הזכויות בנכס על שם המבקשים תנוהל על ידי הקיבוץ או בא כוחו.

8.5. המבקשים מודעים לכך שבמסגרת העברת הזכויות במגרש על שמם, הם יידרשו לשלם לרמ"י, על חשבונם, דמי היוון בגין המגרש (להלן: "דמי ההיוון"). המבקשים מצהירים כי הובהר להם על ידי הקיבוץ והם מודעים לכך ששיעור דמי ההיוון נקבע על ידי רמ"י וכי לקיבוץ אין כל שליטה ו/או

נגיעה לשיעור דמי ההיוון והם פוטרים את הקיבוץ מכל אחריות בגין שיעור דמי ההיוון. ידוע למבקשים ומוסכם עליהם כי בהתאם לחלופת השיוך הדירות התקפה בקיבוץ, דמי ההיוון לרמ"י ישולמו על ידי הקיבוץ בגין כלל המגרשים והמבקשים (כמו כלל החברים) יידרשו להשיב לקיבוץ את הסכום ששילם לרמ"י. למען הסר ספק יובהר כי על פי החלטות רמ"י במועד חתימת הסכם זה, כל בנייה מעל 160 מ"ר מחייבת תשלום נוסף אשר יחול על המבקשים.

8.6 יובהר כי הטיפול ברישום זכויות המבקשים במרשם המקרקעין (טאבו) אם וככל שהדבר יתאפשר בעתיד, אינו מוסדר במסגרת הסכם זה ואינו חלק מהטיפול המשפטי האמור לעיל. רישום הזכויות בלשכת רישום המקרקעין יתבצע ביחס למבקשים בהתאם לתנאים שייקבעו עבור כל חברי הקיבוץ.

8.7 עד לחתימת הסכם ראשון בין המבקשים לבין הקיבוץ או רמ"י בעניין הנכס, לפי חלופת השיוך שתהיה תקפה בקיבוץ בהתאם להחלטותיו (בתנאי שחוזר כאמור נחתם בהסכמת הקיבוץ) (להלן: "מועד השיוך בפועל"), זכויות המבקשים בנכס הינן זכויות אישיות, בלתי ניתנות להעברה ו/או מכירה ו/או נתינה ו/או המחאה ו/או שעבוד ו/או הרשאה ו/או החזקה כנאמן לטובת צד שלישי ו/או להחזקה בשותפות עם צד שלישי. הזכויות האמורות בסעיף זה יפקעו במועד פטירתם של המבקשים, אך ליורשיהם יהיו זכויות כאמור בסעיף 13 להלן וכן זכויות לרישום הנכס על שמם בהתאם להחלטות הקיבוץ ביחס לכלל יורשי החברים. יובהר כי, אין באמור בסעיף זה כדי לגרוע מזכויותיהם של המבקשים בנוגע לנכס בהתאם להחלטות הקיבוץ ביחס לכלל חברי הקיבוץ, אם וככל שיתקבלו.

מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, מכירה של זכויות המבקשים בנכס עד למועד השיוך בפועל, שלא בהתאם להוראות הסכם זה, הינה בטלה מעיקרא, ומהווה הפרה יסודית של חיובי המבקשים.

סעיף זה (8.7) מהווה תנאי יסודי בהסכם.

8.8 זכויות המבקשים בנכס לאחר מועד השיוך בפועל יהיו בהתאם לקבוע בתקנון שיוך דירות, לרבות בעניין הסחרות בנכס (מכירה, השכרה וכו'). מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, תנאי למתן הסכמת הקיבוץ הוא, בין היתר, קבלת הרוכש המוצע על ידי המבקשים (להלן: "צד ג'") לחברות בקיבוץ בהתאם לשיקול דעתו הבלעדי של הקיבוץ, חתימת צד ג' על הסכם המסדיר את מערכת היחסים בינו ובין הקיבוץ, וקיום כל יתר התנאים וההוראות הקבועים בתקנון ו/או בהחלטות האסיפה הכללית ו/או בהחלטות ועד ההנהלה לעניין קבלת חברים לקיבוץ שיהיו בתוקף באותו מועד. המבקשים מצהירים כי אין ולא תהיינה להם טענות כלפי הקיבוץ בעניין זה.

סעיף זה (8.8) מהווה תנאי יסודי בהסכם.

8.9 מבלי לגרוע מן האמור לעיל, מתחייבים המבקשים שלא להעביר את הזכויות במגרש בכל דרך שהיא, לרבות מכירה ו/או השכרה במשך תקופת ההקפאה.

סעיף זה (8.9) מהווה תנאי יסודי בהסכם.

8.10 יובהר, כי האמור בסעיפים 8.7-8.9 לעיל יחול גם במקרה בו המבקשים יפסיקו את חברותם בקיבוץ לאחר העברת הזכויות בנכס על שמם, וימשיכו להתגורר בישוב, אם וככל שדבר יתאפשר בהתאם להחלטות הקיבוץ או החלטות רשות מוסמכת.

סעיף זה (8.10) מהווה תנאי יסודי בהסכם.

9. משכנתא או הלוואה המובטחת באמצעות הזכויות בנכס

9.1 הקיבוץ ישתף פעולה עם המבקשים לקבלת משכנתא/ הלוואה אשר תותנה בשעבוד זכויותיהם של המבקשים בנכס בהתאם להוראות הסכם זה על מגבלותיהן, לצורך מימון עלויות הבית, ככל

שהדבר יתאפשר ובלבד שלא יהא על הקיבוץ לשאת בתשלום כלשהו ו/או שלא תהיה בכך משום פגיעה בזכויותיו מכל מין וסוג אלא אם יחליט הקיבוץ אחרת. למען הסר ספק יובהר, כי היות וקבלת ההלוואה תלויה בהסכמת צדדים שלישיים להסכם, הקיבוץ אינו מתחייב כי המבקשים יקבלו הלוואה והמבקשים מצהירים כי לא תהיה להם כל טענה ו/או תביעה כנגד הקיבוץ במידה ולא תינתן להם הלוואה כאמור.

9.2. במידה ותתקבל הלוואה אשר תותנה בשעבוד ו/או משכון זכויותיהם של המבקשים בנכס לפי הסכם זה, מוסכם על המבקשים כי במידה ולא יעמדו בתנאי ההלוואה ו/או במועדי התשלום הקבועים בחוזה ההלוואה ובשל כך יפוננו מביתם על ידי הגורם המלווה, יהווה הדבר עילה לפקיעת חברותם בקיבוץ בהתאם להוראות לתקנון הקיבוץ. חתימת המבקשים על סעיף זה כמוה כהודעת עזיבה מותנית אשר תיכנס לתוקף במידה ויתקיימו הנסיבות כאמור. סעיף זה (9) מהווה תנאי יסודי בהסכם.

10. ביטוח ותחזוקה

10.1. המבקשים מצהירים שידוע להם כי ביטוח רכושם (ובכלל זה ביטוח הבית ותכולתו) הינו באחריותם בלבד, הן לגבי התקופה שלפני הצטרפותם לקיבוץ והן לגבי תקופת חברותם בקיבוץ, ואין לקיבוץ כל נגיעה, חבות או אחריות לעניין זה.

10.2. על אף האמור לעיל, מסכימים המבקשים לכך כי, ככל שהקיבוץ מבטח או יבטח את דירות המגורים של כלל החברים הוא ידאג לביטוח של הבית ברמה דומה, ויהיה רשאי לחייב את המבקשים בעלות הביטוח בהתאם להחלטותיו כלפי כלל החברים.

10.3. יובהר, כי אם וככל שהקיבוץ יבטח את הבית, פוטרים המבקשים את הקיבוץ מכל אחריות בגין נזק שלא יכוסה על ידי הביטוח הנהוג בקיבוץ כלפי כלל החברים כפי שייקבע על ידי החלטות הקיבוץ מעת לעת.

10.4. תחזוקת הבית תחול באופן מלא ובלעדי על המבקשים.

11. הפרה יסודית, ביטול ההסכם ופיצוי מוסכם

11.1. הופר ההסכם על ידי המבקשים הפרה יסודית, יחולו הוראות סעיף 6 להסכם החברות. הפרה יסודית לעניין הסכם זה:

11.1.1. הפרת אחד או יותר מהסעיפים הבאים: 3.5, 5.4, 6, 7, 8.7, 8.8, 8.9, 8.10 או הפרה של הוראה אחרת בהסכם זה שלא תוקנה בתוך 60 יום ממועד קבלת דרישה בכתב לתקנה.

11.1.2. אי עמידה בפירעון המשכנתא/ההלוואה ופינוי המבקשים מהנכס כאמור בסעיף 9.2 לעיל.

11.1.3. על אף שנדרשו לעשות כן על ידי הקיבוץ, לאחר שמולאו כל התנאים לכך, לא ניתן להעביר את הזכויות בנכס על שם המבקשים בשל מעשה או מחדל של המבקשים, לרבות עקב הפרת הוראות הסכם זה, ובתנאי שהקיבוץ הודיע למבקשים בכתב על כך ודרש מהמבקשים בכתב לפעול לתיקון ההפרה ולפעול להעברת הזכויות בנכס על שמם והם לא פעלו לשם כך בתוך 90 יום מיום קבלת הדרישה.

11.2. מבלי לגרוע מן האמור בסעיף 11.1 לעיל, במידה ויפרו המבקשים את הוראות סעיפים 8.7, 8.8 ו-8.10 לעיל ולא יתקנו את ההפרה בתוך 90 יום מיום שנדרשו בכתב לעשות זאת על ידי הקיבוץ, הם ישלמו לקיבוץ פיצוי מוסכם בסך בשקלים השווה ל- 500,000 ₪ (חמש מאות אלף ש"ח) הנראה לצדדים כסביר בנסיבות העניין. במידה יעבירו את זכויותיהם בנכס בדרך של השכרה שלא בהתאם להחלטות הקיבוץ ולא יתקנו את ההפרה בתוך 90 יום מיום שנדרשו בכתב לעשות זאת על ידי הקיבוץ, הם ישלמו לקיבוץ פיצוי מוסכם על בסיס חודשי בסך בשקלים השווה ל- 5,000 ₪ (חמשת

אלפים) מדי חודש הנראה לצדדים כסביר בנסיבות העניין.
11.3. אין באמור בסעיף זה כדי לגרוע מזכויותיו של הקיבוץ ע"פ כל דין ו/או תקנון הקיבוץ ו/או החלטותיו.

12. זכויות בנכס ופינוי הנכס בעת ביטול ההסכם

12.1. נפסקה או פקעה חברות המבקשים בקיבוץ ו/או הפרו המבקשים הסכם זה או הסכם החברות הפרה יסודית בטרם אכלוס הבית, יפנו המבקשים את הנכס ואת מקרקעי הקיבוץ כשהם פנויים מכל אדם וחפץ השייכים למבקשים ו/או למי מטעמם וזאת בתוך 60 (שישים) ימים ממועד קבלת הודעה על ביטול ההסכם ו/או הפסקת או פקיעת החברות. עבור כל יום של איחור בפינוי מעבר למועד כאמור לעיל ישלמו המבקשים לקיבוץ סך של 200 (מאתיים) ש"ח כפיצויים מוסכמים המוערכים על ידי הצדדים כסבירים בנסיבות העניין. בנסיבות האמורות בסעיף זה יחולו ביחס לכספים ששולמו על-ידי המבקשים עד למועד כאמור, הוראות סעיף 13 להלן.

12.2. נפסקה או פקעה חברות המבקשים בקיבוץ ו/או הפרו המבקשים הסכם זה או הסכם החברות הפרה יסודית לאחר מועד אכלוס הבית ולפני מועד רישום הזכויות על שם החברים ברמ"י/קיבוץ/כל מרשם אחר (בהתאם להחלטת הקיבוץ), לפי חלופת השיוך שיבחר הקיבוץ, יפנו המבקשים את הנכס ואת מקרקעי הקיבוץ כשהם פנויים מכל אדם וחפץ השייכים למבקשים ו/או למי מטעמם, וזאת בתוך 180 (מאה ושמנים) ימים ממועד קבלת הודעה בכתב על ביטול ההסכם ופקיעת החברות ו/או הפסקתה ודרישה להפסיק את מגוריהם בנכס. עבור כל יום של איחור בפינוי מעבר למועד כאמור לעיל ישלמו המבקשים לקיבוץ סך של 200 (מאתיים) ש"ח כפיצויים מוסכמים המוערכים על ידי הצדדים כסבירים בנסיבות העניין. בנסיבות האמורות בסעיף זה יחולו הוראות סעיף 13 להלן.

12.3. בוטל ההסכם ו/או הופסקה/פקעה חברותם של המבקשים בהתאם להסכם זה ו/או להסכם החברות לאחר רישום הזכויות בנכס על שמם, יחולו על העברת הזכויות בנכס הוראות הסכם זה ביחס לזכויות בנכס והוראות תקנון השיוך. על אף האמור לעיל יובהר כי הוראות סעיף 13 יחולו גם לאחר רישום הזכויות בנכס על-שם המבקשים, ככל ולא ישלימו את בניית הבית, בהתאם למועדים המפורטים בכללי הבניה (נספח 3).

12.4. יובהר, כי אין באמור בסעיף זה בכדי למצות את זכויות הצדדים בהתאם להוראות כל דין.
12.5. בכל מקרה כאמור בסעיף זה, יישאו המבקשים בעלויות המס שיחולו בגין פינוי הבית והשבתו לקיבוץ, או לחילופין העברתו לאדם אחר, אף אם החבות במס מוטלת על הקיבוץ על פי דין. במקרה כאמור הקיבוץ רשאי לקזז את חבות המס שתוטל עליו, ככל שתוטל, מהסכומים להם זכאים המבקשים.

13. החזר השקעות המבקשים במקרה של הפסקת מגורים בשוב בטרם רישום הזכויות בנכס על שמם

13.1. במקרה בו יבוטל הסכם זה ו/או ייפסקו מגוריהם של המבקשים בקיבוץ, בטרם השלמת רישום שיוך הדירות בקיבוץ, במקרים האמורים בסעיפים 12.1 או 12.2, או טרם מועד אכלוס הבית (גם במקרה בו רישום הזכויות על-שם המבקשים הושלם) יהיו המבקשים זכאים לקבל את החזר השקעתם בנכס כמפורט בפרק זה להלן ("החזר השקעה"). כספי החזר ההשקעה ישולמו אך ורק מתוך תשלומים בהם יישא צד ג' אשר יכנס בנעלי המבקשים ביחס לזכויות בנכס בהתאם לטיבן ומצבן המשפטי אותה עת (להלן בסעיף זה: "העברת הזכויות בנכס") ו/או מתוך כספים שיתקבלו בגין שימוש בנכס כמפורט בסעיף 13.4 להלן. הקיבוץ יהיה רשאי לקבוע כי יכנס בעצמו בנעלי המבקשים לעניין העברת הזכויות על-פי הוראות פרק זה לצורך כך הקיבוץ יהיה רשאי

לפעול באופן חד צדדי ולהעביר את הזכויות בנכס לצד ג' באמצעות יפוי כוח בנוסח המצ"ב
כנספח 4 להסכם זה, עליו יחתמו המבקשים.

13.2. החזר השקעתם של המבקשים כאמור בסעיף 13.1 יכלול את כל הסכומים ששולמו על ידי המבקשים בגין בניית הבית בהתאם לקביעת שמאי כמפורט להלן, כשהם צמודים למדד המחירים לצרכן ממועד התשלום ועד למועד ההחזר בניכוי פחת של 2% בשנה (לא כולל ערך הקרקע) בהתאם לקביעת שמאי מוסכם שתעשה במועד הפסקת החברות / העזיבה. בהיעדר הסכמה בין הצדדים על זהות השמאי, תיקבע זהותו על ידי ראש המועצה האזורית שבתחומה נמצא הקיבוץ.

13.3. ככל ולא תתאפשר העברת הזכויות בהתאם לקבוע בסעיף 13.2 לעיל, יהיו זכאים המבקשים להחזר השקעתם מתוך דמי הרשאה שישולמו לקיבוץ על ידי זכויות המבקשים צד ג' אשר יתגורר בנכס, אם וככל שישולמו לקיבוץ, ממועד פינוי הדירה, ובניכוי הסכומים הקבועים בסעיף 13.4 להלן. הקיבוץ יפעל בשקידה ראויה לאכלוס הנכס ולגביית דמי הרשאה. דמי הרשאה לעניין סעיף זה - דמי ההרשאה הנהוגים בקיבוץ מעת לעת ביחס לנכס באיכות דומה. יובהר כי הקיבוץ רשאי בכל עת לפרוע את יתרת הסכום המגיעה למבקשים על פי סעיף 13.2 לעיל ולקבל לידיו או לידי מי מטעמו את מלוא הזכויות בנכס.

13.4. מהסכומים המגיעים למבקשים בגין החזר השקעתם, בין בדרך של מימוש הזכויות בנכס בהתאם למפורט בסעיף 13.2 לעיל ובין בדרך של החזר מתוך דמי הרשאה בהתאם למפורט בסעיף 13.3 לעיל, ינוכו ו/או יועברו לקיבוץ הסכומים הבאים:

13.4.1. מסים ו/או היטלים ו/או תשלומי חובה מכל סוג אשר יוטלו על הקיבוץ בגין העברת הזכויות בנכס או בגין השימוש בנכס כאמור.

13.4.2. חובות של המבקשים לקיבוץ, במידה ויהיו.

13.4.3. סך 10,000 ₪ דמי טיפול במקרה והחזר ההשקעה יעשה באמצעות העברת הזכויות לצד ג'.

13.4.4. במקרה והחזר ההשקעה יעשה מתוך תשלום דמי הרשאה בגין הנכס, ינוכו מכל תשלום חודשי סך 10% בגין הוצאות הקיבוץ.

13.5. יובהר כי הסכומים המגיעים למבקשים ישמשו בראש וראשונה להחזר הלוואה שנלקחה על ידי המבקשים ואשר נרשם בגינה שיעבוד ו/או מגבלה אחרת על הנכס.

13.6. הקיבוץ יפעל בשקידה נאותה על מנת לאפשר את העברת הזכויות בנכס ו/או התחייבותו לגביית דמי הרשאה בגין הבית ו/או העברתם למבקשים, לפי בחירתם, כאמור בסעיף זה לעיל. על אף האמור לעיל יובהר, כי מימוש התחייבותו הנ"ל של הקיבוץ כפופה להוראות הדין ו/או להסכמת גופים שלישיים ולמבקשים לא תהיה כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כנגד הקיבוץ במידה ותיווצר מניעה שאינה תלויה בקיבוץ למימוש התחייבותו הנ"ל.

14. מנגנון ליישוב מחלוקות

14.1. כל מחלוקת הנובעת ו/או הקשורה להסכם זה תידון בהתאם למנגנון הקבוע בהסכם החברות.

14.2. חתימת הצדדים על הסכם זה דינה כחתימה על הסכם בוררות.

15. תנאים מתלים ותנאים מפסיקים

15.1. במקרה שלא יתקבל היתר בנייה לבניית ביתם של המבקשים בתוך 12 חודשים ממועד שבו ניתן להגיש בקשה להיתר בנייה יבוטל הסכם זה בהתאם לכללים הקבועים בסעיף 15.3 להלן. הצדדים

יהיו רשאים להאריך מועד זה בהסכמה בכתב, ובתנאי שהמבקשים עמדו בכל התנאים הנדרשים מהם בהסדר הביניים.

15.2. במידה ולא יתקיימו התנאים הקבועים בסעיף 15.1 לעיל, יבוטל הסכם זה, יושב למבקשים על פי דרישתם כל סכום ששולם על-ידם לקיבוץ בהתאם להסכם זה ולהסכם החברות, למעט חלק מדמי הרישום ו/או מהתשלום בגין החזר הוצאות לקיבוץ, כאמור בהסכם החברות, שלא יוחזר בשום מקרה, ולא יהיו לצדדים כל טענות ו/או תביעות ו/או דרישות זה כנגד זה.

16. שונות

16.1. צד לא ייראה כאילו ויתר על זכות כלשהי עפ"י הסכם זה משום שיימנע מלתבוע סעד עפ"י הסכם זה או משום התנהגותו במקרה של הפרה כלשהי של הסכם זה המזכה אותו לתבוע על פיו. כל ויתור על זכות עפ"י הסכם זה ייעשה אך ורק במסמך בכתב וחתום ע"י הצד המוותר.

16.2. כל הסכומים הקבועים בהסכם זה יהיו צמודים למדד המחירים לצרכן ממועד חתימת הסכם זה ועד למועד ביצוע התשלום בפועל.

16.3. כתובות הצדדים הן כמופיע בראש הסכם זה וכל הודעה שתשלח בדואר רשום לפי אחת מכתובות אלו תחשב כנמסרת לתעודתה בתוך שלושה ימים ממועד מסירתה בבית הדואר.

16.4. בנוסף לאמור בהסכם זה ונספחיו, לכל הסכומים האמורים בהסכם זה ונספחיו יתווסף מע"מ כדין.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

ה מ ב ק ש י ם

ה ק י ב ו ץ



נספח 1

תשריט הפרויקט והמגרש

בניית בית המגורים

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

1. הוראות נספח זה יבואו בנוסף להחלטות הקיבוץ כלפי כלל חברי הקיבוץ ביחס לביצוע עבודות בנייה. בכל מקרה של סתירה בין הוראות נספח זה והוראות מדריך לבניה פרטית של הקיבוץ, יגברו הוראות נספח זה.
2. הבנייה תיעשה בכפוף לכל דין ותוך קבלת כל האישורים וההיתרים הנדרשים לפי כל דין לרבות מרשיות התכנון ו/או רשות מקרקעי ישראל ו/או כל רשות אחרת והמבקשים מתחייבים לעשות את כל הפעולות הדרושות והנחוצות למען קבלת היתר מאת המוסדות לתכנון ולבניה וכל רשות מוסמכת אחרת וזאת בכפוף להתחייבות הקיבוץ לשיתוף פעולה לצורך זה, ככל שהדבר תלוי בו.
3. הגשת הבקשה להיתר הבנייה תהיה בהתאם למדריך לבניה פרטית של הקיבוץ. המבקשים לא יגישו לגורמי התכנון תכניות כלשהן לפני שקיבלו את אישור ועדת התכנון של הקיבוץ ו/או מי ממוסדותיו שאושרו לשם כך. האישור האמור יינתן בכפוף להחלטות ולנהלים הקבועים בקיבוץ לעניין צורת הבנייה.
4. הבנייה תעשה תוך התאמה לתב"ע הקיימת של הקיבוץ.
5. תקופת הבנייה תהיה במועדים הנקובים כדלקמן:
 - 5.1. המבקשים מתחייבים כי יגישו בקשה לקבלת היתר בניה לבניית הבית בתוך שישה חודשים לכל היותר ממועד חתימת הסכם זה, ולבצע, בעצמם ו/או באמצעות המתכננים והיועצים מטעמם, את כל הפעולות שיידרשו לצורך קבלת היתר בנייה כדין.
 - 5.2. הקיבוץ ישתף פעולה עם המבקשים לצורך קבלת היתרי הבניה, ככל שמעורבות הקיבוץ תידרש, ובלבד שלא יהיה בכך כדי להטיל עליו עלויות ו/או התחייבויות.
 - 5.3. המבקשים מתחייבים לעמוד בלוחות הזמנים לתכנון ובנייה בהתאם לתוספת 1 לנספח זה - נוהל בינוי דירה חדשה במגרש לא מבונה תוך החזקת דירה קיימת – כפי שאושר בקיבוץ.
 - 5.4. בגין כל שבוע איחור מהמועדים האמורים לעיל (לרבות המועד להגשת בקשה להיתר בניה), ישלמו המבקשים לקיבוץ פיצוי מוסכם של סך 500 ₪ אשר הצדדים רואים כסביר בנסיבות אלו, וזאת מבלי לגרוע מכל סעד לו יהיה זכאי הקיבוץ על פי דין ו/או הסכם.
 - 5.5. במידה ויתעכב מועד קבלת היתר הבניה מסיבות שאינן תלויות במבקשים יוארכו המועדים הקבועים בסעיף זה בהתאם. כמו כן בכל מקרה של עיכוב הנובע מסיבה שאינה בשליטת המבקשים, ולאחר שאלה עשו כל שביכולתם לעמוד בלוחות הזמנים, לרבות אירוע מלחמתי, כוח עליון, עיכובים הנובעים מקצב העבודה של הוועדה המקומית לתכנון ולבניה, עיכוב בהשלמת התשתיות לשכונה וכו', יוארכו המועדים המופיעים בסעיף זה.
6. המבקשים יבצעו את כל עבודות הבניה הנדרשות באמצעות "קבלן ראשי" מטעמם, כהגדרתו, בתקנות הבטיחות בעבודה (עבודות בניה), תשמ"ח-1988 (להלן: "הקבלן").
7. המבקשים מתחייבים כי הקבלן יחתום על כתב ההתחייבות המצ"ב כנספח א' לנספח זה.
8. מבלי לגרוע מהקבוע בנספח א' הרי שהאחריות המלאה לכל נושא הבטיחות וכלל החובות הכרוכים בכך על-פי דין, לרבות כלל החיובים החלים על מזמין בהתאם לתקנות התכנון והבניה, יחולו באופן מלא ומוחלט על המבקשים. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, ומבלי שיהיה בדבר להטיל על הקיבוץ אחריות כלשהי לעניין פיקוח על הבטיחות באתר הבניה, הרי שהקיבוץ יהיה רשאי להורות למבקשים להפסיק את עבודות הבניה בכל מקרה בו ייוודע לו על בעיות בטיחות ו/או סביבתיות באתר ו/או כתוצאה מהבניה, והמבקשים לא יחדשו את ביצוען של עבודות הבניה אלא לאחר שהוכח, להנחת דעת הקיבוץ, כי ההפרה תוקנה. עצירת העבודה בנסיבות אלו לא תביא להארכת המועדים הקבועים בהסכם. מבלי לגרוע מן

האמור לעיל, יובהר כי לקיבוץ לא תהא כל אחריות על הבנייה או על תוצאותיה – ישירות ועקיפות כאחד - והמבקשים מוותרים מראש על כל טענה או תביעה בהקשר זה כלפי הקיבוץ לרבות טענות ותביעות בגין ליקויי בניה ו/או נזקים אשר נגרמו להם עקב הבניה.

9. תחילת העבודה ע"י הקבלן מותנה בהצגת אישור עריכת ביטוח חתום ע"י חברת הביטוח של הקבלן או של החבר, לפי העניין, המאושר ע"י נציג הקיבוץ. בעלי המקצוע לא יתחילו לעבוד בשטח לפני קבלת אישור הקיבוץ לתנאי הביטוח ותקפותו כמפורט להלן.

10. יובהר כי הקיבוץ אינו צד להסכמים של המבקשים עם הקבלנים וכי הסכמים אלה אין בהם כדי לחייב את הקיבוץ בחובה כלשהי.

11. 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 תהנה מול המבקשים והקבלן יוותר וויתור מוחלט ומפורש לטובת צד ג' (הקיבוץ) בהסכם מול המבקשים בגין טענות לזכויות ו/או פיצויים ו/או שיפויים מול הקיבוץ.

12. המבקשים לא יהיו רשאים להכניס קבלן לשטח הקיבוץ אלא לאחר שקיבלו את אישור הקיבוץ לכך מראש ובכתב – אחר שהקבלן, לפי העניין, חתם על כתב התחייבות כלפי הקיבוץ בנוסח המצורף כתוספת 2 לנספח זה ושהקיבוץ שוכנע כי מתקיימים בקבלן כל התנאים הבאים:

12.1. הוא עומד בהוראות כל דין לצורך ההתקשרות והבנייה על כל שלביה, לרבות דיני התכנון והבניה ודיני בטיחות בעבודה.

12.2. הוא קבלן מורשה כדין ורשום בפנקס הקבלנים, בהתאם לדרישות הדין לפי סוג העבודות.

12.3. הקבלן ו/או החבר הציג בפני הקיבוץ 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 המקסימאליים המקובלים בישראל לביטוח מעין זה ותבוטל בו זכות השיבוב כנגד הקיבוץ. ביטוח זה יורחב לשפות את הקיבוץ ככל שיחשב למעסיקם של עובדי הקבלן, והכל כמפורט בטופס המצורף.

12.4. 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.

12.5. ההסכם עם הקבלן יכלול סעיף מפורש בו מתחייב הקבלן לשאת בכל עלות של תיקון נזק שהוא יגרם לנכס כלשהו של הקיבוץ או בקיבוץ, לרבות התשתיות ברחבי הקיבוץ.

13. המבקשים יבטיחו כי הקבלן יבצע את עבודתו כך שלא ייגרם לקיבוץ, חבריו ותושביו מטרד בגין עבודות הבניה. בין השאר יבטיחו כי הקבלן יגיע לאתר הבניה רק בדרך עליה הורה הקיבוץ, לא יעלה על גינות, דשאים ומסלעות ולא ישחית בכל צורה שהיא את רכוש הקיבוץ, רכוש חבריו ורכוש המבקשים תושביו ותשתיות מכל סוג שהוא. כמו כן יבטיחו כי הקבלן יעמיד שירותים כימיים במגרש לשימוש עובדיו. המבקשים יהיו אחראים לתקן כל נזק שנגרם למסלעות, דשאים וגינות עקב עבודות הבניה, לרבות מנסיעת כלי רכב של בעלי המקצוע או מי מטעמם. במידה והמבקשים לא יתקנו את הנזק בתוך 45 יום מהמועד שהתבקשו לכך על ידי הקיבוץ בכתב, יהיה רשאי הקיבוץ לתקן בעצמו את הנזק ולחייב את המבקשים בכל העלויות שהוצאו לצורך התיקון.

14. המבקשים יבטיחו כי ביצוע הבניה ייעשה בשעות העבודה הרגילות (07:00-17:00). כמו כן, לא תתבצענה עבודות בחגים ובשבתות.

15. המבקשים יבטיחו כי עובדי הקבלן, מנהליו או שלוחיו לא ישהו ולא יסתובבו בשטח הקיבוץ אלא באזור הבניה ובשעות הפעילות בלבד.

16. הקיבוץ יהא רשאי לדרוש מן המבקשים כי יפנו את הקבלן ו/או מי מעובדיו משטח הקיבוץ אם פקע תוקף הביטוח המכסה את פעילותו או אם הפר הקבלן/העובד הנחיה אחרת מן ההנחיות וההוראות

שלעיל ו/או התנהג באופן שאינו תואם את אורח החיים בקיבוץ. במקרה כאמור יהיו המבקשים רשאים לבחור קבלן אחר שיעמוד בתנאים שפורטו לעיל.

17. במהלך ביצוע כל עבודות הבנייה ועם סיומן יבטיחו המבקשים כי כל צידו של הקבלן וכל פסולת שהיא באתר הבניה יסולקו משטח הקיבוץ והמבקשים יחזירו את סביבת הבניה לקדמותה. הפסולת תפונה אך ורק לאתר פסולת מורשה. פסולת קלה שיכולה להתפזר עם הרוח, יש לסלק מדי יום מאתר הבניה כך שפסולת זו לא תהווה מטרד לדיירים המתגוררים בקרבת האתר. במידה והכניסה לאתר תעבור על מדרכות קיימות, על החבר לדאוג מדי יום, לניקוי המדרכות מכל פסולת בניין ו/או עפר. זאת במטרה למנוע תאונות, החלקות ותביעות נזקין של חברים נפגעים. במידה והחבר לא יעמוד בדרישה זו, יבוצע הניקוי ע"י הקיבוץ והחבר יחויב בגינו.

18. במידה ובמהלך ביצוע העבודות יתגלו בקרקע חומרים שבהתאם לכללים של המשרד להגנת הסביבה (או כל רשות מוסמכת אחרת) ובהתאם להוראות הדין יש לפנותו, המבקשים יהיו אחראים על חשבונם בלבד לפינוי אותו החומר מהמגרש וסביבתו לאתר מורשה לפי הוראות הדין והנחיות המשרד להגנת הסביבה. מוסכם על הצדדים כי במידה והמבקשים לא יפנו את הפסולת כאמור בסעיף זה, הקיבוץ יהיה רשאי לפנות בעצמו את החומרים לאתר מורשה כדין, והמבקשים ישפו את הקיבוץ בגין הפינוי הנ"ל וכן בגין כל נזק שייגרם לקיבוץ בשל עיכוב בפינוי החומר על ידי המבקשים.

19. יובהר, כי אין באמור בהסכם זה בכלל ובנספח זה בפרט, כדי להטיל על הקיבוץ אחריות בגין ביצוע פיקוח עליון ו/או צמוד על בניית הבית.

20. המבקשים יישאו בכל עלויות הבניה לרבות (אך לא רק): תכנון, תשלום לקבלן, פיקוח, אגרות, מיסים, היטלים וכל הוצאה או תשלום אחר מכל מין וסוג הקשור לבניית ביתם.

21. אם הקיבוץ יישא בתשלום כלשהו הנובע ו/או הקשור לבניה, ישיבו לו המבקשים כל תשלום כאמור תוך 30 ימים ממועד דרישתו הראשונה של הקיבוץ.

22. הקיבוץ ימנה נציג מטעמו שיהיה אחראי על הקשר בין הקיבוץ למבקשים בכל הנוגע לבניה ואשר יוודא שהבונים בשטח מבצעים את האמור בהסכם זה בכל הנוגע לבניה.

23. כבטוחה לקיום כלל התחייבותיו של הקבלן בהתאם לכתב התחייבות זה, ימציא החבר או מי מטעמו לפקודת הקיבוץ, במעמד חתימת כתב התחייבות זה, ערבות בנקאית אוטונומית ובלתי מותנית בנוסח המצורף לכתב התחייבות זה בסך 30,000 ₪ שתהיה צמודה למדד המחירים לצרכן לפי המדד הבסיסי הידוע במועד חתימת כתב ההתחייבות (להלן: "הערבות"). לחילופין, יהיה רשאי החבר להעביר לקיבוץ במועד חתימת הסכם זה את גובה הערבות במזומן כפיקדון. הערבות תהיה בתוקף למשך כל תקופת ביצוע עבודות בניית הבית ועד שנתיים מיום קבלת טופס אכלוס (או טופס 4), כנדרש עפ"י דין, או אישור מחלק החשמל של הקיבוץ, על פי המאוחר מביניהם. הערבות תשמש גם להבטחת התחייבויות המבקשים על פי הסכם זה, ללא יוצא מן הכלל וללא כל מגבלה, על פי שיקול דעתו המלא והבלעדי של הקיבוץ. הקיבוץ יהיה רשאי לממש את הערבות בכל מקרה של הוצאה ו/או נזק אשר יגרמו לקיבוץ ו/או לנכסיו ו/או למתקניו ו/או למי מטעמו על-ידי המבקשים, הקבלן או מי מטעמם.

24. בנוסף, בכל מקרה בו ייגרם נזק למתקני הקיבוץ ו/או לתשתיות ציבוריות ו/או כל נזק אחר עקב עבודות הבניה בשטח, שמקורו אינו ידוע ולא ניתן "לשייך" אותו לחבר בונה מסוים או לבעל מקצוע מטעמו, יהיה הקיבוץ רשאי, לאחר מתן הודעה בכתב, לממש את הערבות ולשלם את עלות תיקון הנזק מתוך כספים אלה, כאשר השתתפות המבקשים בכיסוי נזקים כאמור תהייה יחסית ובאופן שוויוני בחלוקה בין מספר המשפחות הבונות באתר אותה עת.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

הקיבוץ _____ המבקשים _____

נוהל בינוי דירה חדשה במגרש לא מבונה תוך החזקת דירה קיימת

מטרת הנוהל : בניה ואיכלוס מגרשים חדשים בלוח זמנים שנקבע ושחרור דירות לשימושי מגורים אחרים ע"פ צרכי הקיבוץ.

הנוהל מיועד להסדיר הנושא לקבוצת החברים הנרשמים למכרז לבניית בית חדש ונקלטו בנוהל קליטה 2006.

רקע - בשנים האחרונות גברה מאד מצוקת הדיור, לכן על כולנו לעשות את המרב בכדי לצמצם ככל שניתן אחזקת דירה במקביל למגרש. בתאריך 13.6.12 אושר בהצבעת קלפי נוהל הסדרי תשלומים על החזקת דירת חבר כאשר הוא בונה את דירתו החדשה על מגרש לא מבונה מעבר לזמן שהוקצב לכך. הנוהל עודכן ואושרר בהנהלת קהילה בתאריך : 15.04.19.

פירוט הנוהל :

מספר	סעיף	לוח	פרוט	הערות
1	מכרז	10 ימים	הוצאת מכרזים על מגרשים חדשים	במועד רישום למכרז יש לציין סדרי עדיפויות- במידה ומתמודדים על יותר ממגרש אחד.
2	הודעה על המשך לשלב הבא	ביום סיום המכרז	תצא הודעה לנרשמים למכרז על המשך לשלב ב' - תהליך בדיקת התכנות כלכלית	
3	תהליך בדיקת התכנות- מפגש עם נרשמים	14 יום מסגירת המכרז	מפגש עם המובילים לזכייה – ובדיקת יכולת בניה ע"פ כללי הנוהל	
4	הודעת זכיה	היום ה-25	פרסום הודעה על זכיה במגרש.	זוכה במכרז רשאי להודיע על ביטול הזכייה בתוך החודש הראשון (הערה 1)
6	סך התהליך	שנתיים וחודשיים	סך התהליך- תכנון, קבלת היתרים, בנייה ואכלוס	
7	אישור ועדת תכנון	עד 6 חודשים ממועד הזכיה במכרז	תכנון וקבלת אישור תוכניות ועדת תכנון ע"ה	
8	היתר בנייה	6 חודשים מיום קבלת האישור	קבלת היתר בנייה מהועדה המקומית.	עיקוב בקבלת האישורים שאינו

מועדת תכנון ע"ה, ועד שנה ממועד הזכייה במכרז		באחריות הבונה לא ילקח בחשבון בספירת חצי שנה לקבלת ההיתר
שנה מקבלת המגרש ומיד עם קבלת היתר בניה.	תחילת בנייה	9
שנתיים וחודשים ממועד הזכייה במכרז. או שנה וחודשיים ממועד קבלת היתר בניה	איכלוס הבית ומסירת דירה זמנית בחזרה לקהילה	10
		עיצוב בהשלמת תשתיות שאינו באחריות הבונה לא ילקח בחשבון בספירה

הערה 1- במידה והודיע זוכה כי וויתר על המגרש, לאחר החודש המותר, לא יהיה רשאי להשתתף במכרזים שנה אחת ממועד המכרז בו זכה.

במקרה של אי עמידה בלוח זמנים ובהתאם לנוהל יחויב בית האב בדמי שימוש :

- שנה מקבלת המגרש – אם לא הוגשו לו. תכנון תוכניות לאישור/ או לא ניתן הייתר מהוועדה המקומית.
יתבצע חיוב בית האב עד מועד תחילת הבניה- חיוב ע"פ מחירון מצורף.
א. תבדק הסיבה לעיכוב והאם האחריות היא של הבונה או שאינו באחריותו.
במידה והעיכוב נגרם ע"י ו. מקומית ואם הבקשה הוגשה בזמן לו. תכנון ע"ה – חודשי העיכוב החיצוני לא יכללו בחיוב.
- במקרה בו איכלוס הבית החדש יחרוג משנתיים וחודשים מקבלת המגרש יתבצע חיוב ע"פ המחירון המצורף.
א. במידה והעיכוב נגרם בשל חוסר תשתיות של הקיבוץ. חודשי העיכוב ע"י הקיבוץ לא יכללו בחיוב.
- עיכוב בכל אחד מהשלבים יביא לבדיקה מול הבונה בהקשר להמשך החזקת המגרש (לרבות השבת המגרש).

מחירון :

- עבור 3 חודשים ראשונים : 500 ₪ לחודש.
- עבור חודשים 4-6 : 1,000 ₪ לחודש.
- עבור חודשים 7-9 : 1500 ₪ לחודש.
- החל מהחודש ה-10 והלאה: 2000 ₪ לחודש.
- או בהתאם להחלטות הקיבוץ המשתנות מעת לעת.

תוספת 2 לנספח 2

כתב התחייבות- קבלן

אני, הח"מ, _____, ח.פ. / מספר עוסק מורשה/ת.ז. _____ (להלן: "**הקבלן**") מצהיר ומתחייב בזאת כלפי קיבוץ עין המפרץ, אגודה שיתופית חקלאית בע"מ (להלן – "**הקיבוץ**") כדלהלן:

והואיל וידוע לי כי הקיבוץ התקשר עם _____, ת.ז. _____ (להלן: "**החברים**") בהסכם לפיו יבנו החברים בית מגורים על מגרש מספר _____ במסגרת פרויקט קליטה המתבצע בתחומי הקיבוץ (להלן: "**הפרויקט**" ו"**הבית**").
והואיל והחברים התקשרו עם הקבלן לצורך בניית בית בפרויקט בהסכם נפרד אשר מטרתו להסדיר את מערכת היחסים ביניהם במסגרת עבודות בניית הבית (להלן: "**העבודות**" ו-"**הסכם בנייה**" בהתאמה);
והואיל והאחריות המלאה והכוללת לבניית הבית חלה באופן בלעדי על הקבלן;

אשר על כן, הקבלן מצהיר ומתחייב כלפי הקיבוץ כדלקמן:

1. הוא עומד בהוראות כל דין לצורך ההתקשרות בניית הבית על כל שלביה, לרבות דיני התכנון והבניה ודיני בטיחות בעבודה.
2. הוא קבלן מורשה כדין ורשום בפנקס הקבלנים.
3. הוא "קבלן ראשי" ו"מבצע העבודה" כהגדרתם של מונחים אלה בתקנות הבטיחות בעבודה (עבודות בניה), תשמ"ח-1988 (להלן: "**התקנות**") ומתחייב לפעול מכוח תפקיד זה על כל המשמעויות הנובעות ממנו. יובהר, כי הקבלן והוא לבדו מתפקד כקבלן ראשי כאמור, אף אם ימונה מפקח על ביצוע העבודות או תפקיד דומה.
4. במועד חתימת כתב התחייבות זה, יציג הקבלן בפני הקיבוץ, אישור חברת ביטוח לעריכת פוליסות ביטוח תקפות לכיסוי כל פעילותו בקיבוץ ו/או בפרויקט ולמשך כל תקופת ביצוע העבודות. הביטוח יכלול את הפרקים המפורטים בסעיף 5 להלן, הקיבוץ יוגדר בו כמבוטח נוסף ותבטל בו זכות השיבוב כנגד הקיבוץ. ביטוח זה יורחב לשפות את הקיבוץ ככל שיחשב למעסיקם של עובדי הקבלן. קבלני המשנה של הקבלן, ככל שיהיו, יחויבו בהצגת אישור דומה.
5. מבלי לגרוע מן האמור בסעיף 4 לעיל, מתחייב הקבלן כי ביטוח העבודות הקבלניות יכלול את הפרקים הבאים:
 - א. ביטוח העבודות המבוצעות ע"י הקבלן, כנגד כל הסיכונים, למקרה של נזק שייגרם במשך תקופת הביצוע וכן במשך תקופת תחזוקה מורחבת של 12 חודשים ממועד סיום העבודות. סכום הביטוח יבטא את שווי העבודות במלוא ערכן ובערך כינון.
 - ב. ביטוח חבות מעבידים בגין חבות על פי כל דין כלפי כל המועסקים על ידי הקבלן בביצוע העבודות או בקשר אליהן בגין פגיעה גופנית הנגרמת תוך כדי ועקב ביצוע הפרויקט בגבול האחריות של 20,000,000 ש"ח לאירוע, לתובע ולתקופת הביטוח. ביטוח זה לא יכלול כל חריג בדבר קבלנים וקבלני משנה ועובדיהם.
 - ג. ביטוח אחריות כלפי צד שלישי בגבולות אחריות של 6,500,000 ₪ לאירוע וסה"כ לתקופת הביטוח. הביטוח מורחב לכסות את חבות הקבלן כלפי קבלנים, קבלני משנה ועובדיהם וכלפי הקיבוץ ו/או מי מטעמו אשר יחשבו לעניין זה כצד שלישי. הפוליסה תכלול אחריות צולבת של כל אחד מהמבוטחים כלפי המבוטחים האחרים. הקיבוץ יחשב צד ג' לעניין נזק שייגרם לרכושו תוך כדי ועקב ביצוע הפרויקט ויוכל לתבוע את המבטחת בפוליסה זו.
 - ד. הקבלן לבדו אחראי לכל תשלומי הפוליסה ובמקרה של נזק לתשלום השתתפות העצמית הנקובה בפוליסה.
6. הקבלן מתחייב כי לא ייכנס לשטח הקיבוץ ו/או הפרויקט בטרם אושרו בכתב על ידי הקיבוץ נוסח פוליסת הביטוח והתנאים הנוספים החלים על הקבלן לפי כתב התחייבות זה.
7. הקבלן הוא האחראי הבלעדי על בנית הבית ו/או על תוצאותיה – ישירות ועקיפות כאחד - והקבלן מוותר מראש על כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בהקשר זה כלפי הקיבוץ.
8. הקבלן מצהיר כי נחתם ו/או ייחתם הסכם בינו לבין החברים ובו סעיף הפוסט את הקיבוץ מכל אחריות לכל נזק שייגרם למי מן הצדדים עקב ביצוע עבודות הבניה וכל הקשור ו/או הנובע מהן.
9. הקבלן מתחייב לשאת בכל עלות של תיקון נזק שהוא יגרום לנכס כלשהו של הקיבוץ או בקיבוץ או של צד ג' אחר, לרבות התשתיות ברחבי הקיבוץ ו/או בשטח הפרויקט.
10. מבלי לגרוע מן האמור לעיל, הקבלן יישא בכל אחריות נזיקית לגבי נזקי גוף שלו ו/או של מי מטעמו ו/או של עובדיו ו/או כל מי שייפגע ממעשה ו/או מחדל של הקבלן, וכן לנזקי רכוש בתוך הקיבוץ, שיגרמו על-ידי הקבלן ו/או מי מטעמו ו/או מי מעובדיו.
11. הקבלן מתחייב לשפות את הקיבוץ בגין כל תשלום בו יידרש הקיבוץ לשאת, בשל נזק מכל סוג שהוא, לרבות נזק גוף או רכוש הנובע מביצוע עבודות הבניה ו/או הפרת התחייבות או חובה של הקבלן ו/או

מי מטעמו ו/או כתוצאה ממעשה ו/או מחדל של הקבלן ו/או מי מטעמו ו/או כתוצאה מבצוע העבודות על ידי הקבלן שלא בהתאם להוראות כל דין לרבות דיני התכנון והבניה, לרבות בגין נזקי צד ג'.

12. הקבלן יבצע את עבודתו באופן מקצועי וכך שלא ייגרם לקיבוץ, חבריו ותושביו מטרד בגין ביצוע עבודות הבניה. בין השאר מתחייב הקבלן לנקוט על חשבונו בכל האמצעים שנקבעו או ייקבעו על ידי הרשויות המוסמכות כדי למנוע זיהום סביבתי ומטרדי רעש ולהתקין על חשבונו גידור ו/או שילוט כמתחייב על פי דין, ככל שהדין מחייב זאת.
13. הקבלן מתחייב כי 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.
14. הקבלן מתחייב כי יבצע את העבודות אך ורק בשעות העבודה הסבירות (7:00-17:00) ולא יעבוד ביום ו', ערבי חג ושבתות ובמועדי ישראל.
15. הקבלן מתחייב כי פרט לחשמל ולמים שיקבל מהקיבוץ בתמורה לתשלום, ככל שהקיבוץ יספק לו, ו/או באמצעות גנראטור נייד שיספק בעצמו למטרת ביצוע העבודות, לא יהיה רשאי לצרוך חשמל ו/או מים ממקור אחר.
16. הקבלן מתחייב כי עובדיו, מנהליו או שלוחיו לא ישהו ולא יסתובבו בשטח הקיבוץ אלא באזור הבניה ובשעות הפעילות בלבד ולא ילוננו בשום מקרה בשטח הקיבוץ או הפרויקט ללא אישור הקיבוץ מראש ובכתב.
17. הקבלן מתחייב כי ביחס לכל עבודה שלביצועה יש צורך ברישום, רישיון או היתר לפי כל דין, הוא יעסיק רק מי שרשום או בעל רישיון או היתר כאמור, לפי העניין. כמו כן מתחייב הקבלן כי יעסיק אך ורק עובדים הרשאים על-פי כל דין לעבוד בישראל וקיימים לגביהם כל היתר, אישור או רישיון בני תוקף הנדרשים על-פי דין. למען הסר ספק מובהר בזאת, כי בכל מקרה ותחת כל נסיבות שהן הקבלן לא יעסיק לצורך ביצוע העבודה ולא ירשה את כניסתו לאתר העבודה של עובד שאינו בעל כל האישורים הנדרשים על-פי דין לצורך כך.
18. הקבלן יעביר לקיבוץ רשימה המפרטת את שמות כל עובדיו, קבלני המשנה וכל אדם נוסף שיועסק מטעמו במסגרת ביצוע העבודות.
19. הקבלן מצהיר כי ידוע ומוסכם עליו כי הקיבוץ רשאי לדרוש מהחברים את פינוי הקבלן ו/או מי מעובדיו משטח הקיבוץ ו/או הפרויקט אם פקע תוקף הביטוח המכסה את פעילותו או אם הפר הקבלן/העובד הנחיה אחרת מן ההנחיות וההוראות שלעיל או אם התנהג הקבלן באופן שאינו תואם את אורח החיים בקיבוץ. במקרה כאמור, יהיו החברים רשאים לבחור קבלן אחר שיעמוד בתנאים שפורטו לעיל. לקבלן לא תהא כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי הקיבוץ בעניין כאמור.
20. בסוף כל שבוע עבודה וכן עם סיום עבודות הבניה, הקבלן ידאג כי כל ציודו וכל פסולת הנמצאת באתר הבניה יסולקו משטח הקיבוץ ו/או הפרויקט לאתר פסולת מאושר וסביבת הבניה תוחזר לקדמותה. הקבלן ישיג את האישורים הדרושים מן הרשויות המוסמכות לגבי שפיכת הפסולת והוא ישא באופן בלעדי בכל נזק או קנס שיוטלו על הקיבוץ בקשר עם הפסולת.
21. הקבלן מתחייב לפנות כל חומר מסוכן אשר יתגלה בקרקע במהלך העבודות לאתר מורשה לפי הוראות הדין והנחיות המשרד להגנת הסביבה. חומר ייחשב מסוכן בהתאם להנחיות ולכללים של המשרד להגנת הסביבה או מי מטעמו.
22. הקבלן מאשר ומסכים, כי לא יתקיימו יחסי עובד – מעביד ו/או מזמין- ספק ו/או שותפות בין הקבלן ו/או מי מטעמו לקיבוץ ו/או בין עובדי הקבלן לבין הקיבוץ, ומתחייב לשפות את הקיבוץ, בגין כל תשלום בו יידרש הקיבוץ לשאת, מכל סוג שהוא, הנובע מטענה של קיומם של יחסים מן הסוג הנ"ל.
23. הקבלן פוטר את הקיבוץ מכל אחריות לרכושו או לרכוש שבחזקתו, ומצהיר בזאת כי הוא יודע שהקיבוץ אינו שומר שכר או שומר חנם, ולא תהיה לו עילה כנגד הקיבוץ או מי מחברי או תושבי הקיבוץ על נזק שנגרם לרכוש שלו או לרכוש שבחזקתו, למעט כלפי מי שגרם נזק ברשלנות רבתי או כלפי מי שגרם נזק בזדון והדבר נקבע בפס"ד חלוט בביהמ"ש.
24. תקלות שיתגלו לאחר הבניה בחזית הבית ובכל חלק חיצוני של הבית (מעטפת חיצונית) ו/או המגרש יתוקנו באופן מיידי על ידי הקבלן ובכל מקרה לא יאוחר מחודש מיום שנדרש לתקנו על ידי המשתכן ו/או הקיבוץ ו/או הוועד המקומי של הישוב.

לראייה באתי על החתום:

הקבלן

נוסח ערבות בנקאית

לכבוד
קיבוץ עין המפרץ

בנק _____
סניף _____
רח' _____
מס. _____ מיקוד _____
מס. _____ ערבות _____
מקום _____ תאריך _____

הנדון: ערבות מס.

1. על פי בקשת _____ (להלן: "המבקשים"), אנו ערבים בזה כלפיכם לסילוק כל סכום, עד סך של: 30,000 ש"ח (ובמילים: שלושים אלף שקלים) (להלן – "סכום הערבות") בצרוף הפרשי הצמדה לפי האמור בסעיף 2 להלן.
2. לצרכי ערבות זו – במונח "מדד" משמעו: מדד המחירים לצרכן המתפרסם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ולמחקר כלכלי, אף אם יתפרסם על ידי כל מוסד ממשלתי אחר, לרבות כל מדד רשמי אחר שיבוא במקומו, בין שהוא בנוי על אותם נתונים ובין אם לאו.
3. אם יתברר מתוך המדד שיתפרסם לאחרונה לפני התשלום על פי ערבות זו (להלן – "המדד החדש") כי המדד החדש עלה לעומת המדד בגין חודש _____ שפורסם ביום _____ (להלן – "מדד הבסיס"), אזי יחושב סכום הערבות כשהוא מוגדל בשיעור זהה לשיעור עליית המדד החדש לעומת מדד הבסיס (להלן – "סכום הערבות המוגדל").
- למניעת ספק, אם יתברר כי המדד החדש שווה למדד הבסיס או נמוך ממנו, לא יחול כל שינוי בסכום הערבות.
4. אנו נשלם לכם מייד לאחר קבלת דרישתכם הראשונה בכתב, כל סכום בגבול סכום הערבות המוגדל, מבלי שתהיו חייבים לנמק את דרישתכם ומבלי שנטען כלפיכם טענת הגנה כלשהי, שיכולה לעמוד לחייב בקשר לחיוב כלפיכם, או לדרוש תחילה את תשלום הסכום האמור מאת החייב ובלבד שהסכום הכולל שיהיה עלינו לעמוד לשלמו על פי כל דרישותיכם גם יחד לא יעלה על סכום הערבות המוגדל.
5. כוחה של ערבות זו יפה עד יום _____ בשעה 12:00 ועד בכלל. כל דרישה על פי ערבות זו צריכה להגיע בכתב לסניף המפורט לעיל, שמענו הוא כמפורט לעיל בשעות שבהן הסניף פתוח לקבלת קהל, בדואר, בפקס או במסירה ידנית, לא יאוחר מאשר במועד הנ"ל. דרישה שתגיע לאחר המועד הנ"ל, לא תענה ולא תכובד.
6. ערבות זו היא ערבות עצמאית בלתי מותנית ערוכה לפי דרישה, בלתי חוזרת בלתי ניתנת לשינוי ובלתי ניתנת להסבה או להעברה.

בכבוד רב,

בנק: _____
סניף: _____

תוספת 3 לנספח 2 – ביטוחים

לכבוד:

1. חבר הבונה בית בקיבוץ עין המפרץ (להלן "המזמין")
2. קיבוץ עין המפרץ

א.נ.

הנדון: אישור על קיום ביטוחים

של הקבלן (להלן הקבלן)
תיאור העבודה.....

אנו הח"מ חברה לביטוח בע"מ מאשרים בזאת כדלקמן:

אנו ערכנו לבקשת הקבלן פוליסות ביטוח בקשר לביצוע הפרויקט (להלן העבודות) על פי החוזה שנחתם ביניכם לבין הקבלן ביום כמפורט להלן:

1. תקופת הביטוח

מתאריך עד תאריך (עם אפשרות הארכה) + 12 חודשי תחזוקה מורחבת

2. שם המבוטח

הקבלן ו/או קבלני משנה ו/או עובדיהם ו/או המזמין ו/או קיבוץ עין המפרץ ו/או מי מטעמו.

3. ביטוח כה"ס עבודות קבלניות

אשר יכלול את ביטוח העבודות, החומרים, הציוד, והמתקנים שהובאו לאתר העבודה. ביטוח זה יכלול בין השאר הכיסויים הבאים:

ביטוח לרכוש סמוך ו/או עליו עובדים, פינוי הריסות וכד', תכנון לקוי, עבודה וחומרים לקויים, גניבה, פריצה, נזקי טבע, רעידת אדמה, נזקים בזדון וכד', וכן רכוש הקבלן שבבעלותו או שהוא אחראי עבורו והמשימש את הקבלן או מי מטעמו בביצוע העבודות.

4. ביטוח אחריות כלפי צד שלישי

אשר יכסה כל נזק העלול להיגרם במישרין או בעקיפין לגוף ו/או רכוש של צד שלישי לרבות המזמין ועובדיו, או כל צד שלישי אחר, תוך כדי ועקב ביצוע העבודות על ידי הקבלן בפרויקט זה כאשר גבול האחריות הינו 6,500,000 ש"ח לאירוע ולתקופה.

להסרת כל ספק מובהר בזאת כי פוליסה זו לא תכלול כל מגבלה בגין חבות עקב אש, התפוצצות, ויברציה והחלשת משען, שיטפון, בהלה, שימוש במנופים, מכשירי הרמה, כלים סניטארים פגומים, טעינה ופריקה, וכן תביעות שיבוב מצד המוסד לביטוח לאומי.

המזמין ו/או הקיבוץ ו/או כל הפועלים מטעמו ו/או עבורו יכללו כמבוטחים נוספים בפוליסה כפוף לסעיף אחריות צולבת.

5. ביטוח חבות מעבידים

ביטוח זה יכסה כל חבות חוקית כלפי אדם המועסק על ידי הקבלן או מי מטעמו, במישרין או בעקיפין, לרבות קבלני משנה ועובדיהם, בגין כל נזק גוף או מחלה שיגרמו להם תוך כדי ועקב עבודתם.

ביטוח זה לא יכלול כל מגבלה בדבר העסקת נוער כחוק, עובדים זרים, ביצוע עבודות בגובה, עומק, חפירות וכד', ותביעות שיבוב מטעם המוסד לביטוח לאומי.

גבול האחריות בפוליסה הינו 20,000,000 ש"ח לתובע, לאירוע, ולכל שנת ביטוח אחת.

הביטוח כאמור יכלול הרחבה לשיפוי קיבוץ עין המפרץ במקרה ויחשב כמעביד של עובדי הקבלן ו/או קבלני המשנה בביצוע העבודות נשוא פרויקט זה.

6. הוראות נוספות החלות על הביטוחים הנ"ל

א. הפוליסות הינן לכל תקופת העבודה בה הקבלן מבצע פעילות כלשהי באתר, לרבות 12 חודשי תחזוקה מורחבת.

ב. ביטוחי הקבלן יכללו סעיף מפורש בדבר ויתור המבטח על זכות השיבוב כלפי המזמין ו/או קיבוץ עין המפרץ ו/או מי מטעמו.

ג. הפוליסות תכלולנה תנאי מפורש לפיהם הינן קודמות לכל ביטוח אשר נערך ע"י המזמין וקיבוץ עין המפרץ, ולא תעלה כל טענה ו/או דרישה בדבר שיתוף ביטוחיהם.

ד. מו"מ בזה כי ביטוחי הקבלן כוללים תנאי מפורש על פיו הביטוחים לא יצומצמו, לא ישונו, ולא יבוטלו ללא הודעה בכתב לפחות 30 יום מראש.

ידוע לנו כי אישור זה מתקבל על ידכם כאישור לקיום תנאי הביטוח שבחוזזה עם הקבלן ולפיכך לא יחולו בפוליסות כל שינוי ללא הסכמתכם מראש ובכתב.

ולראיה באו על החתום

חתימת חברת הביטוח

תאריך

פירוט נתוני הפוליסות

פוליסת כה"ס עבודות קבלניות מס'

פוליסת צד שלישי מס'

פוליסת חבות מעבידים מס'

ייפוי כוח בלתי חוזר לבאי כוחו של הקיבוץ

תאריך: _____

הנדון: **ייפוי כוח בלתי חוזר**

אנו הח"מ, _____ נושא ת.ז. _____, א _____ נושא ת.ז. _____ (להלן: **"המבקשים"**) ממנים בזה, ביחד ולחוד, את עוה"ד _____ ו/או כל עו"ד אחר ממושרד עורכי דין שלמה כהן ושות', כל אחד מהם לחוד ו/או עו"ד שיוסמך על ידי מי מהם באמצעות יפוי כוח חתום ו/או כל עו"ד אחר אשר יורה קיבוץ עין המפרץ בהוראה חתומה בכתב על ידי שני מורשי חתימה מטעם הקיבוץ, להיות באי כוחנו ולעשות בשמנו את כל הפעולות והמעשים המפורטים להלן:

1.1. לחתום על כל המסמכים, ובכלל זה הסכמים והתחייבויות ו/או להתקשר בעסקאות עם צד ג' בנוגע להעברת הזכויות בנכס הידוע כ- מגרש מס' _____ [על-פי תב"ע או על-פי תכנית פנימית של הקיבוץ] בגוש _____ חלקה _____ (להלן: **"הנכס"**), לרבות פעולות הקשורות להעברת הזכויות בנכס במרשמי רשות מקרקעי ישראל ו/או לשכת רישום המקרקעין ו/או בכל מרשם אחר שימצאו לנכון, וזאת להבטחת ביצוע התחייבויותינו לקיבוץ במסגרת נספח הדיור שנחתם עמנו, במקרה בו נפר את הוראות הנספח ולא נפעל לתקנו בהתאם להוראות הנספח.

2. ייפוי כוח זה יהיה בלתי חוזר.

3. בייפוי כוח זה לשון יחיד משמעה גם לשון רבים ולהפך, ולשון זכר משמעה גם לשון נקבה ולהפך, לפי המקרה.

המבקשים

אישור עו"ד

אני עו"ד _____, מאשר בזה כי ה"ה _____ נושא ת.ז. _____, א _____ נושא ת.ז. _____ חתמו בפני על ייפוי כוח זה אחרי שהבהרתי להם את משמעות כל האמור בו.

עורך - דין

תאריך