



**נספח דיור (עבור נקלט שבונה את הבית בקיבוץ בפרויקט)**

שנערך ונחתם בקיבוץ עמיעד ביום \_\_\_\_\_ לחודש \_\_\_\_\_ שנת \_\_\_\_\_

בין:

קיבוץ עמיעד אגודה שיתופית  
א.ש. 570006072  
ד.נ. גליל עליון

להלן: "הקיבוץ"

לבין:

1. \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_

2. \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_

מ \_\_\_\_\_

להלן- ביחד ולחוד: "הנקלט"

הואיל

ובמסגרת משבצת הקיבוץ ישנן חלקות אשר הקיבוץ יזם את חלוקתן למגרשים לצורך הקמת 53 יחידות דיור (להלן: "השבונה");

והואיל

והנקלטים מבקשים מהקיבוץ להקצות להם את מגרש מס' \_\_\_\_\_ בשכונה כמסומן בתשריט המצורף כנספח 1' (להלן: "המגרש") לצורך הקמת בית המגורים של הנקלטים (להלן: "הבית" או "בית המגורים");

והואיל

והנקלטים חתמו על הסכם אשר מסדיר את מעמדם בקיבוץ (להלן: "הסכם הצטרפות") אשר הסכם זה מצורף לו כנספח א';

והואיל

ולנקלטים ידוע כי הקיבוץ יעמיד בעבורם זכות דיור אך ורק בבית המגורים אשר ייבנה על המגרש ו/או יפנה אותם לרמ"י במועד שייקבע עפ"י שיקול דעתו, לצורך חתימה על הסכם פיתוח ו/או חכירה הנוגע למגרש.

והואיל

והקיבוץ יאפשר לנקלטים לבנות את בית המגורים שלהם על המגרש ובלבד שבניית הבית תעשה על ידי הנקלטים, באחריותם ובמימונם;

והואיל

ונדרש לבצע בשכונה עבודות תשתית ופיתוח אשר יבוצעו ע"י משרד הבינוי והשיכון (להלן: "משב"ש") בהתאם להוראות הפתמ"ר ולהסכם התשתיות בין הנקלטים למשב"ש;

והואיל

וברצון הקיבוץ והנקלטים להגדיר ולהסדיר את מערכת היחסים ביניהם וההתחייבויות ההדדיות ביניהם;

**לפיכך, הותנה, הוצהר והוסכם בין הצדדים כדלקמן:**

**קיבוץ עמיעד**

## 1. המגרש והבית בקיבוץ

בכפוף לקבלת הנקלט לחברות בקיבוץ ולחתימת הנקלט על חוזה חכירה עם המינהל יועמד לרשות הנקלט המגרש (כהגדרתו בהסכם) וזאת לצורך בניית הבית בקיבוץ אשר ישמש כבית מגורים לנקלט ולמשפחתו, וזאת על פי תקנון הקליטה ובהתאם לאמור בהסכם זה על נספחיו וכל מסמך אחר הקשור לצירופו של הנקלט לקיבוץ.

הנקלט מצהיר כי:

- 1.1 ראה את המגרש וסביבתו, את התשתיות הציבוריות הקיימות ו/או מתוכננות בו, בדק אותם ואת התוכניות הנוגעות להם, לרבות אפשרויות הבניה במגרש;
- 1.2 כי ניתנה לו האפשרות לבדוק במינהל ובוועדות התכנון והבניה, את כל המסמכים וההוראות המתייחסים למגרש, לרבות את תוכניות המתאר החלות וכן בדק את הזכויות הצמודות למגרש, אחוזי הבניה המותרים וזכויות הקיבוץ במגרש;
- 1.3 כי ניתנה לו האפשרות לבדוק את כל התוכניות הסביבתיות הקשורות למקרקעי הקיבוץ ולאזור הקיבוץ, ואת כל התוכניות המאושרות בתחום מקרקעי הקיבוץ;
- 1.4 כי מצא, לשביעות רצונו המלאה, את המגרש ואת יתר הנתונים הרלבנטיים הנ"ל ראויים ומתאימים למטרותיו וצרכיו וכי לא תהיינה לו כל טענות ו/או דרישות ו/או תביעות בקשר אליהם;
- 1.5 כי בכפוף לאמור במערכת ההסכמים, אין ולא תהא לו כל טענה, דרישה או תביעה כלפי הקיבוץ בקשר לתוכניות המתאר, למגרש, לתשתיות הציבוריות ולעבודות הפיתוח בישוב, לעבודות הפיתוח והתשתיות במגרש, או בקשר להשוואה בין כל אלו לבין נתונים אחרים המתייחסים למגרשים אחרים בישוב.
- 1.6 ידוע לו כי קצב ביצוע עבודות הפיתוח והתשתיות הציבוריות בפרויקט ובמגרש תהיה בהתאם לנוהלי משב"ש וכלליו והוא מוותר על כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי הקיבוץ בקשר עם האמור.

## 2. זכויות הנקלט במגרש ובבית בקיבוץ

- 2.1 מוסכם, כי הוראות תקנון שיוך דירות יחולו על הנקלט בשינויים המתחייבים ואולם ככל שישנה סתירה בין הוראות תקנון שיוך דירות לבין הוראות ההסכם ו/או הוראות נספח זה, יגבר האמור בנספח ובהסכם ובלבד שתקנון שיוך דירות מאפשר התניה על האמור בו.
- 2.2 מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל מובהר, כי על זכויות הנקלט במגרש יחולו הוראות תקנון שיוך דירות בעניין העברת זכויות והחלטות הקיבוץ כפי שיהיו מעת לעת. הקיבוץ יהיה רשאי לרשום שעבוד ו/או משכון על זכויות אלו לשם הבטחת זכויות הקיבוץ כאמור. ככל שהנקלט יבקש ליטול משכנתא, יסכים הקיבוץ להסיג את המשכנתא לטובתו לדרגה שניה או לרשום שעבוד אחר מתאים על הנכס כך שיתאפשר רישום משכנתא מדרגה ראשונה לטובת הבנק.
- 2.3 הנקלט לא יהיה רשאי להעביר, להחכיר או להשכיר את זכויותיו במקרקעין המוחזקים על ידו בישוב, או בחלק ממקרקעין אלה, בין בבעלות, בחכירה, השכרה, מתן רשות, ובין בכל צורה אחרת, ללא אישור הקיבוץ, וכן הוא לא יהיה רשאי להרשות ולהמשיך להרשות שימוש במקרקעין המוחזקים על ידו, ללא אישור הקיבוץ וללא הסכמתו ע"י אדם כל שהוא. מובהר בזאת כי האמור לעיל יחול גם במקרה והנקלט יחדל להיות חבר בקיבוץ.
- 2.4 אין בהוראות הסכם זה כדי לפגוע במגבלות בעניין העברת זכויות אשר ייקבעו בחוזה החכירה שייחתם עם המינהל ו/או במסגרת הוראות החלטה 1315.
- 2.5 מעבר למגרש, אשר יועמד לרשותם ע"י הקיבוץ כאמור בהסכם זה, הנקלטים לא יהיו זכאים, שניהם יחד וכל אחד לחוד, לדיר מהקיבוץ, לרבות במקרה של פרידה של בני זוג.
- למען הסר ספק, מובהר בזאת כי גם צאצאים ו/או כל קרוב משפחה אחר של הנקלטים לא יהיו זכאים לדיר מהקיבוץ מעבר למגרש.
- 2.6 ידוע לנקלט כי מאחר ולא היה חבר הקיבוץ ביום הקובע לצורך החלטת רמ"י מס' 751, שמו אינו נכלל ברשימת השמות שהועברו לוועדת הפרוגרמות, וההטבות הקבועות בהחלטה 751 אינן חלות עליו.
- 2.7 ידוע לו והוסבר לו כי הקיבוץ יפעל להפנותו לקבלת זכויות בבית במסגרת החלטה 751 (ללא שיהיה זכאי להטבות כנ"ל) ו/או כל החלטה אחרת מבין החלטות רמ"י הרלוונטיות לפי שיקול דעתו הבלעדי של הקיבוץ.

קיבוץ עמיעד

### 3. בניית הבית בקיבוץ על המגרש

- 3.1 בניית הבית על המגרש תתבצע בהתאם להוראות כל דין, לרבות בהתאם להיתר בנייה שהוצא כדין.
- 3.2 כל העלויות ו/או ההוצאות בקשר עם רכישת הזכויות במגרש מהמינהל ו/או בקשר עם בניית הבית בקיבוץ, לרבות הוצאות התכנון, יחולו על הנקלט.
- כמו כן, הנקלט יישא בכל תשלומי האגרות, ההיטלים, המיסים, תשלומי החובה האחרים, וכל התשלומים הקשורים לבניה, לרבות עלויות החיבור למערכת חשמל, ביוב מים וטלפון.
- 3.3 לקיבוץ לא תהיה אחריות כלשהי, בין במישרין בין בעקיפין, בקשר עם בניית הבית בקיבוץ.
- 3.4 בניית הבית בקיבוץ על המגרש תהיה בהתאם להוראות הקיבוץ בנושא בניה, לרבות, בהתאם לנוהל "בניה פרטית" של חברים בקיבוץ, ובהתאם להוראות כל דין, לרבות בכל הקשור לנושאים של תכנון ובניה ומניעת מטרדים ו/או הפרעות לתושבי היישוב.
- 3.5 כל תכניות הבנייה יאושרו מראש ובכתב ע"י הקיבוץ טרם הגשתן לאישור הרשויות המוסמכות וקבלת היתר הבנייה.
- למען הסר ספק, מובהר בזאת כי אין באמור לעיל כדי להטיל אחריות כלשהי על הקיבוץ בכל הקשור לתוכניות הבנייה.
- 3.6 הנקלט יהיה אחראי בלעדית כלפי הקיבוץ ו/או המועצה האזורית ו/או משב"ש ו/או כלפי כל צד שלישי אחר, לפי העניין, לכל נזק אשר ייגרם, במישרין או בעקיפין, לגוף ו/או לרכוש, עקב ביצוע עבודות בניית הבית בקיבוץ.
- 3.7 מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, הנקלט ינקוט בכל אמצעי הזהירות הדרושים, בעת ביצוע עבודות הבנייה, למניעת חבלות, פגיעות ונזקים בבני אדם.
- 3.8 הנקלט ינקוט בכל אמצעי הזהירות הדרושים, בעת ביצוע עבודות הבנייה, למניעת כל נזק למבנים, לתשתיות לחומרים, לצידוד, למתקנים ו/או לכל רכוש אחר הנמצאים בסמוך למגרש ו/או בפרויקט ו/או בשטח היישוב.
- 3.9 עבודות הבנייה יבוצעו באופן מקצועי וראוי, ברמה הגבוהה ביותר ובהתאם להיתרי הבנייה.
- 3.10 בניית הבית בקיבוץ תיעשה אך ורק ע"י קבלנים ו/או בעלי מקצוע ו/או עובדים בהתאם להוראות כל דין. מובהר בזאת כי כל קבלן ו/או בעל מקצוע, אשר יהיה מעורב בבניית הבית בקיבוץ, יהיה מורשה ורשום על פי הוראות כל דין ויצגי לקיבוץ רישיון בתוקף, וזאת טרם התחלת הבנייה ו/או התחלת ביצוע עבודות במגרש.
- 3.11 ככל שהמגרש מיועד לבנייה מרוכזת – ידוע ומוסכם על הנקלט כי יחולו על הבנייה גם הוראות הסכם הבניה של הנקלט עם חברת דוראל וידוע לו כי דוראל הינה האחראית הבלעדית בכל הנוגע לקצב ביצוע העבודות, איכותן וטיבן והוא מוותר על כל טענה ו/או דרישה כלפי הקיבוץ בקשר עם האמור.
- 3.12 הנקלט יבטיח כל פעילות ו/או עבודה הקשורה בעבודות בניית הבית בקיבוץ בהתאם לתנאים המפורטים באישור על קיום ביטוחים של הקבלן המבצע.
- למען הסר ספק, מובהר בזאת כי הקיבוץ יתווסף כמוטב בפוליסת הביטוח.
- 3.13 הנקלט יגדר את שטח המגרש והבנייה, למשך כל תקופת הבנייה, בגדר מתאימה.
- 3.14 הנקלט יהיה אחראי לניקיון המגרש ושטח הבנייה במהלך כל תקופת הבנייה והוא מתחייב לפנות את פסולת הבנייה מחוץ לשטחי היישוב לאתר פסולת מורשה כדין.
- 3.15 לא עמד הנקלט בהוראות סעיף 3.3 בנספח דזור זה, הקיבוץ יהיה רשאי להפסיק את עבודות הבנייה עד לתיקון כל ההפרות ו/או הליקויים ע"י הנקלט.
- 3.16 מועדי עבודות בניית הבית בקיבוץ ייעשו בתיאום עם נציג הקיבוץ.
- 3.17 הנקלט מתחייב כי יוצא היתר בניה לבניית הבית בתוך 12 חודשים ממועד חתימת הסכם זה, וכן כי ידאג לכך שעבודות בניית הבית בקיבוץ יסתיימו לכל המאוחר בתוך 18 (שמונה עשר) חודשים ממועד קבלת היתר הבנייה לבית בקיבוץ, או לא יאוחר מחלוף 3 (שלוש) שנים מהמועד בו אישר המינהל את הקצאת המגרש, לפי המועד המוקדם מבניהם.
- 3.18 במניין התקופה שלעיל, לא יילקחו בחשבון עיכובים שמקורם בקיבוץ, או מי מטעמו.
- כסיום בניית הבית בקיבוץ ייחשב המועד בו ניתן "טופס 4" / "טופס אכלוס" לבית בקיבוץ.
- 3.19 לא פעל הנקלט כאמור בסעיף 3.17 לעיל, יהיה הקיבוץ רשאי לגבות מהנקלט פיצוי מוסכם, המוערך ע"י הצדדים כסביר בנסיבות העניין, בסך של 150 ₪ (מאה וחמישים ש"ח) בגין כל יום איחור, למעט עיכובים שאינם תלויים בנקלט.
- 3.20 שימוש הנקלט בבית המגורים לאחר אכלוסו יהיה בהתאם לכללי שיוך הדירות, החלטות הקיבוץ ובהתאם לכללים המקובלים בקיבוץ.

קיבוץ עמיעד

- 3.21 האחזקה השוטפת של בית המגורים שיבנה הנקלט על המגרש, לרבות כל התשלומים השוטפים בגינו, יחולו באופן מלא ובלעדי על הנקלט, החל מיום קבלתו את המגרש.
- 3.22 הנקלט יהיה אחראי לבטח את בית המגורים בעצמו ועל חשבונו.

#### 4. זכויות הנקלט במגרש

- 4.1 עד לחתימת חוזה חכירה עם רמ"י אם וככל שייחתם, לא יהיו לנקלט כל זכויות ביחס למגרש. לפיכך, כל ניסיון לביצוע פעולת מכירה ו/או העברה ו/או המחאה ו/או שעבוד השכרה ו/או הרשאת שימוש, של זכויות החבר בבית או במגרש, בין אם מדובר בפעולה משפטית רצונית ובין אם בפעולה בלתי רצונית של החבר, לרבות מימוש משכון ו/או משכנתא ו/או עיקול על הבית, שלא לפי הוראות הסכם זה הינה בטלה מעיקרה, מהווה הפרה יסודית של חיובי החבר כלפי הקיבוץ, ומהווה הודעה של החבר על עזיבתו של הקיבוץ לאלתר, לפי סעיף 35(ג) לתקנון. לעניין זה 'מכירה' – כהגדרתה בחוק מיסוי מקרקעין (שבח, מכירה ורכישה), תשכ"ג-1963.
- 4.2 הנקלט מודיע בזאת על רצונו להיות מופנה לרמ"י לשם חתימת הסכם חכירה אישי לגבי הזכויות במגרש. ידוע לנקלט והוא מסכים לכך, כי הקיבוץ יפנה אותו לרמ"י, לצורך האמור, בכפוף לחתימה על מסמך זה ולקיום כל הוראות כללי שיוך הדירות והחלטות מוסדותיו המוסמכים של הקיבוץ, ובמועד שייקבע לשם כך על ידי הקיבוץ.
- 4.3 למען הסר ספק מובהר, כי גובה התשלום אשר החבר יידרש לשלם לרמ"י בעבור רכישת הזכויות במגרש (קרקע), ייקבע בהתאם להחלטות מועצת מקרקעי ישראל ו/או נוהלי רמ"י, כפי שיהיו בתוקף במועד הפניית החבר לחתימה על חוזה חכירה לדורות כאמור לעיל. מובהר, כי גובה התשלום האמור לרמ"י עלול להשתנות - שינויים שאינם בשליטת הקיבוץ - לעומת גובה התשלום הידוע במועד כריתת הסכם זה ו/או במועד קבלת החבר לקיבוץ. לחבר לא תהיה כל טענה ו/או דרישה כלפי הקיבוץ בגין כל שינוי בגובה התשלום שהנקלט יידרש לשלם לרמ"י.

#### 5. העברת זכויות בבית המגורים

- 5.1 הנקלט מתחייב לקיים את החלטות הקיבוץ, לרבות כללי שיוך הדירות, בכל עניין הנוגע להעברת זכויות בבית המגורים ו/או המגרש לצדדים שלישיים, לרבות במקרה של השכרה ו/או מכירה ו/או הרשאת שימוש מכל סוג שהוא. לצורך עמידה בתנאים אלו הנקלט מפקיד בזאת בידי הקיבוץ ייפוי כוח המאפשר בין היתר מכירת ו/או העברת זכויות בבית המגורים ו/או המגרש לצדדים שלישיים.
- 5.2 כל פעולה של מכירה ו/או השכרה של בית המגורים ו/או המגרש, כולו או חלקו, תתבצע בכפוף לכללי שיוך הדירות ולאישור בכתב של הקיבוץ אשר יכול ותותנה בחתימת הנקלט והשוכר על הסכמים בנוסח שיקבע הקיבוץ מעת לעת. מובהר כי בכל מקרה של השכרת בית המגורים, יראה הקיבוץ את הנקלט כחייב בתשלומים השונים בגין בית המגורים (מס מוניציפאלי/ארנונה, תקשורת, חשמל, מים, חיוב בתשלומים לרמ"י ולמס הכנסה ככל שיחולו בקשר עם ההשכרה וכיו"ב), למעט במקרה בו כי השוכר התחייב לשלם חיובים אלו עבור הנקלט.
- 5.3 מוסכם, כי תנאי מוקדם לכל העברת זכויות ו/או השכרה ו/או מתן רשות שימוש בבית המגורים ו/או המגרש הוא הסדרת חובות הנקלט לקיבוץ לרבות פירעון מלוא חוב הנקלט.
- 5.4 מוסכם, כי הנקלט יהיה רשאי למכור את בית המגורים אך ורק לקיבוץ ו/או לרוכש (להלן: "הנעבר") אשר יתקבל לחברות בקיבוץ באחד ממסלולי החברות הנהוגים בו לפי החלטות הקיבוץ בעת הקבלה (חברות מלאה או עצמאות כלכלית) ויקיים את כל הכללים הקבועים בהחלטות הקיבוץ בעניין קבלה לחברות ולמגורים בקיבוץ, לרבות חתימת הנעבר על הסכם בינו לבין הקיבוץ ותשלום הסכום הבסיסי לקרן לעזרה הדדית, תשלום סכום ההשתתפות בהון האגודה והבטחת כל התשלומים הקהילתיים והמוניציפאליים על ידי הנעבר.
- 5.5 לקיבוץ או למי שיופנה מטעמו תהיה זכות קדימה על פי האמור בס' 99 לחוק המקרקעין, התשכ"ט 1969 לרכוש את זכויותיו של הנקלט לשעבר בבית המגורים. זכות קדימה זו קיימת לגבי כל הצעה והצעה לרכישת הזכויות למעט במקרה של יורש של הנקלט שהנו חבר הקיבוץ או שהתקבל לחברות בקיבוץ בהתאם לאמור בהמשך. הקיבוץ יודיע לנקלט על רצונו לממש את זכות הקדימה או לוותר עליה תוך 60 ימים מיום שהודיע לקיבוץ על הצעה מחייבת מטעם צד ג' לרכישת זכויות הנקלט בבית המגורים.
- 5.6 למען הסר ספק, מובהר כי לא ניתן למכור ו/או להעביר את הזכויות בבית המגורים לפני חלוף 5 שנים מיום קבלת הנקלט לחברות ובכל מקרה לא לפני מועד ביצוע רישום הזכויות ע"ש הנקלט במנהל ולא לפני המועד המאושר להעברת זכויות לפי החלטות המינהל הרלוונטיות.
- 5.7 העברה לבן זוג של נקלט לשעבר הנשוי לו או הידוע בציבור שלו לא תחשב העברה, בתנאי שכן הזוג הוא חבר הקיבוץ וזאת בכפוף להוראות המעבר דלהלן.

קיבוץ עמיעד

## 6. חובת המכירה במקרה של פקיעת החברות (לאחר מועד ההפניה לרמ"י)

- 6.1 מוסכם, כי במקרה של פקיעת חברות הנקלט בקיבוץ מכל סיבה שהיא למעט פטירה, לאחר הפניית הנקלט לרישום המגרש על שמו במרשמי רמ"י, על הנקלט למכור זכויותיו במגרש לא יאוחר משלוש שנים ממועד פקיעת החברות בקיבוץ.
- 6.2 אם לא יעלה ביד הנקלט למכור את זכויותיו במגרש בתוך התקופה הנ"ל, יורשה הקיבוץ לפעול לשם מכירת המגרש לצד ג' כלשהו או לקיבוץ עצמו ובלבד שמחיר הרכישה לא יפחת מהערכת שווי המגרש כפי שייקבע על ידי שמאי מקרקעין שימונה בהסכמת הצדדים ובהעדר הסכמה על מינויו, ימונה בידי יו"ר המועצה המקומית לתכנון ולבניה.
- 6.3 הצדדים יפעלו לרישום משכון ו/או שעבוד ו/או זכות קדימה ו/או הערת אזהרה ו/או התחייבות לרישום משכנתא ברמ"י, להבטחת ביצוע כל האמור לעיל.

## 7. העברת זכויות בדרך של הורשה

- 7.1 הזכויות בבית המגורים יירשמו על שם יורשי הנקלט ובלבד שהציגו צו ירושה או צו קיום צוואה וחתמו על הסכם יורשים בנוסח שיקבע הקיבוץ שבו, בין היתר, יקבלו על עצמם היורשים את כל התחייבויות הנקלט על פי הסכם השיוך ועפ"י כללי השיוך ובכפוף לכיסוי כלל חובות המנוח לקיבוץ ככל שקיימים כאלו.
- 7.2 במקרה של מות הנקלט, יחולו על יורשיו ו/או על עזבונו הוראות סעיף 6 לעיל בהתאמה, ומועד הפטירה יחשב כמועד פקיעת החברות. בהתאם לכך, על היורשים להעביר הזכויות במגרש לנעבר בתוך פרק הזמן הקבוע לכך בכללי השיוך שקבע הקיבוץ ממועד הפטירה או לחילופין, ככל שמדובר ביורש שהוכיח כי הינו הזכאי הבלעדי להירשם כבעל הזכויות במגרש, להתקבל לחברות בקיבוץ בהתאם להחלטות הקיבוץ בעניין זה כפי שיהיו מעת לעת לרבות לעניין תשלום דמי הצטרפות.
- 7.3 למרות האמור לעיל, אם הנקלט השאיר אחריו בן זוג (שהיה נשוי לו או יידועו בציבור) שהנו חבר הקיבוץ, לא יהיו היורשים זכאים לממש את זכותם במגרש כל עוד בן הזוג מתגורר בבית.

## 8. פיתוח תשתיות ציבוריות ותשלום דמי פיתוח תשתיות

- 8.1 הנקלט יחתום על הסכם תשתיות משב"ש במועד החתימה על הסכם ההצטרפות.
- 8.2 ידוע לנקלט, והוא מסכים לכך, שהקיבוץ יהיה רשאי שלא להפנות אותו לרמ"י, לצורך קבלת הזכויות במגרש, כל עוד לא הוצגו לקיבוץ אסמכתאות לחתימת חוזה התשתיות בין הנקלט לגורם המפתח.
- 8.3 תשלום דמי פיתוח התשתיות כמוגדר בהסכם ההצטרפות לחברות ישולם למשב"ש בהתאם להוראות הסכם התשתיות עם משב"ש. לעת חתימת הסכם התשתיות, הקיבוץ ימסור למשב"ש את ההמחאה הבנקאית לפקודת משב"ש בסך של                      ₪ אשר מסר הנקלט בידי הקיבוץ במועד החתימה על הסכם ההצטרפות. באחריות הנקלט להשלים את יתרת התשלום, ככל שגובה דמי הפיתוח שייקבע בהסכם התשתיות יהיה גבוה מהסכום הרשום בהמחאה הבנקאית שהופקדה בידי הקיבוץ.
- 8.4 מובהר למען הסר כל ספק כי תשלום דמי פיתוח התשתיות אינו כולל תשלום בסך של **23,000 ₪** לבית אב עבור עבודות לפיתוח וחיבור יחידת המגורים של הנקלט, עד לראש המגרש, לקווי חשמל ותקשורת. מובהר כי עבודות אלו יבוצעו על ידי הקיבוץ בעצמו ו/או באמצעות תאגיד מטעמו ו/או קבלן מטעמו וישולמו בנוסף ובנפרד מדמי פיתוח התשתיות.
- 8.5 בנוסף, הנקלט ישלם למועצה האזורית גליל עליון ו/או לקיבוץ ו/או למי מטעמם, סכום כמפורט בהסכם ההצטרפות, בהתאם להוראות החלטה 1315, עבור שיקום תשתיות בתחום הקיבוץ הקיים.
- 8.6 ידוע לנקלט כי עבודות הפיתוח כהגדרתן בהסכם התשתיות יתבצעו בהתאם לתכניות שאושרו על ידי משב"ש. עבודות הפיתוח הציבורי שאינן נכללות באישור משב"ש (חשמל ותקשורת) יבוצעו לפי התוכניות המצויות במשרדי הקיבוץ. הנקלט יהיה אחראי בעצמו ועל חשבונו לבצע כל עבודה במגרש מעבר לאמור, לרבות לעניין חיבור המגרש לתשתיות ציבוריות (חיבור מוני חשמל ומים, ביוב, תקשורת וכיוצ"ב לראש מגרש).
- 8.7 ידוע לנקלט כי תחילת ביצוע העבודות מותנית בחתימת 20 משפחות בפרויקט לפחות (הקיבוץ יהיה רשאי להוריד את המספר) על הסכם הצטרפות לחברות בקיבוץ וביצוע כל התשלומים הקבועים בנספח ג, התשלומים, לרבות ובפרט תשלום דמי פיתוח תשתיות;
- 8.8 ידוע לנקלט כי קצב ביצוע עבודות הפיתוח יהיה לפי הנחיות מהנדס המועצה האזורית וכי השלמת עבודות הפיתוח הינה תלויה בקצב אכלוס המגרשים בפרויקט והוא מצהיר כי לא תהיינה לו טענות כלפי הקיבוץ בעניין זה, כולל במקרה של עיכוב בביצוע עבודות הפיתוח.

קיבוץ עמיעד

9. השימוש בבית כמקור למימון סיעוד וצרכים מיוחדים של הנקלט והתלויים בו

- 9.1 מוסכם, כי ככל שייקבע כי הנקלט זכאי לאספקת צרכים מיוחדים שלו או של התלויים בו מהקיבוץ, בהתאם להחלטות הקיבוץ ובכפוף להוראות הדין, בית המגורים של הנקלט ישמש כמקור למימון צרכיו של הנקלט ו/או התלוי בנקלט (ככל שישנו או שיהיה כזה), לרבות תשלומים בגין שהות מי מהם במוסד סיעודי, הכול בהתאם לאמור בכללי שיוך הדירות.
- 9.2 מבלי לגרוע מכלליות האמור, מובהר, כי הקיבוץ יהא רשאי להשכיר את בית המגורים של הנקלט (ככל שהוא אינו משמש למגורי בן הזוג של הנקלט) לצד ג' לתקופה קצובה שלא תעלה על שנה אחת כל פעם ולהשתמש בכספי שכ"ד לצורך מימון הנ"ל.

10. שונות

- 10.1 הנקלט מתחייב למלא אחר כל החלטות השיוך, לרבות כללי שיוך הדירות, ולחתום על כל מסמך אשר יידרש ע"י הקיבוץ ו/או ע"י כל רשות מוסמכת לשם מימוש אותן החלטות, לרבות חתימה על ייפוי כוח אשר יבטיח את זכויות הקיבוץ, המצ"ב **כנספח 2'** להסכם זה ומהווה חלק בלתי נפרד ממנו.
- 10.2 החלטות הקיבוץ בדבר שינויים ו/או תוספות ו/או גריעה מכללי שיוך הדירות ו/או הסכם זה ו/או נספחיהם שיתקבלו באסיפה הכללית של הקיבוץ יחשבו כחלק בלתי נפרד מהסכם זה והנקלט מתחייב למלאם כאילו היו חלק מהסכם זה.

11. יישוב מחלוקות:

מוסכם בין הצדדים כי כל סכסוך שיתגלע בין הצדדים בכל הקשור בהסכם זה ו/או בביצועו יועבר להכרעה בהתאם לקבוע בהסכם ההצטרפות.

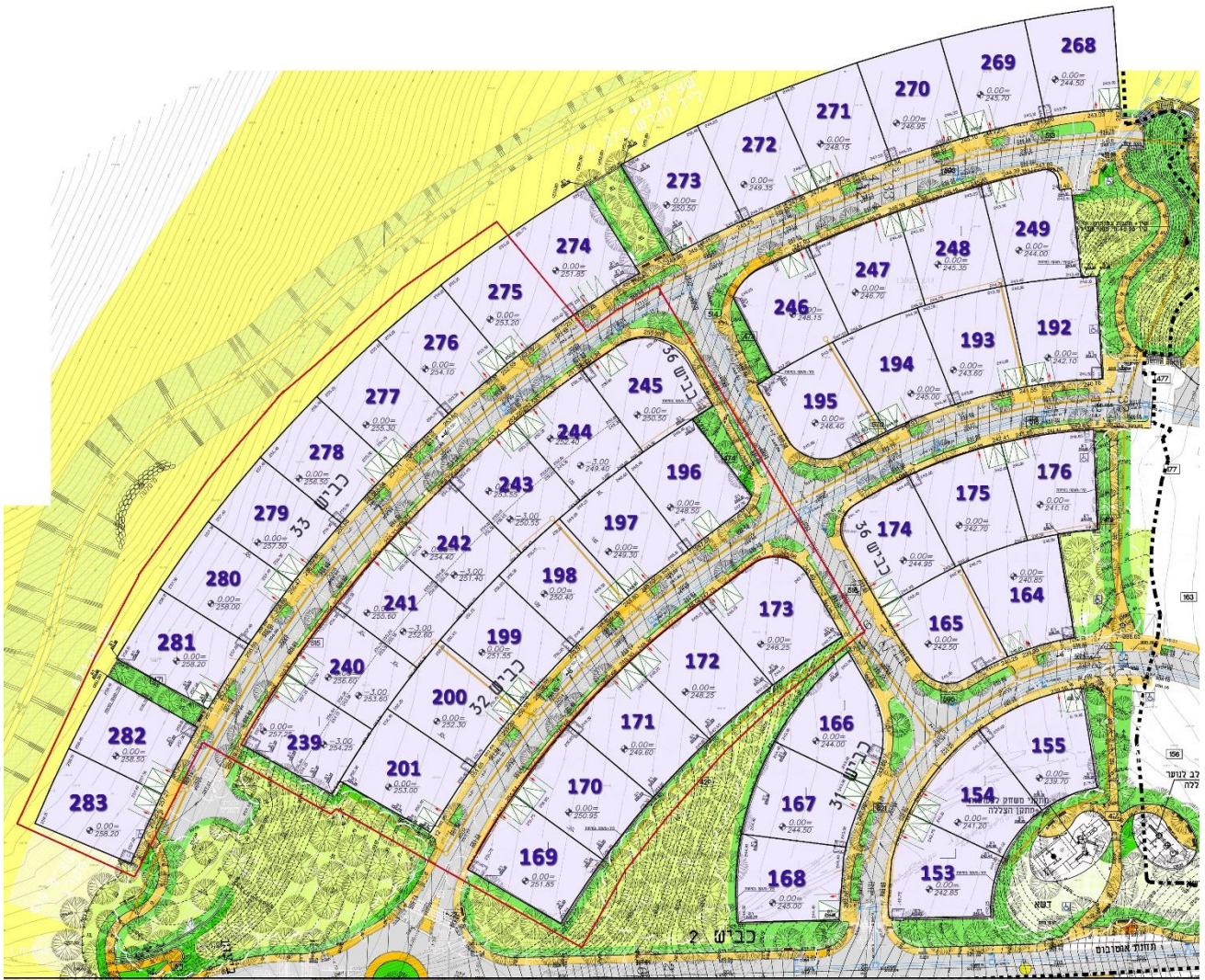
ולראיה באו הצדדים על החתום:

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
הנקלט

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
קיבוץ עמיעד  
הקיבוץ

קיבוץ עמיעד





**נספח 1 – תשריט וסימון המגרש**

השכונה הצפונית, חלק א. 53 מגרשים

מגרש מספר :

קיבוץ עמיד

תאריך: \_\_\_\_\_

**לכבוד**

**קיבוץ עמיעד (להלן: "הקיבוץ")**

**הנדון: כתב התחייבות - בנייה פרטית**

**אנו הח"מ:**

1. \_\_\_\_\_, ת.ז. \_\_\_\_\_ ;

2. \_\_\_\_\_, ת.ז. \_\_\_\_\_ ;  
(להלן יחד ולחוד: "החבר")

**הואיל** וברצוננו לבצע עבודות בנייה ו/או שיפוץ פרטיות (להלן: "העבודות") במבנה הרשום כבית מספר \_\_\_\_\_ במגרש מס' \_\_\_\_\_ בתוכנית הפרצלציה של הקיבוץ (להלן: "הבית" ו"המגרש" בהתאמה) בהתאם לתוכניות הבניה המצורפות לכתב התחייבות זה **כנספח א'** (להלן: "תכנית הבניה");

**והואיל** וידוע לנו כי ביצוע בניה פרטית בקיבוץ הינו כפוף להוראות נוהל הבניה הפרטית של הקיבוץ המצורף **כנספח ב'** (להלן: "הנוהל");

**והואיל** וקיבלנו את כל האישורים הנדרשים במסגרת הקיבוץ, לרבות אישור עקרוני לתכנית הבניה בחתימת מנהלי תחומי התשתיות המצורף **כנספח ג'** (להלן: "אישור מנהלי תשתיות"), בהתאם לנוהל וברצוננו לקבל את אישורה הסופי של וועדת התכנון/בניין של הקיבוץ (להלן: "האישור" ו"הועדה"), לביצוע העבודות לצורך הפניה לוועדה המקומית לתכנון ובניה של המועצה האזורית גליל עליון (להלן: "הועדה המקומית");

**והואיל** וידוע לנו כי קבלת האישור מותנה בחתימתנו על כתב התחייבות זה ועמידתנו בכל תנאיו;

**אי לכך, הרינו מצהירים ומתחייבים בזאת כדלקמן:**

**1. כללי**

ידוע ומוסכם עלינו כי האחריות הבלעדית והמוחלטת להזמנת העבודות, לביצוען, למימוןן ולהשלמתן וכן לכל נזק או אובדן העשוי להיגרם כתוצאה מהן לאדם או לרכוש הינה שלנו וכי הקיבוץ לא יישא בכל אחריות בקשר לביצוען ו/או כתוצאה ממנו ואין ולא יהיו לנו כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כנגד הקיבוץ בקשר עם העבודות.

**2. היתרים ורישיונות**

2.1. אנו מתחייבים כי העבודות יתבצעו בהתאם ובכפוף לקבלת כל ההיתרים והרישיונות הנדרשים לפי כל דין לביצוען ובהתאם לתב"ע (קווי בניין) התקפה של המבנה ולהיתרי הבנייה שניתנו לנו בלבד.

מבלי לגרוע מהאמור לעיל, היה ונבצע את העבודות בניגוד לתנאי התב"ע ו/או היתרי הבניה כאמור – ידוע לנו כי האחריות הבלעדית להתאמת המבנה לתנאי היתר הינה שלנו ואנו נישא בכל ההוצאות הנדרשות להתאמת המבנה לתנאי ההיתר ו/או לשינוי ההיתר.

2.2. אנו נישא באופן בלעדי בכל ההוצאות הכרוכות בהשגת כל היתר ו/או אישור ו/או רישיון הנדרשים לפי כל דין לביצוע העבודות. כן נישא בתשלום כל אגרה, היטל או מס הכרוכים בביצוע העבודות.

מבלי לגרוע מהאמור לעיל, הרינו מתחייבים בזאת להשיב לקיבוץ, מיד עם דרישתו הראשונה, כל סכום אשר הקיבוץ נדרש לשלם לכל רשות שהיא, בקשר עם העבודות ו/או כתוצאה מביצוען.

2.3. ידוע לנו כי ככל שהעבודות חורגות מקו המבנה, יהיה עלינו להשיג, בנוסף לכל היתר ו/או רישיון הנדרשים לפי כל דין לביצוע העבודות הרלוונטיות, גם את הסכמת שכנינו בכתב לביצוע העבודות ולהציגן לקיבוץ וזאת כתנאי מקדים לאישור הקיבוץ את ביצוע העבודות.

**קיבוץ עמיעד**



### 3. מימון העבודות

- 3.1. אנו מתחייבים כי העבודות ימומנו על ידינו באופן בלעדי. ידוע לנו כי הקיבוץ אינו משתתף בהוצאות הכרוכות בביצוען ואנו מצהירים כי עומדים לרשותנו כל אמצעי המימון הנדרשים לצורך ביצוע והשלמת העבודות במלואן.
- 3.2. מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, הרינו מתחייבים להשיב לקיבוץ מיד עם דרישתו הראשונה כל סכום שיוציא הקיבוץ אם וככל שיוציא, בקשר לעבודות או כתוצאה מביצוען, לרבות כל הוצאה ו/או נזק ו/או תשלום אשר נגרמו לקיבוץ בקשר ו/או כתוצאה מביצוע העבודות, לרבות הוצאות משפט ושכ"ט. כל סכום שישולם ע"י הקיבוץ בקשר ו/או כתוצאה מהעבודות ייחשב כחוב שלנו לקיבוץ והקיבוץ יהיה רשאי לקזז חוב זה מתקציבנו ו/או מכל סכום ו/או זכות שיגיעו לנו מהקיבוץ, לרבות במקרה של עזיבתנו את הקיבוץ.

### 4. התקשרות עם בעלי מקצוע

- 4.1. אנו מתחייבים לבצע את העבודות באמצעות קבלן רשום בלבד וכן באמצעות בעלי מקצוע רשומים בעלי היתרים ורישיונות מתאימים לביצוע העבודות.
- 4.2. ולביצוע העבודות נבחר על ידינו הקבלן \_\_\_\_\_ (להלן: "הקבלן הראשי");
- 4.3. הרינו מתחייבים להחתים את הקבלן הראשי ואת קבלני המשנה על כתב התחייבות קבלנים בנוסח המצורף לכתב התחייבות זה **כנספח ד'**.
- 4.4. הרינו מתחייבים לדאוג לכך כי הקבלן הראשי וכל קבלני המשנה שלו מבוטחים בביטוח עבודות קבלניות, בביטוח חבות מעבידים וכן בכל ביטוח נוסף אחר הנדרש לצורך ביצוע העבודות בהתאם להנחיות יועץ הביטוח של הקיבוץ ואשר כולל ויתור על תביעות שיבוב כלפי הקיבוץ. אנו מתחייבים להציג לרכז הבניין של הקיבוץ פוליסות ביטוח כאמור תקפות של בעלי המקצוע המבצעים את העבודות וכן לדאוג כי יהיו בתוקף במהלך כל תקופת ביצוע העבודות.
- 4.5. ידוע לנו כי הצגת פוליסות ביטוח כאמור לקיבוץ הינה תנאי לאישור הקיבוץ את ביצוע העבודות וכי לקיבוץ שמורה הזכות למנוע את הבנייה אם יתברר לו כי אין כיסוי ביטוחי הולם לנזקים האפשריים מהעבודות. אישורי הביטוחים של הקבלן ושל בעלי המקצוע יצורפו לכתב ההתחייבות הקבלן שתצורף להסכם זה **כנספח ה'** והעתק מהם יופקד אצל מרכז הועדה.
- 4.6. הרינו מתחייבים לוודא כי הקבלן הראשי ו/או קבלני המשנה שלו יגדרו את אזור ביצוע העבודות ויציבו שילוט כנדרש לפי כל דין ביחס לאתרי בניה.
- 4.7. בכל קשרינו עם גורמי חוץ המעורבים בביצוע העבודות, כגון מתכנן, קבלן, קבלני משנה וכיו"ב - הרינו מתחייבים ליידע את הגורמים הנ"ל כי איננו נציגי ו/או מיופיי כוחו של הקיבוץ וכי כל התחייבויותינו הינן התחייבויות אישיות ללא השתתפות הקיבוץ במימוןן או במתן ערבות לפירעונם.
- 4.8. הרינו מתחייבים כי הבניה תבוצע בהתאם להנחיות האדריכליות המצ"ב לכתב התחייבות זה **כנספח ו'**.

### 5. משך הבניה :

- 5.1. הרינו מתחייבים להוציא היתר בניה לא יאוחר מ 12 חודשים ממועד אישור הקיבוץ לבניה.
- 5.2. הרינו מתחייבים שבמבנה מבונה לא יעלה משך השיפוץ על 12 חודשים מקבלת אישור בניה.
- 5.3. הרינו מתחייבים שבמגרש לא מבונה לא יעלה משך הבניה על 18 חודש מקבלת אישור בניה בהתאמה לסיום התשתיות, לפי המאוחר.

### 6. תשתיות, ניקיון, תיקון נזקים ומניעת הפרעה

- 6.1. הרינו מתחייבים לדאוג לכך שהקבלן ו/או עובדיו ו/או עבודות הבנייה לא יפריעו בצורה בלתי סבירה למנוחת חברי הקיבוץ ו/או לשכנים ו/או להתנהלות החברתית ו/או העסקית של הקיבוץ, חבריו, תאגידיו וענפיו, לרבות הימנעות מרעשים, ריחות ולכלוך בלתי סבירים. כן אנו מתחייבים כי העבודות יתבצעו בשעות העבודה המקובלות בקיבוץ.
- 6.2. אנו מתחייבים לשמירה על ניקיון באזור ביצוע העבודות במשך כל תקופת הבניה ולשם כך נדאג בין היתר כי תימצא בשטח הבניה מכולה לאיסוף פסולת בניין בהתאם לחוקי התכנון והבניה וכן מתחייבים לדאוג לפנות את כל פסולת הבניה מאזור הבניה מחוץ לשטחי הקיבוץ לאתרים מתאימים לריכוז פסולת בנין.
- 6.3. הרינו מצהירים כי בדקנו את התשתיות הציבוריות העוברות במגרש וידוע לנו כי האמור באישור מנהלי התשתיות מחייב אותנו ומתחייבים להימנע מכל פגיעה או נזק לתשתיות ומתחייבים לתקן על חשבוננו ומיד עם דרישתו הראשונה של הקיבוץ - כל נזק, קטן או גדול, אשר ייגרם לשכנינו ו/או לתשתיות המבנה ו/או השכונה, בשל העבודות, מיד עם דרישתו הראשונה.

קיבוץ עמיעד

- 6.4. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, אנו מתחייבים כי כל הזזה או שינוי תוואי של תשתית העוברת בתחום המגרש לצורך ביצוע העבודות ו/או כתוצאה מהן, תתבצע בהסכמת מנהל תחום התשתיות הרלוונטי בלבד ולפי הנחיותיו ותהא באחריותנו ועל חשבוננו הבלעדי.
- 6.5. הרינו מתחייבים ליידע את כל השכנים על מועדי תחילה וסיום ביצוע עבודות הבניה וזאת לפני תחילת העבודה.

ולראייה באנו על החתום ביום \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ החבר/ה

\_\_\_\_\_ החבר/ה

**קיבוץ עמיעד**

## נוהל בניה פרטית של חברים - אפריל 2016.

### 1. מטרה

מטרת נוהל זה הינה ליצור כללים מסודרים וברורים שיאפשרו לחברי הקיבוץ לבנות, לשפץ ו/או להגדיל את בתיהם, תוך מתן מענה לסוגיות ולבעיות הכרוכות בכך.

### 2. הגדרות

בנוהל זה יהיו למונחים הבאים הפירושים לצדם:

"הקיבוץ" – עמיד.

"בניה פרטית" - בניית בית מגורים חדש, תוספת בניה לבית מגורים קיים וכן כל עבודות בניה בבית המגורים שהוקצה לשימוש החבר על ידי הקיבוץ מסוג המחייב קבלת היתר מהוועדה המקומית לתכנון ולבנייה, לרבות תוספת מרפסות וגגונים וכן שיפוץ הכולל שבירת קירות ו/או שינוי במבנה, אפילו אם אינו חייב בקבלת אישור הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה.

"החבר" - חבר הקיבוץ המבקש לבצע בנייה פרטית (לרבות חבר חדש).

"חבר חדש" - כל מי שהתקבל לחברות בקיבוץ לפי נוהל הקליטה אשר אושר בקיבוץ..

"הועדה" - וועדת התכנון של הקיבוץ.

"המועצה" - המועצה האזורית גליל עליון.

"הועדה המקומית" - הוועדה המקומית לתכנון והבניה של המועצה.

"הקבלן" - קבלן בניה רשום עמו התקשר החבר לצורך ביצוע הבניה הפרטית.

"בית" או "בית המגורים" - הבית ו/או הדירה המיועדת לשיוך לחבר

"המגרש" - המגרש עליו נמצא בית המגורים ו/או מגרש ריק המיועד לשיוך לחבר.

### 3. כללים לבנייה פרטית

3.1 בנייה פרטית תבצע רק בבית ששויך לחבר. לא תתאפשר בנייה פרטית כלשהיא בבית שאינו משויך, אלא בכפוף לקבלת אישור מראש ובכתב של ו. ההנהלה של הקיבוץ.

3.2 חבר המעוניין לבצע בניה פרטית יידע את מנהל הקהילה ומרכז ועדת תכנון לגבי תכניתו, לצורך בדיקה ראשונית, בדיקת מקלט משויך, בדיקת תשתיות העוברות במגרש כגון מים, חשמל, תקשורת וביוב וקבלת אישור עקרוני בחתימת מנהלי תחומי התשתיות ואחראי הביטוח של הקיבוץ בנוסח שיקבע הקיבוץ.

3.3 לאחר מכן החבר יכין תכנית בניה ראשונית הכוללת שרטוט ויגיש אותה לאישור עקרוני של הועדה וכן לאישור השכנים הסמוכים לבית (בעלי קיר משותף) אשר יחתמו על גבי התכנית עצמה.

ערעור שכן שלא חתם על הסכמה לבניה פרטית - יובא לדיון בוועדה והשכן יוכל לערער על החלטת הועדה לועד ההנהלה.

בבניה פרטית במסגרת גבולות פנים הבית יש צורך לקבל אישור חתום ע"י מהנדס קונסטרוקציה בלבד.

3.4 לאחר קבלת כל האישורים הנדרשים במסגרת הקיבוץ לביצוע הבניה הפרטית (אישור עקרוני של הועדה, חתימת מנהלי התשתיות וחתימות השכנים) - יידרש החבר לחתום על כתב ההתחייבות לבניה פרטית המצורף לנוהל זה ולהגישו חתום למרכז הועדה וזאת בטרם פנייתו לוועדה המקומית.

3.5 החתימה של מורשי החתימה של הקיבוץ על תכנית ההגשה לועדה המקומית לצורך קבלת תיק ורוד תהיה על בסיס התכנית והשרטוט שהוגשו לאישור הועדה וחתימת השכנים. במקרה של שינוי מהותי יידרשו חתימות מחודשות של כל הנוגעים בדבר.

3.6 החבר יפעל בהתאם להנחיותיה של הועדה המקומית לצורך קבלת היתר בניה.

3.7 ביצוע הבניה הפרטית בפועל מותנה בקבלת היתר בניה חתום מהוועדה המקומית (להלן: "ההיתר") ומסירת עותק חתום ממנו למרכז הוועדה לתיוק.

3.8 בוצעה הבנייה הפרטית בניגוד לתנאי ההיתר, תחול האחריות על התאמת הבניה לתנאי ההיתר ו/או פירוק הבנייה, על החבר והוא יישא בכל ההוצאות הנדרשות להתאמת הבנייה להיתר ו/או לשם שינוי ההיתר ו/או לשם פירוק הבניה, כולל תשלום קנסות מהרשויות השונות במידה ויחולו.

קיבוץ עמיד

כל הזזה או שינוי תוואי של תשתיות העוברות בתחום המגרש של החבר, בשל או כתוצאה מבניה פרטית, תתבצע בהסכמת מנהל תחום התשתיות הרלוונטי בלבד ולפי הנחיותיו ותהא באחריותו ועל חשבונו הבלעדי של החבר. הקיבוץ רשאי לשנות את הסעיף זה בעתיד תלוי ביכולות הכלכלית.

3.9. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, כל נזק לבית או לתשתיות ציבוריות שיגרם כתוצאה מהבניה הפרטית יהיה באחריות החבר בלבד והוא יידרש לתקן את הנזק על חשבונו ובאחריותו.

#### **4. התקשרות עם קבלן**

- 4.1. עבודות הבנייה הפרטית יתבצעו ע"י קבלן רשום ומורשה בלבד.
- 4.2. לפני תחילת עבודות הבנייה - על החבר לבצע תאום עם כל הגורמים בשטח - נוי, ענפי אחזקה, שכנים, לרבות לעניין כניסת ויציאת רכבים בקשר עם הבניה וליידע אותם בדבר מועד תחילת הבניה הפרטית ותקופתה הצפויה.
- 4.3. באחריות החבר לוודא כי פסולת הבניין מפונה לאתר מוסדר.
- 4.4. על החבר לוודא כי הקבלן מגדר את שטח הבניה הפרטית ומסמן אותו בשלטי אזהרה בהתאם להוראות ממונה הבטיחות של הקיבוץ.
- 4.5. הקבלן יגיש תוכנית בטיחות לוועדת תכנון לאישור לפני תחילת בניה.
- 4.6. באחריות החבר לוודא כי בידי הקבלן ביטוח צד ג', ביטוח עובדים, היתר לעבודה בגובה לו ולעובדיו וביטוח המשפה את הקיבוץ ככול מקרה של תביעה שיבובית בקשר עם נזק שיגרם כתוצאה מהבניה הפרטית.
- 4.7. החבר יעביר לאישור הוועדה את הסכם ההתקשרות שלו עם הקבלן וכן העתקים של פוליסות הביטוח של הקבלן לצורך אישור ע"י יועץ הביטוח של הקבוץ. מובהר כי אין באישור הקיבוץ להסכם ו/או לפוליסות הביטוח כדי להטיל על הקיבוץ אחריות כלשהי בקשר עם נזקים שייגרמו כתוצאה מהבניה הפרטית והאחריות לנזקים כאמור הינה של החבר ו/או הקבלן בלבד.
- 4.8. התחברות הקבלן לתשתיות הקבוץ (מים, ביוב, חשמל, תקשורת וכו') תעשה בתאום עם מנהלי התשתיות הרלוונטיות בקיבוץ.
- 4.9. זמני העבודה של הקבלן ועובדיו יהיו על פי חוקי הבניה המקובלים ויתבצעו בשעות המקובלות ותוך הימנעות מיצירת מטרד לשכנים ו/או לקיבוץ ו/או לעסקי הקיבוץ.

#### **5. מגורי החבר בתקופת הבניה**

- 5.1. במידה ואין באפשרות החבר להתגורר בדירתו בתקופת הבנייה הפרטית - יעמיד לו הקיבוץ במידת האפשר בתאום עם מנהל השכרת דירות - דירה חלופית לתקופת הבניה בלבד מתוך מצאי הדירות הקיים בקיבוץ באותה עת, בכפוף לתשלום שכר דירה.
- 5.2. כל התשלומים השוטפים בגין הדירה החלופית (כגון תשלומי מים, חשמל ארנונה) ישולמו על ידי החבר בכל תקופת מגוריו בדירה החלופית.

**קיבוץ עמיעד**



אישור מנהלי תשתיות

הערות	חתימת מנהל ועדת תכנון	אישור בדיקת התוכניות (חתימה)	שם מנהל התחום	סוג התשתית
				חשמל
				מים וביוב
				בטיחות
				תקשורת
				נוי
				מנהל אחזקה
				אחראי הביטוח

קיבוץ עמיעד

תאריך: \_\_\_\_\_

לכבוד  
קיבוץ עמיעד (להלן: "הקיבוץ")

כתב התחייבות- קבלן

אני, הח"מ, \_\_\_\_\_, ח.פ./ ע.מ./ ת.ז. \_\_\_\_\_ (להלן: "הקבלן")

הואיל

והקבלן מבצע עבור חברי הקיבוץ \_\_\_\_\_ ו \_\_\_\_\_ (להלן: "החברים")  
עבודות מסוג \_\_\_\_\_ (להלן: "העבודות") בבית מס' \_\_\_\_\_ במגרש מס' \_\_\_\_\_  
(להלן: "השטח") במסגרת הליך בניה פרטית שמבצעים החברים ;

אשר על כן, הקבלן מצהיר ומתחייב כדלקמן:

1. הקבלן עומד בהוראות כל דין לצורך ביצוע העבודות, לרבות דיני התכנון והבניה ודיני בטיחות בעבודה.
2. הקבלן הינו קבלן מורשה כדין ורשום בפנקס הקבלנים.
3. הקבלן מתחייב לנהל את ספריו ופנקסיו בהתאם להוראות כל דין.
4. הקבלן הנו "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 וזאת אף אם ימונה מפקח על ביצוע העבודות.
5. ידוע לקבלן כי העבודות הוזמנו באופן פרטי על ידי החברים וממונות באופן בלעדי על ידי החברים ואין הקיבוץ צד להסכמות בינו לבין החברים באשר לביצוע העבודות ו/או התשלום בגין ולפיכך לא יהיו לו כל דרישות ו/או טענות כלפי הקיבוץ בקשר עם התחייבויות החברים כלפיו.
6. הקבלן מצהיר כי ראה ובדק את השטח, לרבות התשתיות הקיימות בו, ומצא אותו מתאים לביצוע העבודות.
7. הקבלן יבצע את העבודות במקצועיות ובאיכות גבוהה.
8. הקבלן יימנע מיצירת מטרד לקיבוץ ו/או חבריו ו/או תושביו בביצוע העבודות ומתחייב 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 לשטח כמתחייב על פי דין.
9. הקבלן מתחייב כי יגיע לשטח רק בדרך עליה הורה הקיבוץ, לא יעלה על גינות, דשא ומסלעות ולא ישחית בכל צורה שהיא את רכוש הקיבוץ, רכוש חבריו ורכוש תושביו ו/או תשתיות מכל סוג שהוא.
10. הקבלן מתחייב כי יבצע את העבודות אך ורק בשעות עבודה סבירות ולא יאוחר מהשעה \_\_\_\_\_ מדי יום ומהשעה \_\_\_\_\_ ביום ו' וערבי חג וכן מתחייב כי לא יבצע העבודות בשבתות ובמועדי ישראל - אלא אם אין בעבודה כל גורם מרעיש או מטריד או שהעבודה הכרחית ולאחר קבלת אישור הקיבוץ מראש.
11. הקבלן יישא בכל אחריות נזיקית לגבי נזקי גוף ו/או רכוש שלו ו/או של מי מטעמו ו/או של עובדיו ו/או כל מי שייפגע ממעשה ו/או מחדל של הקבלן, לרבות נזקי גוף ו/או רכוש ו/או תשתית של הקיבוץ ו/או חבריו ו/או עובדיו ו/או תושביו, שיגרמו על-ידי הקבלן ו/או מי מטעמו ו/או מי מעובדיו.
12. הקבלן מתחייב לשפות את הקיבוץ בגין כל תשלום בו יידרש הקיבוץ לשאת, בשל נזק מכל סוג שהוא, לרבות נזק גוף או רכוש הנובע מביצוע העבודות 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'.

קיבוץ עמיעד

13. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, 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.
14. הקבלן מתחייב כי עובדיו, מנהליו או שלוחיו לא יהיו ולא יסתובבו בשטחי הקיבוץ אלא בשטח בו מתבצעות העבודות ובשעות הפעילות בלבד ולא ילוננו בשום מקרה בשטח ללא אישור הקיבוץ מראש ובכתב.
15. 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 ו/או קבלני משנה 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 ו/או קבלן משנה שאינו בעל כל האישורים הנדרשים על-פי דין לצורך כך.
16. הקבלן מצהיר ומאשר כי לא מתקיימים יחסי עובד – מעביד ו/או שותפות ו/או שליחות בין הקבלן ו/או מי מטעמו לבין הקיבוץ ו/או בין עובדי הקבלן ו/או מי מטעמו, לרבות קבלני המשנה המועסקים על ידו, 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.
17. הקבלן מצהיר כי ברשותו פוליסות ביטוח תקפות של חברת ביטוח מוכרת לכיסוי העבודות למשך כל תקופת ביצוען אשר אושרו על ידי יועץ הביטוח של הקיבוץ. אישור עריכת הביטוחים הנ"ל מצורף לכתב התחייבות זה **כנספח א'.**
18. הקבלן מתחייב לשמור על השטח וסביבתו נקיים ולפנות ממנו את כל פסולת הבניה לאתר פסולת מאושר. הקבלן ישיג את האישורים הדרושים מן הרשויות המוסמכות לגבי שפיכת הפסולת והוא יישא באופן בלעדי בכל נזק או קנס שיוטלו על הקיבוץ בקשר עם הפסולת.
19. לאחר השלמת העבודות, יפנה הקבלן מהשטח את כל רכושו וכן את כל הציוד, הכלים המכונות וכלי הרכב השייכים לו.
20. הקבלן פוטר את הקיבוץ מכל אחריות לרכושו ו/או לרכוש שבחזקתו, ומצהיר בזאת כי הוא יודע שהקיבוץ אינם שומר שכר או שומר חנם, ולא תהיה לו עילה כנגד הקיבוץ או מי מחבריו ו/או עובדיו על נזק שנגרם לרכוש שלו ו/או לרכוש שבחזקתו.

**לראייה באתי על החתום:**

---

הקבלן

**קיבוץ עמיעד**

לכבוד:

1. חברה/ה \_\_\_\_\_ והחברה/ה \_\_\_\_\_ (המשתכן הבונה בית בקיבוץ עמיעד (להלן "המזמין"))

2. קיבוץ עמיעד (להלן: "הקיבוץ")

א.נ.

**הנדון: אישור על קיום ביטוחים**

של הקבלן \_\_\_\_\_ (להלן הקבלן)

תיאור העבודה \_\_\_\_\_

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

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 להבות הבשן 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 והמשמש 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 4,000 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 סניטאריים פגומים, טעינה ופריקה, וכן תביעות שיבוב מצד המוסד לביטוח לאומי.

**קיבוץ עמיעד**



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 5,000,000 ש"ח לתובע, לאירוע, ולכל שנת ביטוח אחת.

הביטוח כאמור יכלול הרחבה לשיפוי הקיבוץ במקרה ויחשבו 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 הקיבוץ ו/או מי מטעמו.

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

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

**לראיה באו על החתום:**

\_\_\_\_\_  
חתימת חברת הביטוח

\_\_\_\_\_  
תאריך

פירוט נתוני הפוליסות:

פוליסת כה"ס עבודות קבלניות מס' \_\_\_\_\_

פוליסת צד שלישי מס' \_\_\_\_\_

פוליסת חבות מעבידים מס' \_\_\_\_\_

**קיבוץ עמיעד**

## הנחיות אדריכליות

הערה: הנחיות אלה כפופות לתקנון התב"ע וצפויות להתעדכן מעת לעת.

### 1. הבתים

- 1.1. אחוזי בנייה מותרים:
- 1.2. סה"כ שטח בנוי כללי לא יעלה על 40% משטח המגרש.
- 1.3. לא יבנו בתים על קומת עמודים מפולשת.
- 1.4. גובה מבנה לא יהיה מעל 7.5 מטר עבור גג שטוח ו 9 מטר לגג עם רעפים, לא כולל מסתורי מערכות.
- 1.5. גגות – גגות הבתים יבנו בשיטות קונבנציונליות בלבד: רעפים או בטון.

### 2. איכויות גמר

- 2.1. שליכט צבעוני - צבע הבית יהיה נתון לבחירה מתוך מגוון שיוצע על ידי ועדת התכנון, או כל צבע אחר באישור ועדת תכנון.
- 2.2. חיפוי חיפוי אחר. ניתן יהיה לבצע חיפוי חיפוי לבית מחומרים ברי קיימא שתחזוקתן חסכונית ואיכותם נשמרת לזמן רב.

### 3. גדרות

השאיפה היא להצניע את גבולות המגרש ולהימנע מהקמת "חומות" בין המגרשים.

- 3.1. גדרות בגבול המגרש לא יעלו גובה של 0.8 מטר מעקה קל או גדר מחומר קל כמו ברזל, עץ. מומלץ להקים גדר אך ורק אם היא דרושה מטעמי בטיחות. במקומות בהם גבול המגרש חופף לכביש או שביל ניתן יהיה להקים מחסום פיזי שלא יעלה על 1.1 מטר. כמו כן ניתן ורצוי להשתמש בגדר חיה לחיפוי הגדר או כאמצעי הפרדה עצמאי (לגדר חיה לא תהיה הגבלת גובה).

### 4. מבני עזר ומתקני חצר

- 4.1. מחסנים - הקמת מחסן בשטח הפרטי תותר על פי ההנחיות הבאות: שטח מחסן לא יעלה על 7 מ"ר וגובהו לא יעלה על 2.5 מטרים לגג שטוח, גג משופע יותר עד לגובה של 3 מטר (רום עליון).
- 4.2. מתקן כביסה ימוקם בחזית שאיננה פונה לציר או דרך ראשית. מתקן קבוע ימוקם מאחורי מסתור מתאים.
- 4.3. מכלי גז, דלק, סולר לא ימוקמו בחזית הבית הפונה לציר ושולבו בתכנון הבית.
- 4.4. מדחסי מזגנים ימוקמו במקומות בהם לא יהיו מטריד רעש לשכנים. ושולבו בבניה, כך שלא יבלטו משום חזית.
- 4.5. דודי שמש או דודי חשמל יותקנו על גג המבנה או על קירות המבנה. התקנת דוד השמש על גג המבנה תחויב בניית מסתור משלוש חזיתות או הטמיעו בגג המבנה כך שלא יהיה גלוי. דודים בגגות רעפים ימוקמו בחזית שאיננה פונה לציר ראשי.
- 4.6. פרגולות יבנו מהחומרים הבאים: עץ, מתכת, בטון, אבן כורכרית. תותר חריגה לבניית פרגולות ב 1 מטר מקו בנין.
- 4.7. ניתן יהיה לשלב בבית שטח שיוגדר לצרכים עסקיים של בעל הבית בלבד. בשטח שלא יעלה על 40 מ"ר המוגדרים כחלק מאחוז הבנייה בכללי.
- 4.8. ניתן יהיה לבנות סככה לחנייה פרטית בהתאם לתב"ע.
- 4.9. אין להציב מבנים יבילים כגון מכולות בשטח המגרש.
- 4.10. ארובות יבנו תוך התחשבות במבנים השכנים על מנת שלא יהיו מטריד סביבתי. קמיני עץ יפורטו בבקשה להיתר בניה. עצי ההסקה יאוחסנו בתוך גבולות המגרש במערום מסודר. לא יינתן אישור לבנייה/התקנה/הצבה של אנטנות סלולריות (גלויות או סמויות) בשטח המגרש בין אם בשטח ציבורי או פרטי.
- 4.11. לא תורשה הקמה של אנטנות מכל סוג שהוא על גגות הבתים. למעט צלחת לוויין.
- 4.12. לא יינתן אישור להקמה של בתי מלאכה פרטיים יוצרי רעש או נזקים לסביבה מבחינה אקולוגית או חזותית (כגון: איסוף ברזל, איסוף גרוטאות) בתחום המגרש הפרטי.
- 4.13. כל המתקנים ומבני העזר יוגשו בתוכנית ויילקחו בחשבון כבר בתכנון הראשוני, הועדה תהיה רשאית להחזיר את התוכנית לדיירים במידה ולא ניתן מענה לאלמנטים הבסיסיים כמו מסתורי מזגנים, דודי שמש, מחסן גינה, ועוד....

קיבוץ עמיעד

## 5. מסלעות וקירות תומכים

- 5.1. עבודות הפיתוח במגרש יבוצעו אך ורק לאחר סימון גבולות המגרש ע"י מודד מוסמך.
- 5.2. הביצוע של עבודות הפיתוח בקו גבול המגרש יהיה על פי התכנון המשותף לכל הישוב. התכנית המפורטת לביצוע חייבת באישור ועדת בנייה.
- 5.3. עבודות פיתוח וגיוון בשטחי ציבור הגובלים במגרש (מחוץ למגרש) יבוצעו אך ורק באישור ועדת בנייה ובהתאם לתכנון היישובי. למען הסר כל ספק, מובהר בזאת כי ביצוע עבודות כאמור בסעיף זה אינן מקנות כל חזקה שהיא על השטח המפותח.
- 5.4. עבודות הפיתוח בגבול המגרש יבוצעו בשלמות על פי התכנית היישובית לא יאוחר משנה אחת מתאריך הכניסה לבית.
- 5.5. המסלעה תיבנה מאבן שעומדת בתקינה, בשלב התשתיות הציבוריות. במקרה והמסלעה חורגת מיחס של 1:1 יש לבנות את המסלעות בהתאם להנחיות של יועץ הקרקע.

## 6. ניקוז וביוב

- 6.1. חיבור הביוב למערכת הראשית יתבצע לפי הנחיות התכנון של הועדה המקומית לתכנון ובנייה.
- 6.2. אין לחבר את צינורות הניקוז מהגג ומהחצר למערכת הביוב. בשאיפה ניקוז המים במגרש יבוצע בצורה כזו שהנגר לא יגלוש למגרש שכן.
- 6.3. תכנית המבנה והשטחים המרוצפים סביבו לא יעלה על 50%- משטח המגרש ע"מ לאפשר חלחול מי נגר עילי חזרה לאדמה.

## 7. שילוט

- 7.1. שילוט ציבורי יותר רק בנקודות שילוט מוגדרות במרחב. כולל שלטי פרסום לעסקים במרחב הפנימי והחיצוני של הקיבוץ.
- 7.2. אופי השילוט במרחב הקיבוץ יהיה אחיד.
- 7.3. הצבת שלטים יבוצע אך ורק באישור ועדת תכנון ובנייה.

## 8. כריתה והעתקת עצים

כריתת עצים - במידה ויעלה צורך לכריתת עץ בשטח המגרש כתוצאה מעבודות פיתוח וזאת בכפוף לאישור קק"ל וועדת תכנון.

## 9. גינון

על בעל המגרש לשמור על סביבה נקייה ולטפח את חלקתו. במקרה ומגרש הוזנח על ידי בעליו כך שהפך למפגע סביבתי ו/או בטיחותי יהיה הקיבוץ רשאי לנקות את המגרש ולטפל בעשביה על חשבון בעל המגרש לאחר התראה בכתב של 15 יום לפחות שלא נענתה.

ההנחיות האדריכליות בהתאם להנחיות ותקנון התב"ע בתוקף, והנחיות ועדת תכנון של קיבוץ עמיעד.

קיבוץ עמיעד