

## הסכם מסגרת (מגרש לא מבונה, בניה מרוכזת)

שנערך ונחתם בקיבוץ כפר מנחם ביום \_\_\_\_\_ לחודש \_\_\_\_\_ שנה \_\_\_\_\_

ב ין קיבוץ כפר מנחם, אגודה שיתופית חקלאית בע"מ מס' 2-004709-57  
מד.נ. כפר מנחם 79875  
(להלן: "הקיבוץ")

### מצד אחד;

ל ב ין 1. \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_  
2. \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_  
מ \_\_\_\_\_  
(להלן ביחד ולחוד: "המבקש")

### מצד שני;

הואיל והמבקש איננו חבר הקיבוץ, והוא מעוניין להתקבל לחברות בקיבוץ;  
והואיל והמבקש בחן את אורח החיים בקיבוץ ומצא אותו מתאים לו ולמשפחתו;  
והואיל והמבקש הגיש לקיבוץ בקשה להתקבל לחברות בקיבוץ, שעותק ממנה מצ"ב נספח א' להסכם זה ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו (להלן: "הבקשה"), במסגרתה הוא מבקש, שיועמד לרשותו המגרש (כהגדרתו להלן), וזאת כדי לבנות עליו בית מגורים, הכל בהתאם להוראות חוזה זה;  
והואיל והמבקש התקשר עם היזם (כהגדרתו להלן) בהסכם לפיתוח תשתיות ושירותי בניה במגרש (כהגדרתו להלן), המותנה בקבלת המבקש לחברות בקיבוץ (להלן: "הסכם הבניה");  
והואיל וקבלת המבקש לחברות בקיבוץ, טעונה הסדרה פרטנית של נושאים שונים, כספיים ואחרים, בין המבקש לבין הקיבוץ;

### אי לכך הוצהר הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. מבוא והגדרות
  - 1.1 המבוא להסכם זה מהווים חלק בלתי נפרד הימנו.
  - 1.2 הנספחים להסכם זה, המפורטים להלן, מהווים חלק בלתי נפרד הימנו:
    - 1.2.1 נספח א' - הבקשה;
    - 1.2.2 נספח ב' - תקנון הקליטה;
    - 1.2.3 נספח ג' - תקנון הקיבוץ;
    - 1.2.4 נספח ד' - תשריט;
    - 1.2.5 נספח ה' - הסכם שיוך דירות בקיבוץ כפר מנחם (מגרש לא מבונה);
    - 1.2.6 נספח ו' - החלטות שיוך דירות;
    - 1.2.7 נספח ז' - הסדר שיוך זכויות בנכסים יצרניים;
    - 1.2.8 נספח ח' - נספח בנייה;

- 1.2.9 **נספח ט'** - שטר חוב.
- 1.3 כותרות הסעיפים הינן לנוחות ההתמצאות בלבד ולא תהא להן משמעות לעניין פרשנות ההסכם.
- 1.4 בהסכם זה יהיו למונחים הבאים המשמעות כדלקמן :
- 1.4.1 **"תקנון קליטה"** – תקנון הקליטה, אשר אושר ביום 25.9.2009 על ידי האסיפה הכללית, המצ"ב **נספח ב'** להסכם זה-
- 1.4.2 **"תקנון הקיבוץ"** – תקנון הקיבוץ על כל תיקונו לאורך השנים, המצ"ב **נספח ג'** להסכם זה.
- 1.4.3 **"בני זוג"** – נשואים ו/או המנהלים משק בית משותף.
- 1.4.4 **"התלויים"** – כל ילדי החבר, אלה הסמוכים לשולחנו דרך קבע וגם אלה שאינם (לרבות ילדים, החיים דרך קבע, עם הורה אחר).
- 1.4.5 **"המינהל"** - מינהל מקרקעי ישראל.
- 1.4.6 **"המגרש"** - מגרש מס' \_\_\_\_\_, כמסומן בתשריט המצ"ב **נספח ד'** להסכם זה.
- 1.4.7 **"המזכירות"** – ועד ההנהלה של הקיבוץ.
- 1.4.8 **"הסכם שיוך דירות"** - הסכם אשר יחתם בין המבקש לבין הקיבוץ ואשר ייכנס לתוקפו במועד הקבלה לחברות, בקשר עם שיוך המגרש (הלא מבונה) למבקש, המצורף **נספח ה'** להסכם זה.
- 1.4.9 **"החלטות שיוך דירות"** - הסדרי שיוך דירות מיום 2.11.07, הסדרים נוספים במסגרת שיוך הדירות מיום 22.6.07, והחלטה בעניין הסדרים משלימים במסגרת שיוך הדירות מיום 18.12.09, המצ"ב **נספח ו'** להסכם זה, וכל החלטה נוספת שתתקבל בקיבוץ בנושא זה.
- 1.4.10 **"הסדר שיוך זכויות בנכסים יצרניים"** - הסדר שיוך זכויות בנכסים יצרניים, מיום 23.6.2006 על תיקונו המקיף מיום 12.8.11, המצ"ב **נספח ה'** להסכם זה.
- 1.4.11 **"היזם"** -
- 1.4.12 **"מתיישבי כפר מנחם"** - מתיישבי כפר מנחם- ישוב קהילתי כפרי אגודה שיתופית בע"מ, מס' 57-004466-9

## 2. הצהרות והתחייבויות המבקש

המבקש, מסכים, מצהיר ומתחייב בזאת כדלקמן :

- 2.1 קראתי בעיון את תקנון הקיבוץ ותקנון הקליטה והנני מבין ומסכים לאמור בהם, ולקוח על עצמי לפעול בהתאם לקבוע בהם, וכן ידוע לי שהקיבוץ רשאי בכל עת לשנות את תקנון הקליטה ו/או תקנון הקיבוץ, באופן שיחול גם לגבי ולא תהיה לי כל טענה לעניין זה.
- 2.2 אני מסכים בזאת, כי בכל מקרה של סתירה בין תקנון הקיבוץ לתקנון הקליטה יחול לגבי הקבוע בתקנון הקליטה ובכל מקרה של סתירה בין הקבוע בהסכם זה לבין תקנון הקיבוץ ו/או תקנון הקליטה ו/או הבקשה יגבר הקבוע בהסכם זה.
- 2.3 כי אינני חבר קיבוץ ואני מבקש בזאת להתקבל לחברות בקיבוץ, בהתאם להוראות תקנון הקיבוץ, תקנון הקליטה והוראות הסכם זה.
- 2.4 כי (יש לסמן ב-X את הבחירה המתאימה ולמחוק את המיותר)
- הנני בן קיבוץ ראשון, כהגדרת מונח זה בתקנון הקליטה.
- הנני בן קיבוץ שני, כהגדרת מונח זה בתקנון הקליטה.
- אינני בן קיבוץ, כהגדרתם מונח זה בתקנון הקליטה.
- 2.5 כי הקיבוץ קולט רק משפחות שלמות ולא חלקי משפחות, ולפיכך, ככל שיש לי בן/בת זוג, אזי ההצבעה על הקבלה לחברות תהיה משותפת לשנינו, כך שלא יתקבל לחברות רק אחד מאיתנו, והכל בכפוף ובהתאם לעמידת בן/בת הזוג בכל התנאים והכללים הקבועים לעניין קבלה לחברות בקיבוץ.

- 2.6 כי קבלתי לחברות בקיבוץ מותנית, בין היתר, במציאת פתרון דיור קבוע ועצמאי, בהתאם לסדרי העדיפות הקבועים בתקנון הקליטה, ולעניין זה אני מבקש ומסכים, שיוקצה לי (בכפוף לקבלה לחברות) המגרש, כהגדרתו לעיל.
- 2.7 כי כל הפרטים והנתונים אודותיי ואודות התלויים, אשר נמסרו לקיבוץ לפני חתימתי על הסכם זה (לרבות במסגרת הבקשה), ובמסגרת הסכם זה, ובכלל זה, כל האמור בשאלונים ו/או בהצהרת הבריאות ו/או בתצהירים ו/או בכל מקום אחר (להלן: "המידע האישי"), הינם נכונים, מלאים ומדויקים, גם למועד חתימת הסכם זה, ואין בידי מידע רלבנטי נוסף, שלא נמסר, ולו היה נמסר, היה בו כדי להשפיע על הליך קבלתי לחברות בקיבוץ.
- כי הנני מתחייב להודיע לקיבוץ בכתב על כל עדכון ו/או שינוי, שיחול, ככל שיחול, במידע האישי עד למועד אישור חברותי על ידי האסיפה הכללית (ככל שתאשר).
- כי מסירת פרט ו/או נתון לא נכון ו/או מלא ו/או מדויק אודותיי ו/או אודות התלויים מהווה הפרה יסודית של הסכם זה ועלולה להביא להוצאתי מהקיבוץ.
- 2.8 כי נכון למועד חתימת הסכם זה, אין לי תביעות מכל סוג שהוא כלפי הקיבוץ ו/או מי מבעלי התפקידים בקיבוץ, לרבות תביעה משפטית ו/או דרישה, בגין כל עילה שצמחה לפני מועד חתימת הסכם זה.
- 2.9 כי קבלה לחברות אפשרית אך ורק באישור האסיפה הכללית, באמצעות הצבעה בקלפי, ואין ולא תהיה קבלה ו/או הכרה בחברות בכל דרך אחרת.
- 2.10 כי ההחלטה בדבר קבלתי לחברות נתונה לסמכותה הבלעדית של האסיפה הכללית של הקיבוץ, אשר רשאית לקבל בעניין זה כל החלטה שהיא, לפי שיקול דעתה המוחלט, וללא צורך במתן נימוקים.
- להסרת כל ספק, מובהר, כי אין באמור בהסכם זה להוות הבטחה ו/או מצג לפיהם המבקש יתקבל לחברות בקיבוץ ולא תהא למבקש כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי הקיבוץ, בגין אי קבלה לקיבוץ.
- 2.11 כי מנהלת הקליטה תביא את חוות דעתה לגבי קבלתי או אי קבלתי לחברות בקיבוץ בפני האסיפה הכללית.
- 2.12 כי העמדת בקשתי להתקבל לחברות בקיבוץ תובא להכרעת האסיפה הכללית (להצבעה בקלפי) בתוך 60 ימים ממועד חתימת הצדדים על הסכם זה, ובכפוף לקיום החיובים המצטברים שלהלן:
- 2.12.1 חתימת המבקש על הסכם הבניה (כהגדרתו להלן);
- 2.12.2 ביצוע התשלום לפי סעיף 3.6.9 להסכם זה;
- 2.12.3 ביצוע התשלום לפי סעיף 5.9 להסכם זה;
- 2.12.4 סילוק כל חובותיי כלפי הקיבוץ, אשר מקורם לפני מועד הצבעת האסיפה הכללית.
- 2.12.5 הסדרת הרשאה לחיוב חשבון הבנק של המבקש בבנק מסחרי ("הוראת קבע"), בנוסח שייקבע על-ידי מזכירות הקיבוץ, זאת, לפירעון שוטף של כל החיובים השוטפים שיחולו על המבקש במסגרת חברותו בקיבוץ, על-פי הסכם זה ו/או על-פי החלטות המוסדות המוסמכים של הקיבוץ, למעט החיובים שעניינם בבניית בית המגורים על המגרש.
- למען הסר ספק יובהר, כי היה ולא יתקבל המבקש לחברות בקיבוץ יוחזרו לו התשלומים המפורטים בסעיף 2.12.1 ו-2.12.3 לעיל.
- 2.13 כי אורחות החיים בקיבוץ מוכרים וידועים לי, ואני אפעל בהתאם להם, לרבות תשלום כל המיסים והתשלומים מסוגים שונים, המוטלים על חברי הקיבוץ בהתאם להחלטות הקיבוץ, כפי שיחולו מעת לעת, לרבות תשלומים לערבות הדדית.
- 2.14 לקיים את החלטות הקיבוץ ומוסדותיו, ובכלל זה המזכירות והאסיפה הכללית.
- 2.15 כי אהיה אחראי לפרנסתי ולפרנסת התלויים ולכלל העלויות הכרוכות בכך.
- 2.16 כי הנני מכיר את התבי"ע של הקיבוץ, וכן, ידוע לי כי הקיבוץ ו/או מי מטעמו מקיים בתחומי הקיבוץ (ואף בסמוך לשטחי המגורים) פעילויות חקלאיות ו/או תעשייתיות ו/או אחרות וכן כי קיימים בתחום הקיבוץ בתי מלאכה ומפעלים פעילים, וכי אין ולא תהינה לי כל טענה בשל כך, וכי לא אנקוט בכל פעולה, שעלולה להפריע לפעילויות אלה ולהתפתחותן בעתיד, לרבות פיתוחן של

- פעילויות חדשות לצורך השגת אמצעי יצור נוספים לקיבוץ ואהיה מנוע מלהעלות כל טענה כנגד ביצוע פעילויות כאמור, אלא בדרכים המקובלות בקיבוץ, על פי תקנון הקיבוץ.
- 2.17 כי היה ואפרד ו/או אתגרש מבן זוגי (ככל וישנו) לא יהא הקיבוץ חייב במציאת פיתרון דיור בעבור כל אחד מאיתנו, ולא תהיה לי כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה מהקיבוץ בקשר עם כך.
- 2.18 כי הקיבוץ אינו אחראי לחובותיי ואני מתחייב לסלק בעצמי את כל חובותיי במלואם. חוב כאמור, שיוטל או שישולם מכל סיבה שהיא ע"י הקיבוץ, יוחזר על ידי לקיבוץ, מיד עם דרישתו הראשונה.
- 2.19 כי ידוע לי, כי חברי הקיבוץ הינם חברים גם במתיישבי כפר מנחם, שהינה אגודה קהלתית המהווה מסגרת ארגונית חברתית ותרבותית, המספקת שירותים קהלתיים הן לחברי הקיבוץ והן לתושבי היישוב, שאינם חברים בקיבוץ. הנני מתחייב, כי ככל ואתקבל לחברות בקיבוץ, ובסמוך למועד קבלתי כאמור, תוגש מועמדוּת להתקבל גם כחבר במתיישבי כפר מנחם ולשם כך אחתום על בקשת הצטרפות, בנוסח המקובל במתיישבי כפר מנחם. ידוע לי, כי אהיה כפוף בנוסף להחלטות הקיבוץ, גם לתקנון מתיישבי כפר מנחם והחלטותיה, כפי שתהנה מעת לעת.

### 3. זכויות וחובות לאחר הקבלה לחברות

לאחר הקבלה לחברות (ככל שיתקבל), המבקש מסכים, מצהיר ומתחייב בזאת כדלקמן:

- 3.1 אהיה זכאי לכל הזכויות וחייב בכל החובות, החלים על כלל חברי הקיבוץ, בהתאם לתקנון הקיבוץ ולהחלטות רשויותיו המוסמכות של הקיבוץ, והכל למעט בהתאם לכפי שנקבע מפורשות אחרת בתקנון הקליטה ו/או בהסכם זה, לרבות תשלום מיסים שונים, העברת הכנסות לקיבוץ, זכאות לערבות הדדית, וידוע לי כי ככל ולא אקיים מי מהחובות כאמור, יהא רשאי הקיבוץ לנקוט כנגדי בכל האמצעים החוקיים העומדים לרשותו, לרבות הוצאתי מחברות בקיבוץ.
- 3.2 עם קבלתי לחברות אקבע את מקום מגורי הקבוע בקיבוץ, וזאת בכפוף לקבוע בסעיף 3.6.7 להלן.
- 3.3 כי לא אהיה רשאי להרשות לאחר לעשות שימוש בביתי בקיבוץ, אלא לאחר שיחלפו לפחות 5 שנות מגורים בקיבוץ במעמד של חבר, וזאת מבלי לגרוע בהוראות המיוחדות, שיחולו מעת לעת, בקיבוץ בכל הנוגע להשכרת דירות בקיבוץ. התרת שימוש בדירה בקיבוץ שלא בהתאם לקבוע לעיל תהווה עילה להוצאה מחברות בקיבוץ, על פי תקנון הקיבוץ.
- 3.4 כי ככל וחברותי בקיבוץ תסתיים מכל סיבה שהיא, אני מתחייב לפנות את המגרש והבית, כהגדרתו להלן, וסביבתם, ולעזוב את תחום היישוב הקיבוצי בתוך 60 ימים ממועד סיום חברותי, וזאת אף אם חברותו של בן זוגי (ככל וקיים) לא הסתיימה.
- למען הסדר הטוב, מובהר, כי ככל ותסתיים חברותו בקיבוץ של אחד מבני הזוג בלבד, יחול האמור לעיל על בן הזוג העוזב, והוא לא יהא רשאי להתגורר עם בן הזוג (שנותר חבר).
- להסרת ספק, מובהר, כי אין באמור כדי לגרוע מזכויות החבר במגרש, כמפורט בסעיף 5 להלן.
- 3.5 אהיה חייב לבצע הפרשות לפנסיה אישית עבורי, בגובה המינימאלי עליו יוחלט בקיבוץ ולא אהיה זכאי להפרשות פנסיוניות ממקורות הקיבוץ, והיה ולא אעמוד בהתחייבותי כאמור, יהיה הקיבוץ רשאי (אך לא חייב) לבצע את ההפרשות כאמור במקומי ולחייב אותי בסכומים המפורשים, וכן לקזז את הסכומים המפורשים מכל סכום, שיגיע לי ו/או למי מטעמי מאת הקיבוץ, בעת כלשהי (ככל ויגיע).
- המבקש מתחייב למסור לקיבוץ דיווח תקופתי בקשר עם הפרשותיו הפנסיוניות, בהתאם וכפי שיידרש מאת הרשויות המוסמכות בקיבוץ.

#### 3.6 בניית בית המגורים במגרש

- 3.6.1 בכפוף לקבלתי לחברות בקיבוץ ולקיום כל התחייבויותי על פי הסכם זה במועדן וכסדרן (לרבות תשלום החיובים הכספיים הנדרשים על-פי הסכם זה, במועד, וחתימתי על הסכם בניה), יעמיד הקיבוץ לרשותי ולחזקתי את המגרש (כהגדרתו לעיל) בסמוך ככל שניתן למועד קבלתי לחברות, וזאת כדי לבנות עליו בית מגורים בקיבוץ (המגרש והבית שיוקם עליו יקראו לעיל ולהלן: "הבית" או "בית המגורים"), וכן, בכפוף לחתימתי על הסכם שיוך דירות בכפר מנחם, בנוסח המצורף כנספח ה' להסכם זה.
- 3.6.2 כי ידוע לי שגבולות המגרש (המסומנים בנספח ד' להסכם זה) אינם סופיים, וכי הגבולות הסופיים ייקבעו במסגרת תכנית מתאר ו/או תכנית מפורטת ו/או תשריט חלוקה, שיאושרו על ידי הקיבוץ ועל ידי הגורמים המוסמכים על פי דין. הקיבוץ יפעל

כמיטב יכולתו על מנת שהגבולות הסופיים יהיו ככל שניתן תואמים את הגבולות הקבועים בנספח ד'.

הנני מתחייב לאפשר לקיבוץ ו/או לכל גורם אחר, שימונה לצורך כך על ידי הקיבוץ, לבצע את כל הפעולות הנדרשות לקביעת הגבולות כאמור, ובשום מקרה לא אנקוט בפעולות אשר יהיה בהן כדי למנוע או לעכב את קביעת הגבולות.

הנני מצהיר ומתחייב, כי לא תהיה לי כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי הקיבוץ ו/או כלפי כל גורם אחר הפועל בהסכמת הקיבוץ, בגין כל שינוי בגבולות המגרש.

יגדל שטח המגרש כתוצאה מהנסיבות המוזכרות בסעיף זה לעיל, לא יהיה הקיבוץ זכאי לתשלום עקב כך.

3.6.3 כי כל עבודות הבניה בתחומי המגרש, לרבות פיתוח התשתיות בתוך תחום המגרש (להלן: "**הבנייה**" או "**עבודות הבנייה**"), יבוצעו בבניה מרוכזת, באמצעות היזם (כהגדרתו לעיל), וכן בהתאם ובכפוף למפורט בנספח הבנייה, המצ"ב **כנספח ו'** להסכם זה (להלן: "**נספח הבנייה**"). להסרת כל ספק, מוסכם ומובהר, כי הקיבוץ לא יהיה אחראי ו/או ערב לכל התקשרות של המבקש עם היזם ו/או כל גורם שלישי לביצוע עבודות הבנייה.

3.6.4 מבלי לגרוע מכלליות האמור, הנני אחראי בלעדית כלפי הקיבוץ לביצוע כל עבודות הבניה בתחומי המגרש, לרבות, פיתוח התשתיות בתוך תחום המגרש, על חשבוני ובמימוני הבלעדי ואני מתחייב לשפות ולפצות את הקיבוץ, בגין כל נזק שייגרם לקיבוץ ו/או למי מטעמו בגין הבנייה.

בכלל זה, הנני אחראי בלעדית (ללא ערבות, ישירה או עקיפה, של הקיבוץ ו/או תאגיד מטעמו) לקבלת אשראי ו/או הלוואות מתאגיד בנקאי או מכל מקור אחר (ככל שאדרש למימון) לשם הקמת בית המגורים ופיתוח התשתיות בתוך תחום המגרש.

מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, ידוע לי, שאם לא אעמוד בתנאי פירעון כל הלוואה שהיא שנטלתי (מתאגיד בנקאי או מכל מקור אחר) כאמור לעיל, הקיבוץ לא יפרע את הלוואה במקומי ולא ישמש כערב להחזר הלוואה או כל חלק ממנה, ובכל מקרה אין לי ולא תהיינה לי כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה כנגד הקיבוץ בגין כך.

3.6.5 הנני מחויב לאכלס את בית המגורים תוך חודש ימים ממועד קבלת טופס אכלוס או תוך שנתיים ממועד קבלת היתר בניה או תוך 3 שנים ממועד קבלתי לחברות ע"י האסיפה הכללית, על פי המוקדם מביניהם (להלן: "**מועד האכלוס**"). ידוע לי, כי המזכירות רשאית לאשר הארכת מועד האכלוס לכל היותר בשנה אחת, לרבות ככל והשלמת עבודות הבניה מתעכבת בשל עניינים הקשורים ו/או התלויים ביזם.

3.6.6 כי אי איכלוס בית המגורים על ידי ממועד האכלוס יהווה עילה להוצאה מחברות בקיבוץ, בהתאם לתקנון הקיבוץ וזאת מבלי לגרוע מכל זכות אחרת העומדת לקיבוץ על פי תקנון הקיבוץ ו/או על פי כל דין.

מובהר ומוסכם, כי היה ותסתיים חברותי, בשל אי איכלוס בית המגורים, אפנה את המגרש מכל חפץ ואדם השייכים לי ואשיב את המגרש לחזקת הקיבוץ כשהוא במצבו המקורי (דהיינו הריסת המבנה שהוקם) אלא אם אבקש שלא להרוס את המבנה והקיבוץ נתן לכך את הסכמתו בכתב ובכפוף לתנאים שיקבעו לעניין זה על ידי הקיבוץ ובהתאם לשיקול דעתו הבלעדי של הקיבוץ.

3.6.7 כי עד למועד האכלוס עומדות בפני בהתאם לתקנון הקליטה החלופות כדלקמן:

3.6.7.1 אי מגורים בקיבוץ תוך יציאה לחופשה מיוחדת, בכפוף למסירת הודעה למנהלת הקליטה ומזכירות הקיבוץ.

מובהר, כי הארכת תקופה החופשה מעבר למועד האכלוס, מכל סיבה שהיא, תהא כפופה לקבוע בתקנון הקיבוץ ובהחלטות הקיבוץ, כפי שיהיו מעת לעת.

למען הסר ספק, מובהר, כי בזמן החופשה לא יצבור המבקש וותק כלשהו.

3.6.7.2 מגורים בקיבוץ בדירה, שתועמד לשימושי ע"י הקיבוץ, בהתאם לקבוע בסעיף 3.6.8 **שגיאה! מקור ההפניה לא נמצא.** להלן.

3.6.7.3 מגורים בדירה בקיבוץ, בכפוף להסדר פרטני מול בעל זכויות בדירה בקיבוץ, לרבות מגורים ביחד עם הורים ו/או קרובים אחרים, והכל בהתאם לכללים שיחולו בקיבוץ, בנוגע להתרת שימוש בדירות בקיבוץ.

מובהר, כי יציאה לחופשה מיוחדת תוך כדי מגורים בקיבוץ במהלך תקופת הביניים, בהתאם לאחת מהחלופות הקבועות בסעיפים 3.6.7.2-3.6.7.3 לעיל, תתאפשר אך ורק בכפוף לקבלת כל האישורים הנדרשים (כגון אישור מזכירות הקיבוץ) ותחולת כל הכללים, שיחולו לעניין זה, בהתאם להוראות תקנון הקיבוץ והחלטות הקיבוץ, ולא תתאפשר יציאה לחופשה בהודעה חד צדדית של המבקש.

הנני מתחייב, כי היה ותאושר לי חופשה מיוחדת תוך כדי מגורים בקיבוץ, אהיה חב בכל החובות והתשלומים החלים על חברים בחופשה, ומבלי לגרוע מהאמור אהיה חב גם בתשלום מס תקן ומס יישוב, וזאת אף אם אתגורר באותו בית עם חברים אחרים (כגון מגורים ביחד עם ההורים שלי ו/או של בן זוגי).

3.6.8 ככל ואתגורר בקיבוץ, בדירה שתועמד לשימושי ע"י הקיבוץ, או בדירה בקיבוץ, בכפוף להסדר פרטני מול בעל זכויות בדירה בקיבוץ (בהתאם לכללים שיחולו, ככל ויחולו, בנוגע להתרת שימוש בדירות בקיבוץ), יהא זה בהתאם לתנאים ולכללים שיקבעו לעניין זה על ידי הקיבוץ, בהתאם לשיקול דעתו הבלעדי.

מבלי לגרוע מהאמור, ככל ואתגורר בדירה שתועמד לשימושי על ידי הקיבוץ, יהיה זה בכפוף לתשלום דמי שימוש, ולחתימה על הסכם הרשאה מתאים מול הקיבוץ.

מובהר, כי הקיבוץ אינו חייב בהעמדת אמצעי דיור זמני בקיבוץ, למהלך תקופת הבניה, והאמור יהיה כפוף לקיומם של אמצעי דיור מתאימים ופנויים בקיבוץ והקצאתם בהתאם לשיקול דעתו של הקיבוץ וצרכיו. ככל ויועמד בית/דירה לרשות המבקש, במהלך תקופת הבניה, מתחייב המבקש לפנותו לכל המאוחר, במועד איכלוס או בכל מקרה של סיום חברותו, מכל סיבה שהיא, תוך חודש ממועד הסיום כאמור, אלא אם הסכים הקיבוץ בכתב למועד מאוחר יותר.

3.6.9 כי הפרת התחייבות מהתחייבויותי בהסכם זה, וכן, הפרת התחייבותי כלפי תאגיד בנקאי להחזר הלוואה שנטלתי, לצורך בניית בית מגוריי ונקיטת הליכי מימוש כלשהן ע"י התאגיד הבנקאי ביחס לזכויותי במגרש, מהווה הפרה יסודית של הסכם זה ומהווה עילה להוצאתי מחברות בקיבוץ, ולא תהיה לי כל טענה ו/או תלונה מהקיבוץ בגין ובקשר עם כך.

3.6.10 כי ככל וחברותי בקיבוץ תסתיים מכל סיבה שהיא, לרבות בשל האמור בסעיף 3.6.9, אני מתחייב לפנות את המגרש והבית, ולעזוב את תחום היישוב הקיבוצי בתוך 120 ימים ממועד סיום חברותי.

3.6.11 למען הסדר הטוב, מובהר, כי ככל ותסתיים חברותו בקיבוץ של אחד מבני הזוג בלבד, יחול האמור לעיל על בן הזוג העוזב, והוא לא יהא רשאי להתגורר עם בן הזוג (שנותר חבר).

3.6.12 בכל מקרה, ידוע לי ומוסכם עליי, כי במקרה של הוצאתי מחברות בקיבוץ כאמור בסעיף 3.6.9 לעיל, לא תחול על הקיבוץ כל חובה שהיא להחזיר לי סכומים כלשהם בגין ובקשר עם המגרש ו/או הבית.

3.6.13 כמו כן, ידוע לי ומוסכם עליי, כי במקרה של הוצאתי מחברות בקיבוץ, לרבות בשל כך שהתאגיד הבנקאי ינקוט כנגדי בהליכי מימוש זכויותי בבית, אין הקיבוץ מחויב לדאוג עבורי למגרש ו/או בית ו/או דיור חלופי.

### 3.7 תשלום דמי פיתוח

3.7.1 בגין עלויות פיתוח תשתיות עד לגבול המגרש ישלם המבקש (שני בני הזוג יחדיו) סך של 145,000 ₪ בצירוף מע"מ כדין (להלן: "דמי הפיתוח"). למען הסדר הטוב, מובהר בזאת, כי דמי הפיתוח הינם אך ורק בגין פיתוח התשתיות הציבוריות עד לראש המגרש, ואילו התשתיות בתוך המגרש תהיינה על חשבונם הבלעדי של המבקשים ועל אחריותם הבלעדית.

3.7.2 עד 2.12 למועד חתימת הסכם זה, שולם על חשבון דמי הפיתוח סך של 25,000 ₪.

3.7.3 המבקש ישלם לקיבוץ את יתרת דמי הפיתוח לא יאוחר מ- 10 ימים לפני מועד ההצבעה בקלפי, בהתאם לסעיף 2.12 לעיל. מובהר בזאת, כי תנאי להעמדה להצבעה הינה תשלום מלוא דמי הפיתוח.

### 3.8 הוצאות ותשלומי חובה

כי יחולו עליו באופן בלעדי כל תשלום מס ו/או אגרה ו/או היטל ו/או תשלום חובה מכל מין וסוג בקשר למגרש ו/או לבנייה ו/או לשיוך הבית ו/או המגרש למבקש ו/או לחתימת הסכם זה, לרבות תשלום דמי חכירה ו/או דמי היוון ו/או כל תשלום אחר למינהל, תשלום מס רכישה, תשלום מס שבח ו/או תשלום מס מכירה ו/או מס הוני אחר (אם וככל שיוטלו על הקיבוץ על ידי רשויות המס), תשלום היטל ביוב ו/או אגרת ביוב ו/או היטל השבחה ו/או אגרות בניה ותשלומים בגין חיבור הבית לרשת החשמל לתשתיות המים והתקשורת, ותשלום אשר יידרש על ידי רשות העתיקות ו/או מי מטעמה ו/או כל גורם מוסמך אחר, בכל הקשור להימצאות האפשרית של עתיקות במגרש (לרבות למימון ביצוע חפירות), אלא אם כן הוסכם אחרת על ידי הקיבוץ בכתב, והמבקש מתחייב לשלם את החיובים הנ"ל באופן מיידי ולפי דרישה ראשונה.

לעניין זה, מצהיר המבקש, כי, יישא בכל התשלומים הנובעים מהליך שיוך הדירות (קנייני או חוזי), לרבות תשלום למינהל בהתאם להחלטות מועצת מקרקעי ישראל ו/או נוהלי המינהל, כפי שיהיו בתוקף באותה עת, וכי ידוע לו שהתשלום האמור למינהל עלול להשתנות לעומת הסכום הידוע במועד כריתת הסכם זה ו/או במועד קבלת המבקש לקיבוץ ולא תהיה לו כל טענה ו/או דרישה כלפי הקיבוץ, בשל כך.

3.9 **צבירת וותק** – כי לא אצבור וותק לצורך דמי עזיבה ו/או קצבה.

### 3.10 ביטוחים

כי אני והתלויים הינם, ונהיה במשך כל תקופת החברות בקיבוץ, מבוטחים בביטוחים המפורטים להלן, וזאת בהיקף וברמה שיהיו מקובלים על הקיבוץ, ולבצע התאמות ו/או ביטוחים נוספים בהתאם להחלטות הקיבוץ שיתקבלו בעתיד, ככל שיתקבלו ביחס לכלל חברי הקיבוץ:

3.10.1 ביטוח משלים באחת מקופות החולים בישראל או ביטוח רפואי אחר לשביעות רצון המזכירות;

3.10.2 ביטוח קטסטרופות;

3.10.3 ביטוח סיעודי;

3.10.4 ביטוח אובדן כושר עבודה;

3.10.5 החל ממועד האכלוס - ביטוח בית המגורים (תכולה+ מבנה), ככל והוחלט כי על חברי הקיבוץ לרכוש על חשבונם ביטוח כאמור באופן פרטי.

למען הסדר הטוב, מובהר, כי הקיבוץ יהא רשאי, בהתאם לשיקול דעתו הבלעדי, לרכוש עבורי ביטוחים כאמור, ולחייב אותי (Back To Back) בעלויות הביטוח.

## 4. הכשרת שטח המגורים של הקיבוץ: תכנון, תשתיות ופיתוח סביבתי

4.1 תכנון שטח המגורים של הקיבוץ, לרבות חלוקתו למגרשים וביצוע שדרוג ופיתוח תשתיות עד לגבול המגרש ופיתוח סביבתי, הינם באחריות הקיבוץ ו/או מי מטעמו, לפי שיקול דעתו הבלעדי של הקיבוץ, בכפוף לדין וזאת מבלי לגרוע מאחריותו של היזם ו/או קבלן מבצע וכל דין.

4.2 למען הסדר הטוב, מובהר בזאת, מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 3.6.4 לעיל, כי האחריות לביצוע תשתיות וכל פעולה אחרת במגרש מוטלת על המבקש בלבד.

## 5. שיוך דירות

בכל הנוגע להליך שיוך הדירות, המבקש מצהיר, מסכים ומתחייב בזאת:

5.1 כי נכון למועד חתימת הסכם זה, הזכויות במגרש הינן של הקיבוץ, וזאת בהתאם לחוזה המשבצת עליו חתם הקיבוץ מול המינהל.

5.2 כי קרא ביסודיות את החלטות שיוך דירות ואת הסכם שיוך דירה בקיבוץ כפר מנחם והוא הבין את תוכנם, מסכים לאמור בהם, ולוקח על עצמו, בחתימתו על הסכם זה, את כל ההתחייבויות והמגבלות הנובעות מהם.

- 5.3 כי ידוע לו כי הקיבוץ קיבל החלטה על יישום שיוך קנייני, בהתאם להחלטה 751 של מועצת מקרקעי ישראל או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה, המאפשרת שיוך בתנאי החלטה 751 למי שהיה חבר קיבוץ במועד הקובע (3.11.01), על כל המשתמע מכך.
- 5.4 כי לא תהיה לו כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי הקיבוץ, במקרה של אי-הכרה בזכויותיו הקנייניות בבית.
- 5.5 כי ככל והדבר יתאפשר ובמועד שיתאפשר הדבר, בהתאם לדין, החלטות המינהל והחלטות הקיבוץ, יפעל הקיבוץ לקיים את שיוך הדירות ברמה הקניינית, גם לגבי המבקש, וכי ידוע לו, כי ככל ויישם השיוך הקנייני גם לגביו כאמור, יכול והוא יידרש לשלם את מלוא דמי ההיוון הנגבים ע"י המינהל (91%), וכי לא תהא למבקש כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי הקיבוץ בקשר עם תשלום זה.
- למען הסר כל ספק, מובהר בזאת כי אין באמור לעיל כל התחייבות מצד הקיבוץ לקידום השיוך הקנייני, לרבות לא בקשר עם זכויות המבקש במגרש, וככל ויוחלט בקיבוץ על אי ביצוע השיוך כאמור, לא תהא למבקש כל טענה ו/או תביעה כנגד הקיבוץ בקשר עם האמור.
- 5.6 עם זאת, המבקש מצהיר כי ידוע לו והוא מסכים לכך, כי ככל והשיוך יבוצע בהתאם להחלטת מינהל אשר מיטיבה עם המבקש (ושאר החברים החדשים) או פוגעת בחברים הוותיקים, ביחס לגובה תשלום דמי ההיוון למינהל, יהא רשאי הקיבוץ לבצע "איזונים פנימיים" בין חברי הקיבוץ, בהתאם לקריטריונים שייקבעו על ידי הקיבוץ, לרבות קריטריונים של וותק. היינו- הקיבוץ יהיה רשאי לדרוש מהחברים החדשים, לרבות מהמבקש, להעביר לטובת החברים הוותיקים, לכל היותר, סך השווה להפרש בין סכום דמי ההיוון המינימאליים לבין סכום דמי ההיוון המקסימאליים.
- 5.7 כי במועד חתימת הסכם זה יחתום על הסכם שיוך דירות בכפר מנחם (**נספח ה'** להסכם זה), אשר **תנאי מתלה** להסכם שיוך הדירות הינו קבלת המבקש לחברות על ידי האסיפה הכללית. למען הסר כל ספק מצהיר ומתחייב המבקש, כי היה ולא יתקבל לחברות, מכל סיבה שהיא, לא תהא לו כל טענה ו/או דרישה כלפי הקיבוץ בקשר עם הליך שיוך הדירות ויראו בהסכם שיוך הדירות כאילו לא נחתם מעולם.
- 5.8 כי יישא בכל תשלום עליו יוחלט בקיבוץ, כפי שיוחלט לגבי כלל החברים בקיבוץ, שעניינו בהשתתפות בעלויות שונות הקשורות בהליך שיוך הדירות, כגון שדרוג ו/או חידוש ו/או תוספת ו/או הזזה של תשתיות.
- 5.9 כי יישא בכל התשלומים הנובעים מהסכם שיוך דירות בכפר מנחם, ובכלל כד ישלם המבקש, בהתאם לסעיף 2 להסדרי שיוך דירות בכפר מנחם, סך של **9,000 ₪** בצירוף מע"מ כדין. תשלום זה עניינו השתתפות המבקש במימון עלויות ביצוע הליך השיוך, לרבות, אך לא רק, תכנון, ייעוץ משפטי, ייעוץ מס, ניהול ועבודה. סך זה ישולם ע"י המבקש לקיבוץ לא יאוחר מ- 10 ימים לפני מועד ההצבעה, כמפורט בסעיף 2.12 לעיל.

## **6. הסדר שיוך זכויות בנכסים יצרניים**

- 6.1 המבקש מצהיר כי הוא קרא ביסודיות את הסדר שיוך זכויות בנכסים יצרניים (כהגדרתו לעיל), הבין את תוכנו ומסכים לאמור בו, וכן ידוע לו שהקיבוץ רשאי בכל עת לשנות את הסדר שיוך נכסים, באופן שיחול גם לגביו ולא תהיה לו כל טענה לעניין זה.
- 6.2 מבלי לגרוע מהאמור, המבקש מאשר בזאת, כי בהתאם להסדר שיוך זכויות בנכסים יצרניים הוא אינו זכאי להקצאת (להבדיל מרכישת) יחידות השתתפות מהקיבוץ. כמו כן, כתנאי לקבלתו לחברות בקיבוץ הוא נדרש לרכוש 60 יחידות השתתפות בעתיד כפר מנחם אגש"ח בע"מ (להלן: "**עתידי כפר מנחם**").
- 6.3 עבור רכישת 60 יחידות ההשתתפות כאמור, המבקש (כל אחד מבני הזוג **בנפרד**) מתחייב לשלם לקיבוץ סך של 29,460 ₪ (ובמילים: עשרים ותשע אלף ארבע מאות ושישים ש"ח) (מע"מ כלול) (להלן: "**תמורת יחידות ההשתתפות**").
- 6.4 תמורת יחידות ההשתתפות, תשולם על ידי המבקש לעתיד כפר מנחם בהתאם לתנאים המפורטים להלן:
- 6.4.1 תמורת יחידות ההשתתפות תיפרע במזומן על ידי המבקש עד למועד הקבלה לחברות או עד למועד האכלוס, על פי המאוחר מביניהם, והכל בהתאם להסדרי התשלום, על פי החלטות הקיבוץ כפי שתהנה מעת לעת.



- 6.4.2 על אף האמור לעיל, ובהתאם להסדר שיוך זכויות בנכסים יצרניים, חלף רכישת יחידות השתתפות על ידי המבקש, רשאי המבקש (שהינו בן/בת של חבר קיבוץ ו/או בן/בת זוג של הבן/ת כאמור) לקבל ללא תמורה חלק מיחידות ההשתתפות שבידי חבר הקיבוץ - קרוב המשפחה, בכפוף לעמידתו של חבר הקיבוץ בדרישות הוראת ההסדר. במקרה ויועברו למבקש פחות מ- 60 יחידות יידרש המבקש לרכוש רק את המספר החסר להשלמת 60 יחידות השתתפות.
- 6.5 מבלי לגרוע מכל סעד ו/או תרופה הנתונים לקיבוץ על-פי הסכם זה ו/או כל דין, ולהבטחת זכויות הקיבוץ ו/או עתיד כפר מנחם לפי סעיף זה, מתחייב המבקש (**כל אחד מבני הזוג בנפרד**) כדלקמן:
- 6.5.1 להמציא לקיבוץ, במעמד חתימת הסכם זה, שטר חוב לפקודת הקיבוץ, בגובה תמורת יחידות ההשתתפות (נכון להיום, בסך של 29,460 ₪) צמוד למדד המחירים לצרכן. הקיבוץ יהיה רשאי לפעול לביצוע שטר זה בלשכת הוצאה לפועל, היה ולא תשלום תמורת יחידות ההשתתפות לקיבוץ, בהתאם למופרט לעיל. בכפוף לקיום התשלום כאמור, יוחזר שטר החוב לידי המבקש.
- שטר החוב (בשני העתקים), מצורף בזאת **כנספח ט'** להסכם זה.

## 7. חלוקת רווחים

- כי ככל ויוחלט בקיבוץ על חלוקת רווחים מנכסי הקיבוץ, אהיה זכאי להשתתף בחלוקה רק לאחר תום שנת חברות מלאה אחת בקיבוץ (לא חברות בחופשה), ובכפוף לכך שלא אשהה בעת ההחלטה על ביצוע החלוקה בחופשה מיוחדת מחוץ לקיבוץ.
- מובהר, כי סעיף זה עניינו בחלוקת רווחים בקיבוץ להבדיל מחלוקה עפ"י הסדר שיוך זכויות בנכסים היצרניים (סעיף 6 לעיל).

## 8. דמי רצינות

- 8.1 המבקש (כל אחד מבני הזוג בנפרד) מסכים ומתחייב בזאת לשלם לקיבוץ **דמי רצינות** בסך של 500,000 ₪ (להלן: "**דמי רצינות**") (מע"מ כלול) צמוד למדד המחירים לצרכן.
- 8.2 המבקש ישלם את דמי הרצינות, **אד ורק** במקרה בו תסתיים חברותו בקיבוץ לפני חלוף 10 שנים ממועד קבלתו לחברות (בניכוי תקופות של חופשה), וזאת בניכוי של 10%, בגין כל שנה של חברות בקיבוץ כאמור.

## 9. אי תחולת חוקי הגנת הדייר

המבקש מסכים, מאשר ומצהיר כדלקמן:

- 9.1 כי לא שילמתי (לרבות, לקיבוץ) דמי מפתח כלשהם בקשר עם המגרש ו/או הבית, וכי כל העלויות שיחולו עליי בגין ובקשר עם המגרש ו/או בניית הבית (לרבות, אך לא רק, תשלומים ששילמתי ו/או אשלם לקיבוץ ו/או ליזם על פי הסכם זה ו/או הסכם הבניה) לא יחשבו כדמי מפתח, וכי **דיני הגנת הדייר ו/או חוק הגנת הדייר (נוסח משולב), תשל"ב – 1972** וההגבלות מכוחו ו/או כל חוק אחר קיים ו/או שיחוקק, לא יחולו עליי ו/או על המגרש ו/או על הבית ו/או על התקשרותי נשוא הסכם זה.
- 9.2 כי ידוע לי כי כל השקעותיי בקשר ובגין בניית הבית, לפי הסכם זה, על חשבוני הבלעדי, לא יחשבו בשום מקרה כתשלום דמי מפתח.
- 9.3 כי ידוע לי והנני מסכים, כי במקרה של פקיעת חברותי המותנית בקיבוץ ו/או סיום חברותי בקיבוץ מכל סיבה שהיא, אין הקיבוץ מחויב לדאוג עבורי למגרש ו/או בית ו/או דוור חלופי.

## 10. שונות

- 10.1 המבקש מסכים ומצהיר בזאת, כי אי תשלום מי מהסכומים המפורטים בהסכם זה לעיל מהווה עילה לפקיעת חברותו וכי לא תהיה לו כל טענה בקשר לכך והוא יהיה מנוע מלהעלות טענה כלשהי כנגד הליך הפקעת חברות, שיחול בנסיבות כאמור.
- 10.2 הקיבוץ יהיה רשאי לקזז כל חוב שמגיע לו מאת המבקש מכל סכום שיגיע למבקש מאת הקיבוץ וכן מכל סכום שיגיע לידי הקיבוץ מידי צד שלישי כלשהו, על שם המבקש ו/או בעבורו, ככל שיהיה כזה, והמבקש נותן בזאת לקיבוץ הרשאה מפורשת ובלתי חוזרת לבצע קיזוזים כאמור.

- 10.3 במקרה שיקבע, כי הוראה כלשהי בהסכם זה הינה מחוסרת תוקף, בלתי חוקית או בלתי ניתנת לאכיפה, לא יהיה בכך כדי להביא לבטלותן של יתר הוראות ההסכם ו/או כדי להשפיע על תוקפן, חוקיותן, או אפשרות אכיפתן של יתר הוראות כאמור.
- 10.4 במקרה שהמונח "מבקש" מתייחס ליותר מאדם אחד, יהיו כל יחידי המבקש חבים ביחד ולחוד בחיובי המבקש על פי הסכם זה ו/או על פי כל דין, ויראו בהצהרות ובהסכמות המבקש על פי הסכם זה כאילו ניתנו על ידי כל אחד מיחידי המבקש לחוד וביחד, אלא אם נאמר במפורש אחרת.
- 10.5 בהסכם זה לשון זכר אף נקבה במשמע, הכל לפי הדבק הדברים והקשרם.
- 10.6 שום ויתור, הימנעות מפעולה או מתן ארכה הניתנים ע"י צד למשנהו לא יחשבו כויתור על זכויותיו של אותו צד עפ"י הסכם זה ו/או עפ"י כל דין ולא יפגעו בזכותו של הצד הנמנע מימוש זכויותיו בכל עת, ולא תשמע כל טענה בדבר ויתור או השהייה.
- 10.7 הסכמה או ויתור מטעם צד מהצדדים להסכם זה לגבי סטייה מתנאי ההסכם במקרה מסוים לא ישמשו תקדים ולא ילמדו מהם גזירה שווה לכל מקרה אחר.
- 10.8 הסכם זה ממצה את כל הסכמות הצדדים ולא יהיה תוקף לכל הצעה, מצג, סיכום, הבטחה ו/או הסכם שניתנו ו/או נחתמו קודם או בעת החתימה על הסכם זה אלא כמפורט בהסכם זה וכל שינוי להסכם זה לא יהיה תקף אלא אם נעשה בכתב ונערך באופן פורמאלי על ידי הצדדים.
- 10.9 עד לקבלת המבקש לחברות בקיבוץ, ככל שיתקבל, יהיה מקום השיפוט הבלעדי והייחודי בכל עניין הנובע מהסכם זה ו/או תנאיו בבתי המשפט המוסמכים בתל - אביב. לאחר קבלת המבקש לחברות, ככל שיתקבל, יחולו לעניין פתרון סכסוכים בין הצדדים הוראות סעיף 113 לתקנון הקיבוץ.
- 10.10 כתובות הצדדים לצורך הסכם זה הינן כמפורט במבוא להסכם זה, וכל מכתב שישלח בדואר רשום מצד למשנהו כשהוא ממוען ומבויל כראוי ייחשב כנמסר לתעודתו כעבור 72 שעות לאחר מסירתו בבית הדואר. אם נמסרו הודעות כאמור באמצעות שליח ייחשבו ההודעות כאילו הגיעו ליעדן מיד עם מסירתן. הודעות שנשלחו בפקסימיליה תחשבנה כנמסרות ליעדן בתום חלוף יום עסקים מעת שיגורן בפקסימיליה כאמור ובכפוף לקבלת אישור קבלה טלפוני.

### **ולראייה באנו על החתום:**

\_\_\_\_\_

**המבקש**

\_\_\_\_\_

**הקיבוץ**

נספח ח'

### **נספח בנייה**

אין באמור בנספח זה לגרוע מחובות המבקש בהתאם להסכם לו הוא מצורף (להלן: "הסכם"), לתקנון הבניה של הקיבוץ או לכל החלטה אחרת של הקיבוץ בנוגע לבניה (להלן: "כללי בנייה") אלא להוסיף עליהם.

כמו כן, אין באמור בנספח זה כדי לגרוע מחיובי היזם (כהגדרתו בהסכם) על פי חוזה הבנייה (כהגדרתו בהסכם) ו/או על פי כל דין.

#### 1. תכנון

1.1 תכנון בית המגורים שייבנה במגרש ויתר עבודות הבניה בתחום המגרש, ייעשה באופן ריכוזי על-ידי אדריכל הקיבוץ ו/או גורם מוסמך אחר שייקבע על ידי הקיבוץ, לרבות על ידי אדריכל מטעם היזם (כהגדרתו להלן).

1.2 במסגרת תכנון זה, יוצעו למבקש מספר דגמים של בתי מגורים, והמבקש יידרש לבנות בית מגורים במגרש, בהתאם לאחד הדגמים האמורים בלבד.

1.3 תכנון בתי המגורים ייעשה, בכל מקרה, באופן שהבניה החדשה תשתלב, מבחינה אדריכלית, סגנונית ונופית, במרקם הבניה הקיימת.

#### 2. רישוי

2.1 האחריות וההוצאות הכרוכות בקבלת היתר בניה לביצוע עבודות בניית הבית (כהגדרתו בהסכם הקליטה) ועבודות התשתיות בגבול המגרש (להלן: "היתר בניה"), ככל שנדרש כזה על פי כל דין, מוטלות באופן בלעדי על המבקש.

2.2 קבלת היתר בניה כאמור הוא תנאי מוקדם לתחילת ביצוע כל עבודה הטעונה היתר לפי סעיף 145 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 והתקנות על-פיו.

2.3 הקיבוץ יסייע למבקש, בנושאים התלויים בקיבוץ, לקבל את היתר הבניה, אך זאת מבלי לגרוע מאחריותו הבלעדית של המבקש לקבלת היתר הבניה, ובלבד שלא יהיה בכך פגיעה בזכויותיו ו/או יחולו עליו עלויות כספיות, ואם יחולו, יהיה זה על חשבון המבקש.

2.4 המבקש מצהיר, כי ידוע לו שיכולה להתעורר התנגדות מצד רשות כלשהי (לרבות המינהל) להעניק את היתר הבניה עקב טענות שיש לו לכאורה כלפי הקיבוץ (לרבות ללא קשר להיתר הספציפי), ולמבקש אין ולא יהיו טענות ו/או תביעות ו/או דרישות מהקיבוץ בקשר עם כך, וזאת אף אם התקופה שעד לקבלת היתרי בניה (אם בכלל) עלולה להתמשך תקופה ארוכה.

2.5 עבודות הבניה בתחום המגרש, לרבות פיתוח התשתיות בתחום המגרש, יבוצעו אך ורק בהתאם להוראות היתר הבניה, להוראות תכניות המתאר שבתוקף, להוראות הקבועות בתכניות מתאר עתידיות במסגרת הליכי שיוך דירות (לרבות תכניות בינוי שיוצאו מכוחה של תכנית) ובכפוף לכל דין.

#### 3. היזם

3.1 עבודות הבניה יבוצעו על-ידי היזם ו/או קבלן (או קבלנים) מטעמו של היזם עימו התקשר המבקש בחוזה הבניה.

3.2 מובהר, כי הקיבוץ לא יהיה צד לחוזה הבניה, ולא יהיה אחראי, במישרין ו/או בעקיפין, לכל חיוב המוטל בחוזה הבניה.

#### 4. אופן ביצוע עבודות הבניה ולוחות זמנים

4.1 המבקש מתחייב כי כל עבודות הבניה בתחומי המגרש, לרבות פיתוח התשתיות בתוך תחום המגרש, יבוצעו במסגרת התקשרותם עם היזם, בהתאם ובכפוף לקבוע בהסכם הבניה והסכם זה.

4.2 למען הסר ספק יובהר כי בניית הבית תהיה כפופה לסטנדרטים שיקבעו בתקנון בניה של הקיבוץ על פי העניין והמבקש לא יגיש לגורמי התכנון תכניות כלשהן לפני שיקבל את אישור הקיבוץ ו/או מי ממוסדותיו שאושרו לשם כך. סעיף זה מהווה תנאי יסודי בהסכם.

4.3 המבקש מתחייב כי בניית בית המגורים, תהא בהתאם ללוחות הזמנים הקבועים בהסכם הבניה ובכל מקרה מתחייב המבקש לאכלס את בית המגורים תוך חודש ימים ממועד קבלת טופס אכלוס או תוך שנתיים ממועד קבלת היתר בניה או תוך 3 שנים ממועד קבלתו לחברות ע"י האסיפה הכללית, על פי המוקדם מביניהם (להלן: "מועד האכלוס").

המזכירות רשאית לאשר הארכת מועד האכלוס לכל היותר בשנה אחת, לרבות ככל והשלמת עבודות הבניה מתעכבת בשל עניינים הקשורים ו/או התלויים ביזם.

C:\Users\arbel\Downloads\14312 - חוזה קליטה - להעברה לבניס.doc

- 4.4 המבקש יבצע את כל עבודות הבניה הנדרשות באמצעות קבלן מטעמו והמבקש מצהיר כי ידוע לו וכי הוא מסכים כי לקיבוץ לא תהא כל אחריות על הבניה או תוצאותיה – ישירות ועקיפות כאחד – והמבקש מוותר מראש על כל טענה או תביעה בהקשר זה כלפי הקיבוץ לרבות טענות ותביעות בגין ליקויי בניה ו/או נזקים אשר נגרמו לו עקב הבניה.
- 4.5 המבקש מתחייב בזאת לא להכניס קבלן לשטח הקיבוץ, אלא לאחר שקיבל את אישור הקיבוץ לכך בכתב – אחר שהקיבוץ שוכנע כי מתקיימים בקבלן כל התנאים הבאים:
- 4.5.1 הוא קבלן מורשה כדין ורשם בפנקס הקבלנים.
- 4.5.2 הציג בפני הקיבוץ פוליסות ביטוח תקפות לכיסוי כל פעילותו בקיבוץ.
- 4.5.3 נחתם הסכם בין הקבלן לחברים ובו סעיף הפוטר את הקיבוץ מכל אחריות לכל נזק שייגרם למי מן הצדדים עקב ביצוע עבודות הבניה וכל הקשור והנובע מהן.
- 4.6 המבקש יבטיח כי הקבלן יבצע את עבודתו כך שלא ייגרם נזק ו/או מטריד לקיבוץ, חבריו ותושביו בגין עבודות הבניה. בין השאר יבטיח המבקש כי הקבלן יגיע למגרש בדרך הקצרה ביותר, לא יעלה על גינות, דשא ומסלעות ולא ישחית בכל צורה שהיא את רכוש הקיבוץ, רכוש חבריו ורכוש תושביו.
- 4.7 המבקש יבטיח כי הקבלן יעבוד בשעות העבודה הסבירות ולא יעבוד בשבתות – אלא אם אין בעבודה כל גורם מרעיש או מטריד.
- 4.8 המבקש יבטיח כי עובדי הקבלן, מנהליו או שליחיו לא ישהו ולא יסתובבו בשטח הקיבוץ אלא באזור המגרש ובשעות הפעילות בלבד.
- 4.9 המבקש יבטיח, כי הקבלן יפעל לסימון, גידול ושילוט אזור הבניה וציודו, תוך שמירה קפדית על בטיחות, מניעת מפגעים וכל סכנה לצדדים שלישיים.
- 4.10 הקיבוץ יהא רשאי לדרוש מן המבקש כי יפנה 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 יהיה המבקש רשאי לבחור קבלן אחר שיעמוד בתנאים שפורטו לעיל. למעט במקרה של פגיעת תוקף הביטוח של הקבלן או רישיונו ו/או במקרה של הפרת חמורה של הסכם זה או אורח החיים בקיבוץ שאז יהיה הקיבוץ רשאי לדרוש פינוי מיידי של הקבלן, יהיה האמור לעיל מותנה בכך שהקיבוץ העביר למבקש דרישה בכתב כי הקבלן ינהג בהתאם להוראות ההסכם ואורח החיים בקיבוץ והקבלן לא נהג על פי הדרישה תוך הזמן הנקוב בדרישה.
- 4.11 עם סיום עבודות הבניה יבטיח המבקש כי כל ציודו של הקבלן וכל פסולת שהיא באתר הבניה יסולקו משטח הקיבוץ, בהתאם להוראות כל דין, והמבקש יחזיר את סביבת המגרש למצב ניקיון וסדר כפי שהיה טרם כניסת הקבלן.
- 4.12 היה ובמגרש מוצב בית שהמבקש מבקש לפנותו, האחריות לפינוי ועלויות הפינוי יחולו במלואן על המבקש והוראות הללו יחולו בשינויים המחויבים גם על פינוי הבית, אלא אם יוסכם אחרת מראש ובכתב.
- 4.13 אם הקיבוץ ישא בתשלום כלשהו הנובע ו/או הקשור לבניה, ישיב לו המבקש כל תשלום כאמור תוך 7 ימים ממועד דרישתו הראשונה של הקיבוץ. הקיבוץ יהיה רשאי לקזז כל תשלום כאמור מכל זכות קיימת או עתידית של המבקש כלפי הקיבוץ.
- 4.14 הקיבוץ הוא שיקצה למבקש מים וחשמל לצורך הבניה, בכפוף לאפשרויות הקיבוץ, ולתשלום מלוא העלויות ע"י המבקש.
- 4.15 הבניה בתחום המגרש תהא תוך הקפדה מיוחדת על דיני איכות הסביבה, דיני מפגעים ודיני שמירת הניקיון.

## 5. שטח בית המגורים שייבנה על המגרש

השטח המקסימאלי של הבית לא יחרוג מהשטח המקסימאלי שיהא מותר לפי כל דין ו/או תכנית תקפה ו/א ותכנית הבינוי ו/או החלטה, וכן, לא יחרוג מהשטח המקסימאלי המותר לבניה על ידי המינהל, ללא תשלום דמי חכירה מהוונים בעדו, ובכל מקרה, לא יעלה על 160 מ"ר ברוטו (כולל שטח עיקרי ושטחי ישירות, הכוללים, בין היתר: חניה, מחסן, מרתף, מקלט).

## 6. אחריות וביטוח

- 6.1 הקיבוץ אינו אחראי לביצוע הבנייה ו/או לטיב העבודות ו/או לתכנון ו/או לליקויי בנייה ולמבקש לא תהא בשל כך כל טענה ו/או תלונה ו/או תביעה מהקיבוץ בקשר עם כך.
- 6.2 האחריות הבלעדית לכל נזק (גוף או רכוש או אחר), אשר ייגרם לקיבוץ ו/או לכל אדם במסגרת או עקב ביצוע עבודות הבניה תחול על המבקש. האחריות הנ"ל לא תחול, בשום מקרה ונסיבות, על הקיבוץ.
- אין באמור בסעיף זה כדי לגרוע מאחריות היזם כלפי הקיבוץ ו/או כלפי המבקש ו/או כלפי כל אדם אחר, לכל נזק כאמור, בהתאם להוראות ההסכם בינו לבין המבקש ולהוראות הדין.
- 6.3 המבקש יפצה וישפה, לפי העניין, את הקיבוץ, בגין כל נזק שנגרם לקיבוץ, ואשר המבקש אחראי לו, כאמור לעיל.
- 6.4 המבקש יסדיר ביטוחים לשביעות רצון הקיבוץ, בהתאם לכפי שיקבע מעת לעת על ידי הקיבוץ, לרבות, ביטוח, כנגד כל נזק, אשר המבקש אחראי לו, כאמור לעיל.