

## עיקרי פרויקט בנייה במגרשים ריקים – אפריל 2018

### 1. מבוא

- 1.1. קיבוץ נחשון מקדם פרויקט בנייה עצמית במגרשים ריקים בשטח המחנה בקיבוץ.
- 1.2. הפרויקט מיועד לבני הקיבוץ המבקשים להתקבל לחברות בנחשון.
- 1.3. הפרויקט ינוהל על ידי ועדת קליטה ובכפוף לתקנון הקליטה והחלטות המזכירות.
- 1.4. אישורי הבנייה יהיו באחריות ועדת התכנון של נחשון, כשהבנייה תתבצע בהתאם ובכפוף לכללי הבנייה הפרטית של נחשון.
- 1.5. במגרשים בהם הבתים הם דו-משפחתיים, יידרש תיאום בין המתכננים של שני בתי האב השכנים והתכנון הסופי יהיה כפוף לאישור ועדת התכנון של נחשון.

### 2. התחייבויות משתתפי הפרויקט- "החברים"

- 2.1. החברים יישאו בכל העלויות הנובעות והכרוכות בביצוע הפרויקט לרבות כל העלויות העקיפות והישירות הכרוכות בהצטרפותם לפרויקט.
- 2.2. החברים יתחייבו לפעול בהתאם להוראות, הנחיות והחלטות הקיבוץ, נוכחיות ועתידיות, לרבות לעניין עמידה בלוחות הזמנים לבניית יחידת הדיר, ובהתחייבויות הקשורות למימון הפרויקט.
- 2.3. החברים יחתמו על ההסכמים, נספחים, יפוי כוח, ומסמכים נוספים אחרים הנדרשים לצורך השתתפותם בפרויקט.

### 3. התחייבויות הקיבוץ

- 3.1. הקיבוץ מתחייב כי בכפוף לעמידת החברים בהוראות הסכם הבנייה, יעמיד הקיבוץ לרשות החברים מגרש ריק לבניית יחידת מגוריהם בו.
- 3.2. הקיבוץ מתחייב להביא תשתיות ציבוריות מים חשמל ביוב ותקשורת לראש כל מגרש ובלוני גז לראש בית.

### 4. החזקה והזכויות במגרש

- 4.1. לאחר חתימה על הסכם הבנייה ולאחר קבלתם לחברות, יקבלו החברים חזקה במגרש.
- 4.2. מסירת החזקה היא על תנאי והתנאי הינו עמידה בהוראות הסכם הבנייה ולוחות הזמנים הקבועים בו.

### 5. תכנון וביצוע במסגרת של בנייה עצמית

- 5.1. שלב תכנון וביצוע מרכיב הבניה יתבצע על חשבונם ובאחריותם של החברים.
- 5.2. החברים יידרשו לקבל את אישור הקיבוץ לתוכניות יחידת המגורים ורק לאחר מכן ניתן יהיה להגישן לוועדה המקומית לצורך קבלת היתר בנייה.
- 5.3. בכפוף לעמידת החברים בתנאים הנדרשים, יחתום הקיבוץ לחברים על היתר הבנייה.

- 5.4. החברים הם האחראים על הטיפול בקבלת היתר בנייה .
- 5.5. החברים יאתרו קבלן מורשה ומפקח מטעמם אשר חייבים באישור זהותם על ידי הקיבוץ מראש ובכתב. הפיקוח על הבנייה הינה על אחריותם הבלעדית.
- 5.6. הקבלן יתחייב להציג ביטוחים מתאימים, ערבויות בנקאיות ולהישמע להוראות הקיבוץ.
- 5.7. החברים מתחייבים כי יסיימו את ביצוע מרכיבי הבנייה תוך המועדים הקבועים בהסכם הבנייה.

## **6. תשלומים**

- התשלומים המפורטים להלן יבוצעו ע"י כל בית אב ערב קבלתם לחברות.
- 6.1. תשלום ע"ח טבלת האיזונים עקב מעבר 751/1456 **97,000** ₪ (תשעים ושבע אלף שקלים חדשים)
- 6.2. תשלום בגין השתתפות בתשתיות כלליות בסך **150,000** ₪ (מאה וחמישים אלף שקלים חדשים).
- 6.3. במגרשים בהם אין כלל תשתיות, תשלום מלא של העלויות בפועל . (במקרה זה סעיף 6.2 איננו רלוונטי)
- 6.4. תשלום בגין תקורות **10,000** ₪ (עשרת אלפים שקלים חדשים).
- 6.5. היטל ביוב בסך **12,000** ₪ (אחד עשרה אלף שקלים חדשים).
- 6.6. תנתן אפשרות לרוכשים לבקש להטמין קו גז מצובר במידת האפשר לראש מגרש ע"ח הרוכש.
- סך התשלומים לבית אב אשר מקבל מגרש עם תשתיות ציבוריות, ערב קבלתם לחברות יעמוד על 268,000 ₪ (מאתיים שישים ושמונה אלף שקלים חדשים).**
- סך התשלומים לבית אב אשר מקבל מגרש ללא תשתיות ציבוריות, ערב קבלתם לחברות יעמוד על 118,000 ₪ (מאה ושמונה עשר האלף שקלים חדשים בתוספת עלויות הפיתוח כפי שיוסכמו עם קבלן הפיתוח).**

## **7. הגבלת שימוש במגרש**

- 7.1. בתקופה של **5 שנים** מאכלוס המגרש- לא יהיו זכאים החברים החדשים להשכיר או למכור את ביתם לצד ג' והוא ישמש את החברים החדשים אך ורק לצרכי מגוריהם.
- 7.2. למרות האמור לעיל, במקרים חריגים בלבד, בסמכות מזכירות הקיבוץ לאפשר, **העברת זכויות** בביתם לצד ג' בתקופה של 5 שנים מאכלוס המגרש . במקרה כזה יהיו זכאים החברים לקבלת תמורה שהינה **ערך השקעתם בבניית הבית בלבד בניכוי הוצאות הקיבוץ.**

7.3. עם תום 5 שנים מאכלוס במגרש, תשווה זכותם של החברים החדשים לאלו של החברים הוותיקים, בכל הקשור למימוש זכותם בנכס.

## 8. לוחות זמנים

- 8.1. הבנייה תבצע בכפוף לתקנון הבנייה הפרטית של נחשון.
- 8.2. הצגת סקיצה של יחידת הדיור המתוכננת, לפי הנחיות אדריכל מטעם החברים לוועדת התכנון של הקיבוץ בתוך **חודשיים (60 יום)** מיום חתימה על הסכם הבנייה או ממועד קבלת החזקה במגרש (לפי המאוחר) לצורך אישור המשך תכנון.
- 8.3. הצגת תכניות מפורטות לבקשה להיתר בנייה לוועדת התכנון של הקיבוץ לצורך אישור להגשתם לוועדה המקומית - בתוך **5 חודשים** ממועד קבלת החזקה במגרש.
- 8.4. הקיבוץ מתחייב לבדוק את התכניות ולאשר או לפסול אותן בתוך **21 ימים** ממועד המצאתן לידיו על ידי בית האב הבונה. אישר הקיבוץ את התכניות וחתם עליהן, על החברים להגישן לאישור המוסדות המוסמכים בתוך **7 ימים** ממועד האישור. במידה והתכנית תחזור מהוועדה המקומית עם הערות, יתקנו משתתפי הפרויקט את מה שנדרש ויגישו את התוכניות לקיבוץ תוך **30 ימים** לביצוע התהליך מחדש.
- 8.5. הגשת בקשה להיתר בנייה מהוועדה המקומית לתכנון ולבנייה - בתוך **6 חודשים** ממועד חתימת קבלת החזקה על המגרש או תוך **30 ימים** מאישור הקיבוץ, לפי המוקדם.
- 8.6. התחלת הבניה בתוך **חודש ימים** ממועד קבלת היתר בנייה.
- 8.7. מועד סיום יציקת היסודות תוך **4 חודשים** ממועד קבלת היתר בנייה.
- 8.8. מועד השלמת השלד (כולל גג) תוך **10 חודשים** ממועד קבלת היתר בנייה.
- 8.9. מועד גמר טיח פנים, וחיפוי חיצוני בתוך **18 חודשים** קבלת היתר בנייה.
- 8.10. מועד השלמת מרכיב הבניה תוך **24 חודשים** ממועד העברת החזקה במגרש.
- 8.11. מועד השלמת פיתוח המגרש חיבור לתשתיות בראש מגרש ואכלוס תוך **24 חודשים** ממועד העברת החזקה במגרש.
- 8.12. במקרה של אי עמידה בלוחות הזמנים, תהיה זו הפרה יסודית של ההסכם והקיבוץ יהיה רשאי לבטל את ההסכמים שנחתמו עם בית האב במסגרת הפרויקט ולהפסיק את השתתפותם בפרויקט ולהעביר המגרש למשפחה אחרת.
- 8.13. יובהר כי הקיבוץ לא יפעל כאמור אלא לאחר שפעל לברר את הסיבות לאי העמידה בלוחות הזמנים ו/או אי העמידה בתנאי ההיתר. בנוסף יובהר, כי איחור של עד 21 יום לא יהווה אי עמידה בלוחות הזמנים.

8.14. משפחות אשר לא יעמדו בלוחות הזמנים מסיבות אובייקטיביות לטעמן, יהיו רשאיות, לפנות למזכירות הקיבוץ לקבלת אישור להארכת לוחות הזמנים תוך הצגת נסיבותיהם. למזכירות הקיבוץ הסמכות הבלעדית לאשר או לדחות פנייה זו והכל לפי שיקול דעתה הבלבדי ללא שהיא תידרש לנמק את החלטתה.

<u>לוחות זמנים לפרויקט בנייה עצמית מקבלת חזקה</u>			
<u>במגרש</u>			
<u>פעולה</u>	<u>לוח זמנים (ימים)</u>	<u>מצטבר (ימים)</u>	<u>מצטבר (חודשים)</u>
סקיצה ראשונית	60	60	2
תכניות מפורטות	90	150	5
בדיקת התכניות ע"י ו' תכנון	21	171	6
הגשת התכניות לוועדה לתכנון ובנייה	7	178	6
קבלת הערות מהוועדה לתכנון ובנייה	90	268	9
קבלת היתר בנייה	90	358	12
תחילת בנייה מקבלת היתר	30	388	13
יציאת יסודות	90	478	16
השלמת שלד	90	568	19
גמר חיפויים וטיח	70	638	21
אכלוס	90	728	24

### כללי

8.15. במקרה של הפרה יסודית, יהיה הקיבוץ רשאי להתקשר עם צדדים שלישיים ביחס למגרש ולמפרים לא תהא כל תביעה ו/או טענה ו/או דרישה כלפי הקיבוץ ו/או כלפי מי שיתקבלו לחברות ויקבלו את המגרש במקומם של החברים ולא תהא להם כל תביעה ו/או

טענה ו/ או דרישה כלפי הקיבוץ ו/ או כלפי צדדים שלישיים כאמור, בקשר עם העמדת המגרש לרשות החברים החלפיים, למעט בקשר להחזר כספי, כפוף למנגנון שלהלן:  
8.16. במידה וההפרה היסודית או הפקיעה כאמור התרחשה כאשר טרם התקבלה החזקה במגרש יוחזרו למפרים מלוא הכספים שהופקדו, בניכוי הוצאות שנגרמו לקיבוץ באופן ישיר כגון תשלומים ליועצים.

8.17. במידה וההפרה היסודית או הפקיעה התרחשה לאחר קבלת החזקה אז יהיו המפרים זכאים להחזר בגין השקעתם ביחידת הדיור או במגרש וזאת רק לאחר קבלת חברים חדשים חליפיים תחתם, בניכוי חובותיהם של החברים לקיבוץ אם קיים חוב, וכן אחר ניכוי ההוצאות הישירות של הקיבוץ (כגון בגין תשלומים ליועצים ולמנהלי הפרויקט) ולאחר כיסוי כל הלוואה, ככל שקיימת כזו, שנלקחה על ידי החברים או עבורם בקשר עם הנכס/מגרש, את הוצאות המפרים כאמור יאמוד שמאי/מהנדס מטעם הקיבוץ (להלן: "ההחזר"). את ההחזר כאמור יאמוד שמאי/מהנדס מטעם הקיבוץ וקביעתו תהיה סופית ומחייבת.

8.18. החברים המפרים יישאו בכל העלויות הנובעות מהפרתם לרבות ומכל סוג ומין כגון מיסוי, היטלים וכיוב'.

8.19. כמו כן, ובכל מקרה בו תופסק השתתפות המפרים בפרויקט מכל סיבה שהיא לא יוחזר לחברים סך של 10,000 ₪ ששולמו על ידם כחלק מתשלום בגין התקורות.

## **9. ביטוח ושיפוי**

החברים החדשים יהיו אחראים כלפי הקיבוץ בגין כל נזק שיגרם לקיבוץ כתוצאה ממחדלים או מעשים הנובעים מזדון ו/או רשלנות של החברים החדשים/קבלנים או מי מתאמם במסגרת יישום הסכם התיאום, ויהיו חייבים לשפות את הקיבוץ בגין כל סכום כאמור.

## **10. יישוב מחלוקות**

הצדדים יפעלו במשותף בניסיון להגיע לפתרון מוסכם בדרך של הידברות בפני צוות חברתי מטעם הקיבוץ. לא נפתרה המחלוקת בדיונים שנערכו כאמור, יועבר הטיפול במחלוקת לבוררות.