

## עיקרי פרויקט בנייה במגרשים ריקים – ספטמבר 2018

### 1. מבוא

- 1.1. קיבוץ נחשון מקדם פרויקט בנייה עצמית במגרשים ריקים בשטח המחנה בקיבוץ.<sup>1</sup>
- 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. כל המועמדים יעברו בדיקה כלכלית על ידי בודק חיצוני שימנה הקבוץ. עלות הבדיקה על חשבון המועמד.
- 1.5. אישורי הבנייה יהיו באחריות ועדת התכנון של נחשון, כשהבנייה תתבצע בהתאם ובכפוף לכללי הבנייה הפרטית של נחשון.
- 1.6. 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 משתפי 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, ייפוי 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 מרכיב 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 (אומדן ראשוני **250,000** עד **280,000** ₪). 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 119,000 ₪ (מאה ותשעה 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.