

חוזה

שנערך ונחתם ביום _____

בין:

כפר אל רום

אגודה מוניציפלית קהילתית כפרית חקלאית שיתופית בע"מ

להלן - "האגודה הקהילתית או "האגודה"

מצד אחד

ובין:

_____ ת.ז.

_____ ת.ז.

שניהם ביחד וכל אחד מהם לחוד

מ

להלן - "המשתכנים"

מצד שני

הואיל

ובתחום השיפוט של מועצה אזורית גולן קיים קיבוץ אל-רום (להלן - "הישוב"),
המנוהל על ידי אגודת הקיבוץ (להלן - "הקיבוץ");

והואיל

ובכוונת ההסתדרות הציונית העולמית (להלן - "ההסתדרות הציונית") לפעול
לשם הרחבת הישוב;

והואיל

ובמסגרת זו נחתם בין ההסתדרות הציונית לבין מינהל מקרקעי ישראל (להלן -
"המינהל") הסכם הרשאה לפיתוח (להלן - "הסכם - הרשאה") שמטרתו בין
היתר להרחיב את הישוב;

והואיל

והמינהל הביע את רצונו בהסכם ההרשאה, כי ההסתדרות הציונית תעסוק
בפיתוח התשתיות עבור ההרחבה ותאכלסה;

והואיל

והקיבוץ וההסתדרות הציונית מעוניינים להרחיב בשלב זה את הישוב על ידי
שיווק 88 מגרשים עליהם ייבנו יחידות מגורים, חלקם לבניה עצמית במסגרת של
בנה-ביתך;

והואיל

וניהולה של ההרחבה נמסר לאגודה הקהילתית;

והואיל

והמשתכנים פנו אל האגודה בבקשה להיכלל במסגרת הרחבת הישוב (להלן -
"ההרחבה");

והואיל

והאגודה הקהילתית קבלה את בקשתם של המשתכנים ומוכנה לכלול את
המשתכנים במסגרת הרחבת הישוב ומסכימה להפנות את המשתכנים
להסתדרות הציונית על-מנת שזו תפנה אותם למינהל;

והואיל

והאגודה הקהילתית פנתה אל החברה הכלכלית לישובי הגולן בע"מ (להלן -
"החברה") בבקשה לביצוע הפיתוח והתשתיות הציבוריות של ההרחבה;

והואיל

ובין המשתכנים לבין החברה נחתם הסכם ולפיו תבצע החברה את ביצוע עבודות
התשתית והפיתוח עד לגבול המגרשים של כל אחד ואחד מן המשתכנים (להלן -

הסכם "חברה - משתכנים", והמשתכנים התחייבו לשלם לחברה את חלקם בעלויות הפיתוח;

ועותק מהסכם חברה - משתכנים מצורף להסכם זה כנספח א' וכחלק בלתי נפרד הימנו;

והואיל

א'

והמשתכנים מעוניינים לבצע את בניית ביתם בדרך של בנה-ביתך;

והואיל

אי לכך הצדדים הצהירו היתנו והסכימו ביניהם כדלקמן:

1. המבוא לחוזה זה, וכל הנספחים המפורטים להלן בחוזה זה, מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.
2.
 - א. המשתכנים מאשרים ומסכימים, כי קראו את תקנון האגודה הקהילתית ואת תקנון הבניה של האגודה הקהילתית, וכי הוראות תקנונים אלו יחייבו אותם הגם שלא צורפו להסכם זה.
 - ב. המשתכנים מאשרים ומסכימים כי הוראותיהם של תקנונים אלו יחשבו כחלק בלתי נפרד מהסכם זה, ויחייבו את המשתכנים וזאת חרף העובדה שהמשתכנים הינם בחזקת מועמדים לאגודה הקהילתית ואינם עדיין חברי אגודה הקהילתית.
 - ג.
 - (1) המשתכנים מאשרים שהובהר והוצע להם כי קודם לחתימה על חוזה זה יפנו המשתכנים אל ההסתדרות הציונית העולמית ואל מינהל מקרקעי ישראל כדי לבדוק את זכויותיהם, ובכלל זה אם קיימת לגביהם עילה אשר תמנע את האפשרות להקצות להם מגרש במסגרת ההרחבה.
 - (2) בחתימתם על חוזה זה מאשרים המשתכנים כי ערכו את הבדיקות האמורות, או לחילופין כי בחרו לוותר על עריכתן, וכי לא יהיו להם כל טענות כלפי החכ"ל ו/או כלפי האגודה הקהילתית ו/או כלפי כל מי מטעמן, אם לא תאושר בקשתם של המשתכנים לקבל מגרש במסגרת ההרחבה.
3.
 - א. מוסכם בין הצדדים כי המגרש אשר יוקצה למשתכנים במסגרת ההרחבה של הישוב, ואשר עליו יבנה על ידם בית המגורים, הינו מגרש מס' _____ (להלן - "המגרש").
 - ב. המשתכנים מתחייבים שלא לתפוס חזקה במגרש, ו/או במבנה שיבנה עליו עד לחתימה על חוזה פיתוח עם מינהל מקרקעי ישראל ביחס למגרש, לא יהיו המשתכנים זכאים לתפוס חזקה במגרש.
 - ג. המשתכנים מתחייבים שלא לתפוס חזקה בכל מגרש או מבנה במסגרת ההרחבה או בישוב בכלל למעט המגרש נשוא הסכם זה, ובכפוף לאמור לסעיף 33 דלעיל, ולא לעשות כל שימוש בהם, ולא להפעיל כל זכות אחרת לגביהם אלא על פי אישור האגודה, או מי מטעמה, ובהתאם להוראותיהם.
4.
 - א.
 - (1) בסמוך לאחר החתימה על הסכם זה, ולאחר פרעון מלוא התשלום לחברה, יופנו המשתכנים על ידי האגודה הקהילתית להסתדרות

הציונית לחתימה על מסמכי התקשרות עם ההסתדרות הציונית, וכדי שההסתדרות הציונית תפנה את המשתכנים למינהל מקרקעי ישראל לצורך חתימה על הסכם פיתוח, ו/או על חוזה חכירה לדורות, ו/או על כל מסגרת אחרת של התקשרות חוזית לגבי המגרש שהוקצה להם, ובית המגורים אשר יבנה עליו.

(2) מוסכם ומוצהר בזאת, כי משתכנים אשר יבקשו לשלם את דמי הפיתוח מכספי הלוואה כנגד משכנתא, יתנו הוראה בלתי חוזרת לבנק למשכנתאות להעביר את כספי הלוואה בגין דמי הפיתוח, לחשבון הפרויקט כהגדרתו בהסכם שבין החברה למשתכנים.

ב. נוסח ההסכם ותנאיו יהיה בהתאם למקובל באותו מועד במינהל מקרקעי ישראל, והמשתכנים מתחייבים לחתום על חוזים אלו כאמור, תוך 30 ימים מיום שידרשו לכך על ידי האגודה הקהילתית, ו/או על ידי מינהל מקרקעי ישראל, ו/או על ידי ההסתדרות הקהילתית.

5. המשתכנים מסכימים כי רק האגודה הקהילתית, או מי שיקבע על ידה, יהיו רשאים לעסוק בתכנון, בפיקוח ובהקמה של ההרחבה של הישוב בכלל, וכי המשתכנים לא יהיו זכאים, או רשאים, לנקוט בכל פעולה עצמית, ו/או ליתן הוראות באופן אישי בעניינים אלו, אלא בתנאים ובנסיבות שיקבעו על ידי האגודה, ו/או בהתאם להוראותיו של הסכם זה.

6. האגודה הקהילתית מתירה למשתכנים לקבל אחרי חתימתם על חוזה פיתוח עם מינהל מקרקעי ישראל ביחס למגרש, ובכפוף לתנאיו, את זכות הפיתוח והשימוש במגרש, ולעשות עליו בעצמם ועל חשבונם את כל הפעולות הדרושות להקמת ביתם, בהתאם לתכניות בניה שיוגשו על ידם ויאושרו על ידי האגודה והרשויות המוסמכות.

7. המשתכנים מתחייבים בין היתר, ומבלי לפגוע בהתחייבויות נוספות הכלולות בהסכם זה, כלהלן:

א. להגיש בקשה להתקבל כחבר באגודה הקהילתית בנוסח כפי שיהיה מקובל על האגודה מעת לעת.

ב. להגיש לאישור האגודה הקהילתית תכניות פיתוח ובניה של הבית שהם עומדים להקים על המגרש, לעשות את כל הפעולות הדרושות והנחוצות למען קבלת היתר מאת המוסדות לתכנון ולבניה וכל רשות מוסמכת אחרת (לרבות מינהל מקרקעי ישראל).

ג. לחתום על כתב התחייבות כלפי הקיבוץ בנוסח המצורף כנספח ג'.

ד. להתחיל בהכנות לבניית הבית, לרבות הגשת תכניות ולאכלסו עפ"י לוח הזמנים הבא:

(1) חתימה במינהל מקרקעי ישראל על הסכם הפיתוח תוך 30 יום מקבלת הודעה על כך.

(2) המועד להגשת תכניות תוך 10 חודשים מיום החתימה על הסכם זה.

(3) התחלת הבניה תוך 18 חודשים מיום חתימת הסכם זה.

(4) מועד סיום יציאת היסודות תוך 22 חודשים מיום חתימת הסכם זה.

(5) מועד השלמת השלד תוך 30 חודשים מיום חתימת הסכם זה.

- (6) מועד השלמת הבניה 36 חודשים מיום חתימת הסכם זה.
- ה.
- (1) למען הסר ספק מובהר ומודגש בזה, כי מירוץ המועדים כמפורט בסעיף ג' לעיל, מותנה בכך שעבודות התשתית תסתיימנה במועד הנקוב בחוזה משתכן - חברה.
- (2) היה ולא יסתיימו עבודות התשתית במועד יוארכו בהתאמה המועדים כנקוב בסעיף ג' לעיל, בכפוף להארכת מועדי הסכם הפיתוח על ידי מינהל מקרקעי ישראל.
- ו.
- (1) לשלם כל המסים, ההיטלים, האגרות, אגרות פיתוח מכל סוג שהוא, והוצאות פיתוח החלים על הבעלים וגם/או מחזיקים וחלים על המגרש בתוך תקופת השימוש בה על ידי המשתכנים, החל מיום קבלת זכות השימוש במגרש כאמור בסעיף 6 להסכם זה.
- (2) לשלם מיסי וועד מקומי, ומיסי ארנונה למועצה החל מיום השלמת בית - המגורים ובהתאם להוראות החוק הרלבנטי.
- ז.
- המשתכנים מתחייבים להחזיר לאגודה הקהילתית כל תשלום כנ"ל שיעשה על ידה בקשר עם המגרש האמור בתוך 14 ימים מיום משלוח דרישת התשלום.
- ח.
- (1) המשתכנים מתחייבים שלא לפגוע בתשתיות הציבוריות הקיימות ו/או שיהיו קיימות בסביבת המגרש ו/או בישוב, ו/או תשתיות ורכוש ו/או רכוש קיבוץ אל-רום ו/או חבריו.
- (2) המשתכנים יהיו אחראים לכל נזק שיגרם לתשתיות ציבוריות על ידם ו/או על ידי כל מי מטעמם ו/או המועסק על ידם בכל הקשור למגרש ו/או לבית הנבנה עליו.
- (3) המשתכנים יהיו אחראים לכל נזק שיגרם לתשתיות ציבוריות של קיבוץ אל-רום ו/או לרכוש קיבוץ אל-רום ו/או למפעליו ו/או לרכוש חבריו שייגרם על ידם ו/או על ידי כל מי מטעמם ו/או מועסק על ידם בכל הקשור למגרש ו/או לבית הנבנה עליו.
8. המשתכנים מצהירים, כי קבלת זכות הפיתוח והשימוש במגרש לאחר שיקבלו זכות זו, מיועדת לשם ביצוע המטרה הנזכרת לעיל וכי ראו את המגרש ומצאוהו מתאים לצרכיהם ולמטרותיהם ולכן מוותרים הם על כל טענת "אי התאמה".
- 9.
- א. החל מיום קבלת זכות הפיתוח והשימוש במגרש, כאמור בסעיף 6, מתחייבים המשתכנים להחזיק את המגרש במצב טוב ותקין ללא קוצים או מטרדים אחרים ולבצע את כל העבודות כפי שיתחייבו מדרישת מוסדות התכנון והאגודה, ולשאת תוך כל תקופת השימוש באחריות בלעדית כלפי האגודה וחבריה וכלפי כל צד ג' אחר וכל רשות, בגין על עבירה או נזק שיגרמו כתוצאה מכל מעשים וגם/או מחדלים הנובעים מהשימוש במגרש, אחזקתו ופעולות הבניה המתבצעות עליו, ולשאת בכל קנס או פיצויים שיוטלו כתוצאה ממעשים או מחדלים כאלה.
- ב. על האגודה לא תחול כל אחריות לפי ס"ק 9 א' הנ"ל, ואם תחויב האגודה לשלם כל סכום כתוצאה מהעילות האמורות, על המשתכנים יהיה לשפות את האגודה בכל סכום ששילמה, תוך 14 ימים מיום משלוח דרישת האגודה.

10. א. הרשות הניתנת למשתכנים, לפי הסכם זה, הינה אישית ואסור למשתכנים להעביר לאחר או לאחרים את זכויותיהם הנובעות מההסכם בשלמותן או בחלקן, אלא בכפוף להסכמת המינהל ההסתדרות ולהרשאת האגודה בכתב.
- ב. המשתכנים מצהירים כי ידוע להם שהאגודה רשאית באמצעות נציגיה המוסמכים להכנס למגרש בכל עת סבירה, על מנת לוודא שמירה על נקייון וטיפוח ראוי של החצר, וכן לצורך ביצוען של עבודות אחזקה ו/או חידוש מערכות של תשתיות ציבוריות ככל שאלו מצויות במגרש, או עוברות דרכו.
11. המשתכנים מצהירים, כי ידוע להם שיתקבלו כחברים באגודה בהתאם ובכפוף לקבוע בתקנון האגודה.
12. מוסכם בין הצדדים כי המועדים הנקובים בהסכם זה מהווים תנאי עיקרי בו.
13. א. היה ונתגלעו חילוקי דעות בקשר להסכם זה או פירושו, ימסרו הצדדים את הענין להכרעת בורר, או בוררים שימונו על פי בקשת אחד הצדדים על ידי מי שיכהן באותה עת כיו"ר המועצה האזורית גולן.
- ב. הסכם זה מהווה שטר בוררין.
- ג. הבורר יהיה מופטר מדיני ראיות ומהדין המהותי אך יהיה חייב לנמק את פסק-דינו.
14. הוצאות ביול ההסכם, אם יחולו, יחולו על הצדדים בחלקים שווים.
15. המשתכנים מצהירים, כי קראו הסכם זה, הבינו את תכנו ומסכימים לכל תנאיו.
16. כתובות הצדדים לצרכי הסכם זה:
- האגודה - מזכירות קיבוץ אל-רום, רמת הגולן.**
- המשתכנים - _____**

ולראיה באו הצדדים על החתום

המשתכנים

האגודה