

חוזה משתכן

שנערך ונחתם ביום _____

החברה הכלכלית לישובי הגולן בע"מ
 חפ/ 51-2926890
 קצרין, רמת הגולן

בין:

להלן - "החברה"
 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 ישוב בשם קיבוץ אל-רום (להלן - "הישוב");
- והואיל** והרחבת הישוב כהגדרתה להלן מנוהלת על ידי אגודה קהילתית בשם כפר אל רום אגודה מוניציפלית קהילתית כפרית חקלאית שיתופית בע"מ (להלן - "האגודה");
- והואיל** ובכוונת ההסתדרות הציונית העולמית (להלן - "ההסתדרות") לפעול לשם הרחבת הישוב;
- והואיל** ובמסגרת זו נחתם בין ההסתדרות לבין מינהל מקרקעי ישראל (להלן - "המינהל") הסכם הרשאה לפיתוח (להלן - "הסכם - הרשאה");
- והואיל** ומטרת הסכם ההרשאה הינה להרחיב את הישוב באופן שתבנה 88 יחידות דיור נוספות בישוב (להלן - "ההרחבה");
- והואיל** והמינהל הביע את רצונו בהסכם ההרשאה, כי ההסתדרות תעסוק בפיתוח התשתיות עבור ההרחבה ותאכלסה;
- והואיל** וההסתדרות הסמיכה את האגודה להתקשר בהסכם לצורך השיווק הפיתוח והתשתיות הציבוריות;
- והואיל** והאגודה פנתה לחברה בבקשה כי תנהל עבורה את עבודות הפיתוח והשיווק של יחידות ההרחבה;
- והואיל** והאגודה בשיתוף ההסתדרות מעוניינת להרחיב את הישוב על ידי שיווק 88 מגרשים לבניה עצמית במסגרת של בנה-ביתך;
- והואיל** ובשלב זה בכוונת האגודה וההסתדרות להרחיב את הישוב בדרך של הוספת 11

מגרשים לבניה עצמית במסגרת של בנה ביתך; מגרשים שמספרם 34-44

- והואיל** והמשתכנים פנו אל האגודה בבקשה להיכלל במסגרת ההרחבה ;
- והואיל** והאגודה קבלה את בקשתם של המשתכנים ומוכנה לכלול את המשתכנים במסגרת ההרחבה של אל-רום ולהפנות את המשתכנים להסתדרות על-מנת שזו תפנה אותם למינהל ;
- והואיל** ובין החברה לבין האגודה נחתם הסכם הפתוח לעיון המשתכנים במשרדי האגודה, ואשר במסגרתו הוגדרו תנאי ההתקשרות וההסכמות שבין האגודה לבין החברה בכל הקשור להרחבה ;
- והואיל** וברצון החברה להגדיר ולהסדיר את מערכת ההתקשרות וההתחייבויות ההדדיות שבין החברה לבין המשתכנים ;

לפיכך הותנה והוסכם בין הצדדים כלהלן

1. המבוא להסכם זה והנספחים המצורפים אליו מהווה חלק בלתי נפרד הימנו.
2. החברה מקבלת על עצמה לבצע עבודות פיתוח ותשתיות ציבוריות (להלן - "עבודות התשתית") כמפורט בהסכם שבין החברה לבין האגודה הפתוח לעיון המשתכנים במשרדי האגודה.
3. החברה מצהירה ומתחייבת בזה כלהלן :
 - א. כי תפעל אצל הרשויות המוסמכות לשם קבלת היתרי בניה לביצוע עבודות התשתית בהתאם לתכניות שהוגשו, ו/או יוגשו לוועדות התכנון המקומית, והמחוזית ומינהל מקרקעי ישראל.
 - ב. תפעל בשיתוף פעולה ובתאום עם האגודה אצל מינהל מקרקעי ישראל ואצל החטיבה להתיישבות של ההסתדרות הציונית (להלן - "החטיבה להתיישבות") לרישום החכירה במגרש על שמם של המשתכנים.
4. המשתכנים מצהירים ומתחייבים כלפי החברה :
 - א.
 - (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 ו/או כלפי כל מי מטעמן, אם לא תאושר בקשתם של המשתכנים לקבל מגרש במסגרת ההרחבה.
 - ב. המשתכנים מתחייבים לחתום עם מינהל מקרקעי ישראל ו/או החטיבה להתיישבות, במועדים שיקבעו ע"י החברה ו/או האגודה, על חוזה פיתוח, ו/או חוזה חכירה לגבי המגרש, ולהמציא לחברה אישור מאת מינהל מקרקעי ישראל המעיד על חתימת החוזה, מיד עם חתימתו.

- ג. המשתכנים מתחייבים למלא בקפידה אחר כל התחייבויותיהם כלפי מינהל מקרקעי ישראל ו/או כלפי החטיבה להתיישבות בהתאם לחוזה שיחתם עמו.
- ד. המשתכנים מתחייבים למלא בקפידה אחר כל התחייבויותיהם כלפי החברה, ובין היתר לבצע את כל התשלומים החלים עליהם במלואם ובמועד.
- 5.
- א. המשתכנים מתחייבים לשלם לחברה את דמי הפיתוח המסתכמים לסך כולל של **127,400 ש"ח** כולל מע"מ (להלן - "דמי הפיתוח") בתשלומים, כמפורט בנספח התשלומים הרצוי"ב.
- ב. סכום זה צמוד למדד תשומות הבניה (להלן - "המדד") בכל תשלום ותשלום, ויועלה לפי עליית המדד שיהיה ידוע במועד התשלום בפועל לעומת המדד היסודי, הוא מדד חודש 12/2008.
- ג. סכום דמי הפיתוח המשולמים ע"י המשתכנים מותנים בהשתתפות משרד השיכון בתשתיות, במידה וסכום ההשתתפות של משרד השיכון יקטן, ישלימו המשתכנים את ההפרש לחברה.
- ד. בנוסף ישלמו המשתכנים לחכ"ל במעמד חתימת חוזה זה, מקדמה ע"ח עלות חיבור בית המגורים שיבנה על ידם במגרש לרשת החשמל לפי- A 3x25 (אמפר) בסך של _____ ₪. המשתכנים מאשרים כי ידוע להם שעלות החיבור לרשת החשמל תקבע על ידי חברת החשמל, והם מתחייבים לשלם לחכ"ל את יתרת התשלום עבור החיבור לרשת החשמל כתנאי להפנייתם לחברת החשמל.
- ה. מובהר כי הסכום הנקוב לעיל כדמי פיתוח איננו כולל שכר טרחת עורך דין אשר ישולם בנוסף ובנפרד.
- 6.
- א. המשתכנים ישלמו את דמי הפיתוח ישירות לידי הנאמנות של עוה"ד יעקב קורין (להלן - "עורך הדין") אשר יפקיד את הכספים מיד עם קבלתם בחשבון נאמנות מיוחד אשר יפתח על ידו לצורך זה (להלן - "חשבון הפרוייקט").
- ב. החברה מצהירה, כי התשלומים אשר יתקבלו כדמי פיתוח מאת המשתכנים ו/או כספים אשר יתקבלו מכל גורם אחר כמיועדים לכיסוי שיווק הפרוייקט וכן עלויות עבודות הפיתוח והתשתיות הציבוריות במסגרת ההרחבה, יופקדו אך ורק בחשבון הפרוייקט.
- ג. החברה מצהירה כי עד להשלמת הפרוייקט ישמשו הכספים המופקדים בחשבון הפרוייקט אך ורק לכיסוי התשלומים שעל החברה לבצעם לצורך שיווק הפרוייקט ולצורך ביצוע עבודות הפיתוח והתשתיות הציבוריות בהרחבה, ולרבות התקורה בגין ההרחבה.
- 7.
- א. תשלום מלוא דמי הפיתוח לחברה יחשב כסילוק מלא וסופי של כל המגיע לחברה מאת המשתכנים עבור ביצועו של פרוייקט התשתיות.
- ב. משתכנים אשר יבקשו לקבל הלוואה כנגד משכנתא לצורך תשלום דמי הפיתוח יתנו לבנק למשכנתאות הוראה בלתי חוזרת להעברת כספי המשכנתא בגין דמי הפיתוח ישירות לידיהם הנאמנות של עורכי הדין.
- 8.

- א. המשתכנים מאשרים ומצהירים שידוע להם כי יכול שבנוסף לדמי הפיתוח לחברה יהיה עליהם לשלם למינהל מקרקעי ישראל ישירות, דמי חכירה ראשוניים ו/או שנתיים כפי שידרשו על ידי מינהל מקרקעי ישראל.
- ב. כמו כן יהיה על המשתכנים לשלם לאוצר המדינה, במועד הקבוע על פי חוק מס שבח מקרקעין תשכ"ג-1963 את מס הרכישה החל על המשתכנים כרוכשי זכויות במקרקעין.
- ג. ידוע למשתכנים כי יהיה עליהם לשלם בנוסף ובנפרד לרשות המקומית, או למי שתורה הרשות המקומית את היטל הביוב, והתשלום עבור חבר בית המגורים לרשת המים ורשת הביוב, תשלום עבור חיבור למערכות ה ט.ל.כ..
- 9.
- א. החברה תבצע את עבודות הפיתוח בהרחבה על פי לוח זמנים שיקבע בתיאום בין החברה, האגודה ומהנדס המועצה (להלן - "הזמנים").
- ב. עבודות הפיתוח והתשתיות הציבוריות במסגרת ההרחבה יבוצעו בשני שלבים עיקריים כאשר בשלב הראשון יבוצעו הכשרת הדרכים וכל העבודות הדורשות חפירה וכיסוי (להלן - "השלב הראשון"), ובשלב השני יבוצעו עבודות הריבוד והסלילה של הכבישים וכן ריצוף מדרכות ושבילים, מקום שלפי התכנון אמורים השבילים ו/או המדרכות להיות מרוצפים (להלן - "השלב השני").
- ג. החברה תתחיל בביצוע השלב הראשון של עבודות הפיתוח והתשתיות הציבוריות בפרוייקט כולו לאחר שיחתמו עמה 11 חוזי משתכן (להלן - "המועד הקובע"), ומתחייבת לסיים את ביצוע השלב הראשון תוך 12 (שנים עשר) חודשים מהמועד הקובע, כפוף לביצוע תשתיות החשמל על ידי חברת החשמל לישראל בע"מ ובזק החברה הישראלית לתקשורת בע"מ.
- ד.
- (1) החברה תתחיל בביצוע השלב השני רק לאחר השלמת בנייתם של 25 בתי מגורים במסגרת ההרחבה.
- (2) מובהר כי החברה תהיה רשאית לבצע את השלב השני רק בחלק משטחה של ההרחבה, ולעכב את ביצוע השלב השני בחלק או חלקים אחרים עד להשלמת בנייתם של בתי המגורים באותם חלקים.
10. המשתכנים מוותרים בזה מראש על כל טענה או תביעה כנגד החברה שעילתה איחור בבצוע עבודות הפיתוח והתשתיות הציבוריות ו/או בהשלמתן אם האיחור נובע מסיבות התלויות במשתכנים ו/או במשתכנים אחרים במסגרת ההרחבה.
- 11.
- א. המשתכנים מתחייבים שלא לפגוע בתשתיות הציבוריות הקיימות בישוב (להלן - "התשתיות הקיימות"), ו/או בעבודות הפיתוח והתשתיות הציבוריות המבוצעות ע"י החברה (להלן - "התשתיות שבביצוע").
- ב. המשתכנים יהיו אחראים לכל נזק שיגרם לתשתיות הקיימות ו/או לתשתיות בביצוע בין אם זה יגרם על ידם ובין אם זה יגרם על ידי כל מי מטעמם ולרבות כל מי המועסק על ידם.
12. המשתכנים מתחייבים לשפות את החברה ו/או לפצותה על כל נזק שיגרם לחברה כאמור ו/או על כל תשלום שתחויב החברה לשלם לאגודה ו/או למי מהמשתכנים ו/או לכל צד שלישי שהוא בגין כל מעשה או מחדל שהוא באחריות המשתכנים, ובין היתר בגין איחור

בהשלמת ביצוע עבודות הבניה על המגרש ו/או בגין נזק שיגרם לתשתיות הקיימות ו/או לתשתיות שבביצוע.

.13

א. המשתכנים מצהירים שידוע להם כי, בשלב זה, אין אפשרות חוקית לבצע רישום הזכויות במגרש על שמם, וכן כי אין אפשרות לקבוע תאריך משוער לביצוע רישום הזכויות על שמם בספרי לשכת רישום המקרקעין, וכי אין על החברה כל אחריות לעניין רישומן של הזכויות על שמם של המשתכנים, בספרי לשכת רישום המקרקעין.

ב. יחד עם זאת ירשמו זכויות המשתכנים במינהל מקרקעי ישראל.

.14

א. מענם של המשתכנים כמצוין בכותרת חוזה זה יחשב כמענם לצורך משלוח הודעות מאת החברה, אלא אם הודיעו על שינוי מענם בהודעה בכתב שתימסר לחברה.

ב. כל הודעה, אשר תשלח בדואר רשום אל המשתכנים לפי מענם האמור, תחשב כהודעה שנתקבלה על ידי המשתכנים בתום 72 שעות משעת מסירת המכתב למשלוח.

ולראיה באו הצדדים על החתום

המשתכנים

החברה הכלכלית
לישובי הגולן בע"מ