

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון



שם הישוב: מדרשת בן גוריון
שם האתר: 99 מגרשים בניה עצמית
שם פרוייקט: נווה בוקר 2 (3)
מס' ת.ב.ע. 3021/מק/20
מס' מגרש: _____
מס' מתחם: _____
מס' ספק: _____
מס' ערבות: _____

הסכם תשתית (בנה ביתך מדרשת בן גוריון) - דרום

שנערך ונחתם ב _____ ביום _____ לחודש _____ שנת _____

בין: משרד הבינוי והשיכון באמצעות מורשי החתימה שהורשו לחתום בשמו כדן (להלן: "משהב"ש")

מצד אחד

לבין: _____ ת.ז. _____

_____ ת.ז. _____

מר' (טל _____)

שניהם ביחד ובערבות הדדית (אשר יקראו להלן - "המשתכנ")

מצד שני

הואיל: ומינהל מקרקעי ישראל ו/או גוף/ים שהוא מייצג (להלן: "המינהל") הינו הבעלים של הקרקע המפורטת בנספח א' המצורף להסכם זה (להלן "נספח א'")

בשכונה נווה בוקר ב- מדרשת בן גוריון

והואיל: והמינהל יעד את הקרקע או חלקים ממנה לבניה עצמית על ידי משתכנים שיקבעו על ידו ו/או ע"י משהב"ש.

והואיל: והמשתכנ נקבע על ידי המינהל ו/או משהב"ש כזכאי להקצאת מגרש מס' _____ שבקרקע (להלן: "המגרש"), בכפוף למילוי התנאים המוקדמים שנקבעו ע"י המינהל;

מדינת ישראל

משרד הבינוי והשיכון



והואיל: ומשהב"ש ו/או אחרים מטעמו ביצעו ו/או מבצעים ו/או יבצעו את עבודות התכנון ו/או פיתוח התשתית המפורטות בנספח א' הנ"ל להסכם זה המתייחסות לקרקע.

והואיל: והמינהל קבע - כתנאי מוקדם להסכמתו להקצאת המגרש למשתכן, כי על המשתכן להתקשר בהסכם זה עם משהב"ש ולהתחייב כלפיו בכל ההתחייבויות המפורטות בו;

והואיל: והמשתכן מבקש להתקשר עם משהב"ש בהסכם זה ושילם לו ו/או התחייב לשלם לו את המחיר בגין ביצוע העבודות המפורטות בנספח א', הכל כמפורט בהסכם זה;

לפיכך - מוצהר, מוסכם ומותנה בזה בין הצדדים כדלקמן:

1. א. המבוא להסכם זה ונספח א' הנ"ל מהווים חלק בלתי נפרד מהסכם זה.
- ב. משהב"ש ממנה את הגב' אסנת קמחי מנהלת האגף הבכיר לעינייני הכפר להיות הממונה מטעמו בכל הקשור לביצוע הסכם זה (להלן - "המנהל").
- המנהל רשאי למנות בא-כוח או באי-כוח ולהעניק לו/להם את סמכויותיו לפי הסכם זה, או מקצתן.
- ג. כל אימת שתתגלה סתירה או אי-התאמה בין הוראות הסכם זה לבין עצמן, בין הוראה בהסכם זה לבין הוראה בנספח - יקבע המנהל את ההוראה המחייבת ויודיע על כך למשתכן.

ד. במידה ולא ייגבו 25% הכנסות מכלל הפרוייקט מראש העבודה והחזזה מבוטלים, ומשהב"ש לא ייחל בביצוע העבודות.

2. המשתכן מצהיר ומאשר בזה כי:
 - א. הוא נקבע כזכאי לקבל מהמינהל הקצאה במגרש, בתנאים המקובלים במינהל לגבי תכניות "בנה ביתך", וכי הוא עומד לחתום עם המינהל על "חוזה חכירה" בקשר למגרש הנ"ל, בתנאים הקבועים במינהל; וזאת לאחר שישלם למשהב"ש את הסכום הקבוע בסעיף 3 להלן בגין עבודות הפתוח הכללי כמוגדר בנספח א' (להלן: "עבודות" או "עבודות פיתוח")
 - ב. ידוע לו כי חתימת הסכם זה ועמידה בתנאיו, מהווים תנאי מוקדם להסכמת המינהל לחתימת חוזה הפיתוח הנ"ל.
 - ג. ידוע לו והוא מסכים לכך כי ביצוע התחייבויותיו לפי הסכם זה הם תנאי מוקדם למתן הסכמת המינהל להתחלת הבניה על המגרש ו/או לחתימת חוזה פיתוח ו/או חוזה חכירה בינו לבין המינהל.

3. א. המשתכן מתחייב לשלם למשהב"ש סך של _____ ש"ח (במילים _____ ש"ח), בתוספת הפרשי הצמדה למדד תשומות הבניה ממדד חודש _____/2009 (נקודות) ועד למדד הידוע בעת ביצוע התשלום בפועל. (להלן: "המחיר"), ובלבד שבכל מקרה הסכום לתשלום לא יפחת מהסכום המצויין בחוברת ובתנאים המפורטים להלן:

מדינת ישראל

משרד הבינוי והשיכון



1. המשתכן ישלם המחיר בתשלום אחד, במזומן או בהמחאה.
2. התשלום האמור ישולם בתשלום אחד בתוך 50 יום ממועד הגרלת המגרשים - ישולם המחיר הנקוב בסעיף (א) לעיל. החל מהיום ה- 51 ועד תום תקופת 60 ימים מהמועד האמור - תיווסף למחיר ריבית בגובה ריבית חשב כללי חריגה, בשעור הנהוג באותה עת במשרד האוצר.
- ב. המשתכן מצהיר כי ידוע לו והוא מסכים כי התשלום יבוצע בהתאם להוראות משהב"ש מעת לעת, דהיינו למשהב"ש או למי שמהב"ש יורה.
- ג. המשתכן מתחייב להמציא למשרד את שובר התשלום חתום ע"י בנק הדואר בצירוף הסכם זה חתום על-ידי והערבות הבנקאית כנדרש בהסכם וזאת לא יאור מ-50 יום לאחר התשלום.
- ד. מובהר בזה כי המשתכן לא יוסיף מ.ע.מ על המחיר הנקוב בסעיף 3 ולפיכך לא יקבל המשתכן "חשבונית מס", (אלא "קבלה") ולא יהיה זכאי להתקזזות עם שלטונות המ.ע.מ.
- ה. המשתכן מצהיר כי ידוע לו והוא מסכים לכך כי במידה ולא ימלא אחר האמור לעיל מכל סיבה שהיא - תפקע זכותו לקבל המגרש והסכם זה יבוטל עימו, וזאת מבלי לגרוע מזכויות המשרד והמינהל עפ"י הסכם זה עפ"י הסכם הפיתוח, ועפ"י כל דין.
4. למען הסר כל ספק, מוצהר ומוסכם בזה, כי משהב"ש אינו מוסמך להעניק או לגרום להענקת כל זכות במקרקעין בגין הקרקע או המגרש וכי כל התקשרות משפטית מחייבת בגין הזכויות בקרקע ו/או במגרש תערך ותחתם בין המינהל לבין המשתכן בלבד.
5. הצדדים מסכימים כי על הקרקע ו/או בגינה בוצעו ו/או מבוצעות ו/או יבוצעו ע"י משהב"ש (באמצעות קבלן/ים מטעמו) העבודות המתוארות בנספח א' ואלה בלבד, ובהתאם למפורט בהסכם זה.
6. א. למען הסר כל ספק ולהשלמת האמור בנספח א' בקשר לעבודות הפיתוח, מודגש כי בכל הקשור לביצוע רשת החשמל, גז מרכזי, רשת הטלפונים ורשת טלוויזיה בכבלים יבוצעו מטעם משהב"ש רק עבודות התאום הדרושות עם הגופים המבצעים את הרשתות הנ"ל (הרשות המקומית, חברת החשמל, משרד התקשורת ו/או חב' בזק וכדו') ואין ולא תהיה על משהב"ש כל חבות ו/או אחריות אחרת כלשהי בכל הקשור לביצוע הרשתות הנ"ל לרבות חיבורן לבית ואלה יחולו ו/או יבוצעו אך ורק על הגופים הנ"ל, האחראים להספקת השרותים נשוא רשתות אלו, וזאת עפ"י התקשרות ישירה שתהיה בין המשתכן לבין כל אחת מהרשויות הנ"ל, למעט ביצוע מבנה טרנספורמציה שאם יבוצע, יבוצע ע"י משהב"ש.
- ב. מובהר בזאת כי חיבור זמני של החשמל למגרש לתקופת הבניה יתואם על ידי המשתכן עם חברת החשמל ועל חשבונו.
- ג. המשתכן יהיה חייב בתשלום אגרות הבניה הקשורות בקבלת היתר בניה, לרבות כל האגרות, המיסים, ההיטלים והתשלומים עבור חבור מים וגז למגרש ו/או לבית (כולל מונה/ים), בגין מכון טהור (אם ידרש), בגין התקנה ו/או העתקת קו טלפון, בגין התקנת וחיבור רשת טלוויזיה בכבלים וכן בכל אגרה, היטל, מס או תשלום אחר שאותם גופים ו/או רשויות זכאים לגבות מהמשתכן לפי הדין ו/או הסכם עם המשתכן.
- למען הסר ספק מובהר כי תשלום בגין פיתוח רשת חשמל, מבנה טרנספורמציה יעשה על-פי האמור בנספח א.

מדינת ישראל

משרד הבינוי והשיכון



7. א. משהב"ש מאשר ומתחייב כי ביצוע עבודות הפיתוח החל כבר או יתחיל בסמוך למועד חתימת הסכם זה, וכי העבודות יסתיימו במלואן או בחלקן בהקדם האפשרי ובמועד המתאים על מנת לאפשר למשתכנים/ים להתחיל הבניה בפועל על המגרשים/ה למועד/ים ולתנאים/ים שבהסכם/י הפיתוח עם המינהל.

ב. מוסכם בין הצדדים במפורש כי משהב"ש רשאי וזכאי, לפי שיקול דעתו, לבצע חלק מעבודות הפיתוח במהלך הבניה על המגרשים ו/או חלקם, ו/או לאחר תום הבניה על המגרשים ו/או כל חלק מהם ;

במיוחד מודגש כי משהב"ש זכאי לדחות את ביצוע אותן העבודות אשר עלולות להזקק עקב ביצוע עבודות מכל סוג שהוא על המגרשים ע"י המשתכנים ו/או מטעמו/ם.

ג. למען הסר כל ספק מצהיר ומאשר משהב"ש כי אותן עבודות שביצוען ידחה (אם בכלל ולפי שיקול דעתו כאמור לעיל) - יושלמו לא יאוחר מ- 12 חודש מיום השלמת הבניה בפועל וקבלת טופס 4 במגרש ע"י 80% מהמשתכנים, לפחות, ובכל מקרה יושלמו עבודות אלו לא יאוחר מתום 48 חודשים מן היום בו נחתם הסכם הפיתוח עם המשתכן.

ד. משהב"ש מתחייב כי עבודות הפיתוח החיוניות לקיום חיים תקינים, ואשר כלולות בנספח א' להסכם זה יושלמו לא יאוחר מתום 40 חדשים מיום חתימת הסכם הפיתוח עם המשתכן.

8. המשתכן מצהיר, מאשר ומתחייב כי :

א. לגבי אותן עבודות פיתוח שבוצעו או הושלמו, בין במלואן ובין בחלקן, לא יהיה משהב"ש אחראי לכל נזק ו/או קלקול ו/או הרס שייגרם להן ע"י המשתכן ו/או משתכנים אחרים ו/או הקבלנים מטעמו/ים וכל האחריות לכך תחול על המשתכן (המתאים) ו/או מי שיגרום את הנזקים הנ"ל בפועל.

ב. הוא ו/או הקבלנים שיפעלו/ו מטעמו בתחומי המגרש, לא יפריעו, לא ישבשו ולא יגרמו כל נזק שהוא לעבודות הפיתוח שבוצעו ו/או יתבצעו במקביל בקרקע, ימנעו מהנחת חומרים, ערימות עפר או סלע וכלים, מכל מין וסוג, מחוץ לתחומי המגרש, בין בתחומי מגרשים אחרים ובין בשטחים/ים הציבוריים, וישמעו לכל הוראות נצגי משהב"ש בקשר לתיאום העבודות שיתבצעו ע"י משהב"ש (או מטעמו) במקביל, כפי שיהיו מפעם לפעם.

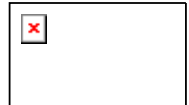
ג. בכל מקרה בו יגרם נזק, או הפרעה וכיוב' כנ"ל, ע"י המשתכן ו/או מטעמו כאמור, בעקיפין ו/או במישרין, יהיה המשתכן מחוייב לסלק ו/או לחסל ו/או לתקן (לפי המקרה) כל נזק, הפרעה או עיכוב כנ"ל - מיידית ועל חשבונו הבלעדי ולפצות ו/או לשפות את משהב"ש על כל נזק ו/או הפסד שיגרם לו עקב כך ; מבלי לגרוע מהאמור, ומבלי שתוטל על משהב"ש אחריות ו/או חבות כלשהי בקשר לכל האמור, יהיה משהב"ש רשאי לפעול בכל דרך שתראה לו לפי שיקול דעתו, על מנת להקטין ו/או לתקן כל נזק ולהסיר כל עיכוב, הפרעה או מכשול כאמור, לחייב את המשתכן בכל ההוצאות, הנזקים וההפסדים שנגרמו לו בקשר לכך, ולתבוע ולקבל מהמשתכן שיפוי ו/או פיצוי בגין כל האמור.

ד. היוזמים מתחייבים לאפשר למשהב"ש ו/או לנציגו ו/או לקבלניו להכנס למגרש בכל מועד שיידרש .

9. כביטחון חלקי למילוי וביצוע התחייבויותיו עפ"י סעיף זה לעיל, ימסור המשתכן למשהב"ש, במעמד חתימת הסכם זה, ערבות בנקאית, אוטונומית ובלתי מסוייגת בגובה 5% מהמחיר או 5,000 ₪ הגבוה מבין השניים, בנוסח המקובל על משהב"ש. הערבות הבנקאית הנ"ל תהא בתוקף למשך

מדינת ישראל

משרד הבינוי והשיכון



60 חודש ותוארך מפעם לפעם עד להשלמת הבניה והפיתוח במגרש - ע"י המשתכן, קבלת אישור איכלוס מהרשות המקומית ועד לתיקון כל ליקוי שנגרם על ידו ו/או באשמתו.

במקרה של הפרת התחייבויות המשתכן עפ"י הסכם זה, יהיה משהב"ש זכאי להפעיל ולממש את הערבות הבנקאית הנ"ל ולגבות את סכומה, במלואה או בחלקה - לפי המקרה ולפי גובה הנזקים וההפסדים שנגרמו ו/או יגרמו לו כאמור לעיל.

אי הארכת תוקפה של הערבות יהווה עילה לחילוטה, וזאת מבלי לגרוע מכל יתר האמור בהסכם זה.

10. א. מוסכם ומותנה במפורש, כי מילוי התחייבויות משהב"ש לגבי ביצוע עבודות הפיתוח ו/או שלבי ביצוע עבודות אלה ובמיוחד המועדים לביצועם ו/או לסיומם, האמורים בהסכם זה מותנים וכפופים ל:

1. העדר עיכובים ו/או הפרעה/ות מחמת כוח עליון ו/או פגעי טבע ו/או תנאי מזג-אוויר חריגים ו/או גילוי מכשולים ו/או תנאי קרקע בלתי צפויים (כגון עתיקות, מערות וכיו"ב).

2. העדר הפרעה/ות ו/או שיבושים ו/או נזקים לעבודות שבוצעו ו/או למהלך ביצוע יתרת העבודות על-ידי משהב"ש.

3. השלמה במועד/ים של ביצוע עבודות הבנייה ו/או פיתוח צמוד במגרש/ים על-ידי המשתכן ו/או הקבלן/ים מטעמם, הדרושות לצורך ביצוע עבודות הפיתוח או שלביהן.

ב. כל דחייה/ות ו/או עיכובים בביצוע עבודות הפיתוח ו/או התחייבויות משהב"ש על-פי הסכם זה עקב נסיבות שאינן בשליטתו כדוגמת האמור בסעיף זה לעיל, לא יהוו הפרת התחייבות כלשהי מהתחייבויות משהב"ש על-פי הסכם זה.

11. מוסכם ומותנה במפורש בין הצדדים כי:

א. פרעון מלא ומדוייק של מלא המחיר עפ"י הוראות הסכם זה, הינו תנאי יסודי ועיקרי בהסכם זה.

ב. מבלי לגרוע מכלליות האמור בהסכם זה, במקרה של פיגור או איחור בביצוע תשלום המחיר או חלק ממנו, מכל סיבה שהיא, יהיה משהב"ש זכאי בהתאם לשיקול דעתו הבלעדי:

1. לקבל מהמשתכן בגין הסכום/ים שבפיגור תוספת שתחושב לפי:

הפרשי הצמדה למדד תשומות הבניה (בין המדד הידוע במועד פרעונו עפ"י הסכם זה לבין המדד הידוע מתאריך הפרעון המלא בפועל) בצרוף ריבית צמודה (על הקרן והפרשי ההצמדה הנ"ל) בשיעור 13% לשנה, למשך תקופת הפיגור, (להלן - "הפרשי הצמדה וריבית"), או - ריבית בשיעור המקובל ובחישוב המקובל בבנק לאומי לישראל בע"מ בגין חריגה מקו אשראי מאושר (כולל עמלת הקצאת אשראי, ריבית רגילה וקנס ריבית בגין החריגה), כפי שיהיו מקובלים מעת לעת (להלן - "ריבית פיגורים"),

הכל לפי החישוב הנותן למשהב"ש תוספת גבוהה יותר.

מדינת ישראל

משרד הבינוי והשיכון



2. להעמיד לפרעון מידי את יתרת המחיר (לרבות הפרשי הצמדה וריבית ו/או ריבית פיגורים) וזאת ע"י מתן הודעה בכתב למשתכן, ולגבות/ם בצרוף הפרשי הצמדה וריבית או ריבית פיגורים כאמור:
3. לראות בכך - הפרה יסודית של הסכם זה, ולבטל את ההסכם ע"י מתן הודעת ביטול בכתב - למשתכן, ללא צורך במתן התראה ו/או הודעה כלשהי מראש, וזאת מבלי לגרוע משאר זכויותיו של משהב"ש עפ"י הסכם זה ו/או עפ"י כל הדין.
12. אם המשתכן יפר את הוראות הסכם הפיתוח עם המינהל - הפרה המזכה את המינהל לבטל את הסכם הפיתוח, יחשב הדבר להפרה יסודית של הסכם זה ע"י המשתכן. לפיכך, בכל מקרה שהמינהל יודיע למשהב"ש בכתב כי בוטל הסכם הפיתוח עם המשתכן, בין במקרה ביטול עקב הפרת הסכם הפיתוח ע"י המשתכן בין במקרה של ביטול לפי בקשת המשתכן ו/או בהסכמתו, וכן במקרה שהמינהל יודיע למשהב"ש בכתב כי פקעה זכותו של המשתכן כלפי המינהל לקבל זכות כלשהי במגרש ו/או לחתום על הסכם פיתוח ו/או חכירה עם המינהל, יחשב הסכם זה למבוטל בתום 7 ימים מקבלת הודעת המינהל בכתב כאמור - בידי משהב"ש.
13. מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 12 לעיל, מוסכם ומותנה בין הצדדים כי בכל מקרה של ביטול הסכם זה, בין לפי בקשת המשתכן (שקיבלה את אישור משהב"ש בכתב, ומתאריך זה יתפוס הביטול) ובין עקב הפרתו ע"י המשתכן:

 - א. משהב"ש יהיה זכאי לקבל מהמשתכן את הסכום הנקוב (או שיקבע לפי שיעור הנקוב) בסעיף (ג) להלן, לכיסוי חלקי של הוצאותיו בחתימת הסכם זה וניהולו (להלן - "הוצאות משהב"ש") ולקזזו ולנכותו מתוך כל סכום המגיע ממנו למשתכן (אם בכלל) ו/או לגבותו מהמשתכן בכל דרך שימצא לנכון.
 - ב. משהב"ש יחזיר למשתכן, בין במישרין ובין באמצעות המינהל, את כל התשלומים שהמשתכן שילם לפי הוראות הסכם זה וזאת תוך 40 יום מהביטול, בצרוף הפרשי הצמדה למדד תשומות הבניה, מחושבים לגבי כל תשלום בין המדד האחרון הידוע במועד קבלתו לבין המדד האחרון הידוע במועד הביטול, וזאת בניכוי הוצאות משהב"ש. השבת הכספים למשתכן תעשה אך ורק לאחר שהמגרש ישווק למשתכן מאחר ולאחר שהוא ישלם למשרד את הוצאות הפיתוח במלואם.
 - ג. סכום הוצאות משהב"ש יהיה כסכום השווה ל- 1% מהמחיר לחודש ולא יותר מ- 20% מהמחיר בצרוף הפרשי הצמדה לסכום זה למדד תשומות הבניה, בין המדד האחרון הידוע בתאריך ההסכם לבין מדד האחרון הידוע במועד הביטול.

14. מוסכם ומותנה במפורש כי בכל מקרה של הפרת הסכם זה ע"י המשתכן, יחשב הדבר כהפרת הסכם החכירה שבין המשתכן לבין המינהל (אם נחתם כבר) ואם משהב"ש יבטל הסכם זה עקב הפרתו ע"י המשתכן, יהיה המינהל זכאי ומוסמך לבטל גם את הסכם הפיתוח שנחתם (אם כבר נחתם) בינו לבין המשתכן.
15. משהב"ש רשאי לקזז כנגד כל חוב המגיע לו עפ"י הסכם זה או עפ"י כל הסכם אחר בינו לבין המשתכן, כל סכום המגיע מן הממשלה למשתכן. הוראות סעיף זה אינן גורעות מזכותו של משהב"ש לגבות את החוב האמור בכל דרך אחרת.
17. לא יהא תוקף לשינוי בהסכם זה בתנאיו או לכל ויתור, אורכה או הנחה אלא אם נעשה ע"י שינוי מפורש להסכם זה שיעשה בכתב ובחתימת מורשי החתימה של משהב"ש.

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון



18. חוק הפרשנות יחול על הסכם זה, לצורך פרשנות רואים הסכם זה כחיקוק בחוק האמור.
19. הוצאות ביול הסכם זה יחולו על המשתכן וישולמו על ידו.
20. א. הסכם זה הינו "הסכם התשתית" הנזכר בעלון הפרסום לתכנית לבנייה עצמית שפורסמה לגבי האתר הנוכחי.
- ב. עלון הפרסום הנ"ל הינו משלים את הוראות הסכם זה, בכל מקרה שיש בו פירוט יתר ; במקרה של סתירה בין הוראות הסכם זה (כולל נספח א' לו), לבין האמור בעלון הפירסום, יכריעו ויגברו ההוראות שבהסכם זה.
21. ההוצאה המותנית וההרשאה להתחייב הכרוכים בהסכם זה תוקצבו בחוק התקציב השנתי.
22. כתובות הצדדים לצרכי הסכם זה הינן כמפורט בכותרת הסכם זה וכל הודעה שתישלח ע"י צד כלשהו למשנהו עפ"י הכתובת הנ"ל, תחשב כאילו נמסרה לתעודתה לא יאוחר מתום 3 ימים מעת הימסרה למשלוח בדואר רשום מבית דואר כלשהו בארץ.



ולראיה באו הצדדים על החתום:

גבי אסנת קמחי
מנהלת אגף בכיר
לענייני הכפר
משהב"ש

היזם

היזם

אישור אמיתות החתימות

אני הח"מ _____, מאשר בזה כי ביום _____, הופיעו בפני יחידי
המשתכן ה"ה _____ אשר זיהיתים ע"י _____ ת"ז
_____ וחתמו על ההסכם דלעיל.

ח ת י מ ה

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון



נספח א' להסכם תשתית מיום _____
=====

1. הקרקע

"הקרקע" - לצורכי הסכם זה: המגרש/ים בישוב מדרשת בן גוריון גוש _____ -
חלקה _____ שכונה _____, לבניית כ- _____ יח"ד עפ"י תוכנית בנין ערים מס' _____
3021/מק/20 למרחב תכנון מקומי _____ (רח' _____).

2. עבודות הפיתוח

א. עבודות הפיתוח כוללות את עבודות התכנון הכללי ועבודות הפתוח הכללי הכל מחוץ לגבולות המגרש/ים המוגדרים בתכנית בנין ערים האמורה לעיל, וכן חלק מעבודות פיתוח צמוד, הכל בהתאם למפורט להלן:

1. הכנת התכניות הנדרשות לבצוע עבודות הפתוח הכללי בכל השטח המיועד ל"בנה ביתך" כולל החבור לכבישים ולמערכות הקיימות.

2. ביצוע הכבישים בהתאם לתכניות משהב"ש, דהינו – ביצוע הכבישים, המדרכות, הניקוז, קירות התמך התומכים את הכביש, מערכת התאורה.

3. התקנת קו מים ראשי וקו ביוב ראשי עד סמוך למגרש (לא כולל מד מים ולא כולל החיבורים והיטלי חיבורים).

4. בנושא חשמל - תכנון ופיתוח רשת החשמל עד תחנת הטרנספורמציה כולל מבנה הטרנספורמציה - במידה ובוצעו או יבוצעו ע"י משהב"ש. משהב"ש לא יבצע חיבור ו/או התחברות המגרש ו/או הבית לרשת החשמל.

5. עבודות פיתוח צמוד – יבוצעו עבודות עפר גסות בתחום המגרש, על פי החלטת משהב"ש, והכוללות יישור ו/או השלמת יישור, חפירה, מילוי, בהתאם לתוכנית הבינוי של משהב"ש.

ב. למען הסר כל ספק, ומבלי להרחיב את הרשימה הסגורה שבפסקה א' לעיל, מוצהר ומוסכם כי משהב"ש לא יבצע ולא ישלם כל תשלום בגין העבודות או השרותים כדלקמן:

1. חיבור ו/או התחברות המגרש ו/או הבית לרשת המים, לרשת הביוב או לנקודת ההתחברות להלן שבסמוך לגבול המגרש.

מדינת ישראל

משרד הבינוי והשיכון



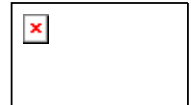
2. חיבור ו/או התחברות המגרש ו/או הבית לרשת טל"כ לרבות התקנת הרשת.
 3. חיבור ו/או התחברות המגרש ו/או הבית לרשת הטלפונים לרבות התקנת הרשת, ו/או קווי טלפון.
 4. חיבור ו/או התחברות המגרש ו/או הבית לרשת גז לרבות התקנת הרשת.
 5. כל האגרות ו/או המסים שיחולו על המשתכן/בעל המגרש בקשר לעבודות הנזכרות בס"ק (1) - (6) לעיל בסעיף א'.
 6. תשלום אגרות בניה וחיבור לתשתיות הנגבים על ידי הרשות המקומית ו/או הגוף שיבצע או יספק השרותים הנ"ל.
 7. עבודות פיתוח המגרש עצמו ו/או הכנתו לבניה (כולל נקיונו מפסולת אם קיימת כזו), לרבות גדרות, חניה, גינון וכו'.
- ג. אם, ובהתאם לקביעתו הבלעדית של משהב"ש יבוצעו העבודות האמורות בסק' (ב) הנ"ל, כולן או חלקן, או כל עבודה/ת אחרת שאינה כלולה בס"ק (א) ע"י משהב"ש - מסכים המשתכן כי ייגבה תשלום בגין העבודות הנ"ל.

3. תנאי ביצוע מיוחדים

- א. המשתכן מצהיר ומאשר כי ידועים לו והוא מסכים ומתחייב למלא את התנאים המיוחדים הקשורים בביצוע התכנון, הבניה והפיתוח על המגרש, שיחולו בנוסף לכל ההוראות המפורטות בהסכם זה וכי עליו לתאם ולקבל את אישורי משהב"ש לכל עבודות התכנון ו/או הבניה למגרש, לרבות סימון גבולותיו, הפיתוח בגבולות המגרש (עם מגרשים ו/או שטחים ציבוריים גובלים), התאמת הבניה והפיתוח לתנאי השטח לפי התוכניות ו/או הביצוע של עבודות התשתית והתחברויות לרשתות המים, הביוב, החשמל וכיוצ"ב - והכל מבלי לגרוע מחובתו לקבל את אישורי רשויות התכנון המוסמכות לתכנון ו/או לבניה במגרש, ולביצועם עפ"י תנאי ההיתר וע"פ הדין.
- ב. המשתכן יבצע את כל עבודות הבניה והפיתוח אך ורק בתחום המגרש שהוקצה לו, לא יורשה אחסון חומרי בניה ו/או עודפי עפר על תחום הכבישים והמדרכות. המשתכן מתחייב שבתחום ובמהלך עבודות פיתוח המגרש, לא יפגע ביציבות הקרקע במגרשים סמוכים ועבודות התשתית שבוצעו בשטחים ציבוריים, ובשטח הסמוך למגרש.
- ג. באם המשתכן יחרוג, בזמן כל שהוא ומכל סיבה שהיא מתחום המגרש, או יגרום נזק למערכות ו/או מתקנים ציבוריים יהיו משהב"ש ו/או המינהל ו/או הרשות המקומית זכאים לסלק או לתקן על חשבון המשתכן את כל המפגעים שיתהוו בשל החרیגה, ללא התראה מוקדמת, ולפי שיקול דעתם.
- ד. 1. על המשתכן לבדוק ולוודא לעצמו את האפשרויות ומגבלות הביצוע של הבניה והפיתוח במגרש ו/או בגינו, הן בבחינת מצבו הפיזי של המגרש והפיתוח הקיים בקרבתו (דרכים ושבילים, קירות תומכים, מערכות ביוב, מים, חשמל, ניקוז וכו') והן מבחינת אפשרויות תכנון וביצוע עבודות עפ"י תכנית בנין ערים החלה על האתר ודרישות והוראות רשויות התכנון המוסמכות; פרטים ניתן לקבל במשרדי מהנדס הרשות המקומית או הועדה המקומית או המחוזית לתכנון ובניה.

מדינת ישראל

משרד הבינוי והשיכון



2. על המשתכן, לאחר זכיתו במגרש, לתכנן את הבניה במגרש ו/או הפיתוח בגינו בהתאמה לתכנית לבנין ערים הנ"ל, נספחיה וכל דרישות ו/או הוראות רשויות התכנון המוסמכות, לבקש ולקבל את כל היתר/ים הדרושים על פי החוק לביצוע העבודות ולבצע את העבודות בהתאם לכל האמור.
- ה. מהנדס העיר או מהנדס משרד הבינוי והשיכון ו/או מי שהוסמך על ידו, רשאים לחייב - אם דרוש הדבר לטובת הכלל או כתוצאה מתנאי חסכון ו/או טופוגרפיה - מעבר של השירותים ההנדסיים העירוניים (כגון: ניקוז, ביוב, מים וכו') בתוך שטח המגרש/ים תוך שמירת זכויות מעבר לאחזקתם ותקונם בתנאים המקובלים ובלבד שיהיה בתוך תחומי מרווחי בניה.
- ו. קירות תומכים שיידרשו כתוצאה מהנמכת או הגבהת המגרש על ידי המשתכן יבנו על ידו ועל חשבונו.
- ז. לא תותר נסיעה של כלים מכניים המצוידים בשרשרות פלדה על כביש אספלט. הכלי יובא לאתר על מוביל.
- ח. המשתכן יבנה מקלט או ממ"ד בתחום המבנה על חשבונו בהתאם לחוק ולתקנות.
- ט. על המשתכן לתכנן את כל התוכניות בהתאם לתוכנית המפורטת (ת.ב.ע) וכל נספחיה וכמו כן לוודא שהתוכניות והביצוע שלהם יהיו תואמים את המערכות והעבודות שבוצעו/יבוצע ע"י משהב"ש ו/או בתיאום איתו ועל המשתכן לקבל אישור לתוכניותיו מאדריכל/מהנדס משהב"ש. מובהר בזה כי אין באישור כדי לגרוע מאחריות המשתכן או להטיל אחריות כלשהי על משהב"ש.
- י. רישום הפרצליה יבוצע על ידי משהב"ש. רישום זכויות המשתכן במגרש בספרי רישום המקרקעין - ייעשו על ידי המשתכן ועל חשבונו.
- יא. המשתכן מתחייב לאפשר לנציגי הרשויות ו/או משהב"ש או מי שהוסמך על ידו להכנס לשטחי המגרש בכל עת עד להשלמת עבודות הפיתוח, ועד להשלמת המבנה ע"י המשתכן וקבלת כתב השלמת המבנה, לצורך ביצוע עבודת הפיתוח.
- יב. המשתכן מסכים ומתחייב לאפשר למשהב"ש להעביר בתוך המגרש, במקום ובזמן שהמשרד יבחר, צינורות לשרותים התת-קרקעיים, או לבצע עבודות כלשהן, והוא מתחייב להורות לעובדיו ו/או לקבלנים מטעמו קיום הוראת סעיף זה.
- יג. ידוע למשתכן כי במהלך ביצוע עבודות על-ידו במתחם ו/או במגרשים, יבוצעו על-ידי המשרד ו/או מטעמו עבודות עפר ועבודות אחרות הכוללות חציבות ו/או פיצוצים, וכן עבודות הידוק וכבישה על-ידי מכשירים ויברציונים העלולים לגרום להעברת זעזועים למגרש/ים ו/או לעבודות של המשתכן. בכפוף לחובת התאום והזהירות שתחול על הקבלן/ים מטעם המשרד בנושא פיצוצים, אין ולא תחול על המשרד ו/או על הקבלן/ים מטעמו כל חובה ו/או אחריות לכל נזק שיגרם (אם בכלל) עקב ו/או כתוצאה מביצוע עבודות כאמור לעיל.
- יד. כל עבודות הגינון והשצפיים יבוצעו ע"י המועצה האזורית רמת הנגב.

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון



שטר ערבות

לכבוד	בנק _____
מדינת ישראל	סניף _____
באמצעות משרד הבינוי והשיכון	רח' _____ מס' _____ מיקוד _____
אגף הכספים	מספר הערבות _____
קרית הממשלה – מזרח ירושלים	מספר הערבות _____
	משרד הבינוי והשיכון
	מקום _____ תאריך _____

הנדון: ערבותנו מס' _____ בקשר למשתכן (ת.ז.) _____

הננו ערבים בזה כלפיכם למילוי כל התחייבויות של _____

(להלן: המשתכן)

על פי ו/או בקשר להסכם תשתית שחתמתם עם המשתכן שבנדון, לרבות סילוק כל תשלום עודף אשר יגיע לכם מהנייל ו/או כל תשלום אחר אותו תדרשו ממנו/ה על פי ו/או בקשר לחוזה זה, עד לסך בגובה 5% מהמחיר או 5,000 ש"ח הגבוה מבין השניים (לרשום את סכום הערבות ולמחוק את המיותר) סכום זה צמוד למדד המחירים לצרכן ממדד החודש המשמש בסיס למחיר ההסכם ועד למדד שפורסם לאחרונה לפני חילוט הערבות (להלן – ההצמדה)

כוחה של ערבות זו יפה עד _____ ועד בכלל.

(לרשום תאריך מלא לעוד 5 שנים מהיום)

כל דרישה שלכם בכתב אשר תגיע אלינו עד לתאריך הנ"ל ועד בכלל, תחייב אותנו לשלם לכם מיד עם קבלתה, כל סכום או סכומים בגבולות הסכום האמור בתוספת ההצמדה, ולשם כך אתם לא תהיו חייבים להמציא לנו כל הנמקה, ראייה, פס"ד או אסמכתא משפטית אחרת, כמו כן לא תהיו חייבים לדרוש תחילה את קיום החיוב ו/או סילוק הסכום/ים כאמור

מאת _____

(יש לחזור על השם המלא של המשתכן)

ערבות זו היא בלתי חוזרת, מוחלטת, ובלתי ניתנת לשינוי ובלתי ניתנת להעברה אלא בהסכמתכם המפורשת בכתב.

בכבוד רב,