

שמותת נווה בוקר (ע"ר)

הסכם עמותה – משתכן

_____ : שם משתכן

_____ : שם משתכן

_____ : מגרש מספר:

הסכם עמותה- משתכן

שנערך ונחתם ב _____ ביום _____ בחודש _____ 2009

בין

עמותת נווה בוקר - 58031979-6
ת.ד. 219 מדרשת בן גוריון
על ידי מנהלי העמותה המורשים לחתום בשמה
מר _____ ת.ז. _____
מר _____ ת.ז. _____
(להלן: "העמותה")

מצד אחד

לבין

1. _____ ת.ז. _____
2. _____ ת.ז. _____
מרחוב _____
(שיקראו ביחד ולחוד להלן: "המשתכן" או "חבר העמותה")

מצד שני

והואיל: ומשרד הבינוי והשיכון והועדה המקומית לתכנון ולבניה רמת נגב, יזמו בנייתה של שכונת מגורים (להלן: "שכונת המגורים") על יחידת קרקע בגודל של כ- 701 דונם ממערב למדרשת בן גוריון במקרקעין הידועים כגוש 39023 כמפורט בתשריט המצ"ב נספח ג' (להלן: "המקרקעין"), וזאת במסגרת תוכנית בנין עיר 3021/מק/20 (להלן: "התב"ע" או "התוכנית");

והואיל: ועמותת יד דוד בן גוריון ע.ר. 58-002132-7 (להלן: "יד דוד בן גוריון") הינה בעלת זכויות החכירה לדורות ממנהל מקרקעי ישראל במקרקעין עליהם חלה התב"ע

והואיל: ו- "יד דוד בן גוריון" התקשרה בהסכם עם העמותה על פיו ויתרה "יד בן גוריון" על הזכויות במקרקעין לטובת חברי העמותה המשתכנים לצורך הקמתה של שכונת המגורים וזאת בכפוף לתנאים ולהוראות הכלולים בהסכם הנ"ל שהעתקו מצורף להסכם זה כנספח "א";

והואיל: וביום 12/7/00 אושרה תוכנית 8/120/02/20 א' למתן תוקף ע"י הוועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז דרום ותכנית מפורטת מס' 3021/מק/20 הינה שינוי לתכנית הנ"ל.

והואיל: ובהתאם להחלטת מועצת מקרקעי ישראל מיום 10.11.2001, מספר 935, נקבע כי העמותה תפנה למינהל מתיישבים בישוב מדרשת בן גוריון.

והואיל: ובעקבות אשור התב"ע פוצלו המקרקעין למגרשים שבכוונת העמותה להקצותם לחברי העמותה (להלן: "המגרשים") ואשר לגביהם פועלת העמותה כי ניתן יהיה לחתום על חוזה עם המינהל בין המשתכן לבין המינהל בהמלצת העמותה (והכל בכפוף להוראות **נספח "א"** להסכם זה);

והואיל: והעמותה שמה לה למטרה להקים את שכונת המגורים ולשם כך פעלה להקמת שכונת המגורים ולתכנון הבניה של יחידות המגורים על גבי המגרשים כאמור (להלן: "יחידות המגורים"), הכל כמפורט בתב"ע ובכפיפה לתנאי התב"ע;

והואיל: וברצון העמותה לקלוט חברי עמותה אשר מעוניינים לבנות יחידת מגורים בשכונת המגורים בכפוף לנוהלי קבלתם של חברים לעמותה ואישור חברותם על פי תקנון העמותה;

והואיל: והעמותה פועלת להקמת יחידות מגורים בשכונה בדרך של בנייה עצמית והמשתכן ביקש לבנות כחבר עמותה;

והואיל: והעמותה ומייסדיה התנו הצטרפות כל משתכן המבקש לבנות כחבר לעמותה בהסכמתו לכללי ותקנון העמותה ובכלל זאת, התנו הצטרפותו לעמותה בהסכמתו לבנות בשכונה בית מגורים, וזאת בתנאים, באופן ובלוחות הזמנים כפי שנקבע להלן ו/או כפי שתקבע העמותה מעת לעת;

והואיל: והמשתכן מעוניין להצטרף לעמותה, לבנות על מגרש בתחומי שכונת המגורים, בית מגורים בבניה עצמית ובכפוף לכל יתר הוראות תקנון העמותה ו/או החלטות העמותה מעת לעת;

והואיל: ובד בבד עם חתימת הסכם זה יחתום המשתכן על נוסחו המעודכן של תקנון העמותה המצורף **כנספח "ב"** להסכם זה;

והואיל: והמשתכן חפץ לקבל מהעמותה הפניה למינהל לשם חתימה על חוזה עם המינהל לגבי מגרש בר הקצאה בתחום המקרקעין ולהתקשר בכל ההסכמים המנויים בהסכם זה להלן, והעמותה מסכימה למסור למשתכן הפניה למינהל לשם חתימה על חוזה פיתוח לגבי המגרש כאמור, הכל כאמור ובכפוף להוראות הסכם זה להלן;

והואיל: וידוע למשתכן כי הקצאת מגרש עבורו על ידי העמותה מותנה בהסכמתה של יד בן גוריון וכן כי יצטרך לשאת כדי חלקו היחסי בכל הוצאות העמותה ובכלל

זאת יהיה עליו לשאת בכל העלויות הנוגעות לתכנונה של שכונת המגורים, לניהולה השוטף של העמותה, להקמת התשתיות לשכונת המגורים וכל יתר ההוצאות הכרוכות בהקמת שכונת המגורים ו/או לכל חבות שתיקח על עצמה העמותה בשם ו/או עבור חבריה הקיימים ו/או העתידיים;

והואיל: והמשתכן בחתימתו על הסכם זה מאמץ את כל החלטות העמותה כפי שאלה התקבלו עובר ולאחר הצטרפותו לעמותה;

והואיל: ועבודות הבניה של יחידת המגורים של המשתכן יבוצעו על ידי המשתכן באמצעות קבלן עצמאי איתו יתקשר המשתכן בהסכם נפרד. ניהול הבניה והבניה יעשו על ידי ובאחריות המשתכן לבדו;

לפיכך הוסכם הוצאה והותנה בין הצדדים כלהלן:

1. **מבוא ופרשנות:**
בהסכם זה יהיו למונחים הבאים הפירושים הניתנים בצידם כדלקמן:

"המינהל" מינהל מקרקעי ישראל

"הפרוייקט" בניית שלב ב' בשכונת מגורים שמקדמת העמותה על פי הזכויות שהוקנו מ"יד דוד בן גוריון".

"יד דוד בן גוריון" עמותת יד דוד בן גוריון ע.ר. 7-58-002132

"המקרקעין" כמתואר בתשריט המצ"ב **כנספח "ג"**.

"התב"ע" תוכנית בנין עיר 3021/מק/20 מרחב תכנון מקומי תמר – רמת הנגב – ערבה תיכונה, (שינוי לתוכנית מפורטת מס' 8 / 120 / 02 / 20 א').

"המגרש" מגרש מס' _____ המתוחם בתשריט בצבע _____ בשטח של כ- _____ מ"ר לגביו ייחתם חוזה עם המינהל. שטחו הסופי של המגרש עשוי להשתנות ויקבע באופן סופי רק לאחר השלמת הבניה של הפרוייקט וביצוע מדידות סופיות.

"עבודות הפיתוח" עבודות פיתוח המקרקעין שבוצעו ו/או העתידות להתבצע בהתאם לתב"ע והכוללות בין היתר ביצוע כבישים, עבודות עפר, מזרקות, ביוב, חשמל, ניקוז, וכו', עד לגבול המגרש והכל כמפורט בתב"ע.

"המועצה" המועצה האזורית רמת נגב.

"ב"כ העמותה" עו"ד שנבחר על ידי העמותה לייצגה, בטיפול בכל ענייניה - עו"ד יובל אליהו משד' רגר 28, בנין רסקו ח' 19 באר-שבע.

- "קבלן המשתכן" מי שימונה ויועסק על ידי כל משתכן במתכונת בניה עצמית.
- "יועצי העמותה" אדריכל ו/או כל יועץ אחר שהעמותה תתקשר עמו בהסכם לצורך קידום הפרוייקט ו/או ניסוח תקנון הבניה.

2. מבוא

- 2.1. המבוא להסכם זה והנספחים המצורפים אליו מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.
- 2.2. הסכם זה יקרא ביחד ובכפיפה אחת עם תקנון העמותה (בנוסחו כפי שזה יתעדכן מעת לעת) המסדיר את יחסי המשתכן עם העמותה והוראות ההסכם והתקנון הנ"ל יחולו על המשתכן כאילו נכללו בהסכם זה. במיוחד יקרא הסכם זה עם התקנון האדריכלי המחייב (נספח ד' להלן) ותקנון הבניה (נספח ה') המהווים חלק בלתי נפרד מהסכם זה.

3. הצהרות והתחייבויות העמותה

העמותה מצהירה מאשרת ומתחייבת כלהלן:

- 3.1. העמותה הינה עמותה רשומה על פי כל דין והיא נרשמה אצל רשם העמותות .
- 3.2. היא קיבלה מ "יד דוד בן גוריון" את הזכות לפעול ליישום הרשאת הפיתוח שניתנה מהמינהל לשם תכנון ופיתוח הפרוייקט בהתאם להוראות נספח "א".
- 3.3. עובר לחתימת הסכם זה פעלה העמותה לקידום הפרוייקט ובכלל זאת ולשם כך התקשרה עם צדדים שלישיים שונים והתחייבה התחייבויות שונות שנועדו לשרת את משתכני השכונה ואשר הוצאות התחייבויות אלה חלות ויחולו על המשתכנים על-פי חלקם היחסי.
- 3.4. היא זכאית על פי ההסכם עם "יד דוד בן גוריון", נספח "א" לעיל ובכפוף לתנאיו, להפנות את המשתכן למינהל מקרקעי ישראל לחתום על הסכם פיתוח למגרש לצורך בניית בית המגורים במסגרת הפרוייקט. העמותה לא תפנה את המשתכן לחתום על הסכם עם המינהל קודם לכך שהמשתכן ישלם את כל התשלומים המגיעים ממנו (למעט למינהל) ולאחר שימלא אחר כל התחייבויותיו על פי הסכם זה ו/או איזה מנספחיו שמועדן חל לפני ההפניה למינהל. העמותה רשאית לבטל ההפניה במידה ולא קיים המשתכן את התחייבויותיו על פי הסכם זה ו/או איזה מנספחיו.

- 3.5. למיטב ידיעתה, זכויותיה של "יד דוד בן גוריון" במגרש נקיות מכל עיקול ו/או שעבוד ו/או משכנתא.
- 3.6. שיקול הדעת המוקנה ל- "יד דוד בן גוריון" ומינהל מקרקעי ישראל אם להפנות את המשתכן לחתימה על הסכם עם המינהל וחתימה על הסכם עם המינהל, נתונות באופן בלעדי ומוחלט בידי "יד דוד בן גוריון" ובידי המינהל ולעמותה אין ולא תהיה כל אחריות לכך. למשתכן לא יהיו כל טענות ו/או תביעות מכל מין וסוג שהם כלפי העמותה למקרה והמינהל יסרב לחתום עמו על הסכם המינהל ו/או אם "יד דוד בן גוריון" יסרב להפנות אותו לחתימה על הסכם עם המינהל. היה ומי מהגופים הנ"ל יסרב כאמור, תשיב העמותה למשתכן את הכספים ששולמו על ידו לעמותה בערכם הנומינלי וללא ריבית ו/או הפרשי הצמדה.
- 3.7. הוראות התב"ע קבעו תכליות, שימושים והגבלות ואין באמור בהסכם זה כדי לפטור את המשתכן מחובת העיון והלמידה של הוראות התב"ע כולה.
- 3.8. העמותה התקשרה עם יועצי העמותה מתוך מטרה לקדם את תכנון הפרוייקט והבאתו לידי מימוש.
- 3.9. העמותה תפעל לכך כי עבודות הפיתוח והתשתית בשכונה יבוצעו באמצעות כספי המשתכנים ו/או באמצעות כספים שיועמדו לרשותה ו/או לרשות המשתכנים ממקורות אחרים לרבות על ידי תמיכות ממשלתיות ו/או אזוריות וכו'. אין באמור להוות התחייבות מצד העמותה כי איזה חלק שהוא מעלויות הפיתוח לא יחול במלואו על המשתכנים.
- 3.10. הקצאת המגרשים למשתכנים תהיה על פי נהלים שנקבעו באסיפות העמותה.
- 3.11. אין כל מניעה, בין בדין ובין בחוזה להתקשרותה על פי הסכם זה.

4. הצהרות והתחייבויות המשתכן

- 4.1. הוא בדק את כל הנתונים העובדתיים והמשפטיים הקשורים בבקשתו להתקבל כחבר בעמותה, לרבות את תקנון העמותה והתנאים לחברותו בעמותה, את כל הנתונים העובדתיים והמשפטיים הקשורים למקרקעין ולמגרש, לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, את התב"ע ואת זכויות הבניה המותרות על פיה במגרש, את מצב הקרקע, דרכי הגישה אליה ואל המגרש וכן כל פרט אחר הקשור למגרש ולבניה עליו, הוא מצהיר כי בידיו כל הנתונים העובדתיים והמשפטיים הקשורים בחתימתו על הסכם זה והוא מצא את כולם מתאימים למטרותיו. על כן מוותר משתכן על כל טענת מום ו/או פגם ו/או אי התאמה מכל מין וסוג שהוא.

- 4.2. הוא קרא את תקנון העמותה ובחתימתו על הסכם זה הוא מקבל עליו את הוראותיו, כפי שיהיו מעת לעת ומתחייב למלאן. וכי מטרת העמותה ותקנון העמותה ידועים לו וכי הוא מקבל את החלטות האסיפה הכללית של העמותה ושל הוועד כפי שיהיו מעת לעת.
- 4.3. הוא מאמץ ומקבל על עצמו את כל החלטות מוסדות העמותה שהתקבלו או יתקבלו בהתאם לתקנון העמותה והוא מוותר בזאת על כל תביעה ו/או טענה כנגד העמותה ו/או מוסד ממוסדותיה ו/או מי ממייסדיה בקשר להליכי הקמת העמותה או הליכי הקמת השכונה או הליכי קבלת החברים. ידוע למשתכן כי מאז הקמת העמותה ומאז החלה בניית השכונה קיבלה העמותה החלטות שונות שיש בהן כדי להטיל חיובים כספיים ו/או אחרים על חברי העמותה והמשתכן מקבל עליו את כל החלטות העמותה כפי שאלה אומצו על ידי העמותה.
- מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל מתחייב המשתכן כי ימלא אחר החלטות מוסדות העמותה, לרבות החלטות הקשורות לביצוע הסכם זה ו/או הסכם הקשור לבניית הבית ושכונת המגורים.
- 4.4. המשתכן מצהיר כי קבלתו כחבר בעמותה (אם בכלל), ו/או התקשרות עם העמותה ו/או הקבלן ו/או היועצים למיניהם ו/או כל צד שלישי אחר בקשר עם הפרוייקט, אין בה כדי להטיל על העמותה אחריות כלשהי, והוא לא יבוא בכל דרישות ו/או תביעות מכל מין וסוג שהוא כלפי העמותה, לא יהיו לו כל טענות כלפי העמותה בנושא הפיתוח, תשלום הוצאות הפיתוח, או לגבי כל סכום אחר שנדרש לשלם על ידי העמותה. המשתכן יודע ומסכים כי רק על בסיס הצהרתו זו הסכימה העמותה להתקשר עם המשתכן בהסכם זה ולהמליץ עליו בפני המינהל.
- 4.5. ידוע לו כי הוצאות הפתוח בגין התשתיות ישולמו על ידו לפי הסכם זה להלן ולא יהיו לו כל טענות כלפי המינהל ו/או משב"ש בנושא הפיתוח, תשלום הוצאות הפיתוח, או לגבי כל סכום אחר שדרשה ממנו העמותה.
- 4.6. הוא מבקש לחתום עם המינהל על חוזה הפיתוח לגבי המגרש על מנת לבנות עליו בית מגורים הכל כמפורט בנספח ו'. בחתימתו על כל ההסכמים דלעיל ו/או כל הסכם אחר שלחתימתו יופנה על ידי העמותה, ייווצר בין המשתכן לבין הצד השלישי קשר משפטי ישיר ואין בחתימת ההסכם על ידי המשתכן להטיל אחריות כלשהי על העמותה מכל מין וסוג שהוא ולמשתכן לא תהיה כל עילת תביעה מכל מין וסוג שהוא כנגד העמותה.
- 4.7. מותנה ומוסכם בזאת כי הפניית המשתכן למינהל מקרקעי ישראל לחתימה על הסכם פיתוח תינתן רק לאחר שהמשתכן חתם על הסכם זה והמציא לב"כ העמותה את המסמכים המפורטים בסעיף 5.1 להלן.

4.8 המשתכן מתחייב כלהלן:

- 4.8.1 לשלם למינהל את התשלום על פי חוזה המינהל. מוסכם בזאת כי בכל מקרה בו יפר המשתכן את חוזה המינהל כי אז ייחשב אף הסכם זה כמופר על ידו, הפרה המזכה את העמותה לבטל הסכם זה. היה והסכם זה יבוטל על ידי העמותה, תהא העמותה רשאית, בין השאר לקבוע כי יחשבו כמבוטלים גם חוזה המינהל ו/או כל הסכם אחר שהעמותה תראה לנכון. בין השאר, לצורך ביטול הסכמים אלה יפקיד המשתכן בידי ב"כ העמותה יפויי כוח בלתי חוזרים כאמור בסעיף 13 להלן.
- 4.8.2 להקים על המגרש בית מגורים כמפורט להלן. המשתכן מתחייב, ככל שהדבר תלוי בו, לעשות כל הנדרש על מנת להבטיח את השלמת הבניה לא יאוחר מהמועדים הקבועים בחוזה המינהל ו/או בחוזה זה בהתאם לנספח ו' לא יעמוד המשתכן בתנאי חוזה המינהל ו/או חוזה זה, תהא לעמותה, בין היתר, הרשות והסמכות המלאים מטעם המשתכן לבקש את ביטולו של הסכם המינהל ולהשיב המגרש לשיווק חוזר.
- 4.8.3 המשתכן מסמיך את העמותה ו/או ב"כ העמותה לעסוק בכל הנוגע להקמת הפרויקט לרבות:
- 4.8.3.1 משא ומתן עם המינהל בכל הקשור לחוזה פיתוח וחוזה חכירה;
- 4.8.3.2 משא ומתן והתקשרות עם יועצי העמותה לרבות ספקים, בעלי המקצוע הדרושים לתכנון, פתוח והקמת השכונה ובכללם אדריכלים, מפקחים, מהנדסים, יועצים משפטיים וכל נותני שירותים אחרים.
- 4.8.3.3 משא ומתן והתקשרות עם כל אדם, גוף או מוסד אחר מכל סוג שהוא אשר ההתקשרות עמו דרושה לדעת העמותה לשם השלמת הקמת השכונה.
- 4.9 כי הוא יודע שמגוריו הם בסמיכות לבסיס הגדנ"ע ולמדרשת שדה בוקר על כל ענפי פעילותה והוא מודע לאופי הפעילות ולמטרדים אפשריים הנובעים מהם ואין ולא תהיה כל טענה בגין כך. כמו כן מתחייב המשתכן להימנע מלהפריע ו/או לשנות ו/או לפגוע במהלך הרגיל של החיים במדרשה בכל תחום שהוא
- 4.10 הוא מתחייב לנהוג בכל הקשור לבחירת המגרש עליו יבנה הבית בהתאם לקריטריונים שיקבעו ולבצע את כל הפעולות הדרושות לשם בניית הבית על המגרש.

- 4.11. כי הוא יודע שאין העמותה מתחייבת להקים כל שירותים קהילתיים ו/או ציבוריים בשכונה וכל שהתחייבה בו הוא כאמור בהסכם זה לעיל, לפעול להקמת הפרוייקט.
- 4.12. ידוע לו כי התכנון והבנייה של בתי המגורים בשכונה מתחלק למתכונות בנייה, מתכונות בנייה עצמית ומתכונות של בנייה מרוכזת וכי בשלב ב' הבנייה הינה במתכונות בנייה עצמית בלבד.
- 4.13. המשתכן מוותר כלפי העמותה על כל טענה בקשר לשטח, למגרש, לתכנון השכונה ו/או לתכנון הבית.
- 4.14. הוא יודע שהעמותה לא תבצע את עבודות הבנייה בשכונה על כל חלקיה בעצמה, כי היא איננה ולא תהיה אחראית בשום צורה שהיא לעבודות מי מהקבלנים בשטח, כי היא לא תבצע את עבודות הפיקוח על הבנייה והיא איננה אחראית על אלה ולא תהיה לעמותה כל אחריות מכל סוג שהוא כלפי המשתכן באשר לעבודות הבניה, ביצוען, ו/או טיבן, ו/או הפקוח עליהם בין בשטח המגרש שהוקצה לו ובין בכל מקום אחר בשכונה. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, מוותר המשתכן בויתור סופי ומוחלט על כל זכות תביעה שיכולה להיות לו כנגד העמותה והוא מתחייב שלא לתבוע את העמותה בגין הבנייה ו/או הפיקוח עליה.
- 4.15. הוא מצהיר כי ידוע לו כי לאחר בחירת המגרש יהא עליו לחתום על הסכם תשתית (פיתוח) עם משרד הבינוי והשיכון ועל הסכם פיתוח עם המינהל שיאומת ע"י ב"כ העמותה והוא מתחייב לחתום על הסכם פיתוח כאמור תוך המועד שנקבע על ידי העמותה ולהמציא לב"כ העמותה העתק ההסכם.
- 4.16. הוא מצהיר כי ידוע לו כי לאחר השלמת הבנייה וקיום התחייבויותיו על פי חוזה הפיתוח ייחתם הסכם חכירה או הסכם אחר בינו לבין המינהל, והוא מתחייב לחתום על הסכם כאמור ולהמציא לב"כ העמותה עותק מההסכם.
- 4.17. הוא מתחייב למלא בקפידה אחר כל התחייבויותיו למשרד הבינוי והשיכון ולמינהל בהתאם לחוזים שייחתמו עמו ובמיוחד לעמוד בכל התשלומים והזמנים להם יתחייב במועדם.
- 4.18. הוא מתחייב למלא בקפידה אחר כל התחייבויותיו כלפי העמותה ובמיוחד לעמוד במועדם בכל התשלומים והמועדים להם יתחייב.
- 4.19. הוא מתחייב לחתום על כל המסמכים והחוזים בקשר עם הקמת השכונה כפי שיידרש על ידי העמותה או באי כוחה ולמלא אחר כל התחייבויותיו האמורות בהסכמים אלה

4.20. הוא מאשר ומצהיר כי ידוע לו ששיעור השתתפותו בכספים הדרושים לעמותה לשם פיתוח כללי של השכונה, פיתוח המגרש, ביצוע עבודות תשתית ופיתוח וכיסוי הוצאות שכר טרחת ניהול מתכננים ויועצי העמותה בין אם המדובר בשלב א' ובין אם המדובר בשלב ב' ובין אם המדובר בשני השלבים ובכלל, יקבע על ידי העמותה בהתאם לעלויות, לצרכים ולתכניות כפי שיהיו מעת לעת ויאושרו בתקציב העמותה, ולפיכך הוא מתחייב לשאת ולשלם אותם סכומים שיחויב בהם על פי החלטות העמותה. הוא מאשר כי הובא לידיעתו האומדן המשוער של ההוצאות השונות אולם אין לראות בסכומים אלו התחייבות כלשהי של העמותה כי עלויות הקמת הפרוייקט יצטמצמו לסכומים האמורים.

4.21. ידוע לו כי מערכות הביוב, המים החשמל והגז של בתי הישוב קשורות זו בזו וכן גם קירות תומכים ומערכות ציבוריות אחרות, והוא מסכים עם חתימתו על הסכם זה, שלא למנוע מהעמותה או מי מטעמה להיכנס, בכל שלב שהוא למגרש שלו על מנת לטפל במערכות הנ"ל, או בכל מערכת אחרת בהתאם לצורך כך ובלבד שבשלב שלאחר גמר הבניה ואכלוס הבית, תימסר לו הודעה בדבר הצורך להיכנס לחצרו וכל נזק שיגרם לחצרו כתוצאה מהטיפול כאמור, יתוקן על חשבון גורם הנזק. האמור בסעיף זה יחול גם על זכות של משתכן שכן, בבית שהוא צמוד קיר לבית השכן, לגבי טיפולים, תיקונים ואחזקה בקיר משותף או בגג משותף, ככל שאלה קיימים.

4.22. הוא מתחייב שלא להפריע בכל דרך שהיא לבניית כל בית אחר בשכונה ובכלל זה לא לסייר בשטח הבניה במהלך שעות העבודה, לא לבוא בדברים עם העוסקים בבניה, לא לתת הוראות כלשהן למבצעי העבודה או לגורמי הפיקוח, אלא בתאום מראש.

4.23. הוא מצהיר כי ידוע לו שהסכם זה אינו ממצה את כל חיוביו וזכויותיו וכי רק מכלול מערכות החוזים, המסמכים והבקשות שיידרש לחתום עליהם ישקפו וימצו את כלל חיוביו וחובותיו.

4.24. אין מניעה בין בדין ובין על פי חוזה להתקשרותו על פי הסכם זה.

5. המלצה

5.1. במועד שיקבע על ידי העמותה, ולאחר שהמשתכן יחתום על כל ההסכמים, המסמכים ומועמדותו להתקבל כחבר בעמותה תאושר על ידי העמותה, תמסור העמותה למשתכן שובר לתשלום דמי הפיתוח ולאחר שישולם סכום הפיתוח על ידי המשתכן ושאר התשלומים החלים עליו, יקבל מב"כ העמותה המלצה מהעמותה, מאומתת על ידי בא כוחה, למינהל לשם חתימה על חוזה עם המינהל לגבי המגרש.

5.2. המשתכן מתחייב לקבל מהעמותה את כתב ההמלצה האמור בכפוף להוראות חוזה זה לעיל ולהלן. בד בבד עם ההמלצה ימציא המשתכן למינהל את כל המסמכים שיידרש לחתום עליהם לרבות כל תצהיר או אישור כמקובל אצל המינהל ויחתום על חוזה המינהל וישלם למינהל את כל התשלומים שיחויב בהם מטעם המינהל.

5.3. מובהר כי המשתכן יחתום חוזה המינהל, על פי התנאים המקובלים במינהל ועל פי החלטותיו התקפות לאותה עת ועל כל מסמך אחר שיידרש. ידוע למשתכן כי שטח המגרש שיוקצה לו וגבולותיו הסופיים יקבעו על ידי המינהל בלבד ולעמותה אין ולא תהיה כל אחריות בקשר לכך.

6. שלבי הביצוע (לפיתוח תשתיות)

6.1. על פי חוות דעת שקבלה העמותה, שלבי הביצוע לבניית שכונת המגורים הם כלהלן:

6.1.1. גמר תכנון מפורט של הישוב .

6.1.2. הכנת תכניות פיתוח תשתית.

6.1.3. פרסום מכרז לפיתוח ותשתיות.

6.1.4. חתימת הסכם עם קבלן / קבלני פיתוח ותשתיות.

6.1.5. סיום עבודות הפיתוח הראשוני ומסירת העבודה לידי המועצה.

6.1.6. אישור המועצה לתחילת בנייה על ידי המשתכנים.

6.2.

6.2.1. המשתכן מצהיר כי שלבי הביצוע המפורטים לעיל, הינם הערכה בלבד ואין בהם כדי לחייב את העמותה.

6.2.2. הצדדים מסכימים ומאשרים כי בשל המורכבות של הקמת השכונה, הרי אין מתחייבת העמותה על מועד לאכלוס השכונה ו/או יחידת המגורים.

6.2.3. מוסכם בזאת כי למשתכן לא תהיה עילת תביעה כנגד העמותה בגין איחור באכלוס השכונה ו/או מסירת המגרש.

6.3. מוסכם בזאת כי למשתכן לא תהיה עילת תביעה כנגד העמותה בגין איחור באכלוס כל השכונה או בגין עבודות הבנייה באזור בו נמצא המגרש. ידוע למשתכן כי שיווק המגרשים והשלמת עבודות הבניה באזור בו נמצא המגרש עשויים להימשך שנים רבות.

7. פיתוח תשתיות

- 7.1 העמותה תפעל לכך כי משרד השיכון ו/או כל גוף אחר לרבות המועצה יבצע את עבודות פיתוח התשתיות בפרוייקט לרבות: כבישים, מדרכות, שבילים, תיעול, ביוב, ניקוז, מים, גדרות, קירות תמך, תאורת בטחון וכיוב'.
7.2 מימון עבודות הפיתוח והתשתיות יהיו מכספים שישלמו המשתכן ויתר המשתכנים בפרוייקט לפי הסכם זה וכן מתקציבים ממשלתיים ו/או אחרים שתקבל העמותה (אם תקבל). מותנה ומוסכם במפורש כי אין בקבלת כספים ממקורות אחרים שלא מהמשתכן ויתר המשתכנים בפרוייקט, כדי להפחית מתשלומי המשתכן על פי הסכם זה.
7.3 עבודות פיתוח התשתיות יבוצעו בפיקוחו של המפקח העמותה על פי הסמכויות המוקנות לו בחוזה הפיקוח ו/או ע"י מפקחי המועצה ו/או משב"ש. למשתכן אין ולא תהיה זכות דעה ו/או התערבות בעבודות אלה.
7.4 המשתכן יחתום על הסכם תשתית עם משרד הבינוי והשיכון ויקיים כל תנאיו כתנאי לקבלת הפניה למינהל.

8. בניה של יחידות המגורים

- 8.1 המשתכן יפעל בעצמו ועל חשבונו לביצוע כל הפעולות וההליכים הדרושים לשם תכנון, קבלת היתר ובנייה של יחידות המגורים לרבות חתימת הסכמים עם מתכננים, יועצים, ספקים, קבלנים ונותני שירותים אחרים.
8.2 המשתכן מצהיר בזה כי קרא את התקנון האדריכלי ותקנון הבניה המחייב (נספחים ד' ו-ה) וכי הוא מבין את ההנחיות והמגבלות הייחודיות המופיעות בהם, ומתחייב למלא את כל ההוראות הכלולות בהם.
8.3 המשתכן מתחייב להביא לאישור העמותה, עותק מתוכנית הבקשה להיתר בניה לפני הגשתה לוועדה המקומית לתכנון ובנייה, ולתקן את התכנית על פי הנחיות העמותה ו/או יועצי העמותה במידת הצורך. העמותה תהיה רשאית להתנגד לכל פרט בנין העומד בסתירה לתב"ע או בניגוד לתקנון הבנייה שאומץ על ידי העמותה ו/או בניגוד לכל החלטה אחרת הנוגעת לבנייה שנתקבלה על ידי העמותה. קודם להגשת התכנית לוועדה המקומית לתכנון ובנייה תושג הסכמה בין המשתכן לבין העמותה ו/או יועציה בהתאמת התוכנית לתקנון הבנייה המחייב.
8.4 המשתכן מתחייב לקבל מראש במהלך הבנייה את אישור העמותה לכל שינוי מהתוכנית המאושרת, אם יהיה כזה.

- 8.5. המשתכן מצהיר כי יחידת המגורים תיבנה בדרך של בנייה עצמית, על ידי קבלן שיבחר ויועסק על ידו ובאחריות מלאה ובלעדית וכי העמותה לא תהיה אחראית לעבודות קבלן המשתכן ו/או לפיקוחם ו/או לקצב התקדמות העבודות.
- 8.6. המשתכן מאשר והסכים לכך מראש כי הוא ו/או הקבלן מטעמו נדרשים לקבל מהעמותה ו/או מב"כ העמותה "אישור תחילת בניה" בטרם תחילת עבודה במגרש וזאת בכפוף להלן. יובהר כי היה ולא קיבל המשתכן ו/או הקבלן מטעמו "אישור תחילת בניה" לא יוכל להתחיל בבנייה.
- 8.7. מותנה ומוסכם בזאת כי "אישור תחילת בניה" מטעם העמותה יינתן למשתכן אך ורק לאחר המצאת כל המסמכים לב"כ העמותה כדלקמן:
- 8.7.1. אישור על תשלום דמי פיתוח (מקור).
- 8.7.2. שובר תשלום מס רכישה (מקור).
- 8.7.3. הסכם פיתוח חתום על ידי המשתכן והמינהל. וכן אישור תשלום למינהל
- 8.7.4. הסכם תשתיות עם משרד הבינוי והשיכון חתום ע"י המשתכן ומשב"ש.
- 8.7.5. התחייבות להימנע ממטרדים חתומה על ידי קבלן המשתכן והמשתכן.
- 8.7.6. היתר בנייה.
- 8.7.7. אישור העמותה כי שולמו לה כל התשלומים.
- 8.7.8. אישור תוכניות הבניה ע"י העמותה ו/או מי מטעמה בהתאם לתקנון האדריכלי ותקנון הבניה.
- 8.8. המשתכן משחרר את העמותה מכל אחריות מסוג שהיא באשר לעבודות הבנייה, ביצוען ו/או טיבן.
- 8.9. המשתכן מאשר כי הודע לו והוא הסכים לכך מראש כי לעמותה זכות להתריע על מתן צו להפסקת עבודת קבלן המשתכן מחמת הפרת המשתכן ו/או קבלן המשתכן את חיובי המשתכן כלפי העמותה. במקרה כזה של הפרה מתחייב המשתכן לתקן את ההפרה. היה ולא תיקן המשתכן את הפרה הנ"ל זכאית העמותה להפסיק את עבודות קבלן המשתכן. במקרה כזה תחייב הפסקת העבודה גם את המשתכן עד לתיקון ההפרה הנ"ל.

8.10. מוסכם בזאת כי במקרה והמשתכן יפר הוראות הסכם זה בנוגע לאופן ומועדי בניית הבית, כמפורט בהיתר הבניה ו/או תקנוני הבניה ובכלל, הרי שהעמותה תהא זכאית בין היתר לקבל צו מניעה כנגד המשך הבניה ו/או צו הריסה ו/או צו הפסקת עבודה ו/או פיצויים ואין בכך כדי לפגוע בשאר הסעדים להם היא זכאית על-פי דין והסכם זה.

9. תשלומים

9.1. העלות המוערכת של הקמת השכונה מבוססת על צפי הוצאות בשלושה תחומים עיקריים כלהלן:

9.1.1. פיתוח

9.1.2. קרקע

9.1.3. ייעוץ ניהול ופיקוח

9.2. עלות הפיתוח תקבע על ידי משרד השיכון על פי התעריפים וההעמסות המקובלים במשרד השיכון והבינוי.

9.3. עלות הקרקע תקבע על ידי המינהל והתשלום בגינה יבוצע ישירות למינהל על ידי המשתכן.

9.4. כל התשלומים יהיו צמודים למדד המחירים לצרכן מיום יצירת ההתחייבויות (אלא אם נקבע במפורש אחרת) ועד ליום תשלומם בפועל. אם נקובים המחירים בדולר ארה"ב כי אז צמודים המחירים לשערו היציג של הדולר במועד כל תשלום ותשלום.

9.5. מובהר ומוסכם כי האמור בסעיף זה אינו מהווה אלא הערכה ואומדן בלבד וכי עלות סופית ניתן יהיה לקבל אך ורק לאחר השלמת העבודות בשכונת המגורים.

9.6. המשתכן מצהיר כי ידוע לו שיתכנו שינויים בעלות המשוערת והוא מתחייב לשאת בעלויות שיהיו בפועל ואשר יידרש לשם ביצוע תשתיות והשלמת השכונה.

9.7. ככל שיחולו תשלומי מיסים ו/או אגרות ו/או היטלים ו/או תשלומים שונים לאיזה מהרשויות בגין קבלת המגרש (לרבות תשלומים למנהל מקרקעי ישראל) על ידי המשתכן יחולו תשלומים אלה על המשתכן וישולמו על ידו.

9.8. התשלומים ומועדי התשלום יהיו כמפורט בנספח ו':

- 9.8.1 דמי הרשמה לעמותה ישולמו על ידי המשתכן במועד הקודם למועד לחתימת הסכם זה. דמי עמותה + פיקדון.
- 9.8.2 סכום דמי הפיתוח ישולמו על ידי המשתכן למשרד הבינוי והשיכון, לאחר אישור הצטרפותו כחבר בעמותה אך לפני קבלת מכתב המלצה למינהל.
- 9.8.3 התשלום בגין המגרש וזכויות הפיתוח יבוצע במועד חתימת הסכם הפיתוח עם המינהל או בכל מועד אחר כפי שיקבע על ידי המנהל.
- 9.9 העמותה תפעל לכך כי מועדי התשלום וסכומו של כל תשלום ותשלום יובאו לידיעת המשתכן במועד הראשון האפשרי, והמשתכן מתחייב לסלק כל תשלום במועדו החוקי הראשון.
- 9.10 דרישות תשלום תשלחנה למשתכן לכתובתו על פי הסכם זה ו/או לכל כתובת אחרת עליה יודיע לעמותה, בכתב.
- 9.11 המשתכן מצהיר כי ידוע לו שתשלומיו של כל אחד מהסכומים במועדו ובמלואו הוא תנאי עיקרי להסכם זה ולהמשך חברותו בעמותה וכל עיכוב בביצועו יגרום נזק רב לעמותה או ליתר חבריה או לכל אדם או גוף הקשור עמה לשם הקמת השכונה.
- 9.12 כל סכום אשר לא ישולם במועדו, ישא בנוסף להפרשי ההצמדה, ריבית כנהוג בבנק לאומי בע"מ בגין חשבונות חח"ד בחריגה.
- 9.13 אם יחול מס ערך מוסף בגין סכום כלשהו אשר על המשתכן לשלם לעמותה לפי הסכם זה, תסדיר העמותה את תשלום המע"מ עם שלטונות מע"מ מתוך הכספים שמשלם המשתכן. מובהר כי היה ולא גבתה העמותה מע"מ על תשלום כלשהו ויתברר במועד מאוחר יותר כי חל על תשלום זה מע"מ, תהיה רשאית העמותה לדרוש מהמשתכן להוסיף לאותו תשלום את סכום המע"מ בשיעורו החוקי.

10. הוראות נוספות לעניין תשלומים החלים על המשתכן

המשתכן מתחייב בזאת להוראות דלהלן:

- 10.1 לשלם למינהל ישירות ו/או באמצעות העמותה, דמי חכירה ו/או היוון כפי שידרשו על ידי המינהל.

- 10.2. לשלם למינהל את כל התשלומים הנדרשים על ידי המינהל כתנאי לחתימת חוזה הפיתוח עבור ניצול הבנייה שתאושר על ידי המינהל. כל היטל השבחה ו/או דמי היתר למועצה ו/או למינהל שיחול בגין כל תיקון לתב"ע ו/או בגין תוכניות חדשות אחרות שיחולו לגבי המגרש, אם יחולו, בעתיד, לרבות היטל השבחה ו/או דמי היתר בגין הקלות ו/או שימוש חורג, אם יהיו במגרש, יחולו על המשתכן וישולמו על ידו.
- 10.3. כל תשלום שיידרש בגין הוצאת היתר בנייה לגבי המגרש, לרבות ומבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, אגרות בנייה והיטלי פיתוח למיניהם, בין שיגבו בעת הוצאת היתר הבנייה ובין שיגבו ו/או יידרש על ידי המועצה בכל מועד אחר, וכן כל תשלום הכרוך בביצוע עבודות הבנייה, יחולו על המשתכן וישולמו על ידו.
- 10.4. לשלם לכל מוסד או רשות במועד שיידרש את כל האגרות, המיסים והתשלומים בהם הוא חייב על פי כל דין.
- 10.5. באם המשתכן יקבל הלוואה מובטחת במשכנתא, לשלם את כל האגרות לרישום המשכנתא ולשאת בכל תשלומי ההוצאות והעמלות בגין קבלת המשכנתא.
- 10.6. לשלם את כל האגרות וכל יתר ההוצאות בקשר לרישום הבית כיחידה נפרדת לפי החוק.
- 10.7. לשלם הפרשי הצמדה או ריבית או קנסות בגין אי תשלום במועד של כל תשלום החל עליו על פי חוק.
- 10.8. להמציא לעמותה, לפי דרישתה הראשונה, תעודות המעידות כי שילם את כל המיסים, הארנונות ההיטלים וכל תשלומי החובה האחרים המגיעים ממנו בגין המגרש והבית וכל תעודה אחרת שחייב בה ושיהיה צורך בהם לרישום הבית והמשכנתא במינהל מקרקעי ישראל ו/או בלשכת רשום המקרקעין.
- 10.9. מס רכישה בגין רכישת המקרקעין, ככל שחל, יחול על המשתכן וישולם על ידו. המשתכן יצהיר בפני שלטונות מס שבח מקרקעין על כל התשלומים שישולמו על ידו, לכל גורם בעטיה של התקשרות זו וקבלת כתב המלצה לחתימת חוזה פיתוח עם המינהל.
- 10.10. להופיע בלשכת רשום המקרקעין ובכל רשות ומוסד אחר לשם רישום המגרש והמשכנתא כאמור בהסכם זה, במועד שיקבע על ידי העמותה או באי כוחה ולחתום על כל המסמכים שידרשו לשם ביצוע הרישומים הנ"ל.
- 10.11. מס בולים החל על חוזה זה, אם יחול, יחול על המשתכן וישולם על ידו.

10.12. מובהר בזאת כי המשתכן ישא בכל ההוצאות הכרוכות בחיבור הבית שיבנה למוני החשמל, המים, טלפון, כבלים, גז (במידת הצורך) וכיוצ"ב על חשבונו.

11. שינויים והעברת זכויות

מבלי לפגוע בהוראות תקנון העמותה או בתנאי חוזה הפיתוח או חוזה החכירה עם המינהל ובנוסף לאמור בהם מצהיר המשתכן כי ידוע לו שזכאותו להתקשר בחוזה פיתוח עם המינהל וקבלתו כחבר העמותה מותנית כל העת בקיום כל התחייבויות על פי הסכם זה או בקיום הוראות תקנון העמותה או במילוי אחר החלטותיה וכי החל ממועד חתימת הסכם זה הוא מתחייב כלהלן:

11.1. לא לבצע בקירותיו החיצוניים או בגגו או בחצרו של הבית כל פעולות בנייה או שינוי בניה הטעונית אישור ורישיון, במשמעותו בחוק התכנון והבניה על כל תקנותיו אלא על פי היתר בניה תקף. ההתחייבות דלעיל הינה לתקופת מגורי המשתכן בשכונת המגורים לרבות לאחר העברת הזכויות במגרש ובבית על שמו בלשכת רשם המקרקעין או במינהל מקרקעי ישראל.

מוסכם כי פעולות בנייה או שינוי בנייה – משמעו בנייה, הריסה, סגירת מרפסת, שינוי מעקה, שינוי בציפוי החיצוני, סגירת פתחים, שינוי קיר – חיצונים גדרות וחפירות.

11.2. לא למכור או להחכיר או להעביר את זכויותיו במגרש בין בתמורה ובין שלא בתמורה וזאת אלא אם קיבל מראש את הסכמת העמותה בכתב. כל פעולה כנ"ל שתעשה על ידי המשתכן ללא קבלת הסכמת העמותה בכתב תחילה – הינה בטלה ומבוטלת. ליתן לעמותה הודעה בכתב על כוונתו למכור את זכויות במגרש. ההודעה תציין את המחיר הנדרש. אם עד תום 60 יום מיום הודעתו, לא ירכוש את המגרש רוכש מומלץ על ידי העמותה, במחיר נדרש, יהא המשתכן רשאי למכור את זכויותיו לאחר במחיר הנדרש ולא פחות ממנו ובלבד שהרוכש יעמוד אף הוא בקריטריונים הנדרשים על ידי העמותה לקבלת חברים.

11.3. אם בתום 60 הימים הנ"ל, לא יהיה רוכש מטעם המשתכן שירכוש במחיר הנדרש, יודיע המשתכן לעמותה על מחיר נדרש חדש. אם לאחר 30 יום לא יהיה רוכש מטעם העמותה, במחיר הנדרש, יהיה המשתכן רשאי למכור לרוכש שישלם המחיר הנדרש על המשתכן ובלבד שיעמוד בקריטריונים הנדרשים על ידי העמותה לקבלת חברים והתקבל כחבר בעמותה. האמור בסעיף זה לא יחול על מכירה לקרוב מדרגה ראשונה ובלבד שאותו קרוב עומד בקריטריונים הנדרשים על ידי העמותה לקבלת חברים.

11.4. בכל מקרה שיבקש ויותר לו להעביר לאחר את זכויותיו במגרש, ימלא אחר התנאים הבאים כלהלן:

11.4.1. ישלם לעמותה דמי העברה או הסכמה בשיעור כלהלן:

11.4.1.1. סכום השווה ל- 5,500 ₪.

11.4.1.2. מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל תהיה העמותה רשאית לפטור או להפחית תשלומים אלה במקרים חריגים.

11.4.2. יגרום לכך שמקבל ההעברה יחתום על כל המסמכים והחוזים שידרשו על ידי העמותה, וכן על ייפוי כוח נוטריוני כקבוע בסעיף 13 להלן, וישלם לעמותה דמי הצטרפות (דמי עמותה ופיקדון) בסכום כפי שיהיה נהוג בעמותה באותה עת.

11.4.3. יחתום ביחד עם מקבל ההעברה על כתב העברת זכויות בנוסח שיקבע על ידי העמותה או באי כוחה וישלם ביחד עם מקבל ההעברה דמי טיפולו של ב"כ העמותה בקשר להעברה הנ"ל בשיעור של ¼% (רבע אחוז) מסכום העסקה ולא פחות מ- \$ 500 דולר ארה"ב, בתוספת מע"מ כדין.

11.4.4. ימציא לעמותה חוזה חתום כדין בין המשתכן לנעבר בדבר העברת זכויות המשתכן לנעבר.

11.4.5. ימציא לעמותה את כל האישורים לרבות כל אישורי המיסים האגרות והתשלומים מכל מין וסוג שהוא החלים לפי חוזה זה ו/או שיחולו במועד ההעברה או שינבעו כתוצאה ממנה שולמו על ידי המשתכן ו/או הנעבר.

11.4.6. אישור מאת הבנק המעיד כי ההלוואה, אם הייתה כזו, סולקה במלואה, על ידי המשתכן ואשור הבנק בדבר הסכמתו להעברה.

11.4.7. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, תהיה העמותה רשאית לדרוש שהמשתכן והנעבר ימציאו לה כל מסמך נוסף שיהיה דרוש לשם ביצוע יעיל ונכון של ההעברה.

11.5.

11.5.1. משך תקופה בה לא יתגורר המשתכן בבית יחולו כל התחייבויותיו וחובותיו כלפי העמותה על מי שיחזיק בבית ואי קיומם ייחשב כאי קיום התחייבויות המשתכן.

- 11.5.2. היה והמשתכן יפר את התחייבויותיו על פי האמור לעיל, אזי תהא לעמותה הזכות לבטל כל הסכם שנחתם בין המשתכן לצד השלישי ולפנות כל מחזיק או משתמש בבית המשתכן לאלתר.
- 11.6. הוראות סעיפים 11.2, 11.3, 11.4 ו- 11.5.1, יפקעו עם קבלת טופס 4, תעודת גמר לבית שיבנה המשתכן ובלבד שהרוכש יתקבל כחבר בעמותה, על כל המשתמע.
- 11.7. ידוע למשתכן כי גם אם אישרה העמותה את העברת הזכויות במקרקעין, עדיין כפופה העברת הזכויות לאישורם של "יד דוד בן גוריון" ומינהל מקרקעי ישראל.

12. רישום המקרקעין

- 12.1. העמותה תפעל לביצוע כל הפעולות וההליכים הדרושים לשם רישום המגרש או הבית בלשכת רישום המקרקעין או במנהל מקרקעי ישראל כיחידה נפרדת או ביחד עם מגרש/מגרשים או בית/בתים אחרים, בכל דרך חוקית שתמצא העמותה לנכון, בהתאם להנחיות מינהל שיהיו בתוקף.
- 12.2. המשתכן מתחייב להמציא לידי ב"כ העמותה טופס 4 – "איכלוס" ותעודת גמר בנייה" לשם רישום המגרש או הבית בלשכת רישום המקרקעין או במינהל מקרקעי ישראל.
- 12.3. המשתכן מצהיר כי ידוע לו כי אין כעת אפשרות חוקית לבצע רישום הזכויות במגרש על שמו ואין אפשרות לקבוע תאריך משוער לביצוע הרישום הנ"ל.
- 12.4. המשתכן מסכים כי הרשום יעשה לכשתהיה אפשרות חוקית לכך והוא משחרר את העמותה מכל אחריות בגין עיכוב הרישום מבלי שהדבר יגרע מהתחייבות העמותה לטפל בביצוע הרישום כאמור לעיל.
- 12.5. העמותה תהא זכאית בכפוף לתכניות המיתאר, לרשום בפנקסי המקרקעין על המגרש של המשתכן זיקת הנאה וכל הערה אחרת לטובת מי שתמצא לנכון, לרבות זכות מעבר להלכי רגל, כלי רכב, מערכות צנרת וכו'. ובתנאי שנתקבל אישור אסיפת העמותה.
- 12.6. העמותה תהיה רשאית לרשום תקנון, במובן חוק המקרקעין, לעניין סדרת השימוש וחלוקת הוצאות האחזקה של הרכוש המשותף, למקרה והרישום יהיה בדרך של רישום מספר מגרשים או בתים יחדיו.
- 12.7. העמותה תהא זכאית לייעד שטחים לשימושים מסוימים כגון מעבר, חניה, מבנים ומתקנים שונים בכפוף לתוכניות המתאר.

13. תרופות וסעדים

המשתכן מצהיר, מסכים ומאשר כי :

- 13.1. העמותה לא תהיה צד להסכם שבין המשתכן והקבלן. יחד עם זאת העמותה תשמור לעצמה זכויות כלפי הקבלן כפי שתמצא לנכון על מנת לפקח ולאכוף עליו ביצוע ההתחייבויות כלפי העמותה .
- 13.2. ידוע לו שהעמותה לא תהיה אחראית להתחייבויות המשתכן כלפי קבלן המשתכן.
- 13.3. להבטחת השלמת העבודות בשכונה במועדים ובשלמותם מסמיך המשתכן את העמותה להגיע להסדרים, לרבות הסדרי פשרה עם קבלני העמותה המבצעים עבודות הפתוח והתשתיות ו/או כל קבלנים אחרים.
- 13.4. לא שילם המשתכן לעמותה תשלום שנדרש לשלמו במועד ובמלואו או יצטברו חובותיו כלפי העמותה, ייחשב הדבר כהפרה יסודית של הסכם זה מצד המשתכן.
- 13.5. לא תיקן המשתכן את ההפרה בתוך 10 ימים מיום דרישת העמותה שנשלחה אליו או נמסרה לו, תהא רשאית העמותה לדרוש את הפסקת עבודות הבנייה על פי הסכם הבנייה שבינו לבין קבלן המשתכן, ביטול חוזה הפיתוח שבינו למינהל וביטול כל חוזה אחר שנחתם או ייחתם, בינו לבין כל אדם או גוף בקשר לבניית הבית בשכונה. המשתכן מתחייב להודיע על ביטול החוזים לכל הגורמים אתם התקשר בחוזים כאמור, וזאת בתוך 10 ימים מיום דרישת העמותה או תוך המועד שנקבע בדרישה. כמו כן תהיה העמותה רשאית לפעול על פי התקנון להוצאתו של המשתכן מחברותו בעמותה.
- 13.6. מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, ובנוסף לכך, מוסכם כי למקרה של הפרה יסודית של הסכם זה וזאת בין אם נמסרה למשתכן החזקה במגרש ובין אם לאו יחולו ההוראות הבאות:
 - 13.6.1. העמותה תהא רשאית להודיע למשתכן על ביטולו של הסכם זה.
 - 13.6.2. העמותה תהא רשאית לדרוש ממיופי הכוח שלה לפי סעיף 13.8 להלן, להודיע לקבלן המשתכן ולמינהל מקרקעי ישראל על ביטול ההסכמים שבינם לבין המשתכן.
 - 13.6.3. החזקה במגרש לא תימסר למשתכן ואם לא נמסרה תישלל זכותו לחזקה במגרש.
 - 13.6.4. חברותו של המשתכן בעמותה תבוטל.

13.7. להבטחת קיום התחייבויות של המשתכן על פי הסכם זה ו/או הסכמים אחרים המתחייבים ו/או הקשורים לבניית הבית בשכונה ומבלי לגרוע, להבטחת התחייבויותיו להודיע לקבלן המשתכן או למינהל על ביטול החוזים שנחתמו בינו לבינם יחתום המשתכן על יפוי כח בלתי חוזר המסמיך את ב"כ העמותה לעשות בשמה ובמקומה את כל הפעולות הדרושות על פי שיקול דעתה לחתום על כל מסמך בהתאם לצורך (להלן: "יפוי הכוח"). העתק יפוי הכוח מצ"ב **כנספה "ז"**.

13.8. המשתכן נותן בזאת הוראה בלתי חוזרת לב"כ העמותה לפעול על פי סמכויותיו בכל עת, לפי שיקול דעתו הבלעדי, אולם ב"כ העמותה ישתמש בסמכותו על פי יפוי הכוח רק לאחר שהוכח להנחת דעתו ומעל לכל ספק כי:

13.8.1. המשתכן הפר את הוראות ההסכם הפרה יסודית או איזה מההסכמים הנוגעים אליו;

13.8.2. הוא לא תיקן את ההפרה על אף הדרישה שנשלחה אליו;

13.8.3. הוא לא הודיע על ביטול החוזים בניגוד להתחייבותו על פי סעיף 13.5 לעיל.

13.9. מוצהר ומוסכם כי תצהיר של שני חברי ועד העמותה, כי המשתכן הפר את הוראות סעיף 13.5 או מתן דרישת העמותה בכתב כאמור בסעיף 13.6.2 לעיל ישמשו הוכחה חלוטה כי נתמלאו דרישות סעיף 13.8 לעיל.

13.10. להסרת ספק, מוסכם כי במקרה של בטול ההסכם או החוזים כאמור לעיל על ידי המשתכן או על ידי עורכי הדין על פי יפוי הכוח, העמותה תהיה רשאית להעביר ו/או למכור את כל זכויות המשתכן למשתכן אחר שמועמדותו אושרה על ידי העמותה ולשם כך להורות לעוה"ד לעשות שימוש ביפוי הכח שניתן לעוה"ד.

13.11. כל הסכמים שיתקבלו בתמורה להעברת זכויותיו של המשתכן ישולמו לידי עוה"ד וישמשו כלהלן: בראש וראשונה – לתשלום כל המיסים, האגרות, ההיטלים ויתר התשלומים והחובות הנובעים מהמכירה. שנית – לפרעון כל חובות המשתכן לעמותה, ליועצי העמותה השונים, שלישית – פרעון כל יתר חובות המשתכן לכל גורם אחר על פי הסכם זה, רביעית – להשבת כספים ותשלום נזקים הוצאות ופיצויים שנגרמו עקב האמור כלהלן. היה ונותרה יתרה לאחר ביצוע האמור לעיל ינהג עוה"ד ביתרה על פי האמור להלן:

13.11.1. 50% מסכום היתרה יועבר על ידי עוה"ד למשתכן.

13.11.2. 50% מסכום היתרה יעוכב בידי עוה"ד וישולם למשתכן לאחר 12 חודשים ולאחר ניכוי כל ההוצאות והנזקים שנגרמו

לעמותה ו/או למי מחבריה בשל הפרת ההסכם על ידי המשתכן.

13.12. היה והתמורה שהתקבלה לפי סעיף 13.11. לעיל לא תספיק לכסוי מלוא התחייבויותיו של המשתכן, מתחייב המשתכן להשלים את ההפרש תוך 14 יום מיום שנדרש לכך על ידי עוה"ד.

13.13. מובהר בזה כי לא תהיה למשתכן כל זכות ו/או סעד מכל מין וסוג שהוא, פרט לזכות לקבל את יתרת התמורה, אם תהיה כזו, כאמור לעיל.

13.14. העמותה תהיה רשאית אך לא חייבת לבקש כי בית המשפט המוסמך ימנה את עוה"ד ככונסי נכסים על זכויותיו של המשתכן על מנת לבצע את ההוראות הכלולות בסעיף זה והמשתכן מסכים למינויו של כונס הנכסים בהתאם להוראות סעיף 13 זה. למען הסר ספק – אין באמור כדי לפגוע בכל יתר זכויות העמותה כלפי המשתכן על פי הסכם זה.

13.15. מוסכם בזאת כי כל אחת מהתחייבויות המשתכן כקבוע לעיל מהוות תנאי עיקרי אשר הפרתו תחשב כהפרה יסודית של הסכם זה.

13.16. מוסכם בזאת כי כל אחת מהתחייבויות המשתכן כקבוע בסעיפים 4, 5, 8, 9, 10, 11 מהוות תנאי עיקרי אשר הפרתו תחשב כהפרה יסודית של הסכם זה.

13.17. הוראות הסכם זה באות להוסיף ולא לגרוע מהוראות תקנון העמותה ותיקוניו (לרבות תיקונים לאחר חתימת הסכם זה), בכל מקרה של סתירה בין התקנון להסכם זה הוראות הסכם זה גוברות.

13.18. העמותה תהיה רשאית לקזז כנגד כל סכום המגיע למשתכן לפי הסכם זה או לפי כל דין כל סכום, בין קצוב ובין שאינו קצוב, המגיע לה מהמשתכן וזאת אף אם אין החובות נובעים מאותה עסקה.

13.19. המשתכן מוחל ומוותר מראש על כל טענה או דרישה כנגד עוה"ד ו/או העמותה, בגין כל מעשה או מחדל של מי מהם בקשר לאמור בסעיף זה, והוא יהיה מנוע מלטעון כל טענה, להעלות כל דרישה ולתבוע כל תביעה בקשר לכך אלא אם כן המעשה או המחדל נעשו בחוסר תום לב.

13.20.

13.20.1. להבטחת קיום כל התחייבויותיו על-פי הסכם זה יפקיד המשתכן בידי העמותה, במועד החתימה על הסכם זה, פקדון בסך של 10,000 ש"ח במזומן וכן 2 שיקים ללא תאריך על סך 5,000 ש"ח כל אחד.

13.20.2. המשתכן מסמיך בזאת את העמותה להשלים פרטי השיקים –
תאריך בהתאם.

13.20.3. מוסכם כי העמותה תהא רשאית לחלט כספי הפקדון ולמלא
השיקים במקרה בו המשתכן הפר ההסכם הפרה יסודית.

13.20.4. עם קבלת טופס 4 תשיב העמותה לידי המשתכן את סכום
הפקדון והשיקים.

13.20.5. אין באמור לעיל בכדי לגרוע מכל זכות ו/או סעד אחרים
המוקנים לעמותה על-פי כל דין.

13.21. מוסכם בזאת כי באם יפר המשתכן הסכם זה הפרה יסודית ישלם לעמותה
כפיצוי מוסכם ומוערך מראש סך של 75,000 ₪, מבלי כל צורך
בהוכחת נזק וזאת מבלי לגרוע מזכותה של העמותה לקבלת כל סעד אחר
על-פי דין

14. שונות

14.1. שתיקת העמותה או הימנעות מפעולה על ידה או הימנעות משימוש בזכות
העומדת לה, לא ייחשבו כויתור מצידה כל זכות הקיימת בידה מכוח
הסכם זה או על פי כל דין או הסכם. הסכמת העמותה להימנע מפעולה
במקרה מסוים או הסכמתה לסטות במקרה מסוים מהוראות הסכם זה, או
לוותר על כל זכות העומדת לה, לא ייחשבו כהסכמה להימנע מפעולה או
כהסכמה לסטות מהוראות ההסכם או כויתור על כל זכות לגבי כל מקרה
אחר.

14.2. נכונות העמותה לפעול למען טובת המשתכן לפנים משורת הדין או
הסכמתה לסייע בידו לפעול מטעמו או בעבורו בעניין מסוים, לא יפורשו
כנטילת אחריות מצד העמותה ביחס לאותו עניין בפרט, ובנושים שאינם
באחריות העמותה לפי הסכם זה או על פי כל דין או הסכם בכלל.

14.3. למען הסר ספק, מובהר בזאת כי סיכום בין המשתכן לצד ג' כלשהו,
לרבות קבלן המשתכן או ספק או נותן שירותים אחר או גורמי הפיקוח
של המשתכן, לא יחייב את העמותה.

14.4. מובהר ומודגש בזאת כי אין כל ערבות הדדית בין חבר עמותה אחד
למשנהו ובינו לבין העמותה.

14.5. משתכן שינהל בתחום הפרוייקט כל עסק שהוא מכל מין וסוג שהוא
מתחייב כדלהלן:

14.5.1. העסק לא יגרום רעש, או ריחות.

14.5.2. קיבל רישיון עסק כדין.

- 14.6. למשתכן לא תהיה כל זכות קיזוז כנגד העמותה.
- 14.7. המשתכן יהיה זכאי לפרוש מחברותו בעמותה רק במקרה שימכור המגרש / השלד/ הבית בהתאם להוראות הסכם זה, או רק לאחר שקיים כל התחייבויותיו על-פי הסכם זה ולאחר שנבנה הפרוייקט כולו ובוצעה מסירה מלאה של השכונה לוועד היישוב.
- 14.8. כתובות הצדדים לצורכי משלוח הודעות הן כאמור ברישא להסכם זה או כמפורט להלן:
- 14.8.1. העמותה - ת.ד. 219 מדרשת בן גוריון 84990 .
- 14.8.2. המשתכן- _____ .
- 14.9. הצדדים מסכימים כי לבית המשפט המוסמך בבאר שבע תוקנה סמכות שיפוט ייחודית בנוגע לכל מחלוקת ו/או סכסוך שיתגלעו בקשר לחוזה זה, ביצעו או הנובע ממנו.
- 14.10. כל הודעה שתשלח לצד לפי הכתובת הנ"ל תחשב כאילו הגיע לתעודתה 72 שעות מעת משלוחה בדואר רשום ואם נמסרה ביד או נשלחה בפקס, מעת המסירה או שליחתה.

ולראיה באו הצדדים על החתום :

היום _____ חודש _____, 2009

המשתכן

המשתכן

העמותה

רשימת מסמכים

1. הסכם עמותה – יד דוד בן גוריון – נספח א'.
2. תקנון העמותה – נספח ב'.
3. תשריט – נספח ג'.
4. תקנון אדריכלי – נספח ד'.
5. תקנון בניה – נספח ה'.
6. נספח מועדי בניה – ו'.
7. יפוי כח – נספח ז'.