

תקציר הסכם קיבוץ יהל - משתכנים

למען הסר ספק, יובהר כי תקציר זה נועד לצורך נוחות בלבד, הוא אינו מחייב ובכל מקרה אינו מהווה תחליף לעיון בנוסח ההסכמים המקורי.

כללי:

כחלק מקידום תהליך הצמיחה של הקיבוץ, פועל הקיבוץ להגדלת מספר התושבים ולצירוף משתכנים חדשים במסגרת פרויקט "הרחבה" בהתאם להחלטה מס' 959 של מועצת מקרקעי ישראל המבוסס על העקרונות הבאים:

1. במסגרת הפרויקט הקיבוץ נערך לשינוי ייעוד של חלק ממקרקעי הקיבוץ והקצאת המגרשים הקיימים בשטח זה למשתכנים לפי עקרונות החלטה מס' 959 של מועצת מקרקעי ישראל ו/או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה.
2. המשתכנים ייבחרו ע"י ועדת קבלה של הקיבוץ המפורטת בהסכם המשתכנים לפי עקרונות החלטה מס' 959 של מועצת מקרקעי ישראל.
3. המשתכנים יתקשרו עם משרד הבינוי והשיכון לצורך ביצוע עבודות הפיתוח והתשתיות הנדרש לשלב א' של פרויקט ההרחבה.
4. במסגרת הפרויקט, המשתכנים שיתקבלו ע"י ועדת הקבלה יפנו לקיבוץ לצורך קבלת הקצאה של מגרש בשטח המדובר, ממנהל מקרקעי ישראל.

תהליך הקבלה ליישוב ומעמד המשתכנים בישוב

5. ככלל, ההסכם מפרט את חובות המשתכנים טרם קבלתם לפרויקט.
6. במסגרת פרויקט ההרחבה המשתכנים מתחייבים להיות חברים באגודה קהילתי ת אשר תוקם לצורך הפרויקט במטרה לספק שירותים מוניציפאליים בישוב לכלל תושביו ותאגד הן את חברי הקיבוץ והן את התושבים בישוב.
7. המשתכנים לא יהיו חברים בקיבוץ או מועמדים להתקבל לחברות בקיבוץ והם אינם אחראים ו/או שותפים לזכויות ו/או חובות הנוגעות לקיבוץ והנובעות מעצם פעולותיו, למעט בתחום המוניציפאלי.

בניית בית המגורים ועבודות פיתוח ותשתיות

8. במסגרת הפרויקט, לאחר תהליך הקליטה, יופנו המשתכנים למשרד הבינוי והשיכון לשם חתימה על הסכם פיתוח ותשתיות. יובהר בזאת כי המשתכנים פוטרים את הקיבוץ מכל אחריות בין במישרין ובין בעקיפין בקשר עם תכנון התשתיות וביצוע עבודות הפיתוח והקמת התשתיות בפרויקט ההרחבה.
9. מובהר למשתכנים כי לאור קצב שיווק הדירות בהרחבה, ייתכן כי הם יגורו פרק זמן מסוים בתנאים של "אתר בניה" ולא תהיה להם כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בגין זה.

01. המשתכנים מצהירים ומתחייבים בזאת כי אין ולא יהיו להם כל תביעות כלפי הקיבוץ וכלפי כל הפועל מטעם הקיבוץ בגין מעשי ו/או מחדלי משרד השיכון ו/או כל גורם מטעמו בקשר עם ביצוע עבודות הפיתוח והקמת התשתיות במסגרת ההרחבה, ובגין מעשי ו/או מחדלי הקבלן ו/או הקבלנים אשר יבנו את ביתם, והם מצהירים ומאשרים בזאת כי אין ולא תהיינה להם כל טענות ו/או דרישות ו/או תביעות נגד הקיבוץ ונגד כל הפועל מטעם הקיבוץ בכל הנוגע לעבודות הקבלנים, לרבות בקשר עם בחירת הקבלנים ואופן ההתקשרות עימם, ולרבות בקשר עם כל ליקוי שיתגלה בעבודות מי מהקבלנים והנזקים הישירים ו/או העקיפים שינבעו מכך.

הקצאת המגרש והחוזה עם מינהל מקרקעי ישראל

11. לאחר שיעברו המשתכנים בהצלחה את הליכי הקבלה, יחתמו על כל מסמך ו/או הסכם שנדרש וישלמו את כל הסכומים הנדרשים - יפנה אותם הקיבוץ למינהל מקרקעי ישראל לחתימה על חוזה פיתוח בנוגע למגרש.
21. בכל מקרה שהמשתכנים לא יחתמו על הסכם פיתוח עם המינהל מהמועד שיתבקשו לכך על ידי הקיבוץ ו/או בכל מקרה של סירוב המינהל לחתום עם מי מיחידי המשתכנים על הסכם פיתוח - הקיבוץ יהיה רשאי לבטל הסכם זה, ובמקרה זה יהא ההסכם בטל מעיקרו מבלי שלמשתכנים תהא כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בשל כך נגד הקיבוץ ו/או האגודה הקהילתית.

תשלומים

31. המשתכנים מתחייבים לשלם את מלוא עלויות הפיתוח והתשתיות בהרחבה, בכפוף להוראות כל דין ובהתאם להסכם בין המשתכנים ומשרד השיכון. הסכומים האמורים יועברו לקיבוץ וישולמו על ידי הקיבוץ למשרד השיכון לאחר התקיימותם של התנאים המתלים הקבועים בהסכם זה.
41. בנוסף יועברו תשלומים המפורטים בהסכם למשרד עוה"ד שלמה כהן ושות' ולמנהל החשבונות של הקיבוץ.
51. כמו כן, ידוע למשתכנים כי מלבד התשלומים המפורטים לעיל ובהסכם, יהיה עליהם לשלם בנוסף על חיבור לתשתיות, לרבות, חיבור חשמל, מים וביוב.

נכסי הקיבוץ והפעילות העסקית בקיבוץ

61. בהסכם, המשתכנים מאשרים כי ידוע להם שהקיבוץ או מי מטעמו מקיים בתחומי היישוב פעילויות עסקיות שונות וכי יש בכוונת הקיבוץ ל המשיך ול פתח אמצעי ייצור ופעילויות כלכליות נוספות, וכי לא תהיינה להם כל תביעות בקשר עם פעולות אלה של הקיבוץ, הן בהווה והן בעתיד.
71. בהסכם המשתכנים מאשרים כי ידוע להם שבסיומו של שלב א' לפרויקט ההרחבה ייתכן ופרויקט ההרחבה יורחב לשלבים נוספים וכי לא תהיה להם כל התנגדות ו/או תביעה בשל כך.

81. מובהר למשתכנים כי פרט למגרש המוקצה להם מהמינהל לא תהיה להם כל דרישה לזכויות בשטחים אחרים של הקיבוץ.

91. בהסכם, המשתכנים חותמים על נספח המסדיר את השימוש בשטחים הסמוכים למגרש המוקצה להם מהמינהל (כתב ערבות, התחייבות ושיפוי בקשר עם שימוש בשטחים הסמוכים למגרש).

העברת זכויות

ככלל, מובהר בהסכם כי העברת זכויות ו/או חיובים לאחר חתימת חוזה החכירה מול המינהל תהיה בהתאם ובכפוף לקבוע בהסכם זה.

02. המשתכנים מתחייבים כי השכרת הבית ו/או המגרש תיעשה בהתאם לכללים שייקבעו בענין זה מעת לעת על ידי הקיבוץ ו/או האגודה הקהילתית כלפי כלל תושבי הישוב, לרבות חתימת המשתכנים ו/או שוכרי המגרש ו/או הבית על המסמכים שיידרשו לענין זה על ידי הקיבוץ ו/או האגודה הקהילתית.

12. על אף האמור בסעיף זה לעיל, מתחייבים המשתכנים שלא להעביר את הזכויות במגרש בכל דרך שהיא, לרבות מכירה ו/או השכרה במשך תקופה של חמש שנים מיום איכלוס הנכס, אלא אם אישר זאת הקיבוץ מראש בכתב. הקיבוץ יאשר את העברת הזכויות כאמור, במידה ויהיו נסיבות מיוחדות המצדיקות שינוי במקום המגורים של המשתכנים.

השירותים השונים בישוב

22. מובהר בהסכם כי השירותים המוניציפאליים והקהילתיים בישוב יסופקו ע"י הוועד המקומי של הישוב ו/או האגודה הקהילתית.

32. מובהר למשתכנים כי כל השטחים ו/או המיטלטלין אשר יועמדו לרשות המשתכנים הינם ויישארו רכוש של הקיבוץ בלבד.

42. המשתכנים מתחייבים לשאת בכל התשלומים המקובלים הנדרשים ממשתכן למועצה האזורית ו/או לכל גוף אחר.

52. בהסכם, המשתכנים חותמים על כתב הצהרה והתחייבות נפרד כלפי האגודה הקהילתית.

62. מצוין בהסכם כי המשתכנים יוכלו לרכוש שירותים מהקיבוץ אשר אינם כלולים בהסכם, בתמורה שהקיבוץ יקבע עפ"י שק"ד.

72. מוסכם על הצדדים כי שירותי חשמל, טלפון, אינטרנט וכבלים יסופקו ישירות למשתכנים על ידי החברות הממשלתיות ו/או ספקי שירותים אלו ולא על ידי הקיבוץ, אלא אם יסוכם בין הקיבוץ והמשתכנים אחרת, ובהתאם לתנאים ולמחירים שיוסומו בין הצדדים לענין זה. הקיבוץ יספק מים למשתכנים בהתאם לתעריף הנהוג לענין זה ברשויות מקומיות, אולם יובהר, כי הקיבוץ יהיה רשאי לסכם עם צד ג', לרבות המועצה האזורית ו/או אגודת המים כי צד ג' יספק מים למשתכנים באותם מחירים.

82. ידוע למשתכנים כי ייתכן ו בתמורה לשירותים מסוימים יגבו מהם תעריפים גבוהים מחברי קיבוץ ו/או ברי רשות ולא תהיה להם כל טענה ו/או תביעה כנגד.

אורחות חיים בישוב

92. ככלל, מובהר למשתכנים א ופי הקיבוץ בו מתבצע הפרויקט והם מתחייבים לשמור על אותו אורח חיים ולא לפגוע באופיו של הקיבוץ.
03. המשתכנים מתחייבים שלא להתנגד לאופיו המסחרי והחקלאי של הקיבוץ ולדרכי פעולותיו בהקשר זה.

הפרת ההסכם ופיצוי מוסכם

13. פיצוי מוסכם בגין הפרת הוראות סעיפים 7,8,9,11 להסכם (תשלומים, נכסי הקיבוץ והפעילות העסקית בו, העברת זכויות ו- אורחות חיים ביישוב) הינו בסך של \$ 12,000 (שנים עשר אלף דולר ארה"ב) וזאת מבלי לגרוע מזכותו של הקיבוץ לכל תשלום אחר ו/או נוסף ו/או לכל סעד אחר העומדים לו על פי הוראות הסכם זה, על פי כל דין ולרבות אכיפתו של ההסכם.

ישוב מחלוקות

23. מוסכם על הצדדים כי היה ונתגלעו מחלוקות בקשר להסכם זה או בהקשרו יובא העניין לגישור, יופסק הגישור יהיה זכאי כל צד להביא העניין בפני בורר יחיד אשר ימונה ע"י הצדדים בהסכמה. הבורר רשאי יהיה לקבוע כי עניין הבוררות יעבור למותב של שלושה בוררים. היה והצדדים לא יגיעו להסכמה בעניין זהות הבורר, יקבע הבורר ע"י ראש המועצה האזורית אשר בתחומה נמצא הישוב.

תנאים מתלים

33. תוקפו של ההסכם מותנה בהתקיימות התנאים המצטברים הבאים:
- 1.33. הצטרפות לפחות 10 משפחות להרחבה.
- 2.33. חתימה על כל המסמכים הדרושים לצורך התקשרות עם משרד הבינוי והשיכון.
43. במידה ולא יתקיימו תנאים אלו תוך 6 חודשים ממועד החתימה על ההסכם – יהיה ההסכם בטל מבלי שתהיה לצדדים כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה זה כנגד זה.
53. בהסכם, המשתכנים חותמים על בקשה לביטול הצטרפותם לפרויקט, אותה יפנה הקיבוץ למינהל במידה ולא ייכנס ההסכם לתוקף כאמור לעיל.

שונות

63. מובהר למשתכנים כי חתימת כל אחד מהם על כל מסמך בהקשר להסכם זה תחייב את המשתכנים לכול דבר ועניין.
73. מובהר בהסכם כי למשתכנים לא תהיה כל זכות קיזוז אל מול הקיבוץ ו/או האגודה הקהילתית.