

תקנון בניה פרטית של חברים – כפר גלעדי

אושר באסיפה הכללית בתאריך: 12/6/07

1. כללי:

- 1.1 הסדר בניה פרטית בכפר גלעדי (להלן: "ההסדר") נועד לתת מענה לרצונם של חברי הקיבוץ לבנות, להרחיב ולשפץ את דירות המגורים הנוכחיות, באופן עצמאי ועל חשבונם, וזאת מבלי שהדבר יפגע בחברים אחרים בקיבוץ ו/או בתהליך שיוך הדירות בקיבוץ ו/או בדירה המשופצת ו/או בחזות הכללית של אזור המגורים הקיבוצי.
- 1.2 יש להדגיש כי לחבר אין ולא תהיה כל זכות קניינית בדירה בה הוא גר, בטרם יושלם תהליך יישומה של החלטה 751 של מינהל מקרקעי ישראל (להלן: "המינהל") או כל החלטה אחרת שתחליף אותה ו/או תוסיף עליה, והחבר חתם על חוזה חכירה עצמאי מול המינהל.
- 1.3 אין באמור בסעיף 1.2 לעיל כדי להבטיח או לחייב את הקיבוץ להשלים ו/או ליישם את החלטה 751 של המינהל, ויישום זה יעשה בנפרד, ובהתאם לתהליך קבלת ההחלטות של הקיבוץ בנושא.
- 1.4 ההסדר אינו בא לגרוע מדרישות חוקי התכנון והבניה של מדינת ישראל, וכל האמור בו נועד להסדיר את נהלי העבודה הפנימיים בקיבוץ, ולהתאימם למצבו המשתנה. למען הסר ספק: בכל מקרה של סתירה אפשרית בין האמור בהסדר זה לבין הדין הקיים – גובר כוחו של הדין.
- 1.5 ההסדר כפוף לאישורה של אסיפת החברים, בהתאם לתקנון הקיבוץ.
- 1.6 כל האמור בהסדר זה בלשון זכר – יתפרש בלשון זכר ונקבה.

2. הגדרות ונספחים

- כל עוד לא נאמר במפורש אחרת, יהיו למונחים הבאים בהסדר זה, המשמעויות המפורטות להלן:
- 2.1 **ועדת התכנון:** הגוף הממונה על יישום הסדר זה בקיבוץ, כמפורט בסעיף 4 להלן.
 - 2.2 **אדריכל הקיבוץ:** האדריכל המלווה את הקיבוץ בתהליך שיוך הדירות ובאופן שוטף.
 - 2.3 **ועדה מקומית לתכנון ובניה:** ועדה הפועלת מכח חוק התכנון והבניה.
 - 2.4 **דירת החבר:** דירה הנמצאת בבעלותו של הקיבוץ, ואשר הועמדה ע"י הקיבוץ לשימוש החבר למטרות מגורים, בהתאם להחלטות הקיבוץ.
 - 2.5 **בנייה פרטית:** כל בנייה הנעשית בדירת החבר, באישורו של הקיבוץ ועל חשבונו של החבר.
 - 2.6 **בנייה פנימית:** שינויים במבנה הפנימי של הבית, מבלי לבצע כל שינוי בקירות החיצוניים, אשר אינם דורשים היתר מהוועדה המקומית לתכנון ובניה.

2.7 **בנייה חיצונית:** בנייה הכוללת שבירת הקירות החיצוניים ובנייתם מחדש באופן הגורם לשינוי מעטפת המבנה ו/או שמשנה את קו המתאר החיצוני של הדירה, וכן בנייה או תוספת לדירה, הנמצאת מחוץ לתחום הדירה עצמה, לרבות תוספת קומה.

2.8 **דירה זמנית:** דירה שיעמיד הקיבוץ לשימוש החבר בתקופת הבניה בלבד, בכפוף לאפשרויות הקיבוץ.

2.9 לתקנון זה מצורפים הנספחים כדלקמן:

2.9.1 **נספח א':** נוסח הסכם בין החבר הבונה לבין הקיבוץ.

2.9.2 **נספח ב':** נוסח כתב התחייבות של הקבלן כלפי הקיבוץ.

2.9.3 **נספח ג':** נוסח טופס אישור של ועדת התכנון.

3. **תנאים הכרחיים לקבלת אישור בנייה ע"פ הסדר זה**

קבלת אישור בנייה מחייבת עמידה מצטברת בכל התנאים הרשומים להלן:

3.1 החבר מתחייב לעמוד בכל דרישות חוקי התכנון והבניה של מדינת ישראל.

3.2 החבר מתחייב לעמוד בכל דרישות הסדר זה, כפי שהן מפורטות להלן.

3.3 לחבר יש את היכולת לממן את הבניה כולה בעצמו, ללא צורך בהלוואה, עזרה או מימון כלשהו של הקיבוץ.

3.4 שטח דירת החבר לאחר סיום הבניה הפרטית המתוכננת, לא יעלה על 160 מ"ר.

3.5 עמידה בכל תנאי התב"ע של הקיבוץ התקפה ביום הגשת הבקשה.

4. **סמכויות ודרכי העבודה של ועדת התכנון**

4.1 הגוף הממונה על יישום ההסדר בקיבוץ יהיה ועדת התכנון של הקיבוץ (להלן: "הוועדה").

4.2 יודגש כי החלטות ודיוני ועדת התכנון הינם **בנוסף** על הדיונים והאישורים הנדרשים על פי כל דין מהוועדה המקומית לתכנון ובניה ו/או מכל גוף סטטוטורי אחר, ואינם באים במקומם.

4.3 הוועדה תפעל בהתאם לאמור בהסדר זה, ותהווה את הגוף היחידי בקיבוץ המוסמך לאשר את ביצוע הבניה – משלבי התכנון הראשוני ועד החיבור הסופי לתשתיות.

4.4 הוועדה תהיה מוסמכת, בין היתר לדון ולהחליט בנושאים הבאים:

4.4.1 דיון בבקשות לבניה פרטית.

4.4.2 דיון בהתנגדויות הציבור לתוכניות בניה פרטית.

4.4.3 אישור, דחייה והפסקת בניה.

4.4.4 פיקוח על ביצוע הנהלים המוזכרים בהסדר.

4.5 כשירות לחבר, תכין הוועדה רשימה מומלצת של מתכננים, קבלנים ובעלי מקצוע אחרים, אשר עומדים בדרישות המקצועיות של הבניה ורשומים כחוק (להלן: "הרשימה"). העסקתו של בעל מקצוע שאינו מופיע ברשימה, תהיה בתאום ובאישור מרכז הוועדה מראש ובכתב, תוך 14 יום. יובהר כי הרשימה הנ"ל הינה שירות לחבר

בלבד, ולקיבוץ לא תהא כל אחריות לאיכות הביצוע של העבודה שתבוצע על ידי מי מבעלי המקצוע שברשימה.

4.6 באחריות הועדה יהיה להביא לידיעת הציבור את העובדה כי נמסרה לידיה תכנית בנייה ראשונית על ידי חבר הקיבוץ, וכן את המקום בו ניתן לעיין בתוכנית, זאת לפני אישורו, על מנת לאפשר השגות, הערות או התנגדויות.

4.7 על הוועדה להורות לחבר שעל תכניותיו לקבל את אישור הדיירים הסמוכים כתנאי לבדיקת התכנון והמשכו. הוועדה רשאית להסתפק בחתימת השכנים על התכנית, כראייה לאישורם.

4.8 הועדה תשקול גם את מידת ההתאמה של התכניות לפרצלציה עתידית של השטח, ועמידה בתנאי תקנון התב"ע של כפר גלעדי, לגבי מרחקים בין הבתים לכל הכיוונים כולל אחוזי בניה, קומות וכדומה.

4.9 הועדה תקבע נציג מטעמה אשר ילווה את ביצוע הבנייה, ויוודא כי תכניות הבנייה והפעולות בשטח אינן חורגות מאלו שאושרו על ידי הוועדה. (להלן: "**המתאם**").

4.10 הועדה תפתח תיק לכל חבר שיבקש לבצע בנייה פרטית, ותיק זה יכלול את כל התכניות, הבקשות והאישורים אשר יצטברו במהלך הבנייה. החבר יחוייב להפקיד בתיק על חשבונו את כל המסמכים המפורטים לעיל, לרבות, הבקשה להיתר בניה, היתר הבניה, העתק של התוכנית, וכן העתק של כל תיקון לתוכנית. לחבר תהיה אפשרות לעיין בתיק ולצלם עותקים, על חשבונו, ככל שידרש.

5. מהלך אישור הבניה

5.1 חבר המבקש לבצע בנייה פרטית יפנה למרכז הועדה לקבלת יעוץ ראשוני ורשימת מתכננים וקבלנים. בהתאם לאמור בסעיף 4.5 לעיל, יבחר החבר מתכנן מתוך הרשימה או יאשר בועדה העסקתו של מתכנן שאינו מופיע ברשימה; במקביל יפנה החבר לוועדה המקומית לתכנון ובנייה לקבלת מידע עדכני על הדרישות של הוועדה לצורך קבלת היתר לבניה.

5.2 החבר יגיש למרכז הועדה תכנית מנוסחת ע"י מתכנן מוסמך, המפרטת את מהות השינויים והתוספות, מיקומם ומידותיהם (להלן: "**התכנית הראשונית**").

5.3 מרכז הועדה יעביר את התכנית הראשונית להתייחסות אדריכל הקיבוץ, שאישורו יהווה תנאי מקדים להמשך הליך אישור התוכנית. ועדת תכנון תיתן תשובה ראשונית בתוך 30 יום מפנית החבר, למעט במקרים בהם יתעכב הדבר עקב גורמים שאינם בשליטת הועדה.

5.4 לאחר אישור אדריכל הקיבוץ יעביר מרכז הועדה את התוכנית הראשונית המאושרת לאישור הועדה.

5.5 על הוועדה להורות לחבר שעל תכניותיו לקבל את אישור הדיירים הסמוכים כתנאי לבדיקת התכנון והמשכו. הוועדה רשאית להסתפק בחתימת השכנים על התכנית, כראייה לאישורם.

- 5.6 במידה וועדת התכנון תסבור שהתוכנית הינה לביצוע בניה בעלת היקף לא משמעותי וחסר השפעה סביבתית, אשר אין בה בכדי להשפיע על דיירים אחרים בקיבוץ, תהא ועדת התכנון רשאית להחליט שלא להביא את התוכנית לאישורו של אדריכל הקיבוץ. כמו כן, ועדת התכנון תהא רשאית במקרה זה לערוך דיון בתוכנית גם מבלי לפרסם בציבור את דבר הגשתה.
- 5.7 במקרה של "בניה חיצונית", תפרסם הוועדה כי נמצאת בידיה תכנית בניה מיום הדיון האחרון ותציין את המקום בו ניתן לעיין בתרשים של הבניה המתוכננת.
- 5.8 חבר המעוניין להתייחס לתכנית הראשונית, יגיש את התייחסותו בכתב למרכז הוועדה תוך 15 ימים מיום פרסומה. הוועדה רשאית להאריך את מועד הגשת ההתייחסויות לתכנית הבניה שפורסמה עד 30 יום נוספים, אם ידוע לה שנבצר משכן של חבר המבקש בניה, להגיש התייחסות במועד שנקבע. חבר שיגיש התנגדות, יוזמן לוועדה להשמיע את התנגדותו.
- 5.9 הוועדה תקיים דיון בהתנגדויות בהשתתפות המתנגדים, ככל שיהיו כאלה.
- 5.10 בבואה לדון בבקשה, תשקול הוועדה בין יתר הדברים גם את חזות המבנה והשכונה, מהות ההתנגדויות, הפרצלציה העתידית ומידת הסיכון ו/או הנזק הצפוי למבנה הקיים ו/או לתשתיות כתוצאה מהבניה.
- 5.11 הוועדה תבחן את התכניות גם לפי עקרונות איכות הסביבה: דודי שמש, מזגנים מפוצלים, אנטנות וכל שאר מטרדים הפוגעים באופי הכפרי של היישוב ובאיכות חיי השכנים.
- 5.12 הוועדה תהא מוסמכת לאשר את התכנית הראשונית, לדחותה או להתנותה בתנאים הנדרשים – הכל על פי שיקול דעתה ובכפוף לתקנון.
- 5.13 דחתה הוועדה את התכנית או דרשה להכניס בה שינויים, יהיה רשאי החבר להגיש תכנית חליפית ולהביאה לאישור הוועדה על פי הנוהל שיפורט לעיל. למען הסר ספק, החבר ישא בכל עלויות התכנון, ללא תלות במספר התכניות שיגיש.
- 5.14 הוועדה תכריע בשאלת ההתנגדויות והכרעתה תחייב את הצדדים. על החלטת הוועדה ניתן לערער בפני אסיפת הקיבוץ בלבד. בטרם הבאת ערעור בפני האסיפה יהא ועד ההנהלה מוסמך להזמין את החבר והוועדה לגישור בפני מגשר פנימי או חיצוני (לפי שיקול דעתו של ועד ההנהלה). עלויות הגישור, ככל שיהיו, יחולו על הקיבוץ בלבד.
- 5.15 חבר שערערו נדחה על ידי האסיפה, יהיה מנוע מלהגיש בקשה דומה לבנייה פרטית, בתוך שנה מיום הדיון האחרון בעניינו. בקשות חדשות ושונות במהותן – יוגשו ללא מגבלת זמן.
- 5.16 לאחר העמידה בדרישות הוועדה ואישור התוכניות על ידי אדריכל הקיבוץ, וכתנאי להמשך הליכי הבניה, יחתום החבר, בתיאום עם מרכז ועדת תכנון, על הסכם בינו לבין הקיבוץ, המצורף כנספח "א" לנוהל זה.
- 5.17 לאחר החתימה על נספח א', יגיש החבר לוועדה את תכניות הבנייה המפורטות. הוועדה תוודא כי אין בתכניות המפורטות משום חריגה מהתכנית הראשונית שאושרה על ידה.

- 5.18 לאחר השלמת תהליך האישורים הפנימי בקיבוץ, יהא על החבר לקבל את אישור מינהל מקרקעי ישראל וכן היתר בניה מהוועדה המקומית לתכנון ובניה, על פיו תבוצע הבניה, לרבות כל הדרישות אשר החבר יידרש למלא, כגון, אישור משרד הבריאות, הג"א / פיקוד העורף, המשרד להגנת הסביבה, וכו'. הבקשה להיתר בניה תוגש באמצעות המתכנן וכל עלויות הבקשה יחולו על החבר המבקש בלבד. הקיבוץ יסייע לחבר בקבלת האישורים ככל שתידרש חתימתו כחוכר הקרקע.
- יובהר: הקיבוץ הוא החוכר את הקרקע, ולכן נדרשת חתימת הקיבוץ על הבקשה להיתר הבנייה.
- 5.19 כל אגרה ו/או ערבות שיידרש החבר להפקיד בועדה המקומית ו/או בכל מקום אחר כתנאי לביצוע הבניה, תופקד על ידו בלבד, ממקורותיו שלו. למען הסר ספק, הקיבוץ לא יעמיד כל ערבויות לצורך ביצוע הבניה.
- 5.20 אין באמור בסעיף 5.18 לעיל כדי להבטיח או לחייב את הקיבוץ להשלים ו/או ליישם את החלטה 751 של המינהל, ויישום זה יעשה בנפרד, ובהתאם לתהליך קבלת ההחלטות של הקיבוץ בנושא.
- 5.21 לאחר שיושלמו גם הליכי האישור של הוועדה המקומית לתכנון ובניה, ויתקבל היתר הבניה, יתקשר החבר עם הקבלן ועם בעלי המקצוע האחרים, בהם בחר לשם ביצוע הבניה.
- 5.22 תנאי הכרחי לתחילת ביצוע עבודות הבניה ע"י הקבלן שבחר החבר, תהיה יכולתו של הקבלן לעמוד בכל הקבוע בהתחייבות שחתם כלפי הקיבוץ באמצעות נציגו המוסמך ואשר צורפה כנספח "ב" להסדר זה.
- 5.23 החבר יוודא כי הקבלן מבטח את עבודתו בפוליסת ביטוח קבלנים תקנית וכן יכליל את אתר הבנייה בקיבוץ במסגרת פוליסת הביטוח שהוא עורך, כאמור בהסכם המצורף כנספח ב'.
- 5.24 בכל מקרה מודגש כי **חבר לא יתחיל בביצוע הבנייה טרם קיבל אישור חתום מועדת התכנון**, שינתן רק לאחר קבלת כל האישורים הנדרשים, לרבות היתר בניה כדין וחתימת הקבלן על כתב ההתחייבות כלפי הקיבוץ (נספח ב' לתקנון זה) – נוסח האישור מצורף כנספח ג' לתקנון זה. המתאם הוא האחראי מצדה של הוועדה לוודא כי נתקבלו כל האישורים הנדרשים.

6. מהלך ביצוע הבניה

- 6.1 החבר לא יתחיל בבנייה בפועל לפני חתימת הקבלן או הקבלנים עימם התקשר, על התחייבות כלפי הקיבוץ, המצורפת כנספח "ב" לנוהל זה וקבלת אישור הקיבוץ כאמור בסעיף 5.24.
- 6.2 הפקוח על הבנייה יבוצע על ידי מפקח בנייה מורשה. האחריות להבאת המפקח ועלויות הפיקוח יחולו על החבר. החבר יוודא כי המפקח מטעמו נמצא בקשר עם המתאם מטעם הקיבוץ בטרם התחלת הבנייה. מובהר כי הקיבוץ לא ירשה תחילת בנייה ללא פיקוח מוסדר, למעט מקרים בהם היקף הבנייה אינו מצדיק זאת, הכול על פי החלטת הוועדה.

- 6.3 הוועדה תוודא מטעמה, בעזרת המתאם, כי הבנייה מתבצעת בפועל על פי התכנית שאושרה ובהתאם לסטנדרטים ולדרישות הבנייה בקיבוץ. אין בביקורות שיפעיל הקיבוץ בהקשר זה כדי לפטור את החבר מהעסקת מפקח מטעמו על עבודת הקבלן וביצוע הבנייה כדין ועל פי החוזה.
- 6.4 החבר יוודא כי הקבלן מגדר את שטח אתר הבנייה כנדרש, ויתריע בפניו על סיכונים בטיחותיים הקיימים באתר הבנייה.
- 6.5 החבר יוודא כי במהלך הבנייה מפנה הקבלן את הפסולת מאתר הבנייה אך ורק לאתר פסולת מורשה.
- 6.6 בסיום ביצוע עבודות הבנייה ידאג החבר לכך שקבלן הבנייה ישיב את כל אזור הבנייה לקדמותו, לרבות פינוי מפגעים סביבתיים, פסולת ופסולת בניין לאתר מורשה, תיקון דרכים שנפגעו עקב הבנייה וכדומה. במידה והשבת השטח לקדמותו לא תבוצע על ידי החבר ו/או קבלן הבנייה, יהא הקיבוץ רשאי לבצע זאת במקומם על חשבון החבר.
- 6.7 מבלי לגרוע מחובות החבר כאמור בתקנון זה, במידה, ומכל סיבה שהיא, בוצעו בפועל עבודות בדירה ללא קבלן ראשי ו/או ללא חתימת הקבלן על כתב התחייבות נספח ב' לתקנון זה, יחולו על החבר כל החובות המוטלות על הקבלן כקבוע בתקנון זה ובנספחיו.

7. שימוש בדירה זמנית

- 7.1 במידה וביצוע הבנייה מחייב את יציאת החבר מהדירה למשך תקופת הבניה, יעמיד הקיבוץ לחבר דירה זמנית, ככל שיש בידי הקיבוץ דירה פנויה לצורך זה (להלן: "הדירה הזמנית"). במהלך תקופת הבניה ישא החבר בכל ההוצאות השוטפות של שתי הדירות, הן של הדירה המשופצת והן של הדירה הזמנית, לרבות ארנונה, חשמל, מים, הסקה וכד'. החבר יוכל לפנות למועצה האזורית על מנת לקבל הקלות בארנונה לגבי הדירה שבשיפוץ.
- 7.2 חבר אשר הועמדה לשימוש דירה זמנית לצורך מגוריו בעת השיפוץ לא יידרש לשלם דמי שכירות עבור אותה דירה כל עוד יעמוד בלוחות הזמנים לבניה המפורטים בסעיף 7.3. לעיל, אולם במידה ויחרוג מלוחות זמנים אלה, לפי סוג השיפוץ, יהא חייב בתשלום דמי שכירות בגין הדירה הזמנית, החל מהחודש בו חרג מלוחות הזמנים שלעיל. דמי השכירות יקבעו בהתאם לדמי השכירות המשולמים עבור דירה דומה על ידי שוכרים חיצוניים.
- 7.3. משך שימוש בדירה זמנית הפטור מתשלום דמי שכירות לא יעלה על התקופות המפורטות להלן:
- 7.3.1. במידה ומדובר בשיפוץ פנימי בדירה, אשר אינו דורש היתר בניה על פי חוק, לא יעלה משך הבניה על 6 חודשים.
- 7.3.2. כל שיפוץ אחר, לא יעלה על משך בניה של 12 חודשים; המוקדם מבין השניים.
- 7.3.3. המועדים שלעיל יחלו להימנות מיום יציאת החבר מדירתו לדירה הזמנית.

7.4. שימוש בדירה זמנית יתאפשר רק לאחר קבלת אישורי הבניה וחתימה על ההסכם עם הקיבוץ.

8. מימון הבניה

- 8.1. החבר ישא בכל ההוצאות הקשורות לבנייה, לרבות (אך לא רק):
- סט תוכניות מעודכן לתיק ועדת התכנון.
 - שכר עבודה ושכר טרחה למתכנן, לקבלן ו/או לכל בעל מקצוע אחר;
 - תשלום בגין תיקון כל נזק שייגרם לסביבה ו/או לתשתיות ו/או לקיבוץ ו/או למי מתושביו עקב הבנייה;
 - הזזת תשתיות ציבוריות או תוספת לתשתיות המתחייבת מהבנייה החדשה.
 - השתתפות הקיבוץ בעלויות בעתיד עפ"י החלטות עקרונות שיוך הדירות.
 - תשלום עבור היתרי בנייה ואישורים הנדרשים על פי כל דין וכו', מיד לאחר הוצאתם.
 - הפקדת ערבויות כספיות ככל שידרשו על ידי הוועדה המקומית לתכנון ובניה ו/או כל גוף סטטוטורי אחר.
- 8.2. הסכומים כולם ישולמו על ידי החבר, בהתאם לאמור בסעיף 7.1. לעיל ישירות לבעלי המקצוע. לקיבוץ לא תהיה כל מעורבות באופן העברת התשלומים, חובות מצטברים וכו'.
- 8.3. הקיבוץ יהיה רשאי, לקזז מכל סכום המגיע לחבר מהקיבוץ, את הסכומים שהוציא הקיבוץ בגין ועבור הבנייה ושלא הושבו לו במלואם ע"י החבר. חבר שבנה בנייה פרטית ועזב את הקיבוץ – יקוזז החוב כאמור לעיל מדמי העזיבה המגיעים לו.
- 8.4. למען הסר ספק, יובהר כי הקיבוץ לא ישא בכל הוצאה הקשורה ו/או הנובעת מהבנייה, לרבות נזקים שיתגלו בבית החבר לאחר הבנייה והנובעים מרשלנות המתכנן / הקבלן / המפקח.
- 8.5. הקיבוץ לא ישא בכל הוצאה באחזקת הדירה לאחר הבנייה, העולה על המקובל בקיבוץ. כל הוצאה כזו תהיה על חשבון החבר בלבד.

9. התחייבות הקיבוץ

- 9.1. לאחר שיעמוד בכל מחויבויותיו והתשלומים הנדרשים, ע"פ הדין וע"פ הסדר זה, יהיה החבר זכאי לסיועו של הקיבוץ בקבלת אישור על סיום הבנייה וחיבור הדירה לתשתיות השונות הקיימות בקיבוץ (חשמל, מים, טלפון וכו'). החבר ישא בכל הוצאה לצורך החיבור לתשתיות הנ"ל.
- 9.2. אם וכאשר תתבצע תכנית פרצלציה בכפר גלעדי, ישאף הקיבוץ להתחשב ככל האפשר בתכניות הבנייה הפרטית שכבר אושרו על ידי הוועדה, במגבלות הצרכים והתכניות השונות אליהן מחוייב הקיבוץ.

10. אי החזר ההשקעה

- 10.1. חבר שבנה בנייה פרטית, **לא** יהיה זכאי להחזר, פיצוי או תשלום כלשהו על השקעתו, בין אם בנה בהיותו חבר הקיבוץ ובין במקרה שיעזוב את הקיבוץ בעת או לאחר סיום הבנייה.
- 10.2. חבר שבנה בנייה פרטית, ולאחר השלמת הבנייה עבר לדירה אחרת בקיבוץ מסיבה כלשהי, **לא** יהיה זכאי להשבת ערך הבנייה שבנה, או לפירוק מה שבנה או חלק ממנו, למעט אם נדרש לפרק זאת ע"י הוועדה, או שהוסכם מראש כי הוא רשאי ליטול מה שבנה על חשבונו וניתן לפירוק (חדר יביל, פרגולה וכו'). בכל מקרה של פירוק הבנייה, תוחזר הדירה למצב סביר וראוי לשימוש מיידי למגורים.
- 10.3. חדל החבר, מכל סיבה שהיא, להתגורר בדירה לאחר שבנה בנייה פרטית, תחזור הדירה לחזקת הקיבוץ, אשר יוכל לעשות בה שימוש כראות עיניו, ולחבר **לא** תהיה כל זכות לקבוע ו/או להחליט מה יעשה בדירה וכן יחולו הוראות סעיף 8.1 לעיל.

11. הבעלות בנכסים.

- 11.1. הקיבוץ היה ויישאר הבעלים בכל בניין, דירה חומרים וטובין אחרים בהם נעשה שימוש ואשר חוברו למקרקעין בעת ביצוע הבנייה. לחבר **לא** תהיה כל זכות בהם, מעבר לזכות השימוש, אותה מעניק הקיבוץ לחבר.
- 11.2. למען הסר ספק יובהר, כי לחבר לא תהיה כל זכות קניינית ו/או אחרת במקרקעין ובמיטלטלין שחוברו אליהם, לרבות זכויות הורשה, כל עוד לא הושלם הליך שיוך הדירות באופן בו נחתם חוזה חכירה אישי בין החבר למינהל מקרקעי ישראל.
- 11.3. אין באמור בסעיף 10.2 לעיל כדי להבטיח או לחייב את הקיבוץ להשלים ו/או ליישם את החלטה 751 של המינהל, ויישום זה יעשה בנפרד, ובהתאם לתהליך קבלת ההחלטות של הקיבוץ בנושא.

נספח א'

הסכם

שנערך ונחתם בקיבוץ כפר גלעדי ביום _____

בין: קיבוץ כפר גלעדי
(להלן: "הקיבוץ")

מצד אחד

לבין: 1. _____ . ת.ז. _____
2. _____ . ת.ז. _____
(להלן: "החבר")

מצד שני

הואיל והקיבוץ ומוסדותיו אישרו תקנון בנייה פרטית בקיבוץ (להלן: "ההסדר");
והואיל והחבר מעוניין לבנות על פי התקנון, בדירת הקיבוץ אשר נמסרה לשימוש;
והואיל ועל פי התקנון על החבר לחתום על ההסכם המפורט מטה;

לפיכך הוסכם בין הצדדים כלהלן:

1. המבוא להסכם מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.
2. החבר מאשר כי קרא את התקנון בנוסח בו הוא חל במועד החתימה על הסכם זה והמצורף להסכם כנספח לו וכחלק ממנו, והוא מאשר כי הבין את תוכן ההסדר והוא מסכים לכל האמור בהסדר ומתחייב לפעול על פיו, לשתף פעולה עם מוסדות הקיבוץ וכל הפועל מטעם הקיבוץ וכל הקשורים לביצוע תהליך הבנייה.
3. החבר מאשר כי ידוע לו שהקיבוץ רשאי לפעול במסגרת הסמכויות הנתונות לו בהסדר הבנייה ובנוהלי הקיבוץ, לשם מימוש כל חובה המוטלת על החבר על פי ההסדר.
4. החבר מצהיר כי ידוע לו שאם לא יחתום על מסמך כלשהו ו/או לא ישלם סכום כלשהו ו/או לא ינהג כקבוע בהסדר, הכול במועד הנכון, הוא לא יוכל לטעון להחזר או פיצוי כלשהו מהקיבוץ, לרבות פיצויי בגין נזק ו/או עיכוב ו/או הפסד.
5. החבר מצהיר שידוע לו כי אין לו זכויות בדירה ו/או במקרקעין, בטרם יושלם תהליך יישומה של החלטה 751 של מינהל מקרקעי ישראל (להלן: "המינהל"), והחבר חתם על חוזה חכירה עצמאי מול המינהל.

6. החבר מבין כי המצב הנוכחי, האמור בסעיף 5 לעיל, יישאר בתוקפו כל עוד לא הושלם סופית הליך שיוך הדירות בקיבוץ על פי החלטה 751 של מינהל מקרקעי ישראל (או כל החלטה אחרת אשר תבוא במקומה), וכל עוד לא חתם על חוזה חכירה מול מינהל מקרקעי ישראל. אין באמור בסעיף זה כדי להבטיח או לחייב את הקיבוץ להשלים ו/או ליישם את החלטה 751 של המינהל, ויישום זה יעשה בנפרד, ובהתאם לתהליך קבלת ההחלטות של הקיבוץ בנושא.
7. החבר ידאג לכך שהקבלן המבצע ימסור לקיבוץ, בטרם התחלת העבודה את פוליסת הביטוח התקפה, שנדרש הקבלן למסור לקיבוץ.
8. החבר יוודא כי הקבלן מפנה את הפסולת מאתר הבניה אך ורק לאתר פסולת מורשה.
9. החבר יפעל באופן מיידי בהתאם לכל צו הפסקת עבודות אשר יוצא לו, אם על ידי הרשויות המוסמכות ואם על ידי הוועדה בקיבוץ.
10. החבר ישא בכל ההוצאות הקשורות לבנייה, לרבות (אך לא רק):
 - סט תוכניות מעודכן לתיק ועדת התכנון.
 - שכר עבודה ושכר טרחה למתכנן, לקבלן ו/או לכל בעל מקצוע אחר.
 - תשלום בגין תיקון כל נזק שייגרם לסביבה ו/או לתשתיות ו/או לקיבוץ ו/או למי מתושביו עקב הבנייה.
 - הזזת תשתיות או תוספת לתשתיות המתחייבת מהבנייה החדשה.
 - השתתפות הקיבוץ בעלויות בעתיד עפ"י החלטות עקרוניות שיוך הדירות.
 - תשלום עבור היתרי בנייה ואישורים הנדרשים על פי כל דין וכו', מיד לאחר הוצאתם.
 - תשלום אגרות.
 - כל נזק שייגרם לקיבוץ ו/או למי מחבריו עקב נזק כאמור לעיל.
 - הפקדת ערבויות כספיות ככל שידרשו על ידי הוועדה המקומית לתכנון ובניה ו/או כל גוף סטטוטורי אחר.
11. החבר מתחייב לשפות את הקיבוץ (קרי, להשיב לקיבוץ כספים ששילם) בגין כל תביעה שתוגש ע"י הקבלן או צד ג', לפיצוי בגין כל נזק שנגרם או טען כי נגרם כתוצאה מביצוע עבודות הבניה ו/או התשתיות והפיתוח.
12. בכל מקרה בו ייאלץ הקיבוץ להפעיל את פוליסת הביטוח שלו על מנת לכסות נזק כלשהו הקשור בבנייה, ישפה החבר את הקיבוץ בגובה ההשתתפות העצמית בה יחויב.
13. הסכומים כולם ישולמו על ידי החבר, בהתאם לאמור בסעיף 10 לעיל. לקיבוץ לא תהיה כל מעורבות באופן העברת התשלומים, חובות מצטברים וכו'.

14. הקיבוץ יהיה רשאי, לקזז מכל סכום המגיע לחבר מהקיבוץ, את הסכומים שהוציא הקיבוץ בגין ועבור הבנייה ו/או התחייבות של החבר כאמור בתקנון הבניה הפרטית ו/או בהסכם זה ושלא הושבו לו במלואם ע"י החבר. במידה ויעזוב החבר את הקיבוץ, יהא הקיבוץ רשאי לקזז חוב כאמור לעיל גם מדמי העזיבה להם יהא החבר זכאי.
15. למען הסר ספק, יובהר כי הקיבוץ לא ישא בכל הוצאה הקשורה ו/או הנובעת מהבנייה, לרבות נזקים שיתגלו בבית החבר לאחר הבנייה והנובעים מרשלנות המתכנן/ הקבלן / המפקח.
16. מוסכם כי רשימת בעלי המקצוע המומלצים שהעביר הקיבוץ לחבר הינה שירות לחבר בלבד, והחבר פוטר בזאת את הקיבוץ מכל אחריות לאיכות הביצוע של העבודה שתבוצע על ידי מי מבעלי המקצוע שברשימה.
17. הקיבוץ לא ישא בכל הוצאה באחזקת הדירה לאחר הבנייה, העולה על המקובל בקיבוץ. כל הוצאה כזו תהיה על חשבון החבר בלבד.
18. החבר לא יתחיל בבנייה בפועל, בטרם קיבל את אישור הקיבוץ בכתב להתחלת העבודה (בנוסח נספח ג' לתקנון הבניה הפרטית בקיבוץ), אשר לא ינתן לפני שהקבלן ו/או הקבלנים עימם התקשר יחתמו על כתב ההתחייבות (נספח ב' לתקנון הבניה הפרטית). התחייבות של בני זוג הינה ביחד ולחוד.
19. החבר מתחייב לדאוג לאישור מהוועדה להכנת דרך גישה לאתר הבנייה וכן לדאוג להחזיר את המצב לקדמותו עם גמר הבנייה, כולל מדרכות, מדרגות, קירות תמך, מצע לגינון, שתילות וכדומה.
20. החבר מתחייב שלא לשחרר לקבלן את הערבויות הבנקאיות שיקבל מהקבלן אלא לאחר אישור מהקיבוץ. כמו כן, החבר יפעל בשיתוף עם הקיבוץ למימוש הערבויות במידה ויפר הקבלן את התחייבויותיו כלפי הקיבוץ.
21. למען הסר ספק, יובהר כי אין בביצוע הבנייה ביוזמה פרטית כאמור בנוהל זה משום תשלום דמי מפתח ו/או דמי שכירות כלשהם מצד החבר לקיבוץ.
22. לא יחול על הבנייה האמורה בהסכם זה כל האמור בסעיפים 21 עד 26 לחוק מקרקעין התשכ"ט 1969.
23. החבר ישא בתשלומי הארנונה המוגדלת, בהתאם לתעריף שייקבע על ידי המועצה האזורית.
24. בכל מקרה של הפסקת הבנייה מסיבות הקשורות בקבלן הבונה, באחריות החבר להשלים את הבנייה עם קבלן אחר.

25. מוסכם על הצדדים כי בהתאם להוראות סעיף 6 להסדר, הואיל ומועמדת לשימוש של החבר דירה זמנית למשך ביצוע הבניה, (להלן: "הדירה הזמנית"), ישא החבר בכל ההוצאות השוטפות של שתי הדירות, הן של הדירה המשופצת והן של הדירה הזמנית, לרבות ארנונה, חשמל, מים, הסקה וכד'.

26. החבר מצהיר שידוע לו כי האחריות לפנות למועצה האזורית על מנת לקבל הקלות בארנונה לגבי הדירה שבשיפוץ מוטלת עליו בלבד.

27. החבר מתחייב שבהתאם להוראות סעיף 6.9. להסדר, במידה ותקופת הבניה תימשך באופן שיחייב את החבר לשהות בדירה הזמנית תקופה העולה על 6 / 12 [מחק את המיותר] חודשים, ישלם לקיבוץ דמי השכירות בגין הדירה הזמנית החל מהחודש ה- 7 / 13 [מחק את המיותר] לשימוש בדירה הזמנית. דמי השכירות יקבעו בהתאם לדמי השכירות המשולמים לקיבוץ עבור דירה דומה על ידי שוכרים חיצוניים.

ולראייה באו הצדדים על החתום

_____	_____	_____
הקיבוץ	החבר	החבר

נספח ב'

התחייבות

שנערכה ונחתמה בקיבוץ כפר גלעדי ביום _____

ע"י _____ ת.ז. / ח.פ. _____

(להלן: "הקבלן")

הואיל והקבלן מבקש לחתום על הסכם עם חבר הקיבוץ _____ לצורך ביצוע עבודה של _____ בדירה המשמשת את החבר ונמצאת במקרקעי הקיבוץ ;

והואיל ותנאי להסכמת הקיבוץ לביצוע עבודות אלו הוא חתימת הקבלן על התחייבות שלהלן ;

לפיכך מצהיר ומתחייב הקבלן כדלהלן:

1. הוא קבלן מורשה, רשום בפנקס הקבלנים ויש בידו כל האישורים הנדרשים לצורך ביצוע העבודות נשוא ההסכם עם החבר. לפי דרישת הקיבוץ, יציג הקבלן אישור מרשם הקבלנים.
2. הוא מעסיק עובדים מיומנים ומקצועיים, משלם את שכר עבודתם וכל התשלומים המגיעים להם על פי דין ונושא בכל התשלומים לרשויות המס בגין העסקתם.
3. הקבלן מתחייב לפעול בהתאם לכל כללי הבטיחות המוטלים עליו על פי כל דין, הן בנוגע לעובדיו והן בנוגע לפעילות באתר העבודה.
4. הוא מתחייב לקיים פוליסות ביטוח, לכיסוי כל הסיכונים הנובעים מעבודתו הקבלנית בקיבוץ, לרבות ביטוח חבות מעבידים, ביטוח רשלנות מקצועית, ביטוח קבלנים, ביטוח אחריות מקצועית וביטוח צד ג'. מבלי לגרוע מהאמור לעיל:
 - 4.1. הוא מתחייב להרחיב את תחולתן של הפוליסות האמורות לעיל גם לקיבוץ.
 - 4.2. הוא יצרף את החבר המזמין ואת הקיבוץ כמבוטחים בפוליסות הביטוח.
 - 4.3. פוליסת הביטוח של הקבלן תהיה קודמת לכל ביטוח אחר.
 - 4.4. הקבלן יציג בפני החבר ובפני הקיבוץ אישור על עריכת הביטוח, חתום בידי החברה המבטחת, כמופיע בנספח להתחייבות זו ואת פוליסת הביטוח התקפה.
 - 4.5. אישור עריכת הביטוח לשביעות רצון הקיבוץ מהווה תנאי מוקדם לתחילת העבודה.

5. הקבלן יחל בעבודות בתאריך _____, והוא מתחייב לסיימן במלואן עד לתאריך _____. הצגת לוח זמנים מפורט לביצוע, מהווה תנאי לתחילת העבודה.
6. הוא יכנס לקיבוץ ויעבוד בו אך ורק בימים _____ בשעות _____ עד _____.
7. הקבלן ימציא לחבר עם חתימת ההסכם ערבות בנקאית שתהיה בלתי מוגבלות בזמן, בשיעור שלא יפחת מ- 10% מסכום ביצוע העבודה. עם סיום ביצוע העבודה ואישורה ע"י החבר והקיבוץ, יהיה הקבלן רשאי להחליף את הערבות בערבות בנקאית צמודה למדד שתשמש כערבות בדק בשיעור של 3% מן התמורה, שתעמוד בתוקפה למשך 12 חודשים לפחות ממועד סיום העבודה. מוסכם על הקבלן שהחבר והקיבוץ יהיו רשאים לממש את הערבויות הבנקאיות גם עקב הפרת התחייבות הקבלן כלפי הקיבוץ.
8. הוא יגיע לאתר הבנייה אך ורק בדרך שייקבע הקיבוץ, תוך שמירה על התשתיות והצמחייה, לא יחנה כלי רכב וכלים אחרים אלא במקומות המיועדים לכך ולא ישאירם בשטח הקיבוץ לאחר סיום עבודתו, למעט כלים חיוניים באתר הבניה עצמו.
9. הקבלן מתחייב לבצע את העבודה בכלים המתאימים לביצוע העבודה, באופן שלא יגרמו נזק ו/או רעש מיותר לסביבה, ומוסכם עליו כי על פי דרישת נציג הקיבוץ, יפסיק את השימוש בכלי שאינו מתאים לדעת הקיבוץ לביצוע העבודה, ויחליפו בכלי אחר.
10. הקבלן מחויב כלפי הקיבוץ לתקן על חשבונו כל נזק שיגרם לתשתית בקיבוץ ו/או לסביבת העבודה, לרבות נזק, דרכים, בתים וכד', מיד עם דרישת נציג הקיבוץ. אי תיקון הנזק באופן מלא לשביעות רצון הקיבוץ תהווה הפרה יסודית של התחייבות זו, ומבלי לגרוע מזכותו של הקיבוץ על פי כל דין, יהא הקיבוץ רשאי למנוע את כניסת הקבלן לשטח הקיבוץ ולתקן בעצמו את הנזק על חשבונו של הקבלן.
11. הוא מצהיר כי הקיבוץ אינו אחראי לכל אובדן, נזק או גנבה לציד או חומרים של הקבלן.
12. הוא יפעל במהלך הבנייה בזהירות מרבית להקטנת הסיכונים והנזקים לסביבת הבנייה, יסמן את האתר במלים "סכנה – אתר בנייה", יגדר את אתר הבנייה כנדרש על פי דין, יסלק פסולת בנייה במהלך הבנייה לאתר סילוק פסולת מורשה, ועם סיומה יחזיר את סביבת הבנייה למצבה הקודם. מוסכם כי הקביעה האם הוחזר המצב לקדמותו תהא של נציג הקיבוץ, והקבלן מתחייב לפעול בעניין זה בהתאם להנחיותיו, עד להשלמת העבודה לשביעות רצון הנציג.

13. הוא מצהיר כי הקיבוץ אינו אחראי לכל נזק שיגרם לקבלן, לחבר הקיבוץ או לצד שלישי כלשהו, עקב עבודתו של הקבלן בקיבוץ, וישפה את הקיבוץ בגין כל תשלום סכום שיאלץ לשלם עקב נזק, כאמור, מיד עם דרישתו הראשונה של הקיבוץ.

14. הוא וכל מי מטעמו, אינם מורשים לשהות בקיבוץ ולהשתמש במתקניו ושירותיו למעט סביבת הבנייה עצמה.

15. עם החתימה על התחייבות זו יציג הקבלן לקיבוץ את פוליסות הביטוח כאמור בסעיף 4 לעיל.

ולראייה באנו על החתום

חותמת וחתימה

פרטים מלאים

תאריך

נספח ג'

אישור ועדת תכנון

לכבוד :

אנו מאשרים כי נתקבלו אצלנו האישורים שנדרשת להעביר לידינו לצורך ביצוע בניה על פי תקנון הבניה הפרטית של הקיבוץ, כי נמסר לידנו כתב התחייבות חתום מטעם הקבלן המבצע כלפי הקיבוץ, לרבות העתק פוליסת הביטוח של הקבלן כנדרש בכתב ההתחייבות, וככל שדבר נוגע לקיבוץ אין מניעה מבחינתנו להתחלת ביצוע הבניה.

למען הסר ספק, אישור זה אינו במקום האישורים הנדרשים על פי כל דין, אלא אישור של הקיבוץ שקיימת את החלטות הקיבוץ הנוגעות לבניה פרטית.

בברכה,
ועדת תכנון
קיבוץ כפר גלעדי