

## הסכם לתיאום בניית בתים לחברים באמצעות ובמסגרת מנהלת מטעם הקיבוץ

[נוסח לחברים החדשים בשכונה ג']

שנערך ונחתם בקיבוץ גבעת חיים איחוד ביום \_\_\_\_\_ בחודש \_\_\_\_\_ בשנת 2018

בין: **קיבוץ גבעת חיים איחוד**  
מ.א. 570011890  
(להלן: "הקיבוץ" או "האגודה")

מצד אחד

ל בין: 1. \_\_\_\_\_, ת.ז. \_\_\_\_\_  
2. \_\_\_\_\_, ת.ז. \_\_\_\_\_  
מ

מצד שני (ביחד ולחוד להלן: "החברים החדשים")

הקיבוץ או האגודה והחברים החדשים יקראו, להלן, במשותף: "הצדדים".

**הואיל** והקיבוץ קיבל באסיפה הכללית של הקיבוץ החלטות בדבר קליטה לקיבוץ של חברים, אשר מטרתן לאפשר צמיחה דמוגרפית בקיבוץ;

**הואיל** ולשם הגשמת מטרת הצמיחה הדמוגרפית בקיבוץ כאמור לעיל, תוקם שכונה חדשה למגורים בשטח המגורים של הקיבוץ, עבור משפחות החברים החדשים הידועה גם בכינויה "שכונה ג" המיועדת לכלול כ-20 יחידות מגורים שיהוו מגורי קבע ל כ-20 בתי אב (להלן: "השכונה" ו- "הפרויקט", בהתאמה);

**הואיל** ולצורך ביצוע הפרויקט הוקמה "מנהלת פרויקט" כהגדרתה בסעיף 5.2 להסכם זה להלן.

**הואיל** והשכונה תיבנה במסגרת מרוכזת, באמצעות מנהלת מטעם הקיבוץ, עבור החברים החדשים ובשם, וזאת, על מנת לשמור על מסגרת תכנונית אחידה ולשם צמצום עלויות;

**הואיל** והחברים החדשים פנו לקיבוץ בבקשה להתקבל כחברים חדשים בקיבוץ, ולשם מימוש מטרה זו נכרת בין החברים החדשים לקיבוץ הסכם קבלה לחברות בקיבוץ (להלן: "הסכם קבלה לחברות");

**הואיל** ובמסגרת הסכם הקבלה לחברות התחייבו החברים החדשים לקבוע את מגורי הקבע שלהם בקיבוץ, ובהתאם, לבנות את ביתם בשכונה;

**הואיל** והקיבוץ מעוניין לאפשר לחברים החדשים לבנות את בית הקבע שלהם בקיבוץ ולשם כך העמיד לרשותם, במתחם שיועד לכך על ידי הקיבוץ בתוך שטח הקיבוץ (להלן: "המתחם"), שטח מוגדר למטרת מגורים בלבד (להלן ולצורכי הסכם זה בלבד: "המגרש"), לצורך בניית יחידת דיור בה יקבעו החברים החדשים את מגורי הקבע שלהם (להלן: "יחידת הדיור") כמפורט בתשריט המצורף **כנספח א'**;

**הואיל** והוסכם, כי החברים החדשים יממנו את מלוא עלות חלקם בפרויקט כמפורט בהסכם זה, ממקורותיהם האישיים;

**הואיל** והוסכם, כי הקיבוץ לא יקבל כל תמורה בקשר עם הפרויקט וכל רווח או הפסד אשר ייווצרו, במישרין או בעקיפין, בקשר עם הפרויקט, ייזקפו לחובת או לזכות החברים החדשים;

**הואיל** וברצון הצדדים להתקשר ולהסדיר ביניהם את התנאים אשר יאפשרו את ביצועו של הפרויקט, באופן ובתנאים המפורטים בהסכם זה ובנספחיו.

## לפיכך הוסכם, הוצהר והותנה בין הצדדים כדלקמן:

### 1. מבוא

- 1.1. המבוא להסכם זה מהווה חלק בלתי נפרד הימנו וייקרא כחלק אחד עמו.
- 1.2. כותרות הסכם זה נועדו לצורכי נוחיות בלבד ולא יעשה בהם שימוש לצורך פרשנות ההסכם ו/או סעיף מסעיפיו.
- 1.3. הנספחים המצורפים להסכם זה מהווים חלק בלתי נפרד הימנו, ובמקרה של סתירה בין הוראות ההסכם להוראות הנספחים, יכריעו ויגברו הוראות ההסכם. למעט אם צוין אחרת, למונחים הקבועים בנספחים להסכם זה תהא נודעת המשמעות אשר ניתנה להם בהסכם זה.
- 1.4. הסכם זה מכיל את כל ההבנות בין הצדדים בנוגע לנשוא ההסכם וגובר על כל הסכמה קודמת, משא ומתן, הצהרה, מצגת, התחייבות ו/או הסכם בין הצדדים בנוגע לנשוא ההסכם, בין שאלו נערכו בכתב ובין שבעל פה, בין אם במפורש ובין אם במרומז.
- 1.5. הוראות הסכם זה יקראו, ככל שניתן, כמבטאות את החלטות הקיבוץ, אולם, בכל מקום בו תהיה סתירה בין הוראות הסכם זה לבין החלטות הקיבוץ, יגבר האמור בהסכם זה.

### 2. ההסכם

קליטת חברים חדשים לקיבוץ, מהווה מטרה יסודית ומרכזית בתפיסתו הערכית של הקיבוץ. לאור מטרה זו, ובהתאם להחלטות הקיבוץ, הקיבוץ העמיד לרשות החברים החדשים, במסגרת הסכם הקבלה לחברות, מגרש במתחם, ללא תמורה, עליו יקימו החברים החדשים את יחידת הדיור בהתאם לאבני דרך שקבעה מנהלת הפרויקט לביצוע הפרויקט ולביצוע הליך הקליטה כמפורט **בנספח ב'**. לאור בקשת החברים החדשים, בניית יחידת הדיור עבורם, כמו גם בניית שאר יחידות הדיור במתחם, תבוצע בתיאום ובפיקוח הקיבוץ, או מי מטעמו, ללא תמורה; זאת, בכפוף ליתר תנאי הסכם זה, היתכנות תכנונית וקבלת היתרי בנייה מתאימים, אשר הגורם המוסמך לפנות בבקשה לקבלם הינו הקיבוץ או מי מטעמו.

### 3. הצהרות והתחייבויות החברים החדשים

- החברים החדשים מצהירים ומתחייבים בזאת, ביחד ולחוד, כי:
- 3.1. על פי בקשתם, הקיבוץ ינהל בשמם ועבורם את הפרויקט, ללא תמורה ומבלי שתחול עליו כל עלות ו/או הוצאה.
  - 3.2. יפעלו בהתאם להוראות, הנחיות והחלטות הקיבוץ, נוכחיות ועתידיות, לרבות לעניין עמידה בלוחות הזמנים לבניית יחידת הדיור על ידי קבלנים שיבחרו לשם כך כמפורט בהסכם זה; עמידה בהנחיות שניתנו במסגרת בניית יחידת הדיור כגון: תכנון "שינוי דיירים", בחירת חומר גמר וכיוצ"ב; עמידה בכל ההתחייבויות הקשורות במימון הפרויקט ובכלל זה עמידה בבדיקת איתנות כלכלית אשר יבצע הגורם המממן, כהגדרת המונח להלן. והכול, בכפוף לזכויות החברים החדשים לפי הסכם זה.

- 3.3. ישלמו, ביחד ולחוד, ובאופן בלעדי, את כל העלויות הנובעות מחלקם בפרויקט לרבות עלויות בגין פיתוח המתחם; בניית יחידת הדיור ופיתוח המגרש; תשלומי מיסים, אגרות, והיטלים שונים; תשלומים לרשות מקרקעי ישראל אם וככל שיהיו; עלויות משפטיות, שכר טרחת יועצים, עלויות ניהול כלליות, והכול, בהתאם להוראות הסכם זה, הסכמים נוספים אשר יכרתו עם הגורמים המעורבים בפרויקט ונוהלי הקיבוץ. מבלי לגרוע מכלליות האמור בסעיף זה לעיל, החברים החדשים ישלמו, באופן בלעדי, את כל ההוצאות והעלויות בקשר עם הפרויקט בהם נשא ו/או ישא בעתיד הקיבוץ בשמם, לרבות תשלומים עבור צדדים שלישיים, כפי שאלו ירשמו בספרי מנהלת הפרויקט, אשר תנוהל כ-"משק כספי סגור".
- 3.4. יחתמו על הסכמים, נספחים, ייפוי כוח, ומסמכים נוספים אחרים הנדרשים לצורך השתתפותם בפרויקט (ואשר מהווים תנאי לקבלתם לחברות בקיבוץ) כפי שיקבעו על ידי הקיבוץ, בין היתר ובמיוחד עם קבלן הביצוע, כהגדרתו להלן, והגורם מממן, כהגדרתו להלן (להלן, יחדיו: "**ההסכמים הנוספים**"). מבלי לגרוע מהאמור בסעיף זה לעיל, מוסכם בזאת על החברים החדשים, כי במידה ולא יחתמו על ההסכמים הנוספים כאמור, יהווה הדבר הפרה יסודית של הסכם זה ושל הסכם הקבלה לחברות כך שהקיבוץ יהא רשאי, אך לא חייב, לבטל לאלתר, הן את הסכם זה, הן את הסכם הקבלה לחברות והן את ההסכמים הנוספים, כולם או חלקם, וזאת מבלי לגרוע מכל סעד אחר העומד לזכות הקיבוץ הקבוע בהסכם זה, בהסכם הקבלה לחברות ובהסכמים הנוספים ועל פי כל דין.
- 3.5. ידוע להם שאומדן העלויות, כמפורט בהסכם זה, מהווה אומדן ראשוני בלבד וכי עלויות הפרויקט (ואומדן העלויות בהתאמה) עשויות להשתנות במהלך הפרויקט עקב גורמים שונים, בין היתר לאחר ובעקבות קבלת הצעות מחיר מקבלני התשתיות הציבוריות ובניית הבתים.
- 3.6. קראו בעיון את כל המסמכים הרלוונטיים המצויים בתיק לחברים אשר נמצא במזכירות הקיבוץ בקשר עם הפרויקט, ולאחר שהסכימו לכל האמור בו חתמו על הסכם הקבלה לחברות ונספחיו.
- 3.7. הנתונים אשר הצהירו ו/או יצהירו במסגרת בדיקת ההיתכנות הכלכלית הינם מדויקים ונכונים נכון למועד חתימת הסכם זה וכי יידעו את הקיבוץ בגין שינוי לרעה במצבם הכלכלי אשר עשוי להשפיע על עמידתם בתנאי ההלוואה שתילקח במסגרת הפרויקט.
- 3.8. הם ערכו, את כל הבירורים והבדיקות הנחוצים בקשר עם כניסתם להסכם זה ובמסגרת זו בחנו את החלטות הקיבוץ והחלטות הרמ"י הרלבנטיות לענייננו והבינו את משמעותן ומצאו את המצב מתאים ומשביע את רצונם וכמו כן בחנו את כלל תוכניות התשתית, הפיתוח והבנייה של הפרויקט, המתחם, המגרש ויחידת הדיור (להלן: "**התוכניות**") וכי לאחר בירור ובדיקה כאמור מצאו את כל האמור מתאים לצרכיהם ולשביעות רצונם המלאה. ידוע לחברים, כי התוכניות כפופות לאישורים ושינויים של הרשויות המוסמכות.

3.9. ידוע להם שהקיבוץ התקשר ו/או יתקשר עם מתכנני הבתים, יועצי התכנון של הבתים וקבלני ביצוע כהגדרת המונח להלן ובמסגרת הסכמים אלו יקבע כי המקורות הכספיים לביצוע הפרויקט על כל מרכיביו הינם תשלומי החברים החדשים, וכי קיבוץ עומדת הזכות לעצור בכל שלב את ביצוע עבודות הספקים הללו במידה והחברים החדשים לא עמדו בביצוע התשלומים בהתאם להוראות הסכם זה. החברים החדשים מוותרים בזאת על כל טענה ו/או דרישה ו/או ברירה בקשר עם האמור כלפי הקיבוץ ו/או מי מטעמו.

3.10. החברים מוותרים בזאת על כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי הקיבוץ ו/או מנהלת הפרויקט לאור ובגין ניהול הפרויקט בהתאם להוראות הסכם זה.

#### 4. התחייבויות הקיבוץ

הקיבוץ, באמצעות מנהלת הפרויקט, מתחייב לנהל עבור ובשם החברים החדשים את הפרויקט, ללא תמורה, בדרך שימצא לנכון, על פי הוראות הסכם זה, והכול לצורך הגשמת הפרויקט באופן מיטבי ובמועדים סבירים.

#### 5. בניית יחידות הדיור

##### 5.1. דרכי בחירת המגרשים והדגם:

5.1.1. מיקום המגרש יעשה בהתאם לנהלים הקבועים בקיבוץ, לרבות, החלטת הקיבוץ בקשר לקליטת חברים חדשים ובהתאם לתקנון ההגרלה המצ"ב להסכם זה **כנספת ג'** (להלן: "ההגרלה").

5.1.2. בחירת הדגם והמגרש תעשה על דרך של מסירת הודעה בכתב למנהלת הפרויקט בנוסח אשר מצורף **לנספת ד'** להסכם זה על פי המיקום בהגרלה וזאת בצוותה עם משפחת חברים נוספת אשר תבחר ביחידת המגורים הנוספת במבנה הדו משפחתי [להלן: "הדגם הנבחר"].

5.1.3. במועד ביצוע ההגרלה, יבחרו החברים החדשים באחד הדגמים והגדלים של יחידות הדיור המוצעים במסגרת ואשר מפורטים **בנספת ה'** להסכם זה.

##### 5.2. מנהלת הפרויקט:

5.2.1. לשם קידום הפרויקט, מינה וועד ההנהלה של הקיבוץ מנהלת לפרויקט אשר תרכז את כל ההיבטים הקשורים בפרויקט ובכלל זה עבודות הבניה (לעיל ולהלן: "מנהלת הפרויקט").

5.2.2. תפקידה של מנהלת הפרויקט יהא לרכז את הפרויקט מטעם הקיבוץ ולמען החברים הנקלטים בהתאם להוראות הסכם זה, ולהיות הגוף המקשר בין הקיבוץ לכל בעלי המקצוע אשר אמונים על בניית יחידות הדיור והפרויקט בכללותו, לבין החברים הנקלטים.

5.2.3. מנהלת הפרויקט מורכבת ממנהל הקהילה של הקיבוץ (המשמש כיו"ר המנהלת), היועץ המשפטי של הפרויקט (אשר משמש כמנהל המנהלת), מנהל הכספים של הקיבוץ, מנהל ההיבטים הפיזיים של הפרויקט. שלושה נציגים של כלל החברים החדשים המשתתפים בפרויקט יקבלו מעמד של משקיפים במנהלת הפרויקט, לאחר קבלתם לחברות (להלן: "המשקיפים") אך יהיו

זכאים לקבל עפ"י דרישה דין וחשבון על התשלומים המשולמים במסגרת הפרויקט.

5.2.4. בחתימת החברים חדשים על הסכם זה ולנוכח החלטות הקיבוץ, הם ממנים בזאת את מנהלת הפרויקט לנהל בשמם ולטובתם את הפרויקט ואת הקמת יחידת המגורים על כל המשתמע מכך, אך עם זאת, החברים הנקלטים מוותרים בזאת על כל טענה ו/או דרישה כלפי מנהלת הפרויקט/ בגין מעשה או מחדל במישרין או בעקיפין בגין כל נזק שייגרם להם לנוכח התקשרותם בהסכם זה.

5.2.5. מנהלת הפרויקט הינה הגורם היחיד המוסמך להמליץ ו/או להתקשר בשם הקיבוץ בחוזים, עם קבלני הביצוע, ספקים, יועצים, וכל גורם נדרש אחר בקשר עם הפרויקט, למעט מול הגורמים עימם התקשר הקיבוץ בטרם החתימה על הסכם זה. המנהלת תוודא את נושא קיום הביטוחים אצל הספקים הללו.

### 5.3. היתרי בנייה

5.3.1. תחילת הבניה במתחם תהא אך ורק לאחר קבלת היתרי הבניה מתאימים על פי כל דין. יודגש, כי על פי בקשת החברים הקיבוץ יהא האחראי על הליך בקשת היתרי הבניה וקבלתם אולם במידה ומכל סיבה שהיא לא יתקבלו היתרים, לא יראו בכך החברים הפרה של הסכם זה או הסכם הקבלה לחברות מצד הקיבוץ.

5.3.2. מדיניות הרשות בקשר עם חתימתו על היתרי בנייה עבור חברים חדשים בקיבוצים המבצעים שיוך דירות אשר טרם השלימו את המהלך, הכוללת דרישה לחתימה על כתבי התחייבות [קיבוץ והחברים הנקלטים] והפקדת ערבות בנקאית, כתנאי לחתימה על היתרה בנייה [אשר נכון למועד חתימת הסכם זה מקבלת ביטוי בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל 1527 מספטמבר 2017 [להלן: "הסדר הביניים"], ידוע ומוכרת לחברים הנקלטים והם חתמו על כתב הסכמה לתנאי הסדר הביניים המהווה חלק בלתי נפרד מהסכם הקבלה לחברות.

5.3.3. לאור הסדר הביניים וכתנאי לקבלת היתר הבניה בטרם השלמת השיוך, מתחייבים החברים לחתום על כל מסמך ו/או תצהיר שיוורה להם הקיבוץ לצורך קבלת היתר הבניה לבניית יחידת המגורים.

5.3.4. במקרה זה יידרשו החברים הנקלטים למסור ערבות בנקאית עבור רמ"י בגובה של 200,000 ₪ (או כל סכום אחר שיידרש על ידי הרשות) בהתאם לנוסח המקובל על ידי רמ"י אשר תשמש כמקדמה על חשבון דמי הרכישה וכן לחתום על כתבי ההתחייבות הנדרשים לצורך יישום הסדר הביניים.

5.3.5. במידה והחברים החדשים או הקיבוץ לא יקימו את הוראות הסדר הביניים תחולט הערבות הבנקאית והחברים החדשים יידרשו לשלם לרמ"י דמי היוון מלאים בשיעור של 91% משווי הקרקע.

5.3.6. החברים החדשים מוותרים בזאת על כל טענה ו/או דרישה מכל מין וסוג כלפי הקיבוץ ו/או מי מטעמו במידה ובהתאם לאמור לעיל קבלת היתר בניה ו/או קביעת מגורי הקבע תתעכב או לא תתאפשר ו/או במידה והערבות הבנקאית תחולט ו/או רמ"י יידרשו מהם תשלום דמי היוון בשיעור של 91% משווי הקרקע, אותם יהא עליהם לשלם מיד עם דרישתו הראשונה של רמ"י.

5.3.7. במידה ולא ישלמו החברים החדשים את דמי ההיוון בשיעור של 91% משווי

הקרקע עומדת לרמ"י הזכות לפנותם מיחידת המגורים ולהתקשר במקומם עם חבר נקלט חלופי.

5.3.8 קבלת היתר בניה להקמת יחידת מגורים כעבור 24 חודש ממועד חתימת הסכם זה או 16 חודשים ממועד הגשת הבקשה להיתר בניה, והכל לפי המאוחר מהווה תנאי מתלה לתוקפו הסכם זה, הסכם הקבלה לחברות והסכמים הנוספים.

5.3.9 אי קבלת ההיתר בהתאם למועדים לעיל מהווה תנאי המתלה את קיומו של הסכם זה, הסכם הקבלה לחברות וההסכמים הנוספים בהתאם להוראות חוק החוזים, (חלק כללי), תשל"ג-1973.

#### 5.4. תכנון וביצוע:

5.4.1 יחידות הדיור במתחם ייבנו כבתים דו משפחתיים. ידוע ומוסכם על החברים החדשים, כי תחומי המגרש אינם סופיים וכפופים לשינויים בהתאם לדרישות הרשויות המוסמכות; ובהתאם, ייתכנו שינויים קלים במימדי האורך והרוחב של המגרש מבלי לפגוע בשטחו, כל יחידת דיור תיבנה על מגרש בגודל של כ- 350 (שלוש מאות וחמישים) מטר רבוע.

5.4.2 תכנון יחידות הדיור במתחם כמו גם יתר עבודות הבניה ייעשה במרוכז ע"י אדריכל הפרויקט ו/או גורם מקצועי מוסמך אחר שימונה ע"י מנהלת הפרויקט החברים החדשים יבחרו.

5.4.3 תכנון שינויי דיירים ובחירת חומרי גמר תהיה מוגבלת ותעשה בהתאם להוראות מנהלת הפרויקט ולוחות זמנים שייקבעו על ידה.

5.4.4 תחילת הבניה במתחם, תבוצע לאחר קבלת היתרי הבניה מתאימים על פי כל דין. יודגש, כי על פי בקשת החברים החדשים, הקיבוץ יהא האחראי הבלעדי על הליך בקשת היתרי הבניה וקבלתם.

5.4.5 תכנון יחידות הדיור במתחם כמו גם יתר עבודות הבניה ייעשה במרוכז ע"י אדריכל הפרויקט ו/או גורם מקצועי מוסמך אחר שימונה ע"י מנהלת הפרויקט.

5.4.6 שינויים במבנה יחידת הדיור, ובכלל זה בגודלה, יתאפשרו בהתאם להנחיות מנהל ההיבטים הפיזיים של הפרויקט או מי מטעמו, בהתאם להוראות חוזה הבניה ובכפוף לתנאיו ו/או לאחר סיום בניית כלל יחידות הדיור במתחם, בכפוף להחלטות הקיבוץ, זכויות הבנייה המוקצות לכל מגרש ובכפוף לכלל הליכי התכנון הקבועים בדין.

5.4.7 לנוכח העובדה כי מהמגרשים בפרויקט ייבנו בתים דו משפחתיים, אזי במידה והמגרש הנבחר על ידי החברים החדשים כבר נבחר על ידי חברים חדשים אחרים, עשויה להיות החלטת החברים החדשים בדבר הדגם הנבחר ו/או כל משמעות תכנונית אדריכלית אחרת כפופה למגבלות האדריכליות בדבר סוגי הדגמים הנבחרים הניתנים לשילוב בתים דו משפחתיים וחזותם ובהתאם להנחיות הועדה המקומית לתכנון ובניה וכפי שייקבע על ידי משפחת החברים שבחרה במגרש.

5.4.8. מבלי לגרוע מן האמור בסעיף 5.4.7 לעיל, החברים החדשים מוותרים על כל טענה ו/או דרישה כלפי הקיבוץ ו/או מי מטעמו הנובעת מעיכוב בפרויקט ו/או מהיעדר יכולת בחירה לגבי מרכיבים מסוימים במסגרת הפרויקט אשר נגרמו במישרין ו/או עקיפין כתוצאה מהחברים החדשים האחרים אשר בחרו ביחידת הדיור הנוספת במסגרת הבית הדו משפחתי. יחד עם זאת, המנהלת תקבע נוהל טיפול בחברים חדשים מעכבים ותפעל על פיו במטרה למנוע עיכובים בפרויקט.

5.4.9. יובהר, כי במידה ועקב קיומן של עתיקות במגרש, לא ניתן יהיה לבנות במגרש את יחידת הדיור, יוקצה לחברים החדשים, בכפוף להיתכנות תכנונית, מגרש חליפי במתחם בהתאם להוראות סעיף 6.3 להלן.

5.4.10. כל עבודות הבניה בתחומי המתחם והמגרש בפרט, לרבות עבודות פיתוח (להלן, יחדיו: "הבניה" או "עבודות הבניה"), יבוצעו על ידי קבלני הביצוע, שיספקו לחברים החדשים שירותי בנייה בתיאומה ופיקוח גורמים מטעם המנהלת.

5.4.11. ממועד חתימת הסכם זה, לא יהיה ניתן לבצע שינויים במגרש ובדגם כאמור אלא באישור חריג של מנהלת הפרויקט, למעט שינויים פנימיים, בכפוף לכך ששינויים במבנה יחידת הדיור, ובכלל זה בגודלה, יתאפשרו בהתאם להוראות חוזה הבניה, הליך קבלת היתרי הבניה ואישור האדריכל ומנהל ההיבטים הפיזיים של הפרויקט.

5.4.12. על מנת לקדם את הפרויקט מוסכם בזאת במפורש כי הקיבוץ יהא רשאי לעשות שימוש החל מחתימת הצדדים על הסכם זה, בתשלומים ששילמו החברים החדשים והוריהם היינו: היינו – [1] 20,000 ₪ ששולמו על ידי הוריהם בגין הצטרפותם "לקבוצה הראשית"; [2] 50,000 אשר שולמו "כמקדמה" כמפורט בהסכם זה; [3] 150,000 אשר שולמו "כתשלום השני" כמפורט בהסכם זה, לטובת כיסוי העלויות הנזכרות בסעיפים 7.1.1 – 7.1.3 להלן ובפרט לצורך ביצוע העבודות הפיתוח. יובהר, כי ביצוע תשלומים כאמור יהא בהתאם לכלל ההוראות הקבועות בפרק 8 להסכם זה העוסק במנגנון הנאמנות שיופעל במסגרת הסכם זה. למען הסר כל ספק, היה והחברים לא יתקבלו לחברות, יוחזרו להם התשלומים הללו במלואם בתוך 21 יום ממועד היוודע דבר אי קבלתם לחברות כמפורט בסעיף 5.10 להסכם הקבלה לחברות, ובמקרה של אי ביצוע התשלום ע"י הקיבוץ במועד הנ"ל, יחולו הסנקציות המפורטות בסעיף 5.10 להסכם הקבלה לחברות.

#### 5.5. קבלני הביצוע:

5.5.1. כל עבודות הבניה בתחומי המגרש והמתחם יבוצעו במרוכז ע"י קבלן או קבלנים רשומים כחוק המורשים לביצוע שירותי הבניה ע"פ כל דין ואשר ייבחרו ע"י מנהלת הפרויקט במסגרת "מעין מכרז קבלנים", היינו תהליך פנימי של הזמנה להציע הצעות מרשימת הקבלנים שתקבע ותאושר על ידי מנהלת הפרויקט (להלן: "קבלן הביצוע" או "קבלני הביצוע").

5.5.2. מובהר כי עבודות הבניה יתבצעו בהתאם להוראות דין, ובפיקוח מטעם מנהל

הפרויקט אשר יהיה כפוף להוראות המנהלת ומוסכם על הצדדים כי כל חריגה מכך חזקה עליה כי נעשתה במישרין או בעקיפין על ידי קבלן הביצוע אלא אם הוכח אחרת.

5.5.3. הקיבוץ יפעל על פי שיקול דעתו בשיתוף נציגי החברים החדשים בהליך בחירת קבלן הביצוע וההתקשרות עמו. יחד עם זאת מנהלת הפרויקט שומרת לעצמה את הזכות לבצע את עבודות הקמת השכונה עם קבלני הביצוע אשר ביצעו את "שכונה א" ו-"שכונה ב'", או מי מהם ובכפוף להערכת כדאיות שיציג מנהל ההיבטים הפיזיים במנהלת ועל סמך עלויות ידועות בפרויקטים דומים.

5.5.4. ההתקשרות עם קבלן הביצוע שיבצע את עבודות הבנייה בתחום פיתוח התשתיות הציבוריות, שייבחר על פי האמור לעיל תיעשה במסגרת חוזה שייחתם בין קבלן הביצוע לבין (א) הקיבוץ כנציגם של החברים החדשים בלבד.

5.5.5. ההתקשרות עם קבלן הביצוע שיבצע את עבודות הבנייה בתחום של פיתוח בניית יחידת הדיור, תיעשה במסגרת חוזה שייחתם בין קבלן הביצוע לבין (א) הקיבוץ כנציגם של החברים החדשים; וכן (ב) החברים החדשים. החברים החדשים ממחים בזאת למנהלת הפרויקט את כלל הזכויות המוקנות להם בקשר עם חוזה בניה זה, לרבות זכויות בגין הפרתו, וזאת לפרק הזמן עד למועד המסירה, כהגדרת המונח בהסכם הקבלה (להלן: "מועד המסירה"). לאחר מועד המסירה ימחה הקיבוץ לחברים החדשים את ערבויות הבדק אשר יסופקו לקיבוץ במסגרת חוזה הבניה לחברים החדשים. [להלן: "חוזה הבנייה"]

5.5.6. חוזה הבנייה יכללו סעיפים סטנדרטיים (א) המחייבים את קבלן הביצוע לספק ערבויות ביצוע וערבויות בדק (על דרך של מתן ערבות בנקאית), ביטוחים ושיפויים בגין נזקים שייגרמו לקיבוץ ו/או לחברים החדשים; וכן (ב) לוחות זמנים לביצוע עבודות הבניה וסנקציות בגין אי עמידה בלוח זמנים כאמור. הקיבוץ ישאף כי ייקבע בחוזה הבנייה, כי בניית יחידות הדיור תחילתה בתוך פרק הזמן נהוג בעבודות מסוג זה וכפי שייקבע בחוזה הבנייה; וכן (ג) אפשרות לביצוע שינויים בפנים יחידת הדיור, לבקשת החברים החדשים; הכול, כמקובל ונהוג בהתקשרויות דומות.

5.5.7. במסגרת חוזה הבניה, הקיבוץ יפקח על קבלן הביצוע ועבודות הבניה. פיקוח כאמור יבוצע (א) באמצעות מנהל פרויקט, בעל כישורי מפקח בניה, אשר ייבחר על ידי מנהלת הפרויקט; וכן (ב) על בסיס יום יומי (באמצעות מנהל הפרויקט או מי מטעמו). קבלן הביצוע יהא אחראי על ביצוע הבניה וייחוב כלפי החברים החדשים בכל החבויות הנובעות מביצוע הפרויקט והבנייה בפרט, כמפורט בהרחבה בחוזה הבנייה שייחתמו. בכל מקרה, הקיבוץ לא יהיה אחראי, במישרין או בעקיפין, לרבות על דרך של ערבות ו/או שיפוי, לכל חיוב המוטל בחוזה הבניה על קבלן הביצוע כלפי החברים החדשים, או על החברים החדשים.

5.5.8. יחד עם זאת החברים באמצעות המנהלת יהיו רשאים להטיל אחריות על בעלי מקצוע אותם שכרה המנהלת, במידה ויסברו כי אלה פעלו ברשלנות ו/או בעצימת עין ו/או בחוסר מקצועיות בכל הנוגע לפרויקט הבניה. המנהלת תהיה אחראית לפנות לאנשי המקצוע הנ"ל בדרישה לקיום חיוביהם, ובמידה והיא לא



תעשה כן בתוך 14 ימי עסקים מגילוי הרשלנות ו/או עצימת העין ו/או חוסר המקצועיות, הרי שהחברים החדשים יוכלו לפעול בעצמם מול אנשי המקצוע כאמור לעיל ובלבד שלא יהא בכך כדי לעכב את הפרויקט.

5.5.9. חרף האמור לעיל, ובמקרה כאמור, יהיו רשאים החברים הנקלטים לפנות לבורר בעל הכשרה בתחום ההנדסה האזרחית שימונה לשם כך מראש, אשר יהא רשאי לדון במחלוקת וליתן סעדים שיראה לנכון והכל בהתאם להוראות סעיף 14 שלהלן.

5.5.10. מבלי לגרוע מכלליות האמור בסעיף זה לעיל, מוסכם בזאת על החברים החדשים, כי לא תוטל כל חובה או אחריות על הקיבוץ בקשר עם הפרויקט, באופן ישיר או עקיף, מכוח חוק המכר (דירות), תשל"ג – 1973, מכוח חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה – 1974 ומכוח תקנות המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) (סייג לתשלומים על חשבון רוכשי דירה), תשל"ה – 1975.

#### 5.6. מסירה ואכלוס יחידת הדיור:

מוסכם בזאת כי בכפוף לאישור החברים החדשים לפרוטוקול המסירה או המסירה הסופית של יחידת המגורים, הקיבוץ לא ישלח לחברים הודעות לאכלוס יחידת הדיור, אלא לאחר שמנהלת הפרויקט וידאה כי יש אפשרות ראויה ובטוחה להגיע ליחידת הדיור ברגל וברכב וכן לאחר שנתקבל אישור מידי "מנהל הפרויקט" כי הושלמה בניית יחידת הדיור ולאחר שהיא חוברה לתשתיות הציבוריות כגון מים חשמל גז וטלוויזיה בכבלים והכל כפי שנהוג ביחס לכלל חברי הקיבוץ.

## 6. עלויות הפרויקט ומימונו

6.1. החברים החדשים ישלמו את כלל עלויות התכנון הניהול, הפיקוח והביצוע הנוגעות ליחידת המגורים, וכן ישלמו על פי חלקם היחסי כפי שתקבע מנהלת הפרויקט כהגדרתה בהסכם זה, את כלל העלויות בגין תקורות והעלויות הכלליות במסגרת הפרויקט, התשתיות במגרש, התשתיות הציבוריות ותשתיות העל כמפורט בנספח ה' להסכם זה [להלן: "האומדן" או "האומדן הראשוני"]. מובהר, כי האומדן הינו אומדן ראשוני בלבד, אשר אינו מחייב את הקיבוץ. האומדן עשוי להשתנות עקב גורמים שונים כגון תנודות במדדים בענף הבניין, היטלים ומיסים שונים, שינויים בדגמים, שינויי חקיקה וכיו"ב.

6.2. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, ישלמו החברים החדשים לפי דרישת מנהלת הפרויקט או הרשויות השונות, כל תשלום מס ו/או אגרה ו/או היטל ו/או תשלום חובה על פי הסכם זה ו/או הסכם התיאום, לרבות מס רכישה, ומס שבת, בקשר עם הסכם זה, לרבות, בקשר עם העמדת המגרש /או יחידת הדיור לרשות החברים החדשים ו/או בנייתה ו/או התשתיות הציבוריות ו/או הפרטיות ו/או חיבורם למערך התשתיות בקיבוץ, לרבות אגרות בנייה בקשר ישיר או עקיף לפרויקט, תשלום דמי חכירת משנה ו/או כל תשלום אחר רמ"י ו/או לרשות העתיקות ו/או לצד שלישי כגון מתכננים, יועצים, קבלנים, הוצאות כלליות וכיוב' ו/או היטלי ואגרות ביוב ו/או היטל השבחה ו/או

תשלומים לחברת החשמל לישראל בע"מ לרבות בגין חיבור המגרש לרשת החשמל ו/או תשלומים בקשר עם חיבור ואספקת מים; תשלומים אלו ישולמו על ידי החברים החדשים באופן בלעדי בין אם אלו יוטלו על הקיבוץ, ובין אם אלו יוטלו על החברים החדשים, וישולמו על ידם על פי דרישת הרשויות המוסמכות ו/או דרישת הקיבוץ, וזאת, מבלי לגרוע מכלל התחייבויות החברים החדשים נשוא הסכם זה.

6.3. בלי לגרוע מכלליות האמור לעיל ולמען הסר ספק מובהר, כי החברים החדשים ישלמו כל תשלום, אשר ידרש, במידה ויידרש, על ידי רשות העתיקות ו/או מי מטעמה ו/או כל גורם מוסמך אחר, בקשר עם הימצאות אפשרית של עתיקות במתחם, לרבות למימון ביצוע חפירות הצלה ו/או בדיקה.

6.4. חרף האמור בסעיף 6.3 לעיל, [1] במידה והתשלום לרשות העתיקות לצורך עבודות הבדיקה ו/או ההצלה יהיה גבוה באופן יחסי למה שנהוג במקרים דומים של חפירות הצלה ו/או בדיקה באזור מועצה עמק חפר ו/או [2] יהיו צפויות להימשך מעל 60 ימים ממועד גילויין ו/או [3] פעולות ההצלה ו/או הבדיקה יגבילו לצמיתות את אופן השימוש במגרש ו/או ביחידת הדיור, אזי הקיבוץ מתחייב להעמיד לרשות החברים החדשים מגרש חילופי בתוך 60 ימים מיום קבלת הודעת רשות העתיקות על אחד או יותר מהעניינים הנ"ל, בכפוף למצאי המגרשים העומד לרשותו ועיתוי העמדתם לטובת הליך הקליטה והקמת יחידות הדיור. במידה ולא יהיו בידי הקיבוץ להעמיד לטובת החברים החדשים מגרש חילופי כנ"ל, יהיו החברים החדשים רשאים לפרוש מהפרויקט, מבלי שהדבר יחשב כהפרה יסודית של הסכם זה ו/או הסכמים הנוספים ולקבל החזר של כספים כהגדרת המונח בסעיף 9.3 להסכם התיאום, לרבות ההצמדות וריביות שנצברו לטובתם, ככל שנצברו, בחשבון הנאמנות.

6.5. עלויות בגין פיתוח התשתיות יושתו על החברים החדשים באופן יחסי. עלויות אשר ניתן לייחסם לפיתוח השכונה בלבד, בין אם פיתוח כאמור מתייחס לתשתיות השכונה המצויות בתוך המתחם ובין אם מחוץ למתחם, יושתו על החברים החדשים ביחס של 1 ל-20. בעוד שעלויות אשר ניתן לייחסם לפיתוח כלל השכונות אשר ייבנו בקיבוץ, על פי תוכנית המתאר החדשה של הקיבוץ אשר טרם קיבלה תוקף סטטוטורי, יושתו על החברים החדשים ביחס של 1 ל-140 (מספר יחידות הדיור בכלל השכונות) והכל כמפורט באומדן עלויות הפרויקט המצ"ב כנספח ה' להסכם זה. יובהר כי האומדן הראשוני של כלל העלויות הכרוכות בביצוע הפרויקט, בהם ישאו החברים החדשים כאמור, בחלוקה לדגם וגודל יחידת הדיור הינו אומדן ראשוני בלבד, אשר אינו מחייב את הקיבוץ. האומדן עשוי להשתנות עקב גורמים שונים ובכלל זה בעקבות תוצאות מכרז הקבלנים, היטלים ומיסים שונים, שינויים בדגמים, שינויי חקיקה וכיו"ב.

6.6. יחד עם זאת, לאחר כריתת חוזה הבנייה יימסר לחברים אומדן סופי של עלויות הפרויקט לחברים (להלן: "האומדן הסופי"). יודגש, כי האומדן הסופי יתייחס לדגם ולגודל יחידת הדיור אשר נבחרו על ידי החברים החדשים בהתאם להוראות הסכם זה. יחד עם זאת, מובהר כי סכום הבנייה הסופי [אשר אינו האומדן הסופי] ייקח בחשבון שינויים פנימיים בתוך יחידת הדיור כפי שאלה יקבעו בהסכם עם קבלן הביצוע.

6.7. הקיבוץ יפעל לגיבוש תוכנית ו/או תוכניות מימון עם גורם ו/או גורמי מימון חיצוניים אשר ייבחרו על ידי הקיבוץ (להלן: "הגורם המממן" או "הגוף המממן" או "המממן") כך

שמימון הסכום אותו יידרשו החברים החדשים לשלם בקשר עם הפרויקט ייעשה על דרך של (א) נטילת הלוואה על ידי החברים החדשים מהגורם המממן (להלן: "ההלוואה"); בתוספת (ב) הון עצמי של החברים החדשים בקשר לשארית הסכום הנדרש. למען הסר ספק יצוין, כי לקיבוץ אין כל מחויבות כלפי החברים החדשים בקשר למציאת הסדר מימון כלשהו, על דרך של הלוואה או בכל דרך אחרת.

6.8. מובהר ומוסכם בזאת, כי ההלוואה תינתן לחברים החדשים, אם בכלל, בהתאם לתנאים מסחריים אשר ייקבעו על ידי הגוף המממן, בין היתר ובמיוחד בכפוף לעמידת החברים החדשים בבדיקה כלכלית אשר תבוצע על ידי הגוף המממן.

6.9. כן יובהר למען הסר ספק, כי לאור מאפייני הפרויקט, ובין היתר ובמיוחד ביצועו על דרך של בנייה מרוכזת, למעט כמפורט בסעיף 6.11 להלן, החברים החדשים לא יהיו זכאים לממן את חלקם בפרויקט באמצעות צד שלישי אחר כלשהו מלבד הגורם המממן. בהתאם, מימון חלקם של החברים החדשים בפרויקט יבוצע באמצעות (א) הון עצמי של החברים החדשים בתוספת סך ההלוואה; או (ב) הון עצמי של החברים החדשים בלבד.

6.10. על אף האמור בסעיף 6.10 לעיל, החברים החדשים יהיו זכאים לממן את חלקם בפרויקט גם באמצעות קבלת הלוואה מתאגיד בנקאי ישראלי או מחברת ביטוח ישראלית או מגורם מוכר ומוסמך אחר (להלן: "גורם מממן חליפי") בהתקיים כלל התנאים הבאים:  
6.10.1. הגורם המממן החליפי יאושר על ידי הקיבוץ מראש ובכתב. הקיבוץ לא יסרב לאשר גורם מממן חליפי כאמור אלא מטעמים סבירים.

6.10.2. כלל התשלומים עבור הפרויקט כולו יופקדו במועדים הקבועים בסעיף 7.1 להלן, ויחול לגבי תשלומים אלו מנגנון הנאמנות נשוא סעיף 8 להלן.

6.10.3. החברים החדשים יעבירו לקיבוץ העתק מכלל מסמכי ההתקשרות בין החברים החדשים לגורם המממן החליפי בקשר עם מימון כאמור.

6.10.4. החברים החדשים לא ישעבדו ו/או ימשכנו ו/או ימחו ו/או יסבו ו/או יעבירו לגורם המממן החליפי את זכויותיהם בפרויקט לרבות זכויותיהם החוזיות ו/או את זכויותיהם ביחידת הדיור ו/או במגרש לרבות זכויות קניין כלשהן ואף לא יתחייבו לעשות כאמור.

6.11. אי עמידת החברים החדשים בחובותיהם כלפי הגוף המממן ובכלל זה בהחזרי ההלוואה, יובילו, בכפוף לתניות ההסכם אשר ייחתם בין החברים החדשים לגוף המממן, להפסקת השתתפות החברים החדשים בפרויקט, להוצאת החברים החדשים מחברות בקיבוץ ולפינויים מיחידת הדיור והמגרש. מובהר בזאת, כי (א) במקרה זה לא תהיה לקיבוץ מחויבות כלשהי כלפי החברים החדשים, בכל הקשור למגורים ו/או לבניה ו/או לשיכון של החברים החדשים בקיבוץ (לרבות החזר הוצאות בגינם); וכן (ב) היה ויפנו החברים החדשים מיחידת הדיור כאמור בסעיף זה לעיל, יחול המנגנון נשוא סעיפים 9.2, 9.3 להלן, בשינויים המחייבים, היינו, החברים החדשים אשר פונו מיחידת הדיור יהיו זכאים לקבלת החזר, כהגדרתו בסעיף 9.3 להלן, בכפוף להתקיימות כלל התנאים נשוא סעיפים 9.2, 9.3 להלן.

6.12. לשם הבטחת קיום התחייבויות החברים החדשים כלפי הגוף המממן בקשר עם מימון בניית יחידת הדיור, ובכלל זה ביצוע החזרי ההלוואה, החברים החדשים יפקידו

בנאמנות, בידי עו"ד רחל גרין(להלן: "הנאמן"), מכתב הכולל הודעה על יציאה מחברות בקיבוץ, פינוי יחידת הדיור ואישור לנקיטה בכל ההליכים הנדרשים לצורך מימוש ההודעה כאמור; (להלן: "המכתב") נוסח המכתב מצורף להסכם זה **כנספח ו'**. הנאמן יעביר לגוף המממן מכתב כאמור עם קבלת הודעת הגורם המממן, כהגדרת המונח **כנספח ו'** להסכם זה.

## 7. תשלומים

7.1. החברים החדשים ישלמו עבור חלקם בפרויקט כמפורט בפרק 6 לעיל את התשלומים הבאים:

7.1.1. שיק בסך של 50,000 אלף ₪ (חמישים אלף שקלים חדשים) במועד חתימת הסכם זה כשמועד פירעונו יהיה תוך 7 ימים מן המועד כאמור, וישמש עבור כיסוי הוצאות אחרות שהוציא הקיבוץ בגין ביצוע הפרויקט עד למועד החתימה וכן לכיסוי הוצאות אחרות עד לתשלום התשלומים להלן (להלן: "מקדמה").

7.1.2. שיק בסך 150,000 אלף ₪ (מאה וחמישים אלף שקלים חדשים) שיימסר בתוך 14 יום מהודעת הקיבוץ ומועד פירעונו יהיה תוך 7 ימים בטרם הקבלה לחברות, וישמש עבור תכנון וביצוע תשתיות ציבוריות, כיסוי עלות היטלים, אגרות, תשלום לרשויות, שכ"ט יועצים הוצאות ניהול כלליות, תכנון הפרויקט, עבודות בדיקות קרקע, קידוחים, מדידות ו/או הוצאות אחרות שהוציא הקיבוץ בגין ביצוע הפרויקט עוד טרם קבלת החברים החדשים לחברות (להלן: "התשלום השני"). יובהר כי במידה וחברים החדשים לא יתקבלו לחברות בקיבוץ כמפורט בפרק 4 להסכם הקבלה לחברות יוחזרו להם במלואם בתוך 21 יום התשלומים אשר שילמו בגין הצטרפותם לפרויקט עד לאותו המועד, היינו – [1] 20,000 ₪ ששולמו על ידי הוריהם/קרוביהם בגין הצטרפותם "לקבוצה הראשית"; [2] 50,000 אשר שולמו "כמקדמה" כמפורט לעיל; [3] 150,000 אשר שולמו "כתשלום השני" כמפורט בסעיף זה וריביות שנצברו לטובתם, ככל שנצברו, בחשבון הנאמנות בגין תשלום המקדמה והתשלום השני בניכוי עמלות בנקאיות בקשר עם חשבון הנאמנות ובניכוי דמי ניהול הנאמן. במידה ולא יוחזרו להם התשלומים כפורט לעיל בסעיף זה בפרק זמן הנ"ל, יהא חייב הקיבוץ לפצות את החברים החדשים בסך של 5000 ₪ לחודש או על פי חלקו היחסי של מניין הימים בפועל והכל החל מהיום ה-22 להיוודע תוצאות ההצבעה.

7.1.3. שיק בגובה יתרת ההון העצמי של החברים הנקלטים לאר ביצוע התשלומים לעיל, לאחר הפקדת הערבות לרמ"י במסגרת הסדר הביניים והתשלומים בהתאם להסכם הקבלה לחברות, יימשך לפקודת הנאמן כהגדרתו להלן, ויפרע לחשבון הנאמנות 7 ימי עסקים לאחר שניתן צ.ה.ע לעבודות הפיתוח במתחם (להלן: "תשלום השלישי"). השימוש הכספי בתשלום השלישי תלוי בקיום התנאים המתלים כדלקמן:

7.1.3.1. קבלה לחברות בקיבוץ.

7.1.3.2. קבלת היתר לעבודות הפיתוח במתחם מגורים;

לאחר השלמת התנאים המתלים כאמור לעיל יתאפשר שימוש בכספי התשלום

- השלישי. למען הסר ספק אי קיום של התנאים המתלים במועדס כאמור בהסכם זה לעיל אין בו משום ביטול ההסכם.
- 7.1.4. שיק בסך המהווה \_\_\_\_\_% מהאומדן יופקד לחשבון הנאמנות עד לא יאוחר מ- 21 יום מגמר עבודות השלד.
- 7.1.5. שיק בסך המהווה \_\_\_\_\_% מהאומדן יופקד לחשבון הנאמנות עד לא יאוחר מ- 21 יום מגמר עבודות טייח חוץ.
- 7.1.6. שיק בסך המהווה \_\_\_\_\_% מהאומדן יופקד לחשבון הנאמנות עד לא יאוחר מ- 21 יום מגמר עבודות ריצוף.
- 7.2. מנהלת הפרויקט ו/או מי מטעמה תעביר הודעה בכתב לחברים החדשים 30 יום בטרם המועד הנדרש לביצוע התשלומים כאמור לעיל. החברים החדשים יהיו רשאים עד המועד הנקוב בהודעת המנהלת לבצע העברה בנקאית של הסכום הנדרש לתשלום. ביצעו החברים החדשים העברה בנקאית כאמור, תחזיר מנהלת הפרויקט את השיק אשר במקומו בוצעה ההעברה הבנקאית לחברים החדשים תוך 21 ימי עסקים ממועד ביצוע התשלום.
- 7.3. יחד עם זאת, בטרם כריתת חוזה הבנייה יימסר לחברים החדשים אומדן סופי של עלויות הפרויקט לחברים החדשים .
- 7.4. בגין תשלומי היטל השבחה היודעים במועד חתימת הסכם זה, החברים החדשים יידרשו לשלם בתוך 14 יום מהודעת הקיבוץ בד בבד עם ביצוע התשלום השלישי, לפקודת הועדה המקומית לתכנון ולבנייה עמק חפר או ישירות לקיבוץ שיק בסך של 40,000 [ארבעים אלף] שיהיו צמודים למדד המחירים לצרכן הידוע ביום אישור ההסדר בדבר תשלום זה.
- 7.5. בנוסף וכחלק מהסכם תיאום הבניה זה ידרשו החברים החדשים לחתום על התחייבויות בלתי חוזרת לתשלום סכומי מיסים והיטלים אשר גובהם טרם נודע לקיבוץ ולרבות בגין מיסי רכישה ושבח, אגרות, היטלים ודמי חכירת משנה רמ"י. נוסח ההתחייבות מצורף **כנספח ז'** להסכם זה.
- 7.6. במועד החתימה על הסכם זה יחתמו חברי קיבוץ גבעת החיים איחוד אשר המליצו על קבלתם לחברות של החברים החדשים על כתב הערבות בגובה של 100,000 ₪ [מאה אלף שקלים חדשים] המצ"ב **כנספח ח'** להסכם זה, המכונה "**ערבות הורים**". ערבות זו תוגש לביצוע [תמומש] כולה או חלקה לפי העניין במידה ועלות הבנייה בפועל ו/או השתתפות בפרויקט תהא גבוהה מסך התשלומים שישלמו החברים החדשים בהתאם לאומדן או לאומדן הסופי ו/או עקב אירועים בלתי צפויים מראש ו/או עקב עליית מדדים רלוונטיים לפרויקט. חברים חדשים שאין להם קרובי משפחה בחיים בקיבוץ שיעברו להשתתפותם ידרשו להמציא לקיבוץ בטוחה אחרת על פי שיקול דעתה הבלעדי של המנהלת.
- 7.7. התשלומים וכתב הערבות המפורטים בסעיפים 7.1.1-7.1.6, 7.5 ו- 7.6 יופקדו בידי הנאמן ויפרעו בהתאם למועדים ולתנאים המפורטים לעיל ישירות לחשבון נאמנות כמפורט בסעיף 11 להלן.
- 7.8. יובהר, כי אי עמידה של החברים החדשים בתשלום סכום מהסכומים כאמור לעיל בהתאם למועדים שנקבעו לכך, מהווה הפרה יסודית של הסכם זה בהתאם להוראות סעיף 13, מבלי לגרוע מזכותו של הקיבוץ לכל סעד בהתאם להוראות כל דין או הסכם.

## 8. החזקת הכספים בנאמנות

8.1. התשלומים נשוא סעיפים 7.1.1-7.1.3 לעיל [למעט התשלום אשר שולם על ידי הוריהם/קרוביהם של החברים החדשים בגין הצטרפותם "לקבוצה הראשית"] (להלן, יחדיו: "**הכספים המוחזקים בנאמנות**") יוחזקו על ידי הנאמן בחשבון בנק (מרכז) אשר יפתח הנאמן בקשר עם הפרויקט, עבור כלל משתתפי הפרויקט ובכללם החברים החדשים (להלן: "**חשבון הנאמנות**").

8.2. הכספים המוחזקים בנאמנות יושקעו בהשקעות סולידיות, בהתאם להוראות תקנות הירושה (דרכים להשקעת כספי עיזבון), התש"ס – 2000 /או תקנות אחרות שיבואו במקומן. למען הסר ספק יובהר, כי הנאמן יהיה רשאי להשקיע את סכום התשלומים בפיקדון שקלי נושא ריבית יומית (פר"י), שבועית או חודשית, לפי שיקול דעתו הבלעדי.

8.3. הכספים המוחזקים בנאמנות ישולמו על ידי הנאמן אך ורק לקבלני הביצוע ולצדדים שלישיים נוספים אשר יספקו שירותים בקשר עם הפרויקט, בשיעורים ובמועדים שיקבעו על ידי מנהלת הפרויקט ובהתאם להסכם הנאמנות. מוסכם בזאת, כי שיעורים ומועדים כאמור יותאמו לשיעורים ולמועדים הקבועים בתוספת הראשונה של תקנות המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) (סייג לתשלומים על חשבון מכיר הדירה), תשל"ה – 1975.

8.4. הנאמן ידווח למנהלת הפרויקט, על פי דרישה ובכל מקרה אחת ל-3 (שלושה) חודשים, אודות פעולותיו בכספים המוחזקים בנאמנות, לרבות מצב חשבון הנאמנות, והמשקיפים יהיו רשאים להעביר דווח זה לחברים החדשים.

8.5. החברים החדשים, הקיבוץ והנאמן יחתמו על הסכם הנאמנות המצ"ב להסכם זה **כנספח ט'** ומובהר כי על יחסי החברים החדשים והנאמן יחולו הוראות הסכם הנאמנות בלבד ולא הוראות הסכם זה.

8.6. בתמורה לניהול הנאמנות, על ידי הנאמן, עבור החברים החדשים, החברים החדשים ישלמו לנאמן סך כאמור ובהתאם לקבוע בהסכם הנאמנות המצ"ב להסכם זה **כנספח ט'** (להלן: "**דמי ניהול הנאמן**").

8.7. במידה ולאחר ביצוע כלל התשלומים על ידי הנאמן, לצדדים שלישיים, בקשר עם הפרויקט, ייוותרו בחשבון הנאמנות סכומים עודפים, הרי שסכומים עודפים אלו יושבו לחברים החדשים, תוך לא יאוחר מ- 60 (שישים) ימים מהמועד אשר ייקבע על ידי מנהלת הפרויקט כמועד סיום הפרויקט. הסכומים העודפים יושבו לכלל המשתתפים בפרויקט באופן יחסי לתשלומים אשר שילמו בפועל בקשר עם הפרויקט, בהתאם להוראות מנהלת הפרויקט אשר יועברו לנאמן ועל פי הנוסחה המפורטת להלן:

8.8. סכום שיושב לחברים החדשים בהתאם להוראות סעיף זה יהא שווה ל: כלל התשלומים שבוצעו על ידי החברים החדשים בהתאם להוראות הסכם זה חלקי סך כל התשלומים

שבוצעו על ידי כלל החברים החדשים המשתתפים בפרויקט בהתאם להוראות הסכם זה כפול הסכומים העודפים.

"סכומים עודפים" – הפרש חיובי (במידה ואכן יהיה) בין כלל התשלומים ששילמו כלל המשתתפים בפרויקט בתוספת ריביות אשר נצטברו בחשבון הנאמנות לבין כלל ההוצאות בקשר עם הפרויקט לרבות עמלות בגין ניהול חשבון הנאמנות על פי היתרות שימצאו בפועל בחשבון הנאמנות במועד שייקבע על ידי המנהלת כמועד סיום הפרויקט.

## 9. פרישה מהפרויקט

### 9.1 פרישה במקרה מוגדר

9.1.1 החברים החדשים יהיו זכאים לפרוש מהפרויקט טרם מועד הקבלה לחברות,

כהגדרת המונח בהסכם הקבלה לחברות (להלן: "מועד הקבלה לחברות") ולקבל חזרה את השקים שנמסרו והסכומים אשר הופקדו בחשבון הנאמנות, אך ורק באחד או יותר מן המקרים הבאים, ובכפוף למתן הודעה בכתב לקיבוץ בנוסח המצ"ב להסכם זה כנספח י' (להלן: "הודעת פרישה") על פי אחד או יותר מהאירועים המפורטים להלן ובהתאם למועדים הנזכרים:

9.1.1.1 עד 48 שעות ממועד קיום ההגרלה במידה והמגרש הנבחר אינו לשביעות רצונם;

9.1.1.2 עד 7 ימים מקבלת האומדן הסופי, כהגדרתו הסכם זה, במקרה בו האומדן הסופי חורג (כלפי מעלה) מהטווח המרבי של האומדן, כמפורט בנספח ה' להסכם (בסכום כלשהו). למען הסר ספק יובהר, כי חריגת האומדן הסופי כאמור מהאומדן, תתייחס לדגם ולגודל יחידת הדיור, כפי שנבחרו על ידי החברים החדשים. יודגש, כי האומדן הסופי לא יכלול סכומים בגין מיסים והיטלים אשר גובהם טרם נודע לקיבוץ; וכן כי ייתכן והאומדן הסופי יוצמד למדד אשר ייקבע במסגרת חוזה הבנייה;

9.1.1.3 במידה ולא נערכה הצבעה באסיפה הכללית על קבלתם לחברות בחלוף 6 חודשים מחתימת הסכם זה.

9.1.2 במקרה של פרישה בהתאם להוראות סעיף 9.1 ובכפוף לקבלת אישור בכתב מאת הגורם המממן בדבר היעדר חוב מצד החברים החדשים כלפי הגוף המממן, יושבו לחברים החדשים הסכומים ששילמו בהתאם להסכם זה תוך 90 ימים ממתן הודעת הפרישה.

### 9.2 פרישה מכל סיבה אחרת:

9.2.1 החברים החדשים יהיו זכאים לפרוש מהפרויקט שלא באיזה מהמקרים המפורטים בסעיף 9.1 לעיל וטרם מועד האכלוס, בכפוף למתן הודעת פרישה בכפוף להוצאתם מחברות בקיבוץ, ואך ורק במקרה בו החברים החדשים יאתרו חברים חדשים חליפיים תחתם אשר יהיו מחויבים לעמוד בכל תנאי הקבלה כאמור בהסכם הקבלה לחברות ולמלא אחר כל תנאי הסכם הקבלה לחברות, ההסכמים הנוספים והסכם זה וישלמו את כל התשלומים מכת הסכמים אלה (להלן: "החברים החדשים החליפיים").

9.2.2 יובהר למען הסר ספק, החברים החדשים לא יהיו זכאים לקבל כל תמורה, מכל

- סוג ומין, במישרין ו/או בעקיפין, מן החברים החדשים החליפיים ו/או מצד שלישי כלשהו בקשר עם העברת זכויותיהם וחובותיהם, נשוא הסכם זה.
- 9.2.3. על אף האמור בסעיף 9.2.1 זה, מוסכם בזאת, כי לקיבוץ קיימת זכות ראשונית בקביעת זהותם של החברים החדשים החליפיים, בהתאם לנוהלי והחלטות הקיבוץ בקשר עם סדרי תור להשתתפות בפרויקט; עשה הקיבוץ שימוש בזכותו זו לקבוע את זהות החברים החדשים החליפיים ישוחררו החברים החדשים מהתחייבותם נשוא סעיף 9.2.1 זה.
- 9.3. במקרה של פרישה בהתאם להוראות סעיפים 9.1, 9.2 לעיל (בין אם החברים החדשים איתרו חברים חדשים חליפיים ובין אם האחרונים אותרו על ידי הקיבוץ), ובכפוף לקבלת אישור בכתב מאת הגוף המממן בדבר היעדר חוב מצד החברים החדשים כלפיו, יושבו לחברים החדשים כלל הסכומים ששילמו החברים החדשים בהתאם להסכם זה כשהם מוצמדים למדד מחירי תשומות בבנייה למגורים, בניכוי עמלות בנקאיות בקשר עם חשבון הנאמנות, בניכוי דמי ניהול הנאמן ובניכוי הוצאות ישירות וסבירות של הקיבוץ בקשר עם פרישה כאמור (להלן: "ההחזר"), וזאת, תוך לא יאוחר מ- 21 (עשרים ואחד) ימים ממועד קבלת הודעת.
- 9.4. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל בסעיף 9.3 זה, במקרה של פרישה בהתאם להוראת סעיף 9.2 לעיל, יותנה ההחזר בתשלום בפועל על ידי החברים החדשים החליפיים בסך אשר בכל מקרה לא יפחת מסך ההחזר. להסרת ספק, סכומי "ההחזר" דלעיל יכללו גם השקעות נוספות על עלות הבנייה של החברים החדשים בביתם (להלן: "הסכום הנוסף") הסכום הנוסף יקבע כנגד הצגת קבלות על תשלומים בפועל, ובהעדרן באמצעות שמאי מוסכם.
- 9.5. למען הסר ספק, מתן הודעת פרישה מכל סיבה שהיא לאחר הקבלה לחברות של החברים החדשים משמעה הפסקת חברותם במידה וכבר התקבלו באותו השלב לחברות.

## **10. אחריות לנזיקין ולביטוח**

- 10.1. מוסכם על הצדדים, כי בשום מקרה ונסיבות, לא יהא הקיבוץ אחראי לכל נזק גוף ו/או נזק לרכוש ו/או בגין נזק אחר, אשר ייגרם לחברים החדשים ו/או לכל צד שלישי אחר, בקשר ישיר או עקיף לפרויקט, ובכלל זה בקשר עם ביצוע עבודות הבניה במסגרת הפרויקט.
- 10.2. ידוע ומוסכם על החברים החדשים, כי בהתאם ובכפוף לתנאי חוזה המימון שייחתם בינם לבין הגורם המממן, יהא על החברים החדשים להסדיר פוליסות לביטוח יחידת הדיור ולביטוח חיהם, לשביעות רצון המממן והקיבוץ ובהתאם לדרישותיהם.



## **11. שיפוי**

- 11.1. החברים החדשים יפצו וישפו את הקיבוץ, באופן מלא, ותוך לא יאוחר מ- 30 (שלושים) ימים ממועד קבלת פסק דין סופי, בגין כל אובדן, נזק, הפסד ו/או הוצאה כלשהם, לרבות הוצאות בגין שכר טרחת עורכי דין והוצאות משפט, שיגרמו לקיבוץ כתוצאה ו/או כנובע, במישרין או בעקיפין, ממעשה או מחדל של החברים החדשים.
- 11.2. כמו כן, החברים החדשים יפצו וישפו את הקיבוץ, בגין כל סכום שהקיבוץ ישלם ו/או יחויב לשלם על פי פסק דין או פסק בורר או על פי פשרה שתאושר על ידי החברים החדשים (אשר לא יסרבו למתן אישור כאמור אלא מטעמים סבירים), בעקבות דרישה ו/או תביעה שתוגש כנגד הקיבוץ כתוצאה ו/או כנובע, במישרין או בעקיפין, מהפרת הסכם זה על ידי החברים החדשים ו/או מעשה או מחדל של החברים החדשים ו/או מי מטעמם, וכן בגין כל הוצאה שהקיבוץ יוציא או (לפי העניין) יחויב להוציא במסגרת הגנתו מפני דרישה ו/או תביעה כאמור (לרבות הוצאות משפט, שכר טרחת עורך דין ושכר עדים). מובהר בזאת למען הסר ספק, כי מעשה ו/או מחדל ו/או הפרה של קבלן הביצוע ו/או מי מטעמו ו/או יועצי הפרויקט לא ייחשב כמעשה או מחדל או הפרה של החברים החדשים לעניין הסכם זה וסעיף 11 זה בפרט.
- 11.3. שיפוי הקיבוץ כאמור בסעיף 11 זה כפוף לכך שהקיבוץ המציא לחברים החדשים, עם הקבלה אצלו, את הדרישה ו/או האיום ו/או התביעה ו/או התלונה נשוא השיפוי, ויאפשר לחברים החדשים, ומידה יהיו מעוניינים בכך, להתגונן כנגדם, ובלבד שאין בכך כדי לעכב את הפרויקט.

## **12. אי ביצוע הפרויקט בפועל**

- 12.1. ידוע ומוסכם על החברים החדשים, כי ביצוע הפרויקט והשלמתו מותנה במספר רב של גורמים, ובין היתר ובמיוחד בהצטרפות מספר חברים חדשים מינימאלי לפרויקט ועמידתם בכל תנאי מתנאי הפרויקט; קבלת אישורים והיתרים ממספר רב של גופים ובכלל זה, מוסדות ורשויות תכנון, רמ"י וכיו"ב; קבלת היתרי בנייה כדין; קבלת מימון מתאים לביצוע הפרויקט על ידי כלל החברים החדשים ועוד. הקיבוץ יפעל בשקידה ראויה וסבירה על מנת לעמוד בתנאי הפרויקט הללו.
- 12.2. בהתאם לאמור לעיל, לא תהיינה לחברים החדשים כל תביעה ו/או דרישה ו/או טענה, למעט דרישה להחזר כל התשלומים שהפקידו בפועל על פי תנאי הסכם זה בצרוף פרותיהם [ריביות שנצברו לטובתם, ככל שנצברו, בחשבון הנאמנות] (בניכוי עמלות

בנקאיות בקשר עם חשבון הנאמנות ובניכוי דמי ניהול הנאמן), כנגד הקיבוץ ו/או מוסדות הקיבוץ השונים ו/או מי מחברי הקיבוץ ו/או מי מהגורמים המעורבים בפרויקט, לרבות בעלי תפקידים, נושאי משרה ועובדים הקשורים לפרויקט ולרבות שלוחיהם של כל הגופים האמורים, בכל הקשור לפרויקט, כולו או חלקו, קיומו ו/או עיכובו ו/או ביטולו ו/או ביצועו ו/או שינויו, מכל סיבה שהיא.

12.3. מבלי לגרוע מכלליות האמור בסעיף 12 זה, הקיבוץ לא ישא, בכל מקרה, בכל אחריות שהיא במקרה של חוסר אפשרות על פי דין, ליישם את ביצועו של הפרויקט מחמת שינוי בחקיקה ו/או בהחלטות מועצת מקרקעי ישראל ו/או נוהלי רמ"י.

### 13. הפרה יסודית וביטול

13.1. חברים חדשים אשר (א) יפרו אחת או יותר מהוראות סעיף 7 להסכם זה; ו/או (ב)

יפרו את חובותיהם כלפי הגוף המממן, לרבות, על דרך של אי פירעון ההלוואה; ו/או (ג) יפרשו מהפרויקט בניגוד להראות סעיף 9 להסכם זה; הכול, בין אם טרם מועד הקבלה לחברות ובין אם לאחריו ולא תיקנו את הפרה כאמור תוך 14 (ארבעה עשר) ימים ממועד קבלת הודעה בכתב מהקיבוץ או מהגוף המממן, לפי העניין, בדבר קיומה של הפרה כאמור (להלן: "**חברים חדשים מפריים**"), יהיה רשאי הקיבוץ לפעול בצורה בלתי חוזרת ובלתי מסויגת באחת או יותר מן הפעולות שלהלן והכול לפי שיקול דעתו הבלעדי והבלבדי של הקיבוץ ומבלי לגרוע מכל סעד אחר הקיים לקיבוץ:

13.1.1. תבוטל זכאותם העקרונית להשתתפות בהליך הקבלה וכן תופסק השתתפותם בפרויקט. ובמידה והם כבר התקבלו לחברות, חברותם תישלל וכן תופסק השתתפותם בפרויקט. במקרה זה, יפוננו מהקיבוץ בתוך פרק זמן סביר אשר לא יעלה על 45 יום ולא יהיו זכאים לקבלת מגרש בקיבוץ.

13.1.2. לראות בחברים הנקלטים המפריים כמי שביקשו לבטל, ללא צורך בהסכמתם, כל רישום ו/או פעולה שנעשתה לטובתם אצל צד ג' לרבות אצל רשות מרשויות המדינה.

13.1.3. היה ויפוננו החברים החדשים מיחידת הדיור והמגרש, כאמור בסעיף זה לעיל, יחול המנגנון נשוא סעיפים 9.2, 9.3 בשינויים המחייבים, היינו, החברים החדשים המפריים יהיו זכאים לקבלת החזר, כהגדרתו בסעיף 9.3 לעיל, בכפוף להתקיימות כלל התנאים נשוא סעיפים 9.2, 9.3 לעיל.

13.2. החברים החדשים יפקידו בידיו הנאמנות של הנאמן מטעמם, כהגדרתו בהסכם הנאמנות המהווה נספח להסכם התיאום, במועד החתימה על הסכם זה הודעה חתומה על ידיהם בדבר עזיבת הקיבוץ (להלן: "**מכתב עזיבה**").

13.3. מכתב העזיבה ייכנס לתוקפו ככל והחברים החדשים ביצעו אחת או יותר מהפעולות כדלקמן: [א] לא ביצעו את הפעולות הנדרשות מול רמ"י במסגרת יישום הסדר הביניים ו/או לא שילמו את דמי חכירת המשנה בהתאם לדרישתו; [ב] הפרו הפרה יסודית של הסכם זה ו/או הסכם הקבלה לחברות; [ג] אין ברשותם את המימון הנדרש לצורך עמידה בהתחייבויותיהם בהסכם זה ובהסכם הקבלה לחברות; [ד] לא התקבל היתר בנייה תוך בפרק הזמן של 24 חודש ממועד חתימת הסכם זה או 16 חודשים ממועד הגשת הבקשה להיתר בניה - לפי המאוחר מביניהם; [ה] הפרו הפרה

- יסודית את החוזה עם הגורם המממן וכתוצאה מכך פעל האחרון למימוש זכויותיהם ביחידת המגורים. נוסח הודעת העזיבה מצ"ב **בנספח ו'** להסכם זה
- 13.4. ידוע ומוסכם על החברים החדשים, כי במקרה של הפסקת חברותם של החברים ועקב כך פינויים מהקיבוץ ו/או מהמגרש ומיחידת הדיור, בהתאם להוראות הסכם זה ולאור הוראות ההסכם אשר ייחתם בינם לבין הגורם המממן, לא יהיו הם מוגנים וכן לא יהיו מוגנים כל מי שיחזיק מטעמם בפועל, מכל סיבה שהיא, במגרש ו/או ביחידת הדיור, כולם או חלקם, לפי הוראות סעיף 33 לחוק הגנת הדייר (נוסח משולב), תשל"ב – 1972, לפי הסעיפים 38 ו-39 לחוק ההוצאה לפועל, תשכ"ז – 1967, לפי סעיף 86 א' לפקודת פשיטת הרגל (נ"ח), תש"ס – 1980 או לפי כל דין אחר המאפשר התנאה על הוראות החוקים הנ"ל.
- 13.2. לפיכך, החברים החדשים ו/או מי שיחזיקו מטעמם במגרש ו/או ביחידת הדיור, מכל סיבה שהיא, כולם או חלקם, לא יוכלו להיות לדיירים במגרש ו/או ביחידת הדיור בעת ולאחר הוצאתם מן הקיבוץ ו/או המגרש ו/או יחידת הדיור, וכן לא יהיו זכאים למקום מגורים חלופי או לסידור חלופי אחר. החברים החדשים יהיו אחראיים לפינויים המיידים של המגרש ויחידת הדיור ומסירתם לקיבוץ פנויים מכל אדם וחפץ בעת פינויים כאמור.
- 13.3. מוסכם על החברים החדשים בזאת, כי במקרה של פינויים מהמגרש ומיחידת הדיור, בהתאם להוראות הסכם זה ו/או בהתאם להוראות ההסכם אשר ייחתם בינם לבין הגורם המממן לא יהיו הם מוגנים לפי הוראת סעיף 1ב81(ב)(3) לחוק ההוצאה לפועל, תשכ"ז – 1967.
- 13.4. החברים החדשים מצהירים בזאת, כי משמעויות סעיפים 13.5-13.6 לעיל ברורות והובהרו להם מפורשות.
- 13.5. במקרה בו תבוטל השתתפותם בפרויקט של חברים חדשים מפרים ו/או במקרה בו החברים החדשים לא יתקבלו לחברות בקיבוץ ו/או במקרה בו יפרשו החברים החדשים מן הפרויקט, יהא וועד ההנהלה של הקיבוץ רשאי להתקשר עם צדדים שלישיים במקומם ולחברים החדשים לא תהא כל תביעה ו/או טענה ו/או דרישה כלפי הקיבוץ.

## **14. בורות**

- 14.1. כל חילוקי דעות בין הצדדים, אם יהיו כאלה, ביחס להסכם זה לרבות נספחיו למעט **נספח ה'** הכפוף להסדר בורות פרטני המפורט בגוף הנספח, כריתתו, ביצעו או סיומו (להלן: "**המחלוקות**"), יובאו תחילה בפני הצוות החברתי של הקיבוץ, שתפקידו יהא לנסות ולפתור, על בסיס של הידברות וגישה, את המחלוקות שנתעוררו כאמור. הליך פתרון המחלוקת בפני הצוות החברתי יסתיים תוך לא יאוחר מ-30 (שלושים) ימים מיום פניית מי מבין הצדדים לצוות החברתי. למען הסר ספק יובהר, כי בצוות חברתי כאמור לא יכהנו חברי המנהלת.
- 14.2. מחלוקות אשר לא יוסדרו בהסכמה בפני הצוות החברתי, ימסרו אך ורק לבורות בפני וועדת הבורים, כהגדרתה בנוהל פתרון הסכסוכים המחייב בקיבוץ, מיום 28.9.2006, אשר אושרה על ידי רשם האגודות השיתופיות (להלן: "**ועדת הבורים**"). למען הסר

ספק יובהר, כי בוועדת הבוררים לא יכהנו חברי הקיבוץ ו/או עובדים המועסקים בקיבוץ.

14.3. ועדת הבוררים תכריע בחילוקי הדעות ככל הניתן תוך 120 (מאה ועשרים) ימים מיום העברת המחלוקת לבוררות, וזאת בהתאם לדין המהותי, אך מבלי שיחולו עליה ועל הבוררות המנוהלת סדרי הדין ודיני הראיות.

14.4. ועדת הבוררים תהא מחויבת לנמק את פסקה והכרעתה תהא סופית ותחייב את כל הצדדים כאילו הוסכמה על ידם במפורש.

14.5. סעיף זה מהווה הסכם בוררות, כהגדרת המונח בחוק הבוררות התשכ"ח – 1968.

## 15. שונות

15.1. החברים החדשים מתחייבים בזאת שלא לבצע ו/או ליזום ו/או לנקוט בכל פעולה שהיא ובכל דרך, לרבות פתיחה בהליכים משפטיים כלשהם שלא על פי פרק 14 לעיל, אשר יהא בה כדי להפריע ו/או לעכב ו/או לבטל ו/או למנוע את ביצועו של הפרויקט ו/או עבודות הפיתוח והתשתיות הציבוריות ו/או הפרטיות המתבצעות במסגרתו או בכלל.

15.2. אין בהוראות הסכם זה ו/או נספחיו כדי לגרוע מזכויות כלשהן שהיו קיימות לקיבוץ עובר לחתימתו ו/או כל זכות השמורה לקיבוץ על פי כל דין.

15.3. כל ויתור או גריעה של זכות כלשהי מכוח הסכם זה ו/או נספחיו תיעשה בכתב בלבד ובחתימת הצדדים.

15.4. כל שינוי ו/או תיקון של הסכם זה ייעשה בכתב בלבד ובחתימת שני הצדדים.

15.5. כתובות הצדדים לצורך הסכם זה ונספחיו תהיינה כמפורט בכותרת להסכם זה. הודעות לצדדים תתבצענה בדואר רשום או במסירה אישית, וכל הודעה תיחשב שנתקבלה אצל הצד השני תוך 72 שעות ממועד משלוח ההודעה.

### ולראיה באו הצדדים על החתום:

_____	_____	_____
קיבוץ גבעת חיים איחוד	חבר חדש	חבר חדש

### רשימת הנספחים להסכם ל תיאום לבניית בית לחברים

א. תשריט (המבוא להסכם – הואיל מסי' 7).

ב. אבני דרך לביצוע הפרויקט (סעיף 2);

ג. תקנון הגרלה (סעיף 5.1.1);

- ד. בחירת מגרש ודגם (סעיף 5.1.2);
- ה. רשימת הדגמים ואומדן עלויות (סעיף 5.1.3);
- ו. הודעה על הפסקת חברות בקיבוץ ופינוי המגרש והקיבוץ (סעיף 6.12);
- ז. כתב התחייבות להשלמת סכומים (סעיף 7.5);
- ח. כתב ערבות (סעיף 7.6)
- ט. הסכם נאמנות (סעיף 8.5).
- י. הודעה על פרישה מהפרויקט (סעיף 9.1.1).