

תקנון בניה פרטית של חברים – גשר

אושר באסיפה הכללית ביום 13.9.2005

1. כללי:

- 1.1 הסדר בניה פרטית בגשר (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.
- 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 שתבוא במקומה ותאומץ על ידי הקיבוץ (להלן: "החלטה 751"), 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

- כל עוד לא נאמר במפורש אחרת, יהיו למונחים הבאים בהסדר זה, המשמעויות המפורטות להלן:
- 2.1 **ועדת תכנון**: הגוף הממונה על יישום הסדר זה בקיבוץ, כמפורט בסעיף 4 להלן.
 - 2.2 **אדריכל הקיבוץ**: האדריכל המלווה את הקיבוץ בתהליך שיוך הדירות.
 - 2.3 **ועדה מקומית לתכנון ובניה**: ועדה הפועלת מכח חוק התכנון והבניה.
 - 2.4 **דירת החבר**: דירה הנמצאת בבעלותו של הקיבוץ, ואשר ניתנה ע"י הקיבוץ לשימוש החבר למטרות מגורים, בהתאם להחלטות הקיבוץ.
 - 2.5 **בנייה פרטית**: כל בנייה הנעשית בדירת החבר, באישורו של הקיבוץ ועל חשבונם של החבר.
 - 2.6 **בנייה פנימית**: שינויים במבנה הפנימי של הבית, מבלי לבצע כל שינוי בקירות החיצוניים.
 - 2.7 **בנייה חיצונית**: בנייה הכוללת שבירת הקירות החיצוניים ובנייתם מחדש באופן שמשנה את קו המתאר החיצוני של הדירה, וכן בנייה או תוספת לדירה, הנמצאת מחוץ לתחום הדירה עצמה.

2.8 **דירת מעבר** : דירה שמעמיד הקיבוץ למגוריו של החבר לתקופה בה מתבצעת הבנייה הפרטית, ככל שזו אינה מאפשרת את המשך מגוריו בדירתו.

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

קבלת אישור בנייה מחייבת עמידה מצטברת בכל התנאים הרשומים להלן :

- 3.1 לחבר נכונות לעמוד בכל דרישות חוקי התכנון והבניה של מדינת ישראל.
- 3.2 החבר מתחייב לעמוד בכל דרישות הסדר זה, כפי שהן מפורטות להלן.
- 3.3 החבר הציג לועדת תכנון אישור בדבר יכולתו לממן את הבנייה כולה באופן ישיר ממקורותיו שלו, ללא צורך בהלוואה, עזרה או מימון כלשהו של הקיבוץ. האישור האמור יהיה חתום על ידי מנהל הקהילה וגזבר הקיבוץ.
- 3.4 שטח דירת החבר לאחר סיום הבניה הפרטית המתוכננת, לא יעלה על 160 מ"ר (כולל קירות, חדר מדרגות וגשר. לא כולל מרפסות).
- 3.5 עמידה בכל תנאי התב"ע של הקיבוץ, ככל שזה תיכנס לתוקפה בעת שהחבר מבקש לבנות.

4. **הגופים הממונים על ביצוע ההסדר ותפקידיהם**

- 4.1 הגוף הממונה על יישום ההסדר בקיבוץ ייקרא ועדת תכנון (להלן : "הועדה").
- 4.2 בוועדה יכהנו בעלי תפקידים רלבנטיים, בהתאם להחלטת הנהלת הקהילה, אנשי מקצוע ולפחות ארבעה נציגי ציבור, אשר ייבחרו על ידי אסיפת הקיבוץ למשך שלוש שנים. אחד מבין נציגי הציבור בוועדה ימונה על ידה כיו"ר הועדה, בכפוף לאישור המינוי על ידי הנהלת הקהילה של הקיבוץ.
- 4.3 הועדה תהיה רשאית, בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי, להתייעץ ו/או לקבל חוות דעת מקצועית מכל גורם מקצועי מוסמך, בידיעת החבר.
- 4.4 הועדה תקיים ישיבות בהתאם לצורך, אך לא פחות מאחת לחודש.
- 4.5 הועדה תפעל בהתאם לאמור בהסדר זה, ותהווה את הגוף היחידי בקיבוץ המוסמך לאשר את ביצוע הבנייה – משלבי התכנון הראשוני ועד החיבור הסופי לתשתיות.
- 4.6 הועדה תכין מסגרת דרישות והנחיות לעריכת בקשה לביצוע בנייה פרטית.
- 4.7 בבואה לאשר או לפסול בקשות שיוגשו לה, תפעל הועדה בהתאם לתקנון המפרט את דרכי עבודתה (להלן : "התקנון"). התקנון יהיה נגיש לעיון החברים.
- 4.8 חבר הועדה או מי מטעמה, ירכז בידי את התאומים האישורים וההתקשרויות עם גורמי פנים וגורמי חוץ, לרבות קבלת כל האישורים הפורמאליים לפני תחילת הבניה, בעת הבניה ובסיומה.
- 4.9 באחריות הועדה יהיה להביא את תכנית הבנייה הראשונית של החבר כהגדרתה בסעיף 5.2 להלן לידיעת ציבור החברים לפני אישורו, על מנת לאפשר השגות, הערות או התנגדויות.

- 4.10 בהתאם לשיקול דעתה, תוכל הוועדה להורות לחבר שתכניותיו עשויות לפגוע בדיירי הדירות הסמוכות והבתים הסמוכים, להביא את אישורם של חברים אלה בפניה, כתנאי להמשך התכנון.
- 4.11 הוועדה תשקול גם את מידת ההתאמה של התכניות לפרצלציה עתידית של השטח, ועמידה בתנאי נוהל הבניה בגשר (תכנית אב), לגבי מרחקים בין הבתים לכל הכיוונים כולל אחוזי בניה, קומות וכדומה.
- 4.12 הוועדה תקבע מפקח מטעמה אשר ילווה את ביצוע הבנייה, ויוודא כי תכניות הבנייה והפעולות בשטח אינן חורגות מאלו שאושרו על ידי הוועדה (להלן: "המתאם").
- 4.13 הוועדה תפתח תיק לכל חבר שיבקש לבצע בנייה פרטית, ותיק זה יכלול את כל התכניות, הבקשות והאישורים אשר יצטברו במהלך הבנייה. לחבר תהיה אפשרות לעיין בתיק ולצלם עותקים, על חשבונו, ככל שיידרש.
- 4.14 הוועדה תהיה מוסמכת, בין היתר לדון ולהחליט בנושאים הבאים:
- 4.14.1 דיון בבקשות לבניה פרטית.
- 4.14.2 דיון בהתנגדויות הציבור לתוכניות בניה פרטית.
- 4.14.3 אישור, דחייה והפסקת בניה.
- 4.14.4 פיקוח על ביצוע הנהלים המוזכרים בהסדר, ובכלל זה פיקוח על הבניה עצמה.
- 4.15 הוועדה תכין רשימה מומלצת של מתכננים, קבלנים, מפקחים ובעלי מקצוע אחרים, העומדים בדרישות המקצועיות של הבניה (להלן: "הרשימה").
- 4.16 החבר יוכל לבחור בעלי מקצוע מתוך הרשימה; העסקתו של בעל מקצוע שאינו מופיע ברשימה, תהיה מותנית באישור הוועדה מראש ובכתב.
- 4.17 הוועדה לא תבצע כל פעולה הכרוכה בתשלום לגורם חיצוני כלשהו, לרבות תכנון, השגת היתרים ואישורים, לפני שהחבר נשא בתשלום עבור ביצוע פעולות אלו.

5. מהלך האישור והביצוע

- 5.1 חבר המבקש לבצע בנייה פרטית יפנה למרכז הוועדה לקבלת יעוץ ראשוני ורשימת בעלי מקצוע והקבלנים.
- 5.2 בקשת החבר תופנה למרכז הוועדה ותכלול תכנית מתאר כללית, מנוסחת ע"י בעל מקצוע, המפרטת את מהות השינויים והתוספות, מיקומם ומידותיהם (להלן: "התכנית הראשונית").
- 5.3 מרכז הוועדה יעביר את התכנית הראשונית לאישור אדריכל הקיבוץ, שאישורו יהווה תנאי מקדים להמשך הליך אישור התוכנית.
- 5.4 לאחר אישור אדריכל הקיבוץ יעביר מרכז הוועדה את התוכנית הראשונית המאושרת לאישור הוועדה.

- 5.5 אם תמצא הוועדה כי התכנית הראשונית מעלה אפשרות שהבנייה תפגע בדיירי הבתים הסמוכים, יידרש החבר לפנות אל השכנים ולקבל את אישורם בכתב לתכניתו. הוועדה רשאית להסתפק בחתימת השכנים על התכנית, כראייה לאישורם.
- 5.6 במקרה של "בניה חיצונית", תפרסם הוועדה על לוח המודעות ובלוח האלקטרוני כי הופקדה בידה תכנית בניה מיום הדיון האחרון וכן תרשים של הבניה המוצעת. החברים יהיו רשאים לעיין בתוכנית הבנייה בהתאם לכללים שיקבעו על ידי הוועדה.
- 5.7 חבר המעוניין להתייחס לתכנית הראשונית, יגיש את התייחסותו בכתב למרכז הוועדה תוך 15 ימים מיום הדיון האחרון. 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 בנוכחות החבר המבקש בניה.
- 5.8 הוועדה תקיים דיון בתכנית הראשונית, אליו יוזמן החבר המבקש. בדיון יישמעו ההתנגדויות השכנים והתנגדויות חברי הקיבוץ האחרים, ככל שיהיו כאלה.
- 5.9 בבואה לדון בבקשה, תשקול הוועדה בין יתר הדברים גם את חזות המבנה והשכונה, מהות ההתנגדויות, הפרצלציה העתידית ומידת הסיכון ו/או הנוק הצפוי למבנה הקיים ו/או לתשתיות כתוצאה מהבניה.
- 5.10 הוועדה תבחן את התכניות גם לפי עקרונות איכות הסביבה: דודי שמש, מזגנים מפוצלים, אנטנות וכל שאר מטרדים הפוגעים באופי הכפרי של היישוב.
- 5.11 הוועדה תהא מוסמכת לאשר את התכנית הראשונית, לדחותה או להתנותה בתנאים הנדרשים – הכל על פי שיקול דעתה ובכפוף לתקנון. במידה ותדרוש הוועדה תכנון מקצועי חיצוני, הוצאות התכנון יחולו על החבר.
- 5.12 דחתה הוועדה את התכנית או דרשה להכניס בה שינויים, יהיה רשאי החבר להגיש תכנית חליפית ולהביאה לאישור הוועדה על פי הנוהל שיפורט להלן. למען הסר ספק, החבר ישא בכל עלויות התכנון, ללא תלות במספר התכניות שיגיש.
- 5.13 הוועדה תכריע בשאלת ההתנגדויות והכרעתה תחייב את הצדדים. על החלטת הוועדה ניתן לערער בפני הנהלת הקהילה.
- 5.14 חבר שערערו נדחה על ידי הנהלת הקהילה יהיה רשאי לערער על ההחלטה לאסיפה הכללית. 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.
- 5.15 לאחר העמידה בדרישות הוועדה ואישור התוכניות על ידי אדריכל הקיבוץ, וכתנאי להמשך הליכי הבניה, יחתום החבר על הסכם בינו לבין הקיבוץ, המצורף כנספח "א" לנוהל זה.
- 5.16 לאחר החתימה על נספח א', יהיה רשאי החבר להגיש לוועדה את תכניות הבניה המפורטות. הוועדה תוודא כי אין בתכניות המפורטות משום חריגה מהתכנית הראשונית שאושרה על ידה.

- 5.17 לאחר השלמת תהליך האישורים הפנימי בקיבוץ, יפנה החבר אל נציג הוועדה לקבלת אישור ממינהל מקרקעי ישראל וכן היתר בניה מהוועדה המקומית לתכנון ובניה, לביצוע הבניה החיצונית. הבקשה תוגש באמצעות המתכנן וכל עלויות הבקשה יחולו על החבר המבקש בלבד.
- יובהר: הקיבוץ הוא החוכר את הקרקע, ולכן נדרשת חתימת הקיבוץ על הבקשה להיתר הבנייה.
- 5.18 אין באמור בסעיף 5.17 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.
- 5.19 לאחר שיושלמו גם הליכי האישור החיצוני, יתקשר החבר עם הקבלן ועם בעלי המקצוע האחרים, בהם בחר לשם ביצוע הבניה.
- 5.20 ביצוע הבנייה יהיה בהתאם להנחיות אדריכליות המפורטות בנספח ג' לתקנון זה.
- 5.21 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.
- 5.22 הפקוח על הבנייה יבוצע על ידי מפקח מטעם החבר, על פי הסכם הבנייה עם הקבלן. עלויות הפיקוח יחולו על החבר. מובהר כי הקיבוץ לא ירשה תחילת בנייה ללא פיקוח מוסדר, למעט מקרים בהם היקף הבנייה אינו מצדיק זאת, הכול על פי החלטת הוועדה.
- 5.23 החבר יוודא כי הקבלן מבטח את עבודתו בפוליסת ביטוח חבות מעבידים וכל ביטוח אחר הנדרש לצורך הבנייה. במסגרת זו יוודא החבר 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 החבר יוודא כי הקבלן משלם עבור עובדיו ביטוח לאומי ותשלומים עבור הפרשות סוציאליות על פי דין.
- 5.25 הוועדה תוודא מטעמה, בעזרת המתאם, כי הבנייה מתבצעת בפועל על פי התכנית שאושרה ובהתאם לסטנדרטים ולדרישות הבנייה בקיבוץ. אין בפיקוח שיפעיל הקיבוץ בהקשר זה כדי לפטור את החבר מהעסקת מפקח מטעמו על עבודת הקבלן וביצוע הבנייה כדין ועל פי החוזה.
- 5.26 בכל מקרה מודגש כי **חבר לא יתחיל בביצוע הבנייה טרם קיבל אישור חתום מהוועדה**. המתאם הוא האחראי מצדה של הוועדה לוודא כי נתקבלו כל האישורים הנדרשים.

6. תהליך הבנייה

- 6.1 החבר יתקשר באופן ישיר עם בעלי המקצוע הנדרשים.
- 6.2 החבר ישא בכל ההוצאות הקשורות לבנייה, לרבות (אך לא רק):
- שכר עבודה ושכר טרחה למתכנן (לרבות עבודת המתכנן כאמור בסעיף 5.3 לעיל), 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, כולל הזזת תשתיות או תוספת לתשתיות המתחייבת מהבנייה החדשה.
 - תשלום עבור היתרי בנייה ו/או אגרות ו/או אישורים הנדרשים על פי כל דין וכו', מיד לאחר הוצאתם.
- 6.3 הסכומים כולם ישולמו על ידי החבר, בהתאם לאמור בסעיף זה, ישירות לבעלי המקצוע. לקיבוץ לא תהיה כל מעורבות באופן העברת התשלומים, חובות מצטברים וכו'.
- 6.4 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.
- 6.5 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.
- 6.6 החבר ישא בכל תשלום שינבע מביצוע שינויים ו/או תיקון נזקים ביחס לסביבת הבית, לרבות תשתיות, שמקורם בביצוע הבנייה.
- 6.7 אחזקת הדירה לאחר ביצוע הבנייה יהיה בהתאם לנוהלי גשר כפי שיקבעו מעת לעת. על אף האמור, בכל מקרה הקיבוץ לא ישא בכל הוצאה באחזקת הדירה לאחר הבנייה, העולה על המקובל בקיבוץ. כל הוצאה כזו תהיה על חשבון החבר בלבד.
- 6.8 החבר לא יתחיל בבנייה בפועל לפני חתימת הקבלן או הקבלנים עימם התקשר, על התחייבות כלפי הקיבוץ, המצורפת כנספת "ב" לנוהל זה.

7. התחייבות הקיבוץ

- 7.1 הקיבוץ יסייע לחבר בקבלת האישורים הנדרשים לצורך ביצוע הבנייה בתוך פרק זמן סביר.
- 7.2 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, ביוב, תקשורת, טלפון וכו'). החבר ישא בכל הוצאה לצורך החיבור לתשתיות הנ"ל.

7.3 אם וכאשר תתבצע תכנית פרצלציה בגשר, ישאף הקיבוץ להתחשב ככל האפשר בתכניות הבנייה הפרטית שכבר אושרו על ידי הוועדה, במגבלות הצרכים והתכניות השונות אליהן מחוייב הקיבוץ.

7.4 רכז הבנייה של הקיבוץ ייתן תמיכה ועזרה מקצועית לחבר לצורך ביצוע השיפוץ.

8. זכויות חבר שבנה

8.1 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.

8.2 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 מידי למגורים.

8.3 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.

8.4 חבר שבנה ועזב את הקיבוץ, והתברר שהשינויים שביצע בדירה גרמו לכך שלא ניתן בעליל לעשות בדירה שימוש רגיל, ולא נמצא חבר המוכן להתגורר בדירה ללא תיקונה, יהיה על החבר שבנה לשלם לקיבוץ כל הוצאה בגין תיקון הדירה; הקיבוץ יהיה רשאי לקזז סכומים אלה מכל סכום לו יהיה החבר זכאי בעת עזיבתו, לרבות מדמי העזיבה שלו.

9. הבעלות בנכסים

9.1 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.

9.2 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.

9.3 אין באמור בסעיף 9.2 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.

הסכם

שנערך ונחתם בקיבוץ גשר ביום _____

בין: קיבוץ גשר _____
(להלן: "הקיבוץ")

מצד אחד

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

מצד שני

הואיל והקיבוץ ומוסדותיו אישרו הסדר בנייה פרטית בקיבוץ (להלן: "ההסדר");
והואיל והחבר מעוניין לבנות על פי ההסדר, בדירת הקיבוץ אשר נמסרה לרשותו לשימוש זמני;
והואיל ועל פי ההסדר 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 ההסדר 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 מודע לכך שתכניות פרצלציה עתידיות עשויות לעמוד בסתירה עם הבנייה הפרטית אותה הוא עומד לבצע, ככל שאלו אינן ידועות לוועדה המקומית לתכנון ובניה בשלב שבו קיבל את ההיתר. החבר מצהיר בזאת כי בכל מקרה של סתירה כאמור לעיל, הוא יפעל להתאים את הבנייה למסגרת תכנית הפרצלציה שתיערך, ובמידת הצורך ישיב את הדירה למצבה הקודם, על חשבונו הוא.
8. החבר יפעל באופן מיידי בהתאם לכל צו הפסקת עבודות אשר יוצא לו, אם על ידי הרשויות המוסמכות ואם על ידי הוועדה בקיבוץ.
9. אם לא יפעל החבר כאמור בסעיף 8 לעיל, יהיה הקיבוץ רשאי לנתק את אספקת המים והחשמל לדירה, לאחר שיוציא לחבר אתראה בכתב בעניין.
10. החבר ישא בכל ההוצאות הקשורות לבנייה, לרבות (אך לא רק):
- 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, כולל הזזת תשתיות או תוספת לתשתיות המתחייבת מהבנייה החדשה.
 - תשלום עבור היתרי בנייה, אגרות ואישורים הנדרשים על פי כל דין וכו', מיד לאחר הוצאתם.
 - כל נזק שייגרם לקיבוץ ו/או למי מחבריו עקב נזק כאמור בסעיף 8 לעיל.
11. החבר מתחייב לשפות את הקיבוץ בגין כל תביעה שתוגש ע"י הקבלן או כל גורם אחר, לפי צוי בגין כל נזק שלדעתו נגרם לו ע"י החבר, ו/או שלוחיו.
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 בהסדר. 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 ושלא הושבו לו במלואם ע"י החבר. חבר שבנה בנייה פרטית ועזב את הקיבוץ – יקוזז החוב כאמור לעיל מדמי העזיבה המגיעים לו.
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. הקיבוץ לא ישא בכל הוצאה באחזקת הדירה לאחר הבנייה, העולה על המקובל בקיבוץ. כל הוצאה כזו תהיה על חשבון החבר בלבד.
17. החבר לא יחתום על הסכם עם הקבלן ולא יתחיל בבנייה בפועל לפני חתימת הקבלן או הקבלנים עימם התקשר, על התחייבות כלפי הקיבוץ, המצורפת כנספח "ב" להסדר.

18. 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.
19. החבר אינו דייר מוגן בדירה ועל מגוריו והחזקתו בדירה לא יחולו חוקי הגנת הדייר.
20. 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.
21. לא יחול על הבנייה האמורה בהסכם זה כל האמור בסעיפים 21 עד 26 לחוק מקרקעין התשכ"ט 1969.
22. החבר ישא בתשלומי הארנונה המוגדלת, בהתאם לתעריף שייקבע על ידי המועצה האזורית.
23. בכל מקרה של הפסקת הבנייה מסיבות הקשורות בקבלן הבונה, באחריות החבר להשלים את הבנייה עם קבלן אחר.
24. יובהר, כי כל פעולה שעל הקיבוץ לבצע במסגרת ההסדר וכרוכה בתשלום לגורם חיצוני כלשהו, לרבות הפעולות המפורטות בסעיף 10 לעיל, תותנה בתשלום מראש של החבר עבור ביצוע הפעולה.

ולראייה באנו על החתום

הקיבוץ	החבר	החבר
--------	------	------

התחייבות

שנערכה ונחתמה בקיבוץ גשר ביום _____

ע"י _____ ת.ז. / ח.פ. _____

(להלן: "הקבלן")

הואיל והקבלן מבקש לחתום על הסכם עם חבר הקיבוץ לצורך בנייה במקרקעי הקיבוץ;

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

מתחייב 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. 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:
 - 3.1. הוא מתחייב להרחיב את תחולתן של הפוליסות האמורות לעיל גם לקיבוץ.
 - 3.2. הוא יצרף את החבר המזמין ואת הקיבוץ כמבוטחים בפוליסות הביטוח.
 - 3.3. פוליסת הביטוח של הקבלן תהיה קודמת לכל ביטוח אחר.
 - 3.4. הקבלן יציג בפני החבר ובפני הקיבוץ אישור על עריכת הביטוח, חתום בידי החברה המבטחת, כמופיע בנספח להתחייבות זו.
 - 3.5. אישור עריכת הביטוח מהווה תנאי מוקדם לתחילת העבודה.

4. הקבלן יחל בעבודות בתאריך _____, והוא מתחייב לסיימן במלואן עד לתאריך _____.
הצגת לוח זמנים מפורט לביצוע, מהווה תנאי לתחילת העבודה.
5. הוא יכנס לקיבוץ ויעבוד בו אך ורק בימים _____ בשעות _____
עד _____.
6. הקבלן ימציא לחבר עם חתימת ההסכם ערבות בנקאית או ערבות אחרת שתהיינה 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.
7. הוא יגיע לאתר הבנייה אך ורק בדרך שייקבע הקיבוץ, תוך שמירה על התשתיות והצמחייה.
8. הוא לא יחנה כלי רכב וכלים אחרים אלא במקומות המיועדים לכך ולא ישאירם בשטח הקיבוץ לאחר סיום עבודתו, למעט כלים חיוניים באתר הבנייה עצמו.
9. הוא מצהיר כי הקיבוץ אינו אחראי לכל אובדן, נזק או גנבה לציוד או חומרים של הקבלן.
10. הוא יפעל במהלך הבנייה בזהירות מרבית להקטנת הנזקים לסביבת הבנייה, יסמן את האתר במלים "סכנה – אתר בנייה", יגדר את אתר הבנייה כנדרש, יסלק פסולת בנייה במהלך הבנייה ועם סיומה ויחזיר את סביבת הבנייה למצבה הקודם.
11. 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.
12. הוא וכל מי מטעמו, אינם מורשים לשהות בקיבוץ ולהשתמש במתקניו ושירותיו למעט סביבת הבנייה עצמה.
13. עם החתימה על התחייבות זו יציג הקבלן לקיבוץ את פוליסות הביטוח כאמור בסעיף 3 לעיל.

ולראייה באנו על החתום

חותמת וחתימה

פרטים מלאים

תאריך

נספח ג'**הנחיות אדריכליות**

1. בתכנון הרחבת / שינוי הדירה חייבת להילקח בחשבון אפשרות ההרחבה העתידית של דירות השכנים מלמעלה, למטה ובצדדים.
2. על תוספת הבניה להיות בשפה תכנונית ותואמת את המבנה הקיים (חזות, חומרי בניה, פתחים, גובה וכד').
3. חומרי הבניה יהיו חומרים איכותיים, העומדים בתנאי התקן הישראלי.
4. הקירות החיצוניים יהיו בנויים / מצופים מחומרים התואמים את אופי המבנה הקיים.
5. התשתיות למיניהן יותקנו בתוך הקירות או בשקעים המתוכננים למעברם אבל לא יהיו חיצוניים.
6. התקנות מיוחדות כגון מזגנים, דוודים, ארובות וכד' יכללו בתוכנית האדריכלית ובבקשה להיתר בניה.
7. קירות תומכים במידה ויתחייבו יהיו מאבן מקומית או כל חומר אחר שיוסכם ע"י צוות התכנון.
8. גגות יחופו רעפי חרס בתואם לגג הקיים או גל בטון צבוע אדום או גג לפי האופי של המבנה הקיים, או כל הצעה אחרת שתתקבל על צוות התכנון.

