

## הסכם תושבות

שנערך ונחתם בישוב ספיר ביום \_\_\_\_\_

בין :

ספיר אגודה שיתופית להתיישבות קהילתית שיתופית בע"מ  
(להלן: "האגודה")  
מצד אחד

ל בין :

1. \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_

2. \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_

שניהם ביחד וכל אחד לחוד

מ \_\_\_\_\_

(להלן: "המתיישבים")

מצד שני

- הואיל: ובתחום הישוב ספיר ישנן 185 מגרשים, וחלק מתוכם מיועדים לבניה עצמית.
- והואיל: ובתחום הישוב נמצא מגרש הידוע כמגרש מס' \_\_\_\_\_ בשטח של כ- \_\_\_\_\_ מ"ר(להלן: "המגרש").
- והואיל: והמתיישבים מבקשים להקים על המגרש בית מגורים או לרכוש מגרש עם מבנה קיים.
- והואיל: והאגודה מבקשת לשמר את הייחודיות של הישוב באופיו הקהילתי כפי שיהיה מעת לעת, ולשמור על אורח החיים המתנהל בישוב.
- והואיל: ותנאי ראשוני ועקרוני להסכמת האגודה להפניית המתיישבים לרמ"י ולרישום הזכויות במגרש ע"ש המתיישבים הינו שמירת קיומה של האגודה וזכויותיה, ושמירת זכויותיהם של חבריה.
- והואיל: והמתיישבים מצהירים כי ידוע להם והם מסכימים שהקצאת המגרש הניתן להם, מיועד אך ורק על מנת שיתגוררו הם ומשפחתם מדרגה ראשונה, או שיבנו במגרש מבנה למגורים בהתאם לתקנון התב"ע, ויתגוררו הם ומשפחתם מדרגה ראשונה בבית שיבנה.

לפיכך הוסכם, הוצהר והותנה בין הצדדים כדלקמן:

1. מבוא ונספחים
- א. המבוא והנספחים להסכם זה מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.



ב. רשימת נספחים :  
**נספח א'-** התחייבות בלתי חוזרת- איסור על העברת זכויות ושימושים ללא אישור האגודה.

**נספח ב'-** כתב הצהרה והתחייבות בלי חוזרת- הצטרפות לאגודה  
**נספח ג'-** היתר בניה- הוראה בלתי חוזרת  
**נספח ד'-** מסירת מידע- הוראה בלתי חוזרת

2.

א. המתישבים מצהירים כי ראו את תוכניות המגרשים שבישוב, את תכניות התשתית והפיתוח ואת המגרש וכי בדקו את כל הנ"ל, את הת.ב.ע. ותוכניות התשתית לגבי הנ"ל ואת אפשרויות הבניה, ומצאו את המגרש, התוכניות והאפשרויות מתאימים למטרותיהם והם מוותרים על כל טענת ברירה ו/או אי התאמה כלפי האגודה.

ב. המתישבים מצהירים כי בדקו ברשות מקרקעי ישראל ובוועדה לתכנון ובניה את כל המסמכים הנוגעים לישוב ולמגרש לרבות את תכנית המתאר החלה, וכן בדקו את הזכויות הצמודות למגרש, לרבות את אחוזי הבניה המותרים בשטח ומצאו הכל מתאימים למטרותיהם, והם מוותרים מראש על כל טענה של אי התאמה.

3.

א. המתישבים מצהירים ומסכימים כי תקנון האגודה כפי שהינו ו/או יהא בכל עת יחול עליהם, והינם מתחייבים לציית ולפעול עפ"י כל החלטות הגופים המוסמכים באגודה, כפי שיהיו מעת לעת.

ב. המתישבים מצהירים, מסכימים ומתחייבים לשלם לאגודה ו/או למי שתורה האגודה החל ממועד קבלת המגרש ולא יאוחר מ-60 יום ממועד מגוריו בישוב מיסי אגודה כמקובל לגבי חברים באגודה ו/או בעלי זכויות ביחידות דוגמת המגרש בצרוף הוצאות מימון כפי שיהיה נהוג באגודה מידי פעם בפעם.

ג. המתישבים מתחייבים שלא לאפשר כניסת רכב מעל 10 טון ו/או לא להכניס/או להתיר כניסת רכב הנ"ל לתחום הישוב למעט במהלך בניית הבית ו/או שיפוץ מבנה קיים ובתנאי ולא ייגרם נזק לתשתיות, אלא למקומות בהם תוסדר במפורש חניה לרכב מסוג זה בישוב ככל שתוסדר.

ד. המתישבים מתחייבים בהתחייבות בלתי חוזרת המצ"ב **נספח א'** להסכם זה, כי לא ישכירו ו/או ימכרו ו/או ימסרו ו/או יעבירו ו/או ימשכנו ו/או ישעבדו זכויותיהם בבית ובמגרש ו/או בחלק מהנ"ל ללא הסכמה מפורשת בכתב ומראש של האגודה, אשר תהא רשאית שלא לאשר עפ"י שיקול דעתה.

ה. המתישבים לא יבנו במגרש ולא יוסיפו לבית המגורים ולא יעשו שינויים באלו שהם מבנים ביחידה, ללא קבלת רשות האגודה בכתב מראש. בכפוף לאמור לעיל, המתישבים יהיו רשאים להגדיל את בית המגורים הקיים או שיקימו במגרש וזאת רק למטרות המותרות עפ"י התב"ע התקפה, ובכפוף להוראותיה, להוראות החוק והאגודה.



1. המתיישבים לא יהיו רשאים לפצל את המגרש ללא קבלת הסכמת האגודה בכתב מראש.
2. המתיישבים מצהירים כי לא יהיו רשאים להשתמש במגרש למטרה שאינה למגורים ו/או מתקני גן וחניה לשימוש עצמי, אלא בכפוף לקבוע בתב"ע התקפה נכון למועד חתימת הסכם זה, ובכפוף לחוק ולהוראות האגודה.
3. למתיישבים ידוע כי בעת העברת הזכויות במגרש מהמתיישבים לצד ג' במקרה ותיתן הסכמת האגודה להעברה, יחויב צד ג' שירכוש את הזכויות מהמתיישבים לחתום על הסכם שיסדיר את מערכת היחסים שבינו לבין האגודה.
4. מבלי לגרוע באמור לעיל מוסכם כי המתיישבים לא יהיו רשאים להעביר זכויות במגרש לפני תום 5 שנים ממועד קבלת טופס 4 ליחידה או ממועד רכישת המגרש עם המבנה הקיים.
4. המתיישבים מתחייבים בהתחייבות בלתי חוזרת – המצורפת **נספח ב'**, בין אם הם חברי אגודה ובין אם אינם, לשאת בכל העלויות בהם תישא האגודה הקשורים בפיתוח היישוב ו/או האגודה, וזאת בתמורה לשירותים אותם תיתן האגודה ככל שתיתן כאלו.
5. במקרה והמתיישב/ת/בים רוכש/ת/ים מגרש לבניה עצמית יחולו ההוראות הבאות:
  - א. המתיישבים מצהירים ומתחייבים כי יהיה עליהם להקים בית מגורים על המגרש בהתאם להוראות והאישורים של רשויות התכנון, רשות מקרקעי ישראל והאגודה.
  - ב. חל עיכוב בביצוע הבניה ו/או בהשגת האישורים והמסמכים הדרושים לצורך ביצוע הבניה מסיבות שהאגודה תכיר בהן כסיבות שאינן תלויות במתיישבים כי אז יידחו המועדים האמורים לעיל בפרק הזמן שבו חל העיכוב.
  - ג. עם תום הבניה כאמור לעיל מתחייבים המתיישבים לאכלס הבית תוך חודשיים, אלא אם פנו המתיישבים בכתב לוועד ההנהלה של האגודה וקיבלו ממנו אישור בכתב לאכלוס הבית במועד מאוחר יותר.
  - ד. למרות האמור לעיל מוסכם כי איחור שלא באשמת ו/או רשלנות ו/או שאינו תלוי במעשה ו/או מחדל של המתיישבים - לא ייחשב במניין הזמן הנקוב לעיל.
6. בכל מקרה בו מתיישב/ת/ים יבנה בית חדש, כמפורט בס' 6 לעיל או מתיישב/ת/בים ישפץ מבנה קיים יחולו ההוראות הבאות:
  - א. המתיישבים מתחייבים בזאת לשאת בכל נזק שיגרם לעבודות הפיתוח והתשתית הציבורית בישוב אם נזק זה נגרם על ידם או ע"י כל מי שהוזמן על ידם לצורך בצוע עבודות ביחידה ו/או הקמת הבית ביחידה. למען הסר ספק מוסכם בזאת כי אחריות לנזק הנ"ל הנה אחריות מוחלטת וגם אם הנזק לא נבע כתוצאה מרשלנות ו/או מחדל ו/או פעולה של המתיישבים אלא של המזומנים על ידם (לרבות כל בעלי מקצוע ו/או עובדים ו/או קבלנים שיבנו עבור המתיישבים במגרש). לאגודה הזכות לחייב את חשבונו של המתיישבים בעלות תיקון הנזקים דלעיל עפ"י הקבלות של התיקונים.
  - ב. המתיישבים מתחייבים לפנות כל פסולת בניה ו/או אחרת מהיחידה ומהשטחים הגובלים בה במהלך הבניה למקום מורשה ע"י המועצה האזורית ו/או מיד עם קבלת דרישה מהאגודה. במקרה והמתיישבים לא יפנו את הפסולת כאמור לעיל, יישאו המתיישבים בהוצאות פינוי בהתאם לחשבונו האגודה בנדון, והחשבונו יחשבו כנכונים.



7. המתיישבים מסכימים בזאת ומצהירים כי ידוע להם כי אין בחתימת האגודה על ההסכם כדי לחייבה בכל ענין הקשור בהסכם החכירה ו/או בהתקשרות שבין המתיישבים למנהל ו/או לגבי רישום זכויות המתיישבים, וכי זכויות המתיישבים בקרקע יוסדרו בהתאם לנוהלי רמ"י.

8. המתיישבים מצהירים כי ידוע להם שהאגודה (עפ"י החלטותיה) ו/או חברה מתכוונים בעתיד להרחיב את היישוב וליזום, בין השאר, חלוקת מגרשים לשם הקמת יחידות מגורים נוספות ביישוב, כולל תוספת מגרשים ומבני מגורים הצמודים ליחידה ו/או להרחבה שביישוב, והם מתחייבים להימנע מכל פעולה או מחדל שיסכלו את כוונת האגודה ו/או חברה בנדון וכן מתחייבים שלא להגיש התנגדות כל שהיא לרשויות התכנון ולרשויות השונות בנדון.

9. האגודה תחתום על כל מסמך ו/או התחייבות לשם שיעבוד היחידה כערובה להלוואה שתיתן ע"י בנק ישראלי למתיישבים וזאת בתנאי ולא תחול על האגודה חבות כספית ובמקרה של מימוש יחולו ההוראות שלהלן:

1. הרכישה תאושר ע"י רמ"י.
2. הקונים עברו ועדת קבלה של האגודה.

10. המתיישבים מתחייבים לקבל את אישור האגודה בטרם יגישו כל בקשה להיתר בניה ו/או לשינוי תב"ע ויחתמו על נוסח התחייבות המצ"ב כנספח ג' להסכם זה. המתיישבים מצהירים ומסכימים כי האגודה תהא רשאית, מבלי לפגוע בסעדים האחרים ו/או הנוספים הנתונים לה עפ"י החוק ו/או החוזה, לסרב לחתום על היתרי בניה ו/או כל אישור ו/או מסמך אחר שיידרש ע"י המתיישבים, במקרה ולא יפרע תשלום כלשהו החל על המתיישבים עפ"י הסכם זה ו/או אם המתיישבים הפרו התחייבות כלשהיא החלה עליהם עפ"י הסכם זה ו/או כל הסכם ו/או מסמך אחר שבינם לבין האגודה.

א. מוסכם בין הצדדים כי כל סכסוך שיתגלע בין הצדדים בכל הקשור בחוזה זה ו/או במסמכים שמסרו ו/או חתמו המתיישבים ביחסיהם עם האגודה ו/או בהקצאת המגרש ו/או בביצועם ו/או בהפרתם ו/או בביטולם ו/או ביחסים שבין הצדדים חייבים ליישבם בבוררות והוא יועבר להכרעתו של בורר בהתאם לסעיף ישוב סכסוכים שבתקנון האגודה (סעיף 130 בתקנון האגודה).

ב. חתימת הצדדים על חוזה זה מהווה חתימה על הסכם בורות.

11. כתובות הצדדים הן כמופיע במבוא להסכם וכל הודעה שתשלח למי מהצדדים לפי כתובתם דלעיל תחשב כנת קבלה תוך 3 ימים מעת משלוחה בדואר רשום.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

-----  
המתיישבים

-----  
האגודה

