**תוכנית רישום בתי המגורים ע"ש החברים בקיבוץ כפר חרוב**

**טיוטה להצעה להחלטת אסיפה**

## \*האמור בהסדר זה בלשון זכר, אף לשון נקבה במשמעו, וכן להיפך.

# **מבוא**

# מטרת הסדר זה הינה רישום הזכויות בדירות על שם חברי הקיבוץ בהתאם להוראות החלטה מס' 751 של מועצת מינהל מקרקעי ישראל, או כל החלטה שתבוא במקומה ותאומץ על ידי הקיבוץ ובכפוף לאמור בגוף ההסדר ובנספחיו.

# יובהר, כי אין באישור הסדר זה בכדי לחייב את הקיבוץ להשלים את מהלך רישום הזכויות בדירות והשלמתו של הליך זה תעשה בכפוף לאישור האסיפה הכללית/ועד ההנהלה.

# **הגדרות ופירושים**

# בכתב זה יהיו למונחים המפורטים להלן הפירושים הנקובים בצידם:

## **"בית אב**" – בני זוג חברים או חבר יחיד (לרבות גרוש, פרוד, אלמן, רווק) בהתאם למעמדם ביום הקובע.

## **"בן זוג"** – נשוי/אה, לרבות ידוע/ה בציבור.

## "דירה" – המבנה/הדירה הבנוי/ה במגרש המיועד לשיוך לחבר.

## **"האגודה הקהילתית" –** אגודה שיתופית שמטרתה, ככל שתוקם, לאגד את חברי הקיבוץ ותושביו באגודה שיתופית אחת שתספק שירותים קהילתיים ו/או תבצע כל פעולה אחרת בהתאם לתקנות ההתאגדות שלה.

## **"ההחלטה"** או "**החלטה 751**" – ההחלטה בדבר שינויים במבנה הארגוני והקצאת קרקע בקיבוצים, שקיבלה מועצת המינהל ביום 27.2.1996 (**נספח א**' להסדר זה), או כל החלטה אחרת שתתקבל במקומה ו/או שתשנה אותה ו/או שתוסיף עליה ואשר תאומץ על ידי הקיבוץ, לרבות החלטה 979 של המינהל (החלטה 1155 של מנהל מקרקעי ישראל להלן: "**החלטה 979**").

## "**ההחלטה המקבעת**" – החלטה בדבר שינוי או החלפת תקנון הקיבוץ ובדבר ההפרדה בין השטח החקלאי לבין שטח המגורים, כהגדרתה בסעיף א (3) לתוספת להחלטה, כפי שנתקבלה על ידי אסיפת קיבוץ כפר חרוב בתאריך19.1.2003 המצורפת כ**נספח ב'** להסדר זה.

## "**הודעת ההקצאה**" – מסמך הפניה למינהל, שינפיק הקיבוץ לחבר, לצורך התקשרות בהסכם חכירה אישי ביחס למגרש שייעד לו הקיבוץ. נוסח הודעה מצורף כ**נספח ז'** להסדר זה.

## **"הודעת ויתור"** – הודעה בכתב של חבר על רצונו לוותר על קבלת זכויות במגרש של הקיבוץ. נוסח הודעת ויתור מצורף כ**נספח ו'** להסדר זה.

## **"הודעת מימוש"** – הודעה של החבר על רצונו לקבל זכויות במגרש של הקיבוץ. נוסח ההודעה מצורף כ**נספח ה'** להסדר זה.

## **"החלטות הקיבוץ"** – החלטות מוסדות הקיבוץ המוסמכים, תקנונים והסדרים.

## **"המינהל"** – מינהל מקרקעי ישראל ו/או כל רשות אחרת שתבוא במקומו.

**"הקיבוץ"** או "**הישוב**" – קיבוץ כפר חרוב אגודה שיתופית חקלאית בע"מ, מס' 57-002213-7 .

## **"ועד ההנהלה" –** ועד ההנהלה של הקיבוץ או כל גוף אחר אשר מחזיק בסמכויותיו של ועד ההנהלה.

## "**ותק**" – תקופת חברות רצופה של חבר בקיבוץ מיום הקבלה לחברות בקיבוץ, על פי הרישום בספר החברים, בקיזוז חופשות מיוחדות שארכו מעל שלושה חודשים.

## "**חבר**" – חבר הקיבוץ אשר שמו נקוב ברשימה **נספח ג'** לכתב זה, אשר היה חבר הקיבוץ ביום קבלת ההחלטה המקבעת, כהגדרתה לעיל, באסיפה הכללית של הקיבוץ ואשר לא עזב את הקיבוץ עד ליום רישום הזכויות במינהל. למען הסר ספק, חבר אשר נפטר, בעודו חבר קיבוץ, לאחר קבלת ההחלטה המקבעת לא יחשב כעוזב לצורך סעיף זה. בכל מקום בו נכתב "חבר" בהסדר זה, משמעו: "לרבות יורשי חבר".

## **"חבר זכאי" –** חבר הקיבוץ אשר מילא אחר החלטות הקיבוץ, התחייבויותיו, ועמד בדרישות הקיבוץ עד למועד רישום זכויותיו בדירת מגוריו על ידי המינהל, אשר נתקיימו בו כל הדרישות המנויות בסעיף 6 שלהלן, אשר נתן הודעת מימוש כמפורט בגוף הסדר זה ואשר שמו נכלל ברשימה המצורפת להחלטה זו כ**נספח ד'**.

## **"יורשי חבר"** - יורשיו של חבר הקיבוץ, כהגדרת יורשים בחוק הירושה ועל פי כל דין, כולם או מקצתם, בהתאם להקשר הדברים והדבקם. מימוש זכותו של יורש על פי הסדר זה מותנה בהצגת צו ירושה או צו קיום צוואה של אותו יורש המעיד על זכותו לרשת את זכות החבר שנפטר. למען הסר ספק יובהר כי במידה ועל פי כל דין ייקבע כי צאצאיו של החבר בלבד הם שיכולים לרשת את זכויותיו הנובעות מהסדר זה, יחולו הוראות הסדר זה בהתאם.

## **"כללי העזיבה**" – תקנות האגודות השיתופיות (חברות) התשל"ג – 1973, תוספת בדבר כללים בדבר זכויות חבר יוצא או מוצא מקיבוץ התשס"ט – 2009 או כללי עזיבה שייקבעו בעתיד על פי דין. נוסח כללי העזיבה מצורף כ**נספח ח'** להסדר זה.

## "**מגרש**" – מגרש על פי התב"ע העתידית, הדירה העומדת עליו וכולל עבודות הפיתוח והתשתיות אשר במגרש.

## **"מנגנון הוותק המזכה" –** כמפורט בנספח י"א להסכם זה.

### **"מועד המימוש"** – מועד שייקבע על ידי הקיבוץ כמועד בו נדרשים החברים להודיע על רצונם לשייך דירת מגורים בקיבוץ ולמסור את הודעת המימוש.

## **"נשוי"** – לרבות ידוע/ה בציבור.

## **"שווי שנת ותק**" – הערכה כספית של שנת וותק לצורך הסדר זה, כפי שייקבע על ידי הקיבוץ.

## **"תלויים בחבר"** – כהגדרתם בתקנון הקיבוץ ו/או בהחלטות מוסדותיו המוסמכים.

## **"תקופת הביניים"** – תקופה שתחילתה עם אישורה של ההחלטה המקבעת על ידי האסיפה הכללית של הקיבוץ וסיומה עבור כל חבר עם חתימתו על חוזה חכירה אישי עם מינהלמקרקעי ישראל.

## **"תקופת הקפאה"** – תקופה של שנתיים שתחל במועד בו ייחתם הסכם חכירה דו צדדי בין המינהל והחבר הראשון.

## **"תשתיות ציבוריות"** - תשתיות, לרבות תשתיות חשמל, מים, ביוב ותקשורת, המשמשות את כלל הישוב ו/או מספר מגרשים, לרבות תשתיות ציבוריות העוברות בשטח המגרשים.

# **רשימת הנספחים**

# **הנספחים להסכם זה יובאו לאישור האסיפה טרם הפניית החברים למינהל ויהוו חלק בלתי נפרד מהסדר זה.**

# **נספח א'** - החלטה 751 והוראות אגף מס' 53. [תעמוד לעיון החברים במזכירות הקיבוץ].

# **נספח ב'** – ההחלטה המקבעת של הקבוץ, כפי שהתקבלה באסיפת הקבוץ ביום 19.1.2003. [תעמוד לעיון החברים במזכירות הקיבוץ].

# **נספח ג'** - רשימת חברי הקיבוץ ליום ההחלטה המקבעת (הרשימה שהועברה לועדת פרוגרמות). [תעמוד לעיון החברים במזכירות הקיבוץ].

# **נספח ד'** – רשימת חברי הקיבוץ הזכאים מתוך הרשימה **נספח ג'**, אשר נתנו הודעת מימוש.

# **נספח ה'** – נוסח הודעת מימוש.

# **נספח ו'**  – נוסח הודעת ויתור על זכויות במגרש הקיבוץ.

# **נספח ז'** – נוסח הודעת הקצאה.

# **נספח ח'** – תקנות האגודות השיתופיות (חברות) התשל"ג – 1973, תוספת בדבר כללים בדבר זכויות חבר יוצא או מוצא מקבוץ, התשס"ט - 2009. [יעמדו לעיון החברים במזכירות הקיבוץ].

# **נספח ט'** – תקנון מאושר על ידי רשם האגודות השיתופיות [יעמוד לעיון החברים במזכירות הקיבוץ].

# **נספח י'** – התב"ע, לרבות תשריט התב"ע, אשר הוכנה ביחס לקבוץ, ומיועדת, בעיקרה, להסדיר מבחינה תכנונית ומשפטית את פיצול שטח המגורים למגרשים נפרדים ("פרצלציה") [תעמוד לעיון החברים במזכירות הקיבוץ].

# **נספח י"א** – מנגנון הוותק המזכה וטבלת הנתונים הנגזרת ממנו [יעמוד לעיון החברים במזכירות הקיבוץ].

# **נספח י"ב** – נוסח חוזה אישי בין חבר קיבוץ לבין הקיבוץ**.**

# **שינוי התקנון**

# על-פי תקנון הקיבוץ, הזכויות בבתי המגורים הינן של הקיבוץ. לצורך העברת הזכויות על שם החברים, החליטה האסיפה לשנות את התקנון בנוסח המצורף להסדר זה כ**נספח ט'.** יובהר כי על אף שינוי התקנון, לא תהיינה לחבר כל זכויות על פי הסדר זה עד למועד בו יחתום על כל המסמכים הדרושים על פי החלטות הקיבוץ ועל הסכם החכירה מול המינהל, והכל אלא אם החליט הקיבוץ אחרת.

# **חברות וזכאות עקרונית לרישום**

# חבר שיהא רשאי להיחשב כחבר זכאי כמשמעותו בסעיף 2 לעיל, זכאי, עקרונית, לכך שהקיבוץ יאפשר לו לרשום על שמו זכויות חכירה במגרש, על-פי כללי החלטה 751 של המינהל, על פי הוראת אגף מס' 53 של האגף החקלאי במינהל מיום 14.4.1996, או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה ותאומץ על ידי הקיבוץ, על פי הוראות החלטה זו, על-פי הוראות כל החלטת מוסדות הקיבוץ המוסמכים, ועל-פי הוראות כל דין.

# חבר ששמו נקוב ברשימה אשר מצורפת להחלטה זו כ**נספח ג'** יחשב לחבר זכאי, אם נתן הודעת מימוש עד למועד המימוש, ועמד גם בכל הדרישות המוקדמות והתנאים המזכים, כפי שנקבעו בהחלטה זו וכפי שייקבעו מעת לעת ע"י הקיבוץ.

# חבר שיהא ל"חבר זכאי" כאמור, יקבל מהקיבוץ את הודעת ההקצאה המופנית למינהל, על-פיה יהא רשאי להתקשר עם המינהל בחוזה חכירה אישי בקשר למגרש מסוים המוחכר לקיבוץ, והכול בכפוף להוראות החלטה זו והוראות כל החלטה אחרת או נוספת של מוסדות הקיבוץ המוסמכים.

# חבר אשר חתם על כתב ויתור או שלא השלים את התנאים להיותו חבר זכאי מכל סיבה שהיא – יהיה זכאי, בכפוף לעמידתו בתנאים המוקדמים המנויים בסעיף 6 להלן, לשיוך דירה במועדים מאוחרים יותר שיקבע לשם כך הקיבוץ, בכפוף לכך שיוותרו בידיו מגרשים הניתנים לשיוך בהתאם להחלטות הקיבוץ לעניין זה, ובכפוף לתנאים שייקבעו ע"י הרשויות המוסמכות וע"י הקיבוץ באותו מועד, לצורך מימוש הזכאות לזכויות במגרש כאמור ובכפוף להשלמת כל התשלומים הכרוכים בשיוך הדירות. יובהר כי במקרה בו חבר לא חתם על הודעת מימוש, או לא היה לחבר זכאי מכל סיבה אחרת, עד למועד המימוש, והקיבוץ אפשר לו למסור הודעת מימוש במועד מאוחר יותר בכפוף להוראות הסדר זה, יחושב חובו של החבר על פי מנגנון הוותק המזכה כולל הצמדה וריבית חובה של ארגון הקניות האזורי. יובהר כי מי שהיה חבר ביום הקובע ומתגורר בדירה שמיועדת לו לשיוך, הקיבוץ מחויב לשמור עבורו את המגרש בו הוא מתגורר לצורך שיוך למשך תקופה של חמש שנים ממועד המימוש.

# מודגש כי הקיבוץ אינו מתחייב כלפי חברים שלא היו לחברים זכאים במועד המימוש, כי יוכלו לחזור ולנסות לממש את זכאותם בעתיד, לאחר מועד הפניית החברים לחתימת חוזה חכירה אישי, וכי אם יוכלו אמנם לעשות כן – כי תנאי המימוש לא יורעו ביחס לתנאי המימוש על-פי החלטה זו ו/או החלטות מינהל מקרקעי ישראל.

#  חובו, על בסיס מנגנון הוותק המזכה, של חבר אשר לא חתם על הודעת מימוש במועד שנקבע לשם כך על ידי הקיבוץ, יהיה צמוד למדד המחירים לצרכן ממועד עריכת השמאות על דירת מגוריו ועד למועד התשלום בפועל. חובת אחזקת הבית והוצאות האחזקה לא יחולו על חבר שלא חתם על הודעת מימוש כאמור בסעיף זה.

# למען הסר ספק, זכויות לפי החלטה זו אינן ניתנות להמחאה ו/או להסבה ו/או לשעבוד ו/או להעברה ו/או לעריכת עסקה במקרקעין ו/או להתחייבות לעריכת עסקה במקרקעין, בין טרם השלמת רישום הזכויות בפועל ע"ש החברים ובין לאחר מכן, אלא אם ניתנה לכך הסכמה מפורשת של הקיבוץ מראש ובכתב בהתאם להוראות החלטה זו או החלטה מאוחרת אחרת של הקיבוץ.

# חבר אשר לא נתן הודעת מימוש עד למועד המימוש יחשב לכל דבר ועניין כאילו מסר הודעת ויתור.

# **תנאים מוקדמים לזכאות – חבר זכאי**

# חבר יהא ל"חבר זכאי", היינו יהא זכאי לקבל מהקיבוץ הודעת הקצאה המופנית למינהל ביחס למגרש ידוע של הקיבוץ, אם כל בית האב של החבר נתן הודעת מימוש ואם נתקיימו לגביו כל הדרישות המוקדמות והתנאים המזכים, המנויים להלן (וכן תנאים נוספים שיקבע הקיבוץ בעתיד, אם יהיו כאלה):

## הן במועד המימוש והן במועד הרישום בפועל של הזכויות במגרש ע"י המינהל ע"ש החבר – החבר היה ונותר חבר הקיבוץ לכל דבר ועניין או הלך לעולמו כחבר הקיבוץ.

## עד וכולל מועד ביצוע רישום הזכויות במגרש ע"ש החבר, עמד האחרון בכל חובותיו, והתחייבויותיו כלפי הקיבוץ, מכל סוג שהוא ומכל מקור, הקשר או זיקה, לרבות לפי תקנון הקיבוץ, החלטות הקיבוץ, כלליו, נהליו, הסדריו, חוזריו ותקנוניו הפנימיים, וכל הסכם או מסמך ספציפי שנערך בין הקיבוץ לבין חבר. "חוב" או "התחייבות" לצורך סעיף זה – לרבות, העברת הכנסות החבר בגין עבודה ו/או חלף עבודה, הכל בהתאם להחלטות הקיבוץ לעניין זה.

## החבר פינה וסילק יד מכל שטח, מבנה או מתקן בתחומי המקרקעין של הקיבוץ אשר נמצא מחוץ לגבולות המגרש המיועד לרישום על שמו, על פי שיקול דעתו הבלעדי של הקיבוץ.

## במקרה שצמחיה ו/או מבנה ו/או מחסן ו/או מתקן (להלן: **"מתקן"**), שנטע או בנה חבר ו/או שהועמד לשימושו של החבר על ידי הקיבוץ, ממוקם על שטח מחוץ לגבולות המגרש המיועד לרישום על שם החבר, הקיבוץ יהא רשאי (אך לא חייב) לבצע, או לחייב את החבר לבצע בעצמו את פינוי אותו מתקן משטח הקיבוץ לשטחו של החבר, והכול על חשבון החבר.

במקרה שמתקן כאמור ממוקם על שטחו של חבר אחר (להלן: "**החבר האחר**"), והחבר האחר מבקש לפנות את המתקן - יפנה החבר בעל המתקן את המתקן משטח החבר האחר.

החבר יפנה את המתקן תוך 90 יום מדרישת הקיבוץ ו/או החבר האחר לפינוי כאמור. החבר יפצה את הקיבוץ או את החבר האחר, הכול על פי העניין, בסכום של 100 ₪ לכל יום איחור בפינוי.

לדרישת הקיבוץ ו/או החבר האחר (לפי העניין), יחתום החבר על יפויי כוח, או כל ערובה אחרת לשביעות רצון הקיבוץ ו/או החבר האחר, לקיבוץ ו/או לחבר האחר לפעול לפינוי המתקן, וחתימה על יפויי הכוח תהווה תנאי לקבלת זכויות על פי הסדר זה.

הוראות סעיף זה יחולו גם ביחס לשטחים מוצמדים (חלק מן השטח המשותף אשר יוצמד באופן ספציפי לחבר), ככל שייקבעו כאלה בהחלטות הקיבוץ ו/או בהסדרים שבין החברים השותפים, והכל על פי הוראות הדין.

## למען הסר ספק, יובהר כי פינוי המתקן כאמור לעיל, ו/או חתימת הסכם עם הקיבוץ ו/או החבר האחר (לפי העניין), ובכלל זה הפקדת ערבויות לפינוי המתקן יהווה תנאי להפניית החבר למינהל מקרקעי ישראל לצורך רישום זכויותיו על פי הסדר זה אצל מינהל מקרקעי ישראל.

## במועד המימוש, במועד הקובע ו/או במועד רישום הזכויות בפועל – אין כל סכסוך כספי תלוי ועומד, מסוג כלשהו, בין הקיבוץ לבין החבר אשר הובא להכרעתו של בימ"ש, בי"ד, בורר, מפשר, מגשר או כל טריבונל שיפוטי או מעין שיפוטי, יהא יוזמו אשר יהא. סכסוך כספי לעניין סעיף זה - סכסוך כספי ו/או הנוגע לרכוש ו/או הנוגע במישרין או בעקיפין לתהליך השיוך.

## החבר חתם על מסמכי התחייבות חוזיים אישיים כלפי הקיבוץ, הקובעים והמסדירים את חובות וזכויות החבר והקיבוץ במגרש וביחס אליו, בנוסח שעליו יחליט הקיבוץ ובמועד שייקבע על ידו, הכולל, בין השאר, גם את כל הוראות החלטה זו, בהתאמה. נוסח חוזה אישי מצורף **כנספח י"ג** להסדר זה.

## החבר חתם על כל מסמך הנדרש ו/או שיידרש בעתיד על ידי הקיבוץ בהתאם להחלטות מוסדותיו המוסמכים, בין שהדבר נדרש בהחלטה זו ובין שהדבר נדרש בהחלטה אחרת.

## החבר פרע את כל חובותיו לקיבוץ שנוצרו טרם הפנייתו למינהל לרבות את חובותיו על פי הסדרי האיזון וכל חוב אחר שנוצר במסגרת שיוך הדירות.

## החבר שילם והסדיר, בין בדרך של פירעון מיידי ותשלום בפועל ובין בדרך של תשלום נדחה (על אחריותו ועל חשבונו של החבר), את כל המיסים, ההיטלים, האגרות, תשלומי החובה ודמי הרישום, הקשורים ברישום זכויות חכירה במגרש על שמו, לרבות כאמור בסעיף 8.

## למען הסר ספק, במהלך תקופת הביניים לא תהיינה לחבר הקיבוץ ו/או יורשיו ו/או חליפיו ו/או מי מטעמו כל זכויות במקרקעין, לרבות בדירת החבר, למעט זכות החבר למדור (קרי, הזכות למגורים) הקבועה בתקנות ההתאגדות של הקיבוץ. דירות המגורים יוסיפו להיות רכושן הבלעדי של הקיבוץ, והכללים, ההחלטות, וההסדרים הקיימים בקיבוץ טרם אישורו של הסדר זה יוסיפו לחול עד לסיומה של תקופת הביניים, וזאת אלא אם קיבלה אסיפת הקיבוץ החלטה מפורשת אחרת.

## ככל שהחבר יהיה בחופשה במועד ההפניה למינהל, הפנייתו למינהל תותנה בחתימתו על הסכם המסדיר את התנאים לסיום החופשה וחזרתו לקיבוץ ו/או להעברת הזכויות בנכס.

## חבר שנפסקה חברותו בקיבוץ, מכל סיבה שהיא, למעט מחמת פטירתו, טרם ביצוע רישום זכויות במגרש על שמו, יהיה זכאי לדמי עזיבה בלבד ולא יהא זכאי לרישום זכויות כלשהן במגרש של הקיבוץ על שמו והוא יאבד כל זכות כזו, אף אם "רכש" או התיימר לרכוש זכויות כלשהן כלפי הקיבוץ לעניין זה, בשלבים מוקדמים של התהליך. למען הסר ספק, חבר שפקעה חברותו בקיבוץ בתקופת הביניים יהיה זכאי לדמי עזיבה בלבד.

# **זכויות יורשי חבר שנפטר טרם המימוש**

## חבר ששמו נקוב ברשימה **נספח ג'**, אשר נפטר לאחר קבלת ההחלטה המקבעת על ידי האסיפה הכללית של הקיבוץ, ובטרם רישום הזכויות בדירה על שמו, ינהג הקיבוץ לגבי יורשיו בהתאם לכללים הבאים:

### במידה ובמועד פטירת החבר אין לו בן זוג שהינו חבר הקיבוץ ואשר מוסיף להתגורר בדירתו, תועבר הדירה לרשות הקיבוץ אשר יהיה רשאי, בתקופת הביניים, לעשות בה שימוש בהתאם לשיקול דעתו, לרבות מסירתה לחבר אחר ולרבות השכרתה. על אף האמור לעיל, במידה ובמועד הפטירה יש לחבר בן זוג אשר אינו חבר קיבוץ, יתיר הקיבוץ לבן הזוג להמשיך ולהתגורר בדירה, בכפוף לחתימת הסכם בינו ובין הקיבוץ אשר מסדיר את מעמדו, בנוסח שייקבע על ידי הקיבוץ כלפי כלל בני הזוג במעמד דומה. הזכות האמורה תפקע במועד רישום הזכויות במינהל על שם היורשים, אלא אם יסוכם אחרת בין בן הזוג ובין היורשים.

### יורשיו החוקיים של החבר יוזמנו ע"י הקיבוץ ל"היכנס לנעלי החבר", לכל דבר ועניין, לזכות ולחובה, לצורך רישום הזכויות במגרש על שמם אצל המינהל, בכפוף לכל הוראות החלטה זו וכל החלטה אחרת שיאמץ הקיבוץ מעת לעת לרבות תשלום חלקם היחסי בהוצאות השוטפות הדרושות לצורך ביצוע מהלך רישום הדירות

### על אף האמור בסעיף 7.2 לעיל, במידה והחבר נפטר לפני יום 1.1.11, יהיה הקיבוץ רשאי להפנות את היורשים לרישום דירה חליפית על שמם במקום דירת החבר שנפטר, מתוך מאגר הדירות הפנוי בקיבוץ, בתנאי שגודל המגרש שישויך ליורשים יהיה בהתאם לעקרונות התכנון שאושרו על ידי הקיבוץ באסיפה הכללית ו/או ייקבעו על ידי האסיפה הכללית בעתיד.

### רישום הזכויות במגרש על שם יורשי חבר יהא כפוף להסכמת המינהל והקיבוץ ולכך שכל הסדר של פריסה או דחיית תשלום מהחבר לקיבוץ בגין השלמת הון הקיבוץ, לא יחול על יורשי חבר שנפטר, ואלו יחויבו לשלם במזומן או בדרך אחרת שיקבע על ידי הקיבוץ את כל התשלומים בהם חויב החבר שנפטר כלפי הקיבוץ.

### רישום זכויות במגרש על שם יורשי חבר יהא כפוף גם לקבלת היורש כחבר בקיבוץ ו/או באגודה הקהילתית, לפי הנוהל המלא המחייב כל מועמד אחר שירצה להתגורר כתושב בקיבוץ. סעיף זה יחול ביחס ליורש אשר יוגדר על ידי כלל היורשים של אותו בית אב כי הוא זה שיתגורר בדירה ורישום הזכויות בדירה יהיה על שמו. אין באמור בסעיף זה בכדי לחייב את הקיבוץ ו/או האגודה הקהילתית לקלוט את היורש המוצע לחברות.

### מבלי לגרוע מהאמור לעיל, לצורך מימוש זכויות היורשים מכוח הסדר זה, ימציאו היורשים לקיבוץ כתב הסמכה לאחד היורשים להיות נציגם היחיד בכל דין ודברים עם הקיבוץ – בנוסח שיאושר על ידי הקיבוץ (להלן: **"כתב ההסמכה"** ו-**"נציג היורשים"** בהתאמה) ותחולנה ההוראות הבאות:

### הקיבוץ יהיה חייב לעמוד בקשר אך ורק עם נציג היורשים, והיורשים מוותרים בזאת על כל טענה מכל מין וסוג שהוא כלפי הקיבוץ בגין אי מסירת מידע ו/או אי קבלת המלצות ו/או אי עמידה בקשר מכל סוג שהוא עם כל יורש שאינו נציג היורשים. היורשים יהיו רשאים להחליף את נציג היורשים על ידי המצאת כתב הסמכה חדש בנוסח זה.

### למען הסר ספק, יובהר כי הקיבוץ רשאי, אך לא חייב, למסור כל מידע בקשר עם הסכם זה ו/או לעמוד בקשר מכל סוג שהוא עם כל אחד מהיורשים, אף אם הוא אינו נציג היורשים – ובלבד שלא יהיה בקשר זה כדי לפגוע בחובת הקיבוץ לעמוד בקשר עם נציג היורשים.

### כל הסדר בין היורשים לבין עצמם יהיה באחריותם הבלעדית של היורשים ולקיבוץ לא יהיה כל אחריות בקשר עם הסדר זה.

### למען הסר ספק, מובהר כי מימוש כלל התנאים האמורים לעיל, יהווה תנאי לתחולת הסדר זה ביחס ליורשים.

###  במידה ואף אחד מיורשי החבר לא ירצה לקבל על עצמו את התנאים המפורטים לעיל, יודיעו היורשים על כך לקיבוץ במועד הקובע למימוש ובמקרה זה יתחייבו, כתנאי לרישום הנכס על שמם, להעביר את הזכויות בנכס לצד ג' או לקיבוץ בתוך שלוש שנים ממועד רישום הנכס על שמם, בהתאם לתנאים הקבועים לעניין זה בסעיף 15 להלן. עד למועד העברת הזכויות בנכס לקיבוץ, יהיו רשאים היורשים להשכיר את הנכס בהתאם להוראות הסדר זה.

###  במידה ובתוך שלוש שנים לא יועברו הזכויות בנכס לצד ג', יהיה רשאי הקיבוץ או מי מטעמו לרכוש את הנכס מהמבקשים במחיר שוק בהתאם להערכת שמאי מוסכם על הצדדים. בהיעדר הסכמה ביחס לזהות השמאי ייקבע השמאי על ידי ראש המועצה האזורית אשר בתחומה נמצא הישוב.

###  במקרה שלחבר יותר מיורש אחד או במקרה וברצון היורשים כי המגרש יירשם על שם צאצא שאינו יורש על פי דין (להלן: "**נעבר**") יחול האמור בסעיף זה, בכפוף לכל דין, ביחס לנעבר או יורש אחד (ומשפחתו הקרובה) בלבד, בעוד שאת כל ההסדרים הפנימיים בין אותו נעבר או יורש לבין יתר הנעברים או היורשים, יהא על אותם נעברים או יורשים להסדיר קודם לכן בעצמם, טרם שיודיעו בכתב, במשותף, על הנעבר/היורש המוסכם, אשר אותו הם מבקשים מן הקיבוץ לאשר כיורש הזכויות על פי הסדר זה.

### על אף האמור לעיל, במידה ובמועד המימוש יש לחבר בן זוג אשר אינו יורש, אינו חבר קיבוץ ומתגורר בדירה, יהיו זכויותיהם של היורשים בהתאם לפרק זה כפופות להסדרת מערכת היחסים ביניהם ובין בן הזוג בדרך של חתימת הסכם או בדרך של קבלת החלטה מרשות מוסמכת בעניין זה.

# **מיסים ותשלומי חובה**

## כל חבר זכאי, שיבקש ליהנות מרישום זכויות במגרש של הקיבוץ על שמו, מתחייב לשלם, על חשבונו ובאחריותו, ממקורותיו הוא, את כל התשלומים למינהל שיהיו כרוכים ברישום הזכויות במגרש על שמו (לרבות דמי היוון ומע"מ בגינם).

## חבר יהא רשאי לנצל כל הסדר לפריסה ודחיית תשלומים שיעמוד לזכות החבר, בכפוף להסכמת המינהל ובהתאם לכלליו, אך ישא על אחריותו ועל חשבונו בכל העלויות הכרוכות בכך, לרבות הפרשי הצמדה, ריבית וקנסות בגין אי-תשלום, אם יחולו.

## בנוסף לאמור בסעיף 8.1 ישלם החבר את כל המיסים ההיטלים האגרות ותשלומי החובה הנוספים החלים על המבנה ו/או המגרש ושיהיו כרוכים ברישום הזכויות על שמו.

## הקיבוץ יהא רשאי להחליט כי הוא ישלם את התשלומים האמורים בסעיף 8.2 באופן מרוכז. במקרה זה יהיה הקיבוץ רשאי לגבות מכל חבר זכאי שיקבל הודעת הקצאה, את החלק היחסי של סך עלויות והוצאות הקיבוץ על פרויקט רישום הזכויות במגרשים ע"ש החברים, (לרבות מיסים, הוצאות רישום, אגרות וכיו"ב), והכול לפי החלטות הקיבוץ ומוסדותיו המוסמכים כפי שתהיינה מעת לעת.

## מיסים, היטלים, אגרות וכל תשלום חובה שיחולו על הקיבוץ, אם יחולו, בגין ויתורו על זכויותיו במגרשים לצורך רישום הזכויות בהם ע"ש חברים, יוטלו על כל חבר וחבר בגין המגרש שזכויות בו יירשמו על שמו, והכול על-פי החלטת המוסדות המוסמכים של הקיבוץ מעת לעת.

## כל בית אב יישא בחלקו היחסי (על פי מספר החברים הזכאים לרישום דירה) בהוצאות השוטפות אשר יוציא הקיבוץ לצורך ביצוע מהלך שיוך הדירות (כגון: הוצאות תכנון, שכ"ט עו"ד, הוצאות שמאות, מדידות וכד') אלא אם יחליט הקיבוץ מפורשות כי החבר יהא פטור מלשאת בהוצאה כלשהי.

# **זכאות בית אב**

##  **זכאות ל"בית אב"** – יובהר כי מי ששמם הועבר לועדת הפרוגראמות כבית אב אחד, תנאי לקבלת זכויות בדירה הוא כי שני בני הזוג ישתתפו בתהליך שיוך הדירות ויעמדו בכל התנאים להיותם חברים זכאים. לפיכך, בבית אב בו אחד מבני הזוג לא מעוניין בקבלת הזכויות בדירה, או שאינו זכאי להן מכל סיבה שהיא, כל בית האב לא יוכל להשתתף בתהליך שיוך הדירות. האמור לעיל לא יחול על בית אב שאחד מבני הזוג, או שניהם, לא היו חברים ביום הקובע.

##  **חבר גרוש או פרוד** –בני זוג אשר מעמדם במועד היום הקובע היה כשל בית אב אחד ואשר התגרשו/נפרדו לאחר היום הקובע, ייחשבו לצורך תהליך שיוך הדירות על כל הנובע ממנו, לרבות חישוב הוותק, לבית אב אחד ויהיו זכאים ביחד לרישום הזכויות על שמם במגרש אחד.

## חלוקת רכוש בין בני הזוג תהיה באחריותם הבלעדית ולקיבוץ לא תהיה כל נגיעה לכך.

## הקיבוץ לא יהא חייב לספק מדור לחבר שהתגרש /נפרד לאחר היום הקובע ויצא מהדירה (להלן – "**החבר הגרוש**"), אולם יהא רשאי להעמיד לרשות החבר הנ"ל, בין בתמורה ובין שלא בתמורה, דירה של הקיבוץ (למגורים זמניים), בכפוף למצאי הדירות של הקיבוץ ותוך מתן עדיפות על פני מי שאינו חבר קיבוץ (להלן – "**דיור זמני**"). במידה והקיבוץ יעמיד לרשות החבר דיור זמני כאמור לעיל, ייעשה הדבר בהתאם להחלטות אסיפה בנושא. כמו כן, בכפוף להחלטות הקיבוץ מעת לעת, בהתאם לתנאים שיוגדרו לעניין זה ובכפוף לכל דין, החבר הגרוש יהא רשאי לבנות באופן עצמאי ועל חשבונו מגורים חדשים.

## **חבר המתגורר עם בן זוג שאינו חבר** - הפנייתו של החבר למינהל ורישום הזכויות על שמו יהיה מותנה בחתימת הסכם בין בן הזוג שאינו חבר לבין הקיבוץ המסדיר את זכויותיו וחובותיו.

# **מנגנון הותק המזכה**

## מנגנון הוותק המזכה יובא לאישור האסיפה ו/או הקלפי במסמך נפרד, ויצורף **במסגרת נספח י"א** להחלטה זו, יחד עם טבלת הנתונים הסופיים הנגזרת ממנו, המחייבת את כל החברים, הן ביחס לזכויותיהם וחובותיהם הן כלפי הקיבוץ וכלפי החברים האחרים, והן ביחס לזכויותיהם וחובותיהם של החברים האחרים.

# **רישום הזכויות במגרשים ובבתים – חלף דמי עזיבה וחלף מחויבות הקיבוץ לספק מדור**

## ההפניה לרישום הזכויות במגרשים ובבתים של הקיבוץ על שם החברים, תיעשה כנגד ויתור חלקי של החבר על דמי העזיבה, כך שממענק דמי העזיבה שישולמו לחבר על פי כל דין, אם וכאשר יעזוב את הקיבוץ, יופחת ערכן הכלכלי של הזכויות שהוענקו לו במסגרת תהליך שיוך הדירות (לעניין זה, דמי עזיבה לא כולל קצבה). ממענק דמי העזיבה שיגיע, ככל שיגיע, לחבר יופחתו הסכומים המפורטים להלן:

### ערך השמאות המקורי של הנכס, כולל עלויות פיתוח, כפי שנקבע במסגרת תהליך השיוך על פי עקרונות השמאות עליהם הוחלט באסיפה, ללא הנחות שניתנו לחברים, כאשר הוא מוצמד מהמועד בו בוצעה השמאות ובניכוי פחת. עלויות הפיתוח והתשתיות יהיו אחידות וייקבעו על ידי שמאי מטעם הקיבוץ.

### לסכום האמור יתווסף חוב של החבר בהתאם למנגנון הוותק המזכה, ככל שיהיה קיים, כאשר הוא מוצמד למדד המחירים לצרכן ממועד החלטה זו וכן כל הסכומים שקיבל או יקבל במסגרת תהליך שיוך הדירות ו/או מכוחו, לרבות בהתאם למנגנון הוותק המזכה.

## למען הסר ספק, במידה וזכויותיו הכספיות של החבר מכוח הסדר זה תפחתנה מזכויותיו לקבלת דמי עזיבה יהא הקיבוץ חייב בהשלמת זכויות החבר לקבלת דמי עזיבה במועד גיבוש הזכות לקבלת דמי עזיבה.

# במידה ויעזוב אחד מבני הזוג, יקוזזו חמישים אחוז משווי הנכס מדמי העזיבה המגיעים לו.

# למען הסר ספק, יובהר כי זכותו של החבר לקבלת יתרת מענק דמי העזיבה לא תחול אלא בכפוף לכללי העזיבה ובכפוף ליציאתו מתחומי הישוב.

# יובהר כי אין באמור בסעיף זה כדי לגרוע מזכותו של הקיבוץ לקזז מזכותו של החבר למענק דמי העזיבה כל חוב אחר של החבר לקיבוץ וכן ערך כספי של זכויות אחרות אשר יוענקו לחבר על ידי הקיבוץ, לרבות זכויות בנכסי הקיבוץ ו/או פירותיהם.

# למען הסר ספק, זכות החבר לקצבה על פי כללי העזיבה (אם וכאשר יעזוב את הקיבוץ) תישמר לו ויחולו עליה הוראות כללי העזיבה (או כל דין קיים נוסף ו/או דין שיבוא בעתיד במקום ו/או בנוסף לכללי העזיבה) לרבות הוראות הקיזוז הכלולות בהם.

# אין באמור לעיל כדי לפגוע בהחלטות הקיבוץ הקיימות לעניין פנסיה ו/או בהפרשות פנסיוניות שביצע הקיבוץ עבור מי מחבריו.

# ממועד חתימה על חוזה חכירה אישי עם המינהל (סיום תקופת הביניים) לא יהא עוד הקיבוץ מחויב לספק מדור לחברים.

# כל חבר יחתום על כתב ויתור וסילוק טענות בנוסח המצורף להסכם שבין החבר לקיבוץ, כתנאי מוקדם לקבלת כתב ההקצאה.

# למרות כל האמור לעיל, הרי שחברים, אשר יחתמו על הודעת ויתור (כלומר יבחרו לוותר על זכאותם לקבלת זכויות בבית מגורים במסגרת הסדר זה), לא יידרשו לוותר על דמי העזיבה במקרה עזיבה. כמו כן מתחייב הקיבוץ לספק לחברים אלה מדור כל עוד הינם חברי הקיבוץ.

# **חברים בעלי צרכים מיוחדים וחברים סיעודיים**

# לחברים סיעודיים, לרבות חברים בעלי צרכים מיוחדים המתגוררים במוסדות חיצוניים (להלן: "**חברים סיעודיים**"), שאינם מתגוררים בדירה תהיה זכות לשיוך דירה במסגרת הסדר זה בכפוף לכללים המפורטים בו.

# החבר יהיה זכאי לטיפול סיעודי ברמה שמעמיד הקיבוץ לחבריו עד סוף חייו ועל פי החלטות הקיבוץ לעניין זה כלפי כלל החברים, זאת תוך התחשבות במגוון המקורות העומדים לרשותו, וכנגד העמדת כל מקורותיו הכספיים, מכל סוג שהוא, לקיבוץ לצרכי מימון עלויות הסיעוד.

# במידה והמקורות הנ"ל לא יספיקו כדי לכסות את הוצאות הקיבוץ בגין החבר הסיעודי ובמידה ואין לו בן זוג החי בבית ובמידה ועל פי החלטות הקיבוץ כלפי כלל החברים הדירה תשמש כמקור למימון הטיפול הסיעודי, יעביר החבר את זכות החזקה בדירה לקיבוץ ו/או למי מטעמו והדירה תשמש כמקור למימון הוצאות הסיעוד של הקיבוץ בגינו לפני מקורות אחרים שיעמיד הקיבוץ לצורך זה בהתאם להחלטותיו. יובהר כי הקיבוץ יהיה רשאי להשכיר את הדירה לצדדים שלישיים ולהשתמש בדמי השכירות לצורך טיפול בחבר הסיעודי. במקרה בו בן הזוג המתגורר בבית אינו חבר קיבוץ, תנאי להמשך מגוריו בבית יהיה הסדרת יחסיו עם הקיבוץ לרבות בקשר עם המשך המגורים בבית.

# עוד יובהר כי במקרים בהם שכ"ד גבוה מהוצאות הקיבוץ בגין הוצאות הסיעוד, תיוותר היתרה בידי הקיבוץ אשר ישמור אותה בקרן לטובת הוצאות החבר ויעבירה ליורשים לאחר אריכות ימיו של החבר.

#  **תלויים בחבר**

# החבר מחויב לתמוך בילדיו, לרבות ילדים בעלי צרכים מיוחדים שאינם חברים ושהוגדרו על פי הוראות דין ו/או על ידי הקיבוץ כ"תלויים בחבר".

# הקיבוץ מתחייב לספק מדור למי שהוגדר כתלוי בחבר עד לאריכות ימיו של התלוי בחבר ואף לאחר פטירת החבר. דירת החבר תעמוד, לאחר פטירת החבר חו"ח, לרשות הקיבוץ כמקור למימון צרכיו של התלוי בחבר. למען הסר ספק, יובהר כי לאחר פטירת החבר, חו"ח, הדירה תשמש כמקור למימון הוצאות הקיבוץ בגין התלוי בחבר לפני כל שימוש אחר.

# לאחר הליכת התלוי בחבר לעולמו, חו"ח, יקוזזו הוצאות הקיבוץ בגין התלוי בחבר, אשר לא הוחזרו לקיבוץ עד למועד זה, מערך הבית לעת הורשתו.

# להבטחת החזר הוצאות הקיבוץ בגין תלויים בחברי הקיבוץ כאמור בסעיפים 11.10.1-11.10.3. לעיל, ישעבדו החברים אשר להם בנים "תלויים בחבר" את דירותיהם לטובת הקיבוץ כאמור בסעיף 12 להלן. כמו כן ירשום הקיבוץ הערת אזהרה מתאימה ו/או כל רישום מגביל אחר והחברים יחתמו על כך מסמך הנחוץ לשם כך.

# **בטוחות להבטחת זכויות הקיבוץ**

## להבטחת כל זכויות הקיבוץ כלפי החבר בהתאם להסדר זה, ולהבטחת מימוש כל התחייבויות וכל חוב שהוא של החבר מכל מין וסוג כלפי הקיבוץ, יהא הקיבוץ רשאי לדרוש מהחבר בטוחות, בהתאם להחלטות רשויות הקיבוץ, לפי שיקול דעתו מעת לעת וממקרה למקרה.

## בין היתר, להבטחת ההתחייבויות המפורטות להלן, יהיה רשאי הקיבוץ לרשום שיעבוד (בין משכון זכויות החכירה החוזיות האישיות של החבר ובין משכנתא, לפי בחירת הקיבוץ ולפי האפשרויות בדין), על זכויות החבר במגרש ובבית במינהל ו/או בכל מרשם רלבנטי אחר:

### להבטחת החזר הוצאות הקיבוץ בגין תלויים בחבר (כהגדרתם בתקנון הקיבוץ) לאחר אריכות ימיהם של החברים.

### להבטחת החזר הוצאות הקיבוץ בגין טיפול סיעודי ו/או בגין מימון צרכים מיוחדים, אם וככל שיזדקק החבר לכך בכל מועד.

### להבטחת תשלום חוב חבר לקיבוץ במסגרת מנגנון הוותק המזכה, ככל שתשלום זה לא יבוצע במלואו כתנאי לרישום הזכויות בדירה על שם החבר.

### להבטחת תשלום הפיצוי המוסכם כאמור בסעיף 20.4 להלן.

## החבר מסכים ומתחייב מראש לאמור לעיל, ויפקיד בידי הקיבוץ ייפוי כוח בלתי חוזר ומסמכי שיעבוד חתומים, בנוסח המצורף להסכם האישי, על מנת לאפשר ולהבטיח את רישום השעבודים כאמור, כתנאי מוקדם לרישום דירת המגורים על שם החבר.

## כל רישום וכל פעולה הקשורה בזכויות האישיות של החבר במגרש ובבית, יהא כפוף להסכמת הקיבוץ מראש ובכתב, בהיותו בעלת שיעבוד כאמור.

# **מיקום המגרש, מצבו ותשתיות ציבוריות**

#  הודעת ההקצאה שימסור הקיבוץ למינהל בגין חברים זכאים, תפנה את החבר למינהל כדי לרשום על שמו זכויות במגרש ובבית המגורים בהתאם לתשריט החלוקה שיאושר בהסדר זה ויצורף כ**נספח י'**, ולפי מספר המגרש בתוכנית הפרצלציה שהכין הקיבוץ והגיש לרישום לרשויות המוסמכות ולפי גבולות המגרש באותה תוכנית.

#  החבר יקבל את הבית במצבו הקיים (as is) וממועד רישום הזכויות על שם החבר, יהיה החבר אחראי על כל הוצאות התחזוקה של הבית, כולל חיבור הבית לתשתיות הציבוריות.

# הקיבוץ יהיה אחראי על תקינותן ותחזוקתן של התשתיות הציבוריות המצויות בשטח המגרש שישויך לחבר, ככל שקיימות תשתיות כאלה. האמור בסעיף זה לא יחול ביחס לנזק שייגרם לתשתיות הציבוריות על ידי החבר, לרבות בגין ביצוע תוספות ו/או שיפוצים בבית ו/או במגרש. במידה וייגרם נזק על ידי החבר כאמור, הוא יתקן אותו על חשבונו באופן מיידי.

#  הקיבוץ יהא רשאי, לאחר שנתן לחבר הודעה מראש ובכתב בדבר מועדי הכניסה למגרש, להיכנס למגרש של חבר, באין מפריע, במטרה לבצע כל עבודות בדיקה, תחזוקה, בניה, תיקון, שיפוץ, שיפור, שדרוג, של תשתיות ציבוריות או עבודות פיתוח ותשתית, והחבר לא יהא רשאי או זכאי למנוע זאת מהקיבוץ בשום מקרה. לצורך כך, יהיה רשאי הקיבוץ לרשום זיקת הנאה לטובת הציבור ביחס לכל התשתיות הציבוריות הקיימות ו/או המתוכננות במגרשי החברים.

#  מובהר כי במקרי חירום יהיה הקיבוץ רשאי להיכנס למגרש החבר, באין מפריע, לביצוע העבודות המפורטות לעיל, גם בלא מתן הודעה כאמור.

#  לאחר ביצוע העבודות הציבוריות, יהיה הקיבוץ אחראי, על חשבונו, להחזרת מצב המגרש לקדמותו (קרי, למצב בו היה המגרש טרם ביצוע העבודות כאמור), ככל שהדבר ניתן.

# יובהר כי הקיבוץ יפעל להעתקת תשתיות ציבוריות משטח המגרשים בכפוף לקיומם של מקורות לצורך זה ובהתאם ללוח זמנים שייקבע לעניין זה על ידי הקיבוץ בהתאם להחלטות רשויות הקיבוץ מעת לעת. למען הסר ספק יובהר, כי אין באמור לעיל כדי לחייב את הקיבוץ לבצע העתקת תשתיות ציבוריות מתוך שטח המגרש אשר ישויך לחבר. במידה וחבר יהיה מעוניין בהעברת תשתיות ציבוריות מתחום המגרש ששויך לו בטרם בוצעה העבודה על ידי הקיבוץ כאמור, תתבצע העתקת התשתיות על חשבונו, בכפוף להחלטות הקיבוץ לעניין זה מעת לעת ובכל מקרה היא תתבצע אך ורק לאחר קבלת אישור מראש ובכתב מהקיבוץ ובכפוף להוראות הדין.

# **כללי השימוש במגרשים ובבתים לאחר הרישום**

## החברים יהיו רשאים להשתמש במגרשים ובבתים שיקבלו מהקיבוץ אך ורק למטרת מגורים שלהם ושל בני זוגם ו/או צאצאיהם (לא כולל בני זוגם) ו/או הוריהם ובלבד שאלה מתגוררים בבית יחד עם החבר. כל שימוש אחר במגרשים או בבתים, יהא טעון אישור מראש ובכתב של הקיבוץ, וכן יהא כפוף להוראות כל דין.

## כל בניה, תוספת בניה, שיפורים, שיפוצים ועבודות למיניהן, במגרש או בבית, יהיו טעונים אישור מראש ובכתב של הקיבוץ, וכן יהיו כפופים להוראות כל דין, לרבות תקנוני הבנייה והתוכניות הרלבנטית שבתוקף מעת לעת.

## למען הסר ספק, חבר לא יהא רשאי לבנות, לשפץ, להרחיב או לערוך כל שינוי בביתו בלא היתר בניה שניתן כדין על ידי רשויות התכנון והבניה הרלוונטיות ובהתאם להוראות כל דין.

## במקרה של בניה שלא כדין יהא הקיבוץ רשאי לחייב את החבר בכל הוצאה, קנס, נזק או חסר שייגרמו לקיבוץ כתוצאה מהבניה והקיבוץ יהא רשאי לממש כל בטוחה שניתנה לו על ידי החבר.

## חבר יהיה רשאי להשכיר את המגרש, הבית או כל מתקן אחר אשר במגרש, או להרשות לאחרים שימוש בו, בין בתמורה ובין ללא תמורה, לרבות שלא למטרת מגורים, זאת, רק בהסכמת הקיבוץ מראש ובכתב, למעט האמור בסעיף 14.1 (להלן – "**השכרה**").

##  ההשכרה תתבצע באמצעות מנגנון השכרת הדירות של הקיבוץ עצמו או באופן עצמאי על ידי החבר ובלבד שהחבר יקיים אתהוראות כתב הצהרה והתחייבות בקשר עם העברת זכויות בנכס והשכרתוהמצורף **כנספח** **9** לחוזה האישיובכפוף לאישור הקיבוץ את זהותו של השוכר.

## במקרה שיתגלו במגרשו של חבר או בביתו מפגעי איכות סביבה, אשר יגרמו להפרעה או אי נוחות לתושבי הקיבוץ או לתקינות החיים בתחום הקיבוץ, יהא הקיבוץ רשאי וזכאי להיכנס לשטח המגרש של החבר, על מנת לסלק ולהפסיק אותו מפגע, והכול על אחריותו ועל חשבונו של החבר. זאת לאחר שהקיבוץ פנה לחבר בהתראה מראש על מנת שיסלק את המפגע בעצמו והחבר לא עשה זאת בעצמו בתוך הזמן הנקוב בהתראת הקיבוץ.

## על אף רישום הזכויות במגרשים ע"ש החברים, החברים לא יהיו רשאים לגדר את שטחי מגרשיהם ו/או לחסום שבילים או דרכי מעבר העוברים בשטח מגרשיהם, או בכל אופן אחר לשנות את המצב הפיסי הנתון והמבנה התכסיתי הקיים של שטח המגורים בקיבוץ באופן המפריע לשימוש בתשתיות הציבוריות, בלא לקבל את הסכמת הקיבוץ מראש ובכתב.

## החבר יהא אחראי וישא בכל הוצאות האחזקה של דירתו ו/או כל הוצאה נוספת הנובעת ו/או קשורה בדירה ו/או במקרקעין, לרבות תשלומי ארנונה, אגרות מים וביוב החלות על הבית והמגרש, ו/או כל היטל, מס, אגרה ו/או תשלום אחר, והכול בהתאם להחלטות הקיבוץ שתהיינה בתוקף מעת לעת.

## למען הסר ספק, יובהר כי הוצאות האחזקה בגין תשתיות ציבוריות – ובכלל זה תשתיות ציבוריות העוברות בשטח מגרש ששויך לחבר – יחולו על הקיבוץ ו/או המועצה האזורית. הוצאות האחזקה בגין התשתיות מנקודת החיבור לתשתיות הציבוריות ועד לבית החבר יחולו על החבר.

# **מכירת/העברת זכויות במגרשים**

## בתקופה של שנתיים שתחל במועד בו ייחתם הסכם חכירה דו צדדי בין המינהל והחבר, (להלן: "**תקופת ההקפאה**"), לא יהא החבר רשאי לעשות בזכויותיו במגרש כל פעולה ו/או דיספוזיציה שהיא. עם זאת, יובהר שיורשים יהיו זכאים לקבל את הזכויות בדירה עפ"י הכללים גם בתקופת ההקפאה.

## לקיבוץ תישמר זכות סירוב ראשונה לרכוש את זכויות החבר במגרש, בעצמו או בדרך העברתן לאחרים בהם הוא מעוניין, על-פי ההוראות הבאות:

##  החבר ימסור לקיבוץ הודעה בכתב על כוונתו להעביר את זכויותיו במגרש לצד שלישי, עם אישור חתום של מורשי החתימה מטעם הקיבוץ, על דבר קבלת ההודעה אצל הקיבוץ ("**הודעת ההעברה**").

##  החבר יהא חייב להוסיף, בכל מו"מ, מצג, זיכרון דברים או הסכם (להלן: "**ההתקשרות**") סעיף ובו תנאי מתלה על פיו ההתקשרות כפופה לויתור הקיבוץ על מימוש זכות הסירוב מראש ובכתב, בהתאם להוראות הסדר זה, או כל החלטה שתהיה בעתיד.

##  להודעת ההעברה יצרף החבר את כל מסמכי הפעולה והעסקה, ללא יוצא מהכלל, עליהם הסכים וחתם עם הצד השלישי, בהם יודגשו ויובהרו, בין היתר: זהות המתקשרים, המחירים והתמורות, מכל סוג שהוא, עליהם הוסכם, תנאי ומועדי התשלום, וכל תנאי אחר שיש לו השלכה כלשהי על המחיר או השווי הכלכלי המשוקלל של הפעולה.

##  הקיבוץ יהא רשאי להודיע לחבר, בכתב, בתוך 60 ימים מקבלת הודעת ההעברה בידיו (להלן: "**תקופת ההודעה**"), אם ברצונו להתקשר עם החבר בתנאים עליהם הסכים עם הצד השלישי, בעצמו או לצורך מסירת הזכויות לאחרים בהם הוא מעוניין או שהוא מוותר על זכותו זו (להלן: "**תשובת הקיבוץ**").

##  הודיע הקיבוץ לחבר, בתשובת הקיבוץ, כי ברצונו להתקשר עם החבר כאמור, בעצמו או לצורך מסירת הזכויות לאחרים בהם הוא מעוניין – והכול בתוך אותם 60 ימים – ייחשבו מסמכי העסקה כאילו נחתמו בין הקיבוץ לבין החבר, לכל דבר ועניין, והעסקה תחייב את הצדדים לכל דבר ועניין.

##  הודיע הקיבוץ לחבר, בתשובת הקיבוץ, כי אין ברצונו להתקשר עמו כאמור, או שלא נתן את תשובת הקיבוץ בתוך אותם 60 ימים – יהא החבר רשאי להתקשר עם אותו צד שלישי, על-פי אותם תנאים שהציג לקיבוץ ועל-פיהם בלבד, והכול בתוך 60 יום מקבלת תשובת הקיבוץ.

##  לא התקשר החבר עם אותו צד שלישי בתוך 60 ימים כאמור, לא יהא רשאי לשוב ולהתקשר עימו, או עם אחרים, אלא בכפוף להפעלה מחדש של זכות הסירוב הראשון של הקיבוץ אשר לפי סעיף זה, על כל שלביה.

## למען הסר כל ספק, בכל מקרה בו תתבצע העברת זכויות במגרש לצד שלישי, יחולו כל כללי ותנאי הקבלה לישוב שיידרשו על ידי הקיבוץ, בהתאם להחלטות הקיבוץ הקיימות לעניין זה במועד העברת הזכויות. בכלל זה יידרש רוכש הזכויות במגרש להתקבל לחברות בקיבוץ ו/או באגודה הקהילתית בהתאם להחלטות הקיבוץ לענין זה ולחתום על כל המסמכים ולעמוד בכל התנאים שייקבעו על ידי הקיבוץ ו/או האגודה הקהילתית מעת לעת. יובהר, כי הקיבוץ יהיה רשאי לקבל החלטה בדבר קבלה לחברות באגודה הקהילתית או בקיבוץ באסיפה הכללית.

## חבר שחברותו בקיבוץ ו/או אגודה הקהילתית תיפסק, מכל סיבה שהיא, לאחר השלמת רישום הדירה על שמו במינהל, יהיה מחויב בתשלום סל השירותים של הקיבוץ ו/או תשלומים שיקבעו על ידי רשויות האגודה הקהילתית ו/או תשלומי ועד מקומי. האמור בסעיף זה יחול בין אם יתגורר החבר העוזב בישוב ובין אם אינו מתגורר בו, כל עוד הוא בעל זכויות במקרקעי הישוב וכל זאת עד להעברה מלאה של כל זכויות החבר במקרקעין לאדם אחר אשר ייטול על עצמו את ההתחייבויות האמורות בסעיף זה במלואן – ויהיה חייב להתקבל לחברות?. יובהר, כי אין באמור בסעיף זה כדי לגרוע מהוראות סעיף 15.5 ו- 15.6 להלן.

## חבר שחברותו בקיבוץ ו/או באגודה הקהילתית תיפסק, מכל סיבה שהיא, לאחר השלמת רישום הדירה על שמו במינהל, יהיה מחויב להעביר את הזכויות בנכס לקיבוץ או לצד ג' בתוך שלוש שנים ממועד הפסקת חברותו בתנאים הקבועים בסעיף זה.

## במידה ובתוך שלוש שנים לא יועברו הזכויות בנכס לצד ג', יהיה רשאי הקיבוץ או מי מטעמו לרכוש את הנכס מהחבר במחיר שוק בהתאם להערכת שמאי מוסכם על הצדדים. בהיעדר הסכמה ביחס לזהות השמאי ייקבע השמאי על ידי ראש המועצה האזורית אשר בתחומה נמצא הישוב. יובהר, כי החברים יהיו רשאים להציע צד ג' מטעמם ותחול ביחס אליו זכות הסירוב הראשונה כאמור בסעיף זה לעיל. עד למועד העברת הזכויות בנכס כאמור לעיל, יהיו רשאים החברים להשכיר את הנכס ותחולנה הוראות סעיף 14.5 לעיל.

## מכירת המגרש או דירת המגורים או העברת זכויות של החבר לאחר שיוך הדירות (כך שלחבר לא תישאר דירת מגורים בבעלותו בקיבוץ) תיחשב לכל דבר ועניין כהודעת עזיבה של החבר ותהווה עילה להפסקת חברותו של אותו חבר קיבוץ. תקנון הקיבוץ יתוקן בהתאם. אותו חבר יעזוב את הקיבוץ החל ממועד המכירה כאמור. על אף האמור לעיל, במקרה של גירושין ו/או פרידה יהיה הקיבוץ רשאי להגיע עם החבר שיוצא מהבית להסדר פרטני. הוראות סעיף זה לא יחולו במקרה בו חבר בחר מלכתחילה שלא לחתום על הודעת המימוש. במקרה כזה תעמוד חברותו בתוקף גם מבלי שיש לו בעלות על דירת מגורים בקיבוץ.

## מבלי לגרוע מן האמור לעיל, הקיבוץ יהיה רשאי בעתיד לקבוע בהחלטותיו תנאים הקושרים בין בעלות במגרש ו/או מגורים בתחום הישוב ובין חברות בקיבוץ ו/או באגודה הקהילתית על פי שיקול דעתו הבלעדי של הקיבוץ. במסגרת זו יהיה רשאי הקיבוץ לקבוע כי מי שאינו מתגורר בישוב ו/או אינו חבר בקיבוץ ו/או באגודה הקהילתית מחויב להעביר את זכויותיו בנכס.

# **כללים להעברת הזכויות במקרה של הורשה, העברה לבן זוג או לצאצא של החבר**

# כל המגבלות, התנאים המוקדמים, הסמכויות, הכוחות והזכויות, השמורים לקיבוץ בכל בקשה להעברת זכויות במגרשים מחבר לאחרים, יחולו ויחייבו גם בהעברה לבן זוג של חבר, או לצאצאי חברים או ליורשיהם, למעט במקרה של סתירה לאמור בסעיף 16.2 להלן.

# במקרה שהמועמד/הרוכש (להלן: **"הנעבר"**) הוא צאצא, בן זוג או יורש של חבר הקיבוץ, בין שהמועמד/הרוכש הינו חבר הקיבוץ ובין שאינו חבר הקיבוץ, לא תהיה לקיבוץ זכות הסירוב הראשונה השמורה לו בכל העברת זכויות אחרת, אך יחולו שאר התנאים על פי הסדר זה לרבות כל האמור באשר לאישור ועדת קבלה וקבלה לחברות בקיבוץ ו/או באגודה הקהילתית עפ"י החלטות הקיבוץ. למען הסר ספק, כל זכויותיו של הקיבוץ (לרבות זכות הסירוב הראשונה) יעמדו לו בעת העברת זכויות מן "הנעבר" או היורש לצד ג' אחר.

### מבלי לגרוע מכלליות האמור בסעיף 16.2, הוראות סעיף 7.8 יחולו ביחס לנעבר. יודגש כי על הנעבר תחול החובה לעבור למגורי קבע בקיבוץ כמו בכל העברת זכויות ולקיבוץ תעמודנה הזכויות לרכוש את הנכס מנעבר שלא יעבור למגורי קבע בקיבוץ בהתאם למפורט בסעיף 15 לעיל.

# יובהר כי העברת הזכויות תהא מותנית בתשלום כל חובות החבר המעביר או המוריש לקיבוץ.

# הוראות סעיף זה יחולו גם ביחס לכל גורם אליו יועברו הזכויות בדירה על פי דין שלא בדרך של מכירה או הורשה, לרבות מועמד/רוכש מטעם כונס נכסים ו/או נאמן ו/או מפרק ו/או האפוטרופוס הכללי.

# החבר יחתום על כל מסמך הנדרש לצורך יישום סעיף זה, לרבות כלפי הקיבוץ ו/או המינהל ו/או כל גורם אחר.

# יובהר, כי על היורש תחולנה כל התחייבויות החבר בהתאם להסדר זה, למעט התחייבויות אשר מעצם טיבן וטבען עבר זמנן.

# **ביטוח בתי המגורים**

# הקיבוץ יהא רשאי לרכוש פוליסת ביטוח אשר תקנה כיסוי ביטוחי לקיבוץ ולחבר בעל הזכויות במגרש ובבית, והכול על-פי החלטת ועד ההנהלה של הקיבוץ בהתייעצות עם יועצי הביטוח של הקיבוץ.

# הקיבוץ יהא רשאי, לפי החלטות הקיבוץ מעת לעת לחייב את החברים בעלויות הביטוח היחסיות של הנכס בו הם מתגוררים או משתמשים.

# הקיבוץ יהא רשאי להפסיק לבטח את בתי המגורים בהתאם להחלטותיו ועל פי שיקול דעתו הבלעדי. הקיבוץ יהא חייב להודיע לחברים, מראש ובכתב, על הפסקת ביטוח בתי המגורים, כאמור לעיל 60 ימים מראש, על מנת שהחברים יוכלו לבטח בעצמם את בתי המגורים ששויכו להם.

# **תלות בצדדים שלישיים – תנאים מתלים**

# האסיפה מודעת לכך כי אפשר שמימושה של תוכנית שיוך הדירות לפי החלטת המינהל 751, תהא טעונה רכישת ו/או קבלת כל האישורים ו/או ההיתרים ו/או ההסכמות ו/או הגעה להסדרים עם צדדים שלישיים ורשויות מדינה, כגון: המינהל, רשם האגודות, משרד החקלאות, וועדת הפרוגראמות, בעלי שעבודים, ועדות התכנון והבניה הרלוונטיות, המודד המחוזי וכו' (להלן: "**ההסכמות**").

# ההסכמות שלעיל יהוו תנאי מתלה בהסדר זה.

# במקרה שיתעוררו קשיים בהוצאתה של ההחלטה הנוכחית מהכוח אל הפועל – תשוב האסיפה ותדון בקשיים שיתעוררו, לרבות בצורך בשינוי ההחלטה, תוך מגמה לאפשר מימוש בפועל של תוכנית שיוך הדירות בקיבוץ לרבות בדרך של הסדר לתקופת הביניים.

# **הסמכת ועד ההנהלה**

## האסיפה מסמיכה את ועד ההנהלה , בסיוע צוות שיוך הדירות ובסיוע היועצים המקצועיים השונים של הקיבוץ (אדריכל, רו"ח, עו"ד, שמאי, מודד מוסמך, יועץ מס, יועץ ביטוח ויועצים נוספים, ככל שידרשו), לקדם את כל המגעים והפעולות הנדרשים, מול כל הגורמים השונים עימם ומולם יש לממש את פרויקט שיוך הדירות בקיבוץ ולהוציאו אל הפועל.

# **פעולות משפטיות במגרשים – כפיפות להסכמת הקיבוץ**

## למען הסר ספק מודגש בזה, כי בנוסף, למרות ומעבר לכל האמור בהסדר זה, הרי כל פעולה וכל דיספוזיציה במגרשים או בזכויות במגרשים, תהא טעונה הסכמה מראש ובכתב של הקיבוץ, לרבות: מכירה, הענקה במתנה, החכרה, השכרה, שיעבוד, משכון, מתן רשות שימוש, שיתוף , ויתור, מתן זיקת הנאה, מתן הסכמה להטלת עיקול או זכות אחרת לטובת צד שלישי, זכות קדימה, מתן זכות סירוב ראשון, ניהול כל מו"מ, עריכת מצגים, התחייבויות, זיכרון דברים, מתן התחייבות לתת או לעשות איזומהפעולות שלעיל,והכול בין במישרין ובין בעקיפין, בין לתקופה קצרה ובין לתקופה ממושכת, בין בתמורה ובין ללא תמורה, בין לקרוב ובין לכל אחר.

## מתן או אי מתן הסכמה ע"י הקיבוץ יהא בשיקול דעתו הבלעדי והמוחלט של הקיבוץ.

## הקיבוץ ירשום הערות אזהרה ו/או רישומים מגבילים דומים, על זכויות החברים במגרשים, בין בלשכת רישום המקרקעין, בין במשרדי המינהל ובין אצל כל רשות או גורם רלבנטי אחר, להבטחת מימוש זכויותיו כלפי החבר בקשר לפעולות ודיספוזיציות במגרשים או בזכויות במגרשים, הן לפי הוראות סעיף זה והן לפי הוראות כל סעיף אחר של הסדר זה.

## מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, בכל מקרה בו יפרו החבר ו/או רוכש דירה ו/או יורש את הוראות הסדר זה הנוגעות להעברת זכויות בדירות המגורים בקיבוץ (לרבות ההוראות הקבועות בסעיפים 7, 11.9.4, 13.3, 14, 15, 16.3 ו- 20.1 לעיל), בין בדרך של מכירה ובין בדרך של השכרה, ישלם הגורם המפר לקיבוץ פיצויים מוסכמים ע"ס 100,000 (מאה אלף) ₪, אשר הצדדים רואים כסביר בנסיבות העניין, וזאת בנוסף לכל סעד אחר לו זכאי הקיבוץ על פי הסכם ו/או על פי דין.

## אין באמור בסעיף זה כדי להגביל את סמכויות, כוחות וזכויות הקיבוץ לפי הוראות כל דין אחר (לרבות הוראות סעיפים אחרים בהסדר זה), או לגרוע מתוקף הוראות אחרות בהסדר זה המגבילות כשלעצמן פעולות או דיספוזיציות במגרשים ובזכויות במגרשים.

## כל חבר מחויב להודיע לקיבוץ, ללא דיחוי, על כל התפתחות העלולה לפגוע בזכויותיו על-פי הסדר זה, לרבות הטלת עיקול על זכויותיו במגרש, פתיחה בהליכי הוצאה לפועל נגדו, תביעה שהוגשה בקשר לזכויות במגרש וכיו"ב.

## הקיבוץ יפעל בתום – לב ובדרך מקובלת בהפעלת שיקול הדעת המוקנה לו על פי הסדר זה.

## אישור הסדר זה ייעשה ברוב של שני שלישים מהמצביעים בקלפי.

## כל שינוי מהותי בהסדר זה יחייב החלטה של האסיפה הכללית באמצעות הצבעה בקלפי ברוב של שני שלישים מהמצביעים. שינוי מהותי לענין זה, שינוי בסעיפים 7, 9, 10, 11, 14-16, 20.

# **בניה ואכלוס מגרשים נוספים בחברים חדשים**

## קליטת חברים ו/או מועמדים ו/או תושבים חדשים לקיבוץ, תיעשה על-פי נהלי הקליטה והקבלה שיהיו מקובלים בקיבוץ מעת לעת, והקצאת שטחי מגורים ובתי מגורים להם, תיעשה על בסיס החלטות האסיפה כפי שיתקבלו מעת לעת ועל-פי החלטות המינהל הרלבנטיות (751 או אחרות). הקיבוץ יהא רשאי לדרוש תשלום דמי כניסה ו/או תשלום אחר עבור בית המגורים של החבר, בהתאם להחלטותיו.

## הקיבוץ יפעל ביחס לחברים חדשים אשר נקלטו ו/או יקלטו לאחר מועד קבלת ההחלטה המקבעת בהתאם להחלטותיו כפי שיהיו מעת לעת ובהתאם לאפשרויות החוקיות שיהיו קיימות מעת לעת.

## יובהר, כי הוראות הסדר זה יחולו ביחס לחברים חדשים בשינויים המחויבים, אלא אם ייקבע אחרת בהחלטות הקיבוץ ו/או בהסכמים שייחתמו בין החברים החדשים ובין הקיבוץ.

# **יישוב סכסוכים**

## כל סכסוך ו/או מחלוקת הקשורים ו/או נובעים מהסדר זה ו/או נספחיו ו/או מהחלטות הקיבוץ ו/או מוסדותיו המוסמכים הקשורות להסדר זה ו/או לאופן יישומו, יידונו על פי תקנות הקיבוץ ומנגנון ישוב המחלוקות, אשר אושר על ידי אסיפת הקיבוץ ביום 2.12.04.

## על אף האמור לעיל, לאחר השלמת רישום הזכויות על שם החברים במינהל, יתבצע יישוב סכסוכים בהתאם להוראות הקבועות בסעיף \_\_\_ לתקנון הקיבוץ.

# **שונות**

## כל נושא שלא הוסדר במסגרת החלטה זו יחולו לגביו החלטות הקיבוץ שהתקבלו במוסדותיו המוסמכים ו/או הוראות הדין הכללי.

### כל סכום כספי המופיע בהסדר זה ו/או נובע ממנו, יהיה צמוד למדד המחירים לצרכן וישא הפרשי ריבית על פי חוק פסיקת ריבית והצמדה.

### כל הודעה ו/או מסמך ו/או פעולה של הקיבוץ לצורך הסדר זה תהא תקפה רק אם נחתמה ע"י שני מורשי חתימה כדין מטעם הקיבוץ בצירוף חותמת הקיבוץ.

### במקרה בו ימונה לקיבוץ מפרק או כונס נכסים והמינוי לא יתבטל תוך 90 יום, יבוטלו כל סעיפי הסדר זה אשר בהם נדרש אישור ו/או הסכמה של הקיבוץ ו/או מוסדותיו המוסמכים, וכפועל יוצא מכך יראו כל רישום הערת אזהרה בדבר הצורך בהסכמת ו/או אישור הקיבוץ לביצוע פעולות מכוח הסדר זה ו/או נספחיו כבטל ומבוטל.

### - סוף -

W:\קיבוצים\כפר חרוב\שיוך דירות\הסדר מפורט\הסדר שיוך דירות 27.12.12 - נקי.doc