## **הסכם קיבוץ חבר**

## (נספח יב להסדר השיוך)

**ה ס כ ם**

**שנערך ונחתם בקיבוץ כפר חרוב ביום \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**בין: קיבוץ כפר חרוב**

(להלן: "**הקיבוץ**") **מצד אחד**

**לבין: 1. \_\_\_\_\_\_\_**

(להלן: "**החבר**")

1. **\_\_\_\_\_\_\_\_**

(להלן: "**החברה**")

(להלן ביחד ולחוד: "**המשפחה**")

 **מצד שני**

**הואיל** והחבר והחברה הם חברי הקיבוץ;

**והואיל** וביום \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ אושר באסיפת הקיבוץ הסדר שיוך דירות, לרבות כל נספחיו (להלן: **"ההסדר"**).

**והואיל** והצדדים רוצים להסדיר בכתב את מערכת החובות והזכויות ביניהם בהתאם להסדר.

**על כן הוסכם והותנה בין הצדדים כלהלן:**

1. **הצהרות המשפחה:**
	1. המשפחה מצהירה כי קראה את ההסדר, מודעת לכל זכויותיה וחובותיה בהתאם להסדר, מסכימה להם ומתחייבת לקיים את כל הוראות ההסדר. הסדר השיוך מצורף **כנספח 1** להסכם זה.
	2. כי הוראות ההסדר, לרבות שינויים שיוכנסו בו מעת לעת, יהוו הסכם בין המשפחה לקיבוץ ובין המשפחה לשאר חברי הקיבוץ;
	3. כי אין לה כל טענות או תביעות כנגד ההסדר ותוכנו;
	4. כי ידוע לה כי הסכמתה כאמור מהווה תנאי יסודי להסכמת הקיבוץ להפניית המשפחה לצורך חתימת חוזה חכירה דו צדדי עם המינהל.
2. **התחייבות הקיבוץ**

הקיבוץ מתחייב כי בכפוף להוראות ההסדר ובכפוף למילוי כל התחייבויותיה של המשפחה על פי הוראות הסכם זה, הוא יפנה את המשפחה לצורך חתימת הסכם דו צדדי עם מינהל מקרקעי ישראל לגבי המגרש כהגדרתו להלן.

1. **המגרש**
	1. זכויות בגין ההסדר והסכם זה יוענקו למשפחה אך ורק בקשר עם מגרש מספר \_\_\_\_\_\_\_ בתוכנית מספר \_\_\_\_\_\_\_\_\ (להלן "**המגרש**" או ה**"נכס"**) המסומן בתשריט שמצורף להסכם זה **כנספח 2.**
	2. המשפחה מצהירה כי אין ולא יהיו לה כל טענות כלפי הקיבוץ בגין גודל המגרש, גבולותיו הסופיים או כל פגם ומום הקיימים במגרש במועד חתימת הסכם זה ו/או העלולים להתגלות במגרש בעתיד.
	3. במעמד החתימה על הסכם זה תחתום המשפחה על כתב שיפוי כלפי הקיבוץ בקשר עם תשתיות ציבוריות במגרש, בנוסח המצורף **כנספח 3** בהתאמה להסכם זה.
2. **הזכויות במגרש**
	1. ידוע למשפחה שהעברת הזכויות במגרש על שמה, הינה על חשבון דמי העזיבה המגיעים לה על-פי כל דין, כנגד זכותה לקבלת מדור מהקיבוץ ובכפוף לחתימתה על הודעת ויתור וסילוק לענין דמי עזיבה וזכות למדור, בנוסח המצורף **כנספח 4** להסכם זה.
	2. ידוע למשפחה, כי למעט הזכויות מוקנות במפורש על פי ההסדר, אין בהסכם או בהסדר כדי להעניק למשפחה זכויות כלשהן בנכסי הקיבוץ האחרים (וזאת מבלי לגרוע החלטות הקיבוץ לענין זכויות בנכסי הקיבוץ ו/או בפירותיהם).
	3. המשפחה מקבלת על עצמה את כל המגבלות הקבועות בהסדר ביחס לשימוש במגרש, לרבות המגבלות הקשורות להעברת הזכויות בדרך של מכירה ו/או השכרה.
	4. מבלי לגרוע מן האמור בסעיף 4.3, המשפחה יודעת ומאשרת כי 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. המשפחה מקבלת על עצמה כל החלטה כאמור של הקיבוץ והוראותיה יהוו חלק מהתחייבויותיהם על פי הסכם זה. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, ידוע ומוסכם על החברים כי העברת הזכויות בנכס מהווה עילה לפקיעת ו/או הפסקת חברות בקיבוץ.
3. **האגודה הקהילתית**
	1. המשפחה מצהירה כי כל אחד מיחידיה הוא חבר באגודה הקהילתית.
	2. המשפחה מתחייבת לקיים את כל הוראות תקנון האגודה הקהילתית, לרבות שינויים שיוכנסו בו כדין מעת לעת, וכן לשאת בכל התשלומים אשר יחולו על כלל חברי האגודה הקהילתית בהתאם להחלטות רשויות האגודה הקהילתית מעת לעת. יובהר, כי התחייבויות המבקשים כאמור יחולו גם אם תיפסק חברותם באגודה הקהילתית מכל סיבה שהיא וזאת עד למועד בו יועברו זכויותיהם במגרש לצד ג' אשר יתחייב כלפי הקיבוץ לשאת בכל התשלומים כאמור. עוד יובהר, כי במידה ותיפסק חברותם של המבקשים באגודה הקהילתית מכל סיבה שהיא, יהווה סעיף זה התחייבות כלפי צד ג', היא האגודה הקהילתית.
	3. כמו כן מובהר, כי כל הוראה בהסכם זה שעניינה האגודה הקהילתית ,יחייבו את המשפחה גם במקרה בו תפסיק האגודה הקהילתית להתקיים מכל סיבה שהיא.
4. **התחייבות המשפחה במסגרת מנגנון הוותק המזכה**
	1. המשפחה מתחייבת כי ככל שנרשם חוב שלה במסגרת מנגנון הוותק המזכה , כמפורט בנספח י"א להסדר, היא תיפרע חוב זה בהתאם לתנאים ובמועדים הקבועים בנספח י"א. מבלי לגרוע מן האמור בסעיף זה, מוסכם על המשפחה כי חובה בהתאם למנגנון הוותק המזכה עומד על סך \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.
	2. לצורך מימוש התחייבות המשפחה על פי סעיף זה, ככל שקיימת, מסכימה המשפחה לרישום שעבוד על זכויותיה בדירה ולצורך זה היא חותמת על נספח 6 להלן..

### **שונות**

* 1. למימוש זכויותיו של הקיבוץ על פי ההסדר ועל פי הסכם זה, תחתום המשפחה במעמד החתימה על הסכם זה:

### על ייפוי כוח בלתי חוזר לבאי כוחו של הקיבוץ בנוסח המצורף **כנספח 5** להסכם זה;

### על הסכם משכון/משכנתא בהתאם לתוכנית השיוך, בנוסח המצורף **כנספח 6** להסכם זה;

### על כתב הסכמה ובקשה לרישום הערת אזהרה המצורף **כנספח 7** להסכם זה**;**

### על הסכמה לרישום זיקת הנאה מצורפת **כנספח 8** להסכם זה.

### על כתב התחייבות בקשר עם השכרת המגרש ודירת המגורים בנוסח המצורף **כנספח 9** להסכם זה.

### על כתב התחייבות ושיפוי בקשר עם שימוש בשטחים ציבוריים בנוסח המצורף **כנספח 10** להסכם זה;

### על הסכם לקבלת שירותים קהילתיים משותפים בנוסח המצורף **כנספח 11** להסכם זה.

* 1. במקרה ותיפסק חברותה של המשפחה בקיבוץ ו/או באגודה הקהילתית מכל סיבה שהיא ייחשבו התחייבויותיה בהתאם להסכם זה כהתחייבות כלפי צדדים שלישיים, הם הקיבוץ והאגודה הקהילתית.
	2. הצדדים מקבלים על עצמם את מנגנון הבוררות הקבוע בהחלטת הקיבוץ מיום \_\_\_\_\_\_ וזאת ביחס למחלוקות שיתגלעו בין הצדדים עד למועד רישום הזכויות בדירה על שם המשפחה בפועל. לאחר רישום הזכויות, יחולו ביחס ליישוב סכסוכים הוראות תקנון הקיבוץ, ככל שקיים. מוסכם על הצדדים כי חתימתם על הסכם זה תיחשב כחתימה על הסכם בוררות בהתאם לחוק הבוררות, התשכ"ח - 1968. ככל שלא קיים או לא יהיה קיים מנגנון בוררות בתקנון הקיבוץ, יידון סכסוך בין הצדדים בפני בית המשפט המוסמך.

**ולראייה באנו על החתום**

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 החבר החברה הקיבוץ

נספח 2 להסכם קיבוץ- חבר

**תשריט המגרש**

**נספח 3 - להסכם קיבוץ חבר**

 תאריך: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

לכבוד

קיבוץ כפר חרוב אגודה שיתופית חקלאית בע"מ

**הנדון: כתב הצהרה, התחייבות ושיפוי**

**והואיל:** ובכוונת הקיבוץ להקצות לי מגרש בשטח הקיבוץ אשר לגביו ייחתם הסכם חכירה ביני ובין מינהל מקרקעי ישראל (להלן: **"המגרש"**).

**והואיל:** וידוע לי כי קיימת אפשרות שבתחום המגרש מצויות תשתיות ציבוריות (להלן: **"תשתיות קיימות"**).

**לפיכך הנני מצהיר ומתחייב כדלקמן:**

1. אני מצהיר כי ידוע לי כי ייתכן ובמגרש מצויות ו/או עוברות תשתיות קיימות ומתחייב בהקשר זה כדלקמן:
	1. ידוע לי ואני מסכים כי הקיבוץ ו/או כל גורם אחר אשר אחראי על תחזוק התשתיות יהיה רשאי להיכנס בכל עת לשטח המגרש לצורך טיפול בתשתיות ואני לא אתנגד ו/או אמנע זאת בכל דרך שהיא. אני מסכים בזאת לרישום זיקת הנאה לטובת הציבור ו/או זיקת הנאה אחרת בקשר עם התשתיות ואחתום על כל מסמך אשר יידרש לצורך הרישום הנ"ל.
	2. ידוע לי ומוסכם עלי כי אין בחתימת הסכם חכירה ביני ובין מינהל מקרקעי ישראל בקשר עם המגרש כדי לחייב את הקיבוץ ו/או את הועדה המקומית לפעול להעתקת התשתיות הקיימות, לרבות במקרה והדבר יידרש לצורך ביצוע בנייה בשטח המגרש.
	3. ידוע לי ואני מסכים לכך שהקיבוץ יהיה רשאי להעתיק את התשתיות משטח המגרש ואני לא אתנגד להעתקה ולא אעלה כל טענה/דרישה/תביעה בקשר להעתקת התשתיות. אין באמור בכדי לחייב את הקיבוץ להעתיק תשתיות כאמור.
	4. לא תתבצע בנייה על ידי על גבי התשתיות הקיימות.
	5. במידה וייפגעו תשתיות אלו על ידי או על ידי מי מטעמי, הן יתוקנו על ידי ועל חשבוני.
	6. הזזה של תשתיות קיימות על ידי תיעשה אך ורק לאחר קבלת אישור בכתב מהקיבוץ ובכפוף לאישור בכתב מהוועדה המקומית במסגרת אישור להיתר הבנייה.
2. הנני מתחייב כלפי הקיבוץ כי עד למועד העתקת התשתיות, אין ולא תהא לי כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה, לא כיום ולא בעתיד, כלפי הקיבוץ, בקשר עם התשתיות הקיימות, לרבות בגין האירועים המפורטים להלן:
	1. ירידת ערך המגרש כתוצאה מהאירועים המפורטים להלן:
		1. היעדר יכולת לניצול זכויות הבנייה במגרש כתוצאה מקיומן של תשתיות קיימות.
		2. צורך בהעתקת תשתיות קיימות לצורך בנייה חדשה.
	2. נזקים מכל סוג שהוא שייגרמו לגורם כלשהו, לרבות הקיבוץ, חבריו, תושביו או צד ג', במסגרת בנייה בשטח המגרש, כתוצאה ממיקומן של התשתיות הקיימות.
3. מבלי לגרוע מן האמור בסעיף 2 לעיל, הנני מתחייב בזאת לשפות את הקיבוץ בגין כל סכום אותו יחויב לשלם בפסק דין של בית משפט ו/או של בורר ו/או של כל ערכאה אחרת, לרבות אם ניתן בפשרה, במסגרת הליך משפטי, בגין הנזקים המפורטים בסעיף 2 לעיל.

בכבוד רב,

 שם: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ שם: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

ת.ז: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ת.ז: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

חתימה:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ חתימה: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 **נספח 4 – להסכם קיבוץ חבר**

תאריך: \_\_\_\_\_\_\_\_\_

לכבוד

קיבוץ כפר חרוב אגודה שיתופית חקלאית בע"מ

א.ג.נ.,

**הנדון:** **הודעת ויתור וסילוק טענות לעניין דמי עזיבה וזכות מדור**

## אני הח"מ, **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** נושא ת.ז. **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** ו**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** נושא ת.ז. **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** מצהיר ומתחייב כלפי הקיבוץ (להלן: **"האגודה"**) כדלקמן:

## אני מצהיר ומתחייב כי שיוך דירת המגורים בהתאם לתוכנית רישום בתי המגורים על שם החברים בקיבוץ אשר התקבלה על ידי אסיפת הקיבוץ ביום \_\_\_\_\_\_\_\_\_ (להלן: **"תוכנית השיוך"**) והפנייתי למינהל מקרקעי ישראל לשם חתימת חוזה חכירה אישי לגבי זכויותיי במגרש של האגודה (להלן: **"זכותי לשיוך דירה"**), יעשה כנגד קיזוז מזכותי לקבלת דמי עזיבה כך שמדמי העזיבה להם אני זכאי יופחת ערך הזכויות הכספיות להן אני זכאי מכוח תוכנית השיוך.

## ערך הזכויות הכספיות לעניין הודעה זו יהיה הערך המצטבר של 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 ככל שניתנו לי כאלו, כאשר הוא מוצמד מהמועד בו בוצעה השמאות ובניכוי פחת. עלויות הפיתוח והתשתיות יהיו אחידות כלפי כל החברים ויקוזזו רק מול דמי עזיבה.

## 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.

##  יובהר כי זכותי לקצבה (אם וכאשר אעזוב את הקיבוץ) כפופה להוראות כללי העזיבה (או כל דין קיים נוסף ו/או דין שיבוא בעתיד במקום ו/או בנוסף לכללי העזיבה) לרבות הוראות הקיזוז הכלולות בהם.

## כנגד זכותי לשיוך דירה הריני מוותר בזאת באופן סופי מלא ומוחלט על זכותי למדור ו/או דירה ו/או מגורים מכוח תקנון הקיבוץ ו/או החלטותיו ו/או הוראות כל דין.

## הריני מוותר בזאת על כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה כלפי הקיבוץ ו/או חבריו ו/או מי מטעמו בגין ויתורי על זכויות לדמי עזיבה ו/או בגין זכות מדור כאמור ומתחייב לשפות את הקיבוץ בגין כל הוצאה אשר תיגרם לו עקב דרישה ו/או תביעה ו/או טענה כאמור.

## \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 ה ח ב ר ה ה ח ב ר

#### אישור עו"ד

אני עו"ד \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, מאשר בזה כי ה"ה \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ו- \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ חתמו בפני על מסמך זה אחרי שהבהרתי להם את משמעות כל האמור בו.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 תאריך עורך דין

**נספח 5 - הסכם קיבוץ חבר**

תאריך: \_\_\_\_\_\_\_\_\_

**ייפוי כוח בלתי חוזר**

## אנו הח"מ, **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** נושא ת.ז. **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** ממנה בזה את עו"ד \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ו/או עו"ד \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ו/או עו"ד \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ו/או את עו"ד \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ממשרד שלמה כהן ושות', כל אחד מהם לחוד ו/או עו"ד שיוסמך על ידי מי מהם באמצעות יפוי כוח חתום, להיות באי כוחי ולעשות בשמי את כל הפעולות והמעשים המפורטים להלן, כולם או מקצתם, כפי שיראה לבאי כוחי הנ"ל, בהתאם להסכם ביני ובין הקיבוץ אשר נחתם ביום \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ואשר ייפוי כוח זה מהווה נספח לו (להלן: "הסכם חבר קיבוץ"), לרבות תוכנית השיוך המצורפת כנספח 1 להסכם קיבוץ חבר (להלן: "תוכנית השיוך"), ובכלל זה ביצוע הפעולות המפורטות להלן:

## לחתום על כל המסמכים, ובכלל זה הסכמים, הנוגעים לשעבוד ו/או משכנתא ו/או התחייבות לרישום משכנתא ולרשום שיעבוד (בין מישכון זכויות החכירה החוזיות האישיות שלי, בין משכנתא ובין התחייבות לרישום משכנתא), לפי האפשרויות ולפי בחירת הקיבוץ, על זכויותיי במגרש ובבית (כהגדרתם בהסכם חבר קיבוץ) (המגרש והבית יקראו להלן ביחד: **"הנכס"**), להבטחת ביצוע התחייבויותיי הכספיות לקיבוץ בכל אחד מהמקרים הבאים ובמקרים אלו בלבד:

### להבטחת החזר הוצאות הקיבוץ בגין תלויים בחבר (כהגדרתם בתקנון הקיבוץ) לאחר אריכות ימיי.

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

### להבטחת תשלום חובי לקיבוץ במסגרת החלטות הקיבוץ, לרבות החלטות במסגרת מנגנון הוותק המזכה, ככל שתשלום זה לא יבוצע במלואו כתנאי לרישום הזכויות בדירה על שמי.

### להבטחת תשלום הפיצוי המוסכם כאמור בסעיף 20.4 להסדר השיוך.

## לרשום הערת אזהרה ו/או רישום מגביל דומה, על העברת זכויותיי בנכס, בין בלשכת רישום המקרקעין, בין במשרדי המינהל, ובין אצל כל רשות או גורם רלבנטי אחר, להבטחת מימוש זכויות האגודה כלפי בקשר להימנעות מביצוע פעולות ודיספוזיציות בנכס ו/או בזכויות בנכס, על-פי "תוכנית השיוך" ועל-פי הסכם חבר קיבוץ.

## לרשום על הנכס זיקת הנאה לטובת הציבור ביחס לתשתיות הציבוריות העוברות בנכס.

## לשם ביצוע הפעולות הנ"ל, להופיע במנהל מקרקעי ישראל, מחלקת אגף מירשם והסדר מקרקעין, בתי משפט מכל הדרגות, כל מוסד ממשלתי, עירוני, מוניציפאלי ובכל מקום אחר, בתור מבקש, תובע, נתבע, מערער, משיב, צד שלישי, מתלונן, מתנגד ובכל צורה אחרת, לחתום על בקשות, כל מיני שטרות טאבו, הסכמים, חוזים, הצהרות, התחייבויות, תביעות, הגנות, ערעורים, פשרות, כל מסמך וניר אחר ולעשות כל פעולה הקשורה בנכס הנ"ל או כל דבר ופעולה שבעל הנכס רשאי לעשות בו, לחתום על כל מסמך ולהופיע בפני כל מוסד לשם העברת כל התחייבויותיו במשכנתא הרובצת על הנכס, על שמו של צד ב'.

## לצרף או למנות עורך דין אחר לטפל בביצוע הפעולות הנ"ל ו\או להעביר מזמן לזמן לעורך דין אחר ייפוי כוח זה , כולו או מקצתו, (כולל כל זכות העברה לאחרים) ולבטל כל צירוף , מינוי, ו\או העברה כאלו.

## היות וייפוי כוח זה נוגע לטובת צד ג' שזכויותיו עומדות ותלויות בייפוי כוח זה, יהיה ייפוי הכוח בלתי חוזר, לא תהיה לי/לנו רשות לבטל או לשנותו וכוחו יהיה יפה גם אחרי פטירתי/נו, והוא יחייב גם את יורשי/נו, אפוטרופסי/נו, ומנהלי עזבוני/נו.

## השימוש בייפוי כוח זה ייעשה על פי אישור בכתב בדבר קיום אחד או יותר מהתנאים הקבועים במסמך זה, החתום על ידי מורשי החתימה של הקיבוץ.

## \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 ה ח ב ר ה ה ח ב ר

#### אישור עו"ד

אני עו"ד \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, מאשר בזה כי ה"ה \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, ת.ז \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ו- \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, ת.ז \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ חתמו בפני על ייפוי כוח זה אחרי שהבהרתי להם את משמעות כל האמור בו.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 תאריך ע ו ר ך - ד י ן

נספח 6- הסכם קיבוץ חבר

הסכם מישכון/משכנתא

(קיבוץ-חבר)

שנערך ונחתם בקיבוץ כפר חרוב, ביום \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**בין: כפר חרוב אגודה שיתופית חקלאית בע"מ**

 אגודה מס' מס'57-002213-7

 (להלן: **"הקיבוץ"**) **מצד אחד;**

**לבין: שם: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

 **שם:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

כולם ביחד ולחוד ובערבות הדדית

 (להלן: **"החבר"**) **מצד שני;**

**הואיל** והקיבוץ יזם והוביל מהלך חברתי-קהילתי-תכנוני-משפטי, של עריכת פרצלציה בשטח המחנה של הקיבוץ, כולל המגרשים עליהם בנויים בתי המגורים;

**והואיל** והקיבוץ אימץ החלטות בדבר שיוך מגרשי ובתי מגורים לחבריו, לאור הוראות החלטה 751 של מינהל מקרקעי ישראל או כל החלטה אחרת אשר תאומץ על ידי הקיבוץ;

**והואיל** ובמסגרת מהלך שיוך מגרשי ובתי החברים אימץ הקיבוץ תוכנית שיוך מגרשים ובתים לחברי הקיבוץ, באסיפת חברי הקיבוץ ביום \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(להלן **"תוכנית השיוך"**);

**והואיל** והחבר הוא חבר בקיבוץ, ועל כן חלות עליו החלטות הקיבוץ האמורות לעיל.

**והואיל** ועל פי תוכנית השיוך, ועל פי הסכם פרטני אשר נחתם בין החבר והקיבוץ ביחס לשיוך מגרש ובית ביום \_\_\_\_\_\_\_\_ (להלן **"הסכם קיבוץ חבר"**), הוסכם שהחבר יבטיח את פירעון כל הסכומים הרשומים כחוב שלו לקיבוץ בהתאם לסעיף 12 לתוכנית השיוך, בין היתר בדרך רישום מישכון ו/או משכנתא לטובת הקיבוץ על זכויות החבר במגרש ובבית;

**והואיל** והצדדים מעוניינים להסדיר את מערכות היחסים ביניהם, לאור ובהתחשב בכל האמור לעיל;

**לפיכך הסכימו ביניהם הצדדים כדלהלן:**

# **כללי**

## הנספחים לחוזה זה מהווים חלק בלתי נפרד מן החוזה;

## "החבר" פירושו - לרבות יורשיו, כונסי נכסיו, נאמניו בפש"ר או בהסדר נושים, מנהלי עזבונו וכל הבאים במקום החבר;

## לשון מין זכר כוללת מין נקבה ולהיפך;

## כותרות הסעיפים באות לשמש מראי מקומות בלבד ואין להשתמש בהן בפירוש הסכם זה.

## כל אורכה, דחייה, מחדל, המנעות נקיטת צעדים מצד הקיבוץ בכל ענין שהוא, כלפי החבר, לא יחשבו כויתור על זכויותיו לפי הסכם זה, או חלקו, ולא ייצרו זכות כלשהי לחבר, לגבי אותו מקרה או מקרים אחרים;

## "ריבית מירבית" פירושה - ריבית בשיעור המירבי הנהוג אותה עת בבנק הפועלים בע"מ בחריגות בחשבון חוזר דביטורי.

## כל הודעה שתימסר על-ידי הקיבוץ לחבר דרך תא הדואר שלו בקיבוץ, תחשב להודעה מספקת שנתקבלה על-ידי החבר תוך 48 שעות מעת שהונחה בתא הדואר.

## מקום השיפוט הייחודי לצורך הסכם זה נקבע באזור סמכות בית המשפט המחוזי בחיפה.

## הסכם זה והמישכון על-פיו ישארו בתוקפם המלא עד לפרעון המלא והמוחלט של כל חובות שני יחידי החבר גם יחד לקיבוץ.

## הקיבוץ לא יהא רשאי להמחות זכויותיו לפי הסכם זה ללא הסכמה בכתב ומראש של החבר.

# **מהות ההסכם**

# הסכם זה נערך להבטחת תשלום מלא ומדויק של חבות החבר במסגרת מנגנון הוותק המזכה ו/או חבויות של החבר לאגודה כמפורט בסעיף 12 לתכנית השיוך ובנספחים י"א וי"ב לתכנית השיוך. (להלן: **"הסכומים המובטחים"**).

# **המישכון**

# בתור בטוחה לסילוק המלא והמדויק של הסכומים המובטחים, משעבד וממשכן בזה החבר לזכות הקיבוץ את הנכסים והזכויות המתוארים ברשימה הרצ"ב **כנספח 6א'** (להלן: **"הרשימה"**), לרבות כל טובות הנאה, ההכנסות (כגון שכ"ד), והזכויות האחרות, ללא יוצא מן הכלל, שיש ושתהיינה לחבר בגין הנכסים והזכויות הנ"ל.

# כמו כן החבר ממשכן ומשעבד בזה לטובת הקיבוץ את כל זכויותיו לפיצוי (כגון תגמולי ביטוח) ו/או לשיפוי ו/או להשבה, שתהיינה לו כלפי צד שלישי בשל נזקים שיגרמו לנכסים המפורטים ברשימה, או הפקעתם או הפרתם או ביטולם או בטלותם של הנכסים והזכויות המפורטים ברשימה.

# (כל הנכסים והזכויות הנ"ל ייקראו להלן ביחד ולחוד: **"הנכסים הממושכנים"**).

# **הצהרות החבר**

# החבר מצהיר בזה כדלקמן:

## כי הנכסים הממושכנים אינם משועבדים או ממושכנים לאחרים, למעט התחייבות החבר לרישום משכנתא (או שיעבוד דומה) על הנכסים הממושכנים לטובת בנק \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_שנעשתה במסגרת ישום תהליך שיוך המגרש והבית לחבר.

## כי הנכסים הממושכנים נמצאים בבעלותו (ו/או עומדים להירשם בבעלותו) ובחזקתו הבלעדית וכי הם נקיים מכל עיקול, ערעור או זכויות צד שלישי, וכי הוא זכאי לזכות הבלעדית לרישום הזכויות במקרקעין על שמו ולחזקה בלעדית בהם, והכל למעט זכויות השמורות לקיבוץ.

## כי הוא רשאי למשכן ולשעבד לקיבוץ את הנכסים הממושכנים.

# **התחייבויות החבר**

## הקיבוץ רשאי לממש את המשכון על-פי הסכם זה, אך ורק לאחר שהחבר הפר התחייבות כלפיו, ומבלי שיהיה חייב לנקוט תחילה בכל צעדים שהם לגביית הסכומים המובטחים מאת החבר, מכונס נכסיו, נאמנו או מנהל עזבונו, או מי מטעמו;

## החבר מתחייב בזה, לפעול בהתאם להוראות תוכנית השיוך ו/או הנובע מהן לרבות:

## בהתאם לתוכנית השיוך, לא למכור, לא להשכיר, לא לשעבד, לא להעביר ולא למסור בעלות ו/או חזקה ו/או כל זכות אחרת ביחס לנכסים הממושכנים לצד שלישי כלשהו ולא להעניק זכויות לצד שלישי כלשהו בכל אופן אחר כלשהו - ללא קבלת הסכמה לכך מראש ובכתב מאת הקיבוץ.

## להודיע מיד לקיבוץ על כל מקרה של הטלת עיקול על הנכסים הממושכנים או כל חלק מהם, ולהודיע מיד למעקל על השיעבוד לקיבוץ, ולנקוט מיד ללא עיכוב ועל חשבונו בכל האמצעים לשם הסרת העיקול;

## שלא לרשום את המקרקעין, כולם או מקצתם, על שמו או על שם אחרים, בלשכת רישום המקרקעין, אלא אם בד בבד תרשם משכנתא על המקרקעין הנרשמים לטובת הקיבוץ שתנאיה יהיו בהתאם למפורט בהסכם זה ובתנאים נוספים כפי שיקבעו על-ידי הקיבוץ. כל ההוצאות הכרוכות בדבר תחולנה על החבר ותובטחנה אף הן על-ידי שטר המשכנתא שיירשם כאמור.

## להחזיק את המקרקעין במצב תקין וראוי לשימוש.

## לעניין סעיף 17 לתוכנית השיוך, במקרה שיוחלט שהאגודה לא תרכוש ולא תקיים פוליסות ביטוח לנכסים הממושכנים, מתחייב החבר לבטח את הנכסים הממושכנים, לפי נוסח שיאשר הקיבוץ, ולשלם את דמי הביטוח במועדם ולמסור לקיבוץ את פוליסות הביטוח וקבלות בעד תשלום דמי הביטוח.

## החבר מתחייב לתת לחברת הביטוח באמצעותה בוטחו הנכסים הממושכנים והמקרקעין, את ההוראות הבלתי חוזרות הבאות:

## קביעה בלתי חוזרת של הקיבוץ כמוטב לפי פוליסת הביטוח, והוראות לכלול את הקיבוץ כמוטב בפוליסה גופה.

## תשלום תגמולי הביטוח ישירות לקיבוץ בגין הנכסים הממושכנים והמקרקעין בכל עת שחברת הביטוח תהיה חייבת בתשלום תגמולים אלה על-פי פוליסת הביטוח או כל דין.

## המצאת העתק הפוליסה לקיבוץ לאחר הכללתו כמוטב בה כאמור לעיל ואישור חברת הביטוח והתחייבות מטעמה כי תפעל על-פי האמור לעיל.

## בקשר לביטוח הנ"ל, ממנה בזאת החבר את הקיבוץ כבא כוחו ומקנה לו זכויות מלאות לנהל בשם החבר מו"מ, להגיש תביעות, להתפשר, לוותר, להסכים לסידורים ולקבל כספים מחברת הביטוח ולזוקפם לסילוק הסכומים המובטחים. יפוי כח זה הוא בלתי חוזר הואיל וזכויות הקיבוץ תלויות בו והוא ניתן להבטחתן, והחבר לא יפעל בעצמו או על-ידי אחרים בפעולות הנ"ל, אלא באישור מראש ובכתב של הקיבוץ. כל זכויות החבר הנובעות מהביטוח הנ"ל, כולל זכויות לפי חוק מס רכוש וקרן פיצויים, תשכ"א - 1961, כפי שיהיה בתוקף בכל עת ולפי חוק אחר, ממושכנים ומשועבדים בזה לקיבוץ; החבר יחתום עם דרישתו הראשונה של הקיבוץ על כל המסמכים הדרושים לביצוע התחייבויותיו בסעיף זה, ומתחייב שלא לשנות או לבטל תנאי מתנאי פוליסת הביטוח הנ"ל ללא הסכמת הקיבוץ בכתב ומראש.

## בכל אחד מהמקרים הבאים יהא רשאי הקיבוץ להעמיד לפרעון מיידי את כל הסכומים המובטחים שיגיעו לקיבוץ אותה עת מהחבר, בין אם מועד פרעונם הגיע ובין אם לאו:

## אם החבר יפר או לא יקיים תנאי או התחייבות מתנאי סעיפים 4 ו- 5 להסכם זה ו/או אם החבר יפגר בתשלום סכום כלשהו מהסכומים המובטחים ו/או לא ישלם סכום כלשהו כאמור גם לאחר תום ארכה של 30 יום ממועד פרעון כל סכום כנ"ל אם וכאשר תנתן ארכה על-ידי הקיבוץ לפי שיקול דעתו הבלעדי של הקיבוץ.

## אם יוטל עיקול או תינקט פעולת הוצאה לפועל דומה על רכוש החבר, כולו או חלקו, או על בטוחה מהבטוחות שנמסרו על-ידי החבר, והעיקול לא יוסר תוך 30 יום מיום הטלתו.

## אם ימונה מקבל נכסים או כונס נכסים ומנהל על רכוש החבר, כולו או חלקו, והמינוי לא בוטל תוך 30 יום מיום המינוי.

## אם החבר יעשה מעשה פשיטת רגל או יוכרז כפושט רגל.

## הקיבוץ יהיה רשאי בכל עת לפי שיקול דעתו המוחלט, לזקוף כל סכום שיקבל בכל אופן ודרך מאת החבר או בגין מימוש המשכון או מימוש זכויות כספיות הממושכנות לפי הסכם זה ולייעד אותו לסילוק ריבית, ריבית מתואמת, ריבית מירבית, או קרן או הפרשי הצמדה, או הוצאות.

## בכל אחד מהמקרים המפורטים בסעיף 5.6 לעיל, יהיה הקיבוץ רשאי להשתמש בכל האמצעים שימצא לנכון, כדי לגבות את הסכומים המובטחים, לממש את כל זכויותיו לפי הסכם זה, לרבות מימוש הנכסים הממושכנים בשלמות או בחלקים ולהשתמש בפדיונם לסלוק הסכומים המובטחים מבלי שיהיה מוטל על הקיבוץ להוציא לפועל ערבויות או בטוחות אחרות, אם יהיו כאלה לקיבוץ, ומבלי שיצטרך לדרוש פרעונם תחילה מן החבר.

## במקרה שהפדיון הנקי ממכירת הנכסים הממושכנים לא יספיק לכיסוי הסכומים המובטחים, מתחייב החבר לשלם לקיבוץ את ההפרש, מיד לפי דרישתו הראשונה של הקיבוץ.

# **מהות הבטוחות**

## המשכון הנוצר על-פי הסכם זה הוא בעל אופי מתמיד ויישאר בתוקף עד שיופטר או יבוטל ע"י הקיבוץ בכפוף לאמור בסעף 6.2 להלן.

# משכון זה יבוא לידי סיום ותבטל באופן סופי ומוחלט בקרות אחד מהמקרים באים:

## מינוי כונס נכסים לקיבוץ אשר לא בוטל תוך 30 יום ממועד מינויו.

## פירוק הקיבוץ בין מרצון ובין בדרך אחרת.

## הקפאת הליכים או הסדר פשרה אחר עם נושי הקיבוץ אשר יידון בבית משפט מוסמך ו/או בפני רשם האגודות השיתופיות.

## יתפשר או יתן הקיבוץ אורכה או הקלה לחבר, ישנה הקיבוץ את התחייבות החבר בקשר לסכומים המובטחים בסכומם או בתנאיהם, ישחרר או יוותר בכל דרך שהיא על בטוחות או על ערבויות בקשר לסכומים המובטחים או יגרום לפקיעת ערובה כלשהי שניתנה להבטחת הסכומים המובטחים - לא ישנו דברים אלה את מהות הבטוחות שנוצרו על-פי הסכם זה וכל הבטוחות וההתחייבויות של החבר על-פי הסכם זה, שלא בוטלו על ידי הקיבוץ, ישארו בתוקף מלא.

# **פנקסי הקיבוץ**

# החבר מצהיר בזה שספרי הקיבוץ, חשבונותיו והעתקי חשבונות הקיבוץ באישור רו"ח הקיבוץ, יהיו הוכחה לכאורה כנגד החבר בכל הקשור לסכומים המובטחים ולקביעת הסכומים שינוכו או יזקפו.

# **הוצאות**

# אלא אם הקיבוץ יחליט אחרת בשלב של ההעברה הראשונית ע"ש החברים, ויבחר לממן עבור החברים חלק מעלויות אלו, בהמשך לאמור בסעיף 9 של תוכנית השיוך, הרי כל ההוצאות בקשר עם הסכם זה, רישומו, ביטולו בלשכת רשום משכונות, מימושו, רישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין או במינהל מקרקעי ישראל בדבר התחייבות הבעלים לרשום הערות אזהרה או התחייבויות לרישום משכנתא, כלפי הקיבוץ, בעקבות הסכם זה וכן כל ההוצאות בקשר עם ביטול הסכם זה - ישולמו ע"י החבר לקיבוץ לפי דרישתו הראשונה, בצירוף ריבית מירבית, מתאריך ההוצאה ועד לסילוק המלא ותהיינה כל ההוצאות הנ"ל מובטחות על-ידי הסכם זה.

# כמו כן, בכל מקרה של טיפול בבקשה להעברת זכויות מחבר לאחרים, ו/או בכל מקרה של צורך בפעולות למימוש המישכון, ישולמו העלויות וההוצאות ע"י החבר לקיבוץ לפי דרישתו הראשונה, בצירוף ריבית מירבית, מתאריך ההוצאה ועד לסילוק המלא, (כולל שכ"ט עו"ד של הקיבוץ), וכל ההוצאות והעלויות הנ"ל מובטחות גם הן ע"י הסכם זה.

# **ולראיה באו הצדדים על החתום;**

# **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

# **הקיבוץ החברה החבר**

# **נספח 6א'**

# **הנכסים הממושכנים**

# **הרשימה**

# בית/דירה מס' \_\_\_\_\_\_\_ בקיבוץ כפר חרוב, המסומן בתשריט הפרצלציה שבלשכת רישום המקרקעין או במינהל מקרקעי ישראל או המצורף לתב"ע \_\_\_\_\_\_\_\_\_, כמס' \_\_\_\_\_\_ והידועה כגוש \_\_\_\_\_\_\_ חלקה \_\_\_\_\_\_\_ חלקת משנה \_\_\_\_\_\_\_\_\_, לרבות המקרקעין הצמוד אליה בשטח של \_\_\_\_\_\_ מ"ר ו-\_\_\_\_\_\_ חלקים ברכוש משותף מס' משנה \_\_\_\_\_\_ הצמודים לדירה זו.

# כל זכויות החבר לפי הסכם פיתוח ו/או הסכם חכירה שבינו לבין מינהל מקרקעי ישראל, ביחס לנכסים הידועים בתור חלקה \_\_\_\_\_\_ בגוש \_\_\_\_\_ תת חלקה \_\_\_\_\_\_\_ המסומן כמגרש מספר \_\_\_\_\_\_ בקיבוץ \_\_\_\_\_\_\_\_\_ וצבוע בצבע \_\_\_\_\_\_\_\_ בתשריט המצ"ב .

# כל זכויות החבר ביחס לנכסים הממושכנים לפי "תוכנית השיוך" ולפי "הסכם קיבוץ-חבר" כהגדרתם בהסכם זה.

# כל טובות הנאה, ההכנסות (כגון שכ"ד), והזכויות האחרות, ללא יוצא מן הכלל, שיש ושתהיינה לחבר בגין הנכסים והזכויות הנ"ל.

# כל זכויות החבר לפיצוי (כגון תגמולי ביטוח) ו/או לשיפוי ו/או להשבה, שתהיינה לו כלפי צד שלישי בשל הנזקים שייגרמו לנכסים הממושכנים או הפקעתם או הפרתם או ביטולם או בטלותם של הנכסים הממושכנים שלעיל.

**נספח 7 – הסכם קיבוץ חבר**

תאריך: \_\_\_\_\_\_\_\_\_

לכבוד

כפר חרוב אגודה שיתופית חקלאית בע"מ

א.ג.נ.,

**הנדון:** **כתב התחייבות והסכמה לרישום הערת אזהרה**

## אני הח"מ, **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** נושא ת.ז. **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  מצהיר ומתחייב בזאת, כי אפעל על-פי ההוראות הבאות:

## ביום \_\_\_\_\_\_\_ נחתם הסכם ביני ובין קיבוץ כפר חרוב (להלן: **"הקיבוץ"**) אשר מסדיר את מערכת היחסים ביני ובין הקיבוץ בדבר רישום זכויותיי במגרש בשטח הקיבוץ (להלן: **"הסכם חבר קיבוץ"**) ואשר במסגרתו התחייבתי לקיים את כל הוראות תוכנית השיוך של הקיבוץ נספח 1 להסכם חבר קיבוץ (להלן: **"תוכנית השיוך"**).

## ידוע לי כי כל תנאי ונוהלי הקבלה לישוב שיפעיל הקיבוץ יחולו בכל עת, ועל כן אני מתחייב שלא להעביר את זכויותיי במגרש או בבית, בין בתמורה ובין שלא בתמורה, לכל מועמד/רוכש, ללא אישור מראש ובכתב של הקיבוץ, כמפורט בתוכנית השיוך ובהתאם לתנאים הכלולים בתוכנית השיוך.

## לענין כתב התחייבות זה - **"המגרש"** ו**"הבית"** כהגדרתם בהסכם קיבוץ חבר.

## ידוע לי, כי לקיבוץ שמורה זכות קדימה וזכות סירוב ראשונה לרכוש את זכויותיי במגרש, בעצמו או לצורך העברתן לאחרים בהם הקיבוץ מעוניין, בכפוף להוראות המפורטות ב"תוכנית השיוך" ובהסכם "קיבוץ חבר".

## השימוש שאעשה בבית ובמגרש שאקבל מהאגודה, יהיה אך ורק למטרת מגורים שלי ושל קרובי משפחתי מדרגה ראשונה, וכל שימוש אחר במגרש או בבית, יהא כפוף להוראות כל דין ולהוראות תוכנית השיוך, הסכם קיבוץ-חבר והחלטות מוסדות האגודה המוסמכים.

## ידוע ומוסכם עלי כי לא אהיה רשאי להשכיר את המגרש, הבית או כל מתקן אחר אשר במגרש, או להרשות לאחרים שימוש בו, בין בתמורה ובין ללא תמורה, לרבות לא למטרת מגורים, בלא הסכמת הקיבוץ מראש ובכתב.

## אני מתחייב ומסכים בזאת לרישום הערת אזהרה ו/או רישומים מגבילים דומים על המגרש, בין בלשכת רישום המקרקעין, בין במשרדי מינהל מקרקעי ישראל ובין אצל כל רשות או גורם רלבנטי אחר, וזאת להבטחת מימוש זכויותיה של האגודה כלפי בקשר להימנעות מעשיית פעולות ודיספוזיציות במגרש או בזכויות במגרש, בהתאם לאמור בכתב התחייבות זה ומתחייב לחתום על כל מסמך שיידרש לצורך זה.

## \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 ה ח ב ר ה ה ח ב ר

#### אישור עו"ד

אני עו"ד \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, מאשר בזה כי ה"ה \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ו- \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ חתמו בפני על מסמך זה אחרי שהבהרתי להם את משמעות כל האמור בו.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 תאריך ע ו ר ך - ד י ן

#### נספח 8 - להסכם קיבוץ חבר

#### הסכמה לרישום זיקת הנאה

**אני הח"מ, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, נושא ת.ז. שמספרה \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, ו \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ נושא ת.ז. שמספרה \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ אשר לזכותי יירשמו זכויות החכירה במגרש \_\_\_ על-פי תב"ע מס' \_\_\_\_\_\_\_\_ (להלן:** "המגרש"**), במנהל מקרקעי ישראל או בכל רשות מוסמכת אחרת, מסכים לרישום זיקת הנאה במקרקעין (להלן:** "המקרקעין הכפופים"**), לטובת כל אדם מטעם קיבוץ כפר חרוב (להלן:** "הזכאים"**), - לשם טיפול ושימוש בתשתיות ציבוריות המצויות ו/או עוברות במגרש.**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| שם | ת.ז./ דרכון | חתימה |
|  |  |  |
|  |  |  |

#### אישור עו"ד

אני עו"ד \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, מאשר בזה כי ה"ה \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ו- \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ חתמו בפני על מסמך זה אחרי שהבהרתי להם את משמעות כל האמור בו.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 תאריך ע ו ר ך - ד י ן

#### נספח 9 - להסכם קיבוץ חבר

#### כתב התחייבות בקשר עם השכרת דירה

תאריך: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

לכבוד:

"\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_" אגודה שיתופית בע"מ

קיבוץ כפר חרוב אגודה חקלאית שיתופית בע"מ

הנדון: **כתב הצהרה והתחייבות**

**הואיל**: והחתומים מטה (להלן: ביחד וכל אחד לחוד: **"החברים"**) מתגוררים בתחומי היישוב הקרוי כפר חרוב במגרש הידוע כגוש\_\_\_\_ חלקה\_\_\_\_ תת חלקה\_\_\_\_ (להלן: **"היישוב"** ו"**הנכס**");

**והואיל**: והחברים הנם חברי קיבוץ כפר חרוב ומתוקף כך חלות עליהם החלטות הקיבוץ לרבות תקנוניו ובכלל זה הסדר מפורט בדבר רישום דירות המגורים על שם חברי הקיבוץ מיום \_\_\_\_\_\_, לרבות שינויים שהוכנסו או יוכנסו בו מעת לעת (להלן: "**הקיבוץ**" ו "**החלטות הקיבוץ**");

**והואיל**: ובהחלטות הקיבוץ נקבעו כללים המסדירים את העברת זכויות החברים בנכס לצד ג' ובכלל זה השכרת הנכס;

**והואיל**:

**לפיכך מצהירים ומתחייבים בזאת החברים, ביחד וכל אחד לחוד, כדלקמן:**

1. החברים מתחייבים כי תנאי לזכות החברים למכור ו/או להעביר ו/או להמחות ו/או להסב ו/או לשעבד ו/או להשכיר ו/או למסור את זכויותיהם בנכס לנעבר כלשהו, הנו אישור מראש ובכתב של הקיבוץ.
2. החברים מתחייבים החברים כי השכרת הנכס תתבצע על פי החלטות הקיבוץ ו/או על פי הכללים שייקבעו על ידי רשויות הקיבוץ מעת לעת בקשר עם השכרת דירות החברים בקיבוץ.
3. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, החברים מצהירים ומתחייבים כי השכרת הנכס תעשה על פי הכללים הבאים:
	1. לא ייחתם חוזה בין החברים ובין צד ג' אשר ישכור את הנכס (להלן: **"השוכר"** ו**"חוזה השכירות"**) ו/או לא יאוכלס הנכס על ידי השוכר בטרם נחתמו המסמכים המפורטים להלן, אשר יהוו חלק בלתי נפרד מחוזה השכירות:
		1. כתב ההצהרה וההתחייבות מאת השוכרבנוסח המצורף **כנספח 9א'** למסמך זה.
		2. אישור מאת ועדת הקבלה של הקיבוץ בדבר קבלתו של השוכר כתושב השוכר נכס ביישוב בנוסח המצורף **כנספח 9ב'** למסמך זה.
	2. בתקופת השכירות ישאו החברים באחריות לפירעון כל התשלומים אשר יחולו על השוכר על פי החלטות הקיבוץ ו/או הועד המקומי של היישוב ו/או האגודה, מעת לעת, כלפי כלל בעלי הנכסים ביישוב ו/או שוכרי הנכסים ביישוב (להלן: **"תשלומי היישוב"**), ובמידה והשוכר לא יעמוד בתשלומים אלו הם ישולמו על ידי החברים.

אין באמור לעיל כדי למנוע מהחברים להגיע עם השוכר להסכם על פיו יחולו תשלומי היישוב על השוכר, וכל עוד יעמוד השוכר בתשלומים יראו החברים כמי שמילאו חובתם זו.

1. הקיבוץ יהיה רשאי לקבוע כי כל התחייבויות החברים כלפי הקיבוץ בהתאם להסכם זה יחולו גם ביחס לאגודה להתיישבות קהילתית אשר הוקמה בקיבוץ (להלן: "**האגודה**") אם וכאשר תוקם.
2. כל התחייבויות החברים כלפי הקיבוץ ו/או האגודה יחולו גם במקרה וחברותם בקיבוץ ו/או באגודה ייפסקו ו/או במקרה ולא יתקבלו לחברות באגודה ובמקרה זה ייחשבו התחייבויותיהם על פי הסכם זה כהתחייבות כלפי צד ג' הם הקיבוץ והאגודה.
3. בהתקיים אחד מהמקרים המפורטים להלן תוכל האגודה ו/או הקיבוץ לבטל את הסכם השכירות שנחתם בין החברים והשוכר ו/או להפסיק את מגורי השוכר ובני משפחתו ביישוב לאחר מתן התראה של שישים ימים מראש וזאת בנוסף לכל סעד ו/או תרופה אשר יעמדו לרשותם:
	1. הגשת כתב אישום נגד השוכר ו/או נגד מי מבני משפחתו המתגוררים עימו (להלן: " **בני משפחתו**") בגין ביצוע עבירה פלילית מסוג פשע, אלימות, סמים ו/או מין.

##  זלזול מתמשך מצד השוכר ו/או בני משפחתו באורח החיים הנהוג בקיבוץ ואי מילוי אחר הוראות הרשויות המוסמכות של הקיבוץ.

* 1. התנגדות של רשות מוסמכת להסכם.
	2. קבלת 3 התראות בכתב בגין יצירת מטרד על יד השוכר ו/או בני משפחתו באופן העלול להפריע לאורח החיים בקיבוץ ו/או לפעילות של הקיבוץ ו/או תושביו או בגין איחור בתשלומים החלים על שוכרי דירות ותושבים בישוב.
1. בנסיבות הקבועות בסעיף 6, יחולו עלי עלויות ההליך המשפטי, ככל שינקוט הקיבוץ בהליך כזה כנגד השוכר.

**ולראייה באו החברים על החתום:**

 שם: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ שם: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

ת.ז:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ת.ז: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

חתימה:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ חתימה: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**נספח 9א'**

לכבוד:

כפר חרוב – אגודה שיתופית להתיישבות קהילתית בע"מ

קיבוץ כפר חרוב - אגודה חקלאית שיתופית בע"מ

**כתב הצהרה והתחייבות**

אני הח"מ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ת.ז\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, מצהיר ומתחייב בזאת כדלקמן:

1. אין לי רישום פלילי ומעולם לא נפתחה נגדי חקירה למעט המפורט להלן:

הרשעות

בתאריך :\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ הורשעתי בגין:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

בתאריך :\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ הורשעתי בגין:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

תיקי חקירה

בתאריך :\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ נפתחה נגדי חקיקה בגין:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ תוצאות החקירה:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

בתאריך :\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ נפתחה נגדי חקיקה בגין:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ תוצאות החקירה:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

ידוע לי כי הצהרתי זו הינה תנאי יסודי לקבלתי ליישוב כפר חרוב (להלן: "היישוב") כשוכר נכס, וכי במידה ויתברר כי אחד או יותר מהפרטים בהצהרתי זו אינם נכונים, תהיינה רשאיות \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ אגודה שיתופית בע"מ (להלן: "**האגודה"**) ו/או קיבוץ כפר חרוב (להלן: "**הקיבוץ**"), להפסיק את מגורי בנכס וביישוב וזאת ללא תלות בהוראות חוזה השכירות שנחתם ביני ובין בעל הנכס השכור בו אתגורר ביישוב (להלן: "**המשכיר**"). אני מצהיר ומתחייב כי לא יהיו לי טענות מכל מין וסוג כלפי האגודה ו/או הקיבוץ ו/או המשכיר בגין הפסקת מגורי בנכס וביישוב באם יתברר כי אחד או יותר מהפרטים בהצהרתי זו אינם נכונים.

1. אני מתחייב לשאת בכל התשלומים הנהוגים ביישוב כלפי כלל התושבים בישוב כפי שייקבעו על ידי הועד המקומי של הישוב ו/או האגודה מעת לעת.
2. ידוע לי כי בהתקיים אחד מהמקרים המפורטים להלן תוכל האגודה ו/או הקיבוץ לבטל את הסכם השכירות שנחתם ביום ביני לבין \_\_\_\_\_ (להלן:"**ההסכם**") ו/או להפסיק את מגוריי ביישוב לאחר מתן התראה של שישים ימים וזאת בנוסף לכל סעד ו/או תרופה אשר יעמדו לרשותם:
	1. ביצוע כל עבירה על ידי ו/או על ידי מי מבני משפחתי בדירה ו/או בתחומי הקיבוץ, ובמיוחד עבירות סמים, אלימות ומין.
	2. הגשת כתב אישום נגדי ו/או נגד מי מבני משפחתי המתגוררים עימי (להלן: "**בני משפחתי**") בגין ביצוע עבירה פלילית מסוג פשע, אלימות, סמים ו/או מין.
	3. זלזול מתמשך מצידי ו/או מצד בני משפחתי באורח החיים הנהוג בקיבוץ ואי מילוי אחר הוראות הרשויות המוסמכות של הקיבוץ.
	4. התנגדות של רשות מוסמכת אחרת להסכם.
	5. קבלת 3 התראות בכתב בגין יצירת מטרד על יד ו/או על ידי בני משפחתי באופן העלול להפריע לאורח החיים בקיבוץ ו/או לפעילות של הקיבוץ ו/או תושביו ו/או איחור בתשלומים החלים על שוכרי הדירות.
3. ידוע לי כי לא אהיה רשאי לעסוק בכל עיסוק ו/או משלח יד בתחומי הקיבוץ, לרבות בדירה, בתמורה או שלא בתמורה, אלא אם קיבלתי את אישור הקיבוץ לכך מראש ובכתב.
4. אני מתחייב לא לתלות/להעמיד/לצבוע כל שלט או סימן על גדר או שער או קירות הדירה ולא להניח מחוץ לדירה חפצים המהווים מטרד, מבלי לקבל את הסכמת הקיבוץ מראש ובכתב.
5. במידה ובמועד מתן כתב הצהרה והתחייבות זה, טרם הוקמה האוגדה, כל התחייבויותיי כלפי האגודה יחולו כלפי הקיבוץ והוועד המקומי בהתאמה.
6. ידוע לי כי אין לי זכויות ביחס לנכס למעט זכות להתגורר בו כבר רשות בהתאם להסכם שביני ובין \_\_\_\_\_\_.

**לראייה באתי על החתום:**

תאריך \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ חתימה \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**נספח 9ב'**

**לכבוד:**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**הנדון: אישור ועדות הקבלה של הקיבוץ ו/או האגודה הקהילתית לקבלה של \_\_\_\_\_\_\_\_ כשוכר בית ביישוב**

הרינו לאשר כי ביום \_\_\_\_\_\_\_\_\_ אישרה ועדת הקבלה של \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_– אגודה שיתופית בע"מ את קבלתם של \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ו \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ כשוכרי בית בכפר חרוב.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

חתימה וחותמת האגודה הקהילתית

הרינו לאשר כי ביום \_\_\_\_\_\_\_\_\_ אישר קיבוץ כפר חרוב אגודה חקלאית שיתופית בע"מ את קבלתם של \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ו \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ כשוכרי בית כפר חרוב.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

חתימה וחותמת הקיבוץ

אישור זה יהווה תנאי למגורי השוכרים בישוב ולחתימת הסכם שכירות בין השוכרים ובעלי הנכס.

**נספח 10- להסכם קיבוץ חבר**

**כתב התחייבות ושיפוי בקשר עם שימוש בשטחים ציבוריים**

**לכבוד:**

קיבוץ **כפר חרוב**

**הואיל**  ואני מעוניין קיבוץ כפר חרוב (להלן: "**הקיבוץ**") יאפשר לי להציב עציצים ו/או לבצע שתילה ו/או נטיעה, ו/או שימוש אחר בעצמי ועל חשבוני, במקרקעין המצויים בחזקתו ו/או בחכירתו הבלעדית של הקיבוץ והסמוכים לבית מגורי (להלן: **"עבודות הגינון"** ו- **"הצמחייה**" או "**השימוש**" בהתאמה);

**והואיל** והקיבוץ הסכים להרשות לי, באופן זמני ובכפוף לתנאים המפורטים להלן, לבצע את עבודות הגינון והשימוש, ובלבד שהדבר לא יקנה לי כל זכות ו/או זכאות כספית, חוזית, קניינית או אחרת במקרקעי הקיבוץ ו/או בנכסי הקיבוץ ושהדבר לא יטיל כל חבות על הקיבוץ מכל סוג שהוא;

**אשר על כן הנני מצהיר ומתחייב כלפי והקיבוץ כדלקמן:**

1. ידוע לי כי ההרשאה הניתנת לי לביצוע השימוש ו/או עבודות הגינון הינה הרשאה זמנית הניתנת על ידי הקיבוץ כמחווה של רצון טוב בלבד והנני מתחייב כי אפסיק את השימוש ו/או עבודות הגינון ואחזיר את המקרקעין למצבם הקודם מייד עם דרישתו הראשונה של הקיבוץ מכל טעם שהוא, על חשבוני המלא והבלעדי ובאחריותי המלאה והבלעדית.
2. הנני מצהיר כי ידוע לי שהשימוש ו/או עבודות הגינון אינן מקנות לי כל זכות במקרקעין הציבוריים בהם מתבצע השימוש ו/או הגינון מכל סוג שהוא וכן אינן מקנות לי זכות לכל סעד שהוא מהקיבוץ ו/או לכל תשלום מכל סוג שהוא לרבות בגין החזר השקעות בגין השימוש ו/או עבודות הגינון.
3. אני מצהיר כי לא אעלה כל טענה כנגד הקיבוץ ו/או מי מחבריו ו/או נושאי המשרה שבו ו/או כנגד הועד המקומי שביישוב ו/או מי מחבריו, בגין כל ענין הקשור בעבודות הגינון ו/או השימוש, לרבות בגין האמור בסעיפים 1 ו- 2 לעיל.
4. הנני מתחייב לשפות את הקיבוץ באופן מלא בגין כל הוצאה ו/או נזק אשר ייגרמו להו, לרבות הוצאות משפטיות, כתוצאה מביצוע השימוש ו/או עבודות הגינון ו/או התנגדותי להפסקת השימוש ו/או להסרת מתקנים שהיו בשימושי ו/או להסרת הצמחייה עם דרישתו הראשונה של הקיבוץ ו/או פינוי המקרקעין, והכול לרבות הפרשי ריבית והצמדה. מסמכי הקיבוץ יהוו ראיה חלוטה לכל חוב ו/או הוצאות כאמור.
5. מבלי לפגוע באמור לעיל, מוסכם עלי כי הקיבוץ יהא רשאי לקזז כל חוב שיגיע לו כאמור בסעיף 4 לעיל, מכל סכום שמגיע לי מהקיבוץ.
6. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, ידוע לי ואני מסכים לכך כי רשות הקיבוץ לביצוע השימוש ו/או עבודות הגינון תהא מותנית בקיום ההוראות הבאות:
	1. מערכת השקיה:

השקיית הצמחייה הנה באחריותי ועל חשבוני ותבוצע הפרדה מלאה של מערכת ההשקיה לצמחייה ממערכת ההשקיה הציבורית. הפרדת מערכת ההשקיה הנה באחריותי המלאה ותתבצע על חשבוני על פי הוראות הקיבוץ.

* 1. שתילה בשטח ציבורי מעבר לחצי מטר משטח המגרש הפרטי ונטיעות:

כל שתילה כאמור לעיל ונטיעה - החל ממועד מסירת כתב התחייבות זה - דרושה אישור הקיבוץ מראש ובכתב לגבי סוג הצמחייה, מיקום השתילה/נטיעה ומערכת ההשקיה. במקרה של שתילה ו/או נטיעה קיימת לפני המועד האמור, תוגש בקשה רטרואקטיבית לאישור הקיבוץ. לא נתן הקיבוץ את אישורו - תעקר הצמחייה באחריותי המלאה ועל חשבוני על פי הוראות הקיבוץ.

* 1. הפסקת הטיפול בצמחייה:

במקרה, ועל פי שיקול דעתו של הקיבוץ, אפסיק לטפל בצמחייה, יהא רשאי הקיבוץ לחייב אותי בעלות פינוי הצמחייה או בעלות אחזקה שוטפת של הצמחייה.

* 1. מכירת הבית:

אני מתחייב כי טרם העברת הזכויות בבית על ידי לצד ג' כלשהו, אסדיר עם הקיבוץ את כל הקשור בצמחייה, או לחילופין, אפנה את הצמחייה מהשטח הציבורי. פינוי הצמחייה ייעשה באחריותי המלאה ועל חשבוני.

* 1. שימוש שאינו גינון:

הוראות סעיף זה יחולו בשינויים המחוייבים גם על כל שימוש שאינו קשור בצמחייה ובגינון, לרבות שימוש במבנים, פינוי מתקנים וכדומה. יובהר שכל שימוש כזה יידרש לאישור הקיבוץ.

1. הנני מסכים כי הקיבוץ רשאי להמחות את זכותו לפי כתב שיפוי זה ו/או זכויות האמורות בכתב שיפוי זה לכל תאגיד בו מחזיק ו/או שותף הקיבוץ.
2. הוראות מסמך זה יגברו על הוראות תקנון הקיבוץ ו/או כל הסכם אחר שיש לי עם הקיבוץ ו/או החלטות כלשהן של מוסדות הקיבוץ.

**ולראייה באתי על החתום,**

**שם: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ שם: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**ת.ז: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ת.ז: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**חתימה: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ חתימה: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**נספח 11- להסכם קיבוץ חבר**

**הסכם לרכישת שירותים קהילתיים משותפים**

שנערך ונחתם בקיבוץ כפר חרוב, ביום \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

בין: כפר חרוב אגודה שיתופית חקלאית בע"מ מס' 57-002213-7

 (להלן: **"הקיבוץ"**) **מצד אחד;**

לבין: כפר חרוב אגודה שיתופית קהילתית בע"מ מס' 57-004297-8

 (להלן: **"האגודה הקהילתית"**) **מצד שני;**

לבין: שם: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 שם:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 ביחד ולחוד

 (להלן: **"המבקשים"**)  **מצד שלישי;**

**הואיל**: והמבקשים הינם או עתידים לקבל ו/או לרכוש את זכויות ההרשאה ו/או החכירה ו/או הבעלות במגרש מס' בישוב כפר חרוב הידוע כגוש\_\_\_\_\_ חלקה \_\_\_\_\_ תת חלקה \_\_\_\_\_\_ (להלן בהתאמה: **"היישוב"** ו"**הנכס**" ו**"הזכויות בנכס"**);

**והואיל**: ועקב היותו של היישוב בעל אופי כפרי וקהילתי, ניתנים בו שירותים קהילתיים משותפים כהגדרתם **בנספח 11א'** להסכם זה, וזאת בנוסף לשירותים המסופקים על ידי הרשות המקומית בישוב (להלן: **"השירותים הקהילתיים המשותפים"**).

**והואיל**:והמבקשים מעוניינים לרכוש את השירותים הקהילתיים המשותפים כל עוד הינם בעלי זכויות בנכס.

**והואיל**  והקיבוץ ו/או האגודה הקהילתית מוכנים לספק למבקשים את השירותים הקהילתיים המשותפים;

**והואיל:** והצדדים מעוניינים להסדיר את ההתקשרות ביניהם, לעניין מתן השירותים;

**לפיכך הסכימו ביניהם הצדדים כדלהלן:**

1. הקיבוץ ו/או האגודה הקהילתית יספקו למבקשים את השירותים המפורטים בנספח 11א' להסכם זה.
2. הקיבוץ ו/או האגודה הקהילתית יהיו זכאים לשנות את היקף השירותים ו/או טיבם מעת לעת בהתאם להחלטת הרשויות המוסמכות של הקיבוץ ו/או האגודה הקהילתית.
3. הסכם זה יחול כל עוד המבקשים הינם בעלי זכויות בנכס ויבוא לסיומו במועד בו יועברו הזכויות בנכס במלואן לצד ג' ובכפוף לחתימת צד ג' על הסכם לקבלת שירותים בנוסח זה.
4. המבקשים מצהירים כי ידוע להם שתוקפו של הסכם זה אינו מותנה בחברותם של המבקשים בקיבוץ ו/או באגודה הקהילתית, והוא יחול על הצדדים גם במידה ולא יתקבלו המבקשים לחברות בקיבוץ ו/או באגודה הקהילתית או ותיפסק חברותם של המבקשים בקיבוץ ו/או באגודה הקהילתית מכל סיבה שהיא וכל עוד לא יתקיימו הנסיבות הקבועות בסעיף 3 לעיל.
5. התשלום בגין השירותים יתבצע בדרך של הוראת קבע לקיבוץ או בדרך אחרת עליה יסכימו הצדדים.

**ולראייה באו החברים על החתום:**

**שם: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ שם: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**ת.ז: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ת.ז: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**חתימה: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ חתימה: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**הקיבוץ האגודה הקהילתית**

**נספח 11א**

**פירוט השירותים הקהילתיים המשותפים**

W:\קיבוצים\כפר חרוב\שיוך דירות\הסדר מפורט\נספחי הסדר שיוך\נספח יב -הסכם קיבוץ חבר על נספחיו 27.12.12 - נקי.doc