תכנית רישום בתי המגורים על שם החברים

תקציר ודברי הסבר

**מסמך זה הינו תקציר של מסמך "תוכנית רישום בתי מגורים על שם החברים בקיבוץ כפר חרוב" (להלן: "**ההסדר המפורט**" או "**חוברת שיוך הדירות**"), אותו אנו נדרשים לאשר, ואשר מטרתו להסדיר את מכלול הנושאים הקשורים בהחלטתנו מתאריך 19.1.2003, בדבר רישום דירות המגורים על שם החברים בהתאם להחלטה 751 של מועצת מקרקעי ישראל או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה ותאומץ ע"י הקיבוץ.**

**ההסדר המפורט מגדיר את מערכת היחסים בין החברים לבין עצמם ובין החבר לקיבוץ בכל הקשור לשיוך הדירות.**

מודגש כי תקציר זה נועד לצורך התמצאות והבנה בלבד והוא מפרט את הנושאים הנכללים בהסדר המפורט. התקציר איננו עומד לדיון בפני עצמו, אין לו כל תוקף מחייב והוא אינו מהווה תחליף לנוסח ההסדר המפורט.

במקרה של סתירה בין האמור בתקציר זה ובין האמור בנוסח ההסדר המפורט יגברו הוראות הנוסח המפורט.

הנוסח המחייב שיעמוד להחלטה באסיפה הוא המסמך המלא המפרט את ההסדר המפורט כולו.

\*בכל מקום בו נעשה שימוש בלשון זכר, הכוונה גם ללשון נקבה.

להלן תמצית סעיפי ההסדר המפורט הנכללים בחוברת שיוך הדירות –(אין חפיפה מוחלטת בין מס' הסעיפים בתקציר לסעיפי ההסדר המפורט)

1. מבוא

**מוגדרת המטרה שהיא רישום הדירות על שם חברי הקיבוץ ע"פ החלטה 751 של המינהל ובכפוף לאמור בהסדר המפורט על נספחיו.**

1. הגדרותופירושים

**ניתנו הגדרות לביטויים והמונחים המופיעים במסמך ההסדר המפורט והוסברה משמעות המונחים.**

1. רשימת הנספחים

**למסמך ההסדר המפורט מצטרפים 12 נספחים המהווים חלק בלתי נפרד ממנו, על פי רשימה המצורפת.**

1. שינויתקנון

**האסיפה תחליט על שינוי תקנון הקיבוץ בנוסח שיתאם את מהלך השיוך.**

1. זכאותעקרוניתלרישום

**על מנת שחבר יהיה זכאי להיחשב "חבר זכאי" על פי ההסדר המפורט עליו לעמוד בין היתר בתנאים הבאים:**

* 1. **חבר המופיע ברשימת החברים נספח ג' ועמד בכל התנאים הקבועים במסגרת הסדר השיוך.**
  2. **חבר המופיע ברשימה אך חתם על כתב ויתור ויפנה במועד מאוחר למימוש, זאת בכפוף לתנאים באותו מועד.**
  3. **הזכאות היא לחבר ואינה ניתנת להעברה ללא הסכמת הקיבוץ.**

1. תנאיםמוקדמיםלזכאות

**רשימת התנאים המחייבת כדי להיחשב לחבר זכאי ובין היתר:**

* 1. **החבר היה ונותר חבר האגודה.**
  2. **החבר עמד בכל חובותיו לקיבוץ.**
  3. **החבר פינה כל שטח, מבנה או מתקן אשר מחוץ למגרשו ועל שטח הקיבוץ.**
  4. **– 6.5: החבר פינה או מתחייב לפנות על חשבונו כל מתקן/מבנה/צמחיה שלו הנמצאים על שטח המיועד לשיוך לחבר אחר, או חתם על התחייבות ונתן ביטחונות לפינוי כל מתקן שכזה ולתשלום פיצוי בגין איחור בפינוי. פינוי המתקן על חשבון החבר.**
  5. **לא קיים כל סכסוך בין החבר לאגודה הקשור להליך שיפוטי .**
  6. **החבר חתם על החוזה בינו לבין האגודה (נספח יג').**
  7. **החבר חתם על כל מסמך הנדרש על פי החלטות מוסדות הקיבוץ.**
  8. **החבר פרע כל חוב שלו לקיבוץ לרבות חובותיו ע"פ ההסדר המפורט**
  9. **החבר הסדיר את תשלום המיסים, ההיטלים, האגרות וכל יתר תשלומי החובה הקשורים בהעברת הזכויות בדירה על שמו, כולל דמי חכירה מהוונים למינהל.**
  10. **לחבר שבתקופת "חופשה" במועד ההפניה – חתימה על הסכם המסדיר תנאים לסיום חופשה או העברת זכויות בנכס.**

1. זכויותיורשי חבר שנפטר טרם המימוש

**חבר ששמו מופיע ברשימה נספח ג' להסדר המפורט, ונפטר בתקופת הביניים, יחולו עליו הכללים הבאים:**

* 1. **במידה ואין לחבר בן זוג המתגורר בדירה** שהינו חבר הקיבוץ ואשר מוסיף להתגורר בדירתו**, תועבר הדירה לרשות הקיבוץ אשר בתקופת הביניים יהיה רשאי לעשות בה שימוש בהתאם לשיקול דעתו. על אף האמור לעיל, במידה ובמועד הפטירה יש לחבר בן/בת זוג אשר אינם חברי קיבוץ, יתיר הקיבוץ לבן/בת הזוג להמשיך ולהתגורר בדירה, בכפוף לחתימת הסכם בינו ובין הקיבוץ אשר מסדיר את מעמדו. הזכות האמורה תפקע במועד רישום הזכויות במינהל על שם היורשים, אלא אם יסוכם אחרת בין בן הזוג ובין היורשים.**
  2. **יורשיו החוקיים של החבר יוזמנו להיכנס לנעליו לכל דבר ועניין לאחר אישור המגרשים במינהל ובכפוף לכל הוראות ההסדר המפורט.**
  3. **הקיבוץ רשאי להקצות ליורש של חבר אשר נפטר לפני יום 1.1.11 מגרש מתוך הדירות הפנויות, בהתאם לעקרונות התכנון שאושרו ע"י האסיפה (לא בהכרח הדירה בה התגורר הנפטר).**
  4. **רישום הזכויות במגרש על שם היורש יהיה מותנה בכך שהיורש ישלם במזומן את כל התשלומים שחלו על החבר שנפטר ולא יחול עליו כל הסדר פריסה או דחיית חוב.**
  5. **רישום הזכויות במגרש על שם היורש כפוף לקבלת היורש לחברות באגודה החקלאית ו/או קהילתית בנוהל החל על כל נקלט אחר באותה עת. הקיבוץ לא מחויב בקבלת היורש לחברות.**
  6. **במידה ולחבר יותר מיורש אחד, יחולו התנאים המפורטים לעיל לגבי יורש אחד, עליו יסכימו כלל היורשים.**
  7. **במידה ואף אחד מהיורשים לא יהיה מעונין להתקבל לחברות כאמור לעיל או לקבל עליו את שאר התנאים המפורטים בהסדר המפורט, יועברו הזכויות לקיבוץ או לצד ג' מטעם הקיבוץ או לצד ג' שיימצא על ידי היורשים, בהתאם להחלטת הקיבוץ, וזאת בתוך שלוש שנים ממועד רישום הנכס על שם היורשים.**
  8. **עד להעברת הזכויות בנכס, יהיו רשאים היורשים להשכיר את הנכס בהתאם להוראות ההסדר.**
  9. **במידה ובמועד הקובע למימוש יש לחבר בן/בת זוג אשר אינם יורשים, אינם חברי קיבוץ ומתגוררים בדירה, כפופות זכויות היורשים להסדרת מערכת היחסים בינם לבין בן הזוג בדרך של חתימת הסכם או קבלת החלטה על ידי רשות מוסמכת בנושא זה.**
  10. **חבר שפקעה חברותו בקיבוץ מכל סיבה שהיא בתקופת הביניים, למעט מחמת פטירתו, יהיה זכאי לפיצויי עזיבה בלבד,** ולא יהא זכאי לרישום זכויות כלשהן במגרש של האגודה על שמו**.**

1. מיסים ותשלומי חובה

**החבר שיבקש לרשום המגרש על שמו יתחייב לשלם את כל התשלומים, המיסים, ההיטלים, האגרות וכל תשלומי החובה האחרים הקשורים או נובעים מרישום המגרשים על שם החבר, כולל העלויות הכלליות של תהליך השיוך.**

1. זכאות בית אב ואוכלוסיות בעלות מאפיינים ייחודיים לעניין השיוך**:**
   1. **לגבי מי ששמם הועבר לועדת הפרוגראמות כבית אב אחד - תנאי לקבלת זכות בדירה הוא עמידת שני בני הזוג בכל תנאי ההסדר המפורט.**
   2. **זכויות חבר מאושפז בבית סיעודי**
      1. **חבר קיבוץ המתגורר במוסד סיעודי ואשר אין לו בן זוג המתגורר בדירה ינהג כלפיו הקיבוץ בהתאם לכללים הבאים:**
      2. **החבר יהיה זכאי לרישום דירה על שמו בעת מימוש הרישום בפועל (הדירה בה התגורר לפני האשפוז או דירה חלופית במידה ונפטר לפני יום 1.11.11).**
      3. **בתקופת הביניים ועד למועד השיוך בפועל תמשיך דירתו של החבר להיות ברשות הקיבוץ ותשמש כאחד המקורות למימון האישפוז. הקיבוץ יהיה רשאי להשכיר את הדירה.**
      4. **הוראות אלו יחולו הן בתקופת הביניים והן לאחר מועד הרישום בפועל.**
   3. **זכויות גרושים/פרודים** 
      1. **זוג שהיה נשוי ו/או התגורר יחדיו במועד הקובע יהיה זכאי לשיוך דירת מגורים אחת.**
      2. **אין לקיבוץ חובה לספק דיור למתגרש** ו/או לחבר שהחל לחיות בנפרד מבן/בת זוגו **אחרי היום הקובע.**
      3. **הקיבוץ רשאי להעמיד לשימוש החבר הגרוש דירה בהתאם למצאי דירות פנויות, בתמורה (שכר דירה) או שלא בתמורה וזאת בכפוף להחלטות אסיפה בנושא.**
      4. **בכפוף למצאי המגרשים ולהחלטות הקיבוץ, רשאי הקיבוץ להעמיד לחבר הגרוש מגרש בלתי מבונה, לצורך בניית ביתו החדש על חשבונו.**
      5. **חלוקת הרכוש בין בני הזוג שנפרדו הינה באחריותם הבלעדית ולקיבוץ לא תהיה נגיעה לדבר.**
   4. **זכויות חברים ובנים בעלי צרכים מיוחדים**
      1. **הקיבוץ יספק לתלוי בחבר דיור בהתאם לצרכיו למשך כל חייו.**
      2. **לאחר פטירת החבר תשמש דירתו כמקור למימון התלוי בחבר וזאת לפני כל שימוש אחר.**
      3. **להבטחת החזר ההוצאות בגין בנים תלויים ישועבדו דירות חברים להם בנים תלויים לקיבוץ.**
      4. **לחברים בעלי צרכים מיוחדים הנתמכים ע"י הקיבוץ תהיה זכות לשיוך דירה בכפוף לכך שבעת הורשתה או מכירתה ישולמו ע"י היורש/הרוכש העלויות שהיו לקיבוץ לצורך סיפוק צרכיו של החבר.**
2. מחויבות לתנאי מנגנון הוותק המזכה

**כל חבר שתירשם על שמו דירה מחויב למנגנון הוותק המזכה כפי שיאושר באסיפה (נספח י"א להסדר המפורט), לתנאי חישוב הותק והצבירה על פיו, ובמקרה של פקיעת חברות לתשלום חובו, אם ישנו, כתנאי להעברת הזכויות בנכס.**

1. רישוםהזכויותבמגרש**/**דירהחלףדמיעזיבהוחלףמחויבותלספקדיור
   1. **ערך הזכויות של החבר במסגרת הליך שיוך הדירות, יקוזז מהזכות לדמי עזיבה, לא כולל קצבה המגיעה לחבר לאחר פרישה. הקיזוז יכלול את ערך הדירה כולל המגרש על פי הערכת שמאי מטעם הקיבוץ ויכלול את עלויות הפיתוח שיהיו אחידות. בנוסף, הקיזוז בחוב של החברים בהתאם למנגנון הוותק המזכה או כל סכום אחר שיתקבל בהתאם להסדר השיוך.**
   2. **ממועד רישום הזכויות בדירה במינהל לא תהיה לקיבוץ מחויבות לספק דיור לחבר.**
   3. **החבר יחתום על הסכמה לקיזוז דמי עזיבה.**
   4. **חברים שיחתמו על הודעת ויתור על שיוך ויוותרו על זכאותם לקבל בית לא יידרשו לוותר על דמי עזיבה והקיבוץ ימשיך להיות מחויב לתת להם מדור.**
2. בטוחותלהבטחתזכויותהאגודה
   1. **הקיבוץ יהיה רשאי לרשום שעבוד על הזכויות בדירה כדי להבטיח כיסוי חובות להבטחת מימוש כל התחייבויות החבר ע"פ הסדר זה לרבות הבטחת יכולת הקיבוץ לעשות שימוש בדירה לצורך מימון שירותים סיעודיים ו/או מימון צרכים מיוחדים.**
   2. **הקיבוץ יהיה רשאי לרשום הערת אזהרה ביחס לחובה לקבל את אישור הקיבוץ להעברת הזכויות.**
   3. **הקיבוץ יהיה רשאי לרשום זיקת הנאה במגרש לטובת התשתיות הציבוריות שבמגרש. רישום זיקת הנאה מבטיח משפטית את יכולת הקיבוץ לגשת ולעשות שימוש בתשתיות הציבוריות המצויות בשטח המגרש, ככל שקיימות.**
   4. **החבר יחתום על יפוי כוח בלתי חוזר ועל מסמכי שעבוד בהתאם.**

1. מיקוםהמגרש

**מיקום המגרש לכל חבר בהתאם לתב"ע ולתשריט שיצורף להסכם בין הקיבוץ והחבר.**

1. כללי השימוש במגרשים ובבתים לאחר הרישום
   1. **בהדירות ישמשו למגורי החברים וקרוביהם מדרגה ראשונה בלבד. כל שימוש אחר מחייב את אישור הקיבוץ מראש.**
   2. **השכרת הדירה תתאפשר רק באישור הקיבוץ מראש ובכתב.**
   3. **כל בניה בבית תחייב אישור הקיבוץ ואישור רשויות התכנון והבניה.**
   4. **האגודה תהא אחראית על תחזוקת התשתיות הציבוריות העוברות במגרש אך אינה מחויבת בהעתקת תשתיות אלו ואינה אחראית על נזקים שייגרמו לתשתיות אלו בגין ביצוע תוספות בנייה על ידי החבר.**
   5. **הקיבוץ יהא רשאי לאחר מתן הודעה מראש להכנס למגרש לצורך טיפול בתשתיות הציבוריות (במקרה חירום גם ללא הודעה כאמור) ויהיה אחראי להחזרת מצב המגרש לקדמותו ככל שהדבר ניתן. במקרה חירום זכאי הקיבוץ להכנס למגרש גם ללא הודעה מראש.**
   6. **שינוי המצב הפיסי במבנה ובתכסית מחייב אישור הקיבוץ מראש.**
   7. **לא תתאפשר הקמת גדרות בין המגרשים ו/או חסימת שבילים העוברים במגרשים ו/או כל שינוי אחר במגרש המפריע לשימוש או תחזוקה של התשתיות הציבוריות.**
   8. **החבר ישא בכל הוצאות אחזקת דירתו וכל הוצאה נוספת הנובעת בדירה, כולל תשלומי מיסים, ארנונה, אגרות החלים על הבית והמגרש.**
   9. **הזזת תשתיות ציבוריות העוברות בתחום המגרשים תיעשה בהתאם להחלטות הקיבוץ מעת לעת ובכל מקרה הקיבוץ אינו מחויב למועד הזזת התשתיות.**
2. מכירת**/**העברתזכויותבמגרשים
   1. **לאחר תום תקופה של שנתיים ממועד רישום הזכויות בדירת המגורים, החבר יוכל למכור זכויותיו במגרש. לקיבוץ תהיה זכות קדימה ברכישה ותישמר לו זכות סירוב ראשון לרכוש את זכויות החבר במגרש.**
   2. **בהסדר המפורט מובא מנגנון הקובע את נוהלי המכירה.**
   3. **קונה הדירה יידרש לעבור את וועדת הקבלה של האגודה הקהילתית ו/או בקיבוץ כפי שיוחלט על ידי הקיבוץ וכן לחתום על המסמכים שיידרשו על ידי הקיבוץ ו/או האגודה הקהילתית.**
   4. **חבר שיעזוב את הקיבוץ/האגודה הקהילתית (בהתאם להחלטת הקיבוץ לענין זה) יהיה מחויב להעביר את הזכויות בנכס בתוך שלוש שנים ממועד הפסקת החברות.**
   5. **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**.
3. נהלים מיוחדים להעברת זכויות במגרשים
   1. **בהעברת דירה ליורש לא תהיה לקיבוץ זכות קדימה וזכות סירוב ראשון, אך היורש יידרש להיתקבל לחברות בקיבוץ ו/או באגודה הקהילתית ויידרש לעבור ועדת קבלה של הישוב במידה וירצה להתגורר בדירה.**
   2. **במידה ואף אחד מהיורשים לא יהיה מעונין לקיים את התנאים שנקבעו, יהיה היורש זכאי להעביר את זכויותיו לצד ג' בהתאם להוראות ההסדר.**
   3. **העברת זכויות היורש לצד ג' מותנית בקבלתו לחברות של צד ג' בקיבוץ ו/או באגודה הקהילתית.**
   4. **במקרה וקיימים מספר יורשים, באחריות המשפחה לקבוע את המועמד כיורש הדירה. היורש יידרש להציג מסמכים להוכחת ההחלטה.**
4. ביטוחבתי המגורים
   1. **הקיבוץ רשאי לבטח במרוכז את בתי החברים ולחייב כל חבר בעלות הביטוח.**
   2. **חבר המעוניין לבטח בעצמו יוכל לעשות זאת אך בדומה לביטוח הקיבוץ ובאישורו.**
5. תלות בצדדים שלישיים – תנאים מתלים
   1. **מימוש השיוך תלוי בהסכמות של גופים חיצוניים (כגון המינהל ורשם האגודות). גם לאחר קבלת ההחלטות הפנימיות, הוצאת ההסכם מהכח אל הפועל תלוי בהסכמתם.**
   2. **במקרה ויתעוררו קשיים במימוש התוכנית תדון האסיפה בדרכים למימוש, לרבות בצורך לשינוי ההחלטה.**
6. שינוי תקנון והסמכת ועד ההנהלה
   1. **האסיפה מסמיכה את ועד ההנהלה בסיוע צוות שיוך דירות להכין את שינוי תקנון הקיבוץ ולקדם את אישורו באסיפה ואצל רשם האגודות השיתופיות כמתחייב ממהלך שיוך הדירות.**
   2. **האסיפה מסמיכה את המזכירות בסיוע צוות השיוך ובסיוע היועצים המקצועיים לקדם את נושא השיוך עם כל הגורמים השונים מולם יש לממש את השיוך.**
7. פעולות משפטיות במגרשים –כפופות להסכמת האגודה
   1. **כל פעולה משפטית המשנה את הזכויות במגרש או בדירה מחייבת הסכמת הקיבוץ.**
   2. **לאגודה תתאפשר רישום הערות אזהרה במינהל ביחס למגרש, לאבטחת זכויותיה.**
   3. **בעל המגרש חייב להודיע לקיבוץ על התפתחות הבאה לשנות הזכויות במגרש.**
   4. **האגודה תפעל בתום לב ובדרך מקובלת בהפעלת שיקול הדעת המוענק לה בהתאם להסדר.**
8. בנייה ואיכלוס בחברים חדשים
   1. **ביחס לחברים שנקלטו /יקלטו לקיבוץ לאחר מועד קבלת ההחלטה המקבעת, יפעל הקיבוץ בהתאם להחלטותיו כפי שיהיו מעת לעת ובהתאם לאפשרויות החוקיות.**
   2. **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.**
9. ישוב סכסוכים

**יישוב חילוקי דעות ומחלוקות אישיים הקשורים לשיוך שיתגלעו עד למועד רישום הזכויות ייעשו בהתאם למנגנון יישוב סכסוכים עליו הוחלט באסיפה ביום** 2.12.04 **ולאחר הרישום בהתאם לתקנון הקיבוץ.**

**- סוף -**

**W:\קיבוצים\כפר חרוב\שיוך דירות\הסדר מפורט\תקציר הסדר שיוך\תקציר כללי הסדר שיוך דירות - 27.12.12.doc**