

נספח י"ב לתכנית רישום בתי מגורים ע"ש החברים בקיבוץ כפר גלעדי

הסכם

(קיבוץ - חבר)

שנערך ונחתם בקיבוץ כפר גלעדי, ביום _____

בין: **כפר גלעדי - אגודה שיתופית חקלאית בע"מ**
אגודה מס': 0-57-000142 (להלן: "הקיבוץ")

לבין: **שם: _____ ת.ז. _____**
שם: _____ ת.ז. _____

כולם ביחד וכל אחד לחוד ובערבות הדדית
(להלן: "החברים" או "יחיד החברים" "החבר" או "החברה", לפי הענין וההקשר)

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 מועצת מקרקעי ישראל או כל החלטה אחרת שתשנה או תחליף אותה ואשר תאומץ על ידי הקיבוץ ;

והואיל והקיבוץ אישר ביום 11.6.2004 תוכנית לרישום דירות על שם חברי הקיבוץ (להלן: "תקנון השיוך") ;

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

לפיכך הוצהר, הוסכם והותנה בין הצדדים לאמור:

1. **כותרות, נספחים, והגדרות**
- כותרות הסעיפים בהסכם זה נקבעו לשם נוחות ההתמצאות בלבד ואין לייחס להן ערך פרשני. כל הנספחים להסכם זה מהווים חלק אינטגרלי ובלתי נפרד מההסכם וחשיבותם ומשקלם אינם נופלים מאלו של הוראות הסכם זה גופו.
- המונחים המנויים בסעיף זה להלן יפורשו על-פי הפירושים הנקובים לצידם:
- 1.1. "המינהל" - רשות מקרקעי ישראל ו/או כל גוף אחר שיבוא במקומה.

- 1.2. **"המשבצת"** - המקרקעין אשר הוחכרו לקיבוץ ע"י המינהל על-פי חוזה החכירה שבין המינהל לקיבוץ, והכוללים, בין היתר, את אזור המגורים של חברי הקיבוץ, שטחים ציבוריים, מבני ציבור, שטחים לעיבוד חקלאי, שטחי תעשייה ומסחר, מבני תעשייה ומסחר, שטחי ומבני שירות, מבני משק, שטח המיועד לשכונת הרחבה קהילתית.
- 1.3. **"התב"ע"** - תב"ע מס' ג/15937, אשר הוכנה ביחס ל"שטח המכונה" של הקיבוץ, והמיועדת, בעיקרה, להסדיר, מבחינה תכנונית ומשפטית, את הפרצלציה של מגרשי המגורים בקיבוץ, לרבות תשריטי החלוקה של מתחמי המגורים באזור המגורים כהגדרתו להלן.
- תשריט התב"ע המצורף לתקנון השיוך **כנספח ט"ו**.
- 1.4. **"המגרש"** - מגרש מס' _____ בית (.....), כהגדרתו וכסימונו בתב"ע ובתשריט המצ"ב להסכם זה.
- 1.5. **"הבית"** - יחידת המגורים הבנויה על המגרש, כולל כל עבודות הפיתוח, התשתיות והחיבורים לתשתיות, הקיימים בבית ובמגרש. במקרה בו מדובר במגרש משותף, כל דירה שתשוייך לחברים תיחשב ל"בית" לצורך הסכם זה. יובהר כי במקרה בו לבית אב אחד משוייכת דירה המורכבת מאיחוד של מספר יחידות קטנות, הדירה המאוחדת היא זו שתיחשב "בית".
- 1.6. **"שטחי הציבור"** - אזורים של שטח ציבורי פתוח, מבני ציבור, מתקני ציבור (כגון: דרכים, מגרשי חניה ציבוריים, גני ילדים חובה, מתקני ספורט ציבוריים, מרפאה, משרדי ועד מוניציפלי) כהגדרתם בתב"ע ו/או בהחלטות הקיבוץ.
- 1.7. **"תחום הישוב"** - תחום השיפוט המוניציפאלי המוסכם של הקיבוץ ו/או הועד המקומי ו/או האגודה הקהילתית ו/או כל גוף שיחליף אותה או יבוא במקומה, הכולל את שטח המחנה, את שטח ההרחבה הקהילתית לפי התב"ע כהגדרתה לעיל ואת שטחי הציבור.
- 1.8. **"המועצה"** - המועצה האזורית "הגליל העליון" ו/או כל גוף שיחליף אותה או יבוא במקומה.
- 1.9. **"נכסי הקיבוץ"** - כל זכות מכל מין וסוג שהוא, בין מגובשת וקיימת כיום ובין עתידית, המוקנית כיום או אשר תוקנה בעתיד לקיבוץ, לרבות זכויות הקיבוץ במשבצת, בנכסי נדל"ן, בתשתיות, בתחנות תדלוק, באזורי מסחר, בעסקי הקיבוץ, במפעלי חקלאות, תעשייה, תיירות, מסחר, שירותים, חינוך, תרבות, אומנות, במכסות מים ומכסות יצור ושיווק בענפי חקלאות שונים, בזכויות הקיבוץ במקרקעין לרבות זכויות בנייה, באמצעי ייצור, בפקדונות כספיים, חשבונות, זכויות פיננסיות ואחרות למיניהן וסוגיהן, כספים של הקיבוץ וזכויות הקיבוץ בתאגידים אחרים למיניהם פרט לנכסים שישויכו בעתיד במפורש לחברים.
- 1.10. **"האגודה הקהילתית"** - אגודה שיתופית להתיישבות קהילתית אשר ייתכן ותוקם בעתיד ואשר תנהל את העניינים הקהילתיים והמוניציפאליים בישוב, בכפוף להוראות הדין ולהסכמות שיהיו בינה ובין הקיבוץ ו/או הועד המקומי של הישוב.
- 1.11. **"תקנון השיוך"** - תוכנית שיוך המגרשים והבתים לחברי הקיבוץ, כפי שהתקבלה

באסיפת חברי הקיבוץ מיום 27.4.2009 לרבות נספחיה, וכל החלטה מתקנת או משנה או משלימה, שהתקבלה ו/או שתתקבל בעתיד על ידי אסיפת חברי הקיבוץ. תקנון השיוך מצ"ב **נספח 1** להסכם זה.

1.12. **"הודעת ההקצאה"** - כמפורט בסעיף 3.2 להסכם זה.

1.13. **"מדד"** - מדד המחירים לצרכן, המתפרסם ע"י הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ולמחקר כלכלי, או כל מדד רשמי אחר שיחליף אותו ויבוא במקומו.

1.14. **"דמי עזיבה"** - דמי עזיבה לא כולל תשלומי קיצבה, הכל כהגדרתם בתקנות האגודות השיתופיות (חברות), תשל"ג-1973 והכללים בדבר חבר היוצא או מוצא מקיבוץ, התשנ"ג-1993.

1.15. **המסמכים הבאים יצורפו כנספחים להסכם ויהיו חלק בלתי נפרד ממנו :**

- 1.15.1. נספח 1 – תקנון השיוך ;
- 1.15.2. נספח 2 – הודעת ויתור לעניין דמי עזיבה וזכות מדור ;
- 1.15.3. נספח 3 – כתב שיפוי ;
- 1.15.4. נספח 4 – ייפוי כוח ;
- 1.15.5. נספח 5 – הסכם משכון ;
- 1.15.6. נספח 6 – פירוט חוב החברים למודל האיזונים ;
- 1.15.7. נספח 7 – בוטל ;
- 1.15.8. נספח 8 – הסכמה לרישום זיקת הנאה ;
- 1.15.9. נספח 9 – כתב התחייבות בקשר עם שימוש בשטחים ציבוריים ;
- 1.15.10. נספח 10 – כתב התחייבות לרישום הערת אזהרה.
- 1.15.11. נספח 11 – שהוא גם נספח ח' לתקנון השיוך המצורף להסכם זה, הסכם בתים משותפים – ייחתם רק על ידי החברים הרלוונטיים.

2. **מטרת ההסכם**

מטרתו של הסכם זה, על כל נספחיו וצרופותיו, להסדיר את מערכות היחסים שבין החברים לבין הקיבוץ, וכן בין החברים בינם לבין עצמם, לאור, לצורך ובהתחשב במימוש תוכנית שיוך הדירות לחברי הקיבוץ.

3. **המגרש**

3.1. הקיבוץ מייעד לחברים את המגרש כהגדרתו לעיל.

זכויות החכירה במגרש ובבית, על כל המשתמע והנגזר מהן ובכפוף לתקנון השיוך, יועברו לחברים כנגד, בכפוף ובתנאי מוקדם – שהחברים יקיימו ויבצעו במלואן, את כל ההתחייבויות, המטלות, ההצהרות וההסכמות שלקחו על עצמם והתחייבו בהן במסגרת תקנון השיוך ובמסגרת הסכם זה, ובכפוף לכל דין ו/או החלטה אחרת של הקיבוץ.

- 3.2. לאחר חתימת הסכם זה על כל נספחיו ולאחר שהחברים ישלימו בפועל את התחייבויותיהם וימציאו לקיבוץ את הביטחונות כקבוע בהסכם זה, תינתן ע"י הקיבוץ המלצה למינהל להקצאת המגרש לחברים (להלן: "**הודעת ההקצאה**").
- 3.3. שטח המגרש הסופי, גבולותיו ומיקומו המדויקים, ייקבעו על-ידי הרשויות המוסמכות, בהתאם לתב"ע ותוכנית הפרצלציה; אפשר שיחולו בהם שינויים קלים והחברים נותנים בזה את הסכמתם לכך.
- 3.4. החברים מצהירים שידוע להם, כי חתימת הסכם חכירה עם המינהל וקבלת הזכויות במגרש, יכול שתהיה כרוכה ומותנית גם בכך שהחברים ישלמו למינהל דמי חכירה מהוונים ו/או כל תשלום אחר אשר יידרש ע"י המינהל ו/או רשויות המס ו/או כל רשות מוסמכת אחרת.

4. הצהרות והתחייבויות כלליות של החברים

החברים מצהירים ומתחייבים כדלקמן:

- 4.1. כי רישום הזכויות במגרשים ובבתים של הקיבוץ על שם החברים, הינו על חשבון דמי העזיבה (לא כולל קצבה) על פי תקנון הקיבוץ ועל פי כל דין – כאמור בכתב הוויתור המצורף **בנספח 2** להסכם זה.
- למען הסר ספק, חברים שלא יועברו אליהם זכויות בבית מגורים של הקיבוץ, לא יידרשו לוותר על "דמי העזיבה" במקרה עזיבה.
- 4.2. כי ידוע להם והם מסכימים לכך כי ממועד חתימה על חוזה חכירה אישי עם המינהל (סיום תקופת הביניים) לא יהא עוד הקיבוץ מחויב לספק מדור לחברים, למעט במקרים בהם ישוּך לחבר מגרש לא מבונה עליו יבנה החבר את דירת המגורים שתשוּך לו. במקרה זה יאפשר לו הקיבוץ מגורים זמניים ללא תשלום בדירת המגורים בה התגורר החבר טרם שיוּך הדירות לפרק זמן מוגבל ומוגדר כפי שהוגדר ו/או יוגדר בהחלטות הקיבוץ.
- 4.3. כי הפניית החברים למינהל, על מנת שזה יקנה להם זכות במגרש כאמור בהסכם זה, והקצאת המגרש ע"י המינהל בפועל, הינה בכפוף להחלטות, הוראות ונוהלי המינהל כפי שיהיו בתוקף מעת לעת, וכי ייתכנו בהן שינויים וקביעת דרישות נוספות ו/או אחרות מאלה הקבועות או הנזכרות בהסכם זה.
- 4.4. כי ידוע להם, שעורכי הדין מייצגים את הקיבוץ בהסכם זה ובכל הקשור לנספחיו ולפעולות נשוא הסכם זה.
- 4.5. החברים מצהירים כי ידוע להם כי במידה ויש להם ו/או יהיה להם חוב כספי כלשהו לקיבוץ טרם הפנייתם למינהל, הם לא יהיו זכאים לרישום זכויות במגרש על שמם, וכי הסדרת תשלום, על פי שיקול דעתו הבלעדי של הקיבוץ, של חובותיהם הכספיים לקיבוץ הינו תנאי מקדים להפנייתם לרישום הזכויות במגרש.
- 4.6. ידוע לחברים כי הנכס ניתן להם לשימוש לצרכי מגורים בלבד, שלהם ושל בני משפחתם מדרגה ראשונה כמפורט בתקנון השיוך. למען הספר ספק, יובהר כי החברים לא יהיו רשאים לעשות כל שימוש אחר בנכס, אלא אם התקבל אישור מראש ובכתב של הקיבוץ בהתאם לכללים שיהיו נהוגים בקיבוץ באותה עת ובכפוף

לכל דין, לרבות התב"ע שבתוקף.

4.7. ככל שהבית שישוייך לחברים מורכב ממספר יחידות דיור, מתחייבים החברים לאחד יחידות אלה ליחידה אחת כקבוע בתב"ע של הקיבוץ. ידוע לחברים איחוד הדירה ייעשה באחריותם ועל חשבונם בלבד. החברים מוותרים על כל טענה כלפי הקיבוץ בגין איחוד ו/או אח איחוד יחידות הדיור ומתחייבים לשפות אותו בגין כל הוצאה ו/או חסר שייגרמו לו במידה ולא יאחדו את יחידות הדיור כמתחייב בכל דין. יובהר כי האמור בסעיף 4.6 לעיל יחול גם על דירות המורכבות ממספר יחידות שאוחדו/אמורות להיות מאוחדות.

4.8. ידוע לחברים כי על פי החלטות הקיבוץ החברים אינם רשאים להשכיר את דירות המגורים (לרבות לא חלק מדירה). על אף האמור לעיל, יהיה רשאי הקיבוץ בנסיבות מתאימות לאפשר השכרה של דירת חבר לתקופה קצובה. במקרה כזה תהיה ההשכרה בהתאם לכללים שיהיו נהוגים באותה עת בקיבוץ, לרבות חתימה על הסכם משולש בין המשכיר, השוכר והקיבוץ ככל שהקיבוץ יבקש זאת.

4.9. האמור בסעיף 4 הנ"ל, על כל סעיפי המשנה הכלולים בו, יהווה תנאי יסודי בהסכם זה.

5. תקנון השיוך

5.1. תקנון השיוך מסדיר את מערכת היחסים ומערכת ההסכמים שבין החברים לבין הקיבוץ, בין החברים בינם לבין כלל חברי הקיבוץ, בין החברים לבין האגודה המוניציפאלית ובין החברים לבין אחרים שהם תושבי הישוב.

5.2. החברים חוזרים ומקבלים על עצמם, באופן אישי, את כל המטלות, ההתחייבויות, ההסכמות והחבויות, המוטלות עליהם לפי תקנון השיוך, הן כלפי הקיבוץ והן כלפי חברים אחרים בקיבוץ, אף אם אינן מוזכרות במפורש בגוף הסכם זה, באופן שתקנון השיוך יאומץ וייחשב, לכל דבר ועניין (אך בכפוף לשינויים המתחייבים) כחוזה מחייב בין הקיבוץ לבין החברים ובין החברים לכלל חברי הקיבוץ. מחויבויות חוזיות אלו, של כל חבר וחבר, יעמדו בתוקפן וימשיכו לחול ולחייב, בשינויים המחויבים, גם במקרה שהקיבוץ יפסיק להתקיים במתכונת הנוכחית או שיפסיק להתקיים כיישות נפרדת.

כמו כן, מחויבויות חוזיות אלו יעמדו בתוקפן וימשיכו לחול ולחייב, גם את יורשיהם וחליפיהם האחרים, מכל סוג או סיבה, של החברים.

5.3. יובהר, כי ההתחייבויות החוזיות של החבר ימשיכו לחול גם במקרה בו תיפסק חברותו בקיבוץ ו/או באגודה הקהילתית מכל סיבה שהיא.

5.4. החבר מצהיר, כי ידוע לו והוא מסכים לכך שהעברת זכויותיו בנכס כך שלא יהיה בעל נכס מגורים בקיבוץ כמוה כהודעה על הפסקת חברותו בקיבוץ ממועד העברת הזכויות.

5.5. החבר מצהיר כי ידוע לו שבמידה וחברותו בקיבוץ תפסק מכל סיבה שהיא, למעט פטירה, יהיה עליו להעביר את הזכויות בנכס לאדם אחר שיתקבל לחברות בקיבוץ, על פי החלטות הקיבוץ שיהיו תקפות באותה עת, ויחולו הוראות סעיף 16.5 לתקנון

השיוך.

סעיף זה מהווה תנאי יסודי בהסכם זה.

6. האגודה הקהילתית

- 6.1. החברים מתחייבים שככל שאסיפת הקיבוץ תחליט על הקמת אגודה קהילתית, החברים יצטרפו לאגודה זו במועד בו תוקם ויראו את חתימתם על הסכם זה כהודעת הצטרפות ככל שאסיפת הקיבוץ תחליט על הקמת אגודה כאמור. מובהר בזאת, כי אין בהתחייבותם זו כדי לגרוע משאר התחייבויותיהם על פי תקנון השיוך והסכם זה, לרבות כלפי הקיבוץ וכלפי חברים אחרים בו.
- 6.2. גם אם החברים לא יתקבלו לחברות באגודה הקהילתית, או שיחדלו להיות חברים בה, הם מקבלים על עצמם את כל ההתחייבויות החלות על חברי האגודה הקהילתית כאילו היו חברים. סעיף זה יהווה התחייבות לטובת צד ג' - הוא האגודה הקהילתית.
- 6.3. כל עוד לא הוקמה האגודה הקהילתית, יחולו הוראות סעיף זה בשינויים המחוייבים ביחס לקיבוץ ו/או הועד המקומי.
- 6.4. האמור בסעיף 6 הנ"ל, על כל סעיפי המשנה שבו, מהווה תנאי יסודי בהסכם זה.

7. נכסי הקיבוץ ופעילותו

- 7.1. למעט כל האמור ביחס למגרש ולבית ו/או כל אמירה או קביעה מפורשת אחרת, אין במהלך של מימוש תוכנית שיוך הדירות בקיבוץ בכלל ו/או בהסכם זה על נספחיו וצירופותיו בפרט, כדי לשנות, להשליך או בכל דרך או אופן להשפיע, על מערכת היחסים שבין הקיבוץ לבין החברים, בכל הקשור לנכסי הקיבוץ האחרים ופעילותו של הקיבוץ.
- 7.2. מוסכם בזאת, כי הסכם זה כשלעצמו אינו יוצר זכויות כלשהן במקרקעין פרט למגרש המוקצה לחברים, וכי מכוח הסכם זה כשלעצמו אין ולא תהיה לחברים כל זכות או טענה לזכויות ישירות במקרקעי הקיבוץ, בין אם קרקע חקלאית ובין אם קרקע לתעשייה ו/או מסחר ו/או כל יעוד אחר, כפי שהן עתה או יהיו בעתיד, אלא אם יקבע אחרת על ידי הקיבוץ ו/או הרשויות המוסמכות. האמור בסעיף 7, על כל סעיפי המשנה שבו, מהווה תנאי יסודי בהסכם זה.

8. התחייבות החבר לתשלום על פי מודל האיזונים

- כאמור בתקנון השיוך, החברים מחויבים לתשלומים ולתקבולים על פי מודל האיזונים כפי שאושר באסיפת הקיבוץ ביום 13.9.2009 ועודכן ביום 5.12.2013 (להלן: "מודל האיזונים").
- מחויבותם הספציפית של החברים, כאמור לעיל, מפורטת בנספח 6 להסכם זה. יובהר כי הסכומים האמורים בנספח 6 יהיו צמודים למדד המחירים לצרכן ממועד הפניית החברים למינהל על ידי הקיבוץ.
- האמור בסעיף זה מהווה תנאי יסודי בהסכם זה.

9. מצב המגרש, הבית, התשתיות ועבודות הפיתוח

9.1. החברים מצהירים

כי ראו את הבית, המגרש וסביבתם, בדקו אותם ואת התוכניות הנוגעות להם, לתשתיתם ולאפשרויות הבניה במגרש ;

כי ניתנה להם האפשרות לבדוק במינהל ובועדות התכנון והבניה, את כל המסמכים וההוראות המתייחסים לבית ולמגרש, לרבות את התב"ע, וכן בדקו את הזכויות הצמודות למגרש, אחוזי הבניה המותרים וזכויות הקיבוץ במגרש ;

כי ניתנה להם האפשרות לבדוק את כל התוכניות הסביבתיות הקשורות למשבצת ולאזור המשבצת, ואת כל התוכניות המאפשרות בתחום המשבצת ;

כי מצאו את הכל ראויים ומתאימים למטרותיהם וצורכיהם וכי לא תהיינה להם כל טענות ו/או דרישות ו/או תביעות בקשר אליהם, לתב"ע, לתשתיות ולעבודות הפיתוח בישוב, לעבודות הפיתוח והתשתיות במגרש, בקשר לבית ולכל אשר בו או מחובר אליו, או בקשר להשוואה בין כל אלו לבין נתונים המקבילים או נתונים אחרים, המתייחסים למגרשים אחרים ובתים אחרים בקיבוץ או בישוב.

9.2. החברים מצהירים כי ידוע להם כי ייתכן ובמגרש מצויות ו/או עוברות תשתיות ציבוריות. החברים מסכימים בזאת לרישום זיקת הנאה לטובת הציבור ו/או זיקת הנאה אחרת בקשר עם התשתיות ויחתמו על כל מסמך אשר יידרש לצורך הרישום הנ"ל. הקיבוץ יהיה רשאי להיכנס בכל עת לשטח המגרש, בכפוף לאמור בתקנון השיוך, לצורך טיפול בתשתיות והחברים לא יתנגדו ו/או ימנעו זאת בכל דרך שהיא.

החברים מתחייבים לא להעלות כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בקשר עם התשתיות לרבות טענות/דרישות/תביעות בקשר להעתקת תשתיות, פיצוי וכיו"ב ולרבות תביעות על פי כל דין. על אף האמור, הקיבוץ יהיה רשאי להעתיק את התשתיות משטחי המגרש והחברים לא יתנגדו להעתקה ולא יעלו כל טענה/דרישה/תביעה בקשר להעתקת התשתיות. אין באמור בכדי לחייב את הקיבוץ להעתיק תשתיות כאמור.

9.3. לאחר ביצוע העבודות המפורטות בסעיף 9.2 לעיל, יהיה הקיבוץ אחראי, על חשבוננו, להחזרת מצב המגרש לקדמותו בזמן סביר (קרי, למצב בו היה המגרש טרם ביצוע העבודות כאמור), ככל שהדבר ניתן.

9.4. החברים יחתמו על התחייבות להיעדר תביעות ולשיפוי הקיבוץ בגין כל דרישה ו/או תביעה שתוגש על ידי גורם כלשהו כנגד הקיבוץ בגין פגמים שיתגלו בבית, במגרש ובסביבתו, לרבות התשתיות הציבוריות והתשתיות הספציפיות של הבית (להלן: "כתב השיפוי").

נוסח כתב השיפוי מצורף כנספח 3 להסכם זה.

9.5. במידה והחברים יהיו מעוניינים להעביר תשתיות ציבוריות מתחום המגרש, עקב רצון להרחיב או לבצע בינוי בשטחו בתיאום עם ועדת תכנון של הקיבוץ. הם יהיו רשאים לעשות זאת, אך ורק לאחר קבלת אישור מראש ובכתב מהקיבוץ, על חשבונם ובכפוף להוראות הדין. אם וכאשר יבצע הקיבוץ את העתקת התשתיות ציבוריות ממגרשו של החבר תתבצע במועד זה התחשבנות תשלומי החבר בגין

העברת התשתיות.

10. הבטחת זכויות הקיבוץ

10.1. להבטחת התחייבויותיהם של החברים בעניינים המנויים לעיל ולהלן, האינטרסים והזכויות של הגורמים אשר לטובתם ניתנו התחייבויות אלו (לרבות הקיבוץ, החברים האחרים בקיבוץ, התושבים בישוב), חותמים החברים על יפוי כוח לעורכי הדין של הקיבוץ לביצוע הפעולות שלהלן:

10.1.1. לרשום שעבוד (בין מישכון זכויות החכירה החוזיות של החברים ובין משכנתא, לפי האפשרויות ולפי בחירת הקיבוץ), על זכויות החברים במגרש ובבית על פירותיהם (לרבות אך לא רק דמי השכירות בגינם) במקרים הבאים:

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

10.1.1.2. להבטחת החזר הוצאות הקיבוץ בגין צרכים מיוחדים של החברים, לרבות טיפול סיעודי אם וככל שיזדקקו לטיפול, בכל מועד וככל שייצבר חוב של החבר לקיבוץ, ככל שמי מהחברים היה בעל ותק של פחות מ 25 שנה ביום הקובע;

10.1.1.3. להבטחת תשלום חוב החברים, מכל מין וסוג, ככל שנצבר חוב כזה טרם הפניית החברים למינהל לשם רישום הזכויות בדירת המגורים על שמם.

10.2. לרשום הערת אזהרה ו/או רישום מגביל דומה, על זכויות החברים במגרש ובבית, בין בלשכת רישום המקרקעין, בין במשרדי המינהל, ובין אצל כל רשות או גורם רלבנטי אחר, להבטחת מימוש זכויות הקיבוץ כלפי החברים בקשר להימנעות מביצוע פעולות ודיספוזיציות במגרש או בבית ו/או בזכויות במגרש או בבית, על-פי תקנון השיוך ועל פי הסכם זה.

10.3. לפנות כל מבנה, צמחייה ו/או כל מתקן אחר, שהחברים עשו ו/או עושים בהם שימוש, אשר אינם נמצאים בתחום הנכס.

10.4. לרשום זיקת הנאה לטובת הציבור או כל זיקת הנאה אחרת.

10.5. הקיבוץ יודיע לחבר לפני כל פעולה אשר תבוצע בהתאם ליפוי הכוח. יפוי הכוח מצורף **כנספח 4** להסכם זה.

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

כתב התחייבות לרישום הערת אזהרה מצורף **כנספח 10** להסכם זה.

11. מסים ותשלומי חובה

11.1. ידוע לחברים, והם מסכימים לכך, כי על אף האמור בכל דין, החברים ישאו בכל המסים ו/או ההיטלים ו/או האגרות ו/או תשלומי חובה אחרים הנובעים מיישום הסכם זה, לרבות העברת הזכויות במגרש לחבר, אשר יחולו על הקיבוץ ו/או על החבר לפי העניין. יובהר, כי הדיווח לרשויות המס ייעשה על ידי הקיבוץ.

11.2. כל נזק, הוצאה, הפרשי הצמדה, ריבית פיגורים וכיו"ב, שיחולו בגין אי-תשלום או איחור בתשלום החל על החברים, מכל סיבה שהיא – יחול גם הוא על החברים.

האמור בסעיף זה מהווה תנאי יסודי בהסכם זה.

12. פינוי מחסנים ומתקנים

- 12.1. כתנאי להפנייתם למינהל, יפנו החברים כל שטח, מבנה או מתקן (להלן: "**מתקן**") בתחומי המקרקעין של הקיבוץ אשר מצוי בשימוש או בחזקתם ואשר אינו בתחום המגרש שהקיבוץ ייעד להם.
- 12.2. במקרה שמבנה או מחסן או מתקן (להלן: "**מתקן**"), שבנו החברים ו/או מי מיחיד החברים ו/או שהועמד לשימוש של החברים על ידי הקיבוץ, ממוקם על שטח שנותר, לאחר הפרצלציה, בחכירת הקיבוץ, והקיבוץ מבקש לפתח, לבנות, לממש זכויות בניה או לפעול לכל צורך אחר באותו שטח – הקיבוץ יהא רשאי לבצע, או לחייב את החברים לבצע בעצמם את פינוי אותו המתקן משטח הקיבוץ לשטחם של החברים, והכל על חשבון החבר.
- 12.3. במקרה שמתקן כאמור ממוקם על שטחו של חבר אחר, ואותו חבר אחר מבקש לפנות את המתקן מכל סיבה שהיא, יפנו החברים את המתקן, על חשבונם, משטח החבר האחר. החברים יפנו את המתקן תוך 90 יום מדרישת החבר האחר ו/או הקיבוץ לפינוי כנ"ל.
- 12.4. החברים יפצו את הקיבוץ ו/או את החבר האחר שבשטחו מצוי המתקן, הכול על פי העניין, בסכום של 100 ש"ח לכל יום איחור בפינוי.
- 12.5. החברים יחתמו על יפוי כוח (נספח 4) לקיבוץ ו/או לבאי כוחו לצורך ביצוע הפעולות האמורות בסעיף זה.
- 12.6. במידה והחברים מבקשים להמשיך לעשות שימוש במתקן מחוץ למגרשם, ובמידה והקיבוץ הסכים להמשיך השימוש, יחתמו על כתב הצהרה בקשר עם שימוש בשטחי ציבור המצ"ב **כנספח 9** להסכם זה.

13. העברת זכויות

- 13.1. החברים מצהירים כי ידוע ומוסכם עליהם כי הם רשאים להשתמש בנכס למטרת מגורים בלבד, שלהם ושל קרובי משפחתם מדרגה ראשונה, וכי עד חלוף 36 חודשים ממועד רישום הזכויות על שם כל חבר בפועל (להלן: "**תקופת ההקפאה**") לא יהא החבר רשאי לעשות במגרש כל פעולה או דיספוזיציה במגרש או בזכויות במגרש, 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 ראשונה, ניהול כל מ"מ, עריכת מצגים, התחייבויות, זיכרון דברים, מתן התחייבויות לתת או לעשות איזו מהפעולות שלעיל, והכל בין במישרין ובין בעקיפין, בין בתמורה ובין ללא תמורה, בין לקרוב ובין לכל אחד. בנסיבות מיוחדות יהיה רשאי הקיבוץ לאפשר השכרה בתקופת ההקפאה בתנאים שייקבע.
- 13.2. בתום תקופת ההקפאה תהא לקיבוץ זכות קדימה מתמדת לרכוש זכויות עבורו ו/או עבור אחרים בכל מגרש של כל חבר שיבקש להעביר.

13.3. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, החברים מתחייבים לקיים את כל הוראות תקנון השיוך בדבר העברת זכויות במגרש לצד ג' בדרך של מכירה ו/או השכרה לרבות קבלת הרוכש לחברות.

13.4. האמור בסעיף 13, על כל סעיפי המשנה שבו, מהווה תנאי יסודי בהסכם זה.

14. בוררות

כל סכסוך ו/או מחלוקת מכל מין וסוג שיתגלע בין חבר הקיבוץ לבין הקיבוץ ו/או מי מחברי הקיבוץ הקשור בהסכם זה ו/או במהלך שיוך הדירות לחברים ו/או נובע ממנו יהיה כפוף למנגנון יישוב הסכסוכים שהתקבל בקלפי במאי 2006

15. הפרות וסעדים

15.1. סעיפים 4, 5.2, 6, 7, 8, 11 ו-13 הם סעיפים יסודיים בהסכם זה, וכל הפרה שלהם או של איזה מהם תהווה הפרה יסודית של ההסכם.

15.2. כל הפרה של התחייבות החברים כלפי המינהל ו/או כלפי המועצה ו/או הקיבוץ שיש בה כדי להשפיע על הצדדים להסכם זה, תהווה גם הפרה של הסכם זה.

15.3. הפרה של הסכם זה, על נספחיו תזכה את הקיבוץ בכל הסעדים העומדים לרשותו על פי הוראות כל דין.

16. הוראות כלליות

16.1. חיובי החברים כלפי הקיבוץ אינם ניתנים לקיזוז, בשום מקרה, כלפי חיובים של הקיבוץ כלפי או לזכות החברים או מי מהם.

16.2. ביצוע חיובי והתחייבויות הקיבוץ כלפי החברים מותנה גם בכך שהחברים קיימו תחילה את כל החיובים המוטלים עליהם, אשר מועד קיומם וביצועם קודם למועד קיום חיובי הקיבוץ, בבחינת חיובים מותנים.

16.3. הפרת הסכם זה, על נספחיו וצירופותיו, בידי אחד מיחיד החברים החתומים עליו, כמוה כהפרה ע"י כל יחיד החברים גם יחד.

16.4. הסכם זה, לרבות נספחיו ולרבות הוראות תקנון השיוך, יחייבו גם את חליפיהם של החברים מכוח הורשה, העברה בתמורה, הענקה במתנה ו/או כל אופן אחר.

16.5. הודעה שנמסרה לאחד מיחיד החברים החתומים על הסכם זה, או שהומצאה לכתובתו של אחד מיחיד החברים בדואר רשום תחשב כאילו נמסרה כדין לכל יחיד החברים.

16.6. אין תוקף לכל שינוי או תוספת להסכם זה, אלא אם נעשה בכתב ובחתימת הצדדים.

16.7. על אף האמור בסעיף 16.6, החלטות הקיבוץ בדבר שינויים ו/או תוספות ו/או גריעה מתוכנית השינוי ו/או הסכם זה ו/או נספחיהם שיתקבלו באסיפה הכללית של קיבוץ יחשבו כחלק בלתי נפרד מהסכם זה והחברים מתחייבים למלאם כאילו היו חלק מהסכם זה.

ולראיה באו הצדדים על החתום;

החבר	החברה	הקיבוץ

נספח 2 להסכם קיבוץ - חבר

תאריך: _____

לכבוד

כפר גלעדי 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:

1. אני מצהיר ומתחייב כי שיוך דירת המגורים בהתאם לתוכנית רישום בתי המגורים על שם החברים בקיבוץ אשר התקבלה על ידי אסיפת הקיבוץ ביום 27.4.2009 ("תוכנית השיוך") והפניתי לרשות מקרקעי ישראל לשם חתימת חוזה חכירה אישי לגבי זכויותי במגרש של האגודה (להלן: "זכויות לשיוך דירה"), יעשה על חשבון דמי העזיבה כך שמדמי העזיבה להם אני זכאי יופחת ערך הזכויות הכספיות להן אני זכאי מכוח תוכנית השיוך. יובהר, כי במסמך זה דמי עזיבה אינם כוללים את רכיב הקצבה ומתייחסים אך ורק לרכיב המענק.

2. ערך הזכויות הכספיות לעניין הודעה זו יהיה הערך המצטבר של הסכומים המפורטים להלן: הגבוה מבין המפורט בסעיפים 2.1 ו-2.2 שלהלן ובנוסף 2.3 -

2.1. שווי השוק של המגרש שנרשם על שמו של החבר במועד העזיבה, לרבות ערך המגרש עצמו וערך המבנה והפיתוח, בהתאם להערכת שמאי מטעם הקיבוץ.

2.2. ערך השמאות המקורית שנקבע עבור דירת המגורים במסגרת תהליך שיוך הדירות, ללא הנחה ככל שניתנה כזו לחברים, כאשר הוא מוצמד למדד המחירים לצרכן ממועד ביצוע השמאות ובתוספת ריבית חובה של ארגון הקניות.

2.3. בנוסף לסכום הגבוה מסעיפים 2.1-2.2, כל סכום כספי נוסף לו אני זכאי בהתאם לתוכנית השיוך.

3. יובהר, כי אין בויתור זה כדי לגרוע מזכאותי לרכיב הקצבה בדמי העזיבה, ככל שקיימת לי זכאות כזו.

4. ידוע לי, ואני מסכים לזאת, כי ממועד חתימה על חוזה חכירה אישי עם המינהל (סיום תקופת הביניים) לא תהא עוד האגודה מחויבת לספק לי מדור (דירה), אלא במקרה בו ישוּך לי מגרש לא מבונה עליו אבנה את דירת מגוריי. במקרה זה תאפשר לי האגודה מגורים זמניים ללא תשלום בדירת המגורים בה התגוררתי טרם שיוך הדירות, לפרק זמן מוגבל ומוגדר כפי שהוגדר ו/או יוגדר בהחלטות הקיבוץ.

5. הריני מוותר בזאת על כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה כלפי הקיבוץ ו/או חבריו ו/או מי

מטעמו בגין זכויות לדמי עזיבה אשר יקוזזו כאמור 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.

6. יובהר כי במקרה בו החבר קיבל תמורה עבור הבית שהיא גבוהה יותר מזכאותו לדמי עזיבה, לא יידרש החבר לשלם את הפער לקיבוץ.

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.

ע ו ר ד - ד י ן

ת א ר י ד

נספח 3 להסכם קיבוץ - חבר

תאריך: _____

לכבוד
קיבוץ כפר גלעדי

הנדון: כתב הצהרה, התחייבות ושיפוי – תשתיות ציבוריות

והואיל: ובכוונת הקיבוץ להקצות לי מגרש בשטח הקיבוץ אשר לגביו יחתם הסכם חכירה ביני ובין רשות מקרקעי ישראל (להלן: "המגרש");
והואיל: וידוע לי כי קיימת אפשרות שבתחום המגרש נמצאות תשתיות ציבוריות קיימות (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:
 - 1.1. ידוע לי ואני מסכים כי הקיבוץ ו/או כל גורם אחר אשר אחראי על תחזוק התשתיות יהיה רשאי להיכנס בכל עת, לאחר הודעה מראש, לשטח המגרש לצורך טיפול בתשתיות ואני לא אתנגד ו/או אמנע זאת בכל דרך שהיא (במקרים דחופים יהיה רשאי הקיבוץ להיכנס לביצוע העבודות ללא תיאום מראש). אני מסכים בזאת לרישום זיקת הנאה לטובת הציבור ו/או זיקת הנאה אחרת בקשר עם התשתיות ואחתותם על כל מסמך אשר יידרש לצורך הרישום הנ"ל. לאחר ביצוע העבודות ישיב הקיבוץ על חשבונו את המצב לקדמותו ככל שהדבר ניתן.
 - 1.2. ידוע לי ואני מסכים לכך שהקיבוץ יהיה רשאי להעתיק את התשתיות משטח המגרש ואני לא אתנגד להעתיקה ולא אעלה כל טענה/דרישה/תביעה בקשר להעתיקת התשתיות. אין באמור בכדי לחייב את הקיבוץ להעתיק תשתיות כאמור.
 - 1.3. לא תתבצע בנייה על ידי על גבי התשתיות הקיימות.
 - 1.4. במידה וייפגעו תשתיות אלו על ידי או על ידי מי מטעמי, הן יתוקנו על ידי ועל חשבוני מיד עם גילוי הפגיעה ו/או מיד עם דרישתו הראשונה של הקיבוץ ו/או הועד המקומי ו/או האגודה הקהילתית כהגדרתה בהסכם שנחתם ביני ובין הקיבוץ ביום ____.
 - 1.5. הזזה של תשתיות קיימות על ידי תיעשה אך ורק לאחר קבלת אישור בכתב מהקיבוץ ואישור בכתב מהוועדה המקומית במסגרת אישור להיתר הבנייה ככל שנדרש על פי דין.
2. הנני מתחייב כלפי הקיבוץ כי עד למועד סיום העתקת התשתיות על ידי הקיבוץ במועד שייקבע על ידו, אין ולא תהא לי ו/או למי מטעמי כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה, לא כיום

ולא בעתיד, כלפי הקיבוץ, בקשר עם התשתיות הקיימות, לרבות בגין האירועים המפורטים להלן:

2.1. ירידת ערך המגרש כתוצאה מהאירועים המפורטים להלן:

2.1.1. היעדר יכולת לניצול זכויות הבנייה במגרש כתוצאה מקיומן של תשתיות קיימות.

2.1.2. צורך בהעתקת תשתיות קיימות לצורך בנייה חדשה.

2.2. 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: _____ ת.ז.: _____ חתימה: _____

שם: _____ ת.ז.: _____ חתימה: _____

נספח 4 להסכם קיבוץ - חבר

תאריך: _____

לכבוד

כפר גלעדי אגודה שיתופית חקלאית בע"מ

א.ג.נ.,

הנדון: ייפוי כוח בלתי חוזר

אנו הח"מ, _____ נושא ת.ז. _____ ו _____ נושא ת.ז. _____, ביחד ולחוד, ממנים בזאת את עו"ד _____ ו/או כל עורך דין אחר קופרשמיט גולדשטיין ושות' ושות', כל אחד מהם לחוד ו/או עו"ד שיוסמך על ידי מי מהם באמצעות ייפוי כוח חתום, להיות באי כוחי ולעשות בשמי את כל הפעולות והמעשים המפורטים להלן, כולם או מקצתם, כפי שיראה לבאי כוחי הנ"ל:

1. לחתום על כל המסמכים, ובכלל זה הסכמים, הנוגעים לשעבוד ו/או משכנתא ו/או התחייבות לרישום משכנתא ולרישום שיעבוד (בין מישכון זכויות החכירה החוזיות האישיות שלי, בין משכנתא ובין התחייבות לרישום משכנתא), לפי האפשרויות ולפי בחירת הקיבוץ, על זכויותיי במגרש ובבית המסומנים כגוש _____ חלקה _____ בית _____ (המגרש והבית יקראו להלן ביחד: "**הנכס**"), להבטחת ביצוע התחייבויותיי הכספיות לקיבוץ כפר גלעדי (להלן: "**הקיבוץ**") בכל אחד מהמקרים הבאים ובמקרים אלו בלבד:

- 1.1 להבטחת החזר הוצאות הקיבוץ בגין תלויים בחבר (כהגדרתם בתקנון הקיבוץ) התלויים בי לאחר אריכות ימיי שלי ושל בן/בת זוגי המתגורר/ת עימי.
- 1.2 להבטחת החזר הוצאות הקיבוץ בגין טיפול סיעודי עבורי לרבות תשלום עבור צרכים מיוחדים, אם וככל שאזקק לטיפול סיעודי בכל מועד בו ייוצר חוב לקיבוץ.
- 1.3 להבטחת כל חבות כספית אחרת של החבר לקיבוץ, שהתגבשה טרם מועד הפנייתו לרישום הזכויות בדירת המגורים על שמו, כפי שמופיעה בספרי החשבונות של הקיבוץ.

2. 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.

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

4. לפנות כל מבנה, צמחייה ו/או כל מתקן אחר (בבעלותי ו/או בשימושי) אשר נמצאים בתחומי המקרקעין של האגודה ו/או חבר אחר ואשר אינם נמצאים בתחום הנכס.

5. לשם ביצוע הפעולות הנ"ל, להופיע ברשות מקרקעי ישראל, מחלקת אגף מרשם 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'.

6. היות וייפוי כוח זה נוגע לטובת צד ג' הוא הקיבוץ ו/או חבריו שזכויותיהם עומדות ותלויות בייפוי כוח זה, יהיה ייפוי הכוח בלתי חוזר, לא תהיה לי/לנו רשות לבטל או לשנותו וכוחו יהיה יפה גם אחרי פטירת/ינו, והוא יחייב גם את יורשי/נו, אפוטרופסי/נו, ומנהלי עזבוני/נו.

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 בפניי על ייפוי כוח זה אחרי שהבהרתי להם את משמעות האמור בו.

עורך - דין

תאריך

נספח 5 להסכם קיבוץ-חבר**הסכם מישכון/משכנתא****(קיבוץ-חבר)**

שנערך ונחתם בקיבוץ כפר גלעדי, ביום _____

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

אגודה מס' 57-000142-0 .

(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 מועצת מקרקעי ישראל או כל החלטה שתחליף אותה ו/או תשנה אותה אשר תאומץ על ידי הקיבוץ ;

והואיל ובמסגרת מהלך שיוך מגרשי ובתי החברים אימץ הקיבוץ תוכנית שיוך מגרשים ובתים לחברי הקיבוץ, באסיפת חברי הקיבוץ ביום 27.4.2009 (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 שהוא חייב לקיבוץ במסגרת ובהתאם להליך השיוך כאמור בסעיף 11 לתוכנית השיוך (בטוחות להבטחת זכויות האגודה), בין היתר בדרך של רישום מישכון ו/או משכנתא לטובת הקיבוץ על זכויות החבר במגרש ובבית על פירותיהם, לרבות, אך לא רק, דמי השכירות בגינם ;

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

לפיכך הסכימו ביניהם הצדדים כדלהלן:**1. כללי**

1.1. הנספחים לחוזה זה מהווים חלק בלתי נפרד מן החוזה.

- 1.2. "החבר" פירשו - לרבות יורשיו, כונסי נכסיו, נאמניו בפש"ר או בהסדר נושים, מנהלי עזבונו וכל הבאים במקום החבר.
- 1.3. לשון מין זכר כוללת מין נקבה ולהיפך.
- 1.4. כותרות הסעיפים באות לשמש מראי מקומות בלבד ואין להשתמש בהן בפירוש הסכם זה.
- 1.5. 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.
- 1.6. "ריבית מירבית" פירושה - ריבית בשיעור המירבי הנהוג אותה עת בבנק הפועלים בע"מ בחריגות בחשבון חוזר דביטורי.
- 1.7. כל הודעה שתימסר על-ידי הקיבוץ לחבר דרך תא הדואר שלו בקיבוץ, תחשב להודעה מספקת שנתקבלה על-ידי החבר תוך 72 שעות מעת שהונחה בתא הדואר.
- 1.8. מקום השיפוט הייחודי לצורך הסכם זה נקבע באזור סמכות בית המשפט המחוזי בנצרת.
- 1.9. הסכם זה והמישכון על-פיו ישארו בתוקפם המלא עד לפרעון המלא והמוחלט של כל חובות שני יחידי החבר גם יחד לקיבוץ, אשר בגינם הוטל שעבוד.
- 1.10. הקיבוץ לא יהיה רשאי להמחות זכויותיו לפי הסכם זה ללא הסכמה בכתב ומראש של החבר.

2. מהות ההסכם

הסכם זה נערך להבטחת תשלום מלא ומדויק של כל הסכומים המגיעים לקיבוץ מהחבר, מכל מין וסוג, הן בקשר למהלך שיוך המגרשים והבתים בקיבוץ והן בקשר לכל חבות כספית אחרת שנוצרה טרם רישום הזכויות במגרש על שם החבר, הכל בהתאם לסעיף 13 לתוכנית השיוך (בטוחות להבטחת זכויות האגודה) ולהסכם קיבוץ חבר, לרבות חבות החבר (לרבות חובות עתידיים) בגין הוצאות הקיבוץ עבור טיפול בתלוי בחבר כהגדרתו בתכנית השיוך וחבות החבר בגין הוצאות הקיבוץ למימון הוצאות חברים בעלי צרכים מיוחדים כאמור בתכנית השיוך; ללא הגבלה בסכום, בצירוף ריבית, הפרשי הצמדה והוצאות אחרות (כל הסכומים המובטחים לפי הסכם זה ייקראו להלן: "**הסכומים המובטחים**").

3. המשכון

בתור בטוחה לסילוק המלא והמדויק של הסכומים המובטחים, משעבד וממשכן בזה החבר לזכות הקיבוץ את הנכסים והזכויות המתוארים ברשימה הרצ"ב **כנספת "א"** (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

4.

החבר מצהיר בזה כדלקמן:

- 4.1. כי הנכסים הממושכנים אינם משועבדים או ממושכנים לאחרים, למעט התחייבות החבר לרישום משכנתא (או שיעבוד דומה) על הנכסים הממושכנים לטובת בנק _____ שנעשתה/תיעשה במסגרת ישום תהליך שיוך המגרש והבית לחבר. הקיבוץ יאפשר לחבר לקבל הלוואה מובטחת במשכנתא לצורכי בנייה ו/או שיפוץ הבית, ויסכים לרישום שעבוד לטובת הבנק מדרגה ראשונה, ובלבד שהבנק יסכים מראש לשעבוד לטובת הקיבוץ בקדימות ראשונה לאחר הבנק.
- 4.2. כי, בכפוף לאמור לעיל, הנכסים הממושכנים נמצאים בבעלותו (ו/או עומדים להירשם בבעלותו) במסגרת הליך שיוך הדירות בקיבוץ 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.
- 4.3. כי הוא רשאי למשכן ולשעבד לקיבוץ את הנכסים הממושכנים.

התחייבויות החבר

5.

- 5.1. הקיבוץ רשאי לממש את המשכון על-פי הסכם זה, אך ורק לאחר שהחבר הפר התחייבות כלפיו, לאחר שנתן לחבר התראה בכתב של 30 יום ומבלי שיהיה חייב לנקוט תחילה בכל צעדים שהם לגביית הסכומים המובטחים מאת החבר, מכונס נכסיו, נאמנו או מנהל עזבונו, או מי מטעמו.
- 5.2. החבר מתחייב בזה, לפעול בהתאם להוראות תוכנית השיוך (נספח להסכם קיבוץ חבר) ו/או הנובע מהן לרבות:
 - 5.2.1. בהתאם לתוכנית השיוך, לא למכור, לא להשכיר, לא לשעבד, לא להעביר ולא למסור בעלות ו/או חזקה ו/או זכות עכבון 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.
 - 5.2.2. 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.
 - 5.2.3. לקיים במלואם ובמועד את כל החיובים המוטלים עליו על-פי תוכנית השיוך ועל-פי הסכם קיבוץ חבר. לא קיים החבר חיוב מחיוביו על-פי תוכנית השיוך והסכם קיבוץ חבר, רשאי הקיבוץ (אך לא חייב) לקיים אותו במקומו, וכל ההוצאות מכל מין וסוג שתהיינה כרוכות בכך, תחולנה על החבר ותשולמנה על-ידו לקיבוץ מיד עם דרישתו הראשונה של הקיבוץ, בצרוף ריבית מירבית מיום הוצאתו ועד ליום שתשולמנה על-ידי החבר לקיבוץ בפועל. כל ההוצאות

הנ"ל מובטחות אף הן על-ידי הסכם זה.

5.2.4. 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.

5.2.5. להחזיק את הנכסים הממושכנים במצב תקין וראוי לשימוש.

5.2.6. בהתאם לתוכנית השיוך, לשלם בקביעות ובדייקנות את כל המיסים, הארנונות, ההיטלים ותשלומי החובה האחרים, ממשלתיים, עירוניים ואחרים החלים על המקרקעין.

5.3. לעניין סעיף 18 לתוכנית השיוך (ביטוח בית המגורים), במקרה שיוחלט שהאגודה לא תרכוש ולא תקיים פוליסות ביטוח לנכסים הממושכנים, מתחייב החבר לבטח את הנכסים הממושכנים, לפי נוסח שיאשר הקיבוץ, לשלם את דמי הביטוח במועדם ולמסור לקיבוץ את פוליסות הביטוח וקבלות בעד תשלום דמי הביטוח. החבר מתחייב כי תגמולי הביטוח ו/או כל סכום שתשלם המבטחת בגין הביטוח (להלן: **"התגמולים"**) יועברו לנאמן אשר יירשם כמוטב בפוליסת הביטוח. הצדדים ממנים בזאת את שלמה כהן חברה לאמנות בע"מ או נאמן אחר שייבחר בהסכמת הצדדים להסכם זה (להלן: **"הנאמן"**) כנאמן על התגמולים. הנאמן יפעל בהתאם להוראות כתב הנאמנות המצורף **כנספח ב'** להסכם זה.

5.3.1. בהמשך לאמור לעיל, החבר מתחייב לתת לחברת הביטוח באמצעותה בוטחו הנכסים הממושכנים והמקרקעין, את ההוראות הבלתי חוזרות הבאות:

5.3.1.1. קביעה בלתי חוזרת של הנאמן (כהגדרתו לעיל) כמוטב לפי פוליסת הביטוח.

5.3.1.2. הוראה להעביר את תגמולי הביטוח ו/או כל סכום כסף אחר שיתקבל מהביטוח בגין הנכסים הממושכנים והמקרקעין לידי הנאמן.

5.3.2. החבר מתחייב להמציא לקיבוץ העתק של הפוליסה לאחר הכללתו של הנאמן כמוטב בה, כאמור לעיל ואישור חברת הביטוח והתחייבות מטעמה כי תפעל על-פי האמור לעיל.

5.3.3. בקשר לביטוח הנ"ל, ממנה בזאת החבר את הנאמן כבא כוחו ומקנה לו זכויות מלאות לנהל בשמו מו"מ, להגיש תביעות, להתפשר, לוותר, להסכים לסידורים ולקבל כספים מחברת הביטוח ולזקקם לסילוק הסכומים המובטחים. ייפוי כח זה הוא בלתי חוזר והואיל וזכויות הקיבוץ תלויות בו והוא ניתן להבטחתו, 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 הנאמן ו/או 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.

5.3.4. יובהר לעניין זה, כי כל תגמולי הביטוח אשר יוחזקו בנאמנות כאמור, יועברו מהנאמן לחבר לצורך בניית ו/או שיקום ביתו ואך ורק לצורך זה. העברת התגמולים תיעשה כנגד מסמכים מתאימים להנחת דעתו של הנאמן. במידה והחבר לא יתחיל את הבנייה בתוך שנה מיום בו התקבלו כספי הביטוח אצל הנאמן ו/או לא ישלים את הבנייה בתוך 4 שנים מאותו המועד, יעביר הנאמן את סכום החוב לקיבוץ ואת היתרה לחבר, וזאת למעט במקרים בהם חובו של החבר אינו מסוים ו/או עתידי, כאשר בנסיבות אלו יישאר הכסף בנאמנות עד למועד התגבשות החוב. במידה ולא ניתן להתחיל ו/או לסיים את הבנייה בשל גורמים שאינם תלויים בחבר לא תיחשב תקופת העיכוב במניין התקופות האמורות לעיל.

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

5.4.1. אם החבר יפר או לא יקיים תנאי או התחייבות מתנאי סעיפים 5.2 עד 5.3 ועד בכלל להסכם זה ו/או אם החבר יפגר בתשלום סכום כלשהו מהסכומים המובטחים או החבר לא ישלם סכום כלשהו כאמור גם לאחר תום ארכה של 30 יום ממועד הפירעון של כל סכום כנ"ל אם וכאשר תינתן ארכה על-ידי הקיבוץ לפי שיקול דעתו הבלעדי של הקיבוץ.

5.4.2. 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.

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

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

5.5. 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 הממושכות לפי הסכם זה ולייעד אותו לסילוק ריבית, ריבית מתואמת, ריבית מירבית, או קרן או הפרשי הצמדה, או הוצאות.

5.6. בכל אחד מהמקרים המפורטים בסעיף 5.4 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 לסילוק הסכומים המובטחים מבלי שיהיה מוטל על הקיבוץ להוציא לפועל ערבויות או בטוחות אחרות, אם יהיו כאלה לקיבוץ, ומבלי שיצטרך לדרוש פרעונם תחילה מן החבר.

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

הקיבוץ.

5.8. במקרה שבזמן מכירת הנכסים הממושכנים טרם הגיע זמן הפרעון של הסכומים המובטחים או שהסכומים המובטחים יגיעו לקיבוץ בתנאי בלבד, יהיה הקיבוץ רשאי לגבות מפדיון המכירה סכום מספיק לכיסוי הסכומים האלה, והסכום שייגבה יהיה משועבד לקיבוץ כבטוחה וישאר בידי הקיבוץ עד לסילוק המלא והמחלט של החוב בגין הסכומים המובטחים.

6. מהות הבטוחות

- 6.1. המשכון הנוצר על-פי הסכם זה הוא בעל אופי מתמיד וישאר בתוקף עד שיופטר או בוטל ע"י הקיבוץ בכפוף לאמור בסעיף 6.2 להלן.
- 6.2. משכון זה יבוא לידי סיום ויתבטל באופן סופי ומוחלט בקרות אחד מהמקרים באים:
 - 6.2.1. מינוי כונס נכסים לקיבוץ אשר לא בוטל תוך 30 יום ממועד מינויו.
 - 6.2.2. פירוק הקיבוץ, בין מרצון ובין בדרך אחרת.
 - 6.2.3. הקפאת הליכים או הסדר פשרה אחר עם נושי הקיבוץ אשר יידון בבית משפט מוסמך ו/או בפני רשם האגודות השיתופיות.
- 6.3. 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, יישארו בתוקף מלא.

7. 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.

8. הוצאות

אלא אם הקיבוץ יחליט אחרת בשלב של ההעברה הראשונית ע"ש החברים, ויבחר לממן עבור החברים חלק מעלויות אלו, בהמשך לאמור בסעיף 8 של תוכנית השיוך (מיסים ותשלומי חובה), הרי כל ההוצאות בקשר עם הסכם זה, רישומו, ביטולו בלשכת רשום משכונות, מימוש, רישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין או ברשות 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 ותהינה 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;

החבר

החבר

הקיבוץ

נספח "א" להסכם המשכון
הנכסים הממושכנים
הרשימה

1. כל זכויות החבר לפי הסכם פיתוח ו/או הסכם חכירה שבינו לבין רשות מקרקעי ישראל, ביחס לנכסים הידועים בתור גוש _____ חלקה _____ המסומן כמגרש מספר _____ בית _____ בקיבוץ כפר גלעדי וצבוע בצבע _____ בתשריט המצ"ב.
2. כל זכויות החבר ביחס לנכסים הממושכנים לפי "תוכנית השיוך" ולפי "הסכם קיבוץ-חבר" כהגדרתם בהסכם זה.
3. כל טובות הנאה, ההכנסות (כגון שכ"ד), והזכויות האחרות, ללא יוצא מן הכלל, שיש ושתהיינה לחבר בגין הנכסים והזכויות הנ"ל.
4. 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 ב' להסכם המשכון – כתב נאמנות

תאריך _____

לכבוד

שלמה כהן ושות' - חברה לנאמנות בע"מ

כתב מינוי והוראות לנאמנות

אנו הח"מ _____ נושא/ת ת.ז. _____ מספר _____ ו - _____
 _____ נושא/ת ת.ז. _____ מספר _____ (להלן ביחד לכל אחד לחוד:
 "החברים"), מורים בזאת ל" _____ חברה לנאמנות בע"מ" (להלן "הנאמן"), כדלקמן;
 הואיל: _____ וביום _____ התקשרנו בהסכמים עם קיבוץ כפר גלעדי במסגרת הליך של
 שיוך דירות (להלן בהתאמה: "ההסכמים" ו-"הקיבוץ").
 והואיל: _____ ובהסכמים נקבע כי אתם תרשמו כמוטבים בפוליסת הביטוח של החברים
 ותשמשו כנאמנים ביחס לתגמולי ביטוח שיתקבלו בגין הנכסים הממושכנים והמקרקעין.
 והואיל: _____ ונתתם את הסכמתכם לשמש כנאמנים ביחס לכספים.

אשר על כן, אנו מורים לכם כדלקמן:

1. כללי

- 1.1. לקבל לידיו הנאמנות של הנאמן את תגמולי הביטוח, שיתקבלו בכל מקרה ביטוח, ככל שיקרה מקרה כזה, בגין הנכסים הממושכנים והקרקע, אשר יופקדו בחשבון נאמנות בבנק _____ סניף _____ מספר _____ שיכונה: "חשבון נאמנות – קיבוץ כפר גלעדי" (להלן: "הכספים" ו"חשבון הנאמנות" או "החשבון").
- 1.2. אנו מסכימים, כי הנאמן יחזיק בידיו את הכספים המופקדים בחשבון הנאמנות בהתאם לתנאים המפורטים להלן:
 - א. הנאמן יעביר לחברים כסף מתוך חשבון הנאמנות בגובה הוצאות החברים בגין בניה ו/או שיפוץ של ביתם שנפגע. יובהר, כי הסכומים כאמור יועברו כנגד הצגת מסמכים מתאימים על ידי החברים להנחת דעתו של הנאמן.
 - ב. על אף האמור לעיל, במידה והחברים לא יתחילו את הבנייה ו/או השיפוצים בתוך שנה מיום קבלת כספי הביטוח ו/או לא ישלימו את הבנייה ו/או השיפוצים בתוך 4 שנים ממועד זה, יעביר הנאמן לקיבוץ את סכום החוב אותו חייבים החברים לקיבוץ על פי ספרי הקיבוץ, ואת היתרה יעביר לחברים. יחד עם זאת, במידה ובחלוף פרק הזמן המפורט לעיל, חובו של החבר כלפי הקיבוץ, כולו או חלקו, אינו מסוים ו/או עתידי, יישאר הכסף בנאמנות עד למועד התגבשותו של החוב. יצוין, כי במידה ולא ניתן להתחיל ו/או לסיים את הבנייה בשל גורמים שאינם תלויים בחבר לא תיחשב תקופת העיכוב במניין התקופות האמורות לעיל.
 - ג. הנאמן יעביר לחברים מכספי התגמולים שלא לצרכי בנייה לפי האמור בסעיף א', אך ורק אם ניתן לכך אישור הקיבוץ מראש ובכתב.
- 1.3. העברת כספי התגמולים עפ"י החלופה הראשונה תבוצע ע"י הנאמן תוך 14 ימים ממועד

- המצאת המסמכים על ידי החברים להנחת דעתו, באמצעות המחאה, ובכפוף ליידוע הקיבוץ על כך. על גבי ההמחאה יסומן כי היא בלתי סחירה ו"למוטב בלבד".
- 1.4. העברת כספי התגמולים עפ"י החלופה השנייה תעשה בתוך 21 ימים מחלוף המועד המצוין לעיל או ממועד התגבשות החוב ובתיאום עם הקיבוץ.
- 1.5. הנאמן מתחייב לבצע במדויק את ההוראות שיימסרו לו ע"י המורשים וכן לא לבצע בחשבון הנאמנות פעולות כלשהן שאינן קשורות ישירות עם ההוראות הנ"ל.

2. ניהול כספי הנאמנות

- 2.1. הנאמן יהא רשאי לפעול בכספי הנאמנות על פי ההוראות הבאות:
- 2.2. הנאמן רשאי לנהל בשם החברים מו"מ עם חברת הביטוח, להגיש תביעות, להתפשר, לוותר, להסכים לסידורים ולקבל כספים מחברת הביטוח.
- 2.3. להחזיק את כספי החשבון בנאמנות ולעשות בהם כל פעולה במטרה לשמור על ערכם ו/או לגרום תשואה חיובית לכספים אלה.. בהעדר הוראה אחרת חתומה על ידי הקיבוץ והחברים, יופקדו הכספים בפקדון שבועי מתחדש.
- 2.4. הנאמן יהא רשאי לשלם מתוך כספי החשבון בהתאם להוראות הקבועות בכתב נאמנות זה בלבד.
- 2.5. לנהל את החשבון בנפרד מכל נכס אחר ובצורה כזו המאפשרת להבחין בין כספי הנאמנות לבין נכסים אחרים כלשהם.
- 2.6. לנהל חשבוניות ודיווחים מפורטים לגבי החשבון אשר יומצאו לחברים ולקיבות בהתאם לדרישתם.
- 2.7. הנאמן לא יהא רשאי להאציל מסמכויותיו לגוף אחר כלשהו, למעט לעו"ד ממושרד שלמה כהן ושות' ו/או רואה החשבון אשר יבקר את חשבון הנאמנות. אין באמור בסעיף זה כדי למנוע מהנאמן להעסיק, בתמורה או שלא בתמורה, גופים אשר עבודתם נחוצה לצורך קידום מטרות הנאמנות. העסקת גופים אלה תהא על פי שיקול דעת הנאמן.
- 2.8. מורשי החתימה של הנאמן לצורך ביצוע פעולה בחשבון יהיו עו"ד ממושרד שלמה כהן ושות' אשר באמצעותו יבוקר חשבון הנאמנות, כל אחד בנפרד.
- 2.9. הנאמן אינו רשאי, בשום מקרה, להוציא כספים מהחשבון אלא לצרכי מימון פעולותיו בחשבון ובהתאם לתשלום לאמור בכתב נאמנות זה.
- 3.10. במידה ולא תיוותר יתרה חיובית לתשלום בחשבון הנאמנות, לא ישוחררו כספים מן החשבון ולא תהיה לנו כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה כלפי הנאמן ו/או מי מטעמו בקשר לכך.

3. הוצאות ושכר הנאמן

- 3.1. ההוצאות הישירות הנובעות מניהול החשבון (דנ"ח, עמלות וכד') ישולמו מתוך כספי החשבון.
- 3.2. החברים יישאו בכל אגרה, היטל, מס או תשלום אחר שיוטלו על החשבון על פי כל דין וישפו את הנאמן בכל מקרה שיאלץ הוא לשלם תשלומים כאלה למרות האמור.

3.3. החברים יישאו בתשלום חד פעמי של דמי ניהול הנאמנות לנאמן בסך 1% (אחד אחוז) מסך דמי הביטוח שיתקבלו או 1,000 ₪ (אלף ₪) על פי הגבוה מביניהם, אשר ישולמו על ידי החברים במועד העברת כספי הביטוח אל הנאמן, או מתוך כספי הנאמנות במקרה בו החברים לא העבירו תשלום כאמור.

4. שונות

- 4.1. אנו מתחייבים לשפות את הנאמן בגין כל נזק שייגרם לנאמן ו/או הוצאה שיישא בה עקב ו/או כתוצאה מביצוע תפקיד הנאמן עפ"י כתב זה.
- 4.2. מבלי לגרוע מכלליות האמור בסעיף 4.1 לעיל, אנו פוטרם בזאת את הנאמן מאחריות בכל הקשור לאופן השימוש בכספים על ידי הקיבוץ או צד ג' כלשהו, ובלבד שהנאמן יפעל בהתאם לאמור בכתב זה. אנו מתחייבים לשפות את הנאמן בגין כל נזק שייגרם לו כתוצאה מדרישה ו/או תביעה בגין אופן השימוש בכספים כאמור בסעיף זה לעיל.
- 4.3. מלבד האמור מפורשות בכתב זה, לא תחול על הנאמן כל חובה לביצוע כל פעולה, לרבות פעולה המטילה על הנאמן חבות כלשהי (בין כספית ובין אחרת).
- 4.4. ההוראות לנאמן הינן בלתי חוזרות, היות ותלויות בהן זכויות של צדדים שלישיים.

ולראיה באנו על החתום:

שם מלא + ת.ז.	כתובת	טלפון	חתימה
שם מלא + ת.ז.	כתובת	טלפון	חתימה

הקיבוץ מאשר את האמור בכתב נאמנות זה ומורה לנאמן לנהוג על פיו
 חתימת הקיבוץ _____ חותמת _____
 הננו מאשרים קבלת הוראותיכם דלעיל ומתחייבים לפעול לפיהן:

שלמה כהן ושות' - חברה לנאמנות בע"מ	תאריך
------------------------------------	-------

פירוט יתרת חובה/זכות של החברים למודל האיזונים

שם החבר _____ ת.ז. _____

שם החברה _____ ת.ז. _____

ותק בית האב לצורך שיוך הדירות _____

יתרת חובה/זכות (מחק את המיותר) במודל האיזונים קופה א' _____ שח

יתרת חובה/זכות (מחק את המיותר) במודל האיזונים קופה ב' _____ ש"ח

נספח 8 להסכם קיבוץ- חבר

הסכמה לרישום זיקת הנאה

אנו הח"מ, _____, נושא ת.ז. _____ שמספרה _____, ו-
 _____ נושא ת.ז. _____ שמספרה _____, שנינו ביחד וכל אחד לחוד, אשר
 לזכותנו יירשמו זכויות החכירה במגרש _____ בית _____ על-פי תב"ע מס' ג/15937 (להלן: "**המגרש**"),
 ברשות מקרקעי ישראל או בכל רשות מוסמכת אחרת, מסכימים לרישום זיקת הנאה
 במקרקעין (להלן: "**המקרקעין הכפופים**"), לטובת כל אדם מטעם קיבוץ כפר גלעדי (להלן: "**הזכאים**"),
 לשם טיפול ושימוש בתשתיות ציבוריות המצויות ו/או עוברות במגרש.

 החברה

 החבר

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 9 להסכם קיבוץ - חבר

תאריך

כתב ערבות התחייבות ושיפוי – שימוש בשטחים ציבוריים

לכבוד:

קיבוץ כפר גלעדי אגודה שיתופית חקלאית בע"מ
 _____ - אגודה קהילתית להתיישבות כפרית

הואיל

ואני מעוניין כי קיבוץ כפר גלעדי אגודה שיתופית חקלאית בע"מ (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 והסמוכים לבית מגורי (להלן: "**המקרקעין**", "**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 _____ אגודה קהילתית להתיישבות כפרית במידה ותוקם (להלן: "**האגודה**") ו/או בנכסי האגודה ו/או הקיבוץ ושהדבר לא יטיל כל חבות על האגודה ו/או הקיבוץ מכל סוג שהוא;

אשר על כן הנני מצהיר ומתחייב כלפי האגודה והקיבוץ כדלקמן:

1. ידוע לי כי ההרשאה הניתנת לי לביצוע השימוש ו/או עבודות הגינון הינה הרשאה זמנית הניתנת על ידי האגודה ו/או הקיבוץ כמחווה של רצון טוב בלבד והנני מתחייב כי אפסיק את השימוש ו/או עבודות הגינון ואחזיר את המקרקעין למצבם הקודם מייד עם דרישה ראשונה של הקיבוץ ו/או האגודה 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 מהאגודה ו/או 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 האגודה ו/או הקיבוץ ו/או מי מחבריהם ו/או נושאי המשרה שבהם ו/או כנגד הוועד 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 האגודה ו/או הקיבוץ באופן מלא בגין כל הוצאה ו/או נזק אשר ייגרמו להם, 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 דרישה ראשונה של הקיבוץ ו/או האגודה ו/או פינוי המקרקעין, והכול לרבות הפרשי ריבית והצמדה. מסמכי האגודה ו/או הקיבוץ יהוו ראיה חלוטה לכל חוב ו/או הוצאות כאמור.

5. מבלי לפגוע באמור לעיל, מוסכם עלי כי האגודה ו/או הקיבוץ יהיו רשאים לקזז כל חוב שיגיע להם כאמור בסעיף 4 לעיל, מכל סכום שמגיע לי מהאגודה ו/או הקיבוץ.

6. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, ידוע לי ואני מסכים לכך כי רשות הקיבוץ ו/או האגודה לביצוע השימוש ו/או עבודות הגינון תהא מותנית בקיום ההוראות הבאות:

6.1. 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 האגודה ו/או הקיבוץ.

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

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

6.3. הפסקת הטיפול בצמחייה:

במקרה, ועל פי שיקול הדעת של האגודה ו/או הקיבוץ, אפסיק לטפל בצמחייה, יהיו רשאים האגודה ו/או הקיבוץ לחייב אותי בעלות פינוי הצמחייה.

6.4. מכירת הבית:

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

6.5. שימוש שאינו גינון:

הוראות סעיף זה יחולו בהתאמה גם על כל שימוש שאינו קשור בצמחייה ובגינן, לרבות אישור הקיבוץ ו/או האגודה את השימוש פינוי מתקנים וכדומה.

7. הנני מסכים כי האגודה ו/או הקיבוץ רשאים להמחות את זכותם לפי כתב שיפוי זה ו/או זכויות האמורות בכתב שיפוי זה לכל תאגיד בו מחזיקים ו/או שותפים האגודה ו/או הקיבוץ.

8. הוראות מסמך זה יגברו על הוראות תקנון האגודה ו/או כל הסכם אחר שיש לי עם האגודה ו/או הקיבוץ ו/או החלטות כלשהן של מוסדותיהם.

9. בכל מקרה בו במועד חתימת כתב התחייבות זה טרם הוקמה ו/או הופעלה האגודה, יחולו התחייבויותיי בכתב התחייבות זה בהתאמה כלפיה עם הקמתה ו/או הפעלתה וככל שתהא בעלת זכויות במקרקעין, ובמקרה זה יראו התחייבויותיי אלו כהתחייבויות לצד ג' – היא האגודה. מובהר, למען הסר ספק, כי אין באמור בכתב זה כדי להקנות לאגודה זכויות כלשהן במקרקעין, ואם וככל שתוקינה זכויות כאמור – יהא הדבר נתון לשיקול דעתו הבלעדי של הקיבוץ.

ולראייה באתי על החתום:

שם	_____	ת.ז.	_____	חתימה
שם	_____	ת.ז.	_____	חתימה

נספח 10 להסכם קיבוץ-חבר

תאריך: _____

לכבוד

כפר גלעדי אגודה שיתופית חקלאית בע"מ

א.ג.נ.,

הנדון: כתב התחייבות לרישום הערת אזהרה

אנו הח"מ, _____ נושא ת.ז. _____ ו- _____ נושא ת.ז. _____ מצהירים ומתחייבים בזאת, ביחד ולחוד, כי נפעל על-פי ההוראות הבאות:

1. ידוע לנו כי כל תנאי ונוהלי הקבלה לשוב שיפעיל קיבוץ כפר גלעדי (להלן: "**הקיבוץ**") יחולו בכל עת, ועל כן אנו מתחייבים שלא להעביר את זכויותינו במגרש או בבית, בין בתמורה ובין שלא בתמורה, לכל מועמד/רוכש, ללא אישור מראש ובכתב של הקיבוץ.
2. לענין כתב התחייבות זה - "**המגרש**" ו"**הבית**" כמסומן בתשריט המצ"ב.
3. ידוע לנו, כי לקיבוץ שמורה זכות קדימה לרכוש את זכויותינו במגרש, בעצמו או לצורך העברתן לאחרים בהם הקיבוץ מעוניין.
4. ידוע ומוסכם עלינו כי לא נהיה רשאים 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 ובכפוף להחלטותיו.
5. הננו מסכימים בזאת לרישום הערת אזהרה ו/או הערה על הצורך בהסכמה לפי סעיף 128 לחוק המקרקעין תשכ"ט – 1969 ו/או כל הערה אחרת ביחס לזכויותינו במגרש ובבית בהתאם לאמור בכתב התחייבות זה ומתחייבים לחתום על כל מסמך שיידרש לצורך זה.
6. כל האמור בכתב זה בלשון רבים – אף לשון יחיד במשמע, וכן להיפך.

ה ח ב ר

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.

ע ו ר ד - ד ין

תאריך

נספח 11 להסכם קיבוץ-חבר שהוא גם נספח ח' לתקנון השיוך

הסכם בתים משותפים – יצורף רק לחברים הרלוונטיים

נספח 1 להסכם חבר- קיבוץ

תוכנית רישום בתי המגורים ע"ש החברים בקיבוץ כפר גלעדי

1. **מבוא**
מטרת הסדר זה הינה קביעת הכללים לרישום דירות על שם חברי הקיבוץ בהתאם להוראות החלטה מס' 751 של מועצת מקרקעי ישראל, ובכפוף לאמור בגוף ההסדר ובנספחיו.
2. **הגדרות ופירושים**
בכתב זה יהיו למונחים המפורטים להלן הפירושים הנקובים בצידם:
"המינהל" – רשות מקרקעי ישראל.
"ההחלטה" או **"החלטה 751"** – ההחלטה בדבר שינויים במבנה הארגוני והקצאת קרקע בקיבוצים, שקיבלה מועצת מקרקעי ישראל ביום 27.2.1996 ואשר פורסמה בילקוט הפרסומים התשנ"ו (1.9.96) בעמ' 4630, או כל החלטה אחרת שתתקבל במקומה ו/או שתשנה אותה ו/או שתוסיף עליה לרבות החלטה מס' 1155 של מועצת מקרקעי ישראל.
"היום הקובע" או **"ההחלטה בדבר יום קובע"** או **"ההחלטה המקבעת"** – החלטה בדבר שינוי או החלפת תקנון האגודה ובדבר ההפרדה בין השטח החקלאי לבין שטח המגורים, כהגדרתה בסעיף א (3) לתוספת להחלטה, כפי שנתקבלה על ידי אסיפת קיבוץ כפר גלעדי בתאריך: 12.6.04, המצורפת **כנספח ב'** להסדר זה.
"תקופת הביניים" – תקופה שתחילתה עם אישורה של ההחלטה המקבעת על ידי האסיפה הכללית של הקיבוץ וסיומה, עבור כל חבר, עם חתימת החבר על חוזה חכירה אישי עם רשות מקרקעי ישראל.
"הקיבוץ" או **"האגודה"** – קיבוץ כפר גלעדי אגודה שיתופית חקלאית בע"מ, מס' אגודה 57-000142-0.
"החלטות הקיבוץ" – לרבות החלטות מוסדות הקיבוץ המוסמכים, תקנונים והסדרים.
"מזכירות" או **"מזכירות הקיבוץ"** – ההנהלה הכללית בקיבוץ כפר גלעדי המשמשת כועד ההנהלה של הקיבוץ.
"חבר" – חבר האגודה אשר שמו נקוב ברשימה **נספח ג'** לכתב זה, אשר היה חבר הקיבוץ ביום קבלת ההחלטה המקבעת, כהגדרתה לעיל, באסיפה הכללית של האגודה ואשר לא עזב את הקיבוץ עד ליום רישום הזכויות במינהל. למען הסר ספק, חבר אשר נפטר לאחר קבלת ההחלטה המקבעת לא יחשב כעוזב לצורך סעיף זה. בכל מקום בו נכתב "חבר" בהסדר זה, משמעו: "לרבות יורשי חבר".
"תלויים בחבר" – כהגדרתם בתקנון הקיבוץ ו/או בהחלטות מוסדותיו המוסמכים.
"יורשי חבר" או **"יורש"** – יורשיו של החבר על פי דין. מימוש זכויות יורשים על פי הסדר זה יהיה בכפוף להצגת צו ירושה או צו קיום צוואה של אותם יורשים המעיד על זכותם לרשת את זכות החבר שנפטר וקיום התנאים המפורטים בסעיפים 7.4-7.5. למען הסר ספק יובהר, כי במידה ועל פי כל דין ייקבע כי רק צאצאיו של חבר זכאים לרשת את זכאותו לשיוך דיה ו/או זכותו בנכס, יחולו הוראות הסדר זה בהתאמה להוראת הדין.
"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, ואשר נתן הודעת מימוש כמפורט בגוף הסדר זה ואשר שמו נכלל ברשימה המצורפת להחלטה זו **כנספת ד'**.

"הודעת מימוש" – הודעה של חבר על רצונו לקבל זכויות במגרש של האגודה. נוסח הודעה מצורף **כנספת ה'** להסדר זה.

"חבר/ה" – האמור בהסדר זה בלשון זכר, אף לשון נקבה במשמעו, וכן להיפך ולרבות יורשיו.

"נשוי" – לרבות ידוע בציבור.

"רווק" – חבר שלא נישא מעולם, לרבות חבר חד הורי שהוכר והוגדר כחד הורי על ידי המוסד לביטוח לאומי.

"גרוש/ה" – לרבות פרוד/ה, ובתנאי שעמד/ה בהגדרת פרוד/ה.

"פרוד/ה" – מי שהתגורר בנפרד מבן/בת זוגו טרם מועד קבלת ההחלטה המקבעת והוגדר כך ברשימה שהועברה לועדת הפרוגרמות, המצורפת כנספת ג'.

"אלמן/ה" – מי שהתאלמן ולא נישא מחדש לחבר/ת קיבוץ. מי שנישא מחדש כאמור, יפקעו זכויותיו כאלמן/ה לעניין הסדר זה.

"ותק" – מניין שנות החברות ו/או המועמדות של חבר הקיבוץ אשר יילקח בחשבון לצורך חישוב זכויותיו וחובותיו של כל חבר במסגרת תהליך שיוך הדירות, על פי הכללים שייקבעו בהחלטת האסיפה הכללית שתאושר בקלפי ותצורף **כנספת י"ג** להסדר זה. טבלת הוותק ובה פירוט הוותק של כל חבר מצורפת **כנספת ז'** להסדר זה.

הגדרת "הוותק" בסעיף זה, הינה על-פי החלטות הקיבוץ, ותשמש לכל העניינים והתחשיבים העוסקים בזכויות או חובות החבר כלפי הקיבוץ או ממנו בגין קבלת ערך המבנה ועבודות הפיתוח והתשתיות אשר במגרש, והכול גם אם "ותק" זה יהא שונה מוותק החבר לצורך חישוב דמי החכירה המהווים כלפי המינהל. למען הסר ספק, הגדרת "ותק" בסעיף זה הינה לצורך האמור בהסדר זה בלבד ולא תשמש לעניינים אחרים ו/או זכויות אחרות המותנות בוותק אשר אינן קבועות מפורשות בהסדר זה.

"מגרש" – יחידת קרקע למגורים של עד _____ מ"ר, הבית העומד עליה וכולל עבודות הפיתוח והתשתיות אשר ביחידת הקרקע.

"בית" או **"דירה"** – החלק המבונה במגרש.

"שווי הנכס" – שווי המבנה ועבודות הפיתוח והתשתיות במגרש כפי שנקבע על ידי שמאי חיצוני שהוזמן על ידי הקיבוץ לצורך פרויקט זה על פי כתב המינוי שניתן לו ואשר אושר/יאושר באסיפת הקיבוץ ביום ____.

"בתים משותפים" – בתים אשר הוחלט לפעול לרישומם כבתים משותפים כהגדרתם בחוק המקרקעין התשכ"ט - 1969.

"שותפות במקרקעין" – כהגדרתה בחוק המקרקעין התשכ"ט - 1969, ובהסכם השיתוף.

"הסכם שיתוף" – הסכם שבא להסדיר את היחסים בין השותפים ואת אופן השימוש במגרש המשותף – בין אם יירשם כבית משותף ובין אם לאו. נוסח הסכם השיתוף מצורף **כנספת ח'** להסדר זה.

"הודעת ויתור" – הודעה בכתב של חבר על רצונו לוותר על קבלת זכויות במגרש של האגודה. נוסח הודעת הויתור מצורף **כנספת ט'** להסדר זה.

"מועד המימוש" – המועד בו קבע הקיבוץ כי מלאו התנאים להפניית החברים למינהל לשם חתימה על חוזה חכירה אישי באמצעות הודעת הקצאה ו/או המועד בו קבע הקיבוץ כי על החברים להודיע על רצונם להיות מופנים למינהל.

"הודעת ההקצאה" – מסמך הפניה למינהל, שתנפיק האגודה לחבר, לצורך התקשרות בהסכם חכירה אישי ביחס למגרש שייעדה לו האגודה. נוסח הודעת ההקצאה מצורף כנספת י' להסדר זה.

"תקופת הקפאה" – תקופה של שלוש שנים שתחל במועד חתימת החברים על הסכם חכירה דו צדדי עם המינהל.

"האגודה המוניציפאלית" – אגודה שיתופית שתוקם על ידי הקיבוץ במידה ויוחלט על הקמת אגודה מוניציפאלית על יד הקיבוץ, ושטרתה לאגד את חברי הקיבוץ ותושביו באגודה שיתופית אחת שתספק שירותים מוניציפאליים ו/או תבצע כל פעולה אחרת בהתאם לתקנות ההתאגדות שלה.

רשימת הנספחים

3.

- נספח א' – החלטה 751 והוראות אגף מס' 53 – תעמוד לעיון החברים במזכירות הקיבוץ.
- נספח ב' – ההחלטה המקבעת של הקיבוץ, כפי שהתקבלה באסיפת קיבוץ ביום 11.6.2004. תעמוד לעיון החברים במזכירות הקיבוץ.
- נספח ג' – רשימת חברי האגודה ליום ההחלטה המקבעת – תעמוד לעיון החברים במזכירות הקיבוץ.
- נספח ד' – רשימת חברי האגודה הזכאים מתוך הרשימה בנספח ג', אשר נתנו הודעת מימוש תעמוד לעיון החברים במזכירות הקיבוץ.
- נספח ה' – כללים בדבר זכויות חבר יוצא או מוצא מקיבוץ, תשנ"ד – 1994 יעמדו לעיון החברים במזכירות הקיבוץ.
- נספח ו' – נוסח הודעת מימוש.
- נספח ז' – טבלת הוותק – תעמוד לעיון החברים במזכירות הקיבוץ.
- נספח ח' – הסכם שיתוף.
- נספח ט' – נוסח הודעת ויתור על זכויות במגרש האגודה.
- נספח י' – נוסח הודעת הקצאה.
- נספח י"א (4) – שינוי תקנון מאושר על ידי רשם האגודות השיתופיות – יעמוד לעיון החברים במזכירות הקיבוץ.
- נספח י"ב (6.6) – נוסח חוזה אישי בין חבר אגודה לבין האגודה (הסכם קיבוץ-חבר).
- נספח י"ג (7.4) – טבלת נתוני שמאות והסדרי איזון.
- נספח י"ג 1 – החלטת האסיפה בעניין מנגנון האיזונים תעמוד לעיון החברים במזכירות הקיבוץ.
- נספח י"ד (9.1) – כתב ויתור וסילוק טענות לעניין דמי עזיבה (ראה נספח 2 להסכם קיבוץ-חבר).
- נספח ט"ו (12) – התב"ע, לרבות תשריט התב"ע, אשר הוכנה ביחס לקיבוץ, ומיועדת, בעיקרה, להסדיר מבחינה תכנונית ומשפטית את פיצול שטח המגורים למגרשים נפרדים ("פרצלציה") – תעמוד לעיון החברים במזכירות הקיבוץ.

- נספח י"ז** כתב התחייבות בקשר עם השכרת דירה (ראה נספח 7 להסכם קיבוץ-חבר).
נספח י"ח - ייפוי כוח לרישום הערת אזהרה, זיקת הנאה והטלת שעבוד (ראה נספח 4 להסכם קיבוץ-חבר).
נספח י"ט – מסמכי שעבוד (ראה נספח 5 להסכם קיבוץ-חבר).

4. **שינוי התקנון**

על-פי תקנון הקיבוץ, הזכויות בבתי המגורים הינן של האגודה. לצורך העברת הזכויות על שם החברים, החליטה האסיפה לשנות את התקנון בנוסח שהתקבל בהחלטת האסיפה מיום 10.6.2004, והמצורף להסדר זה **כנספח י"א**.

5. **חברות וזכאות עקרונית לרישום**

- 5.1. חבר שיחשב כחבר זכאי כמשמעותו בסעיף 1 לעיל, זכאי, עקרונית, לכך שהקיבוץ יאפשר לו לרשום על שמו זכויות חכירה במגרש, על-פי כללי החלטה 751 של המינהל, על פי הוראות החלטה זו, על-פי הוראות כל החלטת מוסדות הקיבוץ המוסמכים, ועל-פי הוראות כל דין.
- 5.2. חבר ששמו נקוב ברשימה אשר מצורפת להחלטה זו **כנספח 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 האגודה.
- 5.3. חבר שיהא "לחבר זכאי" כאמור, יקבל מהאגודה את הודעת ההקצאה המופנית למינהל, על-פיה יהא רשאי להתקשר עם המינהל בחוזה חכירה אישי בקשר למגרש מסוים המוכר לאגודה, והכול בכפוף להוראות החלטה זו והוראות כל החלטה אחרת או נוספת של מוסדות הקיבוץ המוסמכים.
- 5.4. חבר אשר לא השלים את התנאים להיותו חבר זכאי, ובכפוף לעמידתו בתנאים המוקדמים המנויים בסעיף 6 שלהלן – יהיה רשאי להיות חבר זכאי במועד מאוחר יותר שתיקבע לשם כך האגודה, בכפוף לתנאים שייקבעו ע"י הרשויות המוסמכות וע"י האגודה באותו מועד, לצורך מימוש הזכאות לזכויות במגרש כאמור. למען הסר ספק, חבר כאמור לא ימשיך לצבור ותק לצורך הסדר זה וזכאותו לצורך ההסדר תהא כאילו בחר לשייך דירה במועד בו שויכו דירות לשאר חברי האגודה.
- 5.5. מודגש, כי האגודה אינה מתחייבת כלפי חברים שלא היו לחברים זכאים, כי יוכלו לחזור ולנסות לממש את זכאותם בעתיד, לאחר חלוף "מועד המימוש", וכי אם יוכלו אמנם לעשות כן – כי תנאי המימוש לא יורעו ביחס לתנאי המימוש על-פי החלטה זו ו/או החלטות המינהל.
- 5.6. חבר אשר יודיע לקיבוץ כי הוא מוותר על כל זכויותיו מכוח תהליך שיוך הדירות ויחתום על כתב ויתור וסילוק טענות מלא בנוסח המצורף להסדר זה **כנספח ט'** יהא זכאי להוסיף להתגורר בדירתו ולקבל דמי עזיבה עפ"י הכללים הנהוגים בקיבוץ וכפי שיעודכנו מעת לעת.
- 5.7. 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, טרם השלמת רישום הזכויות בפועל ע"ש החברים.

5.8. יובהר, כי חבר אשר לא חתם על הודעת מימוש עד למועד המימוש ייחשב כמי שחתם על הודעת ויתור, ויחולו עליו הוראות הסדר זה כלפי מי שמסר הודעת ויתור. חבר אשר מסר הודעת ויתור ו/או לא מסר הודעת מימוש כאמור בסעיף 5.6 לעיל, חובו למודל האיזונים יוצמד למדד המחירים לצרכן וישא ריבית בשיעור 8% החל ממועד המימוש ועוד למועד התשלום.

6. תנאים מוקדמים לזכאות – חבר זכאי

חבר יהא ל"חבר זכאי" קרי, זכאי לקבל מהאגודה הודעת ההקצאה המופנית למינהל ביחס למגרש ידוע של האגודה, אם נתנו כל יחידי המשפחה (בית האב) הודעת מימוש ואם נתקיימו לגבי כל יחידי המשפחה כל הדרישות המוקדמות והתנאים המזכים, המנויים להלן (וכן תנאים נוספים שתיקבע האגודה באמצעות הקלפי הכללית בעתיד, אם יהיו כאלה עד למתן הודעת ההקצאה):

6.1. הן במועד המימוש, והן במועד הרישום בפועל של הזכויות במגרש ע"י המינהל ע"ש החבר – החבר היה ונותר חבר האגודה לכל דבר ועניין או נפטר כחבר האגודה.

6.2. עד וכולל מועד ביצוע רישום הזכויות במגרש ע"ש החבר, עמד החבר, על פי שיקול דעתה של האגודה, בכל חובותיו, חבויותיו והתחייבויותיו כלפי האגודה.

6.3. החבר פינה כל מבנה ו/או מתקן ו/או מחסן (להלן: "**מבנה**") אשר היה בשימוש או בחזקתו, ואשר אינו בתחום המגרש שהאגודה ייעדה לו, אלא אם קיבל אישור בכתב מהקיבוץ להוסיף ולהחזיק במבנה או במתקן.

6.4. במקרה שצמחיה ו/או מבנה ו/או מחסן ו/או מתקן (להלן: "**מתקן**"), שנטע או בנה חבר ו/או שהועמד לשימוש של החבר על ידי הקיבוץ, ממוקם על שטח שנוטר, לאחר הפרצלציה, בחכירת האגודה, האגודה תהא רשאית (אך לא חייבת) לבצע, או לחייב את החבר לבצע בעצמו את פינוי אותו מתקן משטח האגודה 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 האגודה ו/או החבר האחר לפינוי כנ"ל. החבר יפצה את האגודה או את החבר האחר, הכול על פי העניין, בסכום של 100 ₪ לכל יום איחור בפינוי.

על אף האמור לעיל, במידה והקיבוץ או החבר האחר לפי העניין, מסכימים להמשך שימוש של החבר במתקן, יסדירו את תנאי השימוש בהסכם ביניהם והחבר לא יהיה מחוייב לפנות את המתקן. יובהר כי בהעדר הסכמה על המשך השימוש מחוייב החבר לפנות את המתקן כתנאי לקבלת זכויות על פי הסדר זה.

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

זה.

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

6.6. במועד המימוש, במועד הקובע ו/או במועד רישום הזכויות בפועל – אין כל סכסוך תלוי ועומד, מסוג כלשהו, בין האגודה לבין החבר אשר הובא להכרעתו של בימ"ש, בי"ד, בורר, מפשר, מגשר או כל טריבונל שיפוטי או מעין שיפוטי, יהא יוזמו אשר יהא.

6.7. החבר חתם על מסמכי התחייבות חוזיים אישיים כלפי האגודה, הקובעים והמסדירים את חובות וזכויות החבר והאגודה במגרש וביחס אליו, בנוסח שעליו תחליט האגודה ובמועד שייקבע על ידה, הכולל, בין השאר, גם את כל הוראות החלטה זו, בהתאמה לרבות הסכם שיתוף במקרקעין במידה והדירה המשווייכת נמצאת במגרש משותף. נוסח חוזה אישי מצורף כנספח "י"ב" להסדר זה.

6.8. החבר חתם על כל מסמך שנדרש ו/או יידרש בעתיד על ידי הקיבוץ בהתאם להחלטות האסיפה או מזכירות הקיבוץ, בין שהדבר נדרש בהחלטה זו ובין שהדבר נדרש בהחלטה אחרת.

6.9. החבר שילם את כל התשלומים והתחייבויות התשלום הקשורות לשיוך הדירות (כולל הסדרי התחשבנות במידה ויהיו כאלו) כנגד ויתור האגודה על הזכויות במגרש ובבית הבנוי עליו (כולל עבודות הפיתוח והתשתית אשר במגרש), בנוהל ועל-פי המסמכים (כולל מסמכי שעבוד ורישום הערות אזהרה) שתיקבע האגודה מעת לעת.

6.10. 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, דמי הרישום, הקשורים בזכויות חכירה במגרש על שמו, לרבות כאמור בסעיף 8 להלן.

6.11. חבר הינו חבר גם באגודה המוניציפאלית במידה ותקום – ועומד בכל חובותיו כלפי אגודה זו.

6.12. במקרה ולחבר יש בן זוג שאינו חבר הקיבוץ (להלן: "בן הזוג") תנאי לזכאות החבר לזכויות על פי הסדר זה ולהפנייתו למינהל על ידי הקיבוץ הינה הסדרת יחסיו המשפטיים של בן הזוג עם הקיבוץ בדרך של חתימה על מסמכים קודם להפניית החבר למינהל.

7. זכויות יורשי חבר שנפטר טרם המימוש

חבר ששמו נקוב ברשימה בנספח ג', אשר נפטר לאחר מועד קבלת ההחלטה המקבעת על ידי האסיפה הכללית של הקיבוץ, ובטרם מועד המימוש, ינהג הקיבוץ לגבי יורשיו בהתאם לכללים הבאים:

7.1. יורשיו החוקיים יוזמנו ע"י האגודה ל"היכנס לנעלי החבר", לכל דבר ועניין, לזכות ולחובה, לצורך רישום זכויות במגרש שבשטח הקיבוץ על שםם אצל המינהל, בכפוף לכל הוראות החלטה זו וכל החלטה אחרת שתאמץ האגודה מעת לעת, לרבות

תשלום חלקם היחסי בהוצאות השוטפות הדרושות לצורך ביצוע מהלך רישום הדירות.

7.2. רישום הזכויות במגרש על שם יורשי חבר יהא כפוף להסכמת המינהל והאגודה ולכך שכל הסדר של פריסה או דחיית תשלום מהחבר לאגודה, במידה ואכן אישרה האגודה לחבר דחייה או פריסת תשלום כאמור, לא יחול על יורשי חבר שנפטר, ואלו יחויבו לשלם במזומן או בדרך אחרת שתיקבע על ידי הקיבוץ את כל התשלומים בהם חויב החבר שנפטר כלפי האגודה.

7.3. למרות האמור לעיל תוכל האגודה, באמצעות ועד ההנהלה, לנהל מו"מ עם יורשים על מנת להגיע להסכמה בדבר תשלום כספי בתמורה לזיכרון סופי מלא ומוחלט של כל היורשים על זכויותיהם לשיוך דירה.

7.4. במקרה שמימוש זכויות בהתאם להסדר זה יתאפשר על פי דין ליותר מיורש אחד, יחול הסדר זה, בכל הנוגע לשימוש במגרש ובדירה לצרכי מגורים (בניגוד למכירתם, השכרתם וכיו"ב), ביחס ליורש אחד בלבד. כל ההסדרים הפנימיים בין היורש לבין יתר הנעברים או היורשים, ייקבעו בינם לבין עצמם, טרם שיוודעו במשותף ובכתב על היורש המוסכם, אשר אותו הם מבקשים מן האגודה לאשר כזכאי להשתמש במגרש ובדירה (להלן: "**היורש הזכאי**"). כמו כן, בהודעה הנ"ל יחתמו כל היורשים (למעט היורש הזכאי) על הודעת זיכרון מצדם על כל טענה בדבר זכויות בדירה כל עוד היורש הזכאי עושה בה שימוש.

היורש הזכאי יידרש להציג לקיבוץ מסמכים ואישורים לשביעות רצונו של הקיבוץ להוכחת האמור לעיל כתנאי למימוש זכותו לשימוש במגרש ובדירה בהתאם להסדר זה.

7.5. 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 הסמכה**" ו-"**נציג היורשים**" בהתאמה).

הקיבוץ יהיה חייב לעמוד בקשר אך ורק עם נציג היורשים, והיורשים יוותרו על כל טענה מכל מין וסוג 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.

למען הסר ספק יובהר כי הקיבוץ רשאי, אך לא חייב, למסור כל מידע בקשר עם הסדר 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 תהא כל אחריות בקשר עם הסדר זה.

היורשים יהיו רשאים להחליף את נציג היורשים על ידי המצאת כתב הסמכה חדש בנוסח שיאושר על ידי הקיבוץ.

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

7.6. על אף האמור בהסדר זה ובסעיף זה (7) בפרט, יורש שהוא תאגיד לא יורשה לעשות

שימוש בעצמו ו/או מי מטעמו בנכס, ויהיה חייב להעביר את זכויותיו בנכס לצד ג' בהתאם להוראות הסדר זה והחלטות הקיבוץ.

- 7.7. כאמור בסעיף 17 להלן, חבר קיבוץ לא יוכל להחזיק בזכויות בשני מגרשים בקיבוץ. לפיכך במקרה בו היורש הוא חבר קיבוץ הזכאי לשיוך דירה, הוא לא יוכל לרשום את הזכויות במגרש שירש על שמו, ויחולו הוראות סעיף 16.5.
- 7.8. למען הסר ספק, יובהר כי עד לביצוע שיוך הדירות, אין ליורשים כל זכויות בדירת המגורים של המוריש וכי במהלך תקופת הביניים רשאי הקיבוץ לעשות שימוש בדירה, ובלבד שלא ייפגעו זכויות היורשים.
- מבלי לגרוע מהאמור לעיל, במקרה בו חבר הלך לעולמו בתקופת הביניים, ובמועד פטירתו יש לו בן זוג, שאינו חבר קיבוץ בעצמו, המתגורר עמו בדירה, יאפשר הקיבוץ את המשך מגורי בן הזוג בדירה, בכפוף להסדרת היחסים בין הקיבוץ ובין בן הזוג בהסכם בכתב. יובהר כי זכות בן הזוג להמשך המגורים בדירה לאחר השיוך מותנית בהסדרת יחסיו עם יורשי החבר. יובהר כי ככל שבן הזוג והיורשים לא הגיעו להסכמות יועברו הזכויות ליורשים על פי דין. האמור בסעיף זה יחול בשינויים המחוייבים גם כלפי צאצאי החבר המתגוררים עימו בדירה במועד פטירתו ועד הגיעם לגיל 26.

8. מיסים ותשלומי חובה

- 8.1. כל חבר זכאי, שיבקש ליהנות מרישום זכויות במגרש של האגודה על שמו, מתחייב לשלם, על חשבונו ובאחריותו, ממקורותיו הוא, את כל התשלומים למינהל שיהיו כרוכים ברישום הזכויות במגרש על שמו (ובכלל זה 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.
- 8.2. בנוסף לאמור בסעיף 8.1 ישלם החבר את כל המיסים ההיטלים האגרות ותשלומי החובה הנוספים החלים על המבנה ו/או המגרש ושהיו כרוכים ברישום הזכויות על שמו.
- 8.3. מיסים שיחולו על האגודה, אם יחולו, בגין ויתורה על זכויותיה 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 האגודה מעת לעת.
- 8.4. כל בית אב ישא בחלקו היחסי (על פי מספר בתי האב הזכאים לרישום דירה) בהוצאות השוטפות אשר יוציא הקיבוץ לצורך ביצוע מהלך שיוך הדירות (כגון: הוצאות תכנון, שכ"ט עו"ד, הוצאות שמאות, מדידות וכד').

9. טבלת התחשבנות

- 9.1. מנגנון ההתחשבנות לרבות נושא וותק החבר לצורך תהליך שיוך הדירות יובא לאישור האסיפה ו/או הקלפי במסמך נפרד, ויצורף במסגרת נספחים י"ג ו-י"ג'

להחלטה זו, יחד עם נתוני מנגנון ההתחשבות.

9.2. טבלת האיזון, **נספח י"ג** להחלטה זו, היא טבלת הנתונים הסופיים, המחייבת את כל החברים, הן ביחס לזכויותיהם וחובותיהם הן כלפי האגודה וכלפי החברים האחרים, והן ביחס לזכויותיהם וחובותיהם של החברים האחרים.

10. **רישום הזכויות במגרשים ובבתים - על חשבון דמי עזיבה וחלף מחויבות האגודה לספק**

מדור (דיוור)

10.1. ההפניה לרישום הזכויות במגרשים ובבתים של האגודה על שם החברים תיעשה כנגד קיזוז מזכויות החבר לדמי עזיבה (לא כולל קיצבה) על פי כללי העזיבה (או כל דין קיים נוסף ו/או דין שיבוא בעתיד במקום ו/או בנוסף לכללי העזיבה), בהווה ו/או בעתיד, כך שמדמי העזיבה המגיעים לחבר יקוזז אחד מהסכומים המפורטים להלן, לפי הגבוה מביניהם:

10.1.1. שווי השוק של המגרש שנרשם על שמו של החבר במועד העזיבה, לרבות ערך המגרש עצמו וערך המבנה והפיתוח, בהתאם להערכת שמאי מטעם הקיבוץ, ובניכוי הסכום ששולם על ידי החבר או מטעמו למינהל עבור המגרש.

10.1.2. ערך השמאות המקורי של הדירה שנקבעה במסגרת השיוך, ללא הנחות שניתנו לחברים, כאשר הוא מוצמד מהמועד בו בוצעה השמאות ובתוספת ריבית חובה של ארגון הקניות.

יובהר, כי קיזוז מדמי העזיבה לא יעשה ממרכיב הקצבה (פנסיה) לה ממשיך להיות החבר זכאי גם לאחר שיוך הדירות ועפ"י כללי העזיבה. למען הסר ספק יובהר, כי זכותו של החבר לקבלת יתרת שווי דמי העזיבה לא תחול אלא בכפוף לכללי העזיבה ובכפוף ליציאתו של החבר מתחומי הישוב.

10.2. אין באמור בסעיף זה כדי לגרוע מזכותו של הקיבוץ לקוזז מדמי העזיבה של החבר כל חוב אחר שיש לחבר כלפי הקיבוץ וכן ערך כספי של זכויות אחרות אשר יוענקו לחבר על ידי הקיבוץ (אם וכאשר יוענקו זכויות כאלה), לרבות זכויות בנכסי הקיבוץ ו/או פירותיו.

הערה: במקרה של עזיבה של חבר שהתגרש מבן/ת זוגו לאחר היום הקובע, יילקחו בחשבון 50% משווי הבית והזכויות שקיבלה המשפחה.

10.3. ממועד חתימה על חוזה חכירה אישי עם המינהל (סיום תקופת הביניים) לא תהא עוד האגודה מחויבת לספק מדור (דיוור) לחבר למעט במקרים בהם ישוּך לחבר מגרש לא מבונה עליו יבנה החבר את דירת המגורים שתשוּך לו. במקרה זה תאפשר לו האגודה מגורים זמניים ללא תשלום בדירת המגורים בה התגורר החבר טרם שיוך הדירות לפרק זמן מוגבל ומוגדר כפי שהוגדר ו/או יוגדר בהחלטות הקיבוץ.

10.4. כל חבר יחתום על כתב ויתור וסילוק טענות בנוסח המצורף להחלטה זו כ**נספח י"ד**, כתנאי מוקדם לקבלת להפנייתו למינהל.

10.5. 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. הקיבוץ ימשיך להיות אחראי על תחזוקת הדירה והחבר שחתם על הודעת ויתור ושלא שויכה לו דירה, ישלם עבור אחזקת הדירה כפי שייקבע הקיבוץ.

11. חברים בבית סיעודי/בעלי צרכים מיוחדים ובנים התלויים בחבר

- 11.1 לחברים סיעודיים, לרבות חברים בעלי צרכים מיוחדים המתגוררים במוסדות חיצוניים (להלן: "חברים סיעודיים"), שאינם מתגוררים בדירה תהיה זכות לשוין דירה במסגרת הסדר זה בכפוף לכללים המפורטים כדלקמן ובהוראות הסדר זה;
- 11.2 החבר יהיה זכאי לטיפול סיעודי ברמה שמעמיד הקיבוץ לחבריו עד סוף חייו, זאת תוך התחשבות במגוון המקורות העומדים לרשותו, וכנגד העמדת כל מקורותיו הכספיים לקיבוץ לצרכי מימון עלויות הסיעוד.
- 11.3 לצורך מימון הטיפול הסיעודי יילקחו בחשבון מכלול מקורותיו של החבר לרבות פנסיה, פנסיה תקציבית - רשת הביטחון, רנטות, ביטוחים וכל מקור הכנסה אחר שיש לחבר. במידה והמקורות הנ"ל לא יספיקו כדי לכסות את הוצאות הקיבוץ בגין החבר בעל הצרכים המיוחדים/החבר הסיעודי, ובמידה ואין לו בן/ת זוג החי בבית, יעמיד החבר את ביתו כמקור למימון הוצאות הסיעוד של הקיבוץ בגינו בדרך של השכרת הנכס ושימוש בדמי השכירות שיתקבלו למימון הוצאות הקיבוץ. החבר יהיה רשאי לבחור בין העברת החזקה בביתו לניהול הקיבוץ, על מנת שזה ישכירו לצדדים שלישיים, או – לחילופין – יהיה רשאי החבר או מי מטעמו לבחור שלא להעמיד את הדירה לשימוש הקיבוץ, במקרה זה יעביר החבר ו/או מי מטעמו לקיבוץ את חלק דמי השכירות בסכום שהיה מתקבל בגין השכרת הדירה באותה עת.
- 11.4 יובהר, כי במקרים בהם שכה"ד גבוה מהוצאות הקיבוץ בגין הוצאות הסיעוד, תיוותר היתרה בידי החבר.
- 11.5 בנוסף לאמור לעיל, לחברים שבמועד קבלת ההחלטה המקבעת היו עם וותק של 25 שנות וותק ומטה, יוגדר, כי לאחר שהעמיד החבר את כל מקורותיו לצורך מימון עלויות הסיעוד/הצרכים המיוחדים שיש לקיבוץ בגינו ובמידה שכל המקורות הנ"ל (גם במקרים בהם לא מתקבל שכ"ד כיוון שבן/ת זוגו חיים בדירה ו/או הדירה אינה מושכרת מכל סיבה שהיא), לא יספיקו לצורך מימון עלויות הקיבוץ בגין הסיעוד, תירשם העלות הנוספת שיש לקיבוץ בגין הסיעוד/הצרכים המיוחדים כחוב שמועד פירעונו יהיה לאחר שהחבר הלך לעולמו.
- 11.6 הדירה שתשוין לחבר תעמוד כבטוחה כנגד החוב הנ"ל כאמור בסעיף 13 להלן.
- 11.7 לאחר פטירת החבר, יוכלו יורשיו לפדות את חוב החבר או לחילופין, הקיבוץ יוכל לממש את הבטוחה (מכירת הדירה) תוך העברת היתרה שבין שווי הדירה ובין גובה החוב, ככל שתיוותר כזו, ליורשי החבר.
- 11.8 יובהר, כי חוב החבר לקיבוץ ייפרע אך ורק מזכותו של החבר בדירת המגורים, יורשיו של החבר לא יידרשו לכסות את חוב החבר, מעבר למימוש הנכס, שנוצר עקב

הטיפול אותו העניק הקיבוץ לחבר.

- 11.9 קרובי החבר הסיעודי יוכלו לממן את צרכיו באופן שוטף כך שלא ייוצר חוב לחבר.
- 11.10 עם זאת, יתאפשר לחברים שהיו ביום הקובע עם וותק נמוך מ-25 שנות וותק להיות בהסדרים של חברים עם וותק גבוהה יותר, בתנאי שיעשו ביטוח סיעודי נוסף בעת שיוך הדירה, כפי שיקבע הקיבוץ מעת לעת.
- 11.11 תלויים בחבר יהיו זכאים למגורים בקיבוץ עד לסוף ימי חייהם, הקיבוץ יוסיף ויתמוך בתלויים בחבר גם לאחר תהליך שיוך הדירות בקיבוץ, על פי החלטותיו וההסכמים הקיימים עימם. להבטחת החזר הוצאות הקיבוץ בגין תלויים בחברי הקיבוץ, כתנאי להפניית החברים למינהל, ישעבד הקיבוץ את דירותיהם של החברים אשר להם בנים ה"תלויים בחבר" לטובת הקיבוץ, וכן ירשום הערת אזהרה מתאימה - כאמור בסעיף 13 להלן.

12. גרושים ופרודים

- 12.1 זכאות ל"בית אב" – הזכויות על פי החלטה זו יוענקו ליחידה משפחתית. כלומר 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 להם מכל סיבה שהיא, כל בית האב לא יוכל להשתתף בתהליך שיוך הדירות. יובהר כי מי שהיו נשואים ביום הקובע ייחשבו כבית אב אחד.
- 12.2 חלוקת רכוש בין בני זוג גרושים/פרודים החל מקבלת ההחלטה המקבעת הינה באחריות בלעדית של החברים ובהתאם לכל דין. הקיבוץ לא יהא חייב לספק מדור לחבר שהתגרש ו/או החל לחיות בנפרד מבן/בת זוגו לאחר מועד קבלת ההחלטה המקבעת, אולם יהא רשאי להעמיד לרשות החבר הנ"ל, על פי הסכם שכירות ותמורת דמי שכירות ריאליים, דירת מגורים בקיבוץ. לחבר גרוש תהא עדיפות לשכור דירה בקיבוץ לגבי כל השכרת דירה ע"י הקיבוץ למי שאינו חבר בקיבוץ.
- 12.3 על אף האמור לעיל, הקיבוץ יאפשר, ככל שיהיו מגרשים פנויים בקיבוץ אשר אינם מיועדים לשיוך לאחרים, לחברה/גרושה או פרודה/שיוך של מגרש באותם תנאים בהם ישויכו מגרשים לצדדים שלישיים (חברים חדשים שאינם בנים זכאים או תושבים, על פי החלטת הקיבוץ) - בכפוף לתשלום מלוא הסכומים הכספיים שידרשו על ידי הקיבוץ (לרבות תשלום בגין תשתיות ו/או עלויות פיתוח) ובכפוף לקבלת הסכמות המינהל לשיוך כאמור לעיל.
- במקרה בו חבר שהיה נשוי ביום הקובע, מבקש לעזוב את הקיבוץ (להלן: "בן הזוג העוזב"), תנאי לתשלום דמי עזיבה לבן הזוג העוזב ותנאי לשיוך הדירה לבן הזוג הנשאר הינו הסדרת ההתחשבנות הכלכלית והתנאים שיחולו על התשלום בגין שיוך הדירה ותשלום דמי העזיבה בין בן הזוג העוזב, הקיבוץ ובן הזוג הנשאר.
- במקרה בו שולמו דמי העזיבה, והחבר העוזב חזר להתגורר בקיבוץ טרם שיוך הדירות, תנאי לשיוך הדירה יהיה החזר דמי העזיבה.
- המונח "התחשבנות כלכלית" בהחלטה זו משמעו כי הקיבוץ לא יעמוד במצב כלכלי

נחות מן המצב התיאורטי בו היו בני הזוג עוזבים את הקיבוץ יחדיו לאחר שיוך הדירות בפועל בין בשיוך קנייני ובין על דרך הפדיון או כל הסדר אחר עליו יחליט הקיבוץ.

מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, הרי שככלל, במקרה שהחבר העוזב כאמור קיבל דמי עזיבה מן הקיבוץ – לא יועברו הזכויות בדירת המגורים לחבר הנשאר או ליורשיו. אלא לאחר שהקיבוץ קיבל את מלוא הסכום ששולם כדמי עזיבה מידי החבר העוזב, החבר הנשאר או היורשים על פי העניין. ככל שהזכויות יועברו לחבר הנשאר למרות האמור לעיל, יירשם חוב של החבר הנשאר כלפי הקיבוץ בגובה דמי העזיבה ששולמו, והקיבוץ יהא רשאי לשעבד את דירתו של החבר הנשאר כתנאי לתשלום דמי העזיבה לחבר העוזב כאמור.

12.4 חבר שעזב בתקופת הביניים - חבר שיעזוב את הקיבוץ בתקופת הביניים ישיב את החזקה בדירה לקיבוץ, לא יהיה זכאי לשיוך דירה ו/או לכל זכות אחרת במקרקעי הקיבוץ או בגינם, ויהיה זכאי לקבל דמי עזיבה בכפוף להוראות הסדר זה ולכל דין.

12.5 אין בסעיף זה כדי להטיל חבות כספית או אחרת על הקיבוץ.

13. בטוחות להבטחת זכויות האגודה

13.1 להבטחת כל זכויות האגודה כלפי החבר, ולהבטחת מימוש כל ההתחייבויות וכל חוב שהוא של החבר מכל מין וסוג כלפי האגודה - שהתגבש טרם הפניית החבר למינהל, תהא האגודה רשאית לדרוש מהחבר בטוחות, לפי שיקול דעתה מעת לעת וממקרה למקרה.

13.2 בין היתר, ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, להבטחת גביית מלוא החבות הכספית של החבר כלפי האגודה מכל מין וסוג, הן בקשר להחלטה זו והן בקשר לכל חבות כספית אחרת שהתגבשה טרם הפניית החבר למינהל, ירשמו הצדדים שיעבוד (בין משכון זכויות החכירה החוזיות האישיות של החבר ובין משכנתא, לפי בחירת האגודה ולפי האפשרויות בדין), על זכויות החבר במגרש ובבית במינהל.

13.3 לאחר הפניית החברים למינהל לצורך רישום הזכויות בדירות המגורים על שמם, מימון ו/או אספקת שירותים סיעודיים לחברי הקיבוץ (בעלי ותק של פחות מ 25 שנה ביום הקובע) ו/או לתלויים בחבר (אף לאחר אריכות ימיו של החבר, ועד לאריכות ימיו של התלוי בחבר), יותנו ברישום שיעבוד (בין משכון זכויות החכירה החוזיות האישיות של החבר ובין משכנתא, לפי בחירת האגודה ולפי האפשרויות בדין), על זכויות החבר במגרש ובבית במינהל מקרקעי ישראל.

13.4 האגודה תהא רשאית לרשום זיקת הנאה לטובת הציבור לגבי כל התשתיות הציבוריות הקיימות ו/או המתוכננות במגרשי החברים.

13.5 לשם הבטחת כלל זכויות האגודה המפורטות בסעיף זה, יחתמו החברים טרם הפנייתם למינהל על ייפוי כוח בנוסח המצורף כנספח י"ח להסדר זה.

13.6 חברים להם קיים חוב לקיבוץ כאמור בסעיף 13.2 יחתמו טרם הפנייתם למינהל על מסמכי שעבוד בנוסח המצורף כנספח י"ט להסדר זה.

14. מיקום המגרש ואיחוד יחידות דיור

- 14.1. הודעת ההקצאה שתמסור האגודה למינהל בגין חברים זכאים, תפנה את החבר למינהל כדי לרשום על שמו זכויות במגרש ובבית המגורים בהתאם לתשריט החלוקה שיאושר בהסדר זה ויצורף כנספח ט"ו, ולפי מספר המגרש בתוכנית הפרצלציה שהכין הקיבוץ והגיש לרישום לרשויות המוסמכות ולפי גבולות המגרש באותה תוכנית.
- 14.2. ככל שהנכס המיועד להיות משוייך לחבר מורכב ממספר יחידות דיור, החבר יתחייב לאחד את יחידות הדיור כמתחייב מכל דין לרבות התב"ע שבתוקף. איחוד היחידות ייעשה באחריותו ועל חשבונו של החבר.

15. כללי השימוש במגרשים ובבתים לאחר הרישום

- 15.1. החברים יהיו רשאים להשתמש במגרשים ובבתים שישויכו להם אך ורק למטרת מגורים שלהם ושל קרובי משפחה מדרגה ראשונה. כל שימוש אחר במגרשים או בבתים, יהא טעון אישור מראש ובכתב של האגודה, וכן יהא כפוף להוראות כל דין.
- 15.2. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, יובהר כי לא תתאפשר השכרת דירות החברים (לרבות לא חלק מדירה), אלא בנסיבות מיוחדות, באישור הקיבוץ ולתקופה שייקבע. הקיבוץ יהיה רשאי להתנות את השכרת הדירה בחתימה על הסכם משולש בין המשכיר, השוכר והקיבוץ.
- 15.3. כל בניה, תוספת בניה, שיפורים, שיפוצים ועבודות למיניהן, במגרש או בבית, אשר בגינם נדרש היתר בניה יהיו טעונים אישור מראש ובכתב של האגודה, וכן יהיו כפופים להוראות כל דין, לרבות תקנוני הבנייה והתוכניות הרלבנטיות שבתוקף מעת לעת. למען הסר ספק, חבר לא יהא רשאי לבנות, לשפץ, להרחיב או לערוך כל שינוי בביתו אשר בגינם נדרש היתר בניה בלא היתר בניה שניתן כדין על ידי רשויות התכנון והבניה הרלוונטיות ובהתאם להוראות כל דין.
- 15.4. חבר יהיה רשאי להשכיר את הבית או כל חלק ממנו, או להרשות לאחרים שימוש בו, בין בתמורה ובין ללא תמורה, למטרת מגורים בלבד, זאת, רק בהסכמת הקיבוץ מראש ובכתב, למעט האמור בסעיף 15.1 שלעיל. לשם כך, יחתמו החברים במועד הפנייתם למינהל על כתב התחייבות בנוסח המצורף כנספח י"ז להסדר זה.
- זאת, בין היתר, כדי לפקח על זהות התושבים בקיבוץ, על אורחות התנהגותם ברשות הרבים, שימושם בתשתיות ובשטחי ומתקני הציבור, תשלום דמי ארנונה ומיסים מקומיים כמקובל בקיבוץ וכיו"ב.
- 15.5. במקרה של בניה שלא כדין ו/או במקרה של פגיעה בתשתיות הקיבוץ בזמן ביצוע הבניה ו/או השיפוצים ע"י החבר 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.
- 15.6. האגודה תהא רשאית, בתאום עם החבר ולאחר שנתנה לחבר הודעה מראש ובכתב בדבר מועדי הכניסה והיציאה המשוערת 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 (להלן: "העבודות הציבוריות"), ובלבד שהשיפור ו/או השדרוג לא יפגעו במגרשו של החבר מעבר לפגיעה שנוצרה עקב תשתיות הקיימות במגרש. החבר לא יהא רשאי או זכאי למנוע זאת מהאגודה בשום מקרה.

15.7. מובהר כי במקרי חירום תהיה האגודה רשאית להיכנס למגרש החבר, באין מפריע, לביצוע העבודות הציבוריות, גם בלא מתן הודעה כאמור.

15.8. העבודות יעשו כך שתיגרם פגיעה מינימאלית לחבר ולאחר ביצוע העבודות הציבוריות, תהיה האגודה מחויבת לנקוט בכל האמצעים הסבירים על חשבונה, להחזרת מצב המגרש לקדמותו (קרי, למצב בו היה המגרש טרם ביצוע העבודות כאמור), ככל שהדבר ניתן.

15.9. במקרה שיתגלו במגרשו של חבר או בביתו מפגעי איכות סביבה ואשר אינם נובעות מהתשתיות הציבוריות העוברות בשטח המגרש של החבר, אשר יגרמו להפרעה או אי נוחות לתושבי האגודה או לתקינות החיים בתחום האגודה, תהא האגודה רשאית להיכנס לשטח המגרש של החבר, על מנת לסלק ולהפסיק אותו מפגע, והכול על אחריותו ועל חשבוננו של החבר ולאחר שפנתה האגודה לחבר 30 יום מראש לפחות בבקשה לפנות את המפגעים בעצמו.

15.10. יובהר, כי האגודה אינה מתחייבת להעתיק את התשתיות הציבוריות ממגרשו של החבר במועד כלשהו. חבר המעוניין לבצע עבודות בנייה ו/או שיפוץ במגרש, יהיה רשאי בכפוף לכל דין, לתקנון הבנייה של הקיבוץ ולאישור הקיבוץ מראש ובכתב, להעתיק את תשתיות הציבוריות הנמצאות במגרשו למיקומן על פי התכנית שבתוקף. העתקת התשתיות תיעשה על חשבון החבר. אם וכאשר תבצע האגודה עבודות של העתקת התשתיות הציבוריות מגרשים השכנים למגרשו של החבר אל מיקומן בהתאם לתכנית שבתוקף, תיערך במועד זה התחשבות כלכלית בין האגודה והחבר בגין תשלומי עבור העתקת התשתיות.

15.11. למרות תוכנית הפרצלציה שתאושר ולמרות רישום הזכויות במגרשים ע"ש החברים, לא יהיו החברים רשאים לשנות את המצב הפיסי ואת מבנה התכנית הטעונה אישור ו/או היתר כדין, אלא בהסכמת האגודה. כמו כן, החברים לא יהיו רשאים לחסום שבילים או דרכי מעבר העוברים בשטח מגרשיהם, או בכל אופן אחר לשנות את המצב הפיסי הנתון והמבנה התכסיתי הקיים של שטח המגורים בקיבוץ, בלא לקבל את הסכמת האגודה מראש ובכתב.

15.12. 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 וכל תשלום אחר לרבות מס מוניציפאלי ו/או מס שירותים, והכול בהתאם להחלטות האגודה שיהיו בתוקף מעת לעת.

16. מכירת/העברת זכויות במגרשים

16.1. במשך תקופת ההקפאה כהגדרתה לעיל (36 חודשים), לא יהא החבר רשאי לעשות

בזכויותיו במגרש כל פעולה או דיספוזיציה שהיא. על אף האמור לעיל, בנסיבות מיוחדות יהיה רשאי ועד ההנהלה של הקיבוץ יהיה להתיר השכרת הנכס גם בתוך תקופת ההקפאה.

תקופת ההקפאה תהא ניתנת לקיצור או הארכה, על-פי החלטת האסיפה הכללית של הקיבוץ ברוב של 66% לפחות מהחברים שהשתתפו באותה הצבעה.

16.2. לאגודה תהא זכות קדימה מתמדת לרכוש זכויות עברה ו/או עבור אחרים בכל מגרש של כל חבר שיבקש להעביר. החבר מתחייב להודיע לאגודה בכתב, 30 ימים מראש לפחות, על כוונתו להעביר את זכויותיו במגרש (להלן: "**ההודעה**") ולנהל עם האגודה מו"מ ענייני בתום לב, במגמה לאפשר לה לממש את זכותה לקבל את הזכויות במגרש מהחבר, בעצמה או לצורך העברתן לאחרים בהם היא מעוניינת (להלן: "**רוכש פוטנציאלי**").

מובהר כי אין במתן זכות הקדימה לאגודה כדי למנוע ניהול מו"מ בין החבר לבין מציעים נוספים, בכפוף למתן הודעה לאותם מציעים בדבר זכות הקדימה של האגודה.

16.2.1. האגודה תודיע לחבר בתוך 30 יום לאחר קבלת ההודעה האם ברצונה לרכוש את הבית מהחבר או להמחות את זכות הקדימה לרוכש פוטנציאלי.

16.2.2. במידה והאגודה או רוכש פוטנציאלי יהיו מעוניינים לרכוש את בית החבר, ינהל מו"מ בין החבר ולבין האגודה או לרוכש פוטנציאלי בנוגע לחוזה המכירה.

16.2.3. במידה והמו"מ יסתיים בהצלחה, ימכור החבר את דירתו לאגודה או לרוכש פוטנציאלי בתנאים עליהם הוסכם במו"מ.

16.2.4. במידה והאגודה לא נתנה בתוך 30 יום הודעה לחבר על רצונה לרכוש את הבית מהחבר או שהמו"מ לא הסתיים בהצלחה, יוכל החבר למכור את ביתו לצד שלישי כלשהו בכפוף לעמידה בתנאים הבאים:

16.2.4.1. התמורות שהוצעו ע"י צד שלישי כלשהו לחבר יהיו גבוהות מתמורות שהוצעו ע"י האגודה. הצדדים למכירה כאמור בסעיף 16.2.4 יעבירו לעיון ואישור הקיבוץ את כל מסמכי הפעולה והעסקה בהתאם להסכמות שנתקבלו בגין המכירה, 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 העסקה.

16.2.4.2. כמו כן, הרוכשים הפוטנציאליים יעמדו בכל כללי הקליטה והקבלה לקיבוץ.

16.3. למען הסר כל ספק, גם במקרה שהעברת זכויות במגרש לצד שלישי תהא אפשרית, בין בתום תקופת ההקפאה או לאחר שהאגודה תיתן תשובת אגודה שלילית למרות זכות הקדימה שלה, יחולו באורח מחייב ומתמיד, כל כללי ותנאי הקבלה לקיבוץ. תנאים וכללים אלו יחייבו כל מועמד/רוכש, המבקש לקבל זכויות במגרש בתחום האגודה, לרבות:

16.3.1. המועמד/הרוכש חתם על כל המסמכים וההתחייבויות שדרש ממנוהקיבוץ, לרבות כל אלו עליהם היה חתום ומחויב החבר המבקש להעביר לו זכויות במגרש.

16.3.2. המועמד/הרוכש התחייב לאפשר לקיבוץ להטיל על הזכויות שהוא מבקש לקבל מהחבר המעביר, את אותן מגבלות (לרבות הערות האזהרה ככל שיהיו כאלו) שהיו מוטלות על כלל זכויותיו, לרבות יכולת וזכות העברת הזכויות של החבר המעביר, באופן שהם יחייבו ויגבילו את המועמד/הרוכש גם בעת העברתם לאחרים אחריו.

16.3.3. החבר המעביר פרע לאגודה כל חוב, התחייבות, חבות שיש או שהייתה לו בקשר עם חברותו בקיבוץ, לרבות בקשר לקבלת הזכויות במגרש.

16.4. למען הסר ספק, מכירת הנכס או דירת המגורים של החבר לאחר שיוך הדירות (כך שלחבר לא תישאר דירת מגורים בבעלותו בקיבוץ) תיחשב לכל דבר ועניין כהודעת עזיבה של החבר. אותו חבר יעזוב את הקיבוץ החל ממועד המכירה כאמור.

16.5. תנאי להחזקת זכויות בנכס מגורים בקיבוץ, הינו היות בעל הזכויות בנכס חבר קיבוץ. לפיכך, מי שחברותו בקיבוץ תיפסק מכל סיבה שהיא, למעט פטירה (מבלי לגרוע ממחויבותו של היורש להתקבל לחברות כאמור בהסדר זה) יהיה עליו להעביר את הזכויות בנכס לאדם אחר שיתקבל לחברות בקיבוץ, על פי החלטות הקיבוץ שיהיו תקפות באותה עת. במידה והחבר העוזב לא העביר את זכויותיו בנכס בתוך שלוש שנים ממועד הפסקת חברותו בקיבוץ, יהיה רשאי הקיבוץ לקנות ממנו את הזכויות בנכס על פי מחיר שמאי שייקבע על ידי שמאי מוסכם על הצדדים. בהיעדר הסכמה על זהות השמאי, תיקבע זהותו על ידי ראש לשכת השמאים.

על אף האמור לעיל, במקרה בו בזמן פטירתו של החבר היה לו בן זוג שאינו חבר קיבוץ שהתגורר עימו בדירה, יוכל בן זוג להמשיך להתגורר בדירה ולא יהיה מחויב להעביר את הזכויות לאחר שלוש שנים, והכל בכפוף להסדרת יחסיו עם שאר היורשים לשביעות רצונו של הקיבוץ, ולהסדרת היחסים עם הקיבוץ בכתב, כתנאי להמשך מגוריו. האמור לעיל יחול גם במקרה של צאצאי החבר המתגוררים עם החבר במועד פטירתו ועד הגיעם לגיל 26.

17. נהלים מיוחדים להעברת זכויות במגרשים לאחר רישום הזכויות במינהל על שם החברים

כל המגבלות, התנאים המוקדמים, הסמכויות, הכוחות והזכויות, השמורים לאגודה בכל בקשה להעברת זכויות במגרשים מחבר לאחרים, יחולו ויחייבו גם בהעברה לבן זוג של חבר, או לצאצאי חברים או ליורשיהם, למעט במקרה של סתירה להוראות אלו:

17.1. במקרה בו הרוכש מקבל הזכויות הוא יורש של חבר האגודה לא תעמוד לזכות האגודה זכות הקדימה וזכות הסירוב הראשונה השמורה לה בכל העברת זכויות אחרת, וכן כל שאר הזכויות העומדות לאגודה בקשר עם העברת זכויות כלשהי בדירות המגורים, בכפוף לתשלום כל חובות החבר המוריש לאגודה, אך היורש יהא חייב להתקבל לחברות. יובהר כי העל העברת זכויות חהיורש לצד ג' יחולו כל הוראות הסדר זה.

17.2. במקרה של בקשת העברה או הורשה ליותר מאשר צאצא אחד, יחולו הקלות סעיף

זה ביחס לנעבר או יורש אחד (ומשפחתו הקרובה) בלבד, ובכפוף לאמור 7.4-7.5. המועמד/הרוכש המוסכם יידרש להציג לקיבוץ מסמכים ואישורים לשביעות רצונו להוכחת האמור לעיל.

17.3. קליטת חברים חדשים לקיבוץ, בין צאצאים של חברים ובין אחרים, תיעשה על-פי נהלי הקליטה והקבלה שיהיו מקובלים בקיבוץ מעת לעת.

17.4. על אף כל הוראה אחרת בהסדר זה, חבר קיבוץ לא יוכל להחזיק בזכויות בשני מגרשים בקיבוץ. לפיכך, במקרה בו היורש הינו חבר קיבוץ בעל זכויות במגרש מגורים בקיבוץ, הוא לא יוכל לרשום את הזכויות במגרש שירש על שמו אלא יצטרך להעביר את הזכות לרישום הזכויות למי מטעמו (להלן בסעיף זה: "הנעבר"). יובהר כי על הנעבר יחולו כל הוראות הסדר זה בנוגע ליורשים.

18. ביטוח בתי המגורים

18.1. האגודה תהא רשאית לרכוש פוליסת ביטוח אשר תקנה כיסוי ביטוחי לאגודה ולחבר בעל הזכויות במגרש ובבית, והכול על-פי החלטת ועד ההנהלה של האגודה בהתייעצות עם יועצי הביטוח של האגודה.

18.2. האגודה תהא רשאית, לפי החלטות האגודה מעת לעת לחייב את החברים בעלויות הביטוח היחסיות של הנכס בו הם מתגוררים או משתמשים.

18.3. במידה והחבר יבקש לבטח בעצמו את המגרש ו/או הבית במקום הקיבוץ, בביטוח המספק כיסוי דומה לזה המסופק על ידי הקיבוץ, לא יסרב לכך הקיבוץ, אלא מטעמים סבירים.

18.4. האגודה תהא רשאית להפסיק לבטח את בתי המגורים בהתאם להחלטותיה ועל פי שיקול דעתה הבלעדי בהתראה בכתב של 90 יום מראש.

18.5. יובהר כי הוראות סעיף זה (18) יחולו רק לאחר רישום הזכויות בדירות בפועל על שם החברים.

19. תלות בצדדים שלישיים – תנאים מתלים

האסיפה מודעת לכך כי אפשר שמימושה של תוכנית שיוך הדירות לפי החלטה 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, רשויות המס, המודד המחוזי וכו' (להלן: "ההסכמות"), ההסכמות שלעיל יהוו תנאי מתלה להסדר 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.

20. שינוי תקנון והסמכת המזכירות

20.1. האסיפה מסמיכה את הנהלת האגודה (ועד ההנהלה), בסיוע צוות שיוך הדירות ובסיוע היועצים המשפטיים של האגודה, להכין ולהגיש לאישור האסיפה ולאישור רשם האגודות השיתופיות, נוסח מתאים לתיקון תקנות האגודה, כמתחייב מהחלטה 751 וממסמך זה.

20.2. האסיפה מסמיכה את מזכירות האגודה (ועד ההנהלה), בסיוע צוות שיוך הדירות ובסיוע היועצים המקצועיים השונים של האגודה (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.

21. פעולות משפטיות במגרשים – כפיפות להסכמת האגודה

21.1. למען הסר ספק מודגש בזה, כי בנוסף, למרות ומעבר לכל האמור בהסדר זה, הרי כל פעולה וכל דיספוזיציה במגרשים או בזכויות במגרשים בין במישרין ובין בעקיפין, בין לתקופה קצרה ובין לתקופה ממושכת, בין בתמורה ובין ללא תמורה, בין לקרוב ובין לכל אחר, תהא טעונה הסכמה מראש ובכתב של האגודה.

21.2. מתן או אי מתן הסכמה ע"י האגודה יהא בשיקול דעתה הבלעדי והמוחלט של האגודה. עם זאת, האגודה תנמק את החלטותיה ותפעל עפ"י הסדרים ותקנונים שיוגדרו ויוחלטו ע"י הקיבוץ.

21.3. האגודה תרשום 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 זכויותיה כלפי החבר בקשר לפעולות ודיספוזיציות במגרשים או בזכויות במגרשים, הן לפי הוראות סעיף זה והן לפי הוראות כל סעיף אחר של הסדר זה.

21.4. אין באמור בסעיף זה כדי להגביל את סמכויות, כוחות וזכויות האגודה 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.

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

21.6. האגודה תפעל בתום לב ובדרך מקובלת בהפעלת שיקול הדעת המוקנה לה על פי הסדר זה.

21.7. אסיפת הקיבוץ רשאית להתכנס לדיון במגבלות הסדר זה לגבי זכויות החברים ו/או האחרים במגרשים ובדירות בתחומי הקיבוץ ובמידה ותתקבל החלטה ברוב של 66% מן המשתתפים בהצבעה ולא פחות מ 50% מכלל החברים יהא הקיבוץ רשאי לבטל את מגבלות החלות על חברים המגרשים והדירות מכח הסדר זה.

22. בניה ואכלוס מגרשים נוספים על-ידי חברים חדשים

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.

23. 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 מנגנון ישוב המחלוקת אשר אושר על ידי אסיפת הקיבוץ ביום _____.

24. שונות

- 24.1. כל נושא שלא הוסדר במסגרת החלטה זו יחולו לגביו החלטות הקיבוץ שהתקבלו במוסדותיו המוסמכים ו/או הוראות הדין הכללי.
- 24.2. כל הודעה ו/או מסמך ו/או פעולה של האגודה לצורך הסדר זה תהא תקפה רק אם נחתמה ע"י שני מורשי חתימה כדין מטעם האגודה בצירוף חותמת האגודה.
- 24.3. למען הסר ספק חובות החלות על כלל חברי הקיבוץ, לרבות הוראות סעיף 6 שלעיל, יחולו גם על חברי בקיבוץ שאינם חברים זכאים ו/או שלא תשויך להם דירת מגורים בקיבוץ מכל סיבה שהיא, בשינויים המחויבים.

נספח ו' להסדר שיוך דירות

תאריך: _____

לכבוד

כפר גלעדי אגודה שיתופית חקלאית בע"מ

א.ג.נ.,

הנדון: הודעת מימוש

1. אנו הח"מ, _____ נושא ת.ז. _____ ו- _____ נושא ת.ז. _____ מודיעים בזאת על רצוננו להיות מופנים לרשות מקרקעי ישראל לשם חתימת הסכם חכירה אישי לגבי זכויות במגרש מס' _____ כהגדרתו בתוכנית הפרצלציה ובתב"ע מס' _____, שקיבלה תוקף סופי ואושרה כדין ביום _____.
2. הפנייתנו לחתימת הסכם חכירה כאמור הנה על פי החלטה 751 של מועצת מינהל מקרקעי ישראל בדבר שינויים במבנה הארגוני והקצאת קרקע בקיבוצים ו/או כל החלטה אחרת אשר תתקבל במקומה ו/או שתשנה אותה ו/או תוסיף עליה ותאומץ על ידי הקיבוץ ועל פי תוכנית רישום בתי המגורים על שם החברים אשר התקבלה על ידי אסיפת הקיבוץ ביום _____.

ה ח ב ר ה

ה ח ב ר

נספח ח' להסדר שיוך דירות
הסכם שיתוף במקרקעין

נספח ט' להסדר שיוך הדירות

תאריך: _____

לכבוד

כפר גלעדי אגודה שיתופית חקלאית בע"מ

א.ג.נ.,

הנדון: הודעת ויתור

1. אני הח"מ, _____ נושא ת.ז. _____ ו- _____ נושא ת.ז. _____, על אף שהייתי חבר הקיבוץ במועד קבלת ההחלטה המקבעת כמשמעות מונח זה בתוכנית רישום בתי המגורים על שם החברים בקיבוץ אשר התקבלה על ידי אסיפת הקיבוץ ביום _____, לרבות שינויים שהוכנסו או יוכנסו בה בהחלטת האסיפה הכללית של הקיבוץ מעת לעת (להלן: "**תוכנית השיוך**"), ועל אף ששמי נכלל בנספח ג' לתוכנית השיוך, מוותר בזאת על זכותי כי ירשמו על שמי זכויות אישיות במגרש של האגודה על פי החלטה 751 של מועצת מקרעי ישראל בדבר שינויים במבנה הארגוני והקצאת קרקע בקיבוצים ו/או כל החלטה אחרת אשר תתקבל במקומה ו/או שתשנה אותה ו/או תוסיף עליה ועל פי תוכנית השיוך.
2. ידוע לי כי לאור ויתורי הנ"ל אינני נחשב ל"חבר זכאי" כמשמעות מונח זה בתוכנית השיוך על כל המשתמע מכך.
3. ידוע לי כי אם, למרות האמור בסעיפים 1 ו-2 לעיל, ארצה בעתיד שיירשמו על שמי זכויות במגרש באגודה, אדרש לתת הודעת מימוש כאמור בתוכנית השיוך, אך הקיבוץ אינו מתחייב כי אוכל לחזור ולממש את זכאותי כפי שמפורט בסעיף 5.4 לתוכנית השיוך ובכלל זה הקיבוץ אינו מתחייב כי יהיו מגרשים פנויים לשיוך במועד זה. כמו כן ידוע לי כי התנאים לשיוך הדירות עלולים להשתנות בעתיד בין היתר עקב החלטות הקיבוץ ו/או צדדים שלישיים לרבות רשות מקרקעי ישראל, רשויות המס וכיו"ב והריני מוותר בזאת על כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי הקיבוץ ו/או מי מטעמו בקשר עם שינוי תנאים כאמור.
4. הריני מאשר בזאת כי כל הוראות תוכנית השיוך בנוגע לחבר אשר נתן הודעת ויתור חלות עלי וכי אם בעתיד אתן הודעת מימוש יחולו עלי כל הוראות תוכנית השיוך החלות על חבר אשר נתן הודעת מימוש.
5. למען הסר ספק יובהר כי ידוע לי ואני מסכים לכך כי התשלומים ששולמו על ידי לקיבוץ, טרם רישום הדירות בפועל על שם החברים וכחלק מהתשלומים שנגבו מכלל חברי הקיבוץ במסגרת תהליך שיוך הדירות עד למועד החתימה על מסמך זה, לא יושבו לי על אף ויתורי על זכאותי לשיוך דירות.

ה ח ב ר

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.

עורך - דין

תאריך

תאריך: _____

לכבוד

רשות מקרקעי ישראל

מחוז צפון

ת.ד. 580

נצרת עלית 17105

א.ג.נ.,

הנדון: מכתב המלצה – מימוש החלטת מינהל 751 בקיבוץ כפר גלעדי

בהתאם להחלטת מינהל 751, הננו ממליצים להקצות לחבר _____ נושא ת.ז. _____, ביחד ובחלקים שווים ביניהם, עם החבר _____ נושא ת.ז. _____, את מגרש מס' _____ כהגדרתו בתוכנית הפרצלציה ובתב"ע מס' ג/15937, שקיבלה תוקף סופי ואושרה כדין ביום 19.10.2009. לשם קבלת המלצתנו כאמור, רצ"ב המסמכים הבאים:

_____ ;

_____ ;

_____ .

אנו עומדים לרשותכם לכל הבהרה שתידרש.

בכבוד רב,

כפר גלעדי, אגודה
שיתופית חקלאית בע"מ