

# **כללי שיוך דירות לפי חלופת האגודה - קיבוץ מעלה גלבוע**

## **הצעה להחלטת אסיפה**

(אושר באסיפה ביום 04/02/21 ובקלפי מיום 09/02/21)

### **1. הקדמה**

- 1.1. סעיפים 75-79 לתקנון הקיבוץ מסמיכים את האסיפה הכללית להחליט על העברת הזכויות בבתי המגורים על שם חברי הקיבוץ.
- 1.2. ביום 15.05.2009 אישרה אסיפת הקיבוץ החלטה שעניינה הסדרת זכויות החזקה והשימוש של חברי הקיבוץ בדירות המגורים (ללא העברת זכויות בבתים לידי החברים) (להלן: **"תקנון השיכון"**).
- 1.3. ביום 19.11.2015 אישרה אסיפת הקיבוץ בקלפי החלטה בדבר רכישת זכויות המגורים על ידי האגודה מאת רשות מקרקעי ישראל (להלן: **"רמ"י"**) לפי החלטה 1380 של רמ"י (חלופת האגודה) או כל החלטה שתבוא במקומה (להלן: **"ההחלטה על חלופת האגודה"**).
- 1.4. ביום 26.11.2015 הועבר אישור משרד רשם האגודות השיתופיות לרמ"י כי ההחלטה על חלופת האגודה התקבלה על ידי הקיבוץ כדין (להלן: **"אישור הרשם"**).
- 1.5. בהמשך להחלטה על חלופת האגודה - נחתמו במהלך השנים 2018-2019 בין הקיבוץ לחברים הסכמים למימוש הזכויות בבתי המגורים (להלן: **"הסכמי המימוש"**) ואלה דווחו לרשויות מיסוי מקרקעין.
- 1.6. הקיבוץ שילם את מסי המקרקעין לפי דרישת רשויות מיסוי מקרקעין בקשר עם חתימת הסכמי המימוש (הן שבח והן רכישה).
- 1.7. בנוסף שולמו על ידי הקיבוץ דמי היוון לרמ"י בגין רכישת הזכויות במשבצת המגורים בקיבוץ.
- 1.8. בנובמבר 2019 הזמין הקיבוץ וקיבל משמאי המקרקעין הדר מירום הערכת שווי זכויות בקרקע ליחידות דיור מסוגים שונים בקיבוץ בנוסח המצורף לכללים אלה **כנספח א'** (להלן: **"שמאות 2019"**).
- 1.9. הקיבוץ פועל לאישור תכנית חלוקה (בסמכות מקומית), אושרה על ידי הוועדה המקומית ביום \_\_\_\_\_ לפי תוכנית מס' \_\_\_\_\_ לקביעת גבולות המגרשים והבתים אשר מאפשרת את ביצוע הליך שיוך הדירות (להלן: **"התוכנית"** או **"הפרצלציה"**).
- 1.10. מטרת הכללים שלהלן לקבוע הוראות מפורטות ליישום השיוך לפי חלופת האגודה ולחתימת חברי הקיבוץ על הסכמי חכירת משנה.
- 1.11. בכל מקרה של סתירה בין האמור בכללים אלו לבין האמור בהחלטה קודמת של הקיבוץ, יגבר האמור בכללים אלו, למעט אם נקבע בו במפורש אחרת.
- 1.12. נוהל זה מתייחס ל 125 המגרשים שעבורם שילם הקיבוץ לרמ"י. ההתייחסות למגרשים נוספים תהיה לפי החלטת אסיפה מפורשת שתתקבל בעתיד.

### **2. הגדרות ופירושים**

בכללים אלה, יפורשו המונחים הבאים כדלקמן:

- 2.1. **"הקיבוץ"** - קיבוץ מעלה גלבוע אגודה שיתופית חקלאית בע"מ, מס' אגודה 8-002000-57.
- 2.2. **"האגודה הקהילתית"** - מתיישבי מעלה גלבוע, אגודה להתיישבות קהילתית בע"מ, מספר אגודה 57-0041012.
- 2.3. **"החלטות הקיבוץ"** - לרבות החלטות מוסדות הקיבוץ המוסמכים, תקנונים והסדרים.
- 2.4. **"הנכס"** או **"בית המגורים"** – מגרש ריק או מגרש מבונה לרבות המבנה שעליו, ולרבות חלק מבית

- משותף, שיוקצה לבית אב לשיוך לפי כללים אלה.
- 2.5. **"רמ"י"** - רשות מקרקעי ישראל ו/או כל רשות אחרת שתבוא במקומה.
- 2.6. **"היום הקובע"** - לצורך קביעת זכויות יורשים ו/או חברים שנפרדו/התגרשו ייחשב יום 19.11.2015 כיום הקובע. לעניין מנגנון האיזונים ועצירת הזכות לפיצוי לפי תקנון השיכון – ייחשב היום הקובע כמועד אישור כללים אלה באסיפת הקיבוץ (בקלפי).
- 2.7. **"חלופת האגודה"** – החלטה מס' 1380 של מועצת מקרקעי ישראל, בדבר רכישת זכויות למגורים על ידי אגודה חקלאית שיתופית שהיא קיבוץ מתחדש והענקת זכויות לחכירת משנה לחברי הקיבוץ או כל החלטה מעדכנת או החלטה שתבוא במקומה ביחס להענקת זכויות חכירת משנה לחברי הקיבוץ, לרבות סעיפים 8.4.40-8.4.48 לקובץ החלטות מועצת רמ"י אשר פורסם באפריל 2019.
- 2.8. **"ועד הנהלה"** – ועד הנהלה של הקיבוץ.
- 2.9. **"תקופת הביניים"** - תקופה שתחילתה עם אישורם של כללים אלו על ידי האסיפה הכללית של הקיבוץ וסיומה עם כניסת הסכמי חכירת המשנה של החברים לתוקף (לפי התנאים הקבועים בהסכם).
- 2.10. **"חבר"**, **"משפחה"** או **"בית אב"** - יחיד או בני זוג אשר היו חברי הקיבוץ ביום הקובע (בהתאם לסטטוס האישי שלהם כזוג/ יחיד באותו המועד) ואשר לא עזבו את הקיבוץ עד ליום חתימת הסכם חכירת המשנה.
- 2.11. **"חבר ותיק"** - מי שהיה חבר הקיבוץ ביום הקובע.
- 2.12. **"יורש"** - מי שהינו יורש של חבר הקיבוץ שהלך לעולמו לאחר היום הקובע, על פי צו ירושה או צו קיום צוואה.
- 2.13. **"תלויים בחבר"** - כהגדרתם בתקנון הקיבוץ ו/או בהחלטות מוסדותיו המוסמכים.
- 2.14. **"חבר זכאי"** - חבר הקיבוץ אשר התקיימו לגביו כל תנאי הזכאות המפורטים בסעיף 5.1 להלן.
- 2.15. **"שמאות הנכס"** ו/או **"שווי המגרש"** שווי המגרש (ללא המבונה) ועבודות פיתוח ותשתית במגרש כפי שנקבע במסגרת שמאות 2019. הערכת השמאי בוצעה באמצעות שמאות מדגמית עפ"י דגמי מגרשים טיפוסיים ותחייב את הקיבוץ והחבר לצורך הסדר זה.
- 2.16. **"שווי מגרש תקן"** - ייקבע בהחלטת ועד הנהלה בהתאם לממוצע שמאות המגרשים המשוויכים לפי שמאות 2019.
- 2.17. **"טבלת האיזונים"** - טבלה המאזנת בין שווי המגרשים בקיבוץ, במסגרתה יוגדר כל בית אב המשייך נכס ששווי גבוה משווי מגרש תקן כ"חייב" וכל בית אב המשייך נכס שוויו נמוך משווי מגרש תקן כ"זכאי" ביחס להפרש בין נכס החבר למגרש התקן.
- 2.18. **"קרבן האיזונים"** - חשבון ייעודי נפרד וסגור שיפתח הקיבוץ עבור ביצוע התחשבנות בין החברים בהתאם לטבלת האיזונים.
- 2.19. **"פיצוי לפי תקנון שיכון"** – זכאות משפחה להשתתפות הקיבוץ בבנייה חדשה בהתאם לסעיף 7 לתקנון השיכון, מחושב לפי \$1,000 לשנת וותק עד ל- 30 שנות וותק (מחושב לפי בן הזוג בעל הוותק הגבוה ביותר).
- 2.20. **"דמי עזיבה"** - בהתאם להוראות התוספת הראשונה לתקנות האגודות השיתופיות (חברות), תשל"ג-1973, על עדכוניהן מעת לעת.
- 2.21. **"מקבל"** - הקיבוץ או מי שיתקבל לחברות בקיבוץ, אשר יקבל או ירכוש את הזכויות בנכס מחבר עוזב או מיורשי חבר שהלך לעולמו בהתאם ובכפוף להוראות כללים אלה לעניין העברת הזכויות בנכס.
- 2.22. **"שווי הטבה בשיוך דירות"** או **"החוב המיוחד המותנה"** - סכום השווה לפער בין שווי המגרש

(כולל שווי תשתיות, שווי מבונה כפי שהתקבל מהקיבוץ ככל שהתקבל וזכות בטבלת האיזונים וכן המסים, ההיטלים והתשלומים שבהם נשא הקיבוץ במסגרת הליך שיוך הדירות בקשר עם הנכס) לבין הסכום ששולם על ידי המשפחה בגין המגרש (תשלום עבור מבונה ככל ששולם לקיבוץ וחוב ששולם על פי טבלת האיזונים). שווי ההטבה נכון ליום חתימת הסכם השיוך יירשם כחוב מיוחד ומותנה של החבר לקיבוץ (להלן: "**החוב המיוחד והמותנה**"). החוב המיוחד והמותנה יעמוד לפירעון אך רק בהתקיים התנאים הקבועים לכך בכללים אלו.

### 3. נספחים

הנספחים להסכם זה יובאו לאישור האסיפה ויהוו חלק בלתי נפרד מכללים אלה.

- 3.1. נספח א' - שמאות 2019.
- 3.2. נספח ב' - טבלת האיזונים בהתייחס לשווי מגרש תקן.
- 3.3. נספח ג' - נוסח הסכם חכירת משנה בין חבר לקיבוץ.
- 3.4. נספח ד' - הצעה לתיקון תקנון בעניין: התאמה לשיוך בחלופת האגודה, זכאות ויום קובע.
- 3.5. נספח ה' - תקנון בית משותף.
- 3.6. נספח ו' - הצעה לתיקון תקנון הקיבוץ.

### 4. שיוך בהתאם לחלופת האגודה

- 4.1. ביצוע השיוך בפועל של בתי המגורים לחברים הזכאים יתבצע בהתאם לחלופת האגודה ובהתאם להוראות כללים אלו.
- 4.2. הקיבוץ יעניק לחברים הזכאים זכות חכירת משנה בבית המגורים בהתאם לקבוע בכללים אלו וזאת בכפוף לחתימה על הסכם חכירת משנה בנוסח המצורף להסכם זה **כנספח ג'** ולביצוע החברים את תשלומי האיזון לפי טבלת האיזונים (ככל שקיים להם חוב לפי טבלת האיזונים).

### 5. תנאי הזכאות

- 5.1. חבר ייחשב כ"חבר זכאי" אם התקיימו לגביו כל התנאים המזכים שלהלן:
  - 5.1.1. החבר היה חבר הקיבוץ ביום הקובע ועודנו חבר הקיבוץ במועד החתימה על הסכם חכירת המשנה או הלך לעולמו לאחר היום הקובע ובהיותו חבר הקיבוץ (שאו תקום ליורשיו זכאות כמפורט להלן); או
 

התקבל לחברות בקיבוץ לאחר היום הקובע והינו עומד בתנאים שנקבעו בהסכם ההצטרפות שנחתם עמו ובהחלטות הקיבוץ לצורך הקניית זכות לשיוך דירה/ מגרש מסוימים בקיבוץ (לרבות ביצוע מלוא התשלומים הקבועים בהסכם ההצטרפות לצורך הקניית זכויות בבית המגורים) ובלבד שטרם שויך על שם החבר נכס כלשהו בקיבוץ.

מובהר כי חברים אשר שייכו מגרש בשכונות המגורים של מעלה גלבוע (הרחבה קיבוצית או קהילתית) מיצו את זכותם לשיוך ומדור מאת הקיבוץ ולא יהיו זכאים לרישום הזכויות בנכס נוסף על שמם לפי כללים אלה.
  - 5.1.2. החבר מקיים כל חובותיו והתחייבויותיו כלפי הקיבוץ, מכל סוג שהוא לפי תקנון הקיבוץ ו/או החלטותיו ו/או כל הסכם בין הקיבוץ לבין החבר, עד וכולל במועד חתימת הסכם חכירת המשנה על ידי החבר.
  - 5.1.3. החבר פינה וסילק יד מכל שטח, מבנה או מתקן בתחומי המקרקעין של הקיבוץ אשר נמצא מחוץ לגבולות הנכס המיועד לשיוך עבורו. למרות האמור, הקיבוץ יהא רשאי לאפשר לחבר להשתמש בשטח מחוץ למגרש על פי הסכם שימוש מתאים שייחתם בין

החבר לקיבוץ.

5.1.4. החבר שילם והסדיר את כל חובותיו לקיבוץ שנוצרו טרם חתימתו על הסכם חכירת המשנה מול הקיבוץ.

5.1.5. החבר שילם את כל הסכומים שאותם צריך היה לשלם עד למועד זה על פי הסדרי האיוון ואת חלקו היחסי בדמי ההיוון לרמ"י בהתאם לקבוע בכללים אלו.

5.2. חבר שנתקיימו לגביו התנאים המזכים כאמור בסעיף 5.1 לעיל – יהיה זכאי לחתום מול הקיבוץ על הסכם חכירת משנה בנוסח המצ"ב **כנספח ג' וכפי שיעודכן בהחלטות וועד ההנהלה מעת לעת** (אין שינוי רטרואקטיבי בהסכם חתום אלא רק עדכון צופה פני עתיד של ההסכם עבור מי שיחתמו עליו בעתיד).

5.3. חבר אשר חתם על כתב ויתור או שלא השלים את התנאים לצורך החתימה על הסכם חכירת משנה, מכל סיבה שהיא, וזאת **עד למועד האחרון שיקבע לכך הקיבוץ**, לא יהיה זכאי לחתום על הסכם חכירת משנה בהתאם לתנאי הסדר זה וזכותו לשיוך בית מגורים ו/או מגרש כלשהו בקיבוץ תפקע (ולא תהיה ניתנת להורשה). במקרה כאמור תהיה לחבר רשות שימוש אישית בלבד בבית המגורים שבו הוא מתגורר בקיבוץ אשר תסתיים עם סיום שימוש החבר בדירה מכל סיבה שהיא לרבות פטירה ו/או מעבר קבע (לאחר 6 חודשים) לבית סיעודי מבלי שהחבר יהיה זכאי לפיצוי כלשהו ואף לא לפדיון השקעות בנכס, ככל שהשקיע. מובהר כי הקיבוץ יחייב את החבר בתשלומי תחזוקה והוצאות שוטפות בקשר עם הנכס וכן בכל תשלום לרשות מקרקעי ישראל בקשר עם מגרשים שלא שויכו בקיבוץ, אם וככל שיחול בקשר עם הנכס.

5.4. למרות האמור לעיל, במידה ויחליט הקיבוץ לאפשר לבית אב שלא חתם על הסכם חכירת משנה במועד שנקבע לכך, לשייך בית מגורים בקיבוץ במועד מאוחר למועד המימוש, יוכל החבר לעשות כן, רק אם וככל שתתקבל החלטה מפורטת באסיפת הקיבוץ בעניין זה ולפי הכללים שייקבעו באותה החלטה, לרבות בעניין תשלום סכומים שונים לקיבוץ בגין שווי הבית ו/או המחוברים ו/או התשתיות ו/או חלקו בתשלום הקיבוץ לרמ"י, ולא יהיו לחבר כל תביעות ו/או טענות בנוגע לכך כלפי הקיבוץ ו/או מי מטעמו וזאת גם אם תנאים אלה מיטיבים פחות עם החבר מאשר התנאים הקבועים בהסדר זה.

## **6. בחירת נכס ומנגנון האיזונים**

### **6.1. בחירת נכס:**

6.1.1. משפחה שטרם בחרה נכס לשיוך מבין 3 האפשרויות הקבועות בתקנון שיכון (2 דירות קטנות מחוברות, דירה מורחבת או מגרש לבניה), המעוניינת בשיוך נכס מבונה - יעמדו לרשותה 3 חודשים ממועד אישור כללים אלה באסיפת הקיבוץ לבחירת נכס מבונה לשיוך לצורך כניסה לטבלת האיזונים. במקרה של שיוך מגרש לבניה – תוארך תקופת הבחירה עד ל-18 חודשים ממועד אישור כללים אלה.

6.1.2. לא בחרה המשפחה נכס לשיוך במועד – היא לא תיכלל בטבלת האיזונים. ככל שייבחר על ידה בשלב מאוחר יותר נכס לשיוך, יחולו עליה הכללים החלים במועד הבחירה על חברים חדשים המשייכים נכס בקיבוץ (ואם טרם אושרו כללים כאלה, אזי יחולו לגביה כללים אלו בשינויים המחויבים).

6.1.3. בחירת מגרש לבניה - תהיה מותנית בתשלום דמי רצינות וכן תידרש המשפחה להשלמת הבניה בתוך 24 חודשים ממועד חתימת הסכם חכירת המשנה (אשר ייחתם רק לאחר שהציגה המשפחה תוכניות לבניה לוועדת התכנון של הקיבוץ).

6.1.4. מובהר, כי משפחה שפעלה לפי תקנון השיכון ביחס לנכס מסוים (דיווח למיסוי מקרקעין)

תחשב למי שכבר בחרה נכס לשיוך.

## 6.2 הוראות מעבר לעניין פיצוי לפי תקנון שיכון:

6.2.1. חברים שבחרו מגרש ריק לשיוך יהיו זכאים לפיצוי בסך של 36,000 ₪ (להלן: "הפיצוי") אשר

ישולם להם בתשעה תשלומים שנתיים בסך של 4,000 ₪, החל משנת הכספים בה יאושרו כללים אלה. משפחות שהחלו לקבל כספים לפי תקנון השיוך, יהיו זכאיות להשלמה לפי מנגנון זה עד להגיען לגובה הפיצוי.

כל המשפחות שבחרו מגרש ריק (כולל משפחות שכבר קיבלו פיצוי לפי המנגנון בתקנון שיכון בסכומים גבוהים יותר מהפיצוי) יקבלו תוספת בסך כולל של 12,000 ₪ בחלוקה ל-3 תשלומים שנתיים בסך של 4,000 ₪ (להלן: "התוספת לפיצוי").

### לדוגמא:

- משפחה שעדיין לא קיבלה פיצוי לפי תקנון שיכון תקבל גם את הפיצוי וגם את התוספת לפיצוי = סה"כ 48 אש"ח (36+12).

- משפחה שקיבלה 10,000 ₪ לפי תקנון שיכון תקבל גם השלמה לפיצוי בסך של 26,000 ₪ וגם את התוספת לפיצוי בסך של 12,000 ₪ = סה"כ 48,000 ₪.

- משפחה שקיבלה 40,000 ₪ לפי תקנון שיכון, תקבל גם את התוספת לפיצוי בסך של 12,000 ובסה"כ 52 אש"ח.

- משפחה שקיבלה עד היום 56 אש"ח תקבל את התוספת לפיצוי בסך 12 אש"ח ובסה"כ 66 אש"ח.

6.2.2. במידת האפשר, לאחר השלמת הליך השיוך – יפעל הקיבוץ לתשלום יתרת הפיצוי ו/או התוספת לפיצוי לחברים בתשלום אחד במקום בפריסה שנתית.

6.2.3. בנוסף, משפחות שהתקבלו לחברות לאחר מרץ 2016 המחויבות בתשלום 50% יתרת דמי כניסה בעת בניית הבית, יקבלו הנחה ויחוייבו לשלם 25% מיתרת דמי הכניסה בלבד.

6.2.4. משפחות בעלות ותק חסר לפי תקנון שיכון שבחרו מגרש מבונה לשיוך, לא יידרשו להשיב כספים בגין שווי ותק חסר.

## 6.3 טבלת האיזונים (בהתאם לשמאות 2019):

### 6.3.1 חוב לטבלת האיזונים:

6.3.1.1. החל מהחודש העוקב לחודש אישור כללים אלה באסיפת הקיבוץ, חברים בעלי חוב

לקרן האיזונים, יחויבו בסך של 250 ₪ לחודש בתקציבם וכספים אלה יועברו לקרן האיזונים. חברים המעוניינים לשלם את חובם בתשלום אחד – יקבלו הנחה של 5% (באופן שהקיבוץ יעביר סכום השווה ל-5% מהחוב במקומם לקרן האיזונים).

6.3.1.2. בנוסף ייזקפו כל הכספים שיגיעו לחבר חייב מעת לעת מהקיבוץ כחלוקת רווחים (ככל

שיוותרו בידי הקיבוץ רווחים לאחר ביצוע התשלומים לחברים הזכאים בהתאם להחלטת הקיבוץ בנושא פדיון חלף דמי עזיבה מיום \_\_\_\_\_ ולהחלטה בנושא סרגל השותפות מיום \_\_\_\_\_ וכפי שיעודכנו מעת לעת) על חשבון חוב החבר לקרן האיזונים. מובהר כי אין באמור כדי לגרוע מזכויות החבר החייב לקבלת כספים בגין חלף דמי עזיבה או על פי סרגל השותפות וסכומים אלה לא ייזקפו על חשבון חובו לקרן האיזונים, אלא יהיו שייכים לחבר.

### 6.3.2 זכות בטבלת האיזונים:

6.3.2.1. התשלומים לחברים הזכאים מתוך טבלת האיזונים יתבצעו ב-4 פעימות וזאת כל

אימת שייצברו 25% מהכספים המגיעים לזכאים בקרן האיזונים.

6.3.2.2. התשלומים יתבצעו באופן יחסי להיקף זכות החברים מתוך מלוא שווי הזכאות של החברים הזכאים.

## 7. זכויות יורשים

- חבר שהלך לעולמו לאחר היום הקובע (19.11.2015), ינהג הקיבוץ לגבי יורשיו בהתאם לכללים הבאים:
- 7.1. היורשים החוקיים של החבר שנפטר (האחרון מבין בני הזוג המרכיבים את בית האב ככל שמדובר בזוג), יהיו זכאים לבוא בנעליו של החבר המוריש, ולקבל זכויותיו בנכס לפי הסכם חכירת המשנה ותנאיו, בכפוף לחתימתם על הסכם מתאים עם הקיבוץ בנוסח שאותו ייקבע הקיבוץ.
  - 7.2. הקיבוץ יהא רשאי לגבות מהיורשים וכך גם מעוזב במקרה של מכירה, תשלום בגין השתתפות בהוצאות שהוציא הקיבוץ לצורך יישום החלטה זו בסכום אחיד לכל בית אב (מגרש) משיך, לרבות הוצאות ייעוץ משפטי, שמאות, מדידות, תכנון, ייעוץ מס וכיו"ב, כפי שייקבע על ידי הקיבוץ.
  - 7.3. תנאי לקבלת היורשים זכויות לפי הסדר זה הוא תשלום ייתרת כל חוב של המוריש ו/או היורשים לקיבוץ נכון לאותו המועד ככל שישנו, לרבות במסגרת טבלת האיזונים וכל תשלום אחר לקיבוץ לפי כללים אלו. חוב של הקיבוץ לחבר המוריש (ככל שישנו) ישולם לפי המועדים שייקבעו בהחלטות הקיבוץ לביצוע תשלומי האיזון לחברים הזכאים.
  - 7.4. על העברת זכויות היורשים בנכס יחולו הוראות סעיף 19 להלן, לרבות לעניין חובת היורשים, ככל שלא התקבל מי מהם (לבדו או יחד עם בן זוגו) כחבר הקיבוץ, בהתאם להחלטות הקיבוץ בנושא קליטת חברים חדשים, בתוך 36 חודשים מפטירת החבר המוריש או מועד חתימת הסכם חכירת המשנה על ידי היורשים (ככל שלא נחתם על ידי המוריש לפני פטירתו) לפי המאוחר, להעביר זכויותיהם בנכס לידי הקיבוץ או לידי מי שהתקבל לחברות בקיבוץ (להלן: "מקבל").

## 8. מיסים ותשלומי חובה

- 8.1. החבר הינו אחראי לשלם על חשבונו ובאחריותו, ממקורותיו הוא, את כל התשלומים לקיבוץ ו/או לכל רשות שהיא, לרבות רמ"י, אשר הכרוכים ו/או נובעים מחתימת הסכם חכירת המשנה על ידו לצורך רכישת הזכויות במשבצת המגורים בקיבוץ בגין המגרש, לרבות הפרשי הצמדה וריבית, את חלקו במס שבח, את מלוא מס הרכישה (ככל ששולם בגינו), היטל השבחה (ככל שיחול) וכל אגרה או מס או תשלום אחר ששילם או ישלם הקיבוץ בקשר עם רכישת הזכויות ולמעט דמי היוון.
- 8.2. בנוסף לאמור בסעיף 8.1 לעיל, ישלם החבר את כל המיסים ו/או ההיטלים ו/או האגרות ותשלומי החובה הנוספים החלים על המבנה ו/או המגרש אשר יהיו כרוכים בחתימת הסכם חכירת המשנה.
- 8.3. חבר יהא רשאי לנצל כל הטבה ו/או הנחה ו/או הסדר לפריסה ודחיית תשלומים שיעמוד לזכותו לפי דין (ככל שתעמוד לו זכות שכזו) אך יישא על אחריותו ועל חשבונו בכל העלויות הכרוכות במימוש זכות זו, לרבות הפרשי הצמדה, ריבית וקנסות בגין אי-תשלום או אי תשלום במועד, אם יחולו.
- 8.4. מיסים שיחולו על הקיבוץ, אם יחולו, בגין ויתורו על זכויותיו במגרשים לצורך חתימת הסכמי חכירת המשנה עם החברים, יוטלו על כל חבר וחבר בגין המגרש שזכויות בו יירשמו על שמו (באופן יחסי), והכול על-פי החלטת המוסדות המוסמכים של הקיבוץ מעת לעת.
- 8.5. כל חבר ישתתף בהוצאות השוטפות אשר הוציא הקיבוץ לצורך ביצוע מהלך שיוך הדירות (כגון: הוצאות תכנון, שכ"ט עו"ד, הוצאות שמאות, מדידות וכד') בסך של \_\_\_\_\_ ₪ + מע"מ.
- 8.6. על אף האמור לעיל הקיבוץ רשאי לקבוע בהחלטה אסיפה לפטור את החברים מתשלומים אלה או חלקם. כן רשאי הקיבוץ, אך לא חייב, להעמיד לחברים הלוואה לצורך תשלום חלקם בדמי

ההיוון והמע"מ בגינם, בהתאם לתנאים שייקבעו בהחלטות הקיבוץ לעניין זה.

#### **9. חברים גרושים או פרודים, בני זוג שאינם חברים ועזיבה בתק' הביניים:**

- 9.1. זוג חברים שנפרד לאחר היום הקובע ולפני חתימה על הסכם חכירת המשנה, ייחשב לצורך תהליך שיוך הדירות על כל הנובע ממנו, לרבות חישוב הוותק, לחבר נשוי ויהיה זכאי להתקשר עם הקיבוץ בהסכם חכירת משנה במגרש ו/או בית אחד בלבד ובמשותף עם בן/בת זוגו.
- 9.2. חלוקת רכוש בין בני זוג שהתגרשו או נפרדו לאחר היום הקובע, תהיה באחריותם הבלעדית (לרבות כל העלויות הכרוכות בגיבוש הסכם חלוקת רכוש) ולקיבוץ לא תהיה כל נגיעה לכך, כאשר מובהר שלצורך תשלומי האיזון הקבועים בכללים אלו ובהחלטות המעדכנות אותם, יזקפו כל שנות הוותק של בני הזוג במשותף לזכות בן הזוג המקבל זכויות חכירת משנה בדירה הראשונה (כהגדרתה להלן).
- 9.3. למרות האמור לעיל יאפשר הקיבוץ שיוך דירה ו/או מגרש לכל אחד משני בני הזוג לשעבר בתנאי כי שני בני הזוג לשעבר יעבירו לקיבוץ הודעה מוסכמת בנוסח שיקבע הקיבוץ, ובה יפרטו מי מבין בני הזוג לשעבר (להלן: "**בן הזוג הנשאר**") יהיה זכאי לשיוך בגין הזכויות שהגיעו לבית האב ביום הקובע (להלן: "**הדירה הראשונה**") ומי מבין בני הזוג (להלן: "**בן הזוג היוצא**") יהיה זכאי לשיוך דירה אחרת שלא במסגרת הזכויות שהגיעו לבית האב ביום הקובע (להלן: "**הדירה האחרת**").
- 9.4. במסגרת הבחירה ב"דירה אחרת" תינתן לבן הזוג היוצא האפשרות לבחור מגרש אחר לשיוך, וזאת בכפוף למצאי הדירות/המגרשים הפנויים בקיבוץ ובכפוף לתשלום בגינו, בהתאם לתנאים הקבועים לעניין זה כלפי חברים חדשים (ותק אפס), כפי שייקבעו מעת לעת.
- 9.5. ככל שהפרידה היא לאחר חתימת בני הזוג על הסכם חכירה המשנה – תידרש העברת הזכויות לאחד בלבד מבני הזוג כתנאי להתקשרות בן הזוג היוצא בהסכם שיוך לבית נוסף.
- 9.6. עד למעבר בן הזוג היוצא לדירה האחרת (שאותה שייך) וכן במקרה שבו לא התקיימו התנאים המזכים אותו בשיוך דירה אחרת, יוכל בן הזוג היוצא להתגורר בדירה זמנית (כל דירה שאינה הדירה שבה התגוררו בני הזוג בטרם נפרדו) שהעמיד או יעמיד לו הקיבוץ בכפוף למצאי הדירות הפנוי בקיבוץ וכנגד תשלום דמי שכירות (לפי הנהוג בקיבוץ ביחס לחברים) ובכפוף להוראות סעיף 10.2 להלן לעניין תשלומי שכ"ד לחברים.
- 9.7. **בן/בת זוג של חבר/ה המתגורר שאינו/ה חבר/ה** - תנאי לחתימת חבר המנהל משק בית משותף עם תושב שאינו חבר, על הסכם חכירת משנה, הינו הסדרת יחסי בן הזוג התושב עם הקיבוץ ו/או האגודה הקהילתית, לרבות חתימת בן הזוג על הסכם בעניין ככל שהדבר יידרש על ידי מי מהנ"ל.
- 9.8. **חבר שעזב בתקופת הביניים** - חבר שיעזוב את הקיבוץ בתקופת הביניים לא יהיה זכאי לשיוך. העוזב יידרש להשיב את החזקה בדירה לקיבוץ במועד פקיעת חברותו. העוזב יהיה זכאי לדמי עזיבה להם הוא זכאי על פי דין לאחר ניכויים המותרים (לרבות תשלומי חלף דמי העזיבה).
- תשלום דמי העזיבה יבוצע רק לאחר חתימת העוזב על כל מסמך שיידרש לביטול הסכם המימוש ולביטול הדיווח לרשויות מיסוי מקרקעין לפי הנחיות יועצי המס של הקיבוץ. הוצאות הביטול לרבות מס ככל שיחול, יחולו על העוזב וינוכו מהזכות לדמי עזיבה.
- במקרה של עזיבת אחד בלבד מבין בני זוג שחתמו על הסכם מימוש יחדיו לא יוכל בן הזוג שנותר חבר לשיוך את הדירה שלגביה נחתם הסכם המימוש אלא אם יציג הסכם לפיו העביר לו בן הזוג שעזב את מלוא זכויותיו בבית. כמו כן, יעדכן הקיבוץ את התשלומים שיחולו על בן הזוג שנותר חבר (כתנאי לשיוך) בהתחשב בכך בכך שהוא משייך את הדירה לבדו.
- 9.9. **מגרש משותף** - בהתאם לתב"ע המאושרת של הקיבוץ, לכל מבנה המורכב משתי יחידות דיור

- ויותר, יסומן מגרש משותף תוך ציון קווי הבנייה הצמודים לכל יחידת דיור ויחתמו הסכמי שיתוף במקרקעין שיסדירו את החזקה והשימוש במגרש ובבני עליו בין השותפים וזאת במטרה ליצור משטר הפרדה נכסית. הסכם שיתוף במקרקעין – כולל הצמדות מצורף לכללים אלה **כנספח ה'**.
- 9.10 כל עוד לא אושרה החלטה אחרת באסיפה הכללית ובכפוף להוראות הדין ולהחלטות רמ"י לעניין זה, חבר לא יהיה רשאי להחזיק בזכויות ביותר מנכס אחד בקיבוץ. אין באמור כדי לגרוע מהוראות כללים אלה לעניין ירושה (כולל במקרה של ירושת נכס נוסף על ידי חבר), לרבות לעניין חובת המכירה ל"מקבל" בתוך המועדים הקבועים בסעיף 20 להלן.
- 9.11 שיוך נכס נוסף בקיבוץ (במקום הנכס הראשון) - ככל שהדבר יתאפשר לפי החלטות רמ"י והקיבוץ יתאפשר שיוך נכס אחר מהקיבוץ (במקום הנכס שכבר שויך לחבר) רק בכפוף לתנאים הבאים:
- 9.11.1 פירעון החוב המיוחד המותנה;
- 9.11.2 המכירה תהיה בהתאם לכללים הקבועים לכך בכללים אלו לרבות לעניין זכות הסירוב של הקיבוץ כאמור בסעיף 19.2 להלן.
- 9.11.3 שיוך הנכס האחר מהקיבוץ יהיה כנגד תשלום בסכום שיקבע הקיבוץ (או המוכר) בהתייחס לשווי הנכס וללא זכאות לתשלומי איזון כלשהם.
- 9.12 חבר שקיבל (בפטור ממכרז) מגרש בהרחבה ויבקש למכור אותו ולשייך נכס בקיבוץ, ישלם את מלוא שווי הפיתוח והתשתיות הציבוריות ששולמו על ידי הקיבוץ וכן ישיב את ההנחה בדמי הכניסה שקיבל (אם קיבל).

## **10. דמי עזיבה וחלף מדור(דיור)**

- 10.1 בהתאם לאמור בסעיף 77 לתקנון הקיבוץ, במקרה של עזיבה של חבר ותיק – שווי ההטבה בשיוך דירות שקיבל החבר ינוכה מזכות החבר לדמי עזיבה, ככל שתגיע לו זכות כזו במקרה של עזיבת הקיבוץ וזאת בנוסף ומבלי לגרוע מכל הוראה אחרת בתקנון הקיבוץ לעניין פדיון חלף דמי עזיבה ו/או לזכות הקיבוץ לבצע כל ניכוי מותר אחר מדמי עזיבה.
- 10.2 החל ממועד החתימה על חוזה חכירת משנה עם הקיבוץ לא יהא עוד הקיבוץ מחויב לספק מדור (דיור) לחברים, לרבות במקרה של פרידה או ביצוע בנייה או שיפוץ, אלא בכפוף למצאי הדירות הפנוי בקיבוץ וכנגד תשלום דמי שכירות בהתאם לתעריף הנהוג בקיבוץ ביחס לדירות מסוגה ולאחר קבלת הנחות כדלקמן:
- 10.2.1 שנתיים ראשונות – פטור מלא משכר דירה.
- 10.2.2 שנה שלישית עד חמישית – 25% משכר הדירה.
- 10.2.3 החל מהשנה השישית – משכר הדירה 50%.
- 10.2.4 משפחה שמתגוררת בדיור זמני עקב מניעה שאינה תלויה בה למעבר לבית הקבע – לא תחויב בשכר דירה.
- מתן ההנחה מותנה בקיום דירה פנויה והקיבוץ לא יסבסד ולא יממן תשלומי שכ"ד לחבר שנאלץ לשכור דירה מצד ג' בין בקיבוץ ובין מחוצה לו.
- הקיבוץ יהיה רשאי לעדכן את שיעורי ההנחה הקבועים לעיל לפי החלטת ועד ההנהלה.
- 10.3 למרות כל האמור לעיל, הרי שחברים, אשר יחתמו על הודעת ויתור (כלומר יבחרו לוותר על זכאותם לקבלת זכויות בבית מגורים במסגרת הסדר זה), תעמוד להם זכותם לקבלת דמי עזיבה במקרה של עזיבה (בכפוף להוראות סעיף **שגיאה! מקור ההפניה לא נמצא.** לעיל לעניין ניכויים מותרים מדמי עזיבה ובכלל זה ניכוי התשלומים שהתקבלו כחלף דמי עזיבה בהתאם להוראות פרק י"א בתקנון הקיבוץ). כמו כן מתחייב הקיבוץ לספק לחברים אלה מדור כל עוד הינם חברי הקיבוץ. מובהר כי זכות המדור כאמור בסעיף זה לא תקנה לאותם חברים זכות קניינית ו/או זכות כלשהי במקרקעין



בדירה שתועמד לשימוש, אלא זכות מגורים בלבד בדירה מבין דירות הקיבוץ (שאותה ייקבע הקיבוץ).

#### **11. חברים בעלי צרכים מיוחדים וחברים סיעודיים**

לחברים סיעודיים שאינם מתגוררים בדירה, לרבות חברים בעלי צרכים מיוחדים המתגוררים במוסדות חיצוניים (להלן: "**חבר סיעודי**"), תהיה זכות לשיוך דירה בהתאם לכללים אלה וזאת בכפוף לתנאים שלהלן:

11.1. זכאות החבר להשתתפות הקיבוץ במימון טיפול סיעודי ו/או לסיפוק צרכיו המיוחדים ברמה שמעמיד הקיבוץ לחבריו על פי החלטות הקיבוץ תיעשה תוך התחשבות במגוון המקורות העומדים לרשותו, וכנגד העמדת כל מקורותיו הכספיים הנדרשים לצורך מימון עלויות הסיעוד, מכל סוג שהוא.

11.2. במידה והמקורות הנ"ל לא יספיקו כדי לכסות את הוצאות הקיבוץ בגין החבר הסיעודי ובמידה ואין לו בן/ת זוג החי בדירה, תשמש הדירה כמקור למימון הטיפול ו/או ההוצאות, באופן שהחבר יעביר את החזקה בדירה לקיבוץ ו/או למי מטעמו והדירה תשמש כמקור למימון הוצאות סיפוק הצרכים ו/או הסיעוד של הקיבוץ בגינו. יובהר כי הקיבוץ יהיה רשאי להשכיר את הדירה לצדדים שלישיים ולהשתמש בדמי השכירות לצורך כיסוי הוצאותיו בגין הטיפול בחבר הסיעודי. במקרה בו בן הזוג המתגורר בדירה אינו חבר קיבוץ, תנאי להמשך מגוריו בדירה יהיה הסדרת יחסיו עם הקיבוץ לרבות בקשר עם המשך המגורים בדירה.

11.3. במידה ועל אף האמור בסעיף 11.1 לעיל, מקורותיו של החבר הסיעודי, לרבות דמי השכירות ו/או חלף דמי השכירות כאמור לעיל, לא יספיקו כדי לכסות את הוצאות הקיבוץ בגינו, על הפער שבין ההוצאות על החבר הסיעודי ובין ההכנסות ממקורותיו של החבר (להלן: "**יתרת החובה**") יחולו ההוצאות הבאות:

11.3.1. יתרת החובה בגין הוצאות סיפוק הצרכים המיוחדים ו/או הסיעוד של החבר הסיעודי תרשם כחוב החבר לקיבוץ (להלן: "**חוב החבר**").

11.3.2. מועד פירעון חוב החבר יהיה לאחר אריכות ימיו של החבר הסיעודי. פירעון החוב יהיה תנאי מתלה לכל העברת זכויות בנכס, לרבות לצורך הורשה.

11.3.3. להבטחת פירעון חוב החבר, יעמיד החבר הסיעודי את הדירה והמגרש עליו היא בנויה כבטוחה לטובת הקיבוץ כאמור בסעיף 13 להלן. חתימה על מסמכי שעבוד מתאימים תהווה תנאי מקדים למימון הקיבוץ את הטיפול בחבר.

11.3.4. למען הסר ספק, מובהר כי החבר הסיעודי ו/או מי מטעמו יוכל לממן צרכיו והוצאותיו באופן שוטף ועצמאי, כך שלא ייווצר חוב לחבר. במקרה כזה לא יירשם שיעבוד על דירת החבר הסיעודי, אולם בכל עת בה יידרש הקיבוץ לממן את עלות הטיפול הסיעודי ו/או הוצאות אחרות, יחולו הוראות הסעיפים 11.3.1-11.3.3 לעיל.

11.3.5. במקרה של מימוש הנכס על ידי הקיבוץ, חוב החבר לקיבוץ ייפרע עד ולא יותר מגובה הסכום אשר התקבל מצד ג' בגין הזכויות בנכס המשועבד. במקרה של תשלום חסר - יורשו של החבר הסיעודי לא יידרשו לפרוע כל סכום מחוב החבר שהינו מעבר למחיר שהתקבל מצד ג' בגין הנכס. במקרה של תשלום עודף – היתרה תועבר על ידי הקיבוץ ליורשי החבר, בניכוי ההוצאות הקיבוץ לצורך מימוש הנכס.

11.3.6. עוד יובהר כי במקרים בהם שכה"ד גבוה מהוצאות הקיבוץ לצורך מימון צרכי החבר החבר, תיוותר היתרה בידי החבר.

**12. תלויים בחבר**

- 12.1. החבר מחויב לתמוך בילדיו, לרבות ילדים בעלי צרכים מיוחדים שאינם חברים ושהוגדרו על ידי הקיבוץ כ"תלויים בחבר" בהתאם להחלטות הקיבוץ לעניין זה ו/או בכפוף לחתימת הסכם בן בעל צרכים מיוחדים כפי שייחתם בין הקיבוץ להורי התלוי בעניין זה.
- 12.2. דירת החבר תעמוד, לאחר אריכות ימי החבר, לרשות הקיבוץ כמקור למימון צרכיו של התלוי בחבר. למען הסר ספק, יובהר כי לאחר אריכות ימי החבר, הדירה תשמש כמקור למימון הוצאות הקיבוץ בגין התלוי בחבר לפני כל שימוש אחר.
- 12.3. לאחר אריכות ימי התלוי בחבר, יתקזזו הוצאות הקיבוץ בגין התלוי בחבר, אשר לא הוחזרו לקיבוץ עד למועד זה, מערך הבית וזאת כתנאי להעברת הזכויות בו ליורשי החבר.
- 12.4. להבטחת החזר הוצאות הקיבוץ בגין תלויים בחברי הקיבוץ כאמור לעיל, הקיבוץ יהיה רשאי להפעיל את הבטוחות, לרבות השעבוד ו/או הערת האזהרה הרשומים על דירותיהם של החברים לטובת הקיבוץ כאמור בסעיף 13 להלן.

**13. הבטחת זכויות הקיבוץ**

- 13.1. להבטחת כל זכויות הקיבוץ כלפי החבר, ולהבטחת מימוש כל ההתחייבויות וכל חוב שהוא של החבר מכל מין וסוג כלפי הקיבוץ לפי כללים אלה וכן כל חוב (מכל מקור שהוא) שיכול ויווצר כלפי הקיבוץ לאחר אישור כללים אלו, ירשמו הצדדים שיעבוד (בין משכון זכויות החכירה החוזיות האישיות של החבר ובין משכנתא, לפי בחירת הקיבוץ ולפי האפשרויות בדיון), על זכויות החבר במגרש ובדירה ברמ"י ו/או בלשכת רישום מקרקעין.
- 13.2. החבר יידרש להפקיד בידי הקיבוץ יפוי כוח בלתי חוזר ומסמכי שיעבוד חתומים, בנוסח אשר יצורף להסכם חכירת המשנה בין הקיבוץ לחבר, על מנת לאפשר ולהבטיח את רישום השעבודים כאמור, וזאת כתנאי מוקדם לרישום דירת המגורים על שם החבר.
- 13.3. אין באמור לעיל כדי לגרוע מהאמור בסעיף 5.1.4 לעיל, לפיו יפרע החבר את כל חובותיו לקיבוץ כתנאי לחתימתו על הסכם חכירת משנה מול הקיבוץ.
- 13.4. ככל שיבוטל הסכם חכירת המשנה, החברים והקיבוץ יפעלו למחיקת רישום המשכנתא לטובת הקיבוץ ויחתמו על כל המסמכים והטפסים הנדרשים לשם כך.

**14. השימוש במגרשים ובבתים לאחר כניסת הסכם חכירת המשנה לתוקף**

- 14.1. החבר יהא אחראי לביצוע עבודות תחזוקה בבית ובמגרש, לרבות שמירה על ניקיון המגרש, ניכוש עשבים וצמחי בר נוספים (טיפול בסיסי בלבד למניעת מזיקים והסרת מטרדים, ללא חובת טיפוח או גינון של השטח).
- במידה וחבר לא דואג לניקיון שטח המגרש ו/או במקרה שיתגלו במגרשו של חבר או בביתו מפגעי איכות סביבה, אשר יגרמו להפרעה או אי נוחות לתושבי הקיבוץ או לתקינות החיים בתחום הקיבוץ, יהא הקיבוץ רשאי להיכנס לשטח המגרש על מנת לטפל בשטח ו/או לסלק ולהפסיק את אותו מפגע על חשבונו של החבר ובלבד שניתנה לחבר התראה מראש על מנת שישלק את המפגע בעצמו והחבר לא עשה זאת בעצמו בתוך 14 ימים מהתראת הקיבוץ.
- 14.2. מצ"ב **כנספח ה'** לכללים אלה נוסח תקנון בית משותף המסדיר את זכויות וחובות החברים המתגוררים בבתים משותפים (טיפול בתשתיות משותפות, הקיבוץ כחברת תחזוקה, שימוש בשטחים משותפים ובתשתיות משותפות, תשלומי "ועד בית", זיקות הנאה, זכויות בניה וכו').
- 14.3. החברים לא ימסרו את זכות השימוש בנכס, כולו או חלקו, אלא למי שאושר על ידי הקיבוץ, לתקופה ובתנאים כפי שיאושרו על ידי הקיבוץ.

- 14.4. ההגבלה בסעיף 14.3 לעיל, לא תחול ביחס למגורי בני משפחה מדרגה ראשונה (בנים עד תום השירות הצבאי/ לאומי) בנכס או חלק ממנו ביחד עם החבר (המתגורר מגורי קבע בנכס בעצמו). בני משפחה כאלו (בגירים) יידרשו להסדיר את המגורים בקיבוץ מול הקיבוץ ו/או האגודה הקהילתית.
- 14.5. הקיבוץ יהא רשאי לרכוש פוליסת ביטוח אשר תקנה כיסוי ביטוחי לקיבוץ ולחבר והכול על-פי החלטת ועד ההנהלה של הקיבוץ בהתייעצות עם יועצי הביטוח של הקיבוץ ולחייב את החברים בעלויות הביטוח היחסיות של הנכס בו הם מתגוררים או משתמשים או לחייב את החברים לרכוש ביטוח בהיקף שייקבע על ידי הקיבוץ.
- במידה והחבר יבקש לבטח בעצמו את המגרש ו/או הבית במקום הקבוץ, בביטוח המספק כיסוי דומה לזה המסופק על ידי הקבוץ, לא יסרב לכך הקבוץ, אלא מטעמים סבירים.
- הקיבוץ יהא רשאי להפסיק לבטח את בתי המגורים בהתאם להחלטותיה ועל פי שיקול דעתו הבלעדי.

#### **15. אחריות למצב הנכס, בניה ופיתוח**

- 15.1. המגרשים ישויכו לחברים במצבם (פיסי) AS IS, כך שלא תהיה לחברים כלפי הקיבוץ כל טענה, בקשר לתוכנית, לבית המגורים ולתשתיות ו/או בקשר להשוואה בין כל אלו לבין נתוני מגרשים אחרים ו/או בתים אחרים בקיבוץ.
- 15.2. ככל שהנכס מורכב ממספר יחידות סמוכות שאינן מחוברות יחדיו במועד החתימה על הסכם חכירת המשנה, ומאחר ושיוך בית המגורים מתייחס ליחידה אחת, יבצע החבר באחריותו ועל חשבונו את כל הדרוש לחיבור כל חלקי הנכס בסמוך לאחר חתימת הסכם חכירת המשנה, ככל שיידרש לכך על ידי הקיבוץ ו/או על ידי רשות מוסמכת כלשהי.
- 15.3. ככל שרמ"י או רשויות מיסוי מקרקעין או כל רשות מוסמכת אחרת ידרשו את חיבור חלקי הנכס כתנאי לשיוך ו/או יחייבו את הקיבוץ במיסוי ו/או בתשלומים עקב אי ביצוע החבר את החיבור כנדרש, אזי כל התשלומים הנ"ל יחולו על החבר שהנכס משויך לו והוא יידרש לשלם מייד עם קבלת דרישה כאמור מהקיבוץ ו/או הרשות המוסמכת.
- 15.4. החברים לא יבצעו עבודות בנייה ו/או שיפוץ בנכס, אלא בכפוף להוראות הדין ולהוראות תקנון בניה פרטית/הרחבת דירות של הקיבוץ כפי שיתקבל (ככל שיתקבל) ויעודכן מעת לעת בהחלטות הקיבוץ שעניינן ביצוע בניה פרטית על ידי חברים.
- 15.5. החברים לא יחלו בעבודות הבנייה, בטרם יקבלו את הסכמת הקיבוץ לביצוע העבודות, לרבות אישור הקיבוץ באשר להתאמת הבניה להנחיות והמגבלות התכנוניות והאדריכליות של הקיבוץ ובטרם יהיה בידיהם היתר בניה כדין מהרשות המוסמכת.
- 15.6. במקרה של בניה שלא כדין יהא הקיבוץ רשאי לחייב את החבר בכל הוצאה, קנס, נזק או חסר שייגרמו לקיבוץ כתוצאה מהבניה והקיבוץ יהא רשאי לממש כל בטוחה שניתנה לו על ידי החבר.

#### **16. נטילת הלוואה או משכנתא**

- 16.1. בכפוף לתנאים אשר יקבעו על ידי הקיבוץ, יהיו זכאים החברים לרשום משכון על זכויותיהם בנכס לטובת תאגיד בנקאי לצורך קבלת הלוואה או משכנתא לביצוע שיפוץ או בניה.
- 16.2. כל הפעולות הנדרשות לצורך רישום המשכון הנ"ל, תבוצענה ע"י החברים ועל חשבונם. הקיבוץ יחתום על המסמכים הנדרשים לצורך קבלת החברים את הלוואה/משכנתא, לרבות רישום שעבוד מדרגה ראשונה לטובת הגורם המממן (והסגת השעבוד לטובת הקיבוץ לדרגה שניה) ובלבד שזכויות הקיבוץ לפי כללים אלה תשמרנה.

**17. השכרה**

- 17.1. חבר לא יהיה רשאי להשכיר את המגרש, הבית או כל מתקן אחר אשר במגרש, או להרשות לאחרים שימוש בו, בין בתמורה ובין ללא תמורה, לרבות לא למטרת מגורים, בלא הסכמת הקיבוץ מראש ובכתב ובכפוף לתנאים שייקבעו בהחלטות הקיבוץ לעניין זה, ביחס לכלל החברים.
- 17.2. שימוש בדירות למטרות סאבלט או Airbnb וכן שימוש בדירות למטרה עסקית (למעט שימוש כמשרד או עבודה מהבית של החבר) – יתאפשר בכפוף לכללים שייקבעו על ידי אסיפת הקיבוץ לעניין זה בלבד (וזאת מבלי לגרוע מכל הוראה או איסור הקבועים בכל דין).
- 17.3. על השכרת הדירה יחולו התנאים הבאים (במצטבר) (במקרים שבהם כן נדרש אישור כאמור לעיל):
- 17.3.1. השוכר יהא חייב לקבל אישור האגודה הקהילתית כי נמצא מתאים למגורים ביישוב וההשכרה תתבצע בהתאם ותהיה כפופה לכללים הקבועים לעניין זה בהחלטות האגודה הקהילתית כפי שיהיו מעת לעת.
- 17.3.2. ככל שהקיבוץ יאפשר השכרה דרך הקיבוץ הוא יקבע לכך תנאים לרבות דמי ניהול, אחריות לתחזוקה וכו'. מובהר כי במקרה כזה כל המסים שיחולו בקשר עם ההשכרה יחולו על המשכיר.
- 17.3.3. תקופת השכירות כולל הזכות להארכה לא תעלה על שנה אחת בכל פעם אלא אם הקיבוץ אישר במפורש, בכתב ומראש הארכה כאמור;
- 17.3.4. דמי השכירות יהיו כפי שיוסכם בין החבר/יורש לבין התושב השוכר וישולמו ישירות מהתושב למשכיר.
- 17.4. יורשי חבר יהיו רשאים להשכיר את הבית בכפוף לתנאים האמורים בסעיף 17.3 לעיל בתקופה שבין מועד הפטירה ועד למועד קבלת מי מהם לחברות, אם וככל שפנו לקבלה לחברות או עד למועד העברת הזכויות בבית ל"מקבל" או העברת החזקה בבית לידי הקיבוץ לפי סעיף 19 שלהלן, המוקדם מביניהם.
- במקרה של יורשי חבר שאינם חברי הקיבוץ בעצמם, תתאפשר ההשכרה כאמור לעיל רק בתנאי שבין היורשים, לבין השוכר ולבין הקיבוץ יחתם הסכם תושבות (משולש) המבטיח את השמירה על כללי ההתנהגות ביישוב (ינוסח על ידי הקיבוץ).
- 17.5. שימוש במגרשים או בבתים ששויכו לחברי הקיבוץ, על ידי מי שאינו חבר הקיבוץ (לצורך אירוח, השכרה, סאבלט, שימוש עסקי וכו'), לרבות מגורים של קרובי משפחה ביחד עם המשפחה יהיה כפוף להחלטות הקיבוץ בעניין זה והקיבוץ יהיה רשאי להתנות שימושים אלה בקבלת אישור מראש ובכתב של הקיבוץ וזאת מבלי לגרוע מהוראות כל דין. על אף האמור, מגורים זמניים בדירות החברים של בני החברים בלבד (לבד או יחד עם בני זוגם וילדיהם) אינו מחייב קבלת אישור הקיבוץ, אולם הקיבוץ יהיה רשאי לסרב לכך במקרים של חשש מובהק לפגיעה ממשית בקהילה או במי מחבריה.
- 17.6. השימוש בדירות יהיה בהתאם לתוכנית (תב"ע) ולכללי רשות מקרקעי ישראל הרלוונטיים.
- 17.7. האחריות לכל התשלומים והמסים הנובעים מההכנסות הקשורות בשכירות יחולו על המשכיר. ככל שמדובר בהכנסה החייבת דיווח במסגרת דיווחי המס של הקיבוץ בגין חבריו יהיה החבר אחראי להעביר את הדיווח ותשלום המס החייב בגינו, כן יהיה אחראי לכל נזק או הוצאה שתיגרם לקיבוץ בגין אי העברת הדיווח.

**18. אחריות לתשתיות ציבוריות**

- 18.1. אחריות הקיבוץ ו/או מי שהקיבוץ הסמיך לצורך כך, לרבות אגודה קהילתית, לתשתיות ציבוריות

- בשטחי היישוב תהיה כפי שייקבע בהחלטות הקיבוץ מעת לעת.
- 18.2. הקיבוץ יהא רשאי לרשום זיקת הנאה לטובתו לצורך הטיפול בתשתיות הציבוריות הקיימות ו/או המתוכננות במגרשי החברים.
- 18.3. בכל מקרה של בניית בית חדש ו/או פינוי-בינוי, הקיבוץ יספק לחבר תשתיות עד ראש המגרש, בהיקף הנהוג בקיבוץ וכפי שייקבע בהחלטות הקיבוץ מעת לעת.
- 18.4. הקיבוץ יהא רשאי, לאחר שניתנה לחבר הודעה מראש ובכתב בדבר מועדי הכניסה למגרש, להיכנס למגרש של חבר, באין מפריע, במטרה לבצע כל עבודות בדיקה, תחזוקה, בניה, תיקון, שיפוץ, שיפור, שדרוג, של תשתיות ציבוריות או עבודות פיתוח ותשתית, והחבר לא יהא רשאי או זכאי למנוע זאת מהקיבוץ בשום מקרה.
- 18.5. מובהר כי במקרי חירום יהיה הקיבוץ רשאי להיכנס למגרש החבר, באין מפריע, לביצוע העבודות המפורטות לעיל, גם בלא מתן הודעה מראש כאמור.
- 18.6. לאחר ביצוע העבודות הציבוריות, יהיה הקיבוץ אחראי, על חשבונו, להחזרת מצב המגרש לקדמותו (קרי, למצב בו היה המגרש טרם ביצוע העבודות כאמור), ככל שהדבר ניתן.
- 18.7. הקיבוץ יפעל להעתיק תשתיות ציבוריות שעוברות במגרשי החברים (ככל שעוברות) אל מקומן על פי התכניות שיהיו בתוקף מעת לעת וככל הניתן מחוץ למגרשי החברים, אולם אין בידו להתחייב להעתיק כל התשתיות הציבוריות משטחי המגרשים או באשר למועד בו יועתקו התשתיות הציבוריות.
- 18.8. החברים לא יהיו רשאים לשנות את המצב הפיסי ואת מבנה התכנית הטעונה אישור ו/או היתר כדין במסגרת המגרשים, אלא בהסכמת הקיבוץ. כמו כן, החברים לא יהיו רשאים לגדר את שטחי מגרשיהם ו/או לחסום שבילים או דרכי מעבר העוברים בשטח מגרשיהם, או בכל אופן אחר לשנות את המצב הפיסי הנתון והמבנה התכניתי הקיים של שטח המגורים בקיבוץ, בלא שקיבלו את הסכמת הקיבוץ מראש ובכתב.
- 18.9. חבר שיבקש לבצע בניה במגרש ששויד לו ויבקש, לצורך זה, להעביר תשתיות ציבוריות קיימות העוברות בשטח המגרש למקום אחר, יפנה לקיבוץ מראש ובכתב, טרם הגשת בקשה לקבלת היתר בניה, לביצוע הזזת התשתית. ככל שאושרה בקשתו על ידי הקיבוץ - אזי יהיה רשאי לבצע האמור על חשבונו הבלעדי. במקרה של ביצוע חבר הזזת תשתית לפי תכניות התשתיות של הקיבוץ – יהיה החבר זכאי להחזר בגין עלות ביצוע הזזת התשתיות (צמוד למדד המחירים לצרכן וללא תוספת ריבית) מהקיבוץ וזאת לעת ביצוע הקיבוץ את עבודות הזזת התשתית באותה שכונה/במגרשים הסמוכים.
- 18.10. למען הסר ספק, יובהר כי הוצאות האחזקה בגין תשתיות ציבוריות – ובכלל זה תשתיות ציבוריות העוברות בשטח מגרש ששויד לחבר – יחולו על הקיבוץ ו/או על הרשות המוסמכת. הוצאות האחזקה בגין התשתיות מנקודת החיבור לתשתיות הציבוריות (ברכת הביוב, ארון החשמל, פיצול קו המים) ועד לבית החבר יחולו על החבר.

## **19. העברת זכויות במגרשים**

- 19.1. **זכות קדימה** - לקיבוץ או למי שיקבע הקיבוץ מטעמו, תהא זכות קדימה לרכוש את זכויות החבר או יורשיו (לאחר אריכות ימיו) במגרשים (במחיר שוק). הקיבוץ יהיה רשאי לנצל זכות זו בתוך 3 חודשים מהתקיים מי מהבאים לפי הנסיבות
- 19.1.1. מתן החבר הודעת עזיבה
- 19.1.2. פקיעת חברותו של החבר

- 19.1.3. מיום קבלת הודעת היורשים על רצונם לממש את הכנס. לצורך האמור בסעיף קטן זה, הרי שגם **אי** קבלת הודעה מהיורשים כי הם מעוניינים להתקבל לחברות ולהחזיק בנכס (כמפורט בסעיף 20.2 להלן) עד למועד שבו נדרשו היורשים על ידי הקיבוץ לעשות כך, תחשב לקבלת הודעה על רצונם במימוש הנכס. כך גם במקרה שבו יבקשו היורשים להתקבל לחברות אולם בקשתם לא תתקבל (לפי תקנון הקיבוץ) יראו במועד דחיית הבקשה כהודעה על רצונם לממש את הנכס.
- 19.2. **חובת המכירה בתוך זמן קצוב וזכות הסירוב של הקיבוץ** - מבלי לגרוע מהאמור לעיל בכל מקרה שבו לא מימש הקיבוץ זכות הקדימה כאמור לעיל, יחולו ההוראות שלהלן:
- 19.2.1. חבר שיעזוב את הקיבוץ (פקיעת החברות מכל סיבה שהיא למעט פטירה) לאחר חתימת הסכם חכירת המשנה, יהיה חייב, כל עוד לא הוחלט אחרת, בתוך 3 שנים ממועד פקיעת החברות למכור ולהעביר את הזכויות בבית המגורים לקיבוץ או ל"מקבל", כהגדרתו בסעיף 7.4 לעיל. במהלך התקופה שבין עזיבת הקיבוץ ועד העברת הזכויות יוכלו החבר/ המשפחה לעשות שימוש בבית המגורים בהתאם ובכפוף לאמור בסעיף 17 לעיל (פרק ההשכרה).
- 19.2.2. על החבר להודיע לקיבוץ בכתב, 60 ימים מראש לפחות, אודות כוונתו להעביר את זכויותיו במגרש לאחר.
- 19.2.3. מובהר כי אין במתן זכות הסירוב לקיבוץ כדי למנוע ניהול מו"מ בין החבר לבין מציעים נוספים, בכפוף למתן הודעה לאותם מציעים בדבר זכות הסירוב של הקיבוץ.
- 19.2.4. הקיבוץ יודיע לחבר תוך 60 יום נוספים לאחר קבלת ההודעה האם ברצונו לרכוש את הבית מהחבר וזאת במחיר שלא יפחת מהמחיר שייקבע על ידי שמאי מוסמך שימונה בהסכמה על ידי הצדדים ובהעדר הסכמה – בידי יו"ר לשכת שמאי המקרקעין בישראל.
- 19.2.5. החבר יהא חייב להוסיף, בכל מו"מ, מצג, זיכרון דברים או הסכם סעיף ובו תנאי מתלה על פיו ההתקשרות כפופה לווייתור הקיבוץ על מימוש זכות הסירוב מראש ובכתב, בהתאם להוראות הסדר זה, או כל החלטה שתהיה בעתיד.
- 19.2.6. נתן הקיבוץ תשובה שלילית לגבי רכישת הזכויות במגרש, למרות זכות הסירוב הראשונה שלו, תהיה מכירת זכויות החבר במגרש למקבל כפופה להוראות שלהלן:
- 19.2.6.1. קבלת המקבל לחברות בקיבוץ בהתאם לתנאי הקבלה לחברות בקיבוץ כפי שיהיו בתוקף באותו מועד.
- 19.2.6.2. חתימת המקבל על הסכם חכירת משנה וכן על כל המסמכים וההתחייבויות שדרש ממנו הקיבוץ, לרבות כל מסמך הנדרש לצורך רישום שעבוד ו/או משכון על זכויותיו של המקבל בנכס והכל בהתאם ובכפוף להוראות כללים אלה.
- 19.2.6.3. המעביר פרע כל חוב, התחייבות, או חבות שיש לו כלפי הקיבוץ או שהייתה לו בקשר עם חברותו בקיבוץ או סיומה, לרבות בקשר לקבלת הזכויות במגרש.
- 19.3. במקרה שחלפו 3 שנים מפקיעת החברות והחבר לא מכר את הנכס במהלך התקופה הנ"ל למקבל, יהיה הקיבוץ רשאי לפעול למכירת בית המגורים בשם החבר העוזב למקבל שהתקבל לחברות בקיבוץ או לקיבוץ עצמו, כנגד סכום (להלן: "**התמורה**") שייקבע בהתאם להערכת שווי לבית המגורים על ידי שמאי מקרקעין שימונה בהסכמת הצדדים. בהעדר הסכמה על מינוי, ימונה

השמאי בידי יו"ר לשכת שמאי המקרקעין בישראל (ע"ר). עלות מינוי השמאי תתחלק שווה בשווה בין הקיבוץ לבין החבר. אופן התשלום ופריסתו יהיה כפי שיוסכם בין החבר לקיבוץ והקיבוץ יהיה רשאי לנכות מהתמורה את כל ההוצאות שהוציא לצורך ההליך לרבות הוצאות משפטיות, מסים וכו'. הקיבוץ יאשר נוהל מפורט המסדיר את האמור בסעיף זה.

#### 19.4. פירעון החוב המיוחד המותנה במקרה של הפרת החובה להשלים את העברת הזכויות במועדים

**ובתנאים כאמור לעיל:** החוב המיוחד המותנה יעמוד לפירעון מיידי במקרה של הפרת החבר ו/או יורשים את מי מהחובות הקבועות בסעיף 19.2.1 לעיל ובפרט (ומבלי לגרוע מכלליות האמור) מחובת השלמת המכירה בפרק הזמן הקבוע שם. במקרה כזה, הקיבוץ יהיה רשאי לקזז את החוב המיוחד המותנה מהתמורה שתגיע למוכר במקרה של רכישה על ידי הקיבוץ או מי מטעמו. – בנוסף יהיה הקיבוץ רשאי להפחית מהתמורה את עלויות הטיפול של הקיבוץ במכירה (שמאי, עו"ד יועץ מס וכו'). **למניעת מחלוקות** – בהסכם חכירת המשנה יירשמו הסכומים הללו (גובה החוב המיוחד המותנה).

19.5. חבר שקיבל זכויות בדירה/חלק מדירה נוספת בקיבוץ בירושה או בכל דרך אחרת, יהא חייב להעביר זכויותיו באחת הדירות עד למועד הקבוע בסעיף 19.2.1 שלעיל, כך שישארו בידיו זכויות בדירה אחת בלבד בקיבוץ.

19.6. מכירת המגרש או דירת המגורים או העברת זכויות של החבר לאחר חתימת הסכם חכירת המשנה (כך שלחבר לא תישאר דירת מגורים בבעלותו בקיבוץ) תיחשב לכל דבר ועניין כהודעת עזיבה של החבר ותהווה עילה להפסקת חברותו של אותו חבר קיבוץ. אותו חבר יידרש לעזוב את הקיבוץ החל ממועד המכירה כאמור. על אף האמור לעיל, במקרה של גירושין ו/או פרידה יהיה הקיבוץ רשאי להגיע עם החבר היוצא מהבית להסדר על פי סעיף 9.3 לעיל. הוראות סעיף זה לא יחולו במקרה בו חבר בחר מלכתחילה שלא לחתום על הודעת המימוש. במקרה כזה תעמוד חברותו בתוקף גם מבלי שיש לו בעלות על דירת מגורים בקיבוץ. אין באמור כדי לפטור את החברים מחובת מגורי קבע בקיבוץ בהתאם לקבוע בתקנון הקיבוץ.

### 20. העברת זכויות ליורשים ועל ידי יורשים

20.1. הוראות סעיף 19 לעיל, יחולו ויחייבו גם במקרה של העברת זכויות על ידי יורשי החברים.  
20.2. יורשיהם החוקיים של חברים שהלכו לעולמם לאחר חתימת הסכם חכירת המשנה, יוכלו לקבל לידיהם את הזכויות בבית המגורים במהלך או בתום התקופה הקבועה בסעיף 19.2.1 לעיל בכפוף לכל התנאים הבאים:

20.2.1. קבלת מי מהיורשים (בני זוג או יחיד שאין לו בן זוג) לחברות בקיבוץ בכפוף ובהתאם להחלטות הקיבוץ בעניין קליטה כפי שיהיו מעת לעת, לרבות תשלום דמי הצטרפות וחתימה על הסכם הצטרפות ובלבד שהוכיחו לקיבוץ כי הנם הזכאים הבלעדיים להירשם כבעלי הזכויות בבית המגורים (לרבות במקרה ויתור היורשים האחרים על הזכות לטובתם).

20.2.2. חתימת היורשים על מסמך בנוסח שיקבע הקיבוץ, המאשר כי הם מקבלים על עצמם את כל ההתחייבויות של המורשים על פי כללים אלו, לרבות ההתחייבות לקבל את אישורו המוקדם והכתוב של הקיבוץ להעברת זכויות, מכירה או השכרה של בית המגורים.

20.2.3. פירעון מלא של כל התחייבויות המוריש והיורשים, ככל שישנן, לקיבוץ.

20.2.4. בתקופה שעד להעברת הזכויות בבית יהיה שימוש היורשים בבית כפוף לאמור בסעיף 17 לעיל (פרק ההשכרה).

- 20.3. אם החבר המוריש השאיר אחריו בן/בת זוג (שהיה/הייתה נשוי/אה לו/לה או ידועה/תו בציבור) שהנו חבר הקיבוץ או צאצא/ים (שהינו/ם ילד/י המוריש בלבד) שגילו מתחת לגיל 21 שנה במועד הפטירה ואשר התגורר עמו בדירה, לא יהיו היורשים האחרים של המוריש (אם יהיו כאלו) זכאים לממש את זכותם בדירה וזאת כל עוד בן/בת הזוג ו/או הצאצא מתגורר/ת בדירה אך לא יאוחר מהגיע הצאצא לגיל 25 (ככל שהינו נשוי) או לגיל 29 (ככל שהינו רווק).
- 20.4. אם המוריש השאיר אחריו בן זוג (שהיה/הייתה נשוי/אה לו/לה או ידועה/תו בציבור) שאינו חבר הקיבוץ ואשר התגורר עמו בדירה, יהיה רשאי הקיבוץ, בכפוף לקבלת אישור כל יורשי החבר בכתב, לאשר שימוש בן הזוג בדירה עד לאריכות ימיו בכפוף לחתימת בן הזוג על הסכם תושבות בנוסח שיקבע הקיבוץ המסדיר מעמד בן הזוג בקיבוץ (ללא חובת קבלה לחברות), לרבות תשלומים שעל בן הזוג יהיה לשלם לקיבוץ. לאחר אריכות ימיו יחולו ההוראות לגבי יורשים כאמור לעיל.

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

- 21.1. על החברים או יורשי החברים לקבל הסכמת הקיבוץ מראש או בכתב לצורך ביצוע כל פעולה וכל דיספוזיציה בנכס ששויך להם לפי כללים אלה, למעט אם נקבע במפורש אחרת בכללים אלה כפי שיעודכנו מעת לעת, לרבות: מכירה, הענקה במתנה, החכרה, השכרה, שיעבוד, משכון, מתן רשות שימוש, שיתוף, ויתור, מתן זיקת הנאה, מתן הסכמה להטלת עיקול או זכות אחרת לטובת צד שלישי, זכות קדימה, מתן זכות סירוב ראשון, ניהול כל מו"מ, עריכת מצגים, התחייבויות, זיכרון דברים, מתן התחייבות לתת או לעשות איזו מהפעולות שלעיל, והכול בין במישרין ובין בעקיפין, בין לתקופה קצרה ובין לתקופה ממושכת, בין בתמורה ובין ללא תמורה, בין לקרוב ובין לכל אחד אחר.
- 21.2. מתן או אי מתן הסכמה ע"י הקיבוץ יהא לפי שיקול דעתו הבלעדי והמוחלט של הקיבוץ ובכפוף להחלטות הקיבוץ התקפות באותו המועד.
- 21.3. בכל מקרה בו יפרו חבר ו/או יורש את הוראות כללים אלה הנוגעות להעברת זכויות בבתי המגורים בקיבוץ, מכל סוג שהוא, ישלם הצד המפר לקיבוץ פיצויים מוסכמים ע"ס 150,000 (מאה וחמשים אלף) ₪ וזאת בנוסף לכל סעד אחר לו זכאי הקיבוץ על פי הסכם ו/או על פי דין.
- 21.4. בכפוף לאמור בסעיף 21.1 לעיל, הקיבוץ יהיה רשאי לרשום הערות אזהרה ו/או רישומים מגבילים דומים, על זכויות החברים במגרשים, בין בלשכת רישום המקרקעין, בין במשרדי רמ"י ובין אצל כל רשות או גורם רלבנטי אחר, להבטחת מימוש זכויותיו בנכס לפי כללים אלה.
- 21.5. הקיבוץ יפעל בתום-לב ובדרך מקובלת בהפעלת שיקול הדעת המוקנה לו על פי הסדר זה.

## **22. ניהול רישום בעניין הזכויות בבתי המגורים**

- 22.1. וועד ההנהלה ימנה גורם חיצוני או פנימי שתפקידו יהיה לנהל את רישום זכויות החברים בבתי המגורים/במגרשים בהתאם לכללים אלה (להלן: "מנהל המרשם").
- 22.2. ביחס לכל בית מגורים/מגרש (להלן: "הנכס") יפתח מנהל המרשם תיק (להלן: "תיק מגרש") שיכלול את הפרטים הבאים:
- 22.2.1. שמות בעלי הזכויות בנכס ופרטי ת.ז. שלהם.
- 22.2.2. מצבו הפיזי של הנכס - מגרש מבונה/לא מבונה.
- 22.2.3. תשריט של הנכס.
- 22.2.4. מידע תכנוני אודות הנכס- גודלו, גבולותיו, זכויות הבנייה בו ומידע באשר למצב הסטאטוטורי של הרישום (האם אושר ע"י וועדות התכנון הרלוונטיות).
- 22.2.5. הסכמים באשר לשיוך בין החבר לקיבוץ, לרבות הסכם חכירת משנה ולרבות הסכם



שיתוף ככל שקיים.

- 22.2.6. ריכוז התשלומים שבוצעו בגין הנכס הן ע"י הקיבוץ והן ע"י החבר/בעל הזכויות, לרבות בגין הפרשי ריבית והצמדה כפי שיעודכנו מעת לעת.
- 22.3. פעולות וזכויות שניתן לרשום בנכס.
- 22.3.1. הערת אזהרה בדבר זכות סירוב/זכות קדימה לקיבוץ (לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין).
- 22.3.2. הערה בדבר הצורך בהסכמת הקיבוץ להעברת זכויות (לפי סעיף 128 לחוק המקרקעין).
- 22.3.3. הערה בדבר זיקת הנאה לטובת הקיבוץ.
- 22.3.4. הערת אזהרה בדבר העברת הזכויות לצד ג'.
- 22.3.5. עיקולים.
- 22.3.6. שעבדים, לרבות לטובת הקיבוץ או לטובת גוף חיצוני (בנק).
- 22.4. תיקי המגרש יוחזקו אצל מנהל המרשם ויעודכנו מעת לעת על בסיס המידע והנתונים שיועברו למנהל המרשם ע"י וועד ההנהלה ו/או מי מטעמו בהתאם לכללים אלו ולהחלטות הקיבוץ.
- 22.5. הנתונים הכספיים שיירשמו בתיק המגרש יירשמו במקביל גם בספרי הקיבוץ.
- 22.6. וועד ההנהלה (או מי שיוסמך על ידו לצורך כך) יעדכן את מנהל המרשם בכל אחד מהמקרים הבאים:
- 22.6.1. בדבר בקשה לביצוע פעולה בקשר לנכס לרבות מכירה, רישום הערות אזהרה, שעבוד וכד'.
- 22.6.2. בדבר שינויים שיחולו באשר לנתונים שצריכים להופיע בתיק המגרש.
- 22.6.3. העדכון יועבר למנהל הרישום ולידיעת בעל הזכויות בנכס.
- 22.7. תפקידי מנהל המרשם:
- 22.7.1. ניהול רישום הזכויות בנכס על שם החברים, בהתאם לעדכונים שיתקבלו מוועד ההנהלה/צוות שיוך דירות ולאחר שנבדקו על ידיו.
- 22.7.2. ניהול רישום ההערות ו/או בטוחות לטובת הקיבוץ ו/או צדדי ג' על זכויות החברים בנכס.
- 22.7.3. מסירת דיווח חצי שנתי לקיבוץ.
- 22.8. בעל הזכויות בנכס, יהא זכאי לפנות למנהל המרשם בבקשה לקבל דיווח אודות הנכס וזאת בכפוף לכך שיישא בהוצאות הכרוכות בקבלת הדיווח, ככל שיחולו.
- 22.9. מחלוקות הנובעות ו/או קשורות בנוהל רישום הזכויות בבתי המגורים, יידונו בהתאם למנגנון יישוב הסכסוכים הקבוע בכללים אלה וכפי שיעודכן על ידי אסיפת הקיבוץ מעת לעת.
- 22.10. על ניהול רישום הזכויות, כאמור בפרק זה, יחולו מנגנוני הביקורת החלים על רשויות הקיבוץ.

## **23. חברים חדשים**

- 23.1. חבר חדש יכול להיקלט לחברות ללא שיוך ובלבד שמתגורר מגורי קבע ביישוב (כפוף לעמידתו בתנאי הכשירות לקבלה לחברות ובביצוע תשלום דמי כניסה בתעריפים שייקבעו בהחלטות הקיבוץ מעת לעת).
- 23.2. תנאי לכך שחבר נקלט ישייך בית מגורים או מגרש לבנייה הינו ביצוע התשלומים הנדרשים לפי החלטות הקיבוץ לצורך רכישת הזכויות בבית/מגרש.
- 23.3. חבר חדש יהיה כפוף לאמור בכללים אלה בכל הנוגע להעברת זכויותיו במגרש ששויך לו.

## **24. יישוב סכסוכים**

כל סכסוך ו/או מחלוקת מכל מין וסוג שיתגלע בין חבר הקיבוץ לבין הקיבוץ ו/או מי מחברי הקיבוץ

הקשור בשיוך הדירות לחברי הקיבוץ לפי כללים אלה ו/או הנובע מכך (להלן: "הסכסוך") יהיה כפוף למנגנון יישוב מחלוקות הקבוע בתקנון הקיבוץ.

## **25. שונות**

- 25.1. כללים אלו וכל שינוי בהם יאושרו באסיפת הקיבוץ ברוב רגיל (אלא אם נקבע במפורש אחרת).
- 25.2. כל נושא שלא הוסדר במסגרת כללים אלה יחולו לגביו החלטות הקיבוץ שהתקבלו או יתקבלו במוסדותיו המוסמכים ו/או הוראות הדין הכללי. ואולם, בכל מקרה של סתירה בין הוראות כללים אלה להחלטות קודמות של הקיבוץ - יגבר האמור בכללים אלה.
- 25.3. כל הודעה ו/או מסמך ו/או פעולה של הקיבוץ לצורך הסדר זה תהא תקפה רק אם נחתמה ע"י שני מורשי חתימה כדין מטעם הקיבוץ בצירוף חותמת הקיבוץ.

## **סוף**