

רישום דירות על שם החברים בקיבוץ דגניה א

חלק א' – כללי

מבוא

1. קיבוץ דגניה א החליט לבצע מהלך של שינוי באורחות חייו. כחלק ממרכיבי שינוי זה, החליט הקיבוץ להעביר זכויות בבתי החברים והמגרש מהקיבוץ אל החבר ולרשום את זכויות החכירה בדירות חברי הקיבוץ והמגרש על שםם, בהתאם להוראות החלטה מס' 751 או כל החלטה אחרת המוסיפה ו/או מחליפה החלטה זו של מועצת מינהל מקרקעי ישראל ו/או במסגרת הסכמי בר רשות בין דגניה ובין החבר ו/או עפ"י החלטות דגניה (להלן: "שיוך דירות", "שיוך"). החלטה זו באה לפרט את העקרונות להעברת זכויות בבתי החברים והמגרש מהקיבוץ אל החברים ולביצוע רישום דירות החברים בקיבוץ על שםם ועל בסיסה יערכו הסכמים שונים בין הקיבוץ ובין החברים.

עקרונות היסוד

2. הקיבוץ יפעל להסדרת חוזי חכירה ישירים בין החברים ובין ממ"י ובהמשך לכך יפעל ו/או יסייע לרישום דירות החברים על שםם בהתאם להחלטת מועצת מנהל מקרקעי ישראל (להלן "ממ"י") מס' 751 או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה (להלן "ההחלטה"), באופן בו ירכוש החבר ממינהל מקרקעי ישראל את זכויות החכירה בביתו ובמגרש עליו ניצב ביתו, בתנאיה של ההחלטה ובהתאם להחלטות הקיבוץ בנדון.

היה ותתקבלנה במועצת ממ"י החלטה ו/או החלטות אחרות ו/או נוספות (להלן: "ההחלטות החדשות") בענין זכויות חבר הקיבוץ ו/או הקיבוץ בשטח המגורים, יהיה זכאי הקיבוץ לפעול לתיקון החלטה זו, באופן שימצא את זכויותיו על פי ההחלטות החדשות.

כמו כן, הקיבוץ מעוניין לבצע כשלב ביניים "שיוך דירות חוזי" על דרך של הסדרי "בר רשות" עפ"י ההגדרות שיפורטו בהמשך.

בכל מקום שבו נכתב "שיוך" הכוונה לכל הסדר שיצור זיקה בין החבר ודירתו לרבות חוזה בר רשות ו/או חוזה חכירה עם ממ"י ו/או רישום הערת אזהרה ו/או זכות מקרקעין בלשכת רשום מקרקעין (טאבו).

מובהר בזה כי החלטה זו אינה מבססת כשלעצמה כל זיקה בין חבר הקיבוץ לדירתו.

מהלך קבלת ההחלטות לשם יישום שיוך הדירות

3. להלן נסקור את הפעולות וההחלטות שהתקבלו בדגניה עד כה והפעולות המשפטיות הנוספות הנדרשות, בקשר עם יישומו של הליך שיוך הדירות:

3.1. הקיבוץ פנה לוועדת הפרוגרמות שבמשרד החקלאות על מנת לקבל אישור עקרוני ליישום החלטת מועצת ממ"י מס' 751, וקיבל את אישורה של הוועדה כאמור ביום 5,9,2005.

3.2. הקיבוץ יפעל למתן תוקף לתכנית חלוקה ופיצול שטח המגורים בקיבוץ, למגרשים בעלי רישום סטוטורי עצמאי ונפרד ("פרצלציה") (להלן: "תכנית החלוקה המוסכמת"). זאת לאחר הצגתה לאסיפת החברים. לאחר אישורה באסיפה, ולאחר החלטתה של האסיפה לעבירה לאישור מוסדות התכנון כדין.

3.3. בכפוף לאישור האסיפה כאמור, ובהתמלאות תנאים נוספים הנדרשים לשם כך, יפנה הקיבוץ את חבריו לחתימה על הסכם חכירה עם מינהל מקרקעי ישראל. במסגרת התקשרות החבר עם המינהל, יגרע מגרש המגורים העומד להיות משויך למשפחת חברים ממשבצת האגודה, דגניה א', ומשפחת החברים תחכור בחכירה מהוונת לדורות (49 שנה) את מגרש המגורים, לרבות הבית הבנוי על המגרש.

3.4. תנאי להפניית משפחת חברים למינהל, תהיה חתימת יחידי משפחת החברים (שני בני הזוג) הנוגעת על הסכם אישי בינה לבין הקיבוץ (להלן: "ההסכם האישי"), וכן קיום התחייבויות משפחת החברים מכח הסכם זה וקיומה של כל התחייבות אחרת של מי מיחידה כלפי הקיבוץ, לרבות סילוק כל חוב תלוי של מי מיחידה כלפי הקיבוץ שנצבר עד לאותו המועד.

התחייבויות החבר ו/או משפחת החברים במסגרת הליך השיוך, יפורטו להלן בהחלטה זו.

המועד הקובע, תחולת ההחלטה

4. מכח אישור ועדת הפרוגרמות, המועד הקובע לענין זכאות משפחות חברי הקיבוץ לרישום דירת המגורים על שםם, הינו המועד בו התקבלה החלטה בענין רישום בתי המגורים ע"ש החברים מיום ____ ("המועד הקובע").

5. הזכאות לשיוך דירה על פי החלטה זו תחול אך ורק על מי שהיה חבר הקיבוץ במועד הקובע, לרבות מי ששהה בחופשה מאושרת על ידי הקיבוץ באותה עת, ולמעט מי שחברותו פקעה בעודו בחיים ו/או שעזב מרצונו את הקיבוץ או הוצא ממנו כדין לאחר המועד הקובע ובטרם מועד השיוך בפועל. למען הסר ספק, מי שעזב את הקיבוץ מכל סיבה שהיא, למעט פטירה, בטרם מועד השיוך בפועל, יהיה זכאי לתשלום דמי עזיבה ולא יהיה זכאי לשיוך דירה. יצורף מסמך המפרט את רשימת הזכאים לשיוך דירות מסומן **נספח א'**.

6. הקיבוץ יהיה רשאי לקבל החלטות בקשר עם קליטת חברים שהתקבלו לאחר המועד הקובע, על פי שיקול דעתו ואין בהחלטה זו - כשלעצמה - בכדי ללמד על זכויות החברים שהתקבלו לאחר המועד הקובע, בכל דרך שהיא.
7. עד וכולל לאחר מועד הסדרת חוזה חכירה ישיר בין החבר ובין ממ"י, על החבר לעמוד בכל חובותיו, חבויותיו והתחייבויותיו כלפי האגודה, מכל סוג שהוא ומכל מקור, הקשר או זיקה, לרבות לפי תקנון האגודה, החלטות האגודה, כלליה, נהליה, הסדריה, חוזריה ותקנוניה הפנימיים, וכל הסכם או מסמך ספציפי שנערך בין האגודה לבין חבר. ולרבות פינוי 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.

חלק ב' – מודל החלוקה

יידון ויוחלט ע"י האסיפה בהמשך.

חלק ג' – תכנון שטח המחנה

הפרדה בין פרטי לציבורי - תשתיות ציבוריות

7. אישורו של תשריט חלוקה ושיוך הדירות על פיו תיצור הפרדה תכנונית וקניינית בין השטחים הפרטיים אשר ישויכו לחברי הקיבוץ, לבין השטחים הציבוריים הנותרים במסגרת זכויות הקיבוץ ו/או הוועד המקומי ו/או אגודה מוניציפלית ו/או אגו"ש לניהול עסקים והכל כפי שיוחלט ע"י רשויות הקיבוץ המוסמכות.
8. בשטח מגרשי המגורים הפרטיים (להלן "מגרשי המגורים") שישויכו לחברי הקיבוץ עוברות תשתיות ציבוריות מסוגים שונים. אשר על כן, מוסכם כי בענין זה יחולו ההוראות הבאות:
- 8.1. במגרשי המגורים בהן עוברות תשתיות ציבוריות, יתחייבו החברים, במסגרת ההסכם האישי, ליתן לקיבוץ זכות במגרש המגורים לצורך העברת ו/או תחזוקה שוטפת של התשתיות הציבוריות כאמור. לרבות, זכות המעבר לקיבוץ ו/או לחבריו ו/או לכל צד שלישי שיוסכם לכך ע"י הקיבוץ בשבילים ודרכים קיימים העוברים בחצרי החבר, וזאת עד להחלפתם של שבילים ודרכים אלה בשבילים חלופיים שייבנו על קרקע ביעוד לצרכי ציבור, ולרבות הסדרת "רצועות תשתיות" עפ"י התבי"ע שאושרה ו/או עפ"י תשריט חלוקה בתבי"ע הקיימת (לפי הענין).
- 8.2. החברים יתחייבו לאפשר לקיבוץ ו/או האגודה המוניציפלית ו/או כל מי מטעמם להיכנס למגרש המגורים, בכל עת ובכפוף לתיאום ולהודעה מראש, למעט מקרים דחופים, בהם לא ניתן ליתן הודעה כאמור, לשם ביצוע בדיקות, עבודות תחזוקה ותיקונים בתשתיות הציבוריות המצויות בתחום מגרש המגורים והמשרתות את תושבי הישוב, כולם או חלקם (להלן - **תשתיות ציבוריות**); התחייבות זו תחול כל עוד החברים או מי מטעמם הינם בעלי זכויות במגרש

המגורים, בין בתקופת היותם של החברים חברי הקיבוץ ובין אם בכל מועד לאחר פקיעת חברותם.

8.3. החברים יאפשרו למבצע העבודות גישה נוחה וסבירה ושטח עבודה סביר שיהיו דרושים בנסיבות הענין, כדי לאפשר ביצוע העבודות האמורות וכן לצורך סילוק מפגעים סביבתיים, הסדרת בינוי מאושר בדירות שכנות וכיוצא"ב ;

8.4. הקיבוץ ו/או האגודה המוניציפלית, לפי הענין, יהיו אחראים לגרום להחזרת מצב מגרש המגורים לקדמותו, לאחר ביצוע העבודות ;

8.5. הקיבוץ או האגודה המוניציפלית או כל רשות אחרת המפעילה תשתיות ציבוריות, לפי הענין, יהיו אחראים לתקינות ותחזוקת התשתיות הציבוריות הנמצאות בתחום מגרשי המגורים והחברים שבתחום מגרש מגוריהם עוברות התשתיות הציבוריות לא יהיו אחראים לתקינות ומצב תשתיות ציבוריות אלה, למעט אם הנוק לתשתיות ציבוריות אלה נגרם עקב מעשה או מחדל של החברים הנ"ל.

8.6. הקיבוץ, ו/או הוועד המקומי באמצעותו או באמצעות אחרים, יפעל על בסיס יכולתו הכלכלית, ובכפוף לסדרי עדיפות שייקבעו מעת לעת על ידי מוסדות הקיבוץ המוסמכים, להסיט את התשתיות הציבוריות ממגרשי המגורים אל השטחים המיועדים לכלל על פי תכנית החלוקה המוסכמת על חשבונו. במקרה זה, יעמיד הקיבוץ חיבור לתשתיות הציבוריות בגבול מגרש המגורים, כשמגבול המגרש יחובר בית המגורים לתשתית הציבורית באמצעות תשתית פרטית שתועבר בחצרו של החבר.

אופן הביצוע וחלוקת העלויות של חיבור התשתיות הפרטיות לתשתיות הציבוריות כאמור, ייקבעו ע"י מוסדות הקיבוץ ו/או הוועד המקומי.

ממועד מסירת התשתיות הפרטיות לחבר, תועבר האחראיות לתקינותן ואחזקתן של תשתיות אלו אל אחריות החבר, ועל חשבונו.

חלק ד' – זכויות וחובות החבר, לפני השיוך

זכויות על פי החלטה זו, עד למועד השיוך בפועל

9. עד למועד חתימת חוזים אחרים עם הקיבוץ ו/או עם ממ"י, זכויות החבר ו/או משפחת החברים על פי החלטה זו ו/או על פי החלטה 751 או כל החלטת מועצת ממ"י אחרת שתבוא במקומה ו/או על ידה ו/או ע"י הקיבוץ - הינן זכויות אישיות שאינן ניתנות להעברה ו/או להסבה ו/או להמחאה לאחר, זולת העברתן ליורשי החבר עקב פטירת החבר. אלא אם כן נתקבלה הסכמת הקיבוץ מראש ובכתב ובכפוף לתנאי הסכמה זו.

זכויות פרודים/גרושים החיים בקיבוץ

10. בני זוג שנפרדו/ התגרשו כדין לפני המועד הקובע ושני בני הזוג חברים וחיים בפועל בקיבוץ, יהא זכאי כל אחד מבני הזוג לשיוך דירה על שמו בהתאם לזכויותיו כפי שצברם וכל בכפוף להחלטות המנהל.

לגבי בני זוג שנפרדו/ התגרשו כדין, לאחר המועד הקובע ועד למועד השיוך בפועל, תחשב זכאותם לשיוך בית מגורים עפ"י הכללים שיקבעו בקיבוץ לכלל הזוגות הנשואים, אך בית המגורים ירשם על שם מי מהם, לפי בחירתם. בהיעדר הסכמה בין בני הזוג, ובהעדר קביעה אחרת של ערכאה מוסמכת יירשם בית המגורים על שם שניהם, בחלקים שווים. בכפוף לדיון והחלטות המינהל בענין, בן הזוג השני יהיה זכאי – ככל שהדברים אמורים לגבי הקיבוץ - לרישום בית מגורים על שמו, בכפוף לאפשרויות הקיבוץ, ובכפוף לתשלום לקיבוץ את ערך הדירה הנרשמת על שמו, שייקבע עפ"י ערכו השמאי המלא לפי הערכת השמאי (לרבות הוצאות תשתית ופיתוח). התשלום למינהל יבוצע על ידי החבר עפ"י דרישת המינהל. כמו כן, יהא הקיבוץ רשאי להעמיד לרשות החבר הנ"ל, בתמורה, דירה של האגודה בכפוף למצאי הדירות שיש לקיבוץ ובעדיפות על פני כל תושב אחר.

יציאת חבר לבית סעודי, בטרם השיוך בפועל

11. בכפוף לתכנית החלוקה המוסכמת, ובכפוף להסדרי שינוי שאושרו באסיפת החברים ומבלי לגרוע ו/או לשנות מהם חבר יחיד שעובר להתגורר בבית הסעודי ("החבר היוצא") בכל עת שלאחר המועד הקובע ועד למועד השיוך, יהיה זכאי לחוזה ברשות ו/או לחוזה חכירה ישיר מול מ"מ ובהמשך אף לרישום דירה על שמו.

12. במידה והחבר היוצא יילך לעולמו לפני השיוך, יחולו לגביו הכללים של חברים שנפטרו טרם השיוך, כאמור בסעי' 13 להלן.

פטירת חבר במהלך הליך השיוך ובטרם השיוך בפועל

13. ככלל, זכויות החברים שהלכו ו/או ילכו חו"ת לעולמם במהלך הליך השיוך יישמרו ליורשיהם, בהתאם לוותק החבר בעת פטירתו.

13.1. הזכויות בדירת חבר קיבוץ יחיד שנפטר (להלן: "החבר המנוח") הינה של הקיבוץ עד למועד שיוך הדירה לכלל החברים כמפורט בנספח א'.

13.2. דירת חבר מנוח שערב פטירתו התגורר בה ביחידות תפונה על ידי משפחתו בתוך שלושים יום מיום פטירתו, או מועד מאוחר יותר שהוסכם בין החבר ו/או יורשיו ובין הקיבוץ.

13.3. עם פינויה, תוחזר החזקה באותה דירה לקיבוץ לכל דבר ועניין.

13.4. זכויות החבר המנוח לשיוך דירה על שמו יועברו, בשינויים המחויבים, גם כלפי יורשיו. ליורשי חבר שנפטר תשויך בעת שיוך דירות הקיבוץ דירה ממאגר הדירות הפנויות בקיבוץ במועד השיוך, באופן שיבטא את זכויות החבר המנוח עד ליום פטירתו, על פי כללי השיוך כפי שיוחלטו על ידי האגודה לגבי כלל החברים.

13.5. חישוב הוותק של החבר המנוח (כהגדרתו בסעיף זה) לצורך החלטה זו, יערך ממועד קבלתו לחברות ועד ליום פטירתו.

חלק ה' – זכויות וחובות החבר, אחר השיוך

הסדרים כספיים

14. במועד השיוך יערכו הסדרים כספיים בין החבר והקיבוץ הן במועד הסכם בר רשות והן במועד הפניה של החבר לחתימה על הסכם חכירה. ההסדרים הכספיים יתייחסו לכלל החיובים והזכויות שבין הקיבוץ והחבר והזכות/חובה לתשלום דמי עזיבה בכלל זה ויראו בשיוך הזכויות בדירה לחבר כפירעון התחייבות הקיבוץ לחברים או כהתחייבות החברים לקיבוץ בהתאם לשווי הזכויות, שישויכו לחבר לעומת שווי התחייבויות הקיבוץ לחבר.

אחזקת הדירות

15. בית המגורים הנמסר לחבר במסגרת הליך השיוך יימסר לחבר במצבו כפי שהוא ("as-is"). אשר על כן, בכל עת שלאחר השיוך, האחריות והחובה לתחזוקת בית המגורים תהיה על חשבון החבר והכל כפי שיקבע בהסדרי השיוך שיערכו במפורט בין הקיבוץ והחבר.

16. הקיבוץ יהיה רשאי לקבוע הוראות נוספות (מעבר לתכנית החלוקה המוסכמת ו/או כל תכנית שתבוא במקומה ו/או על ידה), בדבר תכנון ובניה של דירות החברים.

מיצוי זכות המדור

17. עם שיוך בית המגורים למשפחת החברים, יצא הקיבוץ ידי חובתו לספק מדור למשפחת החברים. אשר על כן, בכפוף לשיוך של בית המגורים למשפחת חברים נוגעת, לא תהיה דרישה מצד מי מיחידי משפחת החברים האמורה למדור אחר מהקיבוץ, לרבות במקרה של פרידת בני הזוג. במקרה של פרידת בני זוג שהינם חברי קיבוץ, הקיבוץ יהיה רשאי, אך לא חייב, להעמיד מדור זמני לבן הזוג, וזאת בתמורה שתקבע על פי שיקול דעתו של הקיבוץ מעת לעת, ובשים לב ליכולתו ובעדיפות על כל תושב אחר, שאיננו חבר הקיבוץ. לא העמיד הקיבוץ מדור זמני כאמור לא תפקע חברותו של החבר רק בשל כך שהעתיק את מקום מגוריו מהקיבוץ עד שתתפנה דירה שבה יתאפשר לקיבוץ להעמיד לו מדור זמני.

הסכם אישי

18. כתנאי לשיוך הדירות ולאור מהותו של השינוי באורחות חייו של הקיבוץ עד כה - על החבר להסכים ולקבל את תנאי שיוך הדירות באופן אישי. זאת, לאור שאין אפשרות לחייב את החבר בהחלטת אסיפה להסכים לאותם תנאי השיוך הכוללים ויתור על זכויות אישיות (כגון: דמי עזיבה, מתן רשות מעבר במקרקעין וכיו"ב, כמפורט בהסדר זה). תנאי לעריכתו של הסכם כאמור הינה גם קבלתו של החבר כחבר באגודה המוניציפלית.

הואיל ועל החבר להסכים באופן אישי כאמור לעיל - יש לערוך הסכם אישי בין כל חבר וחבר לקיבוץ. הסכם זה יכלול את כל התנאים המפורטים בהחלטה זו וכן הצהרות הצדדים לגבי נתונים ספציפיים לגבי כל חבר וחבר כפי שיפורטו בהסכם..

חתימת יחידי המשפחה על ההסכם האישי תהווה תנאי לקבלת זכויות של "בר רשות מהקיבוץ" או להפנייתו למינהל.

19. הזכויות בבנוי ובמחובר

חבר המעוניין לבצע עבודות הטעונות היתר בבית המגורים ששויך לו, יהיה חייב לקבל את אישור הועדה המוסמכת שתמונה על ידי מוסדות הקיבוץ לעניין זה ובהתאם להחלטות הקיבוץ בעניין, כפי שתהיינה מעת לעת.

19.1. כל עוד השיוך הינו בהסדרי בר רשות בלבד תהיינה כל הזכויות בבנוי ובמחובר של הקיבוץ ולחבר תהא רק הרשאת שימוש כפי שנקבע בהסכם האישי.

19.2. אין באישור הקיבוץ בכדי לפגוע באחריותו של החבר לבצע את עבודות הבניה כאמור בכפוף לכל דין והיתר.

19.3. תוספות הבניה יהיו במועד בר הרשות רכוש הקיבוץ. בחישוב דמי איוון לא תלקח בחשבון השקעת החבר בהערכת השווי של המחובר והבנוי ולא תלקחנה בחשבון ערך הדירה תוספות הבניה.

העברת זכויות בדירות המשויכות לאחר השיוך

20. לצרכי ארגונו מחדש של הקיבוץ, החבר לא יוכל למכור ו/או להעביר זכויות בכל דרך אחרת בביתו וזאת במשך 24 חודש לאחר המועד בו חתם עם הקיבוץ על הסדרי "בר רשות או עם המינהל על הסכם חכירה.. עם זאת יובהר כי בפרק זמן זה יורשי החבר יוכלו לקבל את הזכויות בנכס (אך לא יוכלו להעביר זכויות בו) וכן, החבר יוכל להשכיר ו/או את הדירה באישור הקיבוץ ועפ"י הכללים המפורטים בהסדר זה.

21. מבלי לפגוע באמור לעיל, לאחר השלמת הליך שיוך הדירות, יחולו המגבלות שבסעיף זה על האופן בו תועברנה זכויות של חבר נוגע (להלן: "החבר המעביר"), במגרש המגורים ששויך לו על פי החלטה זו:

מובהר כי האמור להלן לא יחול על העברה ליורשים והעברה של לא יותר ממחצית הזכויות בבית המגורים לבן זוגו של החבר, שאינו חבר הקיבוץ וכן לא יחול על שעבוד זכויות בבית המגורים לטובת מוסד מימון מוכר בישראל ולמעט העברה לקיבוץ.

21.1. תנאי בסיסי למכירה, בין שבתמורה ובין שלא בתמורה, של זכויות החבר המעביר כולן או חלקן בבית המגורים לאחר, הוא שהחבר המעביר עזב את האגודה המוניציפלית ו/או את הקיבוץ (ו/או שחברותו נפסקה בה מכל סיבה אחרת), בטרם העברת הזכויות כאמור למעט במקרים בהם במקביל למכירה ו/או העברת הזכויות, רכש החבר בית אחר בקיבוץ. למען הסדר ספק מובהר כי תנאי לחברות בקיבוץ ו/או באגודה המוניציפלית הינו שהחבר הינו בעל זכויות בדירת מגורים למעט חבר שסירב להליך השיוך באופן זמני או קבוע כמשמעותם להלן.

21.2. העברת זכויות החבר המעביר לאחר שאינו יורש תהיה מותנית בקבלת האחר, לאגודה המוניציפלית ו/או לקיבוץ (להלן: "הגוף המקבלי") וזאת על פי הכללים והקריטריונים לקליטה שייקבעו על ידי הגוף המקבל

בתקנונו. כמו כן, יתאפשר לקבל רוכשים כתברי הקיבוץ עפ"י כללים שיקבע הקיבוץ ועפ"י התקנון.
לגוף המקבל תשמר הזכות לסרב לקבל לחברות כל אדם שלא יעמוד בקריטריונים הסבירים שינוסחו על ידי הגוף המקבל לעניין זה. אדם שלא עבר את הליכי המיון והקבלה לחברות בגוף המקבל, לא יוכל לרכוש זכויות בבית המגורים מהחבר.
לחבר המעביר ו/או לרוכש תעמוד זכות הערעור בהתאם לתקנון הגוף המקבל, ובהתאם לכל דין.

21.3. לקיבוץ תעמוד זכות סירוב ראשונה לרכישת בית החבר המעביר שתנאיה יהיו כדלקמן:

21.3.1. חבר המעוניין להעביר זכויות בבית המגורים יודיע לקיבוץ על כוונתו למכור את בית מגוריו בכתב (להלן: "הודעת המכר").

21.3.2. הקיבוץ יהיה רשאי להעמיד הצעה לרכישת זכויות החבר המעביר בעצמו ו/או באמצעות אחר מטעמו, וזאת בתוך 30 יום מהמועד שבו מסר החבר המעביר את הודעת המכר.

21.3.3. החבר המעביר יהיה רשאי לנהל מו"מ עם כל צד שלישי לעניין המכר ו/או לחזור בו מכוונתו למכור, אך בכל מקרה יהיה מחויב שלא להתקשר עם כל צד שלישי בהסכם מכר שתנאיו פחותים מהתנאים שהקיבוץ ו/או מי מטעמו הציע בהצעת הרכש כאמור לעיל. התמורות שהוצעו ע"י צד שלישי כלשהו לחבר יהיו גבוהות מתמורות שהוצעו ע"י האגודה ובתנאי שלאגודה ניתנה אפשרות, כאמור לעיל, להשוות את המחיר או להעלותו תוך 30 יום. הצדדים למכירה יעבירו לעיון ואישור הקיבוץ את כל מסמכי העסקה בהתאם להסכמות שנתקבלו בגין המכירה לרבות 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

21.3.4. היה ובמסגרת הסדרי מימון עם מוסד מימון מוכר יהא צורך בשנוי או התאמה של זכויות הקיבוץ לרכישת דירת המגורים לא יסרב הקיבוץ לשינוי כאמור אלא מטעמים סבירים שיפורטו וינומקו.

21.4. מבלי לפגוע באמור לעיל, הקיבוץ יהיה רשאי להתנות את הסכמתו להעברת ו/או שיעבוד זכויות החבר לאחר, בפירעון כל חוב או התחייבות אשר יהא החבר חב לקיבוץ ו/או שחרור הקיבוץ מערבות לחוב שחב בו החבר אם ניתנה ערבות כזו עד לאותו מועד.

21.5. הדירה תשמש את החבר למטרות מגורים בלבד, כל שימוש אחר יהיה חייב באישור הקיבוץ מראש ובכתב, הכל בכפוף למגבלות הדין לרבות רשוי עסקים והתבי"ע ולתקנון האגודה המוניציפלית.

21.6. השכרת בית המגורים ו/או השאלתו לאחר לתקופה (כולל תקופות אופציה וזכויות הארכה) העולה על שנה תהיה חייבת באישור הקיבוץ.

- 21.7. המגבלות בדבר שעבוד הזכויות לא תחולנה על שעבוד זכויות בבית המגורים, למוסד מימון מוכר בישראל לשם העמדת בטוחה להלוואה.
- 21.8. הקיבוץ יהא רשאי לרשום הערה על זכויותיו לפי המגבלות כאמור, במינהל מקרקעי ישראל או בלשכת רישום המקרקעין - לפי הענין.
- 21.9. במקרה של הוצאת חבר מהקיבוץ ו/או מהאגודה המוניציפלית לפי הענין, יהיה החבר חייב למכור את זכויותיו לקונה מרצון שעבר הליכי קבלה לחברות בגוף המקבל לא יאוחר מאשר תוך שלושה חודשים ממועד הוצאתו מהקיבוץ. לא נמכרו זכויות החבר בתקופה האמורה יהיה הקיבוץ זכאי לפדות את בית החבר בערך השוק שייקבע על ידי שמאי מקרקעין בלתי תלוי (להלן: "זכות הרכישה"). הקיבוץ יודיע לחבר המוצא בתוך 14 יום מהמועד בו הוחלט על הוצאתו, על רצונו לממש את זכות הרכישה והצדדים יסכימו על זהות השמאי. בהעדר הסכמה, ימונה השמאי על ידי יו"ר לשכת שמאי המקרקעין בישראל.
- 21.10. היתה זכות החבר ממושכנת למוסד מימון תשמש התמורה בראש ובראשונה לסילוקו של אותו משכון לאחר מכן לסילוק חובות החבר לקיבוץ ו/או לסילוק ערבות שניתנה ע"י הקיבוץ לחבר ורק יתרה שתיוותר לאחר מכן תועבר לחבר ע"י דמי עזיבה ו/או ע"י התחייבות הקיבוץ לחבר אם ישנן כאלה.

יורשים

22. מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 9 לעיל ובהמשך לאמור בו יוכל החבר עם התקדמות הליך השיוך ולאחר חתימת הסכם ברשות עם הקיבוץ או הסכם חכירה עם המינהל - להוריש ו/או לצוות את זכויותיו בדירה, בהתאם להסכם החכירה ו/או הסכם ברשות לפי הענין. כל עוד הזכויות הם בהסדר ברשות יקבעו בהסדר החוזי אמצעים למניעת "רבוי יורשים" לנכס עפ"י העקרונות המפורטים להלן, במועד חתימת "ההסכם האישי" (כמשמעותו בסעיף 3.4 לעיל) יהא רשאי הקיבוץ לצרף עקרונות אלה ל"הסכם האישי" והקיבוץ יהא רשאי להגיע להסדרים דומים במועד המעבר מזכויות חוזיות לזכויות קניניות שירשמו בלשכת רישום המקרקעין.
23. חבר אשר נפטר לאחר מועד קבלת ההחלטה המקבעת על ידי האסיפה הכללית של הקיבוץ, ובטרם מועד השיוך, ינהג הקיבוץ לגבי יורשיו בהתאם לכללים הבאים:
- 23.1. בשלב ראשון יקבע מיהו היורש הממשיך" קביעת היורש הממשיך" תהיה באחת הדרכים הבאות:
- 23.1.1. קבע החבר בצוואתו יורש ממשיך יהא היורש הממשיך כאמור בצוואה אלא אם כן ישנה סיבה סבירה לכך שהיורש הממשיך אינו ראוי להיות חבר בקיבוץ ו/או באגודה המוניציפלית (להלן "תנאי הקבלה").
- 23.1.2. לא קבע החבר "יורש ממשיך" רשאים היורשים להסכים בינם ובין עצמם על יורש "ממשיך" ובלבד שהיורש הממשיך עונה על תנאי הקבלה כהגדרתם בסעיף זה.
- 23.1.3. לא נקבעו יורש ממשיך ע"י היורשים או החבר יהא הקיבוץ רשאי לממש את זכות הרכישה כאמור בסעיף 21.9 לעיל ובשנויים המחויבים ו/או להסדיר את מכירת הדירה לצד ג' והעברת

התמורה ליורשים שיתחלקו בה כל אחד בחלקו עפ"י דין.
24. בשלב השני לאחר שנקבע היורש הממשיך ינהגו לגביו על פי הכללים הבאים :

- 24.1. היורש הממשיך יוזמן ע"י האגודה ל"היכנס לנעלי החבר", לכל דבר ועניין, לזכות ולחובה, לצורך עריכת הסכמי בר רשות או לצורך חתימה על הסכם חכירה עם ממ"י ובהמשך לכך לצורך רישום זכויות במגרש שבשטח הקיבוץ על שמו אצל המינהל, בכפוף לכל הוראות החלטה זו וכל החלטה אחרת שתאמץ האגודה מעת לעת, לרבות תשלום חלקו היחסי בהוצאות השוטפות הדרושות לצורך ביצוע מהלך רישום הדירות.
- 24.2. רישום הזכויות במגרש על שם יורש ממשיך 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 יורש ממשיך, והוא יחויב לשלם במזומן או בדרך אחרת שתיקבע על ידי הקיבוץ את כל התשלומים בהם חויב החבר שנפטר כלפי האגודה.
- 24.3. יכולת היורש להיתגורר בדירה תהא כפופה גם לקבלתו כחבר באגודה המוניציפאלית ו/או לקיבוץ בהתאם לכל תנאי הקבלה של האגודה. לשם כך יעבור היורש (לרבות משפחתו) הליך קליטה או קבלה, כפי שיוגדר על ידי הגוף המקבל.
- 24.4. במידה ולא מונה יורש ממשיך והיורשים לא מעוניינים במכירתה של הדירה תהא להם אפשרות בתיאום והסכמה עם הקיבוץ לבחור בדרך של קבלת דמי שימוש בדירה.
- 24.5. במידה והיורשים בחרו באפשרות של קבלת דמי שימוש, תנאי נוסף על הודעת היורשים יהיה חתימת כל היורשים על הסכם הקובע את זכויות הקיבוץ לנהל ולהשכיר את הדירה ואת מנגנון העברת הכספים מהקיבוץ ליורשים.
- 24.6. במקרה של ירושה בה היורשים יחפצו למכור את בית המגורים לצד שלישי או להשכיר את הדירה לאחרים, יחולו עליהם ועל הרוכש, אותן המגבלות המוגדרות כחלות בעת מכירת/השכרת ביתו של חבר לצד שלישי בתקנון זה.
- 24.7. למרות האמור לעיל תוכל האגודה, באמצעות מוסדותיה המוסמכים, לנהל מו"מ עם יורשים על מנת להגיע להסכמה בדבר תשלום כספי חלף ויתור סופי מלא ומוחלט של כל היורשים על זכויותיהם לשיוך דירה.

חבר שאינו חפץ בשיוך דירתו

25. על חבר שאינו רוצה לשייך את דירת המגורים לה הוא זכאי על פי החלטה זו, למרות זכאותו לעשות כן, יחולו ההוראות הבאות :-

25.1 חבר שאינו רוצה לשייך את דירתו **באופן זמני** (בסעיף זה: "חבר כאמור"), יחולו לגביו ההוראות הבאות :-
התשלומים החלים על חבר כאמור בגין האיזון והדירה (ככל שחלים) אילו היתה הדירה משויכת לאותו חבר במועד השיוך יישאו ריבית והצמדה כדין (חוק פסיקת ריבית), החל מהיום בו אותו החבר יכול היה לחתום על הסדרי בר רשות עם הקיבוץ או להיות מופנה למינהל לצורך שיוך דירתו בפועל ("מועד הפנית החברים"), לו היה חותם על מסמכי ההפניה במועד הראשון שבו הוצגו לו.

25.1.1 וותק החבר לצורך חישוב זכויותיו לשיוך דירות יוקפא עפ"י ההסדרים שיוגדרו בהסדרי האיזון.

25.1.2 במקרים של חוזה עם המנהל, לקיבוץ לא תהא כל אחריות

שהיא על מחיר העסקה של החבר כאמור מול המינהל (לרבות לענין הנחות ו/או שמאות הנכס ו/או אגרות וכד'), אם וכאשר תבוצע עסקה כאמור.

25.1.3 החל ממועד שיוך הדירות לחברים, הקיבוץ לא יהיה חייב בנשיאה בעלויות אחזקת דירתו של חבר כאמור. החבר יהא חייב באחזקה סבירה של הדירה.

25.1.4 יורשי חבר כאמור יהיו חייבים לסיים את הליך השיוך על דרך תשלום לקופת האיזון ו/או לקיבוץ ו/או למינהל מקרקעי ישראל בתוך שנה ממועד פטירת החבר הזכאי. לא עשו כן בתוך הזמן האמור, תפקענה זכויותיהם על פי החלטה זו ו/או על פי כל החלטה שיבוא במקומו והם לא יהיו זכאים לזכויות החבר המוריש כמוגדר בהחלטה זו.

25.2 חבר שאינו רוצה לשייך את דירתו כדרך קבע, יחתום על כתב ויתור בלתי חוזר, בו יוגדר כי החבר מוותר על זכויותיו לפי החלטת הקיבוץ לגבי הסדרי בר רשות או החלטה 751 או כל החלטה שתבוא במקומה ו/או על ידה, ו/או לפי החלטה זו, או כל החלטה שתבוא במקום החלטה זו. במסגרת כתב ויתור כאמור, יצהיר החבר כי ידוע לו והוא מסכים שמלוא הזכויות בבית המגורים בו הוא מתגורר הינן של הקיבוץ לכל דבר ועניין וכי זכויותיו בבית המגורים, ממועד החתימה ואילך, תהיינה זכויות הרשאה אישיות בלתי ניתנות להעברה ו/או ירושה, כפי שהיו קיימות בתקנון הקיבוץ.

26. כל חבר אשר שויכה לו דירתו יחויב במסגרת הסדרי השיוך בתשלום חלקו היחסי בעלויות ביטוח ולרבות רעידות אדמה ואש.

חלק ה' – שונות

ביטוח בתי המגורים

27. האגודה תרכוש 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. האגודה תחייב את החברים בעלויות הביטוח היחסיות של הנכס בו הם מתגוררים או משתמשים.
28. האגודה תהא רשאית להפסיק לבטח את בתי המגורים, בהתאם להחלטותיה ועל פי שיקול דעתה הבלעדי, ובתנאי שהחלטה כאמור התקבלה באסיפת הקיבוץ או שנמסרה הודעה לחבר בדבר הפסקת הביטוח זמן סביר מראש לפחות על ידי הרשות המוסמכת של הקיבוץ לענין זה.
29. במידה האפשר וככל שפוליסה כזה תהא זמינה ובעלות סבירה ירכוש הקיבוץ פוליסה להבטחת "זכויות קניין" בדירה למשך תקופת הסדר בר הרשות ובלבד שתשלומי הפרמיה ישולמו ע"י החבר.

יישוב סכסוכים

30. 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 בהתאם למנגנון יישוב סכסוכים לענין שיוך דירות עליו הוחלט באסיפת הקיבוץ ביום _____.

מיסים ותשלומי חובה

31. אופן חלוקת הנשיאה במיסים ובהוצאות נוספות יהיה כדלקמן:

- 31.1 **דמי חכירה מהוונים** – ישולמו על ידי החבר. על פי החלטת מועצת ממ"י שתהיה רלבנטית באותו מועד, חיובה של משפחת החברים בדמי היוון בגין החכירה - ניתן להיות נדרה, על פי הוראות ההחלטה ובכפוף לה, לשלב בו יעביר החבר או מי מכוחו את זכות החכירה לאחר. עם זאת, בחר החבר לדחות התשלום האמור, בכל מקרה יחויב בתשלום המע"מ בגין דמי החכירה, במועד עריכת העיסקה עם המינהל.
- 31.2 **מס שבח, מס מכירה והיטל השבחה** שיחולו, אם יחולו, על הקיבוץ בגין העסקה על פיהחלטות המנהל הרלבנטיות, ישולמו על ידי הקיבוץ.
- 31.3 **מס רכישה** בגין רכישת הזכויות בבית המגורים, ככל שיחול, יחול על החבר.
- 31.4 **מיסים היטלים ואגרות נוספים**, ישולמו בהתאם לחייב אותם על פי דין.
- 31.5 **הקיבוץ יפעל ליישום הליך השיוך** תוך התיעצות רצופה בייעוץ מקצועי, ככל הנדרש, על מנת למזער את החבות במס בהיטל ו/או תשלום חובה אחר בגין עסקאות שיוך הדירות.
- 31.6 **הקיבוץ יישא בעלויות המשפטיות**, החשבונאיות והתכנוניות הנדרשות לצורך רישום המגרשים, ניסוח ההסכם בין החבר לקיבוץ וליווי עסקאות השיוך, מול רשויות המס והמינהל - ככל שיידרש.

הקיבוץ לא יישא בעלות ייצוג משפטי של חבר כנגד הקיבוץ.
24.4. שינוי תקנון האגודה

32. הקיבוץ יפעל לשינוי התקנון עפ"י הצורך, באופן שתקנון האגודה יעלה בקנה אחד עם השינוי הארגוני המפורט במסמך זה. לצורך כך יקיים הקיבוץ היוועצות עם רשם האגודות השיתופיות ונציגיו ובמידת האפשר יעביר את השינויים הנדרשים בתקנון לאישור מראש אצל הרשם האמור.

שונות

33. כל תשלום האמור להיות מבוצע על פי הסכם זה יבוצע במזומן, אלא אם הוסכם אחרת ובכתב בין הקיבוץ לבין החבר. כל תשלום שלא שולם במועד ישא הפרשי הצמדה וריבית

34. כל תשלום החל על החבר על פי הצעה זו, יחול גם על יורשו של החבר.

35. הקיבוץ יפעל להקמת ועדת חריגים שתרכז את הטיפול במקרים חריגים המתעוררים במהלך תהליך השיוך. עד להקמת ועדה זו, יפעל ועד האגודה (הנהלת הקהילה) כגוף המרכז את הטיפול בעניינים אלה.

36. ועד ההנהלה יהיה רשאי למנות צוות מתוכו שירכז את הטיפול כאמור.

37. לכל תשלום יתווסף מע"מ כדין.

הגדרות

38. למושגים הבאים תהיה המשמעות שבצידיים:-

"הקיבוץ"	קיבוץ דגניה א, מס' אגודה _____, באמצעות מוסדותיו המוסמכים.
"התקנון"	תקנון האגודה בנוסחו המאושר על ידי רשם האגודות השיתופיות.
"חבר"	חבר הקיבוץ שהיה חבר במועד הקובע, לרבות חברים שהיו מועמדים במועד הקובע והתקבלו לחברות עד למועד קבלת התלטה זו, ואשר לא עזבו את הקיבוץ עד ליום השיוך בפועל. למען הסר ספק, חבר אשר נפטר לאחר המועד הקובע, לא יחשב כעוזב לצורך סעיף זה.
"יחיד"	אלמן, גרוש או רווק.
"בני זוג"	בני זוג נשואים, ולרבות ידוב"צ המנהלים משק בית משותף ומתגוררים באותה דירה ששניהם חברים.
"משפחת חברים"	בית אב בקיבוץ, לרבות בני זוג שהינם שניהם חברים, יחיד שהינו חבר, בני זוג שאחד מהם חבר ואחד אינו חבר.
"יורש של חבר"	מי שמחזיק בצו ירושה או צו קיום צוואה ערוך כדין המורה כי הוא יורש החבר. במידה וישנם מספר יורשים לחבר המנוח

ייחשבו כולם יחדיו כיורש לענין החלטה זו.

"בית המגורים" יחידת הדיור (מגרש ו/או בית) הנרשמת על שם החבר במסגרת הליך רישום הדירות, על כל הצמוד לה על פי תכנית החלוקה המוסכמת.

"תכנית החלוקה המוסכמת" - תכנית חלוקת המגרשים כפי שהוכנה על ידי הקיבוץ או מי מטעמו, אושרה באסיפת החברים ו/או תכנית כאמור אשר קיבלה אישור של גופי התכנון המוסמכים ושל מינהל מקרקעי ישראל.

"שיוך" - חתימת הסכם ברשות בין החבר והקיבוץ או חתימה על הסכם חכירה דו צדדי בין מינהל מקרקעי ישראל למשפחת חברים.

"כללי עזיבה" - הכללים התקפים בדבר חבר יוצא או מוצא מהקיבוץ, כפי שיחולו מעת לעת.

הסדרי סיעוד לעת שיוך:

הערה: הנושא יבוא כנספח להסדר ולא כחלק ממנו.

חבר יחיד שעובר להתגורר בבית סעודי (בין אם בקיבוץ ובין אם מחוצה לו) לאחר מועד השיוך בפועל, יעמיד את ביתו כמקור למימון הוצאות הסיעוד. החבר יהיה רשאי לבחור בין העברת החזקה בביתו לניהול הקיבוץ, על מנת שזה ישכירו לצדדים שלישיים, או - לחלופין - יהיה רשאי החבר (לרבות באמצעות שלוחו או אפוטרופסו) לבחור שלא להעמיד את הדירה לשימוש הקיבוץ, במקרה זה יעביר החבר ו/או מי מטעמו לקיבוץ את חלף דמי השכירות בשיעור הסכום שהיה מתקבל בגין השכרת הדירה באותה עת אך לא יותר מעלויות הקיבוץ בגין הסיעוד. כלומר, במקרים בהם שכ"ד המתקבל גבוה מעלויות הסיעוד של הקיבוץ, תיוותר היתרה בידי החבר.