

### **הצעת החלטה בנושא הסדר ליישום שיוך דירות ("החלטה מתקנת") - קיבוץ נחשון**

קיבוץ נחשון החליט על ביצוע מהלך שיוך הדירות לחברי הקיבוץ עוד באמצע העשור הקודם, ומאז התקבלו החלטות ובוצעו מהלכים שונים לקידום הנושא.

במסגרת זו, הקיבוץ אימץ כדין בשנת 2006 את החלטה 751 של מועצת מקרקעי ישראל. לאחר מכן בשנת 2014, אימץ הקיבוץ את החלטה 1155 של מועצת מקרקעי ישראל (מספרה במועד אימוצה בקיבוץ, אשר מוסדרת כיום בסימן ד' לפרק 8.4 בקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל). בשנת 2025 אימץ הקיבוץ את חלופת השיוך הקבועה בסימן ה' לפרק 8.4 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, "עיון הזכויות למגורים בחלקת המגורים - רכישת הזכויות למגורים על ידי האגודה" (להלן: "חלופת האגודה").

במסגרת קידום תהליך שיוך הדירות, נקבעו עקרונות בדבר הליך שיוך הדירות ויישומן בהחלטה בדבר "עקרונות לשיוך דירות" משנת 2010, אשר מסדירה את הכללים החלים על זכויות החברים במגרשים ובדירות המגורים עד מועד השלמת השיוך.

בשנת 2013 התקבלה באסיפה הכללית החלטה בדבר "הסדר ליישום שיוך דירות – קיבוץ נחשון", אשר מטרתה להכיר בזכויות החוזיות של משפחות החברים לצרכי מימוש זכויותיהם ולהוסיף על הוראות הקיבוץ שנקבעו בעניין שיוך הדירות (להלן: "הסדר 2013").

הסדר 2013 קובע שלושה שלבים ליישום שיוך הדירות בקיבוץ נחשון. השלב הראשון, הינו חתימה על הסכם העברת זכויות בין הקיבוץ לחברים, בשלב השני יהיו רשאים החברים לפעול למימוש הזכויות ובשלב השלישי ייחתמו הסכמי חכירה בין החברים לרשות מקרקעי ישראל.

מאחר שעל פי הוראות חלופת האגודה הקיבוץ הוא שמעניק לחבריו חכירת משנה ולא נחתם הסכם ישיר בין כל חבר לבין רשות מקרקעי ישראל, וכן לאור הזמן הרב שחלף מאז אישור הסדר 2013, עולה צורך לעדכן את הסדר 2013, ובמסגרתו להתאים חלק מהכללים שנקבעו, זאת במטרה להתאים את החלטות הקיבוץ לחלופת האגודה, לנהלי רשות מקרקעי ישראל ולכללים הרגולטורים המחייבים, וכן על-מנת לייצר מערכת כללים עדכנית ומותאמת.

מטרת החלטה זו היא לקבוע כללים מוסכמים ליישום ההסדרים שנקבעו בהחלטות הקיבוץ כמפורט לעיל ולהתאימם לקראת ביצוע השלב השלישי – השלמת עסקת השיוך, וכן ליצור הסדר אחיד ומפורט במסגרתו יוגדרו ויחודדו הכללים אשר יחולו לעת **ולאחר השלמת תהליך שיוך הדירות** ביחס לכלל החברים /או יורשיהם.

**לצורך זה מובאות שתי החלטות שלהלן לאישור האסיפה:**

1. עדכון הסדר 2013

2. החלטת יישום והתארגנות לביצוע עסקת השיוך

## עדכון הסדר 2013 ליישום שיוך זירות - קיבוץ נחשון

### כללי

- החלטה זו מבקשת לעדכן את הסדר 2013, להתאימו לחלופת האגודה ולקבוע את דרכי היישום.
- הוראות הסדר 2013 ימשיכו לחול לכל דבר ועניין ויחייבו את כלל החברים ובעלי הזכויות במגרשי המגורים ואת הקיבוץ, אולם ככל שתהיה סתירה בין לבין הוראות החלטה זו, הרי שעם אישור החלטה זו הוראותיה יגברו על אלו המופיעות בהסדר 2013.
- כל ההגדרות המופיעות בהסדר 2013 יחולו גם בהחלטה זו, אלא אם הוגדר במפורש אחרת. יודגש כי, בכל מקום בו נעשה במושג "בית אב" הכוונה היא למשפחת חברים כהגדרתה בהסדר 2013, או יורשיהם, לפי העניין.
- המזכירות-האסיפה תהיה רשאית לאמץ את הנהלים הנוגעים לאופן השימוש ו/או לעניין העברת הזכויות המופיעים בהחלטה זו, גם בתקופת הביניים עד מועד השלמת השיוך.
- כל יחידי בית האב יידרשו לחתום על הסכם חכירת משנה, בנוסח המצורף **כנספח ב'** להחלטה זו (להלן: "**ההסכם המשלים**" או "**הסכם חכירת המשנה**"). המזכירות תהא רשאית לערוך ולבצע שינויים ודיוקים בהסכם המשלים, ובלבד שלא יהיה באותם שינויים לסתור את הוראות החלטה זו. חתימת ההסכם המשלים מהווה תנאי להקניית זכות חכירת המשנה לחברים. מבלי לגרוע מחובת בית האב לחתום על ההסכם המשלים, מובהר כי החובות והכללים על-פי החלטה זו יחולו על כל בית אב בין אם חתם על ההסכם ובין אם לאו מכוח החלטת האסיפה (ואולם בית אב שיחידיו לא חתמו על ההסכם המשלים לא ייחשב כמי שמחזיק בזכות חכירת המשנה לעת השלמת תהליך שיוך הזירות).
- לצורך יישום השלב השלישי – המזכירות תהא רשאית להשהות את אפשרות העברת הזכויות במהלך תקופת הביניים שעד לאחר קבלת השומה וכניסת חכירת המשנה לתוקף.

### 1. מכירת/העברת הזכויות במגרשים לאחר השיוך

- 1.1 מכירה ו/או העברת זכויות יתבצעו בהתאם ובכפוף לכללי הסחרות המצורפים **כנספח א'** להחלטה זו.
- 1.2 השכרה ו/או מתן זכות שימוש לאחר בנכס – בכל מקרה של מתן הרשאה / השכרה לאחר ימשכו לחול הוראות הסדר 2013. המזכירות תהיה רשאית לקבוע כללים ונהלים משלימים כתנאי לאפשרות החבר/היוורש להשכיר/דייר/יתבצעו בהתאם לנוהל השכרות המצורף **כנספח ב'** להחלטה זו.

### 2. עדכון הכללים ביחס ליורשים

- 2.1 ההוראות הקבועות בהסדר 2013 ביחס ליורשים יעדכנו כדלקמן:

2.1.1 כל העברת זכות של היורשים למי ~~מזכירות~~מבניהם או למי מטעמם תחייב קבלת אותו מקבל זכויות לחברות בקיבוץ. עד למועד העברת הזכויות, יהיו היורשים זכאים להחזיק בזכויות בנכס בידיהם ולאפשר את זכות השימוש (הזמנית) בו, בין אם זה מי מבין היורשים עצמם ובין אם השכרת הנכס לצד ג', ובלבד שהשימוש בנכס ייעשה בהתאם להחלטות הקיבוץ ולכלליים החלים ביחס לאופן ביצוע השכרה בקיבוץ אותה עת.

2.1.1- ככלל, לא תהייה מגבלה על זמן השימוש של היורשים בנכס. אולם, ככל שיותר ממחצית זירות המגורים בקיבוץ ישמשו למגורים של מי שאינם חברי קיבוץ או במקרה שאי-העברת הזכויות על-ידי משפחות יורשים ביא לסיכון של זכויות הקיבוץ בשל דרישת / טענת גורם חיצוני מוסמך, אסיפת הקיבוץ תהא רשאית לקבל החלטה המחייבת את היורשים המחזיקים בזכויות בדירות המגורים שלא על-ידי מי שהתקבל לחברות בקיבוץ להעביר זכויותיהם בנכס למי שיתקבל לחברות בתוך תקופת זמן סבירה שתיקבע על-ידי האסיפה. ליורשים תינתן תקופת זמן של 3 שנים ממועד הפטירה להעביר את מלוא הזכויות בנכס לאחד מבין היורשים או לצד ג', כל זאת בהתאם לקבוע בנספח א', לרבות קבלה לחברות ועמידה בתנאים המפורטים בהחלטה זו (להלן- "תקופת הזמן להעברת הזכויות").

2.1.2- בנסיבות חריגות שינומקו, תהיה רשאית המזכירות לאפשר הארכה של תקופת הזמן להעברת הזכויות כאמור לתקופה שתוחלט על ידה אך לא יותר משלוש שנים נוספות על אלו הקבועות בסעיף 2.1.1 לעיל (להלן- "הארכת תקופת הזמן להעברת הזכויות").

2.1.3- על אף האמור לעיל וכתיקון לקבוע בהסדר 2013, יורשים של בית אב הזכאי לשייך שהלך לעולמו בטרם כניסת הסכס חכירת המשנה לתוקף, יהיו מחויבים להעברת זכויות כאמור עד חלוף 3 שנים ממועד כניסת חכירת המשנה לתוקף. ככל שלא תיכנס חכירת המשנה לתוקף בתוך שנתיים ממועד קבלת החלטה זו, המזכירות תהיה רשאית לקצוב את השנים להעברת הזכויות כאמור מחדש ואף לחייב העברתן במהלך תקופת הביניים, ובלבד שתינתן ליורשים התראה של שנה לכל הפחות ולא פחות מ-3 שנים ממועד פטירת החבר המוריש.

#### 2.1.2

2-1.42.1.3 ביחס לכל העברת זכות יחולו הוראות נספח א' להסדר זה. עם זאת, ככל שהיורשים יבקשו להעביר את הזכויות בנכס לצאצא ישיר של החבר המוריש, לא תעמוד לקיבוץ זכות הסיור השמורה לו לעניין העברת זכויות, ובלבד שהיורשים הסדירו העברת הזכויות לאותו יורש יחיד / צאצא בתוך המועדים הקבועים לכך במסגרת החלטה זו ושמקבל הזכויות עמד בכלל התנאים הקבועים לצורך זה בהתאם להוראות נספח א' להסדר זה, ובפרט בכל הקשור לקבלתו לחברות בקיבוץ. למען הסר ספק, הקיבוץ אינו מחויב לקלוט את היורש המוצע לחברות, והקליטה תעשה בהתאם להחלטות הקיבוץ המקובלים באותה עת בעניין זה.

2.2.0- על אף הקבוע בהוראות סעיף זה (2.1) לעיל, במקרה שיורשו הישיר של החבר, שהוא גם בנו של החבר, מבקש להתגורר בנכס, והקיבוץ הוא שסירב לקבלו לחברות, יהיה אותו יורש זכאי למגורים בנכס עד אחרית ימיו אף מבלי שיידרש להתקבל לחברות. יובהר כי הוראות סעיף זה (2.1.5) לא יחולו במקרה שהיורש הוא יורש ישיר אך אינו בנו של חבר הקיבוץ. כל זאת בכפוף לתנאים הבאים.

ב- הסכמת כלל היורשים לכך בכתב בנוסח שיקבע הקיבוץ, ככל שאותו יורש אינו יורש יחיד.

ב- היורש עומד בתנאים הנדרשים על-ידי הקיבוץ ביחס לאישור מגורי תושבים וחתם על המסמכים המבטיחים שמירה על אורחות החיים בקיבוץ והסדרת הדרוש לצורך ביצוע התשלומים החלים עליו כתושב ואלו המחייבים את בעלי הזכויות בנכס.

3. זכות זו אינה ניתנת להעברה או להמחאה והיא תגיע לסיימה עם סיום מגורי היורש בנכס. מכל סיבה. מרגע סיום המגורים כאמור יחולו הוראות סעיף 2.1.1 לעיל ביחס ליורש/בעלי הזכויות בנכס אותה עת.

3. עד תום תקופת הזמן להעברת הזכויות, רשאים היורשים לאפשר מתן הרשאה בנכס לאחר בהתאם לכללים החלים אותה עת על פי החלטות הקיבוץ.

2.7- לא העבירו היורשים את זכויותיהם בנכס בתקופת הזמן להעברת הזכויות, יחול האמור בסעיף א' להסדר זה.

2.2-2-2 ככל שמדובר בבית אב של חברים, הרי שזכויות יורשי חברים יבואו כדי מימוש אך ורק לאחר פטירת שני יחידים בית האב, ומשך חייו של בן הזוג הנותר הוא יהיה בעל כלל זכויות החזקה והשימוש בנכס, לרבות הזכות ליהנות מפירות השכרתו. הכללים והתקופות הקבועים בסעיף 2.1 יחולו ויחלו להימנות החל ממועד פטירת שני בני הזוג ביחס לכלל יורשיהם.

על אף האמור בהוראות סעיף 2.1, במקרה שבית אב הלך לעולמו ולפחות אחד מילדיו היורשים הינו קטין, ילדיו יוכלו להמשיך להתגורר בדירה עד הגיע הצעיר שבילדים לגיל 21. תקופת הזמן כמפורט בסעיף 2.1 תתחיל להימנות ממועד הגיע הצעיר שבילדים לגיל 21 כאמור. אין באמור כדי לגרוע מהוראות סעיף 2.1.5 לעיל.

### 3. העברת זכויות שלא בהתאם להחלטות הקיבוץ

3.1 כל העברת זכות בנכס ו/או מתן זכות לאחר בו ו/או הטלת שעבוד ו/או הטלת מגבלה אחרת ו/או התחייבות לבצע איזה מאלו מחויבים בקבלת אישור הקיבוץ מראש ובכתב. [הקיבוץ בהפעלת סמכויותיו יפעל בתום לב ותוך הפעלת הסמכות לצורך שמירת החלטות הקיבוץ וזכויותיו בלבד.](#)

3.2 כל העברת זכות בנכס ללא אישור הקיבוץ תהא בטלה מעיקרה. הקיבוץ יהיה רשאי לרשום הערת אזהרה להבטחת התחייבות בית האב בדבר קבלת הסכמת הקיבוץ ביחס לכל העברת זכויות, כמפורט להלן. לא יילמד מאי-רשום הערת האזהרה, מכל סיבה, על ויתור של הקיבוץ בדבר הצורך באישורו ביחס לכל העברת זכות בנכס.

3.3 בכל מקרה בו בית האב ו/או רוכש דירה ו/או יורש יעביר את הזכויות בנכס ו/או ייתן הרשאה בו לאחר ו/או יתחייב בכך, שלא בהסכמת הקיבוץ ו/או בניגוד להוראות הסדר זה, הוא יחויב בפיצויים מוסכמים:

3.3.1 בסך 1,000,000 ₪ במקרה של העברת הזכויות בדרך של מכירה ו/או מעין מכירה (ולצורך זה כל התחייבות לשימוש אחר בנכס מעל לתקופה המותרת להרשאה על-פי החלטה זו תיחשב כמעין מכירה).

3.3.2 בסך 10,000 ₪ (עשרת אלפים) בגין כל חודש במהלכו (או במהלך חלק מאותו חודש) תינתן הרשאה לאחר לשימוש זמני בנכס שלא בהתאם להוראות החלטה זו ו/או שלא בהסכמת הקיבוץ.

3.4 כל בית אב מחויב להודיע לקיבוץ, ללא דיחוי, על כל התפתחות העלולה לפגוע בזכויותיו על-פי הסדר זה, לרבות הטלת עיקול על זכויותיו בנכס, פתיחה בהליכי הוצאה לפועל נגדו, תביעה שהוגשה בקשר לזכויות בנכס וכיו"ב.

3.5 הקיבוץ יפעל בתום לב ובדרך מקובלת בהפעלת שיקול הדעת המוקנה לו על פי הסדר זה.

#### 4. בטוחות להבטחת זכויות הקיבוץ

4.1 הקיבוץ יהיה רשאי להטיל אחת או יותר מבין המגבלות הבאות ולהביא לרישומן בכל מרשם רלוונטי:

4.1.1 רישום שיעבוד או כל רישום מגביל אחר להבטחת החזר הוצאות הקיבוץ בגין תלויים בחבר ו/או

בגין צרכים מיוחדים של החברים ו/או בגין טיפול סיעודי של החברים בהתאם להחלטות הקיבוץ הרלוונטיות, זאת ככל שבהתאם לאותן ההחלטות מחויב החבר בהחזר הוצאות הקיבוץ ו/או בנשיאה בתשלומים. בכל מקרה שהקיבוץ יחליט להעניק זכויות ו/או כספים לחבר, לרבות כפועל יוצא ממערכות הערבות ההדדית, הוא יהיה רשאי לקבוע כי יירשם שעבוד להבטחת החזר הכספים כתנאי להעמדת אותן זכויות.

4.1.2 רישום שיעבוד או כל רישום מגביל אחר להבטחת תשלום חוב של חברים לקיבוץ (קיים או

עתידי). ככל שלחבר יהיה חוב משמעותי, כמפורט בסעיף 4.1.6, הקיבוץ יהיה רשאי לדרוש רישום משכון על הנכס, וזאת מבלי לגרוע מכל זכות ביחס לפירעון החוב. כמו כן, הקיבוץ יהיה רשאי להתנות שירותים ו/או הטבות שמגיעות לחבר לצורך הסדרת החוב ו/או לרישום משכון לצורך הבטחתו של תשלום החוב.

4.1.3 רישום הערת אזהרה לזכות הקיבוץ לצורך הבטחת התחייבויות החברים בדבר איסור ביצוע

העברת זכויות בנכס ללא קבלת אישור הקיבוץ, זאת בין היתר על מנת להבטיח עמידת בית האב בתנאים הקבועים בהוראות החלטה זו בקשר עם העברת זכויותיו בנכס, לרבות לעניין הסדרת מעמדו של מקבל הזכויות או רוכש הזכויות אל מול הקיבוץ.

4.1.4 רישום זיקת הנאה לטובת הקיבוץ, לצורך מעבר של תשתיות ציבוריות בשטח המגרש ולטובת

מעבר של הציבור בתשתיות ציבוריות ככל שעוברות במגרשו של בית האב. בית האב יחתום על הסכמה לרישום זיקת הנאה כתנאי לקבלת זכויות על פי הסדר זה.

4.1.5 בית האב יחתום על ייפוי כוח בלתי חוזר וכל מסמך אחר שיידרש על ידי הקיבוץ, בנוסח אשר

יצורף להסכם חכירת המשנה, על מנת לאפשר ולהבטיח את רישום השעבודים ו/או ההערות האמורות לעיל, כתנאי מוקדם לרישום דירת המגורים על שם בית האב.

4.1.6 המזכירות תהיה רשאית להורות על רישום שיעבוד בהתאם לאמור בסעיף 4.1.2 לעיל (רישום

שיעבוד או כל רישום מגביל אחר להבטחת תשלום חוב של חברים לקיבוץ), בכפוף להתקיימות התנאים להלן (במצטבר):

4.1.6.1 חוב מעל 50,000 ₪.

4.1.6.2 מתן התראה, בכתב, של 30 ימים לצורך הסדרת חוב בית האב.

#### 5. יישוב סכסוכים:

5.1 כל סכסוך ו/או מחלוקת הקשורה לתהליך שיוך הדירות לעניין יישום החלטות האסיפה תידון בהתאם

למנגנון שלהלן:

5.1.1 תחילה ינסו הצדדים להגיע להסכמות בהידברות ישירה או בתיווך גורם מוסכם.

5.1.2 לא הגיעו הצדדים להסכמה, תועבר המחלוקת לבירור בדרך של גישור אצל מגשר מוסכם.

הצדדים מתחייבים להתייצב לשיבת הגישור הראשונה.

5.1.3 במידה והגישור לא יצלח, תועבר המחלוקת להכרעת בורר של המוסד לבוררות וגישור של התנועה הקיבוצית על פי כלליו.

5.1.4 אם במועד בו התגלעו חילקו הדעות בין הצדדים לא יהיה קיים המוסד הנ"ל יסכימו הצדדים בניהם על זהות הבורר בתוך 30 ימים מיום שדרש זאת אחד הצדדים. אם לא הגיעו להסכמה, תיקבע זהות הבורר על ידי בית המשפט ראש המועצה האזורית בתוך 30 ימים נוספים.

5.1.5 הבורר יהיה פטור מסדרי הדין, מדני הראיות ומהוראות הדין המהותי, אך יהיה חייב לנמק את החלטתו.

5.2 לאחר השלמת תהליך שיוך הדירות ובמקרים בהם יתגלע סכסוך ו/או מחלוקת הקשורה לחזקה ו/או שימוש ו/או אכיפת יישום זכויות השיוך, יחולו הוראות תקנון הקיבוץ, כפי שיעודכנו מעת לעת.

5.3 ביחס לכל מחלוקת אחרת, שאינה קשורה לשיוך הדירות, יחולו הוראות ברירת הדין ותקנון הקיבוץ.

### **נספח א' לעדכון להסדר 2013 ליישום שיוך דירות**

### **כללי הסחרות – מכירת/העברת זכויות לאחר השיוך**

1. ביחס לכל העברת זכויות, בין בתמורה ובין שלא בתמורה, יחולו הוראות נספח זה ובכללן ישמרו הכללים היסודיים הבאים:

1.1 תנאי לבעלות (זכות חכירת משנה) בנכס מקרקעין בקיבוץ הוא קבלה לחברות, ולהיפך, תנאי לחברות בקיבוץ הוא בעלות בנכס מקרקעין בקיבוץ, אלא אם נקבע מפורשות בהחלטה זו או בהחלטה אחרת, ביחס לקבוצת אוכלוסייה או ביחס לנסיבות ייחודיות אחרת.

1.2 העברת זכויות של בית אב בנכס תותנה בהסדרת סיום חברותו (ככל שמדובר בחבר וחברותו לא נסתיימה עוד קודם לכן). תנאי זה לא יחול בנסיבות שמדובר בהעברת זכויות של בית אב שקיים ברשותו נכס או שמסדיר בד בבד רכישת נכס אחר בקיבוץ, לרבות במקרה של גרושים, אשר פועלים להסדרת מגורי הקבע שלהם, בהתאם לקבוע בנוהל גרושים כפי שאושר/יאושר על ידי האסיפה הכללית.

1.3 לקיבוץ תשמר זכות סירוב ראשונה (אשר תופעל על ידו או על ידי מי מטעמו) לרכישת זכויות חכירת המשנה במגרש (להלן: "זכות סירוב"), זאת בהתאם להוראת סעיף 2 להלן.

1.4 ביחס לרוכש הזכויות יחולו הוראות סעיף 3 להלן.

2. לקיבוץ תישמר זכות סירוב לרכוש את זכויותיו של בית אב בנכס, בעצמו או על ידי מי מטעמו, בהתאם למנגנון הקבוע להלן:

2.1 ככל שבית האב מבקש להעביר זכויותיו לאחר, בית האב ימסור לקיבוץ הודעה בכתב בדבר כוונתו להעביר את זכויותיו במגרש, אשר תחייב את אישור הקיבוץ בדבר קבלתה (להלן: "הודעת העברה לרוכש מטעם בית אב").

2.2 בית האב יהא חייב להוסיף, בכל מו"מ, מצג, זיכרון דברים או הסכם, סעיף ובו תנאי מתלה על פיו ההתקשרות כפופה לויתור הקיבוץ על מימוש זכות הסירוב הנתונה לו, בהתאם להוראות החלטה זו, או כל החלטה שתהיה בעתיד.

2.3 להודעת העברה לרוכש מטעם בית האב, יצורף תצהיר של הצדדים לעסקה (בית האב והרוכש מטעמו) הכולל את כל מסמכי העסקה בהתאם להסכמות שנתקבלו ביניהם, ללא יוצא מהכלל, לרבות הנתונים בדבר זהות המתקשרים, המחירים והתמורות מכל סוג שהוא עליהם הוסכם, תנאי ומועדי התשלום, מועד מסירת הנכס, וכל תנאי אחר שיש לו השלכה כלשהי על המחיר או השווי הכלכלי המשוקלל של העסקה (להלן: "תצהיר פרטי העסקה").

2.4 הקיבוץ יהא רשאי להודיע בכתב לבית האב, בתוך 45 ימים ממועד מסירת הודעת העברה לרוכש מטעם בית האב, אם ברצונו להתקשר בעצמו או להפנות מי מטעמו לצורך התקשרות עם בית האב בעסקה באותם התנאים המפורטים בתצהיר פרטי העסקה כאמור (להלן: "תשובת הקיבוץ"). תוקפה של תשובת הקיבוץ מוגבל ל-45 יום בלבד.

2.5 הודיע הקיבוץ לבית האב, בתשובת הקיבוץ, כי אינו מעוניין להתקשר עמו בעצמו או להפנות מי מטעמו כאמור, או שלא נמסרה לבית האב תשובת הקיבוץ (בתוך 45 ימים), יהא בית האב רשאי להתקשר עם רוכש מטעמו, על פי אותם תנאים שהציג לקיבוץ בתצהיר פרטי העסקה, או במחיר גבוה יותר.

2.6 לא התקשר בית האב עם אותו רוכש מטעמו, בתום 90 הימים ממועד האחרון למסירת תשובת הקיבוץ, יפוג תוקפה של הודעת העברה לרוכש מטעם בית האב, ובית האב לא יהא רשאי לשוב ולהתקשר עימו, או עם כל צד שלישי אחר, אלא בכפוף להפעלה מחדש של זכות הסירוב של הקיבוץ לפי החלטה זו, על כל שלביה.

3. כל העברת זכויות תותנה בקיומם של כלל התנאים הבאים:

3.1 העברת הזכויות תותנה בכך שרוכש הזכויות, עבר את כל תהליכי הקבלה לחברות בהתאם להחלטות הקיבוץ ונהגיו באותה העת והתקבל לחברות בהתאם לכללים והקריטריונים לקליטה שנקבעו/ייקבעו על ידי הקיבוץ ובכפוף לקבוע בתקנון הקיבוץ. כלל זה יחול גם ביחס ליורשים [המבקשים למכור זכויותיהם לאחר – כך שיורשים ידרשו להעברת זכויותיהם בנכס למי שהתקבל לחברות בתוך תקופת הזמן הקבועה בהוראות החלטה זו, זאת לרבות במקרה של העברה בין היורשים לבין עצמם ואו במקרה של יורש יחיד ואו בהעברה למי מטעמם.](#)

3.2 [מקבל/רוכש הזכויות; בין אם יורש ובין אם אחר](#), חתם על כל המסמכים וההתחייבויות הנדרשים על ידי הקיבוץ – לרבות ההסכמים וההסדרים להם התחייב בית האב המבקש להעביר את זכויותיו בנכס, הסכמי החברות הנהוגים בקיבוץ ביחס לחברים חדשים אותה עת, והסדרת כלל התשלומים בגין הקבלה לחברות.

3.3 רוכש הזכויות התחייב לאפשר לקיבוץ להטיל על זכויותיו בנכס, את אותן מגבלות, לרבות רישום הערות האזהרה ואו זיקת הנאה ואו כל הגבלה אחרת, שהקיבוץ דורש [במסגרת הסדר 2013](#), [בהתאם להחלטות הקיבוץ וההסכמים עליהם יחתום מקבל הזכויות עם הקיבוץ.](#)

3.4 הסדרת תשלום כל חוב ו/או התחייבות בית האב המעביר, ככל שקיימים לו, כלפי הקיבוץ.

4. בית אב שיעזוב את הקיבוץ, לרבות במקרה של הוצאת/הפסקת/פקיעת חברות-מהקיבוץ, וכל עוד לא העביר את הזכויות בנכס לאחר, יהיה מחויב בתשלום בגין השירותים בהם יחויבו תושבים בקיבוץ אותה עת ובהתאם להחלטות הקיבוץ. האמור בסעיף זה יחול בין אם יתגורר בית האב העוזב בקיבוץ ובין אם אינו מתגורר בו, כל עוד הוא בעל זכויות במגרש מגורים בשוב וכל זאת עד להעברה מלאה של כל זכויות בית האב במקרקעין לאדם אחר אשר ייטול על עצמו את ההתחייבויות האמורות בסעיף זה במלואן.

5. מכירת הנכס תיחשב לכל דבר ועניין כהודעת עזיבה של בית האב, אלא אם הסדיר בית האב רכישה זכויות במגרש אחר ו/או נקבע החלטה זו או בהחלטה אחרת במפורש אחרת. בית אב יתחייב לעזוב את שטח הקיבוץ לכל המאוחר במועד המכירה כאמור, אלא אם הוסדרו מגוריו בקיבוץ בהתאם להחלטות הקיבוץ ובאישורו של הקיבוץ.

6. סיום חברות בית האב, מכל סיבה שהיא מחייבת את בית האב להעביר את הזכויות בנכס בתוך תקופה של 3 שנים לכל היותר ממועד סיום החברות. ככל שסיום החברות יהיה עקב פטירה תחולנה הוראות סעיף 2 להחלטה המתקנת.

7. ככל שהזכויות בנכס לא הועברו מידי בית האב אז-יורשיו, מכל סיבה שהיא, בתום תקופת הזמן הקבועה בהחלטה זו, הקיבוץ יהא רשאי לרכוש את הנכס במחיר שמאי, בהתאם להערכת שמאי, אשר יוסכם על הצדדים. הערכת השמאי תהיה על פי מחיר שוק. ככל שלא תתקבל הסכמה בדבר זהות השמאי, זו תקבע על ידי יו"ר לשכת השמאים בישראל. הקיבוץ יודיע בתוך 60 ימים ממועד קבלת השמאות אם ברצונו להתקשר עם בית האב בסכום שנקבע על ידי השמאי בעצמו או להפנות מי מטעמו לצורך התקשרות עם בית האב (להלן: "תשובת הקיבוץ"). ניתנה תשובת הקיבוץ ובמסגרתה הודיע כי הוא או מי מטעמו מעוניינים לרכוש את זכויות בית האב, יפעלו הצדדים לחתימת הסכם מחייב להעברת הזכויות בתמורה בהתאם לקביעת השמאי כאמור.

8. מבלי לגרוע מחובת העברת הזכויות בנכס במהלך תקופת הזמן הקבועה בהחלטה זו לרבות הארכת תקופת הזמן להעברת הזכויות ביחס ליורשים, יהיה רשאי בית האב העוזב אז-יורשי בית האב הנפטרה, להשכיר את הנכס באישור הקיבוץ ובהתאם לקבוע בהסדר זה. ככל שבחלוף תקופת הזמן להעברת הזכויות בנכס בהתאם להוראות החלטה זו, לא מכר בית האב את הנכס והקיבוץ הפעיל את הנוהל כמפורט בסעיף 7 לעיל ובית האב שיתף פעולה עם הקיבוץ ולמרות זאת הנכס לא נמכר – תינתן ארכה של שנה להעברת הזכויות. במהלך השנה עד להעברת הזכויות כאמור, יהיה רשאי בית האב להמשיך ולהשכיר את הנכס בהתאם להוראות הקיבוץ, לרבות הסדר זה. בתום תקופת הארכה (שנה לכל היותר) יהיה מחויב בית האב, למכור ולהעביר את הזכויות בנכס. ככל שבית האב לא שיתף פעולה עם הקיבוץ ולא פעל באופן הנדרש לשם העברת הזכויות, הוא יידרש להעביר את הזכויות באופן מידי ולא יורשה להשכיר את הנכס. אי עמידה בהוראות סעיף זה ובפרט ביחס לחובת העברת הזכויות וביצוע כלל הפעולות הנדרשות לשם מכירת הנכס מהווה הפרה המחייבת את בית האב בפיצוי מוסכם כמפורט בהסדר זה.

## נספח ב' לעדכון להסדר 2013 ליישום שיוך דירות

### כללי השכרה לאחר השיוך

1. כל שימוש במגרשים ובבתים ששויכו לחברי הקיבוץ, על ידי מי שאינו חבר הקיבוץ יתבצע באישור הקיבוץ ובהתאם להחלטותיו, לרבות נוהל השכרת דירות כפי שאושר באסיפה ביום \_\_\_\_\_ ושינויים שיוכנסו בו מעת לעת, באחריות בית האב ובכפוף להוראות כל דין. הרשאה כאמור תותנה בחתימה על כתב התחייבות של הדייר ובית האב בנוסח שייקבע לצורך זה, ובהתאם להחלטות הקיבוץ שייקבעו בעניין זה מעת לעת.
2. יובהר כי בכל מקרה, מגורים של מי שאינו חבר הקיבוץ בבית החבר יחייב חתימתו על הסכם המסדיר את מעמדו בקיבוץ וכן את כלל התנאים שחלים עליו, לרבות חובתו לעמוד בתשלומים השוטפים החלים על תושבי הקיבוץ, הכל בהתאם להחלטות הקיבוץ לעניין זה כפי שיהיו מעת לעת.
3. השכרת הנכס לאחר תתאפשר אך ורק באחד מהמקרים הבאים:
  - 3.1 לעת יציאת חבר לחופשה מוסדרת בהתאם להחלטות הקיבוץ כפי שיהיו מעת לעת.
  - 3.2 לעת יציאת החבר לשהייה בבית סיעודי.
  - 3.3 במקרה שחבר הודיע על הפסקת חברותו ורצונו להעביר זכויותיו בנכס לאחר (במשך פרק הזמן במהלכו מותר לחבר להשכיר את דירתו עד למציאת רוכש).
  - 3.4 בתקופה הקבועה ביחס ליורשים ובכפוף לתנאים ולמגבלות הקבועים בסעיף 2 להחלטה המתקנת (במשך פרק הזמן במהלכו מותר ליורשים להשכיר את דירתם עד למציאת רוכש).
4. הרשאה בנכס לאחר תתאפשר בכפוף להתקיימותם של התנאים להלן:
  - 4.1 חתימת הסכם המבטיח את אופן השימוש ותנאי ההרשאה על-ידי המורשה, לרבות תשלום המורשה בגין שירותים מהקיבוץ ובגין תשלומי החובה/המיסים החלים על הנכס.
  - 4.2 ההרשאה תבוצע באופן אישי על-ידי בית האב בכפוף לאישור הקיבוץ את זהות השוכר. הקיבוץ יהיה רשאי לקבוע כי תיחתם מערכת הסכמית המבטיחה את זכויות הקיבוץ אל מול השוכר ובית האב ביחס להרשאה. יובהר כי בכל מקרה של הפרת המערכת ההסכמית כלפי הקיבוץ, יהיה רשאי הקיבוץ לדרוש את הפסקת ההרשאה ועזיבת המורשה את שטח הקיבוץ.
  - 4.3 הקיבוץ, באמצעות המזכירות, יהיה רשאי לקבוע גביית אגרה בגין הוצאות ותקורות הקיבוץ בקשר עם השכרת המגרשים. גובה האגרה הנ"ל ייקבע על-ידי המזכירות.
  - 4.4 בית האב יהיה אחראי כלפי הקיבוץ לכל התחייבות המורשה ביחס לנכס, לרבות ביחס לכל תשלום המגיע לקיבוץ מאת המורשה.
5. ביחס לבית אב המבקש לצאת לחופשה, יותנה אישור ההרשאה לאחר בהתקיימותם של התנאים הקבועים בתקנון הקיבוץ ובהחלטותיו בעניין יציאה לחופשה מוסדרת.
6. יובהר כי חל איסור על פיצול של הבית למספר יחידות דיור. כמו כן, לא תתאפשר השכרה חלקית של הנכס ו/או של חלק ממנו שלא בהתאם להוראות הדין (ובכלל זה הוראות דיני התכנון והבניה). כל השכרת משנה כאמור, ככל ותתאפשר, תותנה בהחלטות הקיבוץ כפי שיהיו מעת לעת.

### נספח ב' לעדכון להסדר 2013 ליישום שיוך דירות

#### הסכם קיבוץ – חבר

[הסכם חכירת משנה ויישום שיוך לפי החלטות קיבוץ נחשון ובהתאמה להוראות סימן ה', פרק

8.4 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל]

שנערך ונחתם בקיבוץ נחשון ביום \_\_\_\_\_

בין: קיבוץ נחשון, אגו"ש מס' 570000910

(להלן: "הקיבוץ")

#### מצד אחד;

לבין: 1. שם: \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_

2. שם: \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_

(להלן ביחד ולחוד: "החברים" ו/או "בית האב")

#### מצד שני;

הואיל והחברים הם חברי הקיבוץ;

**והואיל** ואסיפת החברים של הקיבוץ קיבלה החלטות שעניינן הסדרת זכויות המגורים של חברי הקיבוץ בהתאם להחלטה המוסדרת כיום בהוראות סימן ה', פרק 8.4 בקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה (להלן: "**חלופת האגודה**") - הכול בהתאם ובכפוף להחלטות האסיפה הכללית של הקיבוץ בנושא זה;

**והואיל** והצדדים מעוניינים להסדיר את חכירת המשנה לבית האב על-פי הוראות חלופת האגודה ובהתאם להוראות הסדר השיוך, הכל כמפורט להלן בהסכם זה;

### על כן הוסכם והותנה בין הצדדים כלהלן:

#### 1. כללי, כותרות והגדרות

- 1.1. המבוא להסכם זה והמסמכים המצורפים לו מהווים חלק בלתי נפרד מתנאי החכירה וביחד מהווים את חוזה חכירת המשנה.
- 1.2. כותרות הסעיפים בהסכם זה נקבעו לשם נוחות ההתמצאות בלבד ואין לייחס להן ערך פרשני.
- 1.3. כל הנספחים להסכם זה מהווים חלק אינטגרלי ובלתי נפרד מההסכם.
- 1.4. הסכם זה על נספחיו גובר על כל מצג ו/או הסכם קודם ו/או הסכמות קודמות בין הצדדים ביחס לזכויות בית האב במגרש כהגדרתו להלן, והוראות הסכם זה תגברנה על כל הוראה חיצונית, לרבות הוראה מכוח כל דין או החלטה של מועצת מקרקעי ישראל/רשות מקרקעי ישראל (להלן: "**רמ"י**"), ובלבד שמדובר בהוראת דין אשר הצדדים רשאים להתנות עליה.
- 1.5. למונחים ולהגדרות בהסכם זה תהיה אותה משמעות שניתנה להם בהסדר אשר אישרה האסיפה הכללית של הקיבוץ ביום 06.03.2010 - "הסדר ליישום שיוך דירות – קיבוץ נחשון" (להלן: "**ההסדר**" או "**הסדר השיוך**") ובהחלטה "עדכון הסדר 2013 ליישום שיוך דירות - קיבוץ נחשון" שהתקבלה באסיפה ביום 17.03.2013 (להלן: "**ההחלטה המשלימה**"), וביחד יכוננו ההסדר וההחלטה המשלימה "**החלטות השיוך**") המצורפים **כנספח 1** להסכם זה, למעט אם נקבע מפורשות אחרת בהסכם זה. הסדר השיוך וההחלטה המשלימה מהווים חלק בלתי נפרד מהסכם זה.
- 1.6. "**המגרש**" – מגרש מס' \_\_\_\_\_, גוש \_\_\_\_\_, חלקה \_\_\_\_\_, בשטח כולל של \_\_\_\_\_ מ"ר, אשר פרטיו מופיעים בתשריט המצורף **כנספח 2**.
- 1.7. "**חוזה החכירה הראשית**" - חוזה שנחתם או ייחתם בין רשות מקרקעי ישראל לבין הקיבוץ המסדיר את רכישת הזכויות במגרשי המגורים על ידי הקיבוץ, בהתאם להוראות חלופת האגודה.
- 1.8. "**חכירת משנה**" - הענקת זכויות חכירה אישיות לחבר מאת הקיבוץ, בהתאם לכללי חלופת האגודה, הכול בהתאם ובכפוף להחלטות הקיבוץ לעניין זה ועל פי הקבוע בהוראות הסכם זה.
- 1.9. "**דמי החכירה**" – תשלום שווי ערך הקרקע כפי שנקבע על ידי רשות מקרקעי ישראל.

#### 2. התקשרות הצדדים

- 2.1 הצדדים מאמצים את הוראות החלטות השיוך המצורפות כנספח 1 להסכם זה, לרבות כל שינוי שיחול בהן, כהסכם מחייב ביניהם, ומתחייבים לפעול בהתאם להוראותיו.
- 2.2 הקיבוץ מתחייב כי בכפוף להוראות ההסדר בכפוף למילוי התחייבויותיהם של החברים על פי הוראות הסכם זה, הוא יאפשר לבית האב להסדיר את זכויותיו בהתאם להוראות ההסדר, וכי לאחר שיחתם חוזה החכירה הראשית בין הקיבוץ לרמ"י, יראה בהסכם זה כהסכם חכירת משנה המעניק לחברים זכויות חכירת משנה בנכס, ללא צורך בקיום הליכים נוספים, הכול בכפוף לעמידת החברים בכלל התנאים המזכרים לקבלת זכות חכירת המשנה בהתאם להסדר ולהחלטות הקיבוץ לעניין זה.
- 2.3 חכירת המשנה של המגרש כוללת את הדירה והמחבורים במגרש, הכול בכפוף למפורט בהסכם זה להלן, לרבות דרישות הקיבוץ ביחס לביצוע התשלומים הנדרשים בגין רישום הזכויות במגרש.
- 2.4 הסכם זה ייכנס לתוקפו בכפוף לכניסתו לתוקף של חוזה החכירה הראשית ובכפוף לעמידת בית האב בהסדר ובהחלטות הקיבוץ לעניין זה.
- 2.5 המזכירות של הקיבוץ תהיה רשאית לקבוע נהלים משלימים ביחס למסירת חזקה במגרש ככל שבית האב אינו מחזיק בו במועד חתימת הסכם זה. בכל מקרה מרגע כניסת ההסכם לתוקפו כאמור בסעיף 2.4 לעיל, יהיה בית האב זכאי לזכויות הכלכליות הנובעות מהמגרש, לרבות דמי השכירות במקרה של מגרש המושכר לצד ג'.
- 2.6 תקופת חכירת המשנה תהיה חופפת לתקופת החכירה הראשית (להלן: **"תקופת חכירת המשנה"**).
- 2.7 כללי חכירת המשנה כפי שקבועים במסגרת חוזה החכירה הראשית יחולו ביחס לתנאי חכירת המשנה על פי תנאי הסכם זה בהתאם ובכפוף לאמור בהסכם זה.
- 2.8 לאחר חתימת חוזה החכירה הראשית, הקיבוץ ירשום את זכויות חכירת המשנה של החברים, בהתאם להסכם זה, במרשם פנימי בקיבוץ ו/או בכל דרך אחרת (להלן: **"המרשם"**), בהתאם להחלטות הקיבוץ כפי שתתקבלנה בעניין זה. הרישום במרשם יהווה ראיה מכרעת ביחס לזהות בעלי הזכויות במגרש, וזאת עד לרישום הזכויות במרשם סטוטורי חיצוני [רישום בלשכת רישום מקרקעין].
- 2.9 הקיבוץ יפעל לצורך רישום זכויות חכירת המשנה של משפחות החברים בלשכת רישום מקרקעין בהתאם להחלטות מוסדותיו, ויהיה רשאי לחייב את החברים בגין כל עלות שתוטל עליו בקשר עם רישום כאמור.

### 3. הצהרות בית האב

החברים מתחייבים ומצהירים בזאת כי:

- 3.1 קראו את החלטות השיוך והם מודעים לכל זכויותיהם וחובותיהם בהתאם להחלטות, מסכימים לאמור בהן, מתחייבים לקיים את כל הוראותיהן, וידוע להם שהוראות הסכם זה והחלטות השיוך (לרבות שינויים שיוכנסו בהם מעת לעת כאמור בסעיף 3.2 להלן) יחולו גם על יורשיהם ו/או חלפיהם ו/או כל מי שירכשו מהם את הזכויות בעתיד.
- 3.2 הוראות החלטות השיוך תהווה הסכם בינם לבין הקיבוץ ובינם לבין שאר חברי הקיבוץ לכל דבר ועניין וכי החלטות הקיבוץ בדבר שינויים ו/או תוספות ו/או גריעה מההסדר לרבות ככל שיהיה בו כדי להביא לשינויים ביחס להוראות הסכם זה, שיתקבלו באסיפה

הכללית של הקיבוץ, ייחשבו כחלק בלתי נפרד מהסכם זה והחברים מתחייבים למלאם כאילו היו חלק ממנו.

3.3 אין להם כל טענות או תביעות כנגד החלטות השיוך ו/או תוכנו.

3.4 יעמדו בכלל החלטות הקיבוץ הקשורות בנושא הדיור, הבניה, והשימוש בבתים, ובכלל זה בהוראות החלטות השיוך, וכן בתשלומים הנובעים מכך, לרבות כמפורט בהסכם זה ועל-פי החלטות השיוך. הקיבוץ יהיה רשאי להתנות העברת זכויות החברים בנכס בעמידתם בהתחייבויות ותשלומים אלו, זאת מבלי לגרוע מכל סעד אחר.

3.5 לא יחזיקו בזכות חכירת משנה ביותר ממגרש אחד בקיבוץ, אף אם מי מהם זכאי או יהיה זכאי לזכויות במגרש נוסף בקיבוץ בירושה או בכל דרך אחרת, והם מתחייבים שבנסיבות אלו יעבירו את הזכויות באחד מבין המגרשים בהתאם למנגנון הקבוע בהסדר השיוך ובמועדים שנקבעו בו.

3.6 יתגוררו במגרש דרך קבע, למעט במקרים חריגים ולתקופות זמן קצובות, כפי שיאושר על ידי הקיבוץ.

3.7 ידוע להם שהצהרותיהם והתחייבויותיהם בהסכם זה מהווים תנאי יסודי להסכמת הקיבוץ להענקת זכות חכירת המשנה במגרש.

#### 4. המגרש ותשתיות ציבוריות

4.1 זכויות בגין החלטות השיוך והסכם זה יוענקו לבית האב אך ורק בקשר עם המגרש, כהגדרתו לעיל.

4.2 בית האב מצהיר כי אין ולא תהיינה לו כל טענות כלפי הקיבוץ בגין גודל המגרש, גבולותיו הסופיים או כל פגם ומום הקיימים במגרש ו/או בבית במועד חתימת הסכם זה ו/או העלולים להתגלות במגרש ו/או בבית בעתיד וכי ידוע לו שהוא מקבל את המגרש (לרבות התשתיות המצויות בו) והבית במצבם AS-IS, לרבות ביחס למצבו הפיזי, משפטי, התכנוני. ידוע לבית האב כי האחריות להתאמת המגרש והבניו בו להוראות הדין וחוקי התכנון והבניה – ככל שתעלה דרישה מצד גורם/רשות חיצונית – תחול עליהם באופן בלעדי.

4.3 האחריות על תקינות תשתיות הבית, לרבות התשתיות המחברות את הבית לתשתיות הציבוריות, ועל תחזוקת הבית עצמו על מתקניו והתאמות עתידיות של המבנה להוראות דיני התכנון והבניה תהא באחריות בית האב.

4.4 הקיבוץ יהיה אחראי על תקינותן ותחזוקתן של כלל התשתיות הציבוריות. האמור בסעיף זה לא יחול ביחס לנוק שייגרם לתשתיות הציבוריות על ידי בית האב. אם ייגרם נזק על ידי בית האב כאמור, הוא יתקן אותו על חשבונו באופן מידי בהתאם להוראות והנחיות הקיבוץ. הקיבוץ יהיה רשאי לקבוע שתיקון תשתיות ציבוריות ייעשה על-ידי בית האב או הקיבוץ, על-פי החלטת הקיבוץ אותה עת, ובכל מקרה על חשבונו של בית האב.

4.3-4.5 ידוע לבית האב שגבולות המגרש מסומנים הינם בהתאם לתשריט התב"ע המאושרת כפי הידוע במועד חתימת הסכם זה, ולא תהא לחברים כל טענה, דרישה או תביעה כנגד הקיבוץ בגין גודל המגרש או גבולותיו.

4.4-4.6 בית האב מצהיר כי חתימת הסכם זה מהווה אישור מוחלט של בית האב לנוסח התב"ע (תקנון, תשריט וכל נספח הקשור במישרין או בעקיפין לתב"ע) בין אם ביחס לתב"ע הנוכחית ובין ביחס לתב"ע עתידית ככל שתתקבל בעתיד, ולא תהיה לבית האב בכל מקרה כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה כלפי הקיבוץ ו/או אחר (לרבות הוועדה המקומית לתכנון ובניה), לרבות בגין סעיף 197 לחוק התו"ב.

4.5-4.7 הקיבוץ ו/או כל גורם אחר אשר אחראי על תחזוקת התשתיות יהיה רשאי להיכנס לשטח המגרש לאחר שנתן לבית האב הודעה מראש ובתיאום ביחס למועדי הכניסה למגרש לצורך טיפול בתשתיות בהתאם להוראות החלטות השיוך, והקיבוץ יהיה רשאי לרשום זיקת הנאה לצורך זה. במקרה חירום יהיה הקיבוץ רשאי להיכנס למגרש בית האב באין מפריע, לביצוע העבודות המפורטות לעיל, גם בלא מתן הודעה כאמור. לאחר ביצוע העבודות הציבוריות או תיקונן, יחזיר הקיבוץ את מצב המגרש לקדמותו (קרי, למצב בו היה המגרש טרם ביצוע העבודות כאמור), ככל שהדבר ניתן.

4.6-4.8 בית האב מתחייב שאין ולא תהיה לו כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה, לא כיום ולא בעתיד, כלפי הקיבוץ, בקשר עם התשתיות הקיימות, לרבות בגין ירידת ערך המגרש.

4.7-4.9 העתקת תשתיות ציבוריות משטח המגרשים תעשה בהתאם ובכפוף לאישור הקיבוץ ולהחלטותיו בנושא. ביקש בית האב לבצע העתקה של התשתיות הציבוריות אל מחוץ לשטח המגרש, לרבות במקרה של שיפוץ ו/או הרחבת דירתו שלא בהתאם לתוכנית הקיבוץ לעניין זה, יבוצע הדבר על ידי הקיבוץ או בהתאם להנחיות הקיבוץ וזאת בכפוף למימון העבודות על ידי בית האב.

4.8-4.10 בית האב מתחייב בזאת לשפות את הקיבוץ בגין נזקים מכל סוג שהוא שייגרמו לגורם כלשהו, לרבות הקיבוץ, חבריו, תושביו או כל צד ג', הנובעים מהעתקת התשתיות הקיימות על-ידו שלא בהתאם להוראות החלטות הקיבוץ.

## 5. הזכויות במגרש

5.1. הקניית זכות חכירת המשנה במגרש מקנה לבית האב את כלל הזכויות הקבועות בהוראות ההסדר, הכול בהתאם ובכפוף להוראותיו ולמפורט להלן.

5.2. זכויות חכירת המשנה על פי הסכם זה יחולו, יוגבלו ויסויגו בהתאם למגבלות וההסתייגויות החלות על זכויות החכירה של הקיבוץ בהתאם להוראות חוזה החכירה הראשית.

5.3. זכויות החכירה כוללות אך ורק את המרחב שמעל פני הקרקע, אלא אם הוקנו במפורש זכויות במרחב שמתחת לפני הקרקע על-פי חוזה החכירה הראשית. לבית האב לא יוקנו זכויות אשר יסויגו בהתאם להוראות הסכם החכירה הראשית בהקשר זה, לרבות ביחס למכרות, מחצבי-אבן, חול וכורכר וכל מחצבים למיניהם ככל שימצאו בשטח המגרש, ובכלל זה נפט, גז טבעי, מעיינות מים, עתיקות ואתרי עתיקות.

אין באמור בסעיף זה לגרוע מזכויות שהוענקו לפי תכנית תקפה ו/או ככל שתתקבל בעתיד לפיה ניתן לבנות מרתפים או יציקת יסודות או העברת תשתיות וכדומה בשטח המגרש – זאת מבלי לגרוע מאפשרות הקיבוץ לקבוע החלטות הנוגעות לזכויות אלו.

5.4. ידוע לבית האב כי כל שימוש בשטח כלשהו אשר אינו מהווה חלק מהמגרש (להלן: "השטח"), יתאפשר אך ורק לאחר קבלת אישור בכתב מאת מהקיבוץ ובאופן זמני בלבד. במקרה של הפסקת השימוש בשטח יידרש בית האב להשיב את השטח למצבו הקודם, באחריותו ועל חשבונו. בכל מקרה, בית האב מתחייב להפסיק כל שימוש בשטח מיד עם קבלת דרישה מהקיבוץ, וזאת בין אם קיבל אישור בדבר השימוש בשטח ובין אם לא.

5.5. אין בהסכם או בהחלטות השייך כדי להעניק לבית האב זכויות כלשהן בנכסי הקיבוץ האחרים.

#### **6. העברת זכויות במגרש**

מימוש זכויות החברים בנכס ייעשה בכפוף לנהלים ולמגבלות הקבועים בהחלטות השייך, ובפרט בכל הנוגע לאופן השימוש, הקניית זכות השימוש לאחר, ולהעברת זכויות חכירת המשנה בנכס וכן למגבלות הקבועות/שייקבעו בחוזה החכירה הראשית שייחתם בין רמ"י לקיבוץ, ובין היתר:

6.1. המגבלות המחייבות בשימור הקשר שבין החברות בקיבוץ, מגורי קבע בו והבעלות בנכס, באופן שבו החברות (ומגורי הקבע במקום) מהווה תנאי לבעלות בנכס ולהיפך (הבעלות הינה תנאי לחברות בקיבוץ), וכי בכל מקרה מוסכם עליהם כי העברת זכויות לאחר תתאפשר אך ורק בכפוף לקבלתו לחברות בקיבוץ, בהתאם לכללי הקליטה אשר יהיו תקפים בקיבוץ אותה עת.

6.2. העברת הזכויות בנכס לאחר/צד ג', לרבות מתן זכויות שימוש (כגון השכרה), כפופה לקבלת אישור הקיבוץ ביחס לזהות מקבל הזכויות. הקיבוץ ינהג בבקשה להעברת זכויות בהתאם לנהלים ולהחלטות הקיבוץ אותה עת. נהלי הקיבוץ לעניין זה יוכלו לכלול שיקולי רוחב הנוגעים לקיבוץ.

6.3. בכל מקרה בו החברים יעבירו את הזכויות בנכס שלא בהתאם להוראות ההסדר ו/או הסכם זה, תהא פעולה זו בטלה מעיקרה ובית האב ישלם לקיבוץ, מבלי לגרוע מכל סעד אחר לו זכאי הקיבוץ על פי דין, פיצויים מוסכמים:

6.3.1. בסך 1,000,000 ₪ במקרה של העברת הזכויות בדרך של מכירה ו/או מעין מכירה (ולצורך זה כל התחייבות לשימוש אחר בנכס מעל לתקופה המותרת להרשאה על-פי החלטה זו תיחשב כמעין מכירה).

6.3.2. בסך 10,000 ₪ (עשרת אלפים) בגין כל חודש במהלכו (או במהלך חלק מאותו חודש) תינתן הרשאה לאחר לשימוש זמני בנכס שלא בהתאם להוראות החלטה זו ו/או שלא בהסכמת הקיבוץ.

6.4. מלבד הזכויות המוקנות במפורש על-פי ההסדר, אין בהסכם או בהסדר כדי להעניק לחברים זכויות כלשהן בנכסי הקיבוץ האחרים.

#### **7. תשלום בגין שירותים קהילתיים משותפים**

7.1. הצדדים מכירים בחשיבות שמירת נחשון כקיבוץ בעל אופי כפרי וקהילתי, אשר למען רווחת חבריו ותושביו ניתן בו סל שירותים קהילתיים, אשר בתשלומם מחויבים כלל

תושבי היישוב, וזאת בנוסף לשירותים המסופקים על ידי הרשות המקומית בישוב (להלן: "השירותים קהילתיים המשותפים").

7.2. בית האב יישא בתשלום עבור שירותים קהילתיים משותפים, כל עוד הינו בעל זכויות בנכס ו/או מתגורר בישוב.

7.3. היקף השירותים ועלותם הוא בהתאם להחלטות התקפות של הקיבוץ ו/או הוועד המקומי, ועשוי להשתנות מעת לעת בהתאם להחלטת הרשויות המוסמכות של הקיבוץ ו/או הוועד המקומי. התשלום בגין השירותים יתבצע בדרך שתיקבע במוסדות הקיבוץ ו/או הוועד המקומי והחברים מקבלים על עצמם את העיקרון לפיו התשלום בגין שירותים אלו משולם כ"סל שירותים" ולא תלוי בצריכה בפועל.

7.4. ידוע לבית האב כי התשלום עבור שירותים קהילתיים משותפים אינו מותנה בחברותם של מי מיחיד בית האב בקיבוץ, והוא יחול עליהם גם אם תיפסק חברותם של מי מיחיד בית האב בקיבוץ, מכל סיבה שהיא עד למועד העברת הזכויות בנכס לצד ג' אשר ייקח על עצמו בכתב את ההתחייבויות האמורות לתשלום השירותים הקהילתיים המשותפים.

7.5. יובהר, כי אין באמור בסעיף זה כדי להוות הסכמה מצד הקיבוץ להמשך מגוריהם של המבקשים בישוב אם תיפסק חברותם בקיבוץ.

#### **8. התחייבות בית האב לתשלומים**

8.1. החברים יישאו בתשלומים שיידרשו בגין ביצוע פעולות במרשם הזכויות שינוהל על ידי הקיבוץ או מי מטעמו. ידוע לחברים והם מסכימים כי שיעור התשלומים שייגבו בגין ביצוע פעולות במרשם, ייקבע על ידי המזכירות ולחילופין על ידי הגורם שינהל את רישום הזכויות בפועל. כן יישאו החברים בתשלומים שיידרשו בגין רישום זכויותיהם בכל מרשם אחר שיידרש, לרבות לשכת רישום מקרקעין. אין באמור התחייבות מצד הקיבוץ לרישום זכויותיהם של החברים בכל מרשם אחר שאינו המרשם הפנימי.

8.2. החברים יישאו בכל תשלומי החובה ככל שיחולו בקשר עם חתימת הסכם זה ו/או הכרוך ו/או הנובע ממנו לרבות תשלומי מיסים, אגרות, היטלים, תשלומים לקיבוץ ו/או כל תשלום אחר ובכלל זה יישאו בכל תשלומי החובה גם אם אלו חלים על פי דין על הקיבוץ (לרבות מס שבח, מס רכישה, היטל השבחה, אגרה וכדומה).

בגדר תשלומי החובה הקשורים בהסכם זה ייחשבו גם כל תשלומי החובה הקשורים ו/או הכרוכים בהקצאת זכויות חכירה המשנה במגרש לחברים, ובכלל זה תשלומי היטלים לרבות היטל השבחה, אף אם עניינם ביחס לתוכנית אשר מועד אישורה קדם למועד חתימת הסכם זה.

8.3. ביצוע התשלומים על-פי הוראות הסכם זה כסדרם מהווה תנאי להענקת הזכויות לחברים, ובכל מקרה לא תתאפשר העברת זכויות לכל גורם ככל שקיים חוב לקיבוץ על-פי הסכם זה.

#### **9. אחריות בנוזקין**

9.1. בית האב מתחייב להחזיק את הנכס במצב טוב ותקין וכמנהג בעלים הדואג לרכושו, לנקוט בכל אמצעי הזהירות הנדרשים למניעת שריפות ומפגעים ולבצע בנכס את התיקונים הדרושים לתחזוקתו ולסלק מטרדים המצויים/שימצאו בשטח המגרש.

- 9.2. החברים יהיו אחראים לכל נזק שייגרם לגופו או לרכושו של אדם כל שהוא וכן לפיצויים שיוטלו עקב או כתוצאה מפעולות ו/או מחדלים בנכס או בקשר עם החזקתו והשימוש בו, ועל הקיבוץ לא תחול כל אחריות בקשר לכך. החברים מתחייבים לשפות את הקיבוץ במקרה שעל-אף האמור לעיל תוטל על הקיבוץ אחריות בגין נזקים כאמור, לרבות במקרה שחיוב זה מקורו באחריות החלה על הקיבוץ מכוח הוראות חוזה החכירה הראשית כלפי רמ"י, או על-פי חיוב החל מכוח כל דין כלפי כל גורם.
- 9.3. אין באמור לעיל לגרוע מחובות החברים לבטח את הנכס בעצמם או לחלופין להשתתף בביטוחים אותם רכש ו/או ירכוש הקיבוץ בהתאם להחלטות הקיבוץ בנושא, הכול בהתאם להנחיות המזכירות של הקיבוץ לעניין זה. יובהר, כי הקיבוץ יהיה רשאי אך לא חייב לרכוש ביטוח עבור החברים ולחייב אותם באופן יחסי.
- 9.4. אין באמור לעיל לגרוע מאחריותו של הקיבוץ (או כל גורם אחר) בכל הנוגע לתשתיות הציבוריות ככל שעוברות כאלו בשטח המגרש.

#### 10. שעבוד

- 10.1. בית האב יהיה רשאי לשעבד את זכות חכירת המשנה לצורך קבלת הלוואה ו/או משכנתא לרכישת או שיפוץ הבית. שעבוד זכות חכירת המשנה תותנה בהבטחת זכויות הקיבוץ לפי הוראות ההסדר והסכם זה, לרבות במקרה של מימוש הנכס ע"י הגורם לטובתו נרשם השעבוד ועמידה על כך שהעברת הזכויות בנכס לצד ג' תהיה רק למי שיתקבל לחברות בקיבוץ.
- 10.2. שעבוד חכירת המשנה תעשה לטובת תאגידיים בנקאיים או תאגידי ביטוח בלבד. המזכירות תהיה רשאית להרחיב את הגורמים לטובתם ניתן לשעבד את זכות חכירת המשנה.
- 10.3. מימוש השעבוד ביחס לזכות חכירת המשנה יהווה עילה לפקיעת חברות החבר בקיבוץ על כל המשתמע מכך.

#### 11. שונות

- 11.1. המזכירות של הקיבוץ תהיה רשאית לקבוע נהלים משלימים להוראות החלטות השיוך, לרבות בדבר אופן ביצוע העברת זכויות שימוש בנכס ו/או לגבי השימוש בנכס.
- 11.2. המזכירות של הקיבוץ תהיה רשאית לרשום שיעבוד או כל רישום מגביל אחר להבטחת תשלום חוב של חברים לקיבוץ (קיים או עתיד), לאחר התקיימות התנאים שלהלן (במצטבר):
- 11.2.1. חוב מעל 50,000 ₪.
- 11.2.2. מתן הודעה בכתב לבית האב על קיום החוב, ומתן פרק זמן של 30 ימים לצורך הסדרת חוב בית האב.
- 11.3. למימוש זכויותיו של הקיבוץ על פי ההסדר ועל פי הסכם זה, יחתום בית האב במעמד החתימה על הסכם זה על המסמכים המפורטים להלן:

- 11.3.1. ייפוי כוח בלתי חוזר בנוסח המצורף **כנספת 3** להסכם זה. מיופה הכוח יפעל בהתאם לקבוע בייפוי הכוח בכל מקרה שקיבל הוראה מתאימה מאת הקיבוץ ;
- 11.3.2. התחייבות לרישום הערת אזהרה בנוסח המצורף **כנספת 4** להסכם זה ;
- 11.3.3. התחייבות לרישום זיקת הנאה בנוסח המצורף **כנספת 5** להסכם זה ;
- 11.3.4. הסכם משכון בנוסח המצורף **כנספת 6** להסכם זה.
- 11.4. הצדדים מקבלים על עצמם את מנגנון יישוב הסכסוכים הקבוע בהחלטות השיוך.

**ולראייה באנו על החתום :**

_____	_____	_____
הקיבוץ	החברה	החברה

אנו הח"מ, נושא/ת ת.ז. \_\_\_\_\_ נושא/ת ת.ז. \_\_\_\_\_ ו- \_\_\_\_\_ נושא/ת ת.ז. \_\_\_\_\_

(להלן: "בית אב" ו- "חברים") ממנים בזה את עוה"ד שלמה כהן ו/או עומר כהן ו/או פלג רחמן ו/או גיל דגן ו/או אבידן רם ו/או יואב שימשי ו/או רותם ליכטנשטיין ו/או עדי סלומון וייס ו/או אסף אלבו ו/או גלעד אוברמן ו/או דניאל עין דור ו/או מור איציק ו/או ספיר חזן ו/או אריאל לוינגר ו/או ירדן שייר ו/או מאיר אזנקוט ו/או קרן ויידברג ו/או טליה אבנון ו/או תום גוט ו/או מעין אוחיון ו/או מאיה ניר מנור ו/או יסמין כץ ו/או שלמה הינדי ו/או גל שדה ו/או דולב דרטלר ו/או גיא הרשקוביץ ו/או שירי סופר גלזמן ו/או פז לוי ו/או סתיו מצקביץ ו/או יובל ניזרי ו/או דנית איליסקו ו/או שחר קרקו ו/או אלעד גפני ו/או ליטל ניסים ו/או יובל רון מלול ו/או מאור אביב ו/או רביע מסאלחה ו/או שובל אטס גל ו/או שירין זחאלקה ח'טיב ו/או מרי זאיד ואח', ממשרד עורכי דין נשיץ, ברנדס, אמיר ושות', להיות באי כוחנו ולעשות בשמנו את כל הפעולות והמעשים המפורטים להלן:

1. להופיע בשמנו ולייצגנו ברשות מקרקעי ישראל, לשכת רישום המקרקעין, בפני המפקח על רישום המקרקעין ופקיד הסדר מקרקעין ולחתום בשמנו ובמקומונו על כל בקשה, שטר, הצהרה, טופס, תוכנית, מפה ו/או כל מסמך שהוא, ולבצע בשמנו ובמקומונו עסקה במקרקעין ו/או כל פעולה אחרת בהם, בין בתמורה ובין ללא תמורה, בקשר עם ביצוע פעולות הקשורות ו/או הכרוכות בשידוך הדירות בקיבוץ נחשון (להלן: "הקיבוץ") ובפרט בכל הנוגע לרישום זכויות חכירת המשנה בנכס הידוע כמגרש מס' \_\_\_\_\_ גוש חלקה \_\_\_\_\_ (להלן: "הנכס" או "המגרש") על שמנו.
2. לחתום על כל המסמכים, ובכלל זה הסכמים, שטרות, מסמכים, טפסים הנדרשים לצורך רישום הערת אזהרה ו/או זיקת הנאה ו/או כל רישום מגביל דומה, על זכויותינו בנכס והבנוי עליו, לרבות בהתאם לסעיף 128 לחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969 (להלן: "החוק") או בהתאם לסעיף 126 לחוק, בין בלשכת רישום המקרקעין, בין במשרדי רשות מקרקעי ישראל, ובין אצל כל רשות או גורם רלבנטי אחר, לפיהם לא תתאפשר העברת זכויות במגרש ללא הסכמת הקיבוץ ואישורו ו/או לשם טיפול ושימוש בתשתיות ציבוריות המצויות ו/או עוברות במגרש.
3. לחתום על כל המסמכים, ובכלל זה הסכמים, שטרות, מסמכים, טפסים הנדרשים לצורך רישום שעבוד ו/או משכנתא ו/או הלוואה ו/או התחייבות לרישום משכנתא ולרישום שעבוד ביחס לזכויותינו בנכס (בין ביחס לזכויות החכירה שלי/נו ובין ביחס לכל זכות אחרת כפי שתהייה) ו/או רישום הערת אזהרה ו/או רישום כל הערה מגבילה דומה ו/או אחרת אצל כל רשות מוסמכת ו/או כל גורם רלבנטי אחר, לרבות אך לא רק אצל רשות מקרקעי ישראל, אגף מרשם והסדר מקרקעין, לשכת רישום המקרקעין, רשם המשכונות – הכול לפי האפשרויות ולפי בחירת הקיבוץ ביחס לנכס:
- 3.1. להבטחת מימוש זכויות הקיבוץ כלפינו וביצוע התחייבויותינו לפי תקנון השידוך, ובכלל זאת הימנעות מביצוע פעולות מכירה, החכרה, שעבוד, השכרה של המגרש ו/או של הזכויות במגרש לזכות צד ג' כלשהו ללא הסכמתו הכתובה של הקיבוץ.
- 3.2. להבטחת כלל התחייבויותינו לתשלום כל חוב כספי לקיבוץ, לרבות הפיזי המוסכם הקבוע בתקנון השידוך ו/או כל חוב לקיבוץ ככל שיהיו הוצאות לקיבוץ, אשר בהתאם להחלטות והסדרי הקיבוץ ביחס לבעלי צרכים מיוחדים / סיעודיים / תלויים בחבר / בנים בעלי צרכים מיוחדים זכאי הקיבוץ להחזר בגינן, או ככל והקיבוץ יוציא בגין חבר בעל צרכים מיוחדים / סיעודי או בגין תלויים / בנים בעלי צרכים מיוחדים סכומים שמעבר למחויבותו בהתאם לקבוע בהחלטותיו.
- 3.3. להבטחת כל התחייבות שלנו כלפי כל צד ג' על-פי מרשמי הקיבוץ ביחס לנכס, לרבות התחייבויות לרישום משכנתא ו/או הערות אזהרה ו/או זיקת הנאה ו/או כל רישום אחר.
4. לחתום על כל המסמכים, ובכלל זה הסכמים והתחייבויות, הנוגעים לשעבוד ו/או משכון ו/או משכנתא ו/או התחייבות לרישום משכנתא בשמנו.
5. לרשום הערת אזהרה ו/או הערה בדבר הצורך בהסכמת הקיבוץ בקשר עם העברת הזכויות בנכס, בין בלשכת רישום המקרקעין, בין במשרדי רשות מקרקעי ישראל, ובין אצל כל רשות או גורם רלבנטי אחר, לפיהם לא תתאפשר העברת זכויות במגרש ללא אישור בכתב של קיבוץ וחובת עמידתנו במגבלות והוראות כללי הסחרות הקבועים בתקנון השידוך בדבר איסור העברת הזכויות ללא קבלת אישור הקיבוץ מראש וכתב.
6. לרשום כל זיקת הנאה לטובת הקיבוץ ו/או הציבור למעבר במגרש ולטובת המשך השימוש במגרש למעבר התשתיות הציבוריות המצויות בתחומו.
7. ייפוי כוח זה הוא בלתי חוזר, היות ותלויות בו זכויות צדדים שלישיים, כגון חברי קיבוץ האחרים.
8. לצרף עורך דין אחר לטיפול בעניין הנ"ל ביחד עם ב"כ ו/או למנות עורך דין אחר לפעול בעניין בשם ב"כ ו/או להעביר מזמן לזמן לעורך דין אחר ייפוי כוח זה, כולו או מקצתו (כולל כל זכות העברה לאחרים) ולבטל כל צירוף, מינוי ו/או העברה כאלו ו/או לייפות כוחם של מי מעובדי משרדנו לרבות מתמחים ו/או טרום מתמחים לסייע לנו בטיפול בעניין הנ"ל.
9. לעשות כל פעולה ו/או מעשה ולחתום על כל מסמך ככל שיהיה דרוש לפעולה בקשר לעניין הנ"ל.
10. בא כוחנו יהיה רשאי לפעול במסגרת האמור בייפוי כוח זה לפי שיקול דעתו הבלעדי ואנו מסכימים, מאשרים ונותנים תוקף מראש ו/או בדיעבד לכל פעולה ו/או מעשה של בא כוחנו, או של כל ממלא מקום שלהם, בקשר לייפוי כוח זה.
11. בייפוי כוח זה לשון יחיד משמעה גם לשון רבים ולהפך, ולשון זכר משמעה גם לשון נקבה ולהפך, לפי המקרה.

**ולראיה באנו ביום \_\_\_\_\_ על החתום:**

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

עורך - דין \_\_\_\_\_

תאריך \_\_\_\_\_

#### **נספח 4 להסכם קיבוץ- חבר**

#### **כתב הסכמה ובקשה לרישום הערת אזהרה**

לכבוד \_\_\_\_\_

תאריך: \_\_\_\_\_

נחשון אגודה שיתופית חקלאית בע"מ

**הנדון: כתב התחייבות לרישום הערת אזהרה**

אנו הח"מ, \_\_\_\_\_ נושא/ת ת.ז. \_\_\_\_\_ ו- \_\_\_\_\_ נושא/ת ת.ז. \_\_\_\_\_ בעלי זכויות / הזכאים להירשם כבעלי זכויות חכירת המשנה במקרקעין הידועים כגוש \_\_\_\_\_ חלקה \_\_\_\_\_ תת חלקה \_\_\_\_\_ (להלן: "המקרקעין"), מסכימים בזאת לרישום הערת אזהרה/הערה בדבר הצורך בהסכמת קיבוץ נחשון (להלן: "הקיבוץ") כתנאי לביצוע עסקה בנכס על זכויותינו במקרקעין, בין בלשכת רישום המקרקעין, בין במשרדי רשות מקרקעי ישראל ובין אצל כל רשות או גורם רלבנטי אחר.

לצורך קיום התחייבותינו לעיל, אנו חותמים בזאת על בקשה לרישום הערת אזהרה זו ועל ייפוי כוח בלתי חוזר לטובת בא-כוח הקיבוץ. בא הכוח יהא רשאי לרשום התחייבותנו זו על-פי ייפוי כוח ללא צורך בהודעה ו/או בביצוע כל פעולה מקדימה אחרת.

\_\_\_\_\_   
 ה ח ב ר / ה

\_\_\_\_\_   
 ה ח ב ר / ה

**אישור עו"ד**

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

\_\_\_\_\_   
 עורך - דין

\_\_\_\_\_   
 תאריך

**נספח 5 להסכם קיבוץ - חבר**

**הסכמה לרישום זיקת הנאה**

אנו הח"מ, \_\_\_\_\_, נושאת ת.ז. שמספרה \_\_\_\_\_, ו-  
נושאת ת.ז. שמספרה \_\_\_\_\_ אשר לזכותנו תירשמנה  
זכויות חכירת המשנה במגרש \_\_\_\_\_ [על-פי תב"ע או על-פי תכנית פנימית של הקיבוץ]  
בגוש \_\_\_\_\_ חלקה \_\_\_\_\_ בשטח קיבוץ נחשון (להלן בהתאמה:  
"המגרש" ו-"קיבוץ"), ברשות מקרקעי ישראל ו/או בלשכות רישום מקרקעין בכל רשות  
מוסמכת אחרת, מסכימים לרישום זיקת הנאה במקרקעין (להלן: "המקרקעין הכפופים"),  
לטובת הקיבוץ ו/או מי מטעמו, לשם טיפול ושימוש בתשתיות ציבוריות המצויות ו/או עוברות  
במגרש.

\_\_\_\_\_  
ה חבר / ה

\_\_\_\_\_  
ה חבר / ה

#### **אישור עו"ד**

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

\_\_\_\_\_  
עורך דין

\_\_\_\_\_  
תאריך

#### **נספח 6 להסכם קיבוץ-חבר**

##### **שטר משכון**

שטר משכון בדרגה ראשונה / שנייה לאחר בנק \_\_\_\_\_

שנערך ונחתם ביום \_\_\_\_\_ בחודש \_\_\_\_\_ שנת \_\_\_\_\_ ב \_\_\_\_\_

השטר הזה מעיד כי ה"ה:

שם \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_

שם \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_

כתובת: \_\_\_\_\_ .

(להלן: "הממשכן" או "הממשכנים")

משכנו במשכון מדרגה:

- ראשונה

- שנייה לאחר בנק \_\_\_\_\_

את כל ומלוא זכויותיהם – חוזיות ו/או אחרות – לרבות כל זכות עתידית, כולל זכות חכירת המשנה ביחס לנכס הידוע כמגרש \_\_\_\_\_ [לפי התכנית המאושרת של קיבוץ נחשון (להלן: "הקיבוץ")] בגוש \_\_\_\_\_ חלקה \_\_\_\_\_ וכן הדירה/ הבית וכל המחוברים המצויים על אותו מגרש וכלל זכויות הממשכנים לקבלת כל תקבול ו/או השבה ו/או פיצוי ו/או תגמולים (לרבות ביטוחים) בגינם (להלן: "הזכויות הממושכנות"):

זאת להבטחת:

החזר הוצאות הקיבוץ בגין תלויים בחבר ו/או בגין צרכים מיוחדים של החברים ו/או בגין טיפול סיעודי של החברים, כפועל יוצא ממערכת הערבות ההדדית בקיבוץ.

ו/או

להבטחת תשלום חוב של חברים לקיבוץ (קיים או עתיד) מכל מקור שהוא.

הממשכנים מצהירים כי הזכויות הממושכנות נקיות מכל עיקול ו/או שיעבוד ו/או זכות כלשהי של צד שלישי, למעט משכנתא לטובת בנק \_\_\_\_\_.

התנאים המיוחדים כמפורט להלן, מהווים חלק בלתי נפרד משטר משכון זה.

#### תנאים מיוחדים

- בתור בטוחה לסילוק המלא והמדויק של התחייבויות הממשכנים, משעבדים וממשכנים בזה הממשכנים לזכות הקיבוץ את הזכויות הממושכנות, לרבות כל טובות הנאה, ההכנסות (כגון שכ"ד), והזכויות האחרות, ללא יוצא מן הכלל, שיש ושתהיינה לחברים בגין הזכויות הממושכנות.
- כמו כן החברים ממשכנים ומשעבדים בזה לטובת הקיבוץ את כל זכויותיהם לפיצוי (כגון תגמולי ביטוח) ו/או לשיפוי ו/או להשבה, שתהיינה להם כלפי צד שלישי בשל נזקים שיגרמו לזכויות הממושכנות, או הפקעתם או הפרתם או ביטולם או בטלותם של הנכסים והזכויות הנ"ל.
- הממשכנים מתחייבים שלא ליצור כל בטוחה נוספת שתורבץ על הזכויות הממושכנות בזה, ואף לא ליצור כל שיעבוד נוסף, וכן לא לעשות כל עסקה שהיא בזכויות הממושכנות, זולת אם ניתנה הסכמת הקיבוץ במפורש ובכתב, וזאת מבלי לגרוע מזכותם של הממשכנים ליצור שיעבוד על הזכויות הממושכנות, לטובת תאגיד בנקאי או מוסד כספי, במקרה של שיפוץ/ בניה/ הרחבה של הבית.
- בכל אחד מהמקרים הבאים יהא רשאי הקיבוץ להעמיד לפירעון מידי כל חוב ו/או הוצאה אשר על-פי שטר זה הזכויות הממושכנות משמשות ערובה לתשלומו:

- 4.1. אם החברים יפרו או לא יקיימו תנאי או התחייבות מתנאי ההסכם / ההתחייבות מכוחה נרשם המשכון מכוח שטר זה.
- 4.2. אם יוטל עיקול או תינקט פעולת הוצאה לפועל דומה על רכוש הממשכנים, כולו או חלקו, או על בטוחה מהבטוחות שנמסרו על-ידי הממשכנים, והעיקול לא יוסר תוך 30 יום מיום הטלתו.
- 4.3. אם ימונה מקבל נכסים או כונס נכסים ומנהל על רכוש הממשכנים, כולו או חלקו, והמינוי לא בוטל תוך 30 יום מיום המינוי.
- 4.4. אם יינתן לגבי מי מהממשכנים צו לפתיחת הליכי חדלות פירעון.
5. הממשכן יהיה חייב לשלם לנושה את כל ומלוא ההוצאות הכרוכות ברישום המשכון עפ"י שטר זה ואת אלו הכרוכות במימוש המשכון עפ"י שטר זה, לרבות שכר טרחת עורך דין.
6. אין באמור בשטר משכון זה כדי לגרוע ו/או לפגוע בכל צורה שהיא בהוראות ההסכם ו/או בהתחייבות ו/או בהצהרה כלשהי של הצדדים עפ"י הסכם ביניהם ו/או כדי להוות ויתור על זכות כלשהי של הקיבוץ כלפי הממשכנים.
7. שטר זה ניתן לרישום באמצעות ייפוי כוח.
8. כתובות הצדדים לצורך שטר זה הן כמפורט בכותרתו.
9. כל הודעה שתישלח בדואר רשום מצד אחד למשנהו לפי הכתובות דלעיל תיחשב שנתקבלה לתעודתה 72 שעות מעת מסירת הדואר הרשום במשרד הדואר בישראל.

**ולראיה באו הצדדים על החתום:**

\_\_\_\_\_  
חתימת הממשכנים

\_\_\_\_\_  
חתימת הנושה (הקיבוץ)

**1. החלטת יישום - התארגנות להשלמת שיוך**

**א. מבוא**

הקיבוץ אימץ את חלופת השיוך המוסדרת בסימן ה' לפרק 8.4 בקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל (להלן:

"חלופת האגודה" ונמצא בשלבים מתקדמים מול רשות מקרקעי ישראל במטרה להשלים את עסקת השידוך. דרישות ונהלי רמ"י ליישום החלופה מחייבים את הקיבוץ והחברים להיערכות מקדימה – ובפרט בכל הנוגע לאופן ביצוע תשלום דמי החכירה. בפרט, יש להביא בחשבון את כללי רשות מקרקעי ישראל (רמ"י) לפיהן הקיבוץ נדרש לשלם בפעימה אחת את כלל דמי ההיוון בגין כלל זכויות החכירה הנרכשות במסגרת עסקת השידוך.

כמו-כן, בכל הנוגע לאפשרות הגשת השגה (ערעור) על שומות המגרשים, גישת רמ"י הנוכחית היא שהגשת השגה תתאפשר אך ורק על-ידי הקיבוץ. עמדה זו מייצרת מצב של השפעה הדדית ומחייבת היערכות.

## **ב. מטרות**

**מטרות החלטה זו:**

1. קביעת כללים ונהלים לביצוע התשלומים הבאים:
  - 1.1 השלמת תשלום דמי החכירה לרמ"י על ידי הקיבוץ, אשר על כל בית אב לשאת בחלק המיוחס למגרשו מתוך תשלום זה.
  - 1.2 כללי ביצוע לתשלומי איזון המעבר (ביחס לזכאים והחייבים).
  - 1.3 תשלומי מס נלווים לשידוך שיוטלו על החברים.
2. קביעת נוהל אישור עסקה וקבלת החלטה בעניין הגשת השגה על שומות מגרשי חלקת המגורים.
3. התארגנות לצורך דיווח עסקאות השידוך לרשויות מיסוי מקרקעין.

## **ג. קבלת נתוני השמאות מרמ"י ועריכת תחשיבים אישיים**

1. עם קבלת נתוני השמאות (מפרט כספי) מידי רמ"י יבוצע על ידי הקיבוץ התחשיב העדכני לקביעת הסך הנדרש על-ידי כל בית אב לצורך דמי ההיוון בגין מגרשו + גובה תשלום חובו / זכאותו לאיזון המעבר. לאחר ביצוע התחשיב יעביר הקיבוץ לכל בית אב דרישת תשלום על-פי נתוניו ובהתחשב בתשלומי העבר ששילם בגין רכיבים אלו.
2. הנתונים האישיים יועברו לחברים עד שבועיים ממועד קבלת המפרט.

## **ד. בחינת אפשרות הגשת ערעור (השגה) על שומות רמ"י**

1. מאחר שהשומה של ערך הקרקע יוצאת על-ידי רמ"י במפרט אחד, ובהתאם לנהלים של רמ"י, תידרש החלטה בעניין הגשת הליך השגה במרוכז.  
לפיכך, לאחר קבלת השומה (המפרט הכספי) יפעל הקיבוץ באופן הבא:
  - 1.1 פרסום נתוני השמאות האישיים יועברו לחברים כמפורט בפרק ג' לעיל.
  - 1.2 חברים שיבקשו להגיש עמדתם באשר לאפשרות ההשגה יוכלו לפנות בכתב למזכירות ולהסביר עמדתם בתוך 10 ימים ממועד פרסום הנתונים האישיים.
  - 1.3 בתוך 30 ימים בקירוב ממועד קבלת השומה תגבש המזכירות החלטה באשר לאפשרות הגשת השגה שמאית ביחס לשומה ותפרסם החלטה (להלן: "החלטת אישור העסקה").
2. כמו כן, המזכירות תהיה רשאית לקבל החלטה בדבר השגה משפטית ו/או בקשה לתיקון טעות בשומה ו/או הגשת השגה לעניין עלויות הפיתוח, הכל בהתחשב בנסיבות העניין והמועדים הקבועים בנהלי רמ"י לצורך ביצוע פעולות אלו ולפי שיקול דעתה.
3. החלטת אישור העסקה מחייבת את כלל בתי האב לבצע את הפעולות הנדרשות לצורך השלמת העסקה ויחולו הכללים הבאים:
  - 3.1. כל בית אב יחויב לשלם את כלל התשלומים הנדרשים בהתאם לנהלי רמ"י והחלטות הקיבוץ בלוחות

- הזמנים המחייבים על-פי החלטה זו.
- 3.2. כל בית אב יחתום על כלל המסמכים והטפסים שיידרשו לצורך קידום העסקה ומימושה, לרבות דיווח לרשות המיסים, בתוך המועדים שייקבעו על-ידי המזכירות ובהתאם לאופן שנקבע על ידי מוסדות הקיבוץ.
- 3.3. מובהר שאין באמור לגרוע מזכותו של כל בית אב לעמוד על זכויותיו אל מול רשות חיצונית, ובלבד שאין בפעולותיו להוות הפרה של החלטות הקיבוץ והסכם השיוך ו/או להביא לפגיעה ו/או עיכוב ו/או עצירה של תהליך השיוך, ו/או בביצועה של העסקה ביחס לקיבוץ או למי מייתר בעלי הזכויות.
- 3.4. בית אב שלא יפעל כמפורט, מכל סיבה שהיא, יראו בו כמי שלא עומד בהחלטת הקיבוץ לעניין השלמת תהליך שיוך הדירות, וכמי שהפר את הסכם חכירת המשנה. המזכירות תהיה רשאית לקבוע סנקציות כספיות או אחרות לעניין זה, ולפעול לביטול הסכם חכירת המשנה ביחס לבית אב מפר כאמור.
4. ככל שבמועד קבלת החלטת אישור העסקה לא תתקבל החלטה על עצירת התהליך, יחול האמור בפרק ה' להלן ביחס להעברת הכספים (יובהר, כי גם אם הקיבוץ יחליט על הגשת השגה במקביל לקידום העסקה, ההשגה לא תמונע ביצוע חיוביו של חבר לתשלומים והמזכירות תהיה רשאית לעדכן את המועדים הקבועים בהחלטה זו).

#### ה. מועד ביצוע התשלומים

1. **תשלום דמי היוון** – כל בית אב יפקיד לקופה המיועדת לכך (כאמור בפרק ו' להלן) את מלוא דמי היוון הקרקע בגין מגרשו וזאת בתוך 45 ימים לכל היותר ממועד קבלת החלטת אישור העסקה. בתי אב ששילמו סכום זה או חלקו קודם לכן יידרשו לשלם את ההפרש, ככל שיהיה, בין הסכום ששילמו לסכום הדרוש בפועל על-פי נתוני השמאות.
2. **תשלום למודל איזון המעבר** – כל בית אב חייב יעביר השלמת תשלום חובו למודל איזון המעבר לקופה המיועדת לכך כאמור בסעיף ו' להלן, וזאת בתוך 45 ימים לכל היותר ממועד קבלת החלטת אישור העסקה. ככל שבית אב שילם את מלוא תשלום איזון המעבר בטרם קבלת החלטה זו, אין הוא נדרש לשלם תשלום נוסף. הבהרות באשר לאופן ביצוע איזון המעבר מצורפות כנספח 1 להחלטת היישום, בהתאם להחלטה שאושרה בקלפי ביום 16.07.2025, וייחשבו כחלק בלתי נפרד מהחלטה זו.
3. **תשלום בגין תקורות** (על-פי סעיף ז(5) להלן) – יועברו לחשבון הקיבוץ בתוך 45 ימים ממועד קבלת החלטת אישור העסקה. הקיבוץ רשאי לגבות את התשלום מבתי האב במרוכז, או לחילופין, להפחית את התשלום מתקציב בית האב ו/או מרווחים העתידיים שיתקבלו בפועל בגין הזכויות בקשר עם הנכסים היצרניים ו/או פירותיהם.

#### ו. מנגנון ריכוז התשלומים

- הקיבוץ יפתח שני חשבונות נאמנות נפרדים ומרכזים, מחוץ לספרי הקיבוץ, כדלקמן:
1. חשבון עבור תשלום דמי ההיוון לצורך ביצוע תשלום לרמ"י.
2. חשבון עבור תשלום איזון המעבר בין חלופות השיוך ("קופת המעבר"). הקיבוץ יעביר לקופת המעבר את הכספים הצבורים אצלו בעניין זה.
- השימוש בכספים יהיה לצורך התשלומים לרמ"י ו/או לחברים הזכאים לאיזון, על פי ייעודה של כל קופה, ולשימושים אלה בלבד.
- הקיבוץ יהיה רשאי לשכור שירותיו של רואה חשבון חיצוני או עורך דין חיצוני לצורך ניהול חשבונות הנאמנות.
- המזכירות תקבע כללים ביחס למתן הוראות מחייבות לצורך שחרור הכספים באופן התואם את החלטה זו ובכל מקרה הוראת תשלום תחייב אישור של שני מורשי חתימה של הקיבוץ כפי שיוגדרו על ידי המזכירות.

תשלומים בגין תקורות (לפי סעיף ה'5 לעיל) - יועברו לחשבון הקיבוץ במועדים הקבועים לעיל.

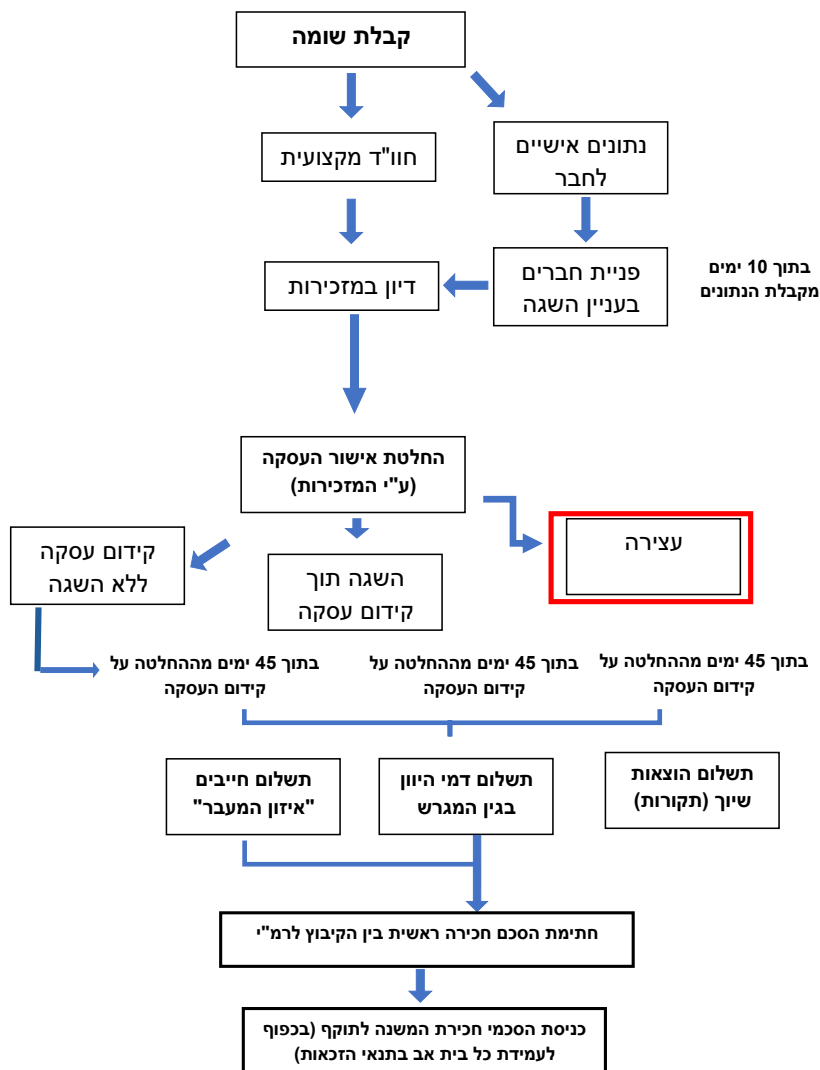
#### ז. מיסוי

1. הקיבוץ יעמיד בהתאם להחלטה שכבר אושרה באסיפה ייעוץ בעבור החברים על-ידי גורם מקצועי, הבקיא בתחום מיסוי עסקאות השיוך, שילווה את החברים והקיבוץ במסגרת הדיווחים לרשות המיסים.
2. תשלום עלות המיסים כפי שתהיה בפועל חלה על החברים וכל בית אב יישא בעלות שכ"ט היועץ, בהתאם להחלטה שאושרה באסיפה.
3. למען הסר ספק – כלל תשלומי החובה, לרבות תשלומי מיסים, היטלים, אגרות, וכיוצ"ב החלים על הקיבוץ על-פי ברירת הדין, ישולמו על-ידי בתי האב, ובכלל זה גם עלויות תשלום מיסוי מקרקעין (מס רכישה / שבח) ביחס לכל רכיב תשלום הקשור במקרקעין, תשלומי היטל השבחה (לרבות ביחס לתוכניות עבר) וכיוצ"ב.
4. לפיכך, ככל שתושט עלות כלשהי בגין התשלומים הנזכרים לעיל, לרבות מס רכישה ככל שיושט על הקיבוץ במסגרת עסקת חלקת המגורים, הקיבוץ יהא רשאי לדרוש תשלום זה כאמור מכל בית אב בהתאם לסכום שיקבע בפועל על ידי רשות המיסים, ואופן החיוב יהיה על ידי חיוב בית אב בהתאם לחלקו היחסי ו/או באמצעות קיזוז מתקציב בית האב ו/או בדרך של קיזוז מרווחים העתידיים להתקבל בפועל בגין הזכויות בקשר עם הנכסים היצרניים ו/או פירותיהם. אופן חיוב בית האב, כאמור, יבחן לגופו של מקרה ויקבע בהתאם לשיקול דעתו של הקיבוץ.
5. כל בית אב יישא בתשלום בסך של 2,500 ₪ המשקף החזר של חלק מתקורות הקיבוץ בגין תהליך השיוך.

#### ח. שונות

1. המזכירות תפעל ליישום החלטה זו, ובכלל זה תהיה רשאית לשנות את המועדים הקבועים לעיל במידת הצורך.
2. זכאות בית אב להשלמת תהליך שיוך הדירות ולחתימת הסכם חכירה אישי ברמ"י, מותנות בעמידתו בהתחייבותיו על-פי החלטות הקיבוץ, הסדרי השיוך ונוהל זה וחתמתו על כלל מערכת המסמכים וההסכמים הנדרשת.
3. הקיבוץ יהיה רשאי לקזז מזכאותו של בית אב לכספים מאת הקיבוץ ו/או מקופת המעבר חובות של בית האב לצורך ביצוע עסקת השיוך (לרבות בגין תשלומים עקיפים כגון תשלומים מיסים, היטלים, אגרות וכד').

**תרשים זרימה – התארגנות להשלמת השינוי**



## **נספח 1 להחלטת היישום**

### **תוספת להחלטת המעבר לחלופת האגודה – התאמת איזון המעבר**

1. ביום 23.01.2015 התקבלה באסיפת הקיבוץ החלטה בדבר ביצוע איזונים בשל המעבר מביצוע שיוך הדירות ממתווה החלטה 751 למתווה החלטה 1155 ("החלופה הישירה") ("החלטת איזון המעבר"). עם אימוץ חלופת האגודה יש צורך להתאים את הוראות החלטת איזון המעבר לחלופה על פיה מקדם הקיבוץ את תהליך שיוך הדירות.
2. בהתאם להוראות אותה החלטה נקבעו מנגנונים ביחס לביצוע תשלומי המעבר.
3. נספח זה נועד להבהיר ולהתאים את אופן ביצוע התחשיבים וביצוע התשלומים בהתאם לאותה החלטה ולדייק את הוראותיה, זאת בהתאם לכללים הבאים:
  - 3.1. ביחס לכל בית אב ייערך תחשיב חוב/זכאות – כאשר מרכיב החוב או הזכאות נגזר מגובה התשלום הנדרש בפועל במסגרת עסקת חלופת האגודה אל מול התשלום שהיה נדרש אילו ביצע הקיבוץ שיוך במתווה החלטה 751 (התשלום המלא גם אם מדובר בתשלום נדחה ובתוספת מרכיב המע"מ).
  - התחשיב לצורך חישוב חוב/זכאות כאמור יבוצע על פי החלק מתוך השומה המיוחס לכל בית אב ביחס למגרשו עבור היקף זכויות הבנייה הבסיסי (160 מ"ר) – בהתאם לשומת רמ"י (וככל שתוגש עליה השגה – בהתאם לשומה הסופית שתיקבע).
  - 3.2. חברים חדשים ("חברים עתידיים" כהגדרתם בהחלטת איזון המעבר) ששילמו חובם לאיזון בעבר בהתאם לתחשיב המלא שהציג להם הקיבוץ לא יידרשו לתשלום נוסף. ככל שחברים כאמור לא שילמו את חובם, יידרשו לתשלום בהתאם לתחשיב עדכני והוא יישא במלוא התשלום במועד שייקבע בהחלטות הקיבוץ.
  - 3.3. חבר ותיק ("חבר קיים" על-פי החלטת איזון המעבר) ינהגו לגבי כמפורט להלן -
    - 3.3.1. ככל שהחבר היה "נהנה" על-פי החלטת איזון המעבר גם ביחס למעבר לשיוך הישיר והוא "נהנה" גם מהמעבר לחלופת האגודה (מי שקיים לו וותק של עד 32 שנות וותק ביום הקובע) – אותו בית אב ישלם סך של 2% מסך "ההנאה" או סך 8,000 ש"ח, לפי הנמוך.
    - 3.3.2. ככל שהחבר היה "נפגע" (זכאי לאיזון) על-פי החלטת איזון המעבר ביחס למעבר לחלופה הישירה, אבל לא נפגע במעבר לחלופת האגודה (מי שקיים לו וותק של מעל 32 שנות וותק ביום הקובע אבל פחות מ-40) – אותו בית אב לא זכאי לאיזון ולא יהיה חייב בתשלום לאיזון.
    - 3.3.3. חבר ותיק שהסכום שיהיה עליו לשלם בהתאם להוראות חלופת האגודה עבור היקף הזכויות הבסיסי (160 מ"ר) גבוה מהסך שהיה עליו לשלם בעבור אותו היקף זכויות אילו הושלם השיוך בהתאם להוראות החלטה 751 (בית אב עם 40 שנות וותק ביום הקובע) – יהיה זכאי אותו בית אב להפרש (סכום הזכאות).
  - 3.4. ביצוע התשלומים על-ידי בתי אב חייבים שטרם שילמו והעברת סכום הזכאות לזכאים יבצע במועד שייקבע בהחלטות הקיבוץ לצורך יישום השיוך ובכל מקרה לא יאוחר מהמועד שייקבע לביצוע תשלום דמי החכירה.