

הסדר העברת זכויות במגרשים לחברים - קיבוץ צבעון

נספח ח

ה ס כ ם

שנערך ונחתם בקיבוץ צבעון ביום

<u>מַצַד אַחַד</u>	קיבוץ צבעון (להלן: "הקיבוץ")	בין:
_____	_____	.1
	(להלן: "החבר")	לבין:
	_____	.2
<u>מַצַד שֵׁנִי</u>	(להלן: "החברה")	
		הואיל
	והחבר והחברה (להלן ביחד ולחוד: "המשפחה" ו "יחיד המשפחה" לפי העניין) הם חברי הקיבוץ;	הואיל
	וביום 12/06/2013 אושר באסיפת הקיבוץ הסדר העברת זכויות במגרשים על שם החברים בקיבוץ צבעון, לרבות כל נספחיו (להלן: "ההסדר");	הואיל
	ועל פי הוראות ההסדר, עתידות להירשם על שם המשפחה הזכויות במגרש _____ על-פי תב"ע מס' ג/16266 (להלן: "המגרש");	הואיל
	והצדדים רוצים להסדיר ביניהם בכתב את מערכת החובות והזכויות ביניהם בהתאם להסדר;	

על כן הוסכם והותנה בין הצדדים כלהלן:**1. התחייבות הקיבוץ**

הקיבוץ מתחייב כי בכפוף להוראות ההסדר המצ"ב **כנספח 1** להסכם זה, בכפוף למילוי כל התחייבויותיה של המשפחה כאמור בהסכם זה ובהסדר ולחתימתה על כל הנספחים המצורפים להסכם זה, הוא יפנה את המשפחה לצורך חתימת הסכם עם מינהל מקרקעי ישראל ו/או הסוכנות היהודית לגבי מגרש כהגדרתו בהסדר. יובהר כי הפניית המשפחה תהיה בכפוף לכך שהתקיימו כל התנאים להפניה זו הקבועים בהסדר.

2. הצהרות והתחייבויות המשפחה

- 2.1. המשפחה מצהירה כי קראה את ההסדר והיא מאשרת אותו, מודעת לכל זכויותיה וחובותיה בהתאם להסדר ומתחייבת לקיים את כל הוראות ההסדר לרבות נספחיו. המשפחה מאשרת כי ההסדר ייחשב כנספח להסכם זה לרבות שינויים שיוכנסו בו מעת לעת.
- 2.2. המשפחה מצהירה כי ההסדר מקובל עליה, כי אין לה כל טענות ו/או תביעות כנגד ההסדר ותוכנו וכי ידוע לה כי הסכמתה כאמור מהווה תנאי יסודי להסכמת הקיבוץ להפניית המשפחה לצורך חתימת חוזה פיתוח/חכירה עם המינהל ו/או הסוכנות היהודית.

- 2.3. המשפחה מתחייבת כי במידה ותיפסק חברותו של מי מיחידי המשפחה בקיבוץ ו/או באגודה הקהילתית לאחר רישום הנכס על שמה, תישא המשפחה - על כל יחידה - בתשלומים לאגודה הקהילתית ו/או לוועד המקומי בהתאם להחלטותיהם. התחייבות זו של המשפחה מהווה התחייבות לטובת צד ג' הוא האגודה הקהילתית והוועד המקומי. לצורך כך תחתום המשפחה על הסכם לקבלת שירותים נוספים המצ"ב **כנספח 2** להסכם זה.
- 2.4. חתימת המשפחה על הסכם זה מהווה הגשת בקשת הצטרפות (של כל אחד מיחידי המשפחה) לאגודה הקהילתית, כהגדרתה בהסדר.
- 2.5. המשפחה מתחייבת כי כל השכרה של הנכס תיעשה אך ורק לאחר חתימת המשפחה והשוכר על כל המסמכים שידרשו על ידי הקיבוץ, ואישור זהות השוכר על ידי מוסדות הקיבוץ שאושרו על ידי האסיפה (בהיעדר החלטה מיוחדת יהיה מוסמך ועד ההנהלה), לרבות **כנספח 7** המצ"ב להסכם זה.
- 2.6. עד להקמתה של האגודה הקהילתית, יחולו כלפי הקיבוץ ו/או הוועד המקומי כל הוראות הסכם זה והוראות ההסדר הנוגעות לאגודה הקהילתית, בשינויים המחויבים.

3. המגרש

- 3.1. זכויות בגין ההסדר והסכם זה יוענקו לבית האב אך ורק בקשר עם המגרש המסומן בתשריט המוגדל של התב"ע, עליו מסומן המגרש (להלן: "**המגרש**") המצורף להסכם זה **כנספח 3**.
- 3.2. הקיבוץ יעמיד את המגרש לרשות בית האב למטרת מגורים בלבד, בכפוף למגבלות שנקבעו ו/או שייקבעו בהחלטות הקיבוץ, לרבות בהסדר השיוך, ביחס לשימוש במגרשי המגורים כלפי כלל החברים, ובכפוף להוראות הדין.
- 3.3. בית האב מאשרים שהקיבוץ הביא לידיעתם כי שטחו של המגרש, לרבות גבולותיו הסופיים וזכויות הבנייה הצמודות לו יקבעו בכפוף להוראות הדין, למגבלות תכנוניות, ובהתאם לתב"ע ולתשריט החלוקה, וכי על הקיבוץ לא תחול כל אחריות לשינויים ביחס למגרש, גבולותיו, גודלו ו/או זכויות הבניה במגרש אשר יתחייבו בשל המגבלות הנ"ל.
- 3.4. בית האב מצהירים כי הם מכירים את הישוב, את שטח המגרש ואת סביבתו, בדקו אותם ואת כל המסמכים התכנוניים ביחס ליישוב, למגרש ולנכס הנוגעים להם, לתשתיות ולאפשרויות הבנייה על המגרש, הם יודעים ומכירים את המצב התכנוני של היישוב ושל המתחם, ניתנה להם האפשרות לבדוק והם בדקו את תוכנית המיתאר בתוקף (להלן: "**התב"ע**") או "**תוכנית המיתאר**"), וכן ניתנה להם האפשרות לבדוק והם בדקו את התב"ע, תוכנית הבינוי, הזכויות והחובות הצמודות למגרש, היקפי הבנייה המותרים וזכויות הקיבוץ ומצאו את כל אלה ראויים ומתאימים למטרותיהם. למען הסר ספק יובהר, כי בית האב מקבלים את המגרש לרבות מערכת התשתיות AS IS ולא תהיינה להם טענות בעניין זה.
- 3.5. בית האב מתחייבים להתחיל להתגורר בבית בפועל לא יאוחר מהמועדים המפורטים בהסכם זה ובתקנון הבנייה הפרטית של הקיבוץ. הקיבוץ יהיה רשאי להאריך את המועד הקבוע לעיל במידה ובית האב אינם מתגוררים בקיבוץ במועד סיום הבנייה.

3.6. בית האב מסכימים ומצהירים כי הקיבוץ אינו מהווה מוכר לכל עניין שהוא לרבות לעניין חוק המכר (דירות), תשל"ג-1973, וחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974 (להלן: "דיני המכר") וכי אינו מוכר כל זכות במקרקעין. בית האב מוותרים בזאת ויתור מלא סופי ומוחלט על כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה המטילות אחריות על הקיבוץ בניגוד לאמור בסעיף זה לרבות בנוגע לחובת מסירת מפרט ומתן ערבויות מכוח דיני המכר.

4. זכויות המשפחה במגרש ובבית

4.1. זכויות המשפחה במגרש ובבית המגורים יהיו על פי הוראות הסכם זה וההסדר בלבד, לרבות הוראות ההסדר הנוגעות להעברת הזכויות בבית על ידי חברים ועל ידי מי שחברותם פקעה מכל סיבה שהיא.

4.2. בניית הבית ו/או שיפוצו, יהיו בהתאם לתקנון הבנייה הפרטית של הקיבוץ ובכפוף לחתימה על כל המסמכים שידרוש הקיבוץ בהתאם להחלטותיו.

4.3. זכויות בנכס ופינוי הנכס בעת ביטול ההסכם טרם חתימה על הסכם חכירה/פיתוח ביחס למגרש

4.3.1. נפסקה או פקעה חברות כל יחיד בית האב בקיבוץ ו/או הפרו בית האב הסכם זה הפרה יסודית טרם חתימה על הסכם חכירה/פיתוח, ישיבו בית האב לקיבוץ את הנכס ואת מקרקעי הקיבוץ כשהם פנויים מכל אדם וחפץ השייכים למבקשים ו/או למי מטעמם וזאת בתוך 60 (שישים) ימים ממועד קבלת הודעה על ביטול ההסכם ו/או הפסקת או פגיעת החברות והם יהיו זכאים להחזר מהקיבוץ בגין השקעתם בנכס בהתאם להוראות הסכם זה. עבור כל יום של איחור בפינוי ישלמו בית האב לקיבוץ סך של 200 (מאתיים) ₪ צמודים למדד מיום חתימת הסכם זה כפיצויים מוסכמים המוערכים על ידי הצדדים כסבירים בנסיבות העניין. במקרה כאמור הם יהיו זכאים להחזר העלויות בהן נשאו בקשר עם בניית הבית בהתאם להוראות סעיף 8 להלן.

4.3.2. בוטל ההסכם ו/או הופסקה חברותם של המבקשים לאחר חתימת הסכם חכירה/פיתוח יחולו הוראות הסכם זה והחלטות הקיבוץ בנושא.

4.3.3. פינו המבקשים את הנכס מכל סיבה שהיא בנסיבות בהן אין להם כל זכויות להמשיך ולהשתמש בו, ולא העבירו ולא ביקשו כי הקיבוץ ירשה לצד ג' להשתמש בנכס באופן אשר ישמש להחזר השקעות בית האב, יהיה רשאי הקיבוץ ליטול חזקה בנכס ולעשות בו שימוש בהתאם לשיקול דעתו הבלעדי, לאחר שנתן למבקשים הודעה בכתב על כך 30 יום מראש ובכפוף לשאר הוראות סעיף זה.

4.3.4. יובהר, כי אין באמור בסעיף זה בכדי למצות את זכויות הצדדים בהתאם להוראות כל דין.

4.4. החזר השקעות בית האב טרם חתימה על הסכם חכירה/פיתוח

4.4.1. במקרה בו ייפסקו מגוריהם של בית האב בישוב בטרם נחתם הסכם חכירה/פיתוח בינם ובין המינהל, יהיו בית האב זכאים לקבל החזר השקעתם בנכס כמפורט בס"ק 4.4.4 להלן (להלן: "השקעתם בנכס"), אך ורק מתוך תשלומים בהם יישא צד ג' בגין רכישת זכויות בית האב

בנכס על פי הסכם זה (להלן בסעיף זה: "הזכויות בנכס") או בגין שימוש בנכס כמפורט בהמשך סעיף זה, בניכוי תשלומי חובה שיחולו על הקיבוץ בגין העברת הזכויות בנכס.

4.4.2. העברת זכויות בית האב בנכס מבית האב לצד ג' (להלן: "מימוש הזכויות בנכס") תהיה בכפוף לתנאים המפורטים להלן:

4.4.2.1. החזקה הבלעדית בנכס תעבור לקיבוץ במועדים הקבועים בסעיף 4.3 לעיל, אשר יהיה זה שיתקשר עם צד ג' המעוניין לרכוש את הזכויות בנכס. לאחר ההתקשרות עם צד ג' יעביר הקיבוץ למבקשים את החזר השקעתם אך ורק מתוך תמורה שהתקבלה בפועל מצד ג', לאחר ניכוי הסכומים המפורטים בסעיף זה להלן. הקיבוץ יהיה רשאי, בהתאם לשיקול דעתו הבלעדי, לקבוע כי התמורה שתשולם על ידי צד ג' (לאחר הניכויים הקבועים בסעיף זה להלן) תועבר באופן ישיר למבקשים. גובה החזר השקעת בית האב יהיה כקבוע בסעיף 4.4.4 להלן.

4.4.2.2. מימוש הזכויות בנכס יהיה כפוף לזכות קדימה לקיבוץ ו/או למי מטעמו כמפורט בפרק העברת הזכויות בהסדר העברת הזכויות לחברים.

4.4.3. במידה ויבחרו בית האב שלא לממש את זכויותיהם בנכס כאמור בסעיף 4.4.2 לעיל, תועבר החזקה בנכס לקיבוץ שישכיר אותו, ובית האב יהיו זכאים להחזר השקעתם בנכס אך ורק מתוך דמי השכירות שישולמו בפועל לקיבוץ על ידי צד ג' אשר יתגורר בנכס, אם וככל שישולמו לקיבוץ ממועד פינוי הנכס, ובניכוי הסכומים המפורטים בסעיף 4.4.5 להלן. יובהר, כי השכרת הנכס תיעשה על ידי הקיבוץ בלבד ובהתאם להחלטותיו, כאשר בית האב יוכלו להציע שוכר מטעמם שיהיה כפוף לאישור הקיבוץ. הקיבוץ יפעל בשקידה סבירה לאכלוס הבית ולגביית דמי השכירות אולם אינו מתחייב כי הנכס אכן יושכר. דמי השכירות שיתקבלו בגין הנכס יועבר ולמבקשים בהתאם להחלטות הקיבוץ. ככל שהנכס יושכר ליותר משלוש שנים, החל מתחילת השנה הרביעית דמי השכירות שיועברו למבקשים יהיו על חשבון החזר ההשקעה להם יהיו זכאים. יובהר, כי הקיבוץ יהיה רשאי, בהתאם לשיקול דעתו, להשיב למבקשים השקעתם בנכס בקצב מהיר יותר מהקבוע בסעיף זה, לרבות במקרה בו ימצא צד ג' אשר אליו יועברו הזכויות, אולם בכל מקרה לא יעלה החזר ההשקעה על זה הקבוע בסעיף 4.4.4 להלן.

4.4.4. גובה החזר ההשקעה מתוך סכומים שישולמו על ידי צד ג' יכלול את כל התשלומים ששילם המבקש לצורך בניית הבית (לרבות תשתיות ציבוריות, חלף תשתיות לישוב הותיק ודמי היוון ששולמו על ידו). בהיעדר הסכמה על סכום ההשקעה, ייקבע הסכום על ידי שמאי מוסכם על הצדדים ובהיעדר הסכמה ייקבע על ידי ראש המועצה האזורית. במידה ובהתאם לדין ולהחלטות הרשויות המוסמכות ועל פי שיקול דעתו של הקיבוץ ניתן יהיה לאפשר למבקשים לקבל סכום גבוה מסכום השקעתם בנכס, מבלי שיהיה בכך כדי להטיל על הקיבוץ ו/או חבריו תשלומים שהוא אינו מעוניין בהם, יפעל הקיבוץ להתאמת הוראות סעיף זה.

4.4.5. מהסכומים המגיעים למבקשים בגין השקעתם בנכס, בין בדרך של מימוש הזכויות בנכס ובין בדרך של החזר מתוך דמי השכירות, ינוכו ו/או יועברו לקיבוץ הסכומים הבאים:

4.4.5.1. מסים ו/או היטלים ו/או תשלומי חובה מכל סוג אשר יוטלו על הקיבוץ בגין רכישת הזכויות בנכס או בגין השימוש בנכס כאמור.

4.4.5.2. תשלום חובות בית האב לקיבוץ, במידה ויהיו.

4.4.5.3. במקרה של תשלום מתוך דמי השכירות, ינוכו בכל חודש 200 ₪ צמוד למדד עבור דמי טיפול של הקיבוץ, ובנוסף כל סכום שהוציא הקיבוץ בגין הדירה, לטובת הקיבוץ מסך דמי השכירות החודשיים.

4.4.5.4. במקרה של העברת הזכויות, ינוכו לטובת הקיבוץ סך של 10,000 (עשרת אלפים) ₪ בגין דמי טיפול.

ניכוי הסכומים המנויים בסעיפים 4.4.5.1 ו-4.4.5.3 לעיל לא ייגרע מהסך הכולל של החזר ההשקעה לו זכאים בית האב, ככל שהסכום ששולם על ידי צד ג' גבוה מהחזר השקעה וסך הניכויים נמוך מההפרש בין הסכום שהתקבל מצד ג' וגובה ההשקעה.

4.4.4. הסכומים המגיעים למבקשים כאמור בסעיף 4.4.4 ישמשו בראש וראשונה להחזר הלוואה שנלקחה על ידי בית האב ואשר נרשם בגינה שיעבוד ו/או מגבלה אחרת על הנכס.

4.4.4.7. במקרה של פטירת שני החברים מבית האב חס וחלילה, בטרם רישום הזכויות במגרש על שם, יבואו יורשיהם על פי צו ירושה ו/או צו קיום צוואה, חלוט (להלן: "היורשים" ו/או "היורש") ביחד ולחוד במקום בית האב, ולא תעמוד לקיבוץ זכות הקדימה, בכפוף לכך שהיורש יעבור הליך קבלה לחברות בקיבוץ ככל צד ג'. למען הסר ספק, היורש יקבל על עצמו את כל הוראות הסכם זה והסכם קיבוץ-חבר. יובהר כי לא תעמודנה ליורש זכויות אשר לא הוקנו למבקשים לפי הסכם זה, וכי לא יהא זכאי לדרוש את השלמת השיוך בפועל אם וככל שלא השלים הקיבוץ הליך זה ביחס לשאר חבריו ו/או לא ניתן להשלים את ההליך לפי החלטות המינהל שאימץ הקיבוץ. במידה והיורש הנו קטין או עד גיל 30 ומתגורר בבית בית האב, יאפשר לו הקיבוץ להתגורר בנכס עד הגיעו לגיל 30 ללא קבלה לחברות ולאחר מכן יידרש להתקבל לחברות בקיבוץ, אולם יובהר כי כל התחייבויות בית האב יחולו גם על יורשיהם.

4.4.4.8. הקיבוץ יפעל בשקידה סבירה על מנת לאפשר את החזר השקעת בית האב בנכס כאמור לעיל. על אף האמור לעיל יובהר, כי מימוש התחייבותו הנ"ל של הקיבוץ כפופה להוראות הדין ו/או להסכמת גופים שלישיים ולמבקשים לא תהיה כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כנגד הקיבוץ במידה ותיווצר מניעה למימוש התחייבותו הנ"ל כתוצאה מהוראת רשות מוסמכת ו/או כל דין.

4.4.4.9. דמי השכירות שקיבלו בית האב עד למועד הרכישה יקוזזו מהחזר ההשקעה המגיע להם בגין העברת הזכויות למעט שווי דמי שכירות שהתקבלו בפועל בגין שלוש שנות שכירות, ככל שהתקבלו.

4.5. הוראות סעיפים 4.3 ו 4.4 תהיינה בתוקף רק עד לחתימת הסכם חכירה/פיתוח בין בית האב ורשות מקרקעי ישראל או כל גוף דומה אחר, והן תתבטלנה מאליהן מיד עם חתימת הסכם

כאמור. יובהר כי לאחר חתימת הסכם חכירה/פיתוח, לא יהיו זכאים בית האב להחזר השקעה והעברת הזכויות בנכס תהיה בהתם להוראות הרלוונטיות בהסכם זה ובהחלטות הקיבוץ.

5. ויתור על דמי עזיבה וזכות למדור:

5.1. ידוע לכל אחד מיחיד המשפחה, והם מסכימים לכך, כי הפנייתם למינהל מקרקעי ישראל לשם חתימת חוזה פיתוח/חכירה אישי לגבי זכויותיהם במגרש של האגודה (להלן: "הזכות להקצאת מגרש") - תיעשה על חשבון זכויותיהם של כל אחד מיחיד המשפחה לדמי עזיבה ככל שמגיעים להם מהקיבוץ על פי כל דין (להלן: "דמי עזיבה"), באופן שזכויותיהם על פי ההסדר (לרבות שינויים שיוכנסו בו מעת לעת על ידי אסיפת הקיבוץ), יופחתו מזכותם לדמי עזיבה על פי כל דין. למען הסר ספק, זכות החבר לקצבה על פי כללי העזיבה (ככל שקיימת לו, אם וכאשר יעזוב את הקיבוץ) תישמר לו ויחולו עליה הוראות כללי העזיבה (או כל דין קיים נוסף ו/או דין שיבוא בעתיד במקום ו/או בנוסף לכללי העזיבה) לרבות הוראות הקיזוז הכלולות בהם.

5.2. לאחר סיום בניית בית המגורים על ידי החברים על המגרש שסומן להם, או בתום 36 חודשים ממועד החתימה על הסכם חכירה/פיתוח עם המינהל, או בתום 42 חודשים מיום שהופנה בית האב למינהל לשם חתימה על הסכם - על פי המוקדם מביניהם, לא יהיה עוד הקיבוץ מחויב לספק מדור לחברים אלא בבית המגורים שייבנה על חשבונם במגרש המיועד להם. על אף האמור לעיל, מי שנקלט לחברות בקיבוץ לאחר אישור ההסדר ביום 12/06/13, הקיבוץ לא יהיה מחויב לספק לו דיור בשום שלב ומגוריו יהיו בבית שייבנה/ירכש על ידו.

5.3. כל יחיד המשפחה, כולם ביחד וכל אחד לחוד, מוותרים בזאת על כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה כלפי הקיבוץ ו/או חבריו ו/או מי מטעמו בגין זכויות לדמי עזיבה אשר יופחתו כאמור ו/או בגין זכות מדור כאמור, ומתחייבים לשפות את הקיבוץ בגין כל הוצאה אשר תיגרם לו עקב דרישה ו/או תביעה ו/או טענה כאמור.

6. רישום הערת אזהרה:

6.1. המשפחה מסכימה כי על המגרש תירשם הערת אזהרה לטובת הקיבוץ, לפיה כל העברת זכויות במגרש מכל סוג שהוא, לרבות הורשה מכירה והשכרה, תהיה מותנית בהסכמתו של הקיבוץ מראש ובכתב בהתאם לכללים המפורטים בהסדר.

6.2. המשפחה תחתום על הסכמתה לרישום הערת אזהרה ביחס לזכויותיה בנכס בנוסח המצ"ב **כנספח 4** להסכם זה.

7. שימוש במקרקעין שאינם מיועדים להקצאה למשפחה:

המשפחה מסכימה ומתחייבת כי ככל שהיא עושה ו/או תעשה שימוש כלשהו במקרקעין שהינם מחוץ לגבולות המגרש המיועד להקצאה עבורה (להלן בסעיף זה: "המקרקעין"), יחולו התנאים הבאים:

7.1. השימוש שעושה המשפחה במקרקעין הינו זמני בלבד ואין בו כדי להעניק לה כל זכות בעלות ו/או חזקה ו/או כל זכות אחרת במישרין ו/או במשתמע ו/או בהתנהגות ו/או בכל דרך אחרת;

7.2. במידה וביום ההפניה למינהל לשם רישום זכויותיה במגרש המיועד להקצאה עבורה, ייעשה שימוש במקרקעין המיועדים לשיוך למשפחה אחרת (להלן: "המשפחה האחרת") או לקיבוץ, תוכל המשפחה המשתמשת (להלן בסעיף זה: "המשפחה המשתמשת") לבחור אחת מבין שלוש האפשרויות הבאות:

7.2.1. סילוק יד: הפסקת השימוש במקרקעין אשר מיועדים למשפחה האחרת או לקיבוץ. הקיבוץ או המשפחה האחרת (לפי העניין) יוכלו לבחור האם להמשיך ולעשות שימוש במתקנים ו/או בצמחייה שעל המקרקעין (להלן: "המתקנים") או לפנותם. במידה ויחליטו המשפחה האחרת/הקיבוץ לעשות שימוש במתקנים, לא יהיו חייבים בכל תשלום למשפחה המשתמשת. במידה ויחליטו המשפחה האחרת/הקיבוץ לפנות את המתקנים מהמקרקעין, תחול עלות הפינוי על המשפחה המשתמשת.

המשפחה המשתמשת מצהירה בזאת, כי לאחר סילוק ידה מהמקרקעין, לא תהיינה לה כל טענות ו/או דרישות מכל סוג שהן כלפי הקיבוץ ו/או כלפי המשפחה האחרת.

7.2.2. המשך שימוש: במידה והמשפחה המשתמשת מעוניינת להמשיך ולהשתמש במתקנים שעל המקרקעין, ובמידה והקיבוץ או המשפחה האחרת (על פי העניין) מסכימים להתיר את המשך השימוש, תהיה ההפניה למינהל של המשפחה המשתמשת מותנית בהסכם כתוב (להלן: "ההסכם") אשר יסדיר את מכלול היחסים בין המשפחה האחרת/הקיבוץ לבין המשפחה המשתמשת לגבי השימוש במקרקעין מצ"ב **כנספח 8** להסכם זה.

7.2.3. פינוי המקרקעין: המשפחה המשתמשת רשאית לבחור להעתיק את המתקנים מהמקרקעין לתוך שטח המגרש המיועד להקצאה עבורה. במידה ותבחר המשפחה המשתמשת באפשרות זו, תנאי להפנייתה למנהל לשם רישום זכויותיה יהיה: פינוי המתקנים מהמקרקעין, השבת המקרקעין כשהן נקיים ופנויים מכל חפץ ו/או מכשול הקשורים לשימוש שנעשה על ידי המשפחה המשתמשת ו/או פינוי המתקנים מהמקרקעין והשבת מצב המקרקעין לקדמותו טרם תחילת השימוש, ככל שהדבר ניתן. עלות העתקת המתקנים, פינוי המקרקעין והשבת המצב בהם לקדמותו יחול על המשפחה המשתמשת.

7.3. בסעיף זה, שימוש במקרקעין משמעו: כל שימוש לרבות צמחייה, מגורים, מחסן וכדומה.

7.4. יובהר כי כל שימוש של המשפחה, לאחר רישום הזכויות בדירה על שמה, במקרקעין שאינם רשומים על שמה - יותנה בהסכמה בכתב של הקיבוץ ובהתאם לתנאים שייקבעו על ידו.

8. הבטחת זכויות הקיבוץ

8.1. כתנאי להפנייתה למינהל ו/או לסוכנות היהודית תחתום המשפחה במועד חתימת הסכם זה על ייפוי כוח בלתי חוזר לרישום שיעבוד ומסמכי רישום שיעבוד חתומים (מצורפים **כנספחים 6 ו-1**

א6, בהתאמה, להסכם זה). זאת על מנת לאפשר ולהבטיח כי במקרים המפורטים להלן, ובמקרים אלה בלבד, יירשם שעבוד על המגרש אותו ישייכו החברים :

8.1.1. להבטחת הוצאות הקיבוץ בגין מימון צרכיהם המיוחדים של החברים כהגדרתם בתקנון הקיבוץ ו/או בהחלטותיו ;

8.1.2. להבטחת הוצאות הקיבוץ בגין מימון הוצאות לטיפול סיעודי בחבר כהגדרתם בתקנון הקיבוץ ו/או בהחלטותיו ;

8.1.3. להבטחת הוצאות הקיבוץ בגין מימון צרכיהם של התלויים בחבר כהגדרתם בתקנון הקיבוץ ;

8.1.4. להבטחת כיסוי גירעון אקטוארי פנסיוני, על פי פנסיית המטרה שנקבעה בהחלטות הקיבוץ, קיים ו/או עתידי של החבר ו/או בן זוגו.

8.2. ככל שבמועד חתימת הסכם זה, אף אחד מהסעיפים שלהלן אינו מתקיים לגבי המשפחה, ייפוי הכוח לרישום שיעבוד הנזכרים בסעיף זה ומסמכי השעבוד החתומים המצורפים לו, יופקדו בידי נאמן אשר ימסור אותם לקיבוץ בהתקיים אחד המקרים המפורטים להלן ואלה בלבד כתב נאמנות, המסדיר את פעולות הנאמן, מצורף להסכם זה **כנספח 6**.

8.3. כמו כן תחתום המשפחה על ייפוי הכוח ומסמכי השעבוד הזמני המצ"ב **כנספח 5** ו **א5** (בהתאמה) להסכם זה לצורך ביצע הפעולות הבאות :

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

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

8.4. במידה והמשפחה תפר את התחייבויותיה להסדר בנוגע להעברת הזכויות בנכס (סעיף 11 בהסדר), לרבות התחייבויותיה בנוגע להשכרתו, היא תשלם לקיבוץ סך של 500,000 (חמש מאות אלף) ₪ כפיצוי מוסכם הנראה לצדדים סביר בנסיבות העניין, וזאת בנוסף לכל סעד אחר לו יהיה הקיבוץ זכאי. ייפוי הכוח עליו תחתום המשפחה יכיל הוראה המאפשרת לב"כ הקיבוץ להטיל שעבוד על סכום זה ככל שהמשפחה תפר את התחייבותה כאמור. החל ממועד רישום הערת אזהרה בטאבו בגין העברת זכויות המשפחה במגרש יפוג תוקפו של סעיף זה ויבוטל השעבוד הזמני.

8.5. הקיבוץ יודיע למשפחה לפני כל פעולה אשר תבוצע בהתאם לייפוי הכוח.

9. מסים ותשלומי חובה

9.1. ידוע לחברים, והם מסכימים לכך, כי על אף האמור בכל דין, החברים ישאו בכל המסים ו/או ההיטלים ו/או האגרות ו/או תשלומי חובה אחרים הנובעים מיישום הסכם זה, לרבות העברת הזכויות במגרש לחבר, אשר יחולו על הקיבוץ ו/או על החבר לפי העניין. החברים יהיו אחראים על הדיווח לרשויות המס השונות, בהתאם להנחיות הקיבוץ, במועדים הקבועים לכך בדין, והקיבוץ יחתום על המסמכים הנדרשים לבקשת החברים. תשלום המיסים יתבצע בהתאם לקבוע בהוראות הדין לעניין מועד התשלום.

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

9.3. האמור בסעיף זה מהווה תנאי יסודי בהסכם זה.

10. יישוב מחלוקות

הצדדים מקבלים על עצמם את מנגנון יישוב המחלוקות עליו הוחלט במסגרת ההסדר ובהחלטת הקיבוץ בענין נוהל הקצאת מגרשים מחדש יולי 2004.

11. נספחים

להסכם זה מצורפים הנספחים הבאים אשר יהוו חלק בלתי נפרד ממנו :

- 11.1. **נספח 1** – הסדר העברת זכויות במגרשים על שם החברים בקיבוץ צבעון.
- 11.2. **נספח 2** – הסכם לרכישת שירותים קהילתיים משותפים.
- 11.3. **נספח 3** – תשריט ובו סימון המגרש.
- 11.4. **נספח 4** – כתב התחייבות לרישום הערת אזהרה.
- 11.5. **נספח 5** – יפוי כוח לרישום הערת אזהרה, פינוי מתקנים ושעבוד זמני.
- 11.6. **נספח 5א** – מסמכי שעבוד זמני
- 11.7. **נספח 6** - יפוי כוח לרישום שעבוד על זכויות המשפחה במקרים המנויים בהסכם.
- 11.8. **נספח 6א** – מסמכי שעבוד במקרים המנויים.
- 11.9. **נספח 6ב** – כתב הוראות לנאמן.
- 11.10. **נספח 7** – כתב התחייבות בקשר עם השכרת דירה.
- 11.11. **נספח 8** - כתב ערבות שימוש בשטחים ציבוריים.
- 11.12. **נספח 9** – תקנון בנייה פרטית.

ולראייה באנו על החתום:

 הקיבוץ

 החברה

 החבר

הסכם לרכישת שירותים קהילתיים משותפים

שנערך ונחתם בקיבוץ צבעון, ביום _____

בין: צבעון אגודה שיתופית חקלאית בע"מ
אגודה מס' 6-57-002652
(להלן: "הקיבוץ")
מצד אחד;

לבין: שם: _____ ת.ז. _____
שם: _____ ת.ז. _____
ביחד ולחוד (להלן: "המבקשים")
מצד שני;

הואיל: והמבקשים מתגוררים / עתידים להתגורר בשטח היישוב צבעון;
והואיל: וחלק מייחודו של היישוב הוא במתן שירותים קהילתיים משותפים נוספים כהגדרתם **בנספח א** להסכם זה, וזאת בנוסף לשירותים אותם מחוייבת לספק על פי דין הרשות המקומית בישוב;
הואיל: והמבקשים מעוניינים לחיות ביישוב, בין היתר, בשל השירותים הקהילתיים המשותפים הנוספים הניתנים בו והם מעוניינים לרכוש אותם כל עוד הינם בעלי זכויות במגרש ובבית (להלן: "הנכס");
והואיל: והקיבוץ ו/או האגודה הקהילתית ו/או הוועד המקומי מוכנים לספק למבקשים את השירותים הקהילתיים המשותפים;
והואיל: והצדדים מעוניינים להסדיר את ההתקשרות ביניהם, לעניין מתן שירותים אלו;

לפיכך הסכימו ביניהם הצדדים כדלהלן:

1. המבקשים מצהירים כי הם מעוניינים לגור ביישוב המספק שירותים קהילתיים משותפים נוספים ו/או הרחבה של השירותים שהרשות המקומית מחויבת לספק על פי דין (להלן: "השירותים הנוספים"). כן ידוע להם, כי אספקת שירותים אלה הינה חלק מאופיו וייחודו של היישוב ורצונם לגור ביישוב נובע, בין היתר, בשל קיומם של שירותים נוספים אלה.
2. המבקשים מצהירים כי ידוע להם, כי התשלומים המשולמים על ידם על פי דין לוועד המקומי אינם מאפשרים מימון השירותים הנוספים, וכי שירותים אלה ממומנים מתוך תשלומים הנגבים מתושבי היישוב, לרבות תושבים שאינם חברים בקיבוץ ו/או באגודה הקהילתית.
3. המבקשים מתחייבים לשאת בעלויות השירותים הנוספים, וזאת מבלי לגרוע מחובתם לשלם את כלל המיסים וההוצאות החלים עליהם מכוח מגוריהם בקיבוץ, לרבות ארנונה, מס ו/או היטל ו/או תשלומי

החובה לרשות המקומית (כולל היטל ביוב ו/או אגרת ביוב). השירותים הנוספים ועלויותיהם כאמור מפורטים בנספח א להלן.

המבקשים מצהירים כי קראו את נספח א המפרט את השירותים הנוספים, כי הם מעוניינים לקבל אותם וכי לא תהיינה להם כל טענות בדבר אופי השירותים הנוספים הניתנים, היקפם ועלויותיהם.

4. הקיבוץ ו/או האגודה הקהילתית ו/או הוועד המקומי יספקו למבקשים את השירותים הנוספים, בין בעצמם, בין על ידי מי מטעמם ובין באמצעות גורם שלישי איתו יתקשרו לשם אספקת שירותים אלו ואשר אליו ימחו את חיוביהם על פי הסכם זה, והכל בהתאם להסכמים שיחתמו בין הגופים הנ"ל בינם לבין עצמם ו/או עם גורמים שלישיים. המבקשים מצהירים כי לא תהיינה להם כל טענות ו/או השגות בקשר עם זהות הגורם המספק את השירותים הנוספים.

5. מבלי לגרוע מן האמור לעיל מצהירים המבקשים כי ידוע להם והם מסכימים לכך, כי אופי השירותים הנוספים, היקפם ועלויותיהם, ייקבעו מעת לעת בהתאמה על-ידי הקיבוץ ו/או האגודה הקהילתית ו/או הוועד המקומי בהתאם להחלטת הרשויות המוסמכות בהם.

6. יובהר כי התחייבותם של המבקשים כאמור בהסכם זה אינה מותנית בחברותם באגודה הקהילתית ו/או בקיבוץ. התחייבויותיהם יעמדו בתוקף כל עוד ימשיכו להתגורר ביישוב ו/או כל עוד רשומה דירת מגורים על שמם ביישוב, אף אם פסקה חברותם בקיבוץ ו/או באגודה הקהילתית מכל סיבה שהיא, עד למועד העברת הזכויות בדירת המגורים לצד ג' אשר ייקח על עצמו בכתב את ההתחייבויות הקבועות בהסכם זה.

7. במקרה בו הפסיקה האגודה הקהילתית לפעול, יחולו ההוראות האמורות כאילו הן מתייחסות לוועד המקומי ו/או לקיבוץ ו/או לגוף שיבוא בנעלי האגודה הקהילתית במקום לאגודה הקהילתית בשינויים המחויבים ועל פי העניין.

8. ככל שהמבקשים הינם חברי הקיבוץ, יובהר כי אין בהוראת הסכם זה כדי לגרוע ממחויבויותיהם ככאלה, וחובותיהם כתברי קיבוץ יחולו בנוסף להתחייבויותיהם על פי הסכם זה. כמו כן יובהר, כי בכל מקרה בו משלמים המבקשים עבור השירותים הנוספים (כולם או חלקם) במסגרת תשלומים החלים על חברי הקיבוץ, לא יידרשו המבקשים לכפל תשלום. סעיף זה יחול בהתאמה לגבי חברים באגודה הקהילתית.

9. ידוע ומוסכם על המבקשים, כי השטחים, המתקנים, הציוד והמיטלטלין, אשר יועמדו על ידי הקיבוץ לשימוש הוועד המקומי ו/או האגודה הקהילתית ו/או ישירות לתושבי היישוב, הינם בבעלות הקיבוץ וישארו בכל עת בבעלות הקיבוץ, אלא אם יוחלט אחרת על ידי הקיבוץ.

10. מוסכם על המבקשים, כי הרישומים בספרי הקיבוץ ו/או האגודה הקהילתית ו/או הוועד המקומי ישמשו ראיה לכאורה לאמיתותם ויחייבו את הצדדים בכל עניין הקשור במתן השירותים הנוספים, לרבות טענות ו/או תביעות הדדיות, ככל שיהיו. בנוסף, מתחייבים המבקשים לקיים כל התחייבות בכתב שנתנו לקיבוץ ו/או לאגודה הקהילתית ו/או לועד המקומי עד למועד חתימת הסכם זה, ולא יהיה בחתימה עליו משום ויתור ו/או גריעה ו/או שינוי מהתחייבויות קיימות בין הצדדים, ככל שקיימות.

11. ידוע למבקשים כי הקיבוץ ו/או האגודה הקהילתית רשאים לסבסד מתן שירותים לחבריהן, כך שהמחיר שישלמו בגין השירותים המסובסדים יהיה שונה מזה הנדרש ממי שאינם חברים באגודה הקהילתית ו/או הקיבוץ, ולא תהיה להם כל טענה בעניין זה.

12. המבקשים יישאו בתשלום מלא בגין כל השירותים שיסופקו להם ע"י הקיבוץ ו/או האגודה הקהילתית ו/או גופים חיצוניים, אשר עלותם מוטלת על הקיבוץ ו/או האגודה הקהילתית ואשר אינם כלולים במסגרת השירותים הנוספים, לרבות חינוך, בריאות וכדומה.

ולראייה באו הצדדים על החתום:

החברים:

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

הקיבוץ:

נספח א להסכם לרכישת שירותים קהילתיים משותפים

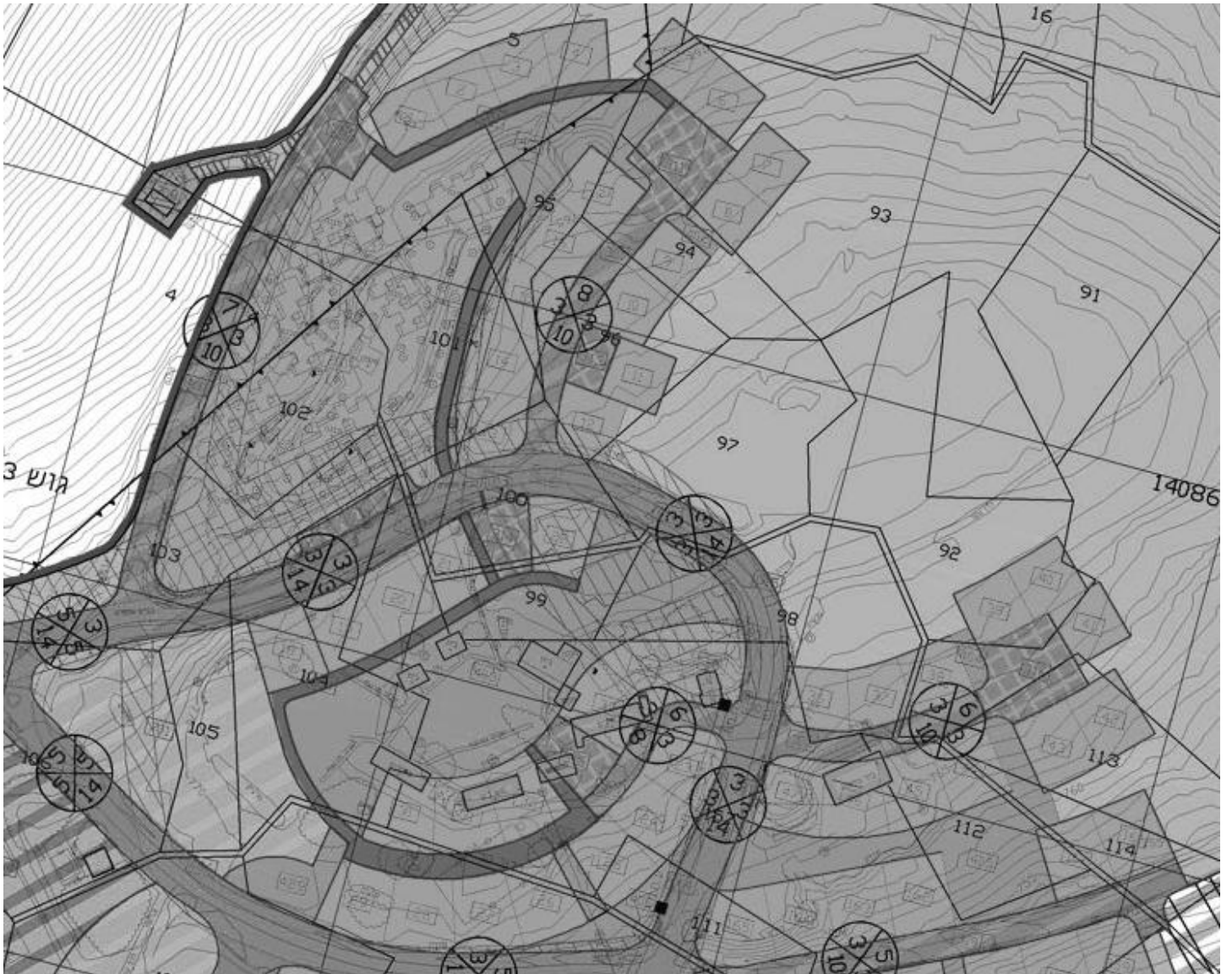
עלות השירותים הקהילתיים המשותפים

השירותים הקהילתיים הניתנים במועד זה לתושבי יישוב צבעון:

סעיף	מ
1	חינוך/ חינוך בלתי פומלי
2	תרבות
3	ניהול
4	
5	

יובהר כי היקף השירותים המפורטים לעיל ועלותם הינם לצורך מידע בלבד והם עשויים להשתנות מעת לעת עפ"י החלטות הגורמים המוסמכים בקיבוץ ו/או באגודה הקהילתית. בנוסף לשירותים המפורטים ברשימה זו, ייתכן כי קיימים שירותים נוספים הניתנים לצריכה פרטית, אשר התשלום בגינם ייעשה על פי צריכה.

נספח 3 להסכם קיבוץ חבר – תשריט בו מסומן המגרש המוקצה לחבר



נספח 4 להסכם קיבוץ חבר

תאריך: _____

לכבוד

צבעון אגודה שיתופית חקלאית בע"מ

א.ג.נ.,

הנדון: כתב התחייבות לרישום הערת אזהרה

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

1. ידוע לנו כי כל תנאי ונוהלי הקבלה לחברות שיפעיל קיבוץ צבעון (להלן: "הקיבוץ") יחולו בכל עת, ועל כן אנו מתחייבים שלא להעביר את זכויותינו במגרש או בבית, בין בתמורה ובין שלא בתמורה, לכל מועמד/רוכש, ללא אישור מראש ובכתב של הקיבוץ, כמפורט בהסכם שנחתם ביננו ובין קיבוץ צבעון ביום _____ (להלן: "הסכם קיבוץ חבר") ובהסדר העברת זכויות במגרשים על שם החברים בקיבוץ צבעון (להלן: "הסדר העברת זכויות במגרשים לחברים") ובהתאם לתנאים הכלולים בהם.
2. לענין כתב התחייבות זה - "המגרש" ו"הבית" כהגדרתם בהסכם קיבוץ חבר.
3. ידוע לנו כי, העברת הזכויות במגרש ובבית, תתאפשר לחבר קיבוץ בלבד (או לתושב - לאחר התקופה שנקבעה בהסכם), בכפוף להוראות המפורטות ב"הסדר העברת זכויות במגרשים לחברים" ובהסכם "קיבוץ חבר".
4. השימוש שנעשה בבית ובמגרש שנקבל מהאגודה, יהיה אך ורק למטרת מגורים שלנו ושל קרובי משפחתנו מדרגה ראשונה, וכל שימוש אחר במגרש או בבית, יהא כפוף להוראות כל דין ולהוראות הסדר העברת זכויות במגרשים לחברים, הסכם קיבוץ-חבר והחלטות מוסדות האגודה המוסמכים.
5. ידוע ומוסכם עלינו כי לא נהיה רשאים להשכיר את המגרש, הבית או כל מתקן אחר אשר במגרש, או להרשות לאחרים שימוש בו, בין בתמורה ובין ללא תמורה, לרבות לא למטרת מגורים, בלא הסכמת הקיבוץ מראש ובכתב.
6. ידוע לנו, כי למרות תוכנית הפרצלציה שאושרה ולמרות העברת הזכויות במגרשים ע"ש החברים, לא נהיה רשאים לשנות את המצב הפיסי ואת מבנה התכסית בתחום המגרש, אלא באישור הקיבוץ.
7. הננו מסכימים בזאת לרישום הערת אזהרה ביחס לזכויותינו במגרש ובבית בהתאם לאמור בכתב התחייבות זה ומתחייבים לחתום על כל מסמך שיידרש לצורך זה.
8. כל האמור בכתב זה בלשון רבים – אף לשון יחיד במשמע, וכן להיפך.

ה ח ב ר

ה ח ב ר

אישור עו"ד

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

ע ו ר ד - ד ין

תאריך

נספח 5 להסכם קיבוץ - חבר

(נספח י להסדר העברת זכויות במגרשים לחברים הסדר העברת זכויות במגרשים לחברים)

ייפוי כוח בלתי חוזר לרישום הערת אזהרה פינוי מתקנים ורישום שעבוד זמני

אנו הח"מ, _____ נושא ת.ז. _____ ו _____ נושא ת.ז. _____ ממנים בזה, ביחד ולחוד, את עוה"ד _____ ו/או כל עו"ד אחר ממועד עורכי דין שלמה כהן ושות', כל אחד מהם לחוד ו/או עו"ד שיוסמך על ידי מי מהם באמצעות יפוי כוח חתום, להיות באי כוחנו ולעשות בשמנו את כל הפעולות והמעשים המפורטים להלן, כולם או מקצתם, כפי שיראה לבאי כוחנו הנ"ל, בהתאם להחלטות האסיפה הכללית והסדר להעברת זכויות במגרשים לחברים בקיבוץ צבעון שהתקבל באסיפה ביום 12/06/2013 (להלן: "**הסדר העברת זכויות במגרשים לחברים**"):

1. לרשום הערת אזהרה ו/או רישום מגביל דומה, על זכויותינו במגרש ובבית, בין בלשכת רישום המקרקעין, בין במשרדי מינהל מקרקעי ישראל, ובין אצל כל רשות או גורם רלבנטי אחר, להבטחת מימוש זכויות האגודה כלפינו בקשר להימנעות מביצוע פעולות ודיספוזיציות במגרש או בבית ו/או בזכויות במגרש או בבית, על-פי הסדר העברת זכויות במגרשים לחברים ועל-פי המוסכם בהסכם קיבוץ-חבר, שנספח זה מהווה נספח לו.

2. לפנות כל מבנה, צמחייה ו/או כל מתקן אחר, שעשינו ו/או אנו עושים בהם שימוש, אשר אינם נמצאים בתחום המגרש, וזאת אלא אם הוסכם אחרת מראש ובכתב בינינו ובין הקיבוץ ו/או החבר שבתחום מגרשו נמצאים המתקן ו/או הצמחייה.

3. לחתום על כל המסמכים, ובכלל זה הסכמים, הנוגעים לשעבוד ו/או משכנתא ו/או התחייבות לרישום משכנתא ולרשום שיעבוד (בין משכון זכויות החכירה החוזיות האישיות שלנו, בין משכנתא ובין התחייבות לרישום משכנתא), לפי האפשרויות ולפי בחירת הקיבוץ, על זכויותנו במגרש ובבית המסומנים כגוש _____ חלקה _____ (המגרש והבית יקראו להלן ביחד: "**הנכס**"), בקשר להימנעותנו מביצוע פעולות ודיספוזיציות במגרש או בבית ו/או בזכויות במגרש או בבית ללא אישור הקיבוץ. השעבוד כאמור יעמוד בתוקף עד למועד בו ניתן יהיה (להנחת דעתו של הקיבוץ) להבטיח את זכויות הקיבוץ בדרך אחרת, לרבות בדרך של רישום הערת אזהרה לאחר רישום הקרקע על שמי בלשכת רישום המקרקעין (טאבו).

4. להעביר יפוי כוח זה לעו"ד דין אחר שיהיה עורך הדין של הקיבוץ.

5. יפוי כוח זה יהיה בלתי חוזר, היות ותלויות בו זכויות צדדים שלישיים, כגון חברי קיבוץ צבעון האחרים.

6. בייפוי כוח זה לשון יחיד משמעה גם לשון רבים ולהפך, ולשון זכר משמעה גם לשון נקבה ולהפך, לפי המקרה.

ה ח ב ר

ה ח ב ר

אישור עו"ד

אני עו"ד _____, מאשר בזה כי הי"ה _____ ו- _____ חתמו בפני על יפוי כוח זה אחרי שהבהרתי להם את משמעות כל האמור בו.

ע ו ר ד - ד ין

ת א ר י ד

נספח 5 להסכם קיבוץ - חבר
הסכם משכון זמני
 (נספח י"1 להסדר העברת זכויות במגרשים לחברים)

שנערך ונחתם בקיבוץ צבעון, ביום _____

בין: **צבעון אגודה שיתופית חקלאית בע"מ**
 אגודה מס' 6-57-002562
 (להלן: "הקיבוץ")
מצד אחד;

לבין: **שם:** _____ **ת.ז.** _____
שם: _____ **ת.ז.** _____
 כולם ביחד ולחוד ובערבות הדדית
 (להלן: "החבר")
מצד שני;

הואיל והקיבוץ אימץ החלטות בדבר העברת הזכויות במגרשי ובתי מגורים לחבריו(להלן "הסדר העברת זכויות במגרשים לחברים");

והואיל והחבר הוא חבר בקיבוץ, ועל כן חלות עליו החלטות הקיבוץ האמורות לעיל;

והואיל ועל פי הסדר העברת זכויות במגרשים לחברים, ועל פי הסכם פרטני אשר נחתם בין החבר והקיבוץ ביחס לרישום הזכויות במגרש ובבית ביום _____ (להלן "הסכם קיבוץ חבר"), הוסכם שהחבר יבטיח את פירעון כל הסכומים שהוא חייב לקיבוץ במסגרת ובהתאם להליך רישום הזכויות על של החברים כאמור בסעיף 9 להסדר העברת זכויות במגרשים לחברים, בין היתר בדרך של רישום מישכון ו/או משכנתא לטובת הקיבוץ על זכויות החבר במגרש ובבית;

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

לפיכך הסכימו ביניהם הצדדים כדלהלן:

1. כללי

- 1.1. הנספחים לחוזה זה מהווים חלק בלתי נפרד מן החוזה.
- 1.2. "החבר" פירושו - לרבות יורשיו, כונסי נכסיו, נאמניו בפש"ר או בהסדר נושים, מנהלי עזבונו וכל הבאים במקום החבר.
- 1.3. לשון מין זכר כוללת מין נקבה ולהיפך.

- 1.4. כותרות הסעיפים באות לשמש מראי מקומות בלבד ואין להשתמש בהן בפירוש הסכם זה.
- 1.5. כל אורכה, דחייה, מחדל, הימנעות נקיטת צעדים מצד הקיבוץ בכל עניין שהוא, כלפי החבר, לא יחשבו כויתור על זכויותיו לפי הסכם זה, או חלקו, ולא ייצרו זכות כלשהי לחבר, לגבי אותו מקרה או מקרים אחרים.
- 1.6. "ריבית מרבית" פירושה - ריבית בשיעור המרבי הנהוג אותה עת בבנק הפועלים בע"מ בחריגות בחשבון חוזר דביטורי.
- 1.7. כל הודעה שתימסר על-ידי הקיבוץ לחבר דרך תא הדואר שלו בקיבוץ, תחשב להודעה מספקת שנתקבלה על-ידי החבר תוך 48 שעות מעת שהונחה בתא הדואר.
- 1.8. מקום השיפוט הייחודי לצורך הסכם זה נקבע באזור סמכות בית המשפט המחוזי נצרת.
- 1.9. הסכם זה והמשכון על-פיו יישארו בתוקפם המלא עד לפירעון המלא והמוחלט של כל חובות שני יחיד החבר גם יחד לקיבוץ.
- 1.10. הקיבוץ לא יהיה רשאי להמחות זכויותיו לפי הסכם זה ללא הסכמה בכתב ומראש של החבר.

2. מהות ההסכם

הסכם זה נערך להבטחת זכויות הקיבוץ בקשר עם העברת הזכויות בנכס לצד שלישי, בהתאם להסדר העברת זכויות במגרשים לחברים ולהסכם קיבוץ-חבר, בדרך של רישום שיעבוד על סכום החוב המותנה, כמפורט בהסדר העברת זכויות במגרשים לחברים (להלן: **הסכום המובטח**).

3. המישכון

בתור בטוחה להבטחת זכויות הקיבוץ כאמור בסעיף 2 לעיל, משעבד וממשכן בזה החבר לזכות הקיבוץ את הנכסים והזכויות המתוארים ברשימה הרצ"ב **כנספח "א"** להסכם זה (להלן: **"הרשימה"**), לרבות כל טובות הנאה, ההכנסות (כגון שכ"ד), והזכויות האחרות, ללא יוצא מן הכלל, שיש ושתהיינה לחבר בגין הנכסים והזכויות הנ"ל.

כמו כן החבר ממשכן ומשעבד בזה לטובת הקיבוץ את כל זכויותיו לפיצוי (כגון תגמולי ביטוח) ו/או לשיפוי ו/או להשבה, שתהיינה לו כלפי צד שלישי בשל נזקים שיגרמו לנכסים המפורטים ברשימה, או הפקעתם או הפרתם או ביטולם או בטלותם של הנכסים והזכויות המפורטים ברשימה.

(כל הנכסים והזכויות הנ"ל ייקראו להלן ביחד ולחוד: **"הנכסים הממושכנים"**).

4. הצהרות החבר

החבר מצהיר בזה כדלקמן:

- 4.1. כי בכפוף לאמור לעיל, הנכסים הממושכנים אינם משועבדים או ממושכנים לאחרים, למעט התחייבות החבר לרישום משכנתא (או שיעבוד דומה) על הנכסים הממושכנים לטובת בנק _____ שנעשתה במסגרת יסום הסדר העברת זכויות במגרשים לחברים.

4.2. כי הנכסים הממושכנים נמצאים בבעלותו (ו/או עומדים להירשם בבעלותו) ובחזקתו הבלעדית וכי הם נקיים מכל עיקול, ערעור או זכויות צד שלישי, וכי הוא זכאי לזכות הבלעדית לרישום הזכויות במקרקעין על שמו ולחזקה בלעדית בהם, והכל למעט זכויות השמורות לקיבוץ.

4.3. כי הוא רשאי למשכן ולשעבד לקיבוץ את הנכסים הממושכנים.

5. התחייבויות החבר

5.1. הקיבוץ רשאי לממש את המשכון על-פי הסכם זה, אך ורק לאחר שהחבר הפר התחייבות כלפיו, לאחר שנתן לחבר התראה בכתב של 30 יום ומבלי שיהיה חייב לנקוט תחילה בכל צעדים שהם לגביית הסכומים המובטחים מאת החבר, מכונס נכסיו, נאמנו או מנהל עזבונו, או מי מטעמו;

5.2. לצורך הבטחת עדיפותו של הקיבוץ לקבלת הסכומים המובטחים ביחס לצדדים שלישיים, יחתום החבר על טופס משכון (הודעת משכון) וכן על מסמכי התחייבות לרישום משכנתא למינהל מקרקעי ישראל (להלן: "מסמכי רישום המשכון") המצ"ב נספח ב' ו/או כל מסמך רלוואנטי אחר.

5.3. למען הסר ספק, מובהר כי לגבי רישום איזה מהבטוחות במרשם פומבי כלשהו, החבר, מתחייב, באופן בלתי מותנה ובלתי חוזר, לחתום מיידית על כל מסמך הקשור עם רישום הבטוחה הרלוואנטית, וכן, אם מסיבה כלשהי יידרש תיקונו ו/או שינויו ו/או הוספת תוספות באותו מסמך-לחתום מיידית על כל תיקון ו/או תוספת ו/או שינוי ו/או מסמך נוסף, הכל לצורך רישומה של הבטוחה הרלוואנטית.

5.4. החבר מתחייב בזה, לפעול בהתאם להוראות הסדר העברת זכויות במגרשים לחברים (נספח 1 להסכם קיבוץ חבר) ו/או הנובע מהן לרבות:

5.4.1. בהתאם לפרק העברת הזכויות בהסדר העברת זכויות במגרשים לחברים, לא למכור, לא להשכיר, לא לשעבד, לא להעביר ולא למסור בעלות ו/או חזקה ו/או זכות עכבון ו/או כל זכות אחרת ביחס לנכסים הממושכנים לצד שלישי כלשהו ולא להעניק זכויות לצד שלישי כלשהו בכל אופן אחר כלשהו - ללא קבלת הסכמה לכך מראש ובכתב מאת הקיבוץ.

5.4.2. להודיע מיד לקיבוץ על כל מקרה של הטלת עיקול על הנכסים הממושכנים או כל חלק מהם, ולהודיע מיד למעקל על השעבוד לקיבוץ, ולנקוט מיד ללא עיכוב ועל חשבונו בכל האמצעים לשם הסרת העיקול.

5.4.3. לקיים במלואם ובמועדם את כל החיובים המוטלים עליו על-פי פרק העברת הזכויות בהסדר העברת זכויות במגרשים לחברים ועל-פי הסכם קיבוץ חבר. לא קיים החבר חיוב מחיוביו הנ"ל, רשאי הקיבוץ (אך לא חייב) לקיים אותו במקומו, וכל ההוצאות מכל מין וסוג שתהיינה כרוכות בכך, תחולנה על החבר ותשולמנה על-ידו לקיבוץ מיד עם דרישתו הראשונה של הקיבוץ, בצרוף ריבית מרבית מיום הוצאתו ועד ליום שתשולמנה על-ידי החבר לקיבוץ בפועל. כל ההוצאות הנ"ל מובטחות אף הן על-ידי הסכם זה.

5.4.4. שלא לרשום את המקרקעין, כולם או מקצתם, על שמו או על שם אחרים, בלשכת רישום המקרקעין, אלא אם בד בבד תרשם משכנתא על המקרקעין הנרשמים לטובת הקיבוץ שתנאיה יהיו בהתאם למפורט בהסכם זה ובתנאים נוספים כפי שיקבעו על-ידי הקיבוץ. כל

ההוצאות הכרוכות בדבר תחולנה על החבר ותובטחנה אף הן על-ידי שטר המשכנתא שיירשם כאמור.

- 5.4.5. להחזיק את הנכסים הממושכנים במצב תקין וראוי לשימוש.
- 5.5. במקרה שיוחלט שהאגודה לא תרכוש ולא תקיים פוליסות ביטוח לנכסים הממושכנים, מתחייב החבר לבטח את הנכסים הממושכנים, לפי נוסח שיאשר הקיבוץ, ולשלם את דמי הביטוח במועד ולמסור לקיבוץ את פוליסות הביטוח וקבלות בעד תשלום דמי הביטוח (להלן: "הביטוח").
- 5.6. החבר מתחייב כי תגמולי הביטוח ו/או כל סכום שתשלם המבטחת בגין הביטוח (להלן: "התגמולים") יועברו לנאמן אשר יירשם כמוטב בפוליסת הביטוח. הצדדים ממנים בזאת את שלמה כהן חברה לאמנות בע"מ או נאמן אחר שייבחר בהסכמת הצדדים להסכם זה (להלן: "הנאמן") כנאמן על התגמולים. הנאמן יפעל בהתאם להוראות כתב הנאמנות המצורף **כנספח ג'** להסכם זה.
- 5.7. בהמשך לאמור לעיל, החבר מתחייב לתת לחברת הביטוח באמצעותה בוטחו הנכסים הממושכנים והמקרקעין, את ההוראות הבלתי חוזרות הבאות:
- 5.7.1. קביעה בלתי חוזרת של הנאמן (כהגדרתו לעיל) כמוטב לפי פוליסת הביטוח.
- 5.7.2. הוראה להעביר את תגמולי הביטוח ו/או כל סכום כסף אחר שיתקבל מהביטוח בגין הנכסים הממושכנים והמקרקעין לידי הנאמן.
- 5.8. החבר מתחייב להמציא לקיבוץ העתק של הפוליסה לאחר הכללתו של הנאמן כמוטב בה, כאמור לעיל ואישור חברת הביטוח והתחייבות מטעמה כי תפעל על-פי האמור לעיל.
- 5.9. בקשר לביטוח הנ"ל, ממנה בזאת החבר את הנאמן כבא כוחו ומקנה לו זכויות מלאות לנהל בשמו מו"מ, להגיש תביעות, להתפשר, לוותר, להסכים לסידורים ולקבל כספים מחברת הביטוח ולזקוף לסילוק הסכומים המובטחים. ייפוי כח זה הוא בלתי חוזר והואיל וזכויות הקיבוץ תלויות בו והוא ניתן להבטחתו, והחבר לא יפעל בעצמו או על-ידי אחרים בפעולות הנ"ל, אלא באישור מראש ובכתב של הקיבוץ. כל זכויות החבר הנובעות מהביטוח הנ"ל, כולל זכויות לפי חוק מס רכוש וקרן פיצויים, תשכ"א-1961, כפי שיהיה בתוקף בכל עת ולפי חוק אחר, ממושכנים ומשועבדים בזה לקיבוץ; החבר יחתום עם דרישתו הראשונה של הנאמן ו/או הקיבוץ על כל המסמכים הדרושים לביצוע התחייבויותיו בסעיף זה, ומתחייב שלא לשנות או לבטל תנאי מתנאי פוליסת הביטוח הנ"ל ללא הסכמת הקיבוץ בכתב ומראש.
- 5.10. יובהר לעניין זה, כי תגמולי הביטוח אשר יוחזקו בנאמנות כאמור, יועברו מהנאמן לחבר אך ורק לצורכי בנייה ו/או שיפוץ ביתו שנפגע, וזאת כנגד קבלות ו/או מסמכים מתאימים להנחת דעתו של הנאמן. במידה והחבר לא יתחיל את הבנייה בתוך שנה מיום בו התקבלו כספי הביטוח אצל הנאמן ו/או לא ישלים את הבנייה בתוך 4 שנים מאותו המועד, יעביר הנאמן את סכום החוב לקיבוץ ואת היתרה לחבר, וזאת למעט במקרים בהם חובו של החבר אינו מסוים ו/או עתידי, כאשר בנסיבות אלו יישאר הכסף בנאמנות עד למועד התגבשות החוב. במידה ולא ניתן להתחיל ו/או לסיים את

הבנייה בשל גורמים שאינם תלויים בחבר לא תיחשב תקופת העיכוב במניין התקופות האמורות לעיל.

5.11. בכל אחד מהמקרים הבאים יהא רשאי הקיבוץ להעמיד לפירעון מיידי את מלוא הסכום המובטח, בין אם נתקיימו הנסיבות המצדיקות את גבייתו ובין אם לאו :

5.11.1. אם החבר יפר או לא יקיים תנאי או התחייבות מתנאי סעיפים 5.2 – 5.8 להסכם זה ו/או החבר לא ישלם סכום כלשהו כאמור גם לאחר תום ארכה של 30 יום ממועד הפירעון של כל סכום כנ"ל אם וכאשר תינתן ארכה על-ידי הקיבוץ לפי שיקול דעתו הבלעדי של הקיבוץ.

5.11.2. אם יוטל עיקול או תינקט פעולת הוצאה לפועל דומה על רכוש החבר, כולו או חלקו, או על בטוחה מהבטוחות שנמסרו על-ידי החבר, והעיקול לא יוסר תוך 30 יום מיום הטלתו.

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

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

5.12. הקיבוץ יהיה רשאי בכל עת לפי שיקול דעתו המוחלט, לזקוף כל סכום שיקבל בכל אופן ודרך מאת החבר או בגין מימוש המשכון או מימוש זכויות כספיות הממושכנות לפי הסכם זה ולייעד אותו לסילוק ריבית, ריבית מתואמת, ריבית מרבית, או קרן או הפרשי הצמדה, או הוצאות.

5.13. בכל אחד מהמקרים המפורטים בסעיף 5.11 לעיל, יהיה הקיבוץ רשאי להשתמש בכל האמצעים שימצא לנכון, כדי לגבות את הסכום המובטח, לממש את כל זכויותיו לפי הסכם זה, לרבות מימוש הנכסים הממושכנים בשלמות או בחלקים ולהשתמש בפדיונם לתשלום הסכום המובטח מבלי שיהיה מוטל על הקיבוץ להוציא לפועל ערבויות או בטוחות אחרות, אם יהיו כאלה לקיבוץ, ומבלי שיצטרך לדרוש פירעונם תחילה מן החבר.

5.14. במקרה שהפדיון הנקי ממכירת הנכסים הממושכנים לא יספיק לכיסוי הסכום המובטח, מתחייב החבר לשלם לקיבוץ את ההפרש, מיד לפי דרישתו הראשונה של הקיבוץ.

5.15. במקרה שבזמן מכירת הנכסים הממושכנים לא התקיימו התנאים בגינם ניתן לגבות את הסכום המובטח, יהיה הקיבוץ רשאי לגבות מפדיון המכירה סכום מספיק לכיסוי סכום זה, והסכום שייגבה יהיה משועבד לקיבוץ לביטחונם ויישאר כבטוחה בידי הקיבוץ עד לסילוקם המלא והמוחלט של השעבוד בגין הסכומים המבוטחים.

6. מהות הבטוחות

6.1. המשכון הנוצר על-פי הסכם זה יישאר בתוקף עד למועד בו יבטיח הקיבוץ את זכויותיו בדרך אחרת, לרבות בדרך של רישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין. בנסיבות אלו יוסר השעבוד בהסכמת הצדדים.

6.2. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, משכון זה יבוא לידי סיום ויתבטל באופן סופי ומוחלט בקרות אחד מהמקרים באים :

6.2.1. מינוי כונס נכסים לקיבוץ אשר לא בוטל תוך 30 יום ממועד מינויו.

6.2.2. פירוק הקיבוץ בין מרצון ובין בדרך אחרת.

6.2.3. הקפאת הליכים או הסדר פשרה אחר עם נושי הקיבוץ אשר יידון בבית משפט מוסמך ו/או בפני רשם האגודות השיתופיות.

6.3. יתפשר או ייתן הקיבוץ אורכה או הקלה לחבר, ישנה הקיבוץ את התחייבות החבר בקשר לסכום המובטח בסכומו או בתנאיו, ישחרר או יוותר בכל דרך שהיא על בטוחות או על ערבויות בקשר לסכום המובטח או יגרום לפקיעת ערובה כלשהי שניתנה להבטחת הסכום המובטח - לא ישנו דברים אלה את מהות הבטוחות שנוצרו על-פי הסכם זה וכל הבטוחות וההתחייבויות של החבר על-פי הסכם זה, שלא בוטלו על ידי הקיבוץ, יישארו בתוקף מלא.

7. הוצאות

אלא אם הקיבוץ יחליט אחרת בשלב של ההעברה הראשונית ע"ש החברים, ויבחר לממן עבור החברים חלק מעלויות אלו, בהמשך לאמור בסעיף 8 של הסדר העברת זכויות במגרשים לחברים, הרי כל ההוצאות בקשר עם הסכם זה, רישומו, ביטולו בלשכת רשום משכונות, מימושו, רישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין או במינהל מקרקעי ישראל בדבר התחייבות הבעלים לרשום הערות אזהרה או התחייבויות לרישום משכנתא, כלפי הקיבוץ, בעקבות הסכם זה וכן כל ההוצאות בקשר עם ביטול הסכם זה - ישולמו ע"י החבר לקיבוץ לפי דרישתו הראשונה, בצירוף ריבית מרבית, מתאריך ההוצאה ועד לסילוק המלא ותהיינה כל ההוצאות הנ"ל מובטחות על-ידי הסכם זה.

כמו כן, בכל מקרה של טיפול בבקשה להעברת זכויות מחבר לאחרים, ו/או בכל מקרה של צורך בפעולות למימוש המשכון, ישולמו העלויות וההוצאות ע"י החבר לקיבוץ לפי דרישתו הראשונה, בצירוף ריבית מרבית, מתאריך ההוצאה ועד לסילוק המלא, (כולל שכ"ט עו"ד של הקיבוץ), וכל ההוצאות והעלויות הנ"ל מובטחות גם הן ע"י הסכם זה.

8. פנקסי הקיבוץ

החבר מצהיר בזאת כי ספרי הקיבוץ, חשבונותיו והעתקי חשבונותיו שיאושרו ע"י רו"ח הקיבוץ, יהיו הוכחה לכאורה כנגד החבר בכל הקשור לסכומים המובטחים ולקביעת הסכומים שינוכו או יזקפו.

ולראיה באו הצדדים על החתום;

החברה	החבר	הקיבוץ
-------	------	--------

נספח "א" להסכם משכון זמני**הנכסים הממושכנים****הרשימה**

1. בית/דירה מס' _____ בקיבוץ צבעון, המסומן בתשריט הפרצלציה שבלשכת רישום המקרקעין או במינהל מקרקעי ישראל או המצורף לתב"ע _____, כמס' _____ והידועה כגוש _____ חלקה _____ חלקת משנה _____, לרבות המקרקעין הצמוד אליה בשטח של _____ מ"ר ו- _____ חלקים ברכוש משותף מס' משנה _____ הצמודים לדירה זו.
2. כל זכויות החבר לפי הסכם פיתוח ו/או הסכם חכירה שבינו לבין מינהל מקרקעי ישראל, ביחס לנכסים הידועים בתור חלקה _____ בגוש _____ תת חלקה _____ המסומן כמגרש מספר _____ בקיבוץ _____ וצבוע בצבע _____ בתשריט המצ"ב .
3. כל זכויות החבר ביחס לנכסים הממושכנים לפי "הסדר העברת זכויות במגרשים לחברים" ולפי "הסכם קיבוץ-חבר" כהגדרתם בהסכם זה.
4. כל טובות הנאה, ההכנסות (כגון שכ"ד), והזכויות האחרות, ללא יוצא מן הכלל, שיש ושתהיינה לחבר בגין הנכסים והזכויות הנ"ל.
5. כל זכויות החבר לפיצוי (כגון תגמולי ביטוח) ו/או לשיפוי ו/או להשבה, שתהיינה לו כלפי צד שלישי בשל הנזקים שייגרמו לנכסים הממושכנים או הפקעתם או הפרתם או ביטולם או בטלותם של הנכסים הממושכנים שלעיל.



נספח ב' – מסמכי רישום המשכון

טופס 1
(תקנה 5(א))

**מדינת ישראל
רשות התאגידים**

משרד המשפטים

אל : רשם המשכונות

הודעת משכון

תאריך ____/____/____

1. תקופת הרישום:

נושה שהוא בנק ימלא גם
חלק זה.

I. ציין את מס' השנים _____
II. תאריך סיום תקופת המשכון (אלא אם יבוטל לפני כן) _____

2. הנושה:

סמן את אחת המשבצות הבאות ב-X:

תושב ישראל תאגיד ישראלי תאגיד עפ"י חוק/מדינה
 אזרח מדינה חוץ תאגיד חוץ < מדינת האזרחות / התאגדות _____

מס' זיהוי

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

שם

_____ משפחה/תאגיד פרטי

מען

_____ רחוב מספר _____
_____ דירה כניסה

ישוב

_____ מיקוד

3. החייבים:

סמן את אחת המשבצות הבאות ב-X:

תושב ישראל תאגיד ישראלי תאגיד עפ"י חוק/מדינה
 אזרח מדינה חוץ תאגיד חוץ < מדינת האזרחות / התאגדות _____

מס' זיהוי

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

שם

_____ משפחה/תאגיד פרטי

מען

_____ רחוב מספר _____
_____ דירה כניסה

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

ישוב _____ מיקוד _____

חייב מס' 2 סמן את אחת המשבצות הבאות ב-X:

- תושב ישראל תאגיד ישראלי תאגיד עפ"י חוק/מדינה
 אזרח מדינה חוץ תאגיד חוץ < מדינת האזרחות / התאגדות _____

מס' זיהוי

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

שם

_____ משפחה/תאגיד _____ פרטי

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

מען _____ רחוב _____ מספר

דירה כניסה

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

ישוב _____ מיקוד _____

4. ממשכן לחיובו של אחר-תקנה 7 - סמן את אחת המשבצות הבאות ב-X:

- תושב ישראל תאגיד ישראלי תאגיד עפ"י חוק/מדינה
 אזרח מדינה חוץ תאגיד חוץ < מדינת האזרחות / התאגדות _____

מס' זיהוי

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

שם

_____ משפחה/תאגיד _____ פרטי

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

מען _____ רחוב _____ מספר

דירה כניסה

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

ישוב _____ מיקוד _____

5. נכס מקרקעין – לרבות זכויות במקרקעין

גוש _____ חלקה _____ תת חלקה _____ מגרש _____

רחוב _____ מס' בית _____ דירה _____ ישוב _____

תאור _____

6. נכס שהוא כלי תחבורה

סמן ב-X אחת החלופות הבאות: _____ רכב _____ כלי טייס _____ ציוד הנדסי

סימן רישוי _____ מספר שילדה _____

שנת יצור _____ שם היצרן _____ שם/מספר המודל _____

7. נכס אחר: תיאור הנכס

8. אם קיימת בהסכם קביעה לגבי משכון נוסף, סמן ב- X

9. לרישום הערה לפי תקנה 5 (ד), סמן ב- X

10. רצ"ב נספח א' נושים/חייבים נוספים נספח ב' נכסים נוספים.
כתובת נוספת לפי בקשת מי מהצדדים _____

11. חתימות

שם הנושה _____

חתימה

שם החייב _____

חתימה

שם החייב _____

חתימה

ממשכן לחיובו של אחר _____

חתימה

בטופס זה יש למלא לפחות פרטים בדבר תקופת הרישום, הנושה, החייב, הנכס הממושכן וחתימות

לשימוש משרדי:

1. מס' רישום המשכון _____ מס' פעולה _____

2. סכום האגרה שנגבתה _____ ש"ח לפי קבלה מס' _____

3. הערות: _____

שם החוכר _____
 ת.ז. _____
 כתובת _____
 תאריך _____

לכבוד
 מינהל מקרקעי ישראל
 מחוז _____

א.ג.נ.,

- הנדון:**
1. בקשה למתן כתב התחייבות לרישום משכנתא
 2. בקשה למתן הסכמה למשכון זכויות חוזיות
 3. הוראות בלתי חוזרות

1. על פי חוזה החכירה שנחתם ביום _____ ביניכם לביני (להלן – "החוזה") התחייבתם לרשום על שמי בלשכת רשום המקרקעין זכות חכירה על שטח קרקע הידוע בתור חלקה _____ בגוש _____ מגרש מס' _____ ת.ב.ע. _____ בשטח _____ מ"ר בערך ועליו מבנה המשמש למגורים _____, בישוב קיבוץ צבעון. (זכות החכירה להלן – "הנכס"). (המסומן בקו בצבע בתרשים המצורף לכתב ההתחייבות זה והמהווה חלק בלתי נפרד ממנו).
2. כדי להבטיח סילוק כל הסכומים המגיעים או שיגיעו ממני לקיבוץ צבעון (להלן: "הקיבוץ") בגין הוצאות הקיבוץ עבור טיפול בתלויים בי ו/או בגין צרכים מיוחדים שלי ו/או של התלויים בי (להלן – "ההתחייבויות") התחייבתי למשכן לקיבוץ את כל הזכויות שלי על-פי החוזה וכמו כן לרשום משכנתא על הנכס לטובת הקיבוץ עד לסכום בלתי מוגבל, כאשר זכות החכירה או כל זכות אחרת בנכס תירשם על שמי בלשכת רישום המקרקעין.
3. לאור האמור לעיל, אני מבקש בזה מכס לתת לקיבוץ כתב התחייבות, כי הבעלות, או זכות החכירה, או כל זכות אחרת במקרקעין הנ"ל, לא תירשם על שמי בלשכת רישום המקרקעין ולא על שם מישהו אחר מטעמי, אלא אם באותו מעמד תירשם לטובת הקיבוץ משכנתא בדרגה ראשונה על הנכס, ללא הגבלה בסכום.
4. אני מתחייב בזה כלפיכם, כי לא אדרוש מכס ולא אגרום בדרך כלשהי, כי הבעלות, או זכות החכירה, או כל זכות אחרת במקרקעין הנ"ל, תירשם על שמי, או על שם מישהו אחר מטעמי, אלא אם באותו מעמד תירשם לטובת הקיבוץ משכנתא ללא הגבלה בסכום, הנני אחראי לכל התוצאות של רישום הנכס בניגוד לאמור במכתבי זה.
5. (א) כמו-כן, הנני מבקש את הסכמתכם למשכון הנכס על פי החוזים במינהל מקרקעי ישראל באם יגיעו לי מכס כספים כלשהם עקב ביטול החוזה, או מכל סיבה אחרת הרי מבלי לגרוע מהאמור בפסקה ב' להלן, אני מתחייב לא לדרוש מכס להחזיר לי כספים, או יתרתם, אלא באם ולאחר שיומצא לכם אישור בכתב מהקיבוץ הקובע, כי לקיבוץ לא מגיעים ממני כספים כלשהם.
 (ב) אני מורה לכם בזה לשלם לקיבוץ את כל הכספים שיגיעו לי, באם יגיעו, עקב ביטול החוזה כאמור, או מכל סיבה אחרת.
6. ההוראות במכתב זה הן בלתי חוזרות ואינן ניתנות לביטול או לשנוי, אלא בהסכמת קיבוץ צבעון.

נא לאשר לסוכנות הסכמתכם לני"ל ואישורכם כי תפעלו בהתאם להוראות הנ"ל.

בכבוד רב,

חתימת החוכר

נספח ג' להסכם משכון זמני

כתב נאמנות

תאריך _____

לכבוד

שלמה כהן ושות' - חברה לנאמנות בע"מ

כתב מינוי והוראות לנאמנות

אנו הח"מ _____ נושא/ת ת.ז. מספר _____ ו - _____ נושא/ת ת.ז. מספר _____ (להלן ביחד לכל אחד לחוד: "החברים"), מורים בזאת ל"שלמה כהן ושות' חברה לנאמנות בע"מ" (להלן "הנאמן"), כדלקמן;

הואיל: וביום _____ התקשרנו בהסכמים עם קיבוץ צבעון במסגרת הסדר העברת זכויות במגרשים לחברים (להלן בהתאמה: "ההסכמים" ו-"הקיבוץ").

והואיל: ובהסכמים נקבע כי אתם תרשמו כמוטבים בפוליסת הביטוח של החברים ותשמשו כנאמנים ביחס לתגמולי ביטוח שיתקבלו בגין הנכסים הממושכנים והמקרקעין.

והואיל: ונתתם את הסכמתכם לשמש כנאמנים ביחס לכספים.

אשר על כן, אנו מורים לכם כדלקמן:

1. כללי

- 1.1 לקבל לידי הנאמנות של הנאמן את תגמולי הביטוח, שיתקבלו בכל מקרה ביטוח, ככל שיקרה מקרה כזה, בגין הנכסים הממושכנים והקרקע, אשר יופקדו בחשבון נאמנות בבנק _____ סניף _____ מספר _____ שיכונה: "חשבון נאמנות - צבעון" (להלן: "הכספים" ו"חשבון הנאמנות" או "החשבון").
- 1.2 אנו מסכימים, כי הנאמן יחזיק בידיו את הכספים המופקדים בחשבון הנאמנות בהתאם לתנאים המפורטים להלן:

א. הנאמן יעביר לחברים כסף מתוך חשבון הנאמנות בגובה הוצאות החברים בגין בניה ו/או שיפוץ של ביתם שנפגע. יובהר, כי הסכומים כאמור יועברו כנגד הצגת קבלות ו/או מסמכים מתאימים על ידי החברים להנחת דעתו של הנאמן.

ב. על אף האמור לעיל, במידה והחברים לא יתחילו את הבנייה ו/או השיפוצים בתוך שנה מיום קבלת כספי הביטוח ו/או לא ישלימו את הבנייה ו/או השיפוצים בתוך 4 שנים ממועד זה, יעביר הנאמן לקיבוץ צבעון את סכום החוב אותו חייבים החברים לקיבוץ על פי ספרי הקיבוץ, ואת היתרה יעביר לחברים. יחד עם זאת, במידה ובחלוף פרק הזמן המפורט לעיל, חובו של החבר כלפי הקיבוץ, כולו או חלקו, אינו מסוים ו/או עתידי, יישאר הכסף בנאמנות עד למועד התגבשותו של החוב. יצוין, כי במידה ולא ניתן להתחיל ו/או לסיים את הבנייה בשל גורמים שאינם תלויים בחבר לא תיחשב תקופת העיכוב במניין התקופות האמורות לעיל.

ג. הנאמן יעביר לחברים מכספי התגמולים שלא לצרכי בנייה לפי האמור בסעיף א', אך ורק אם ניתן לכך אישור הקיבוץ מראש ובכתב.

1.3 העברת כספי התגמולים עפ"י החלופה הראשונה תבוצע ע"י הנאמן תוך 14 ימים ממועד המצאת המסמכים על ידי החברים להנחת דעתו, באמצעות המחאה, ובכפוף ללידוע הקיבוץ על כך. על גבי המחאה יסומן כי היא בלתי סחירה ו"למוטב בלבד".

- 1.4. העברת כספי התגמולים עפ"י החלופה השנייה תעשה בתוך ____ ימים מחלוף המועד המצויין לעיל או ממועד התגבשות החוב ובתיאום בתיאום עם הקיבוץ.
- 1.5. הנאמן מתחייב לבצע במדויק את ההוראות שיימסרו לו ע"י המורשים וכן לא לבצע בחשבון הנאמנות פעולות כלשהן שאינן קשורות ישירות עם ההוראות הנ"ל.

2. ניהול כספי הנאמנות

- 2.1. הנאמן יהא רשאי לפעול בכספי הנאמנות על פי ההוראות הבאות:
- 2.2. בהתאם לייפוי הכוח עליו חתמו החברים, רשאי הנאמן לנהל בשמם מו"מ, להגיש תביעות, להתפשר, לוותר, להסכים לסידורים ולקבל כספים מחברת הביטוח.
- 2.3. הנאמן יהא רשאי להחזיק את כספי החשבון בנאמנות ולעשות בהם כל פעולה במטרה לשמור על ערכם ו/או לגרום תשואה חיובית לכספים אלה והכול בהתאם להנחיות שיינתנו בכתב על ידי נציג שימונה על ידי צוות ההרחבה של הפרויקט. בהעדר הוראה אחרת יופקדו הכספים בפקדון שבועי מתחדש.
- 2.4. הנאמן יהא רשאי לשלם מתוך כספי החשבון, מפעם לפעם, בהתאם להוראות הקבועות בכתב נאמנות זה בלבד.
- 2.5. הנאמן יהא רשאי לנהל את החשבון בנפרד מכל נכס אחר ובצורה כזו המאפשרת להבחין בין כספי הנאמנות לבין נכסים אחרים כלשהם.
- 2.6. הנאמן יהא רשאי לנהל חשבונות ודיווחים מפורטים לגבי החשבון וישלח דו"ח חודשי, מפורט ומלא לגבי החשבון לחברים וכן לקיבוץ על פי דרישתו.
- 2.7. הנאמן לא יהא רשאי להאציל מסמכיותיו לגוף אחר כלשהו, למעט לעוה"ד ממשד שלמה כהן ושות' ו/או רואה החשבון אשר יבקר את חשבון הנאמנות. אין באמור בסעיף זה כדי למנוע מהנאמן להעסיק, בתמורה או שלא בתמורה, גופים אשר עבודתם נחוצה לצורך קידום מטרות הנאמנות. העסקת גופים אלה תהא על פי שיקול דעת הנאמן.
- 2.8. מוסכם על החברים כי ניתן יהיה לגבות כספים גם באמצעות אחרים ולהעבירם לחשבון הנאמנות ולדווח על כך לנאמן בכתב.
- 2.9. מורשי החתימה של הנאמן לצורך ביצוע פעולה בחשבון יהיו עו"ד ממשד שלמה כהן ושות' אשר באמצעותו יבוקר חשבון הנאמנות, כל אחד בנפרד.
- 2.10. הנאמן אינו רשאי, בשום מקרה, להוציא כספים מהחשבון אלא לצרכי מימון פעולותיו בחשבון ובהתאם לתשלום לאמור בכתב נאמנות זה.
- 3.10. במידה ולא תיוותר יתרה חיובית לתשלום בחשבון הנאמנות, לא ישוחררו כספים מן החשבון ולא תהיה לנו כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה כלפי הנאמן ו/או מי מטעמו בקשר לכך.

3. הוצאות ושכר הנאמן

- 3.1. ההוצאות הישירות הנובעות מניהול החשבון (דנ"ח, עמלות וכד') ישולמו מתוך כספי החשבון.
- 3.2. החברים יישאו בכל אגרה, היטל, מס או תשלום אחר שיוטלו על החשבון על פי כל דין וישפו את הנאמן בכל מקרה שיאלץ הוא לשלם תשלומים כאלה למרות האמור.
- 3.3. החברים יישאו בתשלום חד פעמי של דמי ניהול הנאמנות לנאמן בסך 1% (אחד אחוז) מסך דמי הביטוח שיתקבלו או 1,000 ₪ (אלף ₪) על פי הגבוה מביניהם, אשר ישולמו על ידי החברים במועד העברת כספי הביטוח אל הנאמן, או מתוך כספי הנאמנות במקרה בו החברים לא העבירו תשלום כאמור.

4. שונות

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

4.4. ההוראות לנאמן הינן בלתי חוזרות, היות ותלויות בהן זכויות של צדדים שלישיים.

ולראיה באנו על החתום:

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

הנני מאשר קבלת הוראותיכם דלעיל ומתחייב לפעול לפיהן:

תאריך

הנני מאשר קבלת הוראותיכם דלעיל ומתחייב לפעול לפיהן:

תאריך

הננו מאשרים קבלת הוראותיכם דלעיל ומתחייבים לפעול לפיהן:

תאריך

שלמה כהן ושות' - חברה לנאמנות בע"מ

נספח 6 להסכם קיבוץ - חבר
ייפוי כוח בלתי חוזר לרישום שיעבוד
 (נספח ט' הסדר העברת זכויות במגרשים לחברים)

תאריך: _____

הנדון: ייפוי כוח בלתי חוזר לרישום שיעבוד במקרים המנויים

אנו הח"מ, _____ נושא ת.ז. _____ ו _____ נושא ת.ז. _____
 להלן: "החברים" ממנים בזה, ביחד ולחוד, את עוה"ד _____ ו/או כל עו"ד אחר משרד
 עורכי דין שלמה כהן ושות', כל אחד מהם לחוד ו/או עו"ד שיוסמך על ידי מי מהם באמצעות יפוי כוח
 חתום, להיות באי כוחנו ולעשות בשמנו את הדברים הבאים:

1. לרשום שיעבוד אשר יעמוד בתוקף עד להבטחת ביצוע התחייבויותינו הכספיות לקיבוץ צבעון (להלן:
 "הקיבוץ") בכל אחד מהמקרים הבאים:

1.1 להבטחת החזר הוצאות הקיבוץ בגין מימון צרכיהם המיוחדים של החברים כהגדרתם בתקנון
 הקיבוץ ו/או בהחלטותיו;

1.2 להבטחת הוצאות הקיבוץ בגין מימון הוצאות לטיפול סיעודי בחבר כהגדרתם בתקנון הקיבוץ
 ו/או בהחלטותיו;

1.3 להבטחת הוצאות הקיבוץ בגין מימון צרכיהם של התלויים בחבר כהגדרתם בתקנון הקיבוץ;

1.4 להבטחת כיסוי גירעון אקטוארי פנסיוני, על פי פנסיית המטרה שנקבעה בהחלטות הקיבוץ,
 קיים ו/או עתידי של החברים

2. אנו מסכימים כי באי כוחנו הנ"ל יעבירו ייפוי כוח זה לעו"ד דין אחר שיהיה עוה"ד של הקיבוץ.

3. ייפוי כוח זה יהיה בלתי חוזר, היות ותלויות בו זכויות צדדים שלישיים, כגון חברי קיבוץ צבעון
 האחרים.

4. בייפוי כוח זה לשון יחיד משמעה גם לשון רבים ולהפך, ולשון זכר משמעה גם לשון נקבה ולהפך, לפי
 המקרה.

ה ח ב ר

ה ח ב ר

אישור עו"ד

אני עו"ד _____, מאשר בזה כי ה"ה _____ ו- _____ חתמו בפני
 על ייפוי כוח זה אחרי שהבהרתי להם את משמעות כל האמור בו.

עורך - דין

תאריך

נספח 6א להסכם קיבוץ חבר - הסכם שעבוד במקרים המנויים בייפוי הכוח
הסכם מישכון/משכנתא במקרים המנויים
(קיבוץ-חבר)

שנערך ונחתם בקיבוץ צבעון, ביום _____

בין: **צבעון אגודה שיתופית חקלאית בע"מ**

אגודה מס' _____

מצד אחד;

(להלן: "הקיבוץ")

לבין: שם: _____ ת.ז. _____

שם: _____ ת.ז. _____

כולם ביחד ולחוד ובערבות הדדית

מצד שני;

(להלן: "החבר")

הואיל והקיבוץ יזם והוביל מהלך חברתי-קהילתי-תכנוני-משפטי, של עריכת פרצלציה בשטח המחנה של הקיבוץ, כולל המגרשים עליהם בנויים בתי המגורים;

והואיל והקיבוץ אימץ החלטות בדבר העברת זכויות במגרשי ובתי מגורים לחבריו (להלן "הסדר העברת זכויות במגרשים לחברים");

והואיל והחבר הוא חבר בקיבוץ, ועל כן חלות עליו החלטות הקיבוץ האמורות לעיל.

והואיל ועל פי הסדר העברת זכויות במגרשים לחברים, ועל פי הסכם פרטני אשר נחתם בין החבר והקיבוץ ביחס העברת הזכויות במגרש ובית ביום _____ (להלן "הסכם קיבוץ חבר"), הוסכם שהחבר יבטיח את פירעון כל הסכומים שהוא חייב ו/או יהיה חייב לקיבוץ בגין החזר הוצאות הקיבוץ בגין התלויים בו לאחר אריכות ימיו ו/או החזר הוצאות הקיבוץ בגין צרכיו המיוחדים של החבר ו/או של מי מהתלויים בו, ו/או החזר הוצאות הקיבוץ בגין צרכיו הסיעודיים של החבר ו/או להחזר הוצאות הקיבוץ בגין גירעון אקטוארי פנסיוני, על פי פנסיית המטרה שנקבעה בהחלטות הקיבוץ, קיים ו/או עתידי של החבר ו/או בן זוגו – הכל כמפורט בפרק בטוחות להבטחת זכויות האגודה בהסדר העברת זכויות במגרשים לחברים, בדרך של רישום מישכון ו/או משכנתא לטובת הקיבוץ על זכויות החבר במגרש ובבית;

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

לפיכך הסכימו ביניהם הצדדים כדלהלן:

1. כללי

- 1.1. הנספחים לחוזה זה מהווים חלק בלתי נפרד מן החוזה.
- 1.2. "החבר" פירושו - לרבות יורשיו, כונסי נכסיו, נאמניו בפש"ר או בהסדר נושים, מנהלי עזבונו וכל הבאים במקום החבר.
- 1.3. לשון מין זכר כוללת מין נקבה ולהיפך.
- 1.4. כותרות הסעיפים באות לשמש מראי מקומות בלבד ואין להשתמש בהן בפירוש הסכם זה.
- 1.5. כל אורכה, דחייה, מחדל, הימנעות נקיטת צעדים מצד הקיבוץ בכל עניין שהוא, כלפי החבר, לא יחשבו כויתור על זכויותיו לפי הסכם זה, או חלקו, ולא ייצרו זכות כלשהי לחבר, לגבי אותו מקרה או מקרים אחרים.
- 1.6. "ריבית מירבית" פירושה - ריבית בשיעור המירבי הנהוג אותה עת בבנק הפועלים בע"מ בחריגות בחשבון חוזר דביטורי.
- 1.7. כל הודעה שתימסר על-ידי הקיבוץ לחבר דרך תא הדואר שלו בקיבוץ, תחשב להודעה מספקת שנתקבלה על-ידי החבר תוך 72 שעות מעת שהונחה בתא הדואר.
- 1.8. מקום השיפוט הייחודי לצורך הסכם זה נקבע באזור סמכות בית המשפט המחוזי בחיפה.
- 1.9. הסכם זה והמישכון על-פיו יישארו בתוקפם המלא עד לפירעון המלא והמוחלט של כל חובות שני יחיד החבר גם יחד בגינם הוטל השעבוד.
- 1.10. הקיבוץ לא יהיה רשאי להמחות זכויותיו לפי הסכם זה ללא הסכמה בכתב ומראש של החבר.

2. מהות ההסכם

- 2.1. הסכם זה נערך להבטחת תשלום מלא ומדויק של כל הסכומים המפורטים להלן ללא הגבלה בסכום, בצירוף ריבית, הפרשי הצמדה והוצאות אחרות. (כל הסכומים המובטחים לפי הסכם זה ייקראו להלן: "הסכומים המובטחים"):
- 2.1.1. להבטחת הוצאות הקיבוץ בגין מימון צרכיהם המיוחדים של החברים כהגדרתם בתקנון הקיבוץ ו/או בהחלטותיו;
- 2.1.2. להבטחת הוצאות הקיבוץ בגין מימון הוצאות לטיפול סיעודי בחבר כהגדרתם בתקנון הקיבוץ ו/או בהחלטותיו;
- 2.1.3. להבטחת הוצאות הקיבוץ בגין מימון צרכיהם של התלויים בחבר כהגדרתם בתקנון הקיבוץ;

2.1.4. להבטחת גירעון אקטוארי פנסיוני, על פי פנסיית המטרה שנקבעה בהחלטות הקיבוץ, קיים ו/או עתידי של החבר ו/או בן זוגו.

2.2. במקרה בו לא מתקיימות הנסיבות המפורטות לעיל במועד חתימת הסכם זה, יופקד ההסכם ונספחיו בידי נאמן, אשר ימסור אותם לקיבוץ בהתקיים אחד המקרים המפורטים להלן בלבד. כתב הנאמנות המסדיר את פעולות הנאמן במקרה בו לא מתקיימות עילות השעבוד במועד חתימת ההסכם, מצורף להסכם זה **כנספח ד**.

3. המישכון

בתור בטוחה לסילוק המלא והמדויק של הסכומים המובטחים, משעבד וממשכן בזה החבר לזכות הקיבוץ את הנכסים והזכויות המתוארים ברשימה הרצ"ב **כנספח א** (להלן: "**הרשימה**"), לרבות כל טובות הנאה, ההכנסות (כגון שכ"ד), והזכויות האחרות, ללא יוצא מן הכלל, שיש ושתהינה לחבר בגין הנכסים והזכויות הנ"ל.

כמו כן החבר ממשכן ומשעבד בזה לטובת הקיבוץ את כל זכויותיו לפיצוי (כגון תגמולי ביטוח) ו/או לשיפוי ו/או להשבה, שתהינה לו כלפי צד שלישי בשל נזקים שיגרמו לנכסים המפורטים ברשימה, או הפקעתם או הפרתם או ביטולם או בטלותם של הנכסים והזכויות המפורטים ברשימה. (כל הנכסים והזכויות הנ"ל ייקראו להלן ביחד ולחוד: "**הנכסים הממושכנים**").

4. הצהרות החבר

החבר מצהיר בזה כדלקמן:

4.1. כי הנכסים הממושכנים אינם משועבדים או ממושכנים לאחרים, למעט התחייבות החבר לרישום משכנתא (או שיעבוד דומה) על הנכסים הממושכנים לטובת בנק _____ שנעשתה במסגרת ישום תהליך רישום המגרש והבית ע"ש חבר.

4.2. כי בכפוף לאמור לעיל, הנכסים הממושכנים נמצאים בבעלותו (ו/או עומדים להירשם בבעלותו במסגרת הסדר העברת זכויות במגרשים לחברים) ובחזקתו הבלעדית וכי הם נקיים מכל עיקול, ערעור או זכויות צד שלישי, וכי הוא זכאי לזכות הבלעדית לרישום הזכויות במקרקעין על שמו ולחזקה בלעדית בהם, והכל למעט זכויות השמורות לקיבוץ.

4.3. כי הוא רשאי למשכן ולשעבד לקיבוץ את הנכסים הממושכנים.

5. התחייבויות החבר

5.1. הקיבוץ רשאי לממש את המשכון על-פי הסכם זה, אך ורק לאחר שהחבר הפר התחייבות כלפיו, לאחר שנתן לחבר התראה בכתב של 30 יום ומבלי שיהיה חייב לנקוט תחילה בכל צעדים שהם לגביית הסכומים המובטחים מאת החבר, מכונס נכסיו, נאמנו או מנהל עזבונו, או מי מטעמו;

5.2. לצורך הבטחת עדיפותו של הקיבוץ לקבלת הסכומים המובטחים ביחס לצדדים שלישיים, יחתום החבר על טופס משכון (הודעת משכון) וכן על מסמכי התחייבות לרישום משכנתא למינהל מקרקעי ישראל (להלן: "**מסמכי רישום המשכון**") המצ"ב **כנספח ב** ו/או כל מסמך רלוואנטי אחר.

5.3. למען הסר ספק, מובהר כי לגבי רישום איזה מהבטוחות במרשם פומבי כלשהו, החבר, מתחייב, באופן בלתי מותנה ובלתי חוזר, לחתום מיידית על כל מסמך הקשור עם רישום הבטוחה הרלוואנטית, וכן, אם מסיבה כלשהי יידרש תיקונו ו/או שינויו ו/או הוספת תוספות באותו מסמך- לחתום מיידית על כל תיקון ו/או תוספת ו/או שינוי ו/או מסמך נוסף, הכל לצורך רישומה של הבטוחה הרלוואנטית.

5.4. החבר מתחייב בזה, לפעול בהתאם להוראות הסדר העברת זכויות במגרשים לחברים (נספח 1 להסכם קיבוץ חבר) ו/או הנובע מהן לרבות:

5.4.1. בהתאם להסדר העברת זכויות במגרשים לחברים, לא למכור, לא להשכיר, לא לשעבד, לא להעביר ולא למסור בעלות ו/או חזקה ו/או זכות עיכבון ו/או כל זכות אחרת ביחס לנכסים הממושכנים לצד שלישי כלשהו ולא להעניק זכויות לצד שלישי כלשהו בכל אופן אחר כלשהו - ללא קבלת הסכמה לכך מראש ובכתב מאת הקיבוץ.

5.4.2. להודיע מיד לקיבוץ על כל מקרה של הטלת עיקול על הנכסים הממושכנים או כל חלק מהם, ולהודיע מיד למעקל על השיעבוד לקיבוץ, ולנקוט מיד ללא עיכוב ועל חשבונו בכל האמצעים לשם הסרת העיקול;

5.4.3. לקיים במלואם ובמועדם את כל החיובים המוטלים עליו על-פי הסדר העברת זכויות במגרשים לחברים ועל-פי הסכם קיבוץ חבר. לא קיים החבר חיוב מחיוביו על-פי הסדר העברת זכויות במגרשים לחברים והסכם קיבוץ חבר, רשאי הקיבוץ (אך לא חייב) לקיים אותו במקומו, וכל ההוצאות מכל מין וסוג שתהיינה כרוכות בכך, תחולנה על החבר ותשולמנה על-ידו לקיבוץ מיד עם דרישתו הראשונה של הקיבוץ, בצרוף ריבית מירבית מיום הוצאתו ועד ליום שתשולמנה על-ידי החבר לקיבוץ בפועל. כל ההוצאות הנ"ל מובטחות אף הן על-ידי הסכם זה.

5.4.4. שלא לרשום את המקרקעין, כולם או מקצתם, על שמו או על שם אחרים, בלשכת רישום המקרקעין, אלא אם בד בבד תרשם משכנתא על המקרקעין הנרשמים לטובת הקיבוץ שתנאיה יהיו בהתאם למפורט בהסכם זה ובתנאים נוספים כפי שיקבעו על-ידי הקיבוץ. כל ההוצאות הכרוכות בדבר תחולנה על החבר ותובטחנה אף הן על-ידי שטר המשכנתא שירשם כאמור.

5.4.5. להחזיק את הנכסים הממושכנים במצב תקין וראוי לשימוש.

5.4.6. בהתאם להסדר העברת זכויות במגרשים לחברים, לשלם בקביעות ובדייקנות את כל המיסים, הארנונות, ההיטלים ותשלומי החובה האחרים, ממשלתיים, עירוניים ואחרים החלים על המקרקעין.

5.5. לעניין סעיף 17 להסדר העברת זכויות במגרשים לחברים (ביטוח בית המגורים), במקרה שיוחלט שהאגודה לא תרכוש ולא תקיים פוליסות ביטוח לנכסים הממושכנים, מתחייב החבר לבטח את הנכסים הממושכנים, לפי נוסח שיאשר הקיבוץ, ולשלם את דמי הביטוח במועדם ולמסור לקיבוץ את פוליסות הביטוח וקבלות בעד תשלום דמי הביטוח (להלן: "הביטוח").

5.6. החבר מתחייב כי תגמולי הביטוח ו/או כל סכום שתשלם המבטחת בגין הביטוח (להלן "התגמולים") יועברו לנאמן אשר יירשם כמוטב בפוליסת הביטוח. הצדדים ממנים בזאת את

שלמה כהן חברה לאמנות בע"מ או נאמן אחר שייבחר בהסכמת הצדדים להסכם זה (להלן: "הנאמן") כנאמן על התגמולים. הנאמן יפעל בהתאם להוראות כתב הנאמנות לעניין תגמולי ביטוח המצורף כנספח ג' להסכם זה.

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

- 5.7.1. קביעה בלתי חוזרת של הנאמן (כהגדרתו לעיל) כמוטב לפי פוליסת הביטוח.
- 5.7.2. הוראה להעביר את תגמולי הביטוח ו/או כל סכום כסף אחר שיתקבל מהביטוח בגין הנכסים הממושכנים והמקרקעין לידי הנאמן.
- 5.8. החבר מתחייב להמציא לקיבוץ העתק של הפוליסה לאחר הכללתו של הנאמן כמוטב בה, כאמור לעיל ואישור חברת הביטוח והתחייבות מטעמה כי תפעל על-פי האמור לעיל.
- 5.9. בקשר לביטוח הנ"ל, ממנה בזאת החבר את הנאמן כבא כוחו ומקנה לו זכויות מלאות לנהל בשמו מו"מ, להגיש תביעות, להתפשר, לוותר, להסכים לסידורים ולקבל כספים מחברת הביטוח ולזקוף לסילוק הסכומים המובטחים. ייפוי כח זה הוא בלתי חוזר והואיל וזכויות הקיבוץ תלויות בו והוא ניתן להבטחתו, והחבר לא יפעל בעצמו או על-ידי אחרים בפעולות הנ"ל, אלא באישור מראש ובכתב של הקיבוץ. כל זכויות החבר הנובעות מהביטוח הנ"ל, כולל זכויות לפי חוק מס רכוש וקרן פיצויים, תשכ"א-1961, כפי שיהיה בתוקף בכל עת ולפי חוק אחר, ממושכנים ומשועבדים בזה לקיבוץ; החבר יחתום עם דרישתו הראשונה של הנאמן ו/או הקיבוץ על כל המסמכים הדרושים לביצוע התחייבויותיו בסעיף זה, ומתחייב שלא לשנות או לבטל תנאי מתנאי פוליסת הביטוח הנ"ל ללא הסכמת הקיבוץ בכתב ומראש.
- 5.10. יובהר לעניין זה, כי תגמולי הביטוח אשר יוחזקו בנאמנות כאמור, יועברו מהנאמן לחבר אך ורק לצורכי בנייה ו/או שיפוץ ביתו שנפגע, וזאת כנגד קבלות ו/או מסמכים מתאימים להנחת דעתו של הנאמן. במידה והחבר לא יתחיל את הבנייה בתוך שנה מיום בו התקבלו כספי הביטוח אצל הנאמן ו/או לא ישלים את הבנייה בתוך 4 שנים מאותו המועד, יעביר הנאמן את סכום החוב לקיבוץ ואת היתרה לחבר, וזאת למעט במקרים בהם חובו של החבר אינו מסוים ו/או עתידי, כאשר בנסיבות אלו יישאר הכסף בנאמנות עד למועד התגבשות החוב. במידה ולא ניתן להתחיל ו/או לסיים את הבנייה בשל גורמים שאינם תלויים בחבר לא תיחשב תקופת העיכוב במניין התקופות האמורות לעיל.
- 5.11. בכל אחד מהמקרים הבאים יהא רשאי הקיבוץ להעמיד לפירעון מיידי את כל הסכומים המובטחים שיגיעו לקיבוץ אותה עת מאת החבר, בין אם מועד פירעונם הגיע ובין אם לאו:
- 5.11.1. אם החבר יפר או לא יקיים תנאי או התחייבות מתנאי סעיפים 5.2 עד 5.9 ועד בכלל להסכם זה ו/או אם החבר יפגר בתשלום סכום כלשהו מהסכומים המובטחים או החבר לא ישלם סכום כלשהו כאמור גם לאחר תום ארכה של 30 יום ממועד הפרעון של כל סכום כנ"ל אם וכאשר תינתן ארכה על-ידי הקיבוץ לפי שיקול דעתו הבלעדי של הקיבוץ.

5.11.2. אם יוטל עיקול או תינקט פעולת הוצאה לפועל דומה על רכוש החבר, כולו או חלקו, או על בטוחה מהבטוחות שנמסרו על-ידי החבר, והעיקול לא יוסר תוך 30 יום מיום הטלתו.

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

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

5.12. הקיבוץ יהיה רשאי בכל עת לפי שיקול דעתו המוחלט, לזקוף כל סכום שיקבל בכל אופן ודרך מאת החבר או בגין מימוש המשכון או מימוש זכויות כספיות הממושכונות לפי הסכם זה ולייעד אותו לסילוק ריבית, ריבית מתואמת, ריבית מירבית, או קרן או הפרשי הצמדה, או הוצאות.

5.13. בכל אחד מהמקרים המפורטים בסעיף 5.11 לעיל, יהיה הקיבוץ רשאי להשתמש בכל האמצעים שימצא לנכון, כדי לגבות את הסכומים המובטחים, לממש את כל זכויותיו לפי הסכם זה, לרבות מימוש הנכסים הממושכנים בשלמות או בחלקים ולהשתמש בפדיונם לסילוק הסכומים המובטחים מבלי שיהיה מוטל על הקיבוץ להוציא לפועל ערבויות או בטוחות אחרות, אם יהיו כאלה לקיבוץ, ומבלי שיצטרך לדרוש פירעונם תחילה מן החבר.

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

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

6. מהות הבטוחות

6.1. המשכון הנוצר על-פי הסכם זה הוא בעל אופי מתמיד ויישאר בתוקף עד שיופטר או יבוטל ע"י הקיבוץ בכפוף לאמור בסעיף 6.2 להלן.

6.2. משכון זה יבוא לידי סיום ותבטל באופן סופי ומוחלט בקרות אחד מהמקרים באים:

6.2.1. מינוי כונס נכסים לקיבוץ אשר לא בוטל תוך 30 יום ממועד מינויו.

6.2.2. פירוק הקיבוץ בין מרצון ובין בדרך אחרת.

6.2.3. הקפאת הליכים או הסדר פשרה אחר עם נושי הקיבוץ אשר יידון בבית משפט מוסמך ו/או בפני רשם האגודות השיתופיות.

6.3. יתפשר או ייתן הקיבוץ אורכה או הקלה לחבר; ישנה הקיבוץ את התחייבות החבר בקשר לסכומים המובטחים בסכום או בתנאיהם; ישחרר או יוותר בכל דרך שהיא על בטוחות או על ערבויות בקשר לסכומים המובטחים או יגרום לפקיעת ערובה כלשהי שניתנה להבטחת הסכומים המובטחים - לא ישנו דברים אלה את מהות הבטוחות שנוצרו על-פי הסכם זה וכל הבטוחות וההתחייבויות של החבר על-פי הסכם זה, שלא בוטלו על ידי הקיבוץ, יישארו בתוקף מלא.

7. פנקסי הקיבוץ

החבר מצהיר בזאת כי ספרי הקיבוץ, חשבונותיו והעתקי חשבונותיו שיאושרו ע"י רו"ח הקיבוץ, יהיו הוכחה לכאורה כנגד החבר בכל הקשור לסכומים המובטחים ולקביעת הסכומים שינוכו או יזקפו.

8. הוצאות

אלא אם הקיבוץ יחליט אחרת בשלב של ההעברה הראשונית ע"ש החברים, ויבחר לממן עבור החברים חלק מעלויות אלו, בהמשך לאמור בסעיף 8 של הסדר העברת זכויות במגרשים לחברים (מיסים ותשלומי חובה), הרי כל ההוצאות בקשר עם הסכם זה, רישומו, ביטולו בלשכת רשום משכונות, מימושו, רישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין או במינהל מקרקעי ישראל בדבר התחייבות הבעלים לרשום הערות אזהרה או התחייבויות לרישום משכנתא, כלפי הקיבוץ, בעקבות הסכם זה וכן כל ההוצאות בקשר עם ביטול הסכם זה - ישולמו ע"י החבר לקיבוץ לפי דרישתו הראשונה, בצירוף ריבית מירבית, מתאריך ההוצאה ועד לסילוק המלא ותהיינה כל ההוצאות הנ"ל מובטחות על-ידי הסכם זה.

כמו כן, בכל מקרה של טיפול בבקשה להעברת זכויות מחבר לאחרים, ו/או בכל מקרה של צורך בפעולות למימוש המישכון, ישולמו העלויות וההוצאות ע"י החבר לקיבוץ לפי דרישתו הראשונה, בצירוף ריבית מירבית, מתאריך ההוצאה ועד לסילוק המלא, (כולל שכ"ט עו"ד של הקיבוץ), וכל ההוצאות והעלויות הנ"ל מובטחות גם הן ע"י הסכם זה.

ולראיה באו הצדדים על החתום;

החברה

החבר

הקיבוץ

נספח "א" להסכם מישכון/משכנתא

הנכסים הממושכנים

הרשימה

1. בית/דירה מס' _____ בקיבוץ צבעון, המסומן בתשריט הפרצלציה שבלשכת רישום המקרקעין או במינהל מקרקעי ישראל או המצורף לתב"ע _____, כמס' _____ והידועה כגוש _____ חלקה _____ חלקת משנה _____, לרבות המקרקעין הצמוד אליה בשטח של _____ מ"ר ו- _____ חלקים ברכוש משותף מס' משנה _____ הצמודים לדירה זו.
2. כל זכויות החבר לפי הסכם פיתוח ו/או הסכם חכירה שבינו לבין מינהל מקרקעי ישראל, ביחס לנכסים הידועים בתור חלקה _____ בגוש _____ תת חלקה _____ המסומן כמגרש מספר _____ בקיבוץ _____ וצבוע בצבע _____ בתשריט המצ"ב.
3. כל זכויות החבר ביחס לנכסים הממושכנים לפי "הסדר העברת זכויות במגרשים לחברים" ולפי "הסכם קיבוץ-חבר" שהגדרתם בהסכם זה.
4. כל טובות הנאה, ההכנסות (כגון שכ"ד), והזכויות האחרות, ללא יוצא מן הכלל, שיש ושתהיינה לחבר בגין הנכסים והזכויות הנ"ל.
5. כל זכויות החבר לפיצוי (כגון תגמולי ביטוח) ו/או לשיפוי ו/או להשבה, שתהיינה לו כלפי צד שלישי בשל הנזקים שייגרמו לנכסים הממושכנים או הפקעתם או הפרתם או ביטולם או בטלותם של הנכסים הממושכנים שלעיל.



נספח ב' להסכם מישכון/משכנתא
מסמכי רישום המשכון

טופס 1
(תקנה 5(א))

**מדינת ישראל
רשות התאגידים**

משרד המשפטים

אל : רשם המשכונות

הודעת משכון

תאריך ___/___/___

1. תקופת הרישום:

נושה שהוא בנק ימלא גם חלק זה.									
מס' הסניף									
				-					

III. ציין את מס' השנים _____
IV. תאריך סיום תקופת המשכון (אלא אם יבוטל לפני כן) _____

2. הנושה:

סמן את אחת המשבצות הבאות ב-X :

- תושב ישראל תאגיד ישראלי תאגיד עפ"י חוק/מדינה
 אזרח מדינה חוץ תאגיד חוץ < מדינת האזרחות / התאגדות _____

מס' זיהוי

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

שם

_____ משפחה/תאגיד פרטי

מען

_____ רחוב מספר _____
_____ דירה _____ כניסה _____

ישוב

_____ מיקוד

3. החייבים:

סמן את אחת המשבצות הבאות ב-X :

- תושב ישראל תאגיד ישראלי תאגיד עפ"י חוק/מדינה
 אזרח מדינה חוץ תאגיד חוץ < מדינת האזרחות / התאגדות _____

מס' זיהוי

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

שם

_____ משפחה/תאגיד פרטי

מען

_____ רחוב מספר _____
_____ דירה _____ כניסה _____

_____ מיקוד

מיקוד

ישוב

חייב מסי 2 סמן את אחת המשבצות הבאות ב- X:

- תושב ישראל תאגיד ישראלי תאגיד עפ"י חוק/מדינה
 אזרח מדינה חוץ תאגיד חוץ < מדינת האזרחות / התאגדות

מס' זיהוי

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

שם

משפחה/תאגיד פרטי

מען

רחוב מספר

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

דירה כניסה

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

מיקוד

ישוב

4. ממשכן לחיובו של אחר-תקנה 7 - סמן את אחת המשבצות הבאות ב- X:

- תושב ישראל תאגיד ישראלי תאגיד עפ"י חוק/מדינה
 אזרח מדינה חוץ תאגיד חוץ < מדינת האזרחות / התאגדות

מס' זיהוי

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

שם

משפחה/תאגיד פרטי

מען

רחוב מספר

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

דירה כניסה

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

מיקוד

ישוב

5. נכס מקרקעין – לרבות זכויות במקרקעין

גוש _____ חלקה _____ תת חלקה _____ מגרש _____

רחוב _____ מס' בית _____ דירה _____ ישוב _____

תאור _____

6. נכס שהוא כלי תחבורה

סמן ב- X אחת החלופות הבאות: רכב _____ כלי טייס _____ ציוד הנדסי _____

סימן רישוי _____ מספר שילדה _____

שנת יצור _____ שם היצרן _____ שם/מספר המודל _____

7. נכס אחר: תיאור הנכס

8. אם קיימת בהסכם קביעה לגבי משכון נוסף, סמן ב- X

9. לרישום הערה לפי תקנה 5 (ד), סמן ב- X

10. רצ"ב נספח אי נושים/חייבים נוספים נספח ב' נכסים נוספים.
כתובת נוספת לפי בקשת מי מהצדדים _____

11. חתימות

שם הנושה _____

חתימה

שם החייב _____

חתימה

שם החייב _____

חתימה

ממשכן לחיובו של אחר _____

חתימה

בטופס זה יש למלא לפחות פרטים בדבר תקופת הרישום, הנושה, החייב, הנכס הממושכן וחתימות

לשימוש משרדי:

4. מס' רישום המשכון _____ מס' פעולה _____

5. סכום האגרה שנגבתה _____ ש"ח לפי קבלה מס' _____

6. הערות: _____

שם החוכר _____
 ת.ז. _____
 כתובת _____
 תאריך _____

לכבוד
 מינהל מקרקעי ישראל
 מחוז _____

- הנדון:**
1. בקשה למתן כתב התחייבות לרישום משכנתא
 4. בקשה למתן הסכמה למשכון זכויות חוזיות
 5. הוראות בלתי חוזרות

1. על פי חוזה החכירה שנחתם ביום _____ ביניכם לביני (להלן – "החוזה") התחייבתם לרשום על שמי בלשכת רשום המקרקעין זכות חכירה על שטח קרקע הידוע בתור חלקה _____ בגוש _____ מגרש מס' _____ ת.ב.ע. _____ בשטח _____ מ"ר בערך ועליו מבנה המשמש למגורים _____, בישוב קיבוץ צבעון. (זכות החכירה להלן – "הנכס"). (המסומן בקו בצבע בתרשים המצורף לכתב ההתחייבות זה והמהווה חלק בלתי נפרד ממנו).
2. כדי להבטיח סילוק כל הסכומים המגיעים או שיגיעו ממני לקיבוץ צבעון (להלן: "הקיבוץ") בגין הוצאות הקיבוץ עבור טיפול בתלויים בי ו/או בגין צרכים מיוחדים שלי ו/או של התלויים בי (להלן – "ההתחייבויות") התחייבתי למשכן לקיבוץ את כל הזכויות שלי על-פי החוזה וכמו כן לרשום משכנתא על הנכס לטובת הקיבוץ עד לסכום בלתי מוגבל, כאשר זכות החכירה או כל זכות אחרת בנכס תירשם על שמי בלשכת רישום המקרקעין.
3. לאור האמור לעיל, אני מבקש בזה מכס לתת לקיבוץ כתב התחייבות, כי הבעלות, או זכות החכירה, או כל זכות אחרת במקרקעין הנ"ל, לא תירשם על שמי בלשכת רישום המקרקעין ולא על שם מישהו אחר מטעמי, אלא אם באותו מעמד תירשם לטובת הקיבוץ משכנתא בדרגה ראשונה על הנכס, ללא הגבלה בסכום.
4. אני מתחייב בזה כלפיקם, כי לא אדרוש מכס ולא אגרום בדרך כלשהי, כי הבעלות, או זכות החכירה, או כל זכות אחרת במקרקעין הנ"ל, תירשם על שמי, או על שם מישהו אחר מטעמי, אלא אם באותו מעמד תירשם לטובת הקיבוץ משכנתא ללא הגבלה בסכום, הנני אחראי לכל התוצאות של רישום הנכס בניגוד לאמור במכתבי זה.
5. (א) כמו-כן, הנני מבקש את הסכמתכם למשכון הנכס על פי החוזים במינהל מקרקעי ישראל באם יגיעו לי מכס כספים כלשהם עקב ביטול החוזה, או מכל סיבה אחרת הרי מבלי לגרוע מהאמור בפסקה ב' להלן, אני מתחייב לא לדרוש מכס להחזיר לי כספים, או יתרתם, אלא באם ולאחר שיומצא לכם אישור בכתב מהקיבוץ הקובע, כי לקיבוץ לא מגיעים ממני כספים כלשהם.
- (ב) אני מורה לכם בזה לשלם לקיבוץ את כל הכספים שיגיעו לי, באם יגיעו, עקב ביטול החוזה כאמור, או מכל סיבה אחרת.
6. ההוראות במכתב זה הן בלתי חוזרות ואינן ניתנות לביטול או לשנוי, אלא בהסכמת קיבוץ צבעון.

נא לאשר לסוכנות הסכמתכם לני"ל ואישורכם כי תפעלו בהתאם להוראות הנ"ל.

בכבוד רב,

חתימת החוכר

כתב נאמנות לעניין תגמולי ביטוח

תאריך _____

לכבוד
שלמה כהן ושות' - חברה לנאמנות בע"מ

כתב מינוי והוראות לנאמנות

אנו הח"מ _____ נושא/ת ת.ז. מספר _____ ו- _____ נושא/ת ת.ז. מספר _____ (להלן ביחד לכל אחד לחוד: "החברים"), מורים בזאת ל"שלמה כהן ושות' חברה לנאמנות בע"מ" (להלן "הנאמן"), כדלקמן;

הואיל: _____ וביום _____ התקשרנו בהסכמים עם קיבוץ צבעון במסגרת הסדר העברת זכויות במגרשים לחברים (להלן בהתאמה: "ההסכמים" ו-"הקיבוץ").
והואיל: _____ ובהסכמים נקבע כי אתם תרשמו כמוטבים בפוליסת הביטוח של החברים ותשמשו כנאמנים ביחס לתגמולי ביטוח שיתקבלו בגין הנכסים הממושכנים והמקרקעין.
והואיל: _____ ונתתם את הסכמתכם לשמש כנאמנים ביחס לכספים.

אשר על כן, אנו מורים לכם כדלקמן:**1. כללי**

- 1.1 לקבל לידי הנאמנות של הנאמן את תגמולי הביטוח, שיתקבלו בכל מקרה ביטוח, ככל שיקרה מקרה כזה, בגין הנכסים הממושכנים והקרקע, אשר יופקדו בחשבון נאמנות בבנק _____ סניף מספר _____ שיכונה: "חשבון נאמנות - צבעון" (להלן: "הכספים" ו"חשבון הנאמנות" או "החשבון").
- 1.2 אנו מסכימים, כי הנאמן יחזיק בידי את הכספים המופקדים בחשבון הנאמנות בהתאם לתנאים המפורטים להלן:

- ד. הנאמן יעביר לחברים כסף מתוך חשבון הנאמנות בגובה הוצאות החברים בגין בניה ו/או שיפוץ של ביתם שנפגע. יובהר, כי הסכומים כאמור יועברו כנגד הצגת קבלות ו/או מסמכים מתאימים על ידי החברים להנחת דעתו של הנאמן.
- ה. על אף האמור לעיל, במידה והחברים לא יתחילו את הבנייה ו/או השיפוצים בתוך שנה מיום קבלת כספי הביטוח ו/או לא ישלימו את הבנייה ו/או השיפוצים בתוך 4 שנים ממועד זה, יעביר הנאמן לקיבוץ צבעון את סכום החוב אותו חייבים החברים לקיבוץ על פי ספרי הקיבוץ, ואת היתרה יעביר לחברים. יחד עם זאת, במידה ובחלוף פרק הזמן המפורט לעיל, חובו של החבר כלפי הקיבוץ, כולו או חלקו, אינו מסוים ו/או עתידי, יישאר הכסף בנאמנות עד למועד התגבשותו של החוב. יצוין, כי במידה ולא ניתן להתחיל ו/או לסיים את הבנייה בשל גורמים שאינם תלויים בחבר לא תיחשב תקופת העיכוב במניין התקופות האמורות לעיל.
- ו. הנאמן יעביר לחברים מכספי התגמולים שלא לצרכי בנייה לפי האמור בסעיף א', אך ורק אם ניתן לכך אישור הקיבוץ מראש ובכתב.

- 1.3 העברת כספי התגמולים עפ"י החלופה הראשונה תבוצע ע"י הנאמן תוך 14 ימים ממועד המצאת המסמכים על ידי החברים להנחת דעתו, באמצעות המחאה, ובכפוף לידוע הקיבוץ על כך. על גבי המחאה יסומן כי היא בלתי סחירה ו"למוטב בלבד".
- 1.4 העברת כספי התגמולים עפ"י החלופה השנייה תעשה בתוך _____ ימים מחלוף המועד המצוין לעיל או ממועד התגבשות החוב ובתיאום בתיאום עם הקיבוץ.
- 1.5 הנאמן מתחייב לבצע במדויק את ההוראות שיימסרו לו ע"י המורשים וכן לא לבצע בחשבון הנאמנות פעולות כלשהן שאינן קשורות ישירות עם ההוראות הנ"ל.

2. ניהול כספי הנאמנות

- 2.1 הנאמן יהא רשאי לפעול בכספי הנאמנות על פי ההוראות הבאות:
- 2.2 בהתאם לייפוי הכוח עליו חתמו החברים, רשאי הנאמן לנהל בשמם מו"מ, להגיש תביעות, להתפשר, לוותר, להסכים לסידורים ולקבל כספים מחברת הביטוח.
- 2.3 הנאמן יהא רשאי להחזיק את כספי החשבון בנאמנות ולעשות בהם כל פעולה במטרה לשמור על ערכם ו/או לגרום תשואה חיובית לכספים אלה והכול בהתאם להנחיות שיינתנו בכתב על ידי נציג שימונה על ידי צוות ההרחבה של הפרויקט. בהעדר הוראה אחרת יופקדו הכספים בפיקדון שבועי מתחדש.
- 2.4 הנאמן יהא רשאי לשלם מתוך כספי החשבון, מפעם לפעם, בהתאם להוראות הקבועות בכתב נאמנות זה בלבד.
- 2.5 הנאמן יהא רשאי לנהל את החשבון בנפרד מכל נכס אחר ובצורה כזו המאפשרת להבחין בין כספי הנאמנות לבין נכסים אחרים כלשהם.

- 2.6. הנאמן יהא רשאי לנהל חשבונות ודיווחים מפורטים לגבי החשבון וישלח דו"ח חודשי, מפורט ומלא לגבי החשבון לחברים וכן לקיבוץ על פי דרישתו.
- 2.7. הנאמן לא יהא רשאי להאציל מסמכיותיו לגוף אחר כלשהו, למעט לעוה"ד ממשרד שלמה כהן ושות' ו/או רואה החשבון אשר יבקר את חשבון הנאמנות. אין באמור בסעיף זה כדי למנוע מהנאמן להעסיק, בתמורה או שלא בתמורה, גופים אשר עבודתם נחוצה לצורך קידום מטרות הנאמנות. העסקת גופים אלה תהא על פי שיקול דעת הנאמן.
- 2.8. מוסכם על החברים כי ניתן יהיה לגבות כספים גם באמצעות אחרים ולהעבירם לחשבון הנאמנות ולדווח על כך לנאמן בכתב.
- 2.9. מורשי החתימה של הנאמן לצורך ביצוע פעולה בחשבון יהיו עו"ד ממשרד שלמה כהן ושות' אשר באמצעותו יבוקר חשבון הנאמנות, כל אחד בנפרד.
- 2.10. הנאמן אינו רשאי, בשום מקרה, להוציא כספים מהחשבון אלא לצרכי מימון פעולותיו בחשבון ובהתאם לתשלום לאמור בכתב נאמנות זה.
- 3.10. במידה ולא תיוותר יתרה חיובית לתשלום בחשבון הנאמנות, לא ישוחררו כספים מן החשבון ולא תהיה לנו כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה כלפי הנאמן ו/או מי מטעמו בקשר לכך.

3. הוצאות ושכר הנאמן

- 3.1. ההוצאות הישירות הנובעות מניהול החשבון (דנ"ח, עמלות וכד') ישולמו מתוך כספי החשבון.
- 3.2. החברים יישאו בכל אגרה, היטל, מס או תשלום אחר שיוטלו על החשבון על פי כל דין וישפו את הנאמן בכל מקרה שיאלץ הוא לשלם תשלומים כאלה למרות האמור.
- 3.3. החברים יישאו בתשלום חד פעמי של דמי ניהול הנאמנות לנאמן בסך 1% (אחד אחוז) מסך דמי הביטוח שיתקבלו או 1,000 ₪ (אלף ₪) על פי הגבוה מביניהם, אשר ישולמו על ידי החברים במועד העברת כספי הביטוח אל הנאמן, או מתוך כספי הנאמנות במקרה בו החברים לא העבירו תשלום כאמור.

4. שונות

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

ולראיה באנו על החתום:

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

הנני מאשר קבלת הוראותיכם דלעיל ומתחייב לפעול לפיהן:

תאריך

הנני מאשר קבלת הוראותיכם דלעיל ומתחייב לפעול לפיהן:

תאריך

הננו מאשרים קבלת הוראותיכם דלעיל ומתחייבים לפעול לפיהן:

תאריך

שלמה כהן ושות' - חברה לנאמנות בע"מ

כתב נאמנות לשעבוד כאשר לא מתקיימות נסיבות השעבוד במועד חתימת ייפוי הכוח ומסמכי השעבוד

תאריך _____

לכבוד

שלמה כהן ושות' - חברה לנאמנות בע"מ

כתב מינוי והוראות לנאמנות

אנו הח"מ _____ נושא/ת ת.ז. מספר _____ ו - _____ נושא/ת
ת.ז. מספר _____ (להלן ביחד לכל אחד לחוד: "החברים"), מורים בזאת ל"שלמה כהן
ושות' חברה לנאמנות בע"מ" (להלן "הנאמן"), כדלקמן;

והואיל: _____ וביום _____ התקשרנו בהסכמים עם קיבוץ צבעון במסגרת הליך של שיוך דירות (להלן
בהתאמה: "ההסכמים" ו-"הקיבוץ"), אשר במסגרתו נקבל זכויות במגרש מגורים (להלן:
"הנכס").

והואיל: _____ ובהסכמים נקבע כי נפקיד בידי נאמן ייפוי כוח ומסמכים חתומים להטלת שעבוד על הנכס
למקרה בו יתקיימו בעתיד הנסיבות המפורטות בייפוי הכוח ובהסכמים (להלן "ייפוי הכוח"
ו"מסמכי השעבוד" בהתאמה).

והואיל: _____ ונתתם את הסכמתכם לשמש כנאמנים ביחס לשעבוד האמור.

אשר על כן, אנו מורים לכם כדלקמן:

1. מהות הנאמנות

- 1.1 לקבל לידי הנאמנות של הנאמן את ייפוי הכוח ומסמכים השעבוד.
- 1.2 למסור לידי הקיבוץ ו/או בא כוחו את מסמכי השעבוד וייפוי הכוח בכל מקרה בו תתקיימנה אחת
או יותר מהנסיבות המפורטות בייפוי הכוח.

2. הוצאות ושכר הנאמן

שכר הנאמן ישולם על ידי הקיבוץ בהתאם להסכם בינו ובין הנאמן.

3. שונות

- 3.1 אנו מתחייבים לשפות את הנאמן בגין כל נזק שייגרם לנאמן ו/או הוצאה שיישא בה עקב ו/או
כתוצאה מביצוע תפקיד הנאמן עפ"י כתב זה.
- 3.2 מבלי לגרוע מכלליות האמור בסעיף 3.1 לעיל, אנו פוטרים בזאת את הנאמן מאחריות בכל הקשור
לאופן השימוש בייפוי הכוח ומסמכי השעבוד על ידי הקיבוץ או צד ג' כלשהו, ובלבד שהנאמן יפעל
בהתאם לאמור בכתב זה. אנו מתחייבים לשפות את הנאמן בגין כל נזק שייגרם לו כתוצאה
מדרישה ו/או תביעה בניגוד לאמור בסעיף זה לעיל.
- 3.3 מלבד האמור מפורשות בכתב זה, לא תחול על הנאמן כל חובה לביצוע כל פעולה, לרבות פעולה
המטילה על הנאמן חבות כלשהי (בין כספית ובין אחרת).

3.4. ההוראות לנאמן הינן בלתי חוזרות, היות ותלויות בהן זכויות של צדדים שלישיים.

ולראיה באנו על החתום:

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

הנני מאשר קבלת הוראותיכם דלעיל ומתחייב לפעול לפיהן:

_____ תאריך

הנני מאשר קבלת הוראותיכם דלעיל ומתחייב לפעול לפיהן:

_____ תאריך

הננו מאשרים קבלת הוראותיכם דלעיל ומתחייבים לפעול לפיהן:

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

נספח 7 להסכם קיבוץ חבר
נספח י"ב להסדר העברת זכויות במגרשים לחברים בקיבוץ צבעון

כתב התחייבות השכרת דירה

תאריך: _____

לכבוד:

קיבוץ צבעון אגודה חקלאית שיתופית בע"מ

הנדון: כתב הצהרה והתחייבות

הואיל: ואנו, החתומים מטה מתגוררים ו/או עתידים להתגורר בתחומי היישוב הקרוי צבעון במגרש הידוע כגוש _____ חלקה _____ תת חלקה _____ (להלן: "היישוב" ו"הנכס");
והואיל: ואנו חברי קיבוץ צבעון ומתוקף כך חלות עלינו החלטות הקיבוץ לרבות תקנוניו ובכלל זה הסדר בדבר העברת זכויות במגרשים לחברי קיבוץ צבעון מיום _____, לרבות שינויים שהוכנסו או יוכנסו בו מעת לעת (להלן: "הקיבוץ" ו"החלטות הקיבוץ");
והואיל: ובהחלטות הקיבוץ נקבעו כללים המסדירים את העברת זכויות החברים בנכס לצד ג' ובכלל זה השכרת הנכס;

לפיכך אנו מצהירים ומתחייבים בזאת, ביחד וכל אחד לחוד, כדלקמן:

1. אנו מתחייבים כי תנאי לזכותנו למכור ו/או להעביר ו/או להמחות ו/או להסב ו/או לשעבד ו/או להשכיר ו/או למסור את זכויותינו בנכס לנעבר כלשהו, הנו אישור מראש ובכתב של הקיבוץ.
2. אנו מתחייבים כי השכרת הנכס תתבצע על פי החלטות הקיבוץ ו/או על פי הכללים שייקבעו על ידי רשויות הקיבוץ מעת לעת בקשר עם השכרת דירות החברים בקיבוץ.
3. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, אנו מצהירים ומתחייבים כי השכרת הנכס תעשה על פי הכללים הבאים:

א. לא ייחתם חוזה ביננו ובין צד ג' אשר ישכור את הנכס (להלן: "השוכר" ו"חוזה השכירות") ו/או לא יאוכלס הנכס על ידי השוכר בטרם נחתמו המסמכים המפורטים להלן, אשר יהוו חלק בלתי נפרד מחוזה השכירות:

- 1) כתב ההצהרה וההתחייבות מאת השוכר בנוסח המצורף **כנספח א'** למסמך זה.
- 2) אישור מאת הקיבוץ בדבר קבלתו של השוכר כתושב השוכר נכס ביישוב בהתאם למנגנון הקבוע לעניין זה בקיבוץ, בנוסח המצורף **כנספח ב'** למסמך זה.
- ב. בתקופת ההשכרה נישא באחריות לפירעון כל התשלומים אשר יחולו על השוכר על פי החלטות הקיבוץ מעת לעת, כלפי כלל בעלי הנכסים ביישוב ו/או שוכרי הנכסים ביישוב (להלן: "תשלומי היישוב").
יובהר כי, אין באמור לעיל כדי למנוע מאיתנו להגיע עם השוכר להסכם על פיו יחולו תשלומי היישוב על השוכר, וכל עוד יעמוד השוכר בתשלומים נראה כמי שמילאו חובתם זו.
- ג. תקופת השכירות תהא מוגבלת ל-12 חודשים. הארכת תקופת הסכם השכירות תעשה בכפוף לאישור הקיבוץ מראש ובכתב.
- ד. הסכם השכירות ביננו ובין השוכר יכלול הוראות לפיהן בהתקיים אחד מהמקרים המפורטים להלן יוכל הקיבוץ לבטל את הסכם השכירות שנחתם ביננו והשוכר ו/או להפסיק את מגורי השוכר ובני משפחתו ביישוב לאחר מתן התראה של שישים ימים מראש וזאת בנוסף לכל סעד ו/או תרופה אשר יעמדו לרשותו:

- 1) הגשת כתב אישום נגד השוכר ו/או נגד מי מבני משפחתו המתגוררים עימו (להלן: "בני משפחתו") בגין ביצוע עבירה פלילית מסוג פשע ו/או אלימות ו/או מין;

- (2) פגיעה מתמשכת מצד השוכר ו/או בני משפחתו באורח החיים הנהוג בקיבוץ ואי מילוי אחר הוראות הרשויות המוסמכות של הקיבוץ ;
- (3) התנגדות של רשות מוסמכת להסכם ;
- (4) קבלת 3 התראות בכתב בגין יצירת מטרד על יד השוכר ו/או בני משפחתו באופן המפריע לדעתו של הקיבוץ לאורח החיים בקיבוץ ו/או לפעילות של הקיבוץ ו/או תושביו.
4. כל התחייבויותינו כלפי הקיבוץ בהתאם להסכם זה יחולו גם ביחס לוועד המקומי ו/או לאגודה קהילתית אשר הוקמה או תוקם בישוב (להלן: "האגודה") אם וכאשר תוקם. והכל לפי העניין ובשינויים המחוייבים.
5. התחייבויותינו על פי הסכם זה ייחשבו התחייבות כלפי צד ג' הם הועד המקומי והאגודה. ידוע לנו כי כל ההתחייבויותינו על פי הסכם זה ימשיכו לחול גם במקרה וחברותנו בקיבוץ ו/או באגודה הקהילתית תיפסק.
6. ידוע לנו כי בכל מקרה תנאי להשכרת הדירה הינו אישור הקיבוץ את זהות השוכר, אלא אם הקיבוץ ויתור על זכותו זו מראש ובכתב.
7. ידוע לנו כי האמור לעיל יחול על כל המתגוררים בנכס, לרבות שוכרי משנה בתמורה או שלא בתמורה.

ולראייה באנו על החתום:

שם: _____ שם: _____

ת.ז: _____ ת.ז: _____

נספח א' לכתב התחייבות השכרת דירה

לכבוד:

קִיבוץ צבעון - אגודה חקלאית שיתופית בע"מ

כתב הצהרה והתחייבות

אני הח"מ _____ ת.ז. _____, מצהיר ומתחייב בזאת כדלקמן:
 1. אין לי רישום פלילי ומעולם לא נפתחה נגדי חקירה למעט המפורט להלן:

הרשעות

בתאריך: _____ הורשעתי בגין: _____

בתאריך: _____ הורשעתי בגין: _____

תיקי חקירה

בתאריך: _____ נפתחה נגדי חקירה בגין: _____ תוצאות

החקירה: _____

בתאריך: _____ נפתחה נגדי חקירה בגין: _____ תוצאות

החקירה: _____

2. ידוע לי כי הצהרתי זו הינה תנאי יסודי לקבלתי כשוכר נכס בקיבוץ צבעון (להלן: "הקיבוץ"), וכי במידה ויתברר כי אחד או יותר מהפרטים בהצהרתי זו אינם נכונים, יהיה רשאי הקיבוץ, להפסיק את מגורי בנכס בו אתגורר (להלן: "הדירה") ובקיבוץ וזאת ללא תלות בהוראות חוזה השכירות שנחתם ביני ובין בעל הדירה (להלן: "המשכיר").

3. אני מצהיר ומתחייב כי לא יהיו לי טענות מכל מין וסוג כלפי הקיבוץ ו/או המשכיר בגין הפסקת מגורי בדירה ובקיבוץ באם יתברר כי אחד או יותר מהפרטים בהצהרתי זו אינם נכונים.

4. אני מתחייב לשאת בכל התשלומים הנהוגים בקיבוץ כלפי כלל התושבים בקיבוץ כפי שייקבעו על ידי הקיבוץ מעת לעת.

5. ידוע לי כי אין וכי לא יהיו כל יחסי שיתוף ו/או יחסי נותן-מקבל/מזמין שרות ביני לבין הקיבוץ בין במישרין ובין בעקיפין וזאת אלא אם יוסכם אחרת בכתב ביני ובין הקיבוץ.

6. ידוע לי כי אין לי ו/או לבני משפחתי זכויות מכל מין וסוג שהוא בנכסי הקיבוץ וכי לא תהיינה לי ו/או לבני משפחתי זכויות כאלה.

7. ידוע לי כי אין בחתימתי על הסכם הרשאה למגורים בקיבוץ משום הקניית מעמד של חבר בקיבוץ ו/או מועמד בקיבוץ לעתיד או למפרע, בין במפורש ובין במשתמע.

8. ידוע לי כי בהתקיים אחד מהמקרים המפורטים להלן יוכל הקיבוץ לבטל את הסכם השכירות שנחתם ביום ביני לבין _____ (להלן: "ההסכם") ו/או להפסיק את מגוריי בקיבוץ לאחר מתן התראה של שישים ימים וזאת בנוסף לכל סעד ו/או תרופה אשר יעמדו לרשותם:

8.1. הגשת כתב אישום נגדי ו/או נגד מי מבני משפחתי בגין ביצוע עבירה פלילית מסוג פשע ו/או אלימות ו/או מין.

8.2. פגיעה מתמשכת מצדי ו/או מצד בני משפחתי באורח החיים הנהוג בקיבוץ ואי מילוי אחר הוראות הרשויות המוסמכות של הקיבוץ.

- 8.3. התנגדות של רשות מוסמכת אחרת להסכם.
- 8.4. קבלת 3 התראות בכתב בגין יצירת מטרד על ידי ו/או על ידי בני משפחתי באופן המפריע לדעתו של הקיבוץ לאורח החיים בקיבוץ ו/או לפעילות של הקיבוץ ו/או תושביו.
- 8.5. התגלה כי אחת או יותר מהצהרותיי שלעיל אינה נכונה.
9. ידוע לי כי לא אהיה רשאי לעסוק בכל עיסוק ו/או משלח יד בתחומי הקיבוץ, לרבות בדירה, בתמורה או שלא בתמורה, אלא אם קיבלתי את אישור הקיבוץ לכך מראש ובכתב.
10. אני מתחייב לא לתלות/להעמיד/לצבוע כל שלט או סימן על גדר או שער או קירות הדירה ולא להניח מחוץ לדירה חפצים המהווים מטרד, מבלי לקבל את הסכמת הקיבוץ מראש ובכתב.
11. כל התחייבויותיי כלפי הקיבוץ בהתאם לכתב הצהרה והתחייבות זה הינן התחייבויות לטובת צד שלישי הוא הוועד המקומי ו/או האגודה הקהילתית אשר הוקמה או תוקם בשוב (להלן: "האגודה") אם וכאשר תוקם.

לראייה באתי על החתום:

השוכר

נספח ב' לכתב התחייבות השכרת דירהלכבוד:
_____הנדון: אישור הקיבוץ לקבלה של _____ כשוכר בית בקיבוץ

הרינו לאשר כי ביום _____ אישר קיבוץ צבעון אגודה חקלאית שיתופית בע"מ את קבלתם של _____ ו _____ כשוכרי בית צבעון.

_____ חתימה וחותמת הקיבוץ

** אישור זה יהווה תנאי למגורי השוכרים בישוב ולחתימת הסכם שכירות בין השוכרים ובעלי הנכס.

נספח 8 להסכם קיבוץ - חבר

תאריך _____

לכבוד:

קיבוץ צבעון אגודה שיתופית חקלאית בע"מ

_____ - אגודה קהילתית להתיישבות כפרית

כתב ערבות התחייבות ושיפוי – שימוש בשטחי ציבור

הואיל ואני מעוניין כי קיבוץ צבעון (להלן: "האגודה") תאפשר לי להציב עציצים ו/או לבצע שתילה ו/או נטיעה, ו/או שימוש אחר בעצמי ועל חשבוני, במקרקעין המצויים בחזקתה ו/או בחכירתה הבלעדית של האגודה והסמוכים לבית מגורי (להלן: "עבודות הגינון" ו-"הצמחייה" או "השימוש" בהתאמה);

והואיל והאגודה הסכימה להרשות לי, באופן זמני ובכפוף לתנאים המפורטים להלן, לבצע את עבודות הגינון והשימוש, ובלבד שהדבר לא יקנה לי כל זכות ו/או זכאות כספית, חוזית, קניינית או אחרת במקרקעי האגודה ו/או בנכסי האגודה ושהדבר לא יטיל כל חבות על האגודה מכל סוג שהוא;

אשר על כן הנני מצהיר ומתחייב כלפי האגודה והקיבוץ כדלקמן:

1. ידוע לי כי ההרשאה הניתנת לי לביצוע השימוש ו/או עבודות הגינון הינה הרשאה זמנית הניתנת על ידי האגודה כמחווה של רצון טוב בלבד והנני מתחייב כי אפסיק את השימוש ו/או עבודות הגינון ואחזיר את המקרקעין למצבם הקודם מיד עם דרישתה הראשונה של האגודה מכל טעם שהוא, על חשבוני המלא והבלעדי ובאחריותי המלאה והבלעדית.
2. הנני מצהיר כי ידוע לי שהשימוש ו/או עבודות הגינון אינן מקנות לי כל זכות במקרקעין הציבוריים בהם מתבצע השימוש ו/או הגינון מכל סוג שהוא וכן אינן מקנות לי זכות לכל סעד שהוא מהאגודה ו/או לכל תשלום מכל סוג שהוא לרבות בגין החזר השקעות בגין השימוש ו/או עבודות הגינון.
3. אני מצהיר כי לא אעלה כל טענה כנגד האגודה ו/או מי מחבריה ו/או נושאי המשרה שבה ו/או כנגד הוועד המקומי שביישוב ו/או מי מחבריו ו/או האגודה הקהילתית ו/או מי מחבריה, בגין כל ענין הקשור בעבודות הגינון ו/או השימוש, לרבות בגין האמור בסעיפים 1 ו-2 לעיל.
4. הנני מתחייב לשפות את האגודה ו/או האגודה הקהילתית באופן מלא בגין כל הוצאה ו/או נזק אשר ייגרמו להן, לרבות הוצאות משפטיות, כתוצאה מביצוע השימוש ו/או עבודות הגינון ו/או התנגדותי להפסקת השימוש ו/או להסרת מתקנים שהיו בשימושי ו/או להסרת הצמחייה עם דרישתה הראשונה של האגודה ו/או פינוי המקרקעין, והכול לרבות הפרשי ריבית והצמדה. מסמכי האגודה ו/או האגודה הקהילתית יהוו ראיה חלוטה לכל חוב ו/או הוצאות כאמור.
5. מבלי לפגוע באמור לעיל, מוסכם עלי כי האגודה ו/או האגודה הקהילתית יהיו רשאים לקזז כל חוב שיגיע להם כאמור בסעיף 4 לעיל, מכל סכום שמגיע לי מהאגודה ו/או האגודה הקהילתית.

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

6.1. מערכת השקיה:

השקיית הצמחייה הנה באחריותי ועל חשבוני ותבוצע הפרדה מלאה של מערכת ההשקיה לצמחייה ממערכת ההשקיה הציבורית. הפרדת מערכת ההשקיה הנה באחריותי המלאה ותבצע על חשבוני על פי הוראות האגודה.

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

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

6.3. הפסקת הטיפול בצמחייה:

במקרה, ועל פי שיקול דעתה של האגודה, אפסיק לטפל בצמחייה, תהא רשאית האגודה לחייב אותי בעלות פינוי הצמחייה או בעלות אחזקה שוטפת של הצמחייה.

6.4. מכירת הבית:

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

6.5. שימוש שאינו גינון:

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

7. הנני מסכים כי האגודה ו/או האגודה הקהילתית רשאיות להמחות את זכותם לפי כתב שיפוי זה ו/או זכויות האמורות בכתב שיפוי זה לכל תאגיד בו מחזיקות ו/או שותפות האגודה ו/או האגודה הקהילתית.

8. הוראות מסמך זה יגברו על הוראות תקנון האגודה ו/או כל הסכם אחר שיש לי עם האגודה ו/או האגודה הקהילתית שנחתם עובר לכתב התחייבות זה ו/או החלטות כלשהן של מוסדות האגודה.

9. בכל מקרה בו במועד חתימת כתב התחייבות זה טרם הוקמה ו/או הופעלה האגודה הקהילתית, יחולו התחייבויותיי בכתב התחייבות זה כלפי הקיבוץ ו/או הועד המקומי. במועד הקמת האגודה הקהילתית, אז יחולו התחייבויותיי כלפי האגודה הקהילתית וכלפי האגודה (הקיבוץ) ו/או הועד המקומי בהתאמה לאמור במסמך זה.

ולראייה באתי על החתום,

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

נספח 1 להסכם קיבוץ חבר-

הסדר העברת זכויות במגרשים לחברים בקיבוץ צבעון

1. מבוא

מטרת הסדר זה הינה העברת זכויות במגרשים בשטח המיועד להרחבת היישוב צבעון על פי תב"ע שמספרה ג/16266, על שם חברי הקיבוץ, בהתאם להוראות החלטות הקיבוץ, בכפוף גם להסדרת בנייה חדשה בקיבוץ בהתאם להחלטות שיתקבלו בו לעניין זה ולאור האמור בגוף הסדר זה ובנספחיו.

2. הגדרות ופירושים

האמור בהסדר זה בלשון זכר, אף לשון נקבה במשמע, וכן להיפך.

בכתב זה יהיו למונחים המפורטים להלן, הפירושים הנקובים בצידם:

"**המינהל**" – מינהל מקרקעי ישראל או כל גוף ו/או רשות שיבואו במקומו.

"**יום קובע**" או "**ההחלטה המקבעת**" – מועד קבלת החלטה זו.

"**רישום זכויות על שם החבר**" או "**העברת זכויות על שם החבר**" או "**רישום המגרש על שם החבר**" – הסדרת זכויותיו של חבר קיבוץ ביחס למגרש כהגדרתו להלן, בדרך של חתימת הסכם פיתוח ו/או הסכם חכירה מהוון ביחס למגרש, מול המינהל או כל דרך אחרת שתאושר על ידי המינהל ותאומץ על ידי הקיבוץ.

"**תקופת הביניים**" – לגבי כל חבר – תקופה שתחילתה עם אישורה של החלטה זו על ידי האסיפה הכללית של הקיבוץ, וסיומה עם חתימת החבר (או יורשיו) על חוזה פיתוח/חכירה אישי מול המינהל.

"**הקיבוץ**" או "**האגודה**" – קיבוץ צבעון אגודה שיתופית חקלאית בע"מ, מס' אגודה 6-002652-57 או כל אגודה או מסגרת אירגונית או משפטית שיבואו תחתיו או במקומו.

"**החלטות הקיבוץ**" – לרבות החלטות מוסדות הקיבוץ המוסמכים, תקנונים והסדרים אשר הוחלטו ו/או נקבעו ו/או אומצו על ידי מוסדות הקיבוץ המוסמכים.

"**חבר**" – חבר הקיבוץ אשר שמו נקוב ברשימה **נספח ג'** להסדר זה, אשר היה חבר הקיבוץ ביום הקובע, ואשר חברותו לא פסקה מכל סיבה שהיא למעט פטירה במהלך תקופת הביניים. למען הסר ספק, חבר אשר נפטר לאחר קבלת ההחלטה המקבעת, לא יחשב כ"עוזב" לצורך סעיף זה. הקיבוץ יהיה רשאי לקבוע כי הוראות הסדר זה יחולו בשינויים המחוייבים גם על מי שיתקבלו לחברות לאחר מועד אישורו בקלפי.

"**יורש**" – יורשו של החבר על פי דין.

"**חבר זכאי**" – חבר הקיבוץ אשר שמו נקוב ברשימה המצ"ב **כנספח ג'** להסדר זה ואשר מילא וממלא אחר התחייבויותיו כלפי הקיבוץ ואחר החלטות הקיבוץ, ועמד בדרישות הקיבוץ עד למועד רישום זכויותיו במגרש על ידי המינהל, אשר נתקיימו בו כל הדרישות המנויות בסעיף 6 שלהלן, ואשר נתן "הודעת מימוש" במועד כמפורט בגוף הסדר זה.

"תב"ע" – תוכנית מפורטת של הישוב מס' 16266/ג כפי שאושרה על ידי רשויות התכנון, ואשר כוללת חלוקה של שטחי הרחבת הישוב למגרשים ("פרצלציה").

"מגרש" – יחידת קרקע למגורים, בשטח של עד 500 מ"ר, בהתאם לתב"ע, אשר עתידה להירשם על שם החבר בהתאם להוראות הסדר זה, הבית העומד עליה, וכולל עבודות הפיתוח והתשתיות אשר ביחידת הקרקע. מובהר כי גודלו של המגרש, מיקומו וגבולותיו הסופיים ייקבעו על ידי הרשויות המוסמכות, וייתכן כי יחולו שינויים בהתאם להוראות רשויות אלה ביחס ליחידת הקרקע שסומנה לרישום על שם החבר.

"בית" או **"דירה"** – החלק המבונה במגרש שהזכויות בו ירשמו על שם החברים.

"הודעת ויתור" – הודעה בכתב של חבר על רצונו לוותר על קבלת זכויות במגרש של הקיבוץ. נוסח הודעת ויתור מצורף כנספח ה' להסדר זה. יובהר כי לא ניתן להעניק זכויות לבית אב בו אחד מבני הזוג אינו מעוניין לקבל זכויות אלה. לפיכך, במקרה בו חבר אחד מתוך שני חברים המהווים בית אב לא יהיה מעוניין בקבלת הזכויות, לא יוענקו זכויות במגרש לכל בית האב.

"הודעת מימוש" – הודעה של בית-אב, או של יורשיו החוקיים של בית-אב אשר הלך או ילך לעולמו בתקופת הביניים, במועד שייקבע לצורך זה על ידי הקיבוץ, על רצונו לקבל זכויות במגרש של הקיבוץ לפי הסדר זה. יובהר כי במקרה בו בית האב מורכב מיותר מחבר אחד כל בית האב יחתום על הודעת המימוש. נוסח הודעה מצורף כנספח ו' להסדר זה.

"המועד הקובע למימוש" – המועד האחרון למסירת הודעת המימוש על ידי בית-האב או יורשיו, בהתאם להחלטת המוסדות המוסמכים של הקיבוץ.

"מועד ההפניה" – המועד בו הפנה הקיבוץ את בית האב לסוכנות היהודית ו/או למינהל לשם חתימה על הסכמים לצורך העברת הזכויות במגרש על שמו.

"הודעת ההפניה" – מסמך הפניה לסוכנות היהודית ו/או למינהל, שינפיק הקיבוץ לחבר, לצורך התקשרות בהסכם פיתוח/אחכירה אישי ביחס למגרש שיעד לו הקיבוץ. אין הודעה כזו – זה הנוסח המעודכן

"האגודה המוניציפאלית" – אגודה שיתופית אשר ייתכן ותוקם בישוב, שמטרתה לספק שירותים מוניציפאליים וקהילתיים, ו/או תבצע כל פעולה אחרת בהתאם לתקנות ההתאגדות שלה, לרבות פעולות/שירותי "ועד מקומי".

"הישוב" – היישוב הקרוי צבעון.

"בן זוג" – לרבות ידוע בציבור כהגדרתו בהוראות הדין.

"דירה קיימת" – דירה בבעלות הקיבוץ, הקיימת במועד אישור הסדר זה.

"דירה חדשה" או **"בית חדש"** – בית מגורים או דירת מגורים שייבנו לאחר אישור הסדר זה, על גבי מגרש כהגדרתו לעיל, על חשבון החבר.

"הסדר בדבר בנייה חדשה" – הסדר בדבר בניית דירות חדשות בקיבוץ, כפי שאושר או יאושר באסיפה הכללית של הקיבוץ.

3. רשימת הנספחים

- נספח א'** - בוטל.
- נספח ב'** - התב"ע, לרבות תשריט התב"ע, אשר הוכנה ביחס לקבוץ, ומיועדת, בעיקרה, להסדיר מבחינה תכנונית ומשפטית את פיצול שטח המגורים למגרשים נפרדים ("פרצלציה") - לא תצורף אלא תעמוד לעיון הציבור במזכירות.
- נספח ג'** - רשימת חברי הקיבוץ ביום הקובע - לא יצורף אלא תעמוד לעיון הציבור במזכירות.
- נספח ד'** - תקנון הקיבוץ, מאושר על ידי רשם האגודות השיתופיות - לא יצורף אלא תעמוד לעיון הציבור במזכירות.
- נספח ה'** - נוסח הודעת ויתור על זכויות במגרש הקיבוץ.
- נספח ו'** - נוסח הודעת מימוש.
- נספח ז'** - בוטל.
- נספח ח'** - נוסח חוזה אישי-הקיבוץ והחבר.
- נספח ט'** - ייפוי כוח בלתי חוזר לרישום שעבוד (יצורף כנספח להסכם קיבוץ-חבר).
- נספח ט"א** - מסמכי שיעבוד (יצורף כנספח להסכם קיבוץ-חבר).
- נספח ט"ב** - כתב נאמנות (יצורף כנספח להסכם קיבוץ-חבר).
- נספח י'** - ייפוי כוח בלתי חוזר (כללי) (יצורף כנספח להסכם קיבוץ-חבר).
- נספח י"א** - מסמכי שיעבוד זמני (יצורף כנספח להסכם קיבוץ-חבר).
- נספח י"ב** - כתב התחייבות בקשר עם השכרת דירה (יצורף כנספח להסכם קיבוץ-חבר).

4. כללי - יום קובע, תחולת ההסכם ביחס לדירות חדשות ושינוי התקנון

- 4.1. הקיבוץ מחליט כי מועד קבלת החלטה זו בקלפי, הוא המועד הקובע לענין זכויות החברים במגרשים (להלן: "**היום הקובע**"). המשמעות היא כי כל בית אב של מי שהם חברים במועד קבלת החלטה זו, יהיה זכאי לזכויות מכוח החלטה זו (להלן: "**ההסדר המפורט**"), ככל שיוגדרו בהסדר המפורט, גם אם ילכו לעולמם בתקופת הביניים.
- 4.2. יובהר, כי הקיבוץ יפעל על מנת להסדיר את זכויות החברים מול הרשויות המוסמכות, ובכלל זה רישום הזכויות במגרשי המגורים על שמם. יחד עם זאת, בשלב זה, ההחלטה בדבר "יום קובע" הינה לצרכים פנימיים בלבד ואין בה כדי ליצור זכויות של החבר ו/או יורשיו ו/או מי מטעמו כלפי צד ג' כלשהו, לרבות כל רשות מוסמכת.
- 4.3. עוד יובהר, כי הסדר זה יחול אך ורק ביחס למגרשים לא מבונים, עליהם ייבנו בתים חדשים ע"י החברים, ואילו ביחס לזכויות המגורים של החברים בדירות הקיימות, ימשיכו לחול החלטות הקיבוץ הקיימות, לרבות שינויים שיוכנסו בהן מעת לעת.
- 4.4. אסיפת הקיבוץ קיבלה החלטה בדבר תיקון תקנון הקיבוץ, כמתחייב, בין היתר מהחלטות הקיבוץ הנוגעות להעברת זכויות במגרשים לחברים, באופן שיאפשר יישום החלטות אלו, והתיקון אושר ונרשם ביום 4.11.2009 (מצורף **כנספח ד'**).
- 4.5. מי שחברותו בקיבוץ פסקה מכל סיבה שהיא, למעט פטירה, טרם רישום הזכויות במגרש על שמו, לא יהיה זכאי לכל זכות מכוח הסדר זה ויהיה זכאי לדמי עזיבה בלבד בכפוף להוראות כל דין.
- 4.6. יובהר כי אין בהוראות הסדר זה כדי להעניק לחברים זכויות כלשהן בנכסי הקיבוץ, למעט במגרשים אשר הזכויות בהם מיועדות להעברה ולרישום על שמם, בכפוף להוראות החלטה זו ובמועד בו יושלם תהליך רישום הזכויות על שמם. בכלל זה יובהר כי הזכויות בדירות המגורים שאינן על המגרשים האמורים יישארו של הקיבוץ.

5. חברות וזכאות עקרונית לרישום

- 5.1. חבר שיהא רשאי להיחשב כחבר זכאי כמשמעותו בסעיף 2 לעיל, זכאי, עקרונית, לכך שהקיבוץ יאפשר לו לרשום על שמו זכויות חכירה במגרש על-פי הוראות החלטה זו, על-פי הוראות כל החלטות מוסדות הקיבוץ המוסמכים לרבות בקשר עם בנייה חדשה בישוב, ועל-פי הוראות כל דין. למען הסר ספק, כל בית אב של חברים, על פי המצב במועד קבלת החלטה זו, זכאי לזכויות במגרש אחד בלבד במסגרת הסדר זה. גם

במקרה בו נפרדו בני הזוג לאחר מועד קבלת החלטה זו הם יהיו זכאים במשותף לזכויות במגרש אחד, ולצורך החלטה זו יראו בהם כבית אב אחד לכל דבר ועניין.

5.2. חבר יחשב ל"חבר זכאי", אם עמד גם בכל הדרישות המוקדמות והתנאים המזכים, כפי שנקבעו בהחלטה זו וכפי שייקבעו מעת לעת ע"י הקיבוץ.

5.3. חבר שיהא "לחבר זכאי" כאמור, ואשר ייתן הודעת מימוש במועד הקובע למימוש, יקבל מהקיבוץ את הודעת ההפניה למינהל ו/או לסוכנות היהודית, על-פיה יהא רשאי להתקשר עם המינהל בחוזה פיתוח/חכירה אישי בקשר למגרש מסוים המוכר או מצוי בתזקת הקיבוץ, והכול בכפוף להוראות החלטה זו והוראות כל החלטה אחרת או נוספת של מוסדות הקיבוץ המוסמכים לרבות בקשר עם בנייה חדשה בישוב.

5.4. חבר אשר לא נתן הודעת מימוש עד למועד הקובע למימוש ו/או חתם על כתב ויתור ו/או לא היה לחבר זכאי מכל סיבה שהיא – יהיה זכאי להיות מופנה למינהל לשם חתימה על הסכם פיתוח/חכירה אישי במועדים מאוחרים יותר שיקבע לשם כך הקיבוץ, אולם זאת בכפוף לקיומם של מגרשים פנויים בקיבוץ ובהתאם לתנאים שייקבעו במועד האמור על ידי הרשויות המוסמכות ו/או רשויות הקיבוץ. יובהר כי זכאותו של חבר להיות מופנה למינהל במועד מאוחר יותר (כמפורט בסעיף זה לעיל) תעמוד לו עד לאחרית ימיו וכל עוד הוא חבר. חבר אשר הלך לעולמו וטרם מילא את כל התנאים להיותו חבר זכאי, יורשיו לא יהיו זכאים לזכויות על פי הסדר זה.

אין באמור לעיל כדי לגרוע מזכויות יורשיו של מי שהלך לעולמו בתקופת הביניים כחבר זכאי, או כחבר קיבוץ אשר טרם נדרש על ידי הקיבוץ לחתום על הודעת מימוש. במקרה זה יהיו היורשים זכאים למימוש זכויות החבר המוריש על פי הסדר זה.

5.5. חבר אשר לא יהיה זכאי ו/או זכויות על פי הסדר זה מכל סיבה שהיא ימשיכו לחול עליו הוראות תקנון הקיבוץ והחלטותיו כלפי כלל החברים שלא קיבלו זכויות במגרשי המגורים.

5.6. חבר אשר לא נתן הודעת מימוש עד למועד המימוש יראו אותו כמי שחתם על הודעת ויתור לכל דבר ועניין לצורך הסדר זה.

6. תנאים מוקדמים לזכאות – חבר זכאי

חבר יהא "לחבר זכאי", היינו יהא זכאי לקבל מהקיבוץ הודעת הפניה למינהל ביחס למגרש, אם נתקיימו לגביו כל הדרישות המוקדמות והתנאים המזכים, המנויים להלן ו/או בכל מקום אחר בהסדר זה (וכן תנאים נוספים שיקבע הקיבוץ בעתיד, אם יהיו כאלה):

6.1. נתן הודעת מימוש עד למועד הקובע למימוש.

6.2. עד למועד ההפניה החבר היה ונותר חבר הקיבוץ לכל דבר ועניין או נפטר בעודו חבר.

6.3. החבר פרע את כל חובותיו לקיבוץ.

6.4. עד וכולל מועד ההפניה, עמד האחרון בכל חובותיו, והתחייבויותיו כלפי הקיבוץ, מכל סוג שהוא, לרבות לפי תקנון הקיבוץ, החלטות הקיבוץ, כלליו, נהליו, וכל הסכם או מסמך ספציפי שנערך בין הקיבוץ לבין החבר. למען הסר ספק, חובת החבר למסירת מלוא הכנסותיו וצבירותיו הפנסיוניות והאחרות בגין עבודתו, בהתאם להחלטות הקיבוץ מעת לעת, הינן בגדר חוב ו/או התחייבות של החבר כלפי הקיבוץ.

6.5. החבר פינה וסילק יד מכל שטח, מבנה או מתקן בתחומי המקרקעין של הקיבוץ, אשר היה בשימוש או בחזקתו ואשר אינו בתחום המגרש שהזכויות בו מיועדות לרישום על שמו, על-פי שיקול דעתו הבלעדי של הקיבוץ.

6.6. במקרה שצמחיה ו/או מבנה ו/או מחסן ו/או מתקן (להלן "מתקן"), שנטע או בנה חבר ו/או שהועמד לשימושו של החבר על ידי הקיבוץ, ממוקם על שטח שנוטר, לאחר הפרצלציה, בחכירת הקיבוץ, הקיבוץ יהיה רשאי (אך לא חייב) לבצע, או לחייב את החבר לבצע בעצמו את פינוי אותו מתקן משטח האגודה לשטחו של החבר, והכול על חשבון החבר.

במקרה שמתקן כאמור ממוקם על שטחו של חבר אחר (להלן: "החבר האחר"), והחבר האחר מבקש לפנות את המתקן - יפנה החבר בעל המתקן את המתקן משטח החבר האחר. החבר יפנה את המתקן תוך 90 יום מדרישת הקיבוץ ו/או החבר האחר לפינוי כאמור ויחזיר את השטח עליו מצוי המתקן במצב תקין. החבר יפצה את הקיבוץ או את החבר האחר, הכול על פי העניין, בסכום של 300 ₪ לכל יום איחור בפינוי.

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

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

6.7. במועד ההפניה אין כל סכסוך כספי תלוי ועומד, בין הקיבוץ לבין החבר אשר הובא להכרעתו של בימ"ש, בי"ד, בורר, מפשר, מגשר או כל טריבונל שיפוטית או מעין שיפוטית, יהא יוזמו אשר יהא. כמו כן, אין סכסוך ו/או מחלוקת בין החבר והקיבוץ הנוגע לשאלת חברותו של החבר במועד הפנייתו למינהל.

6.8. החבר חתם על מסמכי התחייבות חוזיים אישיים כלפי האגודה, הקובעים והמסדירים את חובות וזכויות החבר והאגודה במגרש וביחס אליו, בנוסח שעליו יחליט הקיבוץ ובמועד שייקבע על ידיו, הכולל, בין השאר, גם את כל הוראות החלטה זו. נוסח חוזה אישי מצורף כנספח ח' להסדר זה.

6.9. החבר חתם על כל מסמך הנדרש ו/או שיידרש בעתיד על ידי הקיבוץ ליישום החלטה זו בהתאם להחלטות מוסדותיו המוסמכים, בין שהדבר נדרש בהחלטה זו ובין שהדבר נדרש בהחלטה אחרת.

6.10. החבר שילם והסדיר, בין בדרך של פירעון מיידי ותשלום בפועל ובין בדרך של תשלום נדחה (על אחריותו ועל חשבונו של החבר), את כל המיסים, ההיטלים, האגרות, תשלומי החובה, דמי הרישום, הקשורים בהעברת זכויות ו/או רישום זכויות חכירה במגרש על שמו, לרבות כאמור בסעיף 8.

6.11. במידה ולחבר בן זוג שאינו חבר הקיבוץ (להלן: "בן הזוג"), הסדרת יחסיו המשפטיים של בן הזוג עם הקיבוץ, בדרך של חתימה על מסמכים על ידי בן הזוג והחבר, תהווה תנאי לקבלת זכויות על פי הסדר זה ותנאי להפניית החבר למינהל.

6.12. נחתם הסכם בינו ובין הקיבוץ, המסדיר את מכלול הנושאים שקשורים בבניית ביתו והזכויות ביחס למגרש עליו בנוי הבית עד למועד רישום הזכויות במגרש.

6.13. יובהר, כי חבר לא יהיה זכאי לרישום מגרש עליו בנויה דירה קיימת, אלא רק לרישום מגרש עליו בנויה דירה חדשה.

7. העברת הזכויות במגרש כנגד ויתור על זכות המדור ודמי עזיבה

7.1. עד למועד רישום הזכויות במגרשים על שם החברים, מגרשי המגורים יוסיפו להיות כפופים להחלטות הקיבוץ, והכללים, ההחלטות, וההסדרים הקיימים בקיבוץ טרם אישורו של הסדר זה, יוסיפו לחול עד לסיומה של תקופת הביניים.

7.2. לאחר סיום בניית בית המגורים על ידי החברים על המגרש שסומן להם, או בתום 36 חודשים ממועד החתימה על הסכם חכירה/פיתוח עם המינהל, או בתום 42 חודשים מיום שהופנה בית האב למינהל לשם

חתימה על הסכם - על פי המוקדם מביניהם, לא יהיה עוד הקיבוץ מחויב לספק מדור לחברים אלא בבית המגורים שייבנה על חשבונם במגרש המיועד להם.

7.3. במקרה ובני זוג, שהיו בית אב אחד ביום הקובע, ייפרדו לאחר קבלת החלטה זו, לא יהיה הקיבוץ חייב לספק מדור לבן הזוג אשר יעזוב את ביתם המשותף. יחד עם זאת הקיבוץ יעשה מאמץ להעמיד לו דירה למגורים זמניים בתשלום, בכפוף למצאי המגרשים והדירות. לבן זוג כאמור תהיה עדיפות במתן מגורים זמניים על פני מי שאינו חבר קיבוץ.

7.4. ההפניה לרישום הזכויות במגרשים על שם החברים, תיעשה על חשבון דמי העזיבה, כך שממענק דמי העזיבה שישולמו לחבר על פי כל דין, אם וכאשר יעזוב את קיבוץ, יופחת ערכן הכלכלי של הזכויות שהוענקו לו במסגרת תהליך רישום הזכויות על שמו (לעניין זה, דמי עזיבה לא כולל קצבה).

8. מיסים ותשלומי חובה

8.1. כל חבר זכאי, שביקש ליהנות מרישום זכויות במגרש על שמו, מתחייב לשלם, על חשבונו ובאחריותו, ממקורותיו הוא, את כל התשלומים למינהל שיהיו כרוכים ברישום הזכויות במגרש על שמו (לרבות דמי היוון ומע"מ בגינם).

חבר יהא רשאי לנצל כל הסדר לפריסה ודחיית תשלומים שיעמוד לזכות החבר, בכפוף להסכמת המינהל ובהתאם לכלליו, אך ישא על אחריותו ועל חשבונו בכל העלויות הכרוכות בכך, לרבות הפרשי הצמדה, ריבית וקנסות בגין אי-תשלום, אם יחולו.

8.2. בנוסף לאמור בסעיף 8.1, ישלם החבר את כל המיסים, ההיטלים, האגרות, ותשלומי החובה הנוספים החלים על המבנה ו/או המגרש ושיהיו כרוכים ברישום הזכויות על שמו.

8.3. הקיבוץ יהא רשאי להחליט כי הוא ישלם את התשלומים האמורים בסעיף 8.2 באופן מרוכז. במקרה זה יהיה הקיבוץ רשאי לגבות מכל חבר זכאי שיקבל הודעת הפניה, את החלק היחסי של סך עלויות והוצאות הקיבוץ על פרויקט רישום הזכויות במגרשים ע"ש החברים (לרבות מיסים, הוצאות רישום, אגרות וכיו"ב), והכול לפי החלטות הקיבוץ ומוסדותיו המוסמכים כפי שתהיינה מעת לעת.

8.4. מיסים, היטלים, אגרות ותשלומי חובה אחרים שיחולו על הקיבוץ, אם יחולו, בגין ויתורו על זכויותיו במגרשים לצורך רישום הזכויות בהם ע"ש חברים, יוטלו על כל חבר וחבר בגין המגרש שהזכויות בו יירשמו על שמו, והכול על-פי החלטת המוסדות המוסמכים של הקיבוץ מעת לעת.

8.5. האמור בסעיף זה יחול גם ביחס לתשלומים בהם ישא הקיבוץ, אם וככל שישא, לרבות דמי היוון, ככל שהקיבוץ

8.6. חברים בעלי צרכים מיוחדים וחברים סיעודיים

8.6.1. לחברים סיעודיים, לרבות כאלה שאינם מתגוררים בדירה, לרבות חברים בעלי צרכים מיוחדים המתגוררים במוסדות חיצוניים (להלן: "חבר סיעודי"), תהיה זכות לרישום זכויות במגרש במסגרת הסדר זה בכפוף לכללים המפורטים כדלקמן ובהוראות הסדר זה.

8.6.2. החבר הסיעודי יהיה זכאי לטיפול סיעודי ו/או לסיפוק צרכיו המיוחדים ברמה שמעמיד הקיבוץ לחבריו עד אחרית ימיו ועל פי החלטות הקיבוץ לעניין זה כלפי כלל החברים, זאת תוך התחשבות במגוון המקורות העומדים לרשותו, וכנגד העמדת כל מקורותיו הכספיים, מכל סוג שהוא, לקיבוץ לצרכי מימון עלויות הטיפול.

8.6.3. במידה והמקורות הנ"ל לא יספיקו כדי לכסות את הוצאות הקיבוץ בגין החבר הסיעודי ובמידה ואין לו בן/ת זוג החי בדירה ובמידה ועל פי החלטות הקיבוץ כלפי כלל החברים, תשמש הדירה כמקור למימון הטיפול ו/או ההוצאות, החבר יעביר את זכות 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.

8.6.4. במידה ועל אף האמור בסעיף 8.6.3 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 ההוראות הבאות:

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

8.6.4.2. מועד פירעון חוב החבר יהיה לאחר אריכות ימיו של החבר הסיעודי. פירעון החוב יהיה תנאי לכל העברת זכויות בנכס לרבות הורשה.

8.6.4.3. להבטחת פירעון חוב החבר, יעמיד החבר הסיעודי את הדירה והמגרש עליו היא בנויה כבטוחה לטובת הקיבוץ כאמור בסעיף 9 להלן. חתימה על מסמכי שעבוד מתאימים תהווה תנאי מקדים למימון הקיבוץ את הטיפול בחבר.

8.6.4.4. 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 סעיף 8.6.4.3 לעיל.

8.6.5. במקרה של מימוש הנכס על ידי הקיבוץ, חוב החבר ייפרע עד ולא יותר מגובה הסכום אשר התקבל מצד ג' בגין הזכויות בנכס המשועבד. יובהר כי במקרה זה יורשיו של החבר הסיעודי לא יידרשו לפרוע כל סכום מחוב החבר שהינו מעבר למחיר שהתקבל מצד ג' בגין הנכס.

8.6.6. עוד יובהר כי במקרים בהם שכה"ד גבוה מהוצאות הקיבוץ על החבר, תיוותר היתרה בידי החבר.

8.7. תלויים בחבר

8.7.1. החבר מחויב לתמוך בילדיו, לרבות ילדים בעלי צרכים מיוחדים שאינם חברים ושהוגדרו על ידי הקיבוץ כ"תלויים בחבר" בהתאם להחלטות הקיבוץ לעניין זה.

8.7.2. הקיבוץ מתחייב לספק מדור למי שהוגדר כתלוי בחבר עד לאריכות ימיו של התלוי בחבר, ואף לאחר פטירת החבר, והכל בהתאם להחלטות הקיבוץ לעניין זה. דירת החבר תעמוד, לאחר פטירת החבר חו"ח, לרשות הקיבוץ כמקור למימון צרכיו של התלוי בחבר. למען הסר ספק, יובהר כי לאחר פטירת החבר, חו"ח, הדירה תשמש כמקור למימון הוצאות הקיבוץ בגין התלוי בחבר לפני כל שימוש אחר.

8.7.3. לאחר הליכת התלוי בחבר לעולמו, חו"ח, יתקזזו הוצאות הקיבוץ בגין התלוי בחבר, אשר לא הוחזרו לקיבוץ עד למועד זה, מערך הבית לעת הורשתו.

8.7.4. להבטחת החזר הוצאות הקיבוץ בגין תלויים בחברי הקיבוץ כאמור לעיל, ישעבדו החברים אשר להם בנים "תלויים בחבר" את דירותיהם לטובת הקיבוץ כאמור בסעיף 9 להלן. כמו כן ירשום הקיבוץ הערת אזהרה מתאימה ו/או כל רישום מגביל אחר והחברים יחתמו על כך מסמך הנחוץ לשם כך.

9. בטוחות להבטחת זכויות הקיבוץ

9.1. כתנאי להפניית החברים למינהל ו/או לסוכנות היהודית לשם רישום הזכויות במגרש על שמם, החברים מסכימים ומתחייבים מראש להפקיד בידי הקיבוץ ייפוי כוח בלתי חוזר לרישום שיעבוד ומסמכי רישום שיעבוד חתומים (מצורפים **כנספחים ט' ו-ט'1**, בהתאמה, להסדר זה). זאת על מנת לאפשר ולהבטיח כי במקרים המפורטים להלן, יירשם שעבוד על המגרש אותו ישייכו החברים.

9.2. ייפוי הכוח לרישום שיעבוד הנזכרים בסעיף זה ומסמכי השעבוד החתומים המצורפים לו, יופקדו בידי נאמן אשר ימסור אותם לקיבוץ בהתקיים אחד המקרים המפורטים להלן ואלה בלבד:

9.2.1. להבטחת הוצאות הקיבוץ בגין מימון צרכיהם המיוחדים של החברים כהגדרתם בתקנון הקיבוץ ו/או בהחלטותיו

9.2.2. להבטחת הוצאות הקיבוץ בגין מימון הוצאות לטיפול סיעודי בחבר כהגדרתם בתקנון הקיבוץ ו/או בהחלטותיו;

9.2.3. להבטחת הוצאות הקיבוץ בגין מימון צרכיהם של התלויים בחבר כהגדרתם בתקנון הקיבוץ;

9.2.4. להבטחת גירעון אקטוארי פנסיוני, על פי פנסיית המטרה שנקבעה בהחלטות הקיבוץ, קיים ו/או עתידי של החבר ו/או בן זוגו.

9.3. כתב נאמנות, המסדיר את פעולות הנאמן, מצורף להסכם זה **כנספח ט'2**.

9.4. כל רישום וכל פעולה הקשורה בזכויות האישיות של החבר במגרש ובבית, יהא כפוף להסכמת הקיבוץ מראש ובכתב, ככל שהינה בעלת שעבוד כאמור. יובהר כי בכל מקרה בו החבר מעוניין להעביר את זכויותיו בנכס, ובמועד העברת הזכויות אין חובות קיימים או עתידיים יסכים הקיבוץ למחיקת השעבוד מהנכס.

10. כללי השימוש במגרשים ובבתים

10.1. החברים יהיו רשאים להשתמש במגרשים שיירשמו על שמם אך ורק למטרת מגורים שלהם ושל קרובי משפחה מדרגה ראשונה. כל שימוש אחר במגרשים או בבתים, יהא בכפוף להחלטות הקיבוץ לעניין זה כלפי כלל החברים ובכפוף להוראות כל דין.

10.2. כל בניה, תוספת בניה, שיפורים, שיפוצים חיצוניים ועבודות למיניהן, במגרש או בבית יהיו בהתאם להחלטות הקיבוץ בעניין הסדרת הבניה בו כלפי כלל החברים.

10.3. במקרה של בניה שלא כדין, יהא הקיבוץ רשאי לחייב את החבר בכל הוצאה, קנס, נזק או חסר שייגרמו לקיבוץ כתוצאה מהבניה, לקזז עלויות אלה מכל זכות של החבר כלפי הקיבוץ, ולממש כל בטוחה שניתנה לו על ידי החבר.

10.4. 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. יובהר כי אירוח לתקופה של עד חודש ימים לא ידרוש את אישור הקיבוץ.

10.4.1. להבטחת האמור לעיל, יחתום החבר על כתב התחייבות בנוסח המצורף **נספח י"ב** להסדר זה.

10.4.2. 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 כאמור בנספח י"ב להסדר זה.

על אף האמור לעיל, תהיה אסיפת חברי הקיבוץ רשאית להחליט, כלפי כלל החברים כי האגודה רשאית וזכאית לאסור לחלוטין על החבר להשכיר את ביתו לאחרים ו/או להתיר שימוש כלשהו בבית, אלא באמצעות מנגנון השכרת בתים של האגודה עצמה, וזאת בין היתר, כדי לפקח על זהות התושבים בקיבוץ, על אורחות התנהגותם ברשות הרבים, על שימושם בתשתיות ובשטחי ומתקני הציבור, על תשלום דמי ארנונה ומיסים מקומיים כמקובל בקיבוץ וכיו"ב.

10.4.3. במקרה של מחלוקת בין החבר והקיבוץ בקשר לזהותם של 3 שוכרים ומעלה, תתברר המחלוקת בהתאם למנגנון הקבוע בתקנון הקיבוץ. במידה ולא קיים מנגנון כאמור בתקנון הקיבוץ, תועבר המחלוקת לביורור בפני בורר שימונה על ידי רשם האגודות השיתופיות בהתאם לסעיף 52 (2) לפקודת האגודות השיתופיות.

10.4.4. הבורר יהיה פטור מסדרי הדין, מדיני הראיות ומהדין המהותי, אך יהיה חייב לנמק את החלטתו. בהסכמים שייחתמו בין החברים והקיבוץ תהיה הוראה המסדירה בוררות זו.

10.5. 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 וזכאית להיכנס לשטח המגרש של החבר, על מנת לסלק ולהפסיק אותו מפגע, והכול על אחריותו ועל חשבונו של החבר.

10.6. החבר יהא אחראי ויישא בכל הוצאות האחזקה של דירתו ו/או כל הוצאה נוספת הנובעת ו/או קשורה בדירה ו/או במקרקעין, לרבות תשלומי ארנונה, אגרות מים וביוב החלות על הבית והמגרש, ו/או כל היטל, מס, אגרה ו/או תשלום אחר, והכול בהתאם להחלטות הקיבוץ שתהיינה בתוקף מעת לעת.

10.7. במידה ולאחר רישום הזכויות בדירה על שם החבר, יהיה לחבר בן זוג שאינו חבר הקיבוץ (להלן: "**בן הזוג**"), יהיה מחויב החבר בהסדרת יחסיו המשפטיים של בן הזוג עם הקיבוץ, בדרך של חתימה על מסמכים על ידי בן הזוג והחבר, בנוסח שייקבע לענין זה כלפי כלל החברים ו/או בני זוגם. מבלי לגרוע מן האמור לעיל, החבר יהיה אחראי כלפי הקיבוץ לעמידה בתשלומים אשר יחולו על בן הזוג כתושב בישוב, ככל שיחולו עליו בהתאם להוראות הדין ו/או החלטות הקיבוץ.

11. מכירת/העברת זכויות במגרשים

11.1. למשך חמש שנים ממועד החתימה על הסכם פיתוח אישי עם המינהל, לא יהיה החבר רשאי להעביר ו/או להמחות את זכויותיו במגרש ובדירה, כולן או חלקן, לצד שלישי ו/או לבצע כל עסקה שהיא בזכויותיו הנ"ל. בכלל זה לא יהיה רשאי החבר למכור ו/או להשכיר לתקופה העולה על שנתיים רצופות ו/או לתת במתנה ו/או לשעבד וכיו"ב את זכויותיו (להלן "**תקופת ההקפאה**"), אלא אם יקבל אישור בכתב מהקיבוץ, לאחר

שהאסיפה (או גוף שהסמיכה לענין זה) אישרה את ביצוע הפעולה. בתום תקופת ההקפאה, יחולו ההוראות שלהלן ושאר הוראות הסדר זה בדבר העברת זכויות. על אף האמור לעיל יובהר כי החבר יהיה רשאי לשעבד את הנכס לטובת בנק בשעבוד מדרגה ראשונה לשם מימון בניית הבית ובלבד שלא יהיה בכך כדי להטיל על הקיבוץ התחייבויות כלשהן, אלא אם אישר הקיבוץ מראש ובכתב התחייבות זו.

11.2. חבר המעוניין למכור את הנכס יודיע על כוונתו לקיבוץ, ולקיבוץ תהא זכות קדימה מתמדת לרכוש את הזכויות בנכס עבור מי מטעמו, בהתאם למחיר שיוסכם בין הצדדים.

11.3. בכל מקרה, אף אם הקיבוץ לא מימש את זכות הקדימה שלו יחולו ההוראות הבאות כתנאי להעברת הזכויות בנכס:

11.3.1. הקיבוץ יציע לחבר המוכר לפחות ארבעה בתי אב המעוניינים להתקבל לחברות ולרכוש ממנו את הזכויות בנכס בהתאם למחיר שיוסכם ביניהם. החבר חייב למכור למי שהוצע על ידי הקיבוץ, בכפוף לכך שהצדדים הגיעו להסכמה על המחיר. יובהר כי החבר רשאי בכל שלב להציע מועמדים מטעמו לקבלה לחברות.

11.3.2. במידה ולאחר השנה הראשונה, על אף שהקיבוץ הציע (באותה שנה) לחבר המוכר לפחות שני בתי אב המעוניינים לרכוש את הנכס, לא התבצעה עסקה, ייקבע המחיר על ידי שמאי (שזהותו תקבע כאמור בסעיף 11.4 להלן), במהלך השנה השנייה ממועד הודעת החבר על רצונו למכור את הבית, יהיה חייב החבר להעביר את הזכויות למי שהקיבוץ יפנה אליו במחיר שייקבע השמאי ובתנאים שיוסכמו בין הצדדים.

11.3.3. במידה והקיבוץ לא עמד בתנאי של הצעת לפחות 4 מועמדים לרכישת הבית בתוך שנתיים, החל מהשנה השלישית יוכל החבר להציע מועמדים מטעמו לרכישת הבית שיתקבלו לחברות או לתושבות.

11.3.4. סירב הקיבוץ לקבל לחברות 4 בתי אב שהוצעו על ידי החבר החל מהשנה השלישית, הוא יהיה חייב לקבל את בית האב החמישי (והלאה) שיוצע לתושבות. תושבות על פי סעיף זה תהווה חריג כלכל כי רק חברים יכולים להחזיק בזכויות בקרקע בקיבוץ.

למען הסר ספר יובהר כי במידה והקיבוץ הציג לפחות 4 מועמדים שהיו מעוניינים לרכוש את הבית בהתאם לכללים שלעיל, ומכל סיבה שהיא לא הועברו הזכויות, יהיה חייב החבר המוכר להעביר את הזכויות לחברים בלבד.

11.3.5. יובהר כי קבלה לחברות בקיבוץ תיעשה בהתאם לכל תנאי הקבלה שיהיו נהוגים באותה עת.

11.3.6. המועמד/הרוכש חתם, לשביעות רצונו של הקיבוץ, על כל המסמכים וההתחייבויות עליהם היה חתום ומחויב החבר המבקש להעביר לו זכויות במגרש, בשינויים המחויבים.

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

- 11.3.8. החבר המעביר פרע לקיבוץ כל חוב, התחייבות, חבות שיש או שהייתה לו בקשר עם חברות בקיבוץ, לרבות בקשר לקבלת הזכויות במגרש.
- 11.3.9. בנסיבות מיוחדות, תהא רשאית אסיפת הקיבוץ לאשר העברת הזכויות בנכס אף אם לא התקיימו כל התנאים המפורטים לעיל, ובלבד שהחלטה התקבלה ברוב של לפחות שני שלישים מהמצביעים.
- 11.4. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, מחליטה אסיפת הקיבוץ כי תנאי לבעלות בנכס בקיבוץ הוא חברות בקיבוץ (למעט החריג הקבוע בסעיף 11.3.4 לעיל). לפיכך מי שחברותו בקיבוץ תפקע מכל סיבה שהיא, למעט פטירה, יהיה עליו להעביר את הזכויות בנכס לאדם אחר שיתקבל לחברות בקיבוץ על פי החלטות הקיבוץ שיהיו תקפות באותה עת. במידה והזכויות לא הועברו בתוך שנה ממועד הפסקת החברות (או ממועד קבלת הזכויות במידה ובעל הזכויות לא היה מראש חבר הקיבוץ, לרבות יורש), יהיה רשאי הקיבוץ ו/או מי מטעמו לרכוש את הזכויות מבעל הנכס במחיר שייקבע על ידי שמאי מוסכם. בהיעדר הסכמה על זהות השמאי תקבע זהותו על ידי ראש לשכת השמאים. במהלך השנה האמורה, יהיה רשאי החבר העוזב להשכיר את הנכס באישור הקיבוץ ובהתאם לכללים שיחולו על השכרת דירות על ידי חברים באותו מועד.
- 11.5. חבר שחברותו בקיבוץ תיפסק לאחר השלמת רישום המגרש על שמו במינהל, יהיה מחויב בתשלום סל השירותים של תושב בקיבוץ ו/או ביישוב ו/או תשלומים שיקבעו על ידי רשויות הועד מקומי. האמור בסעיף זה יחול בין אם יתגורר החבר העוזב בישוב ובין אם אינו מתגורר בו, כל עוד הוא בעל זכויות במקרקעי הישוב, וכל זאת עד להעברה מלאה של כל זכויות החבר במקרקעין לאדם אחר בהתאם להוראות הסדר זה.
- 11.6. מכירת המגרש או דירת המגורים של החבר לאחר רישום הזכויות במגרש על שמו (כך שלחבר לא תישאר דירת מגורים בבעלותו בקיבוץ) תיחשב לכל דבר ועניין כהודעת עזיבה של החבר ותהווה עילה להפסקת חברותו של אותו חבר קיבוץ.
- 11.7. על אף האמור לעיל, חבר אשר מכר את דירת המגורים שלו יוכל להמשיך את חברותו בקיבוץ בתנאים הבאים:
- 11.7.1. לחבר נמצאה דירת מגורים חלופית בה יתגורר בעבור תשלום דמי הרשאה.
- 11.7.2. אסיפת הקיבוץ אישרה את הישארותו של החבר בקיבוץ לאחר שבחנה את יכולת התפרנסותו של החבר ואת מצאי הדירות בקיבוץ.
- 11.8. יובהר, כי כל המגבלות החלות על העברת זכויות לגבי חבר יחולו על יורשיו וחליפיו האחרים, בכפוף לכל דין, אולם ביחס לרישום הזכויות על שם היורש לא תהיה לקיבוץ זכות קדימה. בהעברת זכויות על ידי היורש לאדם אחר יחולו כל ההוראות החלות על חברים.
- 11.9. להבטחת זכויות הקיבוץ על פי סעיף זה, יירשם חוב מותנה של החברים אשר ייכנס לתוקף רק במקרה של הפרת התחייבויות החברים המפורטות לעיל (פיצוי מוסכם). על החוב המותנה יירשם שעבוד זמני, אשר יוסר במועד בו תירשם הערת אזהרה לטובת הקיבוץ להבטחת זכויותיו שלעיל. כתנאי להעברת הזכויות בנכס על שמם, יפקידו החברים ייפו כוח בלתי חוזר בידי הקיבוץ לצורך רישום השעבוד הזמני.

11.10. זכויות יורשי חבר שנפטר טרם המימוש

חבר ששמו נקוב ברשימה שבנספח ג', אשר נפטר לאחר קבלת ההחלטה המקבעת על ידי האסיפה הכללית של הקיבוץ, ובטרם רישום הזכויות בדירה על שמו, ינהג הקיבוץ לגבי יורשיו בהתאם לכללים הבאים:

11.10.1. יורשיו החוקיים יוזמנו ע"י הקיבוץ "להיכנס לנעלי החבר", לכל דבר ועניין, לזכות ולחובה,

לצורך רישום הזכויות במגרש על שמו, בכפוף לכל הוראות החלטה זו וכל החלטה אחרת שיאמץ

הקיבוץ מעת לעת לרבות תשלום חלקם היחסי בהוצאות השוטפות הדרושות לצורך ביצוע מהלך

רישום הדירות.

11.10.2. במידה ולחבר המוריש יש בן תלוי בחבר ו/או חוב לקיבוץ, תשמש הדירה כמקור למימון צרכי

הבן התלוי ו/או החזר החוב טרם יוכלו היורשים לממש את זכותם, הכל על פי הכללים

המפורטים בהחלטה זו ואשר עלפיהם ניתנה הזכות בדירה לחבר המוריש.

11.10.3. רישום הזכויות במגרש על שם יורשי חבר יהא כפוף להסכמת המינהל, הקיבוץ וכל רשות

מוסמכת. הקיבוץ לא יהיה מחויב כלפי היורשים לכל הסדר של דחיית או פריסת תשלומים שנעשה

עם החבר.

11.10.4. היורשים יוכלו לבחור לממש את זכותם בנכס באחת הדרכים המפורטות להלן:

11.10.4.1. מגורים של אחד מהם בכפוף לקבלתו לחברות בקיבוץ בהתאם לכל הכללים שיהיו נהוגים

באותה עת. יובהר כי העברת הזכויות על שם היורש ומגוריו בנכס יותנו בהסדרת יחסיו עם שאר

היורשים להנחת דעתו של הקיבוץ.

11.10.4.2. השכרת הנכס בהתאם לכללים החלים על כלל החברים.

11.10.4.3. העברת הזכויות בנכס לצד ג' בהתאם לכללים החלים על כלל החברים.

11.10.4.4. במקרה בו היורש הינו תאגיד, לא יוכל היורש לעשות שימוש בנכס אלא להעבירו לצד ג' בכפוף

לכללים החלים לגבי כלל החברים.

11.10.5. למרות כל האמור בסעיפים 11.10.1 עד 11.10.3 לעיל, רשאי וזכאי הקיבוץ להחליט, לפי שיקול

דעתו הבלעדי, לשלם ליורשי חבר שנפטר סכום כספי חלף רישום הזכויות במגרש על שמו כאמור.

התשלום ייקבע על ידי שמאי מוסכם על הצדדים וישקף את ערך השוק של זכויות היורשים.

בהיעדר הסכמה על זהות השמאי, תקבע זהותו על ידי ראש איגוד השמאים.

במקרה של תשלום כאמור ירשם המגרש על שם הקיבוץ או על שם מי שהקיבוץ יחליט כי המגרש יירשם על שמו, בין שקיבל הקיבוץ תמורה כלשהי עבור העברת הזכויות במגרש ובין שלא קיבל תמורה.

11.10.6. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, לצורך מימוש זכויות היורשים מכוח הסדר זה, ימציאו היורשים

לקיבוץ כתב הסמכה לאחד היורשים להיות נציגם היחיד בכל דין ודברים עם הקיבוץ – בנוסח

שיאושר על ידי הקיבוץ (להלן: "כתב ההסמכה" ו-"נציג היורשים" בהתאמה).

הקיבוץ יהיה חייב לעמוד בקשר אך ורק עם נציג היורשים, והיורשים מוותרים בזאת על כל טענה מכל מין וסוג שהוא כלפי הקיבוץ בגין אי מסירת מידע ו/או אי קבלת המלצות ו/או אי עמידה בקשר מכל סוג שהוא עם כל יורש שאינו נציג היורשים.

למען הסר ספק, יובהר כי הקיבוץ רשאי, אך לא חייב, למסור כל מידע בקשר עם הסכם זה ו/או לעמוד בקשר מכל סוג שהוא עם כל אחד מהיורשים, אף אם הוא אינו נציג היורשים – ובלבד שלא יהיה בקשר זה כדי לפגוע בחובת הקיבוץ לעמוד בקשר עם נציג היורשים.

כל הסדר בין היורשים לבין עצמם יהיה באחריותם הבלעדית של היורשים ולקיבוץ לא תהא כל אחריות בקשר עם הסדר זה.

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

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

12. ביטוח

- 12.1. הקיבוץ יהא רשאי לרכוש פוליסת ביטוח אשר תקנה כיסוי ביטוחי לקיבוץ ולחבר בעל הזכויות במגרש ובבית, והכול על-פי החלטת ועד ההנהלה של הקיבוץ בהתייעצות עם יועצי הביטוח של הקיבוץ.
- 12.2. הקיבוץ יהא רשאי, לפי החלטותיו מעת לעת, לחייב את החברים בעלויות הביטוח היחסיות של הנכס בו הם מתגוררים או משתמשים.
- 12.3. במידה והחבר יבקש לבטח בעצמו את המגרש ו/או הבית במקום הקיבוץ, בביטוח המספק כיסוי דומה לזה המסופק על ידי הקיבוץ, לא יסרב לכך הקיבוץ, אלא מטעמים סבירים.
- 12.4. הקיבוץ יהא רשאי להפסיק לבטח את בתי המגורים בהתאם להחלטותיו ועל פי שיקול דעתו הבלעדי בהתראה בכתב של 90 יום מראש.
- 12.5. החבר יוכל לפנות למוסדות הקיבוץ בבקשה לפטור אותו מחובת הביטוח תוך נימוק סיבותיו. בקבלת החלטתו יתחשב הקיבוץ, בין היתר, בביטוח שהחבר העמיד באופן עצמאי ובהתאמתו לביטוח הנדרש על ידי הקיבוץ. יובהר כי הוראות סעיף זה (12) יחולו רק לאחר רישום הזכויות בדירות בפועל על שם החברים.

13. תלות בצדדים שלישיים – תנאים מתלים

- 13.1. האסיפה מודעת לכך כי אפשר שמיושן של הדירות הסדר זה, יהא טעון רכישת ו/או קבלת כל האישורים ו/או ההיתרים ו/או ההסכמות ו/או הגעה להסדרים עם צדדים שלישיים ורשויות מדינה, כגון: המינהל, רשם האגודות, הסוכנות היהודית, המועצה האזורית, משרד החקלאות, בעלי שעבודים, ועדות התכנון והבניה הרלוונטיות, המודד המחוזי וכו' (להלן: "ההסכמות").
- 13.2. ההסכמות שלעיל יהיו תנאי מתלה בהסדר זה.
- 13.3. במקרה שיתעוררו קשיים בהוצאתה של ההחלטה הנוכחית מהכוח אל הפועל – תשוב האסיפה ותדון בקשיים שיתעוררו, לרבות בצורך בשינוי ההחלטה, תוך מגמה לאפשר מימוש העקרונות המפורטים בהסדר זה. אין באמור לעיל בכדי לחייב את האגודה לממש הסדר זה.

14. הסמכת צוות רישום הדירות לקידום מימוש ההסדר

האסיפה מסמיכה את צוות רישום הדירות בסיוע היועצים המקצועיים השונים של האגודה (אדריכל, רו"ח, עו"ד, שמאי, מודד מוסמך, יועץ מס, יועץ ביטוח ויועצים נוספים, ככל שידרשו), לקדם את כל המגעים והפעולות הנדרשים, מול כל הגורמים השונים עימם ומולם יש לפעול על מנת לממש בקיבוץ הסדר זה ולהוציאו אל הפועל.

15. פעולות משפטיות במגרשים – כפיפות להסכמת האגודה

15.1. למען הסר ספק מודגש בזה, כי כל פעולה וכל דיספוזיציה במגרשים או בזכויות במגרשים, תהא טעונה הסכמה מראש ובכתב של האגודה בהתאם לתנאים הקבועים בהסדר זה, לרבות: מכירה, הענקה במתנה, החכרה, השכרה, שיעבוד/או זכות עכבון ו/או משכון (למעט משכון לטובת גורם פיננסי מוכר ומקובל, אשר ייתן לחבר אשראי לבניית/הרחבת/שיפוץ ביתו במגרש; במקרה כאמור, יהא השעבוד לקיבוץ בדרגה נחותה לשעבוד הבנק המממן את הבניה, 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 אחר. תשובת האגודה תינתן תוך זמן סביר. מבלי לגרוע מהאמור לעיל ביחס לצורך בהסכמת האגודה, בכל הסכם עם צד שלישי, ובפרט בהסכמי שעבוד, יכללו הוראות המבטיחות שהצד השלישי (ובמקרה של הסכמי שעבוד - המלווה/בעל השעבוד) יכבד את הוראות הסדר זה ובפרט את כל ההוראות הנוגעות לביצוע עסקאות (לרבות מכירה וכו') במגרשים ו/או בזכויות במגרשים.

15.2. מתן או אי מתן הסכמה ע"פ הוראות הסכם זה ע"י האגודה יהא בשיקול דעתה הבלעדי והמוחלט של האגודה, והאגודה תהא רשאית לשקול ולהעדיף את שיקוליה וטובתה של האגודה, לפי שיפוטה, על פני שיקוליו וטובתו של חבר האגודה המבקש את הסכמתה.

15.3. האגודה תרשום הערות אזהרה ו/או רישומים מגבילים דומים, על זכויות החברים במגרשים, בין בלשכת רישום המקרקעין, בין במשרדי המינהל ובין אצל כל רשות או גורם רלבנטי אחר, להבטחת מימוש זכויותיה כלפי החבר בקשר לפעולות ודיספוזיציות במגרשים או בזכויות במגרשים, הן לפי הוראות סעיף זה והן לפי הוראות כל סעיף אחר של הסדר זה. מצ"ב **נוספח י'** להסדר זה ייפוי כוח לרישום הרישומים כאמור.

15.4. אין באמור בסעיף זה כדי להגביל את סמכויות, כוחות וזכויות האגודה לפי הוראות כל דין אחר (לרבות הוראות סעיפים אחרים בהסדר זה), או לגרוע מתוקף הוראות אחרות בהסדר זה המגבילות כשלעצמן פעולות או דיספוזיציות במגרשים ובזכויות במגרשים.

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

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

16. בניה ואיכלוס מגרשים נוספים ביחס לחברים חדשים

הקיבוץ יפעל ביחס לחברים חדשים אשר נקלטו ו/או יקלטו לאחר מועד קבלת החלטה זו בהתאם להחלטותיו כפי שיהיו מעת לעת ובהתאם לאפשרויות החוקיות שיהיו קיימות מעת לעת.

17. יישוב סכסוכים

17.1. כל סכסוך ו/או מחלוקת מכל מין וסוג שיתגלע בין חבר הקיבוץ לבין הקיבוץ ו/או מי מחברי הקיבוץ הקשור לחברים בהסדר זה ו/או נובע ממנו ידון בהליך של גישור כאשר הצדדים מחוייבים להופיע לשיבת הגישור הראשונה. המגשר ייבחר על ידי החבר מתוך רשימת המגשרים שאושרה על ידי האסיפה.

17.2. לא הגיעו הצדדים להסכמה בהליך הגישור כאמור בס' 17.1 לעיל, יפנו להליך של בוררות. פניית מי מהצדדים לקיום בוררות בעניינו תוגש בכתב למנהל הקהילה או ליו"ר המזכירות, בתוך 30 יום מיום שנסתיים הגישור, על גבי טופס שיימסר לו במזכירות הקיבוץ.

- 17.3. הבוררות תתנהל באמצעות ועדת בוררים שתמנה שלושה בוררים חיצוניים בעלי רקע וניסיון בתחום הקיבוצי והתכנוני, שאינם חברי ו/או תושבי קיבוץ צבעון.
- 17.4. אסיפת הקיבוץ תבחר חמישה בוררים אשר יאושרו על ידי רשם האגודות השיתופיות בהתאם לסעיף 52 לפקודת האגודות השיתופיות. שלושת הבוררים הראשונים מתוך חמשת הבוררים שנבחרו ישמשו כבוררים לפי הסדר זה (להלן: "ועדת הבוררים"). במקרה בו תיפסק חברותו של אחד הבוררים בוועדת הבוררים מכל סיבה שהיא, ימונה תחתיו הבורר הבא ברשימה שנבחרה על ידי האסיפה ואושרה על ידי הרשם.
- 17.5. וועדת הבוררים תהיה קבועה ותדון בכל המחלוקות שיתעוררו בתהליך. וועדת הבוררים תהיה רשאית לדון בכל המחלוקות הקשורות, לפי שיקול דעתה, לאותו נושא כמקשה אחת. הליך הבוררות יסתיים בתוך 60 יום ממועד הפניית המחלוקת לבירור בפני הוועדה. מועד זה יוארך ב- 30 יום נוספים לפי בקשתה של וועדת הבוררים אשר תועבר בכתב לראש צוות רישום הדירות.
- 17.6. וועדת הבוררים תהא פטורה מסדרי הדין מדיני הראיות ומהדין המהותי, אך תהא חייבת בהנמקת פסק הבוררות, אלא אם הסכימו הצדדים אחרת.
- 17.7. יובהר, כי מנגנון הקבוע בהחלטה זו מיועד ליישוב מחלוקות שעניינן יישום החלטות האסיפה הנוגעות לתהליך רישום זכויות החברים במגרשים, וכי במסגרת יישוב מחלוקות על פי מנגנון זה, לא ניתן יהיה לשנות ו/או לבטל החלטה של אסיפת הקיבוץ. כן יובהר כי החלטה זו לא תחול על סכסוכים בין הקיבוץ לבין החבר ו/או יורשיו ו/או מי מטעמו הנוגעים לטענות בדבר עצם הזכאות לזכויות בדירת מגורים, עד למועד רישום דירת המגורים על שם החבר או היורש.
- 17.8. עוד יובהר, כי מנגנון יישוב הסכסוכים, המפורט לעיל, יחול גם על חברים אשר חברותם בקיבוץ פסקה מכל סיבה שהיא ולרבות על יורשי החברים.
- 17.9. תקנון הקיבוץ ישונה בעתיד כמתחייב, בכפוף לאמור במבוא להחלטה זו.

18. שונות

- 18.1. כל נושא שלא הוסדר במסגרת החלטה זו יחולו לגביו החלטות הקיבוץ שהתקבלו במוסדותיו המוסמכים ו/או הוראות הדין הכללי.
- 18.2. כל סכום כספי המופיע בהסדר זה ו/או נובע ממנו, יהיה צמוד למדד המחירים לצרכן וישא הפרשי ריבית על פי חוק פסיקת ריבית והצמדה ממועד קבלת החלטה זו ועד לתשלום בפועל.
- 18.3. במקרה בו ימונה לקיבוץ מפרק או כונס נכסים והמינוי לא יתבטל תוך 90 יום או במקרה בו הקיבוץ פורק מרצון, יבטלו כל סעיפי הסדר זה אשר בהם נדרש אישור ו/או הסכמה של הקיבוץ ו/או מוסדותיו המוסמכים, וכפועל יוצא מכך יראו כל רישום הערת אזהרה בדבר הצורך בהסכמת ו/או אישור הקיבוץ לביצוע פעולות מכוח הסדר זה ו/או נספחיו כבטל ומבוטל. כמו כן, במקרה זה ייראה הקיבוץ כמי שנתן את הסכמתו למחיקת כל שעבוד שהוטל על דירות החברים.
- 18.4. על אף האמור בכל מקום בהחלטה זו, רשאית אסיפת הקיבוץ לקבוע כי העברת הזכויות בדירות המגורים שנבנו על ידי החברים, תיעשה על ידי יישום החלטה 1366 ו/או החלטה 506 ו/או כל החלטה אחרת שתאושר על ידי רשות מקרקעי ישראל ותאומץ על ידי הקיבוץ.
- 18.5. כל תיקון ו/או שינוי של החלטה זו יעשה ברוב של שני שלישים מהמשתתפים בהצבעה (קולות נמנעים ופסולים לא ייספרו), ובלבד שהשתתפו בהצבעה לפחות 75% מבעלי זכות ההצבעה.

נספח ג' להסדר העברת זכויות במגרשים לחברים – רשימת חברי הקיבוץ ביום הקובע - יעמוד לעיון הציבור
במזכירות.

נספח ד' להסדר העברת זכויות במגרשים לחברים תקנון הקיבוץ, מאושר על ידי רשם האגודות השיתופיות –
יעמוד לעיון הציבור במזכירות.

נספח ה' להסדר העברת זכויות במגרשים לחברים

תאריך: _____

לכבוד

קיבוץ צבעון

א.ג.נ.,

הנדון: הודעת ויתור

1. אנו הח"מ, _____ נושא ת.ז. _____, והח"מ _____ נושא ת.ז. _____, על אף שהיינו חברי הקיבוץ במועד קבלת ההחלטה המקבעת כמשמעות מונח זה בהסדר העברת זכויות במגרשים לחברים בקיבוץ צבעון, אשר התקבל על ידי אסיפת הקיבוץ ביום 12/06/2013 ("הסדר העברת הזכויות") ועל אף ששמנו נכלל בנספח ג' להסדר העברת הזכויות, מוותרים בזאת על זכותנו כי ירשמו על שמנו זכויות אישיות במגרש בהתאם להסדר העברת הזכויות.
2. ידוע לנו כי לאור ויתורנו הנ"ל איננו נחשבים ל"חברים זכאים" כמשמעות מונח זה בהסדר העברת הזכויות על כל המשתמע מכך.
3. ידוע לנו כי אם בעתיד נרצה שבכל זאת ירשמו על שמנו זכויות במגרש של האגודה, נדרש לתת הודעת מימוש כאמור בהסדר העברת הזכויות. במקרה כאמור נוכל לחזור ולממש את זכאותנו כפי שמפורט בסעיף 5.4 להסדר העברת הזכויות, בכפוף לקיומם של מגרשים פנויים ובהתאם לתנאים שייקבעו במועד האמור על ידי הרשויות המוסמכות ו/או רשויות הקיבוץ. כמו כן ידוע לנו כי התנאים לרישום הזכויות במגרש על שמנו עלולים להשתנות בעתיד בין היתר עקב החלטות הקיבוץ ו/או צדדים שלישיים לרבות מינהל מקרקעי ישראל, רשויות המס וכיו"ב והרינו מוותרים בזאת על כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי הקיבוץ ו/או מי מטעמו בקשר עם שינוי תנאים כאמור.
4. הרינו מאשרים בזאת כי כל הוראות הסדר העברת הזכויות בנוגע לחבר אשר נתן הודעת ויתור חלות עלינו וכי אם בעתיד ניתן הודעת מימוש יחולו עלינו כל הוראות הסדר העברת הזכויות החלות על חבר אשר נתן הודעת מימוש.
- *כל האמור בלשון רבים גם בשלון יחיד משתמע.

ובזאת באנו על החתום:_____
החברה_____
החבר

נספח ו' להסדר העברת זכויות במגרשים לחבריםהנדון: הודעת מימוש

אנו הח"מ, _____ נושא ת.ז. _____ והח"מ _____ נושא ת.ז. _____ מודיעים בזאת על רצוננו להיות מופנים למינהל מקרקעי ישראל ו/או לסוכנות היהודית לשם חתימת הסכם פיתוח/חכירה אישי לגבי זכויות במגרש של האגודה בהתאם להסדר העברת זכויות במגרשים לחברים בקיבוץ צבעון אשר התקבל על ידי אסיפת הקיבוץ ביום 12/06/2013.

- כל האמור בלשון רבים גם בלשון יחיד משתמע.

החברה

החבר