



רישום דירות על שם החברים בקיבוץ רשפים

כללים ליישום הליך שיוך הדירות בקיבוץ רשפים

חלק א' – כללי

מבוא

1. האסיפה הכללית של חברי קיבוץ רשפים החליטה ביום 02.04.2005 בדבר זכאותו של חבר הקיבוץ לשיוך בית מגורים על שמו, בהתאם להוראות החלטה מס' 751 של מועצת מינהל מקרקעי ישראל למי שהיה חבר הקיבוץ במועד הקובע כהגדרתו להלן ("ההחלטה העקרונית").
2. בהתבסס על ההחלטה העקרונית פנה הקיבוץ לועדת הפרוגרמות שבמשרד החקלאות על מנת לקבל אישור עקרוני ליישום החלטה מס' 751 של מועצת מקרקעי ישראל וקיבל את אישורה של ועדת הפרוגרמות כאמור ביום 18.05.2006 ("אישור ועדת הפרוגרמות").
3. ביום 13.05.2009 אישר רשם האגודות השיתופיות את תיקון תקנון הקיבוץ ושינה את סיווג הקיבוץ ל"קיבוץ מתחדש".
4. הקיבוץ ביצע הליך של איתור בית הקבע וגבולות מגרש המגורים ויעוד בית המגורים למשפחה מסוימת. תכנית החלוקה למגרשים ורשימה הקובעת ומפרטת את בית המגורים או המגרשים המסוימים שישויכו לכל אחת ממשפחות החברים הזכאיות הוצגה לחברי הקיבוץ.
5. ועדת הבוררים שאושרה על ידי מנהלת מחלקת הבורריות במשרד רשם האגודות השיתופיות, בהתאם לפקודת האגודות השיתופיות, דנה בערעורים שהוגשו על ידי חברי הקיבוץ ואמרה את דברה בפסק בוררים שניתן ביום 14.03.2010. פסק הבוררים כולל תשריט מעודכן ומתוקן של מגרשי המגורים בקיבוץ ופירוט סופי של תיאור בית המגורים (או מגרש המגורים) שישויכו לכל אחת ממשפחות החברים הזכאיות. בהתאם לתקנון הקיבוץ ובהמשך להחלטות הקיבוץ ולפסק הבוררים, כמתואר לעיל, מיועדת החלטה זו להסדיר, לקבוע ולהשלים כללים, הוראות ותנאים בכל הנוגע לביצוע ויישום שיוך דירות המגורים בקיבוץ בפועל, לחברי הקיבוץ הזכאים.
6. ככל שהוראות החלטה זו אינן מתיישבות עם הוראות החלטות קודמות של הקיבוץ הנוגעות לשיוך דירות, תגברנה הוראות החלטה זו.

מהלך קבלת ההחלטות לשם יישום שיוך הדירות

7. לשם יישומו בפועל של הליך שיוך הדירות, נדרש כי תכנית החלוקה המוסכמת תקבל את אישור מוסדות התכנון המוסמכים.



8. בהתמלאות תנאים נוספים הנדרשים כמפורט להלן בהחלטה זו, יפנה הקיבוץ את חבריו לחתימה על הסכם חכירה עם מינהל מקרקעי ישראל. במסגרת התקשרות החבר עם המינהל, יגרע מגרש המגורים העומד להיות משויך למשפחת חברים ממשבצת האגודה, ומשפחת החברים תחכור בחכירה מהוונת לדורות (49 שנה) את מגרש המגורים, לרבות הבית הבנוי על המגרש.
9. תנאי להפניית משפחת חברים למינהל, תהיה חתימת יחידי משפחת החברים (שני בני הזוג) על הסכם אישי בינה לבין הקיבוץ (להלן: "ההסכם האישי"), וכן קיום התחייבויות משפחת החברים מכח הסכם זה וקיומה של כל התחייבות אחרת של מי מיחידה כלפי הקיבוץ.
10. התחייבויות החבר ו/או משפחת החברים במסגרת הליך השייך, יפורטו להלן בהחלטה זו.

המועד הקובע, תחולת ההחלטה

11. המועד הקובע לענין זכאות משפחות חברי הקיבוץ לרישום בית המגורים על שםם, הינו 02.04.2005 ("המועד הקובע").
12. הזכאות לשיוך דירה על פי החלטה זו, תחול אך ורק על מי שהיה חבר הקיבוץ במועד הקובע ו/או חברים שנתקבלו כחברי הקיבוץ לאחר מועד זה, כאמור בסעיף 44א (ב) לתקנון.
13. למען הסר ספק, מי שעזב את הקיבוץ מכל סיבה שהיא, למעט פטירה, בטרם מועד השייך בפועל, יהיה זכאי לתשלום דמי עזיבה כדן ולא יהיה זכאי לשיוך דירה ו/או כל נכס אחר.

חלק ב' – מודל החלוקה - כללים מיוחדים

14. במקרה של שיוך בית המגורים הצמוד (להלן: "הדירה הצמודה") לבית בו החבר מתגורר בפועל בסמוך למועד השייך בפועל (להלן: "הדירה הבסיסית") יחול האמור להלן:
 - 14.1. שתי הדירות, הצמודה והבסיסית, נמצאות על מגרש אחד לפי תכנית החלוקה המוסכמת שתאושר בגופי התכנון.
 - 14.2. שתי היחידות תאוחדנה ותוגדרנה בתכנית החלוקה כיחידת מגורים אחת לכל דבר ועניין, לרבות, אך לא רק, לענין חיבורים לתשתיות חשמל, מים וביוב (להלן תקראנה שתי הדירות יחד: "הדירה המאוחדת").
 - 14.3. במסגרת חתימת החבר על הסכם אישי מול הקיבוץ, יוגדרו זכויותיו וחובותיו בקשר עם הדירה המאוחדת, ובין השאר יתחייב החבר בפני הקיבוץ כי כל הוצאות ההתאמה הפיזית הנובעות מאיחוד שתי יחידות הדיר, יחולו עליו.
 - 14.4. תוכניות הבניה יהיו טעונות אישור בהתאם להחלטות הקיבוץ וכל דין.



15. במידה ומתגוררת באחת מהיחידות בדירה המאוחדת משפחת חברים זכאית (נוספת על זאת שהדירה המאוחדת שויכה לה) (להלן: "המשפחה הנוספת"), כאמור ברשימת המשפחות המצורפת כנספח א' לכללים אלה, תחולנה ההוראות הבאות:
- 15.1. למשפחה הנוספת תעמוד זכות מגורים ללא תמורה בבית המגורים בו היא מתגוררת, וזאת עד למועד יציאת שני יחידה מהבית, לרבות בדרך של פטירה ו/או יציאה לבית סעודי.
- 15.2. משפחת החברים שהדירה המאוחדת שויכה לה, לא תהא זכאית לתמורה בגין הדירה התפוסה על ידי המשפחה הנוספת, וזאת הן מהקיבוץ והן המשפחה הנוספת.
- 15.3. בהסכם האישי תוסדרנה התחייבויות משפחות החברים הרלבנטיות לעניין זה, בין לבין עצמן, ואל מול הקיבוץ.
16. משפחת חברים אשר בחרה להמשיך להתגורר כבר רשות של הקיבוץ בדירה בה התגוררה נכון למועד קבלת החלטה זו (להלן: "הדירה הישנה") ולשייך דירה אחרת (להלן: "הדירה המשויכת"), תחולנה ההוראות הבאות:
- 16.1. משפחה כאמור תוכל להמשיך לגור בדירה הישנה, כל עוד משפחת החברים מעוניינת לגור בדירה הישנה, וישויך לה בית מגורים אחר.
- 16.2. כל עוד משפחת חברים גרה בדירה הישנה (שלא אמורה להיות משויכת לה), הקיבוץ ו/או מי מטעמו יהא רשאי להשתמש בדירה המיועדת לשיוך למשפחה זו, ללא תמורה, לפי שיקול דעתו וליהנות מפירוטתיה, וזאת - עד למועד בו תפנה משפחת החברים את הדירה הישנה ותחזירה לקיבוץ כשהיא ראויה למגורים.
- 16.3. בכל במקרה של פטירה או יציאה לבית סעודי של שני יחידים משפחת החברים, תושב החזקה בדירה הישנה לקיבוץ ויורשי יחידים משפחת החברים יקבלו חזקה בדירה המשויכת. אין באמור בכדי לפגוע בזכויות משפחת החברים לקבל חזקה בדירה המשויכת, טרם המועד כאמור, וזאת בכפוף למתן הודעה זמן סביר מראש ולפינוי הדירה הישנה מכל אדם וחפץ.
- 16.4. במסגרת ההסכם האישי תוגדר מערכת הזכויות וההתחייבויות המפורטת בעניין זה.

חלק ג' – תכנון שטח המחנה

הפרדה בין פרטי לציבורי - תשתיות ציבוריות

17. אישורה של תכנית החלוקה ושיוך הדירות על פיה, תיצור הפרדה תכנונית וקניינית בין השטחים הפרטיים המשויכים למשפחות חברי הקיבוץ, לבין השטחים הציבוריים, הנותרים במסגרת זכויות הקיבוץ.
18. בשטח מגרשי המגורים הפרטיים שישויכו לחברי הקיבוץ עוברות תשתיות ציבוריות מסוגים שונים. אשר על כן, מוסכם כי יחולו ההוראות הבאות:



- 18.1. במגרשי המגורים בהן עוברות תשתיות ציבוריות, יתחייבו החברים, במסגרת ההסכם האישי, ליתן לקיבוץ זיקת הנאה במגרש המגורים, לצורך מעבר התשתיות הציבוריות כאמור. זאת לרבות, זכות מעבר לקיבוץ ו/או לחבריו ו/או לכל צד שלישי בשבילים קיימים ובדרכים קיימות העוברים בחצרי החבר, וזאת עד להחלפתם של שבילים ודרכים אלה בשבילים חלופיים, שייבנו על קרקע שבייעוד לצרכי ציבור, עפ"י התב"ע שאושרה.
- 18.2. החברים יתחייבו לאפשר לקיבוץ ו/או לוועד המקומי ו/או לאגודה הקהילתית, ככל שתקום, להיכנס למגרש המגורים, בכל עת ובכפוף להודעה מראש, למעט מקרים דחופים, בהם לא ניתן ליתן הודעה כאמור, לשם ביצוע בדיקות, עבודות תחזוקה ותיקונים בתשתיות הציבוריות המצויות בתחום מגרש המגורים והמשרתות את תושבי הישוב, כולם או חלקם (להלן - **תשתיות ציבוריות**); התחייבות זו תחול כל עוד החברים, או מי מטעמם, הינם בעלי זכויות במגרש המגורים, בין בתקופת היותם של החברים חברי הקיבוץ ובין אם בכל מועד שלאחר פקיעת חברותם.
- הקיבוץ יהא זכאי לרשום ולהבטיח את זכויותיו, כמו גם להבטיח את קיומן, מילוין ואכיפתן של התחייבויות משפחות החברים הזכאיות ו/או חליפיהן, בכל דרך משפטית שימצא לנכון לפי שיקול דעתו, ובכלל זה רישום הזכויות וההתחייבויות כאמור כלפי ו/או לגבי משפחת חברים זכאית בכל מרשם המתנהל לפי דין. בלי לגרוע מהאמור לעיל, הקיבוץ יהא זכאי לרשום זיקת הנאה לטובת הציבור לגבי כלל התשתיות הציבוריות הקימות ו/או המתוכננות במגרש המגורים.
- 18.3. החברים יעמידו לרשות הקיבוץ גישה נוחה וסבירה ושטח עבודה סביר שיהיו דרושים בנסיבות הענין, בכדי לאפשר ביצוע העבודות האמורות וכן לצורך סילוק מפגעים סביבתיים, בינוי מאושר בדירות שכנות וכיוצ"ב.
- 18.4. הקיבוץ יפעל לצמצם את הפגיעה במשפחת החברים עקב ביצוע עבודות בקשר עם התשתיות הציבוריות במגרש המגורים המשויד וישיב את מגרש המגורים ככל האפשר לקדמותו לאחר השלמת ביצוע עבודות התשתיות ככל האפשר בנסיבות הענין.
- הקיבוץ או כל רשות מוסמכת המפעילה תשתיות ציבוריות, לפי העניין, יהיו אחראים לתקינות ותחזוקת התשתיות הציבוריות הנמצאות בתחום מגרשי המגורים והחברים שבתחום מגרש מגוריהם עוברות התשתיות הציבוריות לא יהיו אחראים לתקינות ומצב תשתיות ציבוריות אלה, למעט אם הנזק לתשתיות ציבוריות אלה נגרם עקב מעשה או מחדל של החברים הנ"ל.
- 18.5. הקיבוץ, באמצעותו או באמצעות אחרים, יפעל על בסיס יכולתו הכלכלית, ובכפוף לסדרי עדיפות שייקבעו מעת לעת על ידי מוסדות הקיבוץ המוסמכים, להסיט את התשתיות הציבוריות ממגרשי המגורים אל השטחים המיועדים לכך, על פי תכנית החלוקה המוסכמת. במקרה זה, יעמיד הקיבוץ חיבור לתשתיות הציבוריות בגבול מגרש המגורים, כשמגבול המגרש יחובר בית המגורים לתשתית הציבורית, באמצעות תשתית פרטית שתועבר בחצריו של החבר. ממועד מסירת התשתיות



הפרטיות לחבר, תועבר האחריות לתקינותן ואחזקתן של תשתיות אלו אל אחריות החבר, ועל חשבונן.

19. חבר המעוניין לבצע הרחבה או שיפוץ חיצוני של בית המגורים ששויך לו, יהיה חייב לקבל את אישור הועדה המוסמכת שתמונה על ידי מוסדות הקיבוץ לענין זה ובהתאם להחלטות הקיבוץ בענין, כפי שתהיינה מעת לעת. אין באישור הקיבוץ בכדי לפגוע באחריותו של החבר לבצע את עבודות הבניה כאמור בכפוף לכל דין והיתר. חבר המבקש לבצע בניה בשטח מגרש המגורים ששויך לו (לרבות הרחבה של בית מגורים קיים) (להלן בסעיף זה: "בניה פרטית"), יפעל להסטת תשתיות ציבוריות, המצויות בתחום המגרש, ככל שיש בהם בכדי למנוע את הבניה כאמור.

20. בית המגורים ששויך לחבר, ישמש את החבר למטרות מגורים בלבד, כל שימוש אחר יהיה חייב באישור הקיבוץ מראש ובכתב, הכל בכפוף למגבלות מכח כל דין.

חלק ד' – זכויות וחובות החבר, לפני השיוך

זכויות על פי החלטה זו, עד למועד השיוך בפועל

21. עד למועד השיוך בפועל, זכויות החבר ו/או משפחת החברים על פי החלטה זו ו/או על פי החלטה 751 או כל החלטת מועצת מקרקעי ישראל אחרת שתבוא במקומה ו/או על ידה - הינן זכויות אישיות שאינן ניתנות להעברה ו/או להסבה ו/או להמחאה לאחר, זולת ייחוסן ליורשי החבר עקב פטירת החבר.

זכויות גרושים

22. לגבי בני זוג שהתגרשו כדין ו/או נפרדו, לאחר המועד הקובע ועד למועד השיוך בפועל, תקבע זכאותם לשיוך בית מגורים, עפ"י הכללים שיקבעו בקיבוץ לכלל הזוגות הנשואים.

23. חבר קיבוץ, שהיווה במועד הקובע חלק מתא משפחתי של משפחת חברים, אשר עזב ו/או יעזוב את הקיבוץ בטרם מועד השיוך בפועל, יהיה זכאי לחלקו בבית המגורים המשויך בדירה לבני הזוג ולא יהא זכאי לזכויות חבר היוצא מהקיבוץ, אלא אם שני בני הזוג עזבו את הקיבוץ.

24. על פי בקשת בני זוג שנפרדו לאחר המועד הקובע, וטרם השיוך בפועל, בית המגורים יירשם על שם מי מהם, לפי בחירתם. בהיעדר הסכמה בין בני הזוג, יירשם בית המגורים על שם שניהם, בחלקים שווים.

25. בכפוף לדין והחלטות המינהל בענין, בן הזוג השני יהיה זכאי, ככל שהדברים אמורים לגבי הקיבוץ, לרישום בית מגורים על שמו, בכפוף לתשלום לקיבוץ את בית המגורים הנרשם על שמו, עפ"י ערכו המלא לפי הערכת השמאי (לרבות תשתיות מוניציפאליות) ובכפוף לכך שיהיו בתים פנויים לקיבוץ. התשלום למינהל יבוצע על ידי החבר האמור, עפ"י דרישת המינהל.



יציאת חבר לבית סעודי, בטרם השיוך בפועל

26. חבר יחיד שעובר להתגורר בבית הסעודי (בין אם בקיבוץ ובין אם מחוצה לו) ("החבר היוצא") בכל עת שלאחר המועד הקובע ועד למועד השיוך בפועל, ללא שיש לו בן זוג שנותר להתגורר בבית המגורים, יעמיד את בית מגוריו לרשות הקיבוץ לצורך מימון שהותו בבית הסיעודי. החבר היוצא יהיה רשאי לבחור בין העברת החזקה בביתו לקיבוץ, על מנת שזה ישכירו לצדדים שלישיים, או - לחלופין - יהיה רשאי החבר היוצא (לרבות באמצעות שלוחו, או אפוטרופסו) לבחור שלא להעמיד את הדירה לשימוש הקיבוץ, במקרה זה יעביר החבר ו/או מי מטעמו לקיבוץ את חלף דמי השכירות בשיעור הסכום שהיה מתקבל בגין השכרת הבית באותה עת. הוראות מפורטות לענין זה ייקבעו בהחלטות הקיבוץ, הנוגעות לשיקום וסיעוד.
27. במידה והחבר היוצא ילך לעולמו לפני השיוך בפועל, יחולו לגביו הכללים של חברים שנפטרו טרם השיוך בפועל, כאמור בסעי' 28 להלן.

פטירת חבר במהלך הליך השיוך ובטרם השיוך בפועל

28. ככלל, זכויות החברים שהלכו ו/או ילכו חו"ח לעולמם במהלך הליך השיוך יישמרו ליורשיהם, בהתאם לוותק החבר ב"מועד הקובע".
- 28.1. חובות והתחייבויות החבר המנוח מכח החלטה זו יחולו, בשינויים המחויבים, גם כלפי יורשיו.
- 28.2. בכפוף למילוי חובות והתחייבויות אלה, יורשי חבר שנפטר יקבלו בעת שיוך דירות הקיבוץ את בית המגורים שהייה אמור להיות משויך לחבר המנוח, על פי כללי השיוך כפי שיוחלטו על ידי האגודה לגבי כלל החברים.

חלק ה' – זכויות וחובות החבר, אחר השיוך

חובת המגורים בקיבוץ

29. אין ביישום מהלך שיוך הדירות בכדי לגרוע מחובת משפחת החברים, מתוקף תקנון הקיבוץ והחלטותיו, בדבר חובת מגורים בקיבוץ, לכל אורך תקופת החברות בקיבוץ.

שיוך בית מגורים על חשבון דמי העזיבה

30. שיוך בית מגורים בפועל בהתאם לתקנון הקיבוץ ולהחלטה זו מהווה הסדר חלופי לדמי



עזיבה וזכאות חבר שעזב בכל עת לאחר ששויך לו בית מגורים, לדמי עזיבה, תהיה כמפורט בתקנון הקיבוץ.

31. במועד השיוך בפועל, ייזקף ערך המבונה של בית המגורים אל מול דמי העזיבה להם זכאי אותו חבר, בהתאם לוותק שנצבר לחבר עד ה"מועד הקובע", כמפורט בתקנון הקיבוץ. יתרת החובה של החבר או יתרת הזכות, יפרעו בהתאם לכללים הקבועים בתקנון הקיבוץ.
32. משפחת חברים שעזבה ו/או תעזוב את הקיבוץ בטרם מועד השיוך בפועל – זכאותה לשיוך בית מגורים תפקע ויחידה יהיו זכאים לזכויות חבר היוצא מהקיבוץ, בהתאם לכללים הנהוגים בענין זה.

אחזקת הדירות

- בית המגורים הנמסר לחבר במסגרת הליך השיוך יימסר לחבר במצבו כפי שהוא ("as-is").
33. הקיבוץ יהיה רשאי לקבוע הוראות נוספות (מעבר לתכנית החלוקה המוסכמת ו/או כל תכנית שתבוא במקומה ו/או על ידה), בדבר תכנון ובניה של דירות החברים, לרבות הוראות בדבר אופן ההחזקה והשימוש של דירות אלה. הוראות אלה תחייבנה את החבר.
34. האגודה תהא רשאית להפסיק לבטח את בתי המגורים, בהתאם להחלטותיה ועל פי שיקול דעתה הבלעדי, ובתנאי שהחלטה כאמור התקבלה בהנהלת הקיבוץ או שנמסרה הודעה לחבר בדבר הפסקת הביטוח 60 יום מראש לפחות על ידי הרשות המוסמכת של הקיבוץ לענין זה.

מיצוי זכות המדור

35. עם שיוך בית המגורים למשפחת החברים, יצא הקיבוץ ידי חובתו לספק מדור למשפחת החברים. אשר על כן, בכפוף לשיוך בפועל של בית המגורים למשפחת חברים נוגעת, לא תהיה דרישה מצד מי מיחיד משפחת החברים האמורה למדור אחר מהקיבוץ, לרבות במקרה של פרידת בני הזוג.
- במקרה של פרידת בני זוג שהינם חברי קיבוץ, הקיבוץ יהיה רשאי, אך לא חייב, להעמיד מדור זמני לבן הזוג, וזאת בתמורה שתקבע על פי שיקול דעתו של הקיבוץ מעת לעת, ובשים לב ליכולתו ולסדרי העדיפות שייקבעו בעניין, על ידי האסיפה הכללית.

הסכם אישי

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

הואיל ועל החבר להסכים באופן אישי כאמור לעיל - יש לערוך הסכם אישי בין כל חבר וחבר לקיבוץ. הסכם זה יכלול את כל התנאים המפורטים בהחלטה זו וכן הצהרות הצדדים לגבי נתונים ספציפיים לגבי כל חבר וחבר (כגון וותק וכיו"ב).



חתימת החבר על ההסכם האישי תהווה תנאי להפנייתו למינהל.

עבירות הנכסים המשויכים לאחר השיוך

37. מבלי לפגוע באמור לעיל, לאחר השלמת הליך שיוך הדירות, יחולו המגבלות שבסעיף זה על האופן בו תועברנה זכויות של חבר נוגע (להלן: "החבר המעביר"), במגרש המגורים ששויך לו על פי החלטה זו:
- 37.1 תנאי בסיסי למכירה ו/או העברה, בין שבתמורה ובין שלא בתמורה, של כל חלק מזכויות החבר המעביר בבית המגורים לאחר, הוא שהחבר המעביר עזב את הקיבוץ (ו/או שחברותו בקיבוץ נפסקה מכל סיבה אחרת), בטרם העברת הזכויות כאמור.
מובהר כי האמור לעיל לא יחול על העברה של לא יותר ממחצית הזכויות בבית המגורים לבן זוגו של החבר, שאינו חבר הקיבוץ וכן לא יחול על שעבוד זכויות בבית המגורים לטובת בנק מוכר בישראל.
- 37.2 העברת זכויות החבר המעביר לאחר תהיה מותנית בקבלת האחר, לחברות בקיבוץ, וזאת על פי הכללים והקריטריונים לקליטה בקיבוץ, כפי שייקבעו מעת לעת על ידי הקיבוץ.
- 37.3 לקיבוץ תעמוד זכות הצעה ראשונה לרכישת בית החבר המעביר, שתנאיה יהיו כדלקמן:
- 37.3.1 חבר המעוניין להעביר זכויות בבית המגורים יודיע בכתב לקיבוץ על כוונתו למכור את בית מגוריו (להלן: "הודעת המכר").
- 37.3.2 הקיבוץ יהיה רשאי להעמיד הצעה לרכישת זכויות החבר המעביר בעצמו ו/או באמצעות אחר מטעמו, וזאת בתוך 30 יום מהמועד שבו מסר החבר המעביר את הודעת המכר.
- 37.3.3 החבר המעביר יהיה רשאי לנהל מו"מ עם כל צד שלישי לעניין המכר ו/או לחזור בו מכוונתו למכור, אך בכל מקרה יהיה מחויב שלא להתקשר עם כל צד שלישי בהסכם מכר שתנאיו פחותים מהתנאים שהקיבוץ ו/או מי מטעמו הציע בהצעת הרכש כאמור לעיל.
- 37.3.4 הוראות מפורטות לעניין זכות הקיבוץ כאמור לעיל, תפורטנה בהסכם האישי.
38. הקיבוץ יהיה רשאי להתנות את הסכמתו להעברת זכויות החבר בבית מגוריו לאחר, בפרעון כל חוב או התחייבות אשר יהא החבר חב לקיבוץ, באותו המועד.
39. הקיבוץ יהא רשאי לרשום הערה על זכויותיו כאמור, במינהל מקרקעי ישראל או בלשכת רישום המקרקעין - לפי העניין.
40. במקרה של הוצאת חבר מהקיבוץ, יהיה הקיבוץ זכאי לפדות את בית החבר בערך השוק שייקבע על ידי שמאי מקרקעין בלתי תלוי (להלן: "זכות הרכישה"). הקיבוץ יודיע לחבר



המוצא בתוך 14 יום ממועד בו החלט על הוצאתו, על רצונו לממש את זכות הרכישה והצדדים יסכימו על זהות השמאי. בהעדר הסכמה, ימונה השמאי על ידי יו"ר לשכת שמאי המקרקעין בישראל.

41. מבלי לפגוע באמור לעיל, השכרת בית המגורים לאחר, תהיה חייבת באישור הקיבוץ.

ירושה

42. עם תום הליך השיוך ולאחר חתימת הסכם החכירה עם המינהל - יוכל החבר להוריש ו/או לצוות את זכויותיו בבית המגורים, על פי רצונו.

43. במקרה בו אחד היורשים ירצה להתגורר מגורי קבע בבית המגורים שהתקבל בירושה כאמור, הוא יהיה חייב להתקבל כחבר בקיבוץ. לשם כך, יעבור היורש (לרבות משפחתו) הליך קליטה או קבלה, כפי שיוגדר על ידי הקיבוץ. העברת הזכויות בבית המגורים אל היורש תהיה מותנית בהשלמת הליכי הקבלה, ובכפוף להסדר שבין היורשים בענין זה. מובהר בזאת כי בכל מקרה בחלוף שלוש שנים של מגורי היורש בבית המגורים, ייחשב הדבר כמגורי קבע לענין סעיף זה והדבר יחייב את היורש להתקבל כחבר בקיבוץ, כאמור אלא אם הקיבוץ נתן את הסכמתו להארכת התקופה.

43.1 במקרה של ירושה בה היורשים יחפצו למכור את בית המגורים לצד שלישי, יחולו עליהם ועל הרוכש, אותן המגבלות המוגדרות כחלות בעת מכירת ביתו של חבר לצד שלישי.

43.2 במקרה שבו יורש אינו מתקבל לחברות בקיבוץ יחולו – בשינויים המחויבים – הוראות סעי' 40 לעיל.

חבר שאינו חפץ לשייך את ביתו

44. חבר שאינו חפץ לשייך את ביתו, יחתום על כתב ויתור, בו יוגדר כי הוא מוותר באופן בלתי חוזר על זכויותיו לפי החלטה 751, או כל החלטה שתבוא במקומה. במסגרת כתב הויתור, יצהיר החבר כי ידוע לו והוא מסכים שבית המגורים בו הוא מתגורר הנו רכוש של הקיבוץ לכל דבר וענין וכי זכויותיו בבית המגורים, ממועד החתימה ואילך, תהיינה זכויות הרשאה בלתי ניתנות להעברה ו/או להורשה.

חלק ו' – שונות

יישוב סכסוכים

45. כל סכסוך ו/או מחלוקת הקשורים ו/או נובעים מהסדר זה ו/או נספחיו ו/או מהחלטות הקיבוץ ו/או מוסדותיו המוסמכים הקשורות להסדר זה ו/או לאופן יישומו, יידונו



בהתאם לתקנון הקיבוץ.

מיסים והוצאות

46. אופן חלוקת הנשיאה במיסים ובהוצאות נוספות יהיה כדלקמן:

- 46.1 **דמי חכירה מהוונים** – ישולמו על ידי החבר. על פי החלטה מס' 751, חיובה של משפחת החברים בדמי היוון בגין החכירה - ניתן להיות נדחה, על פי הוראות ההחלטה ובכפוף לה, לשלב בו יעביר החבר או מי מכוחו את זכות החכירה לאחר. עם זאת, בחר החבר לדחות התשלום האמור, בכל מקרה יחויב בתשלום המע"מ בגין דמי החכירה, במועד עריכת העיסקה עם המינהל.
- 46.2 החלטה **מס שבח והיטל השבחה** שיחולו, אם יחולו, על הקיבוץ בגין העסקה על פי 751, ישולמו על ידי הקיבוץ.
- 46.3 **מס רכישה** בגין רכישת הזכויות בבית המגורים, אם וככל שיחול, יחול על החבר.
- 46.4 מיסים היטלים ואגרות נוספים, ישולמו בהתאם לחייב אותם על פי דין.
- 46.5 כל תשלום החל על החבר על פי הצעה זו, יחול גם על יורשו של החבר.

הגדרות

47. למושגים הבאים תהיה המשמעות שבצידם:-

- "דמי עזיבה"
כמשמעותם בכללים בדבר זכויות חבר יוצא או מוצא מקיבוץ, התשנ"ג-1993
- "הקיבוץ"
קיבוץ רשפים, מס' אגודה 57-0043539, באמצעות מוסדותיו המוסמכים.
- "התקנון"
תקנון האגודה בנוסחו המאושר על ידי רשם האגודות השיתופיות.
- "חבר"
חבר הקיבוץ שהיה חבר במועד הקובע, לרבות חברים שהיו מועמדים במועד הקובע והתקבלו לחברות עד למועד קבלת החלטה זו, ואשר לא עזבו את הקיבוץ עד ליום השיוך בפועל ונכללו ברשימת החברים אשר אושרה על ידי ועדת הפרוגרמות.
למען הסר ספק, חבר אשר נפטר לאחר המועד הקובע, לא יחשב כעוזב לצורך סעיף זה.
- "יחיד"
אלמן, גרוש או רווק.
- "בני זוג"
בני זוג נשואים, ששניהם חברים, בין אם הם נשואים ובין אם הם



ידועים בציבור.

- ”משפחת חברים” בית אב בקיבוץ, לרבות בני זוג שהינם שניהם חברים, יחיד שהינו חבר, בני זוג שאחד מהם חבר ואחד אינו חבר.
- ”יורש של חבר” מי שמחזיק בצו ירושה או צו קיום צוואה ערוך כדין המורה כי הוא יורש החבר. במידה וישנם מספר יורשים לחבר המנוח ייחשבו כולם יחדיו כיוורש לענין החלטה זו.
- ”בית המגורים” יחידת הדיור (מגרש + בית) הנרשמת על שם החבר במסגרת הליך רישום הדירות, על כל הצמוד לה על פי תכנית החלוקה המוסכמת.
- ”תכנית החלוקה המוסכמת” - תכנית חלוקת המגרשים המיועדים להירשם על שם משפחת חברים, כפי שהוכנה על ידי הקיבוץ או מי מטעמו וקיבלה אישור של גופי התכנון המוסמכים ושל מינהל מקרקעי ישראל.
- ”שיוך בפועל” - חתימת הסכם חכירה זו צדדי בין מינהל מקרקעי ישראל למשפחת חברים.
- ”כללי עזיבה” - הכללים התקפים בדבר חבר יוצא או מוצא מהקיבוץ, כפי שיחולו מעת לעת.