

הסכם

שנערך ונחתם בקיבוץ ניר דוד ביום _____ לחודש _____ בשנת _____

בין:

קיבוץ ניר דוד (תל-עמל)
אגודה מספר 570001651
(להלן – "הקיבוץ")

מצד אחד;

לבין:

1. _____, נושאת ת"ז מס' _____;
2. _____, נושא ת"ז מס' _____;

מקיבוץ ניר דוד
(ביחד ולחוד, להלן – "משפחת החברים")

מצד שני;

הואיל:

ומשפחת החברים הם חברי הקיבוץ;

והואיל:

ואסיפת חברי הקיבוץ קיבלה את ההחלטות העקרוניות בדבר שיוך דירות לחברי הקיבוץ וכן את ה"החלטה מפורטת בעניין יישום הליך שיוך דירות", כהגדרתה להלן;

והואיל

וכחלק מיישום החלטות השיוך החליטה הקיבוץ להפנות את חברי הקיבוץ הזכאים כהגדרתם בהחלטות השיוך למינהל לצורך רישום בפועל של דירות מגורים בקיבוץ, על שם חברי הקיבוץ, באופן שבו יקצה המינהל לחברי הקיבוץ הזכאים, זכויות חכירה מהווות בבית מגורים הנמצא בתחומי אזור המגורים של הקיבוץ - הכל עפ"י תנאי החלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 751;

והואיל:

שיוך בית מגורים בהתאם להחלטות השיוך, כהגדרתן להלן, הם על חשבון דמי עזיבה, כמפורט בהסכם זה;

והואיל:

ולמשפחת החברים לא קיימים חובות לקיבוץ ו/או שפירעון חובות משפחת החברים הוסדר בהסכם נפרד טרם החתימה על הסכם זה;

והואיל:

ולמשפחת החברים בן/בת תלוי בעל צרכים מיוחדים ("בן בעל צרכים מיוחדים");

והואיל:

ונקבע בהחלטות הקיבוץ ומוסכם על הצדדים כי בנוגע לאספקת מדור לבן בעל הצרכים המיוחדים: ככל שהבן בעל הצרכים המיוחדים מתגורר בבית המגורים, ימשיך בית המגורים לשמש אותו עד לאחר אחרית ימיו וככל שהבן בעל צרכים מיוחדים אינו מתגורר בבית המגורים - יהווה בית המגורים מקור לסיפוק צרכיו של הבן בעל הצרכים המיוחדים גם לאחר אחרית ימיהם של יחידי משפחת החברים ובקדימות על פני יורשי משפחת החברים;

והואיל:

ולשם מימוש האמור בהחלטה המפורטת בדבר שיוך דירות בנוגע לחברים והקניית הזכויות לחברים, מתקשרים הצדדים בהסכם זה;

לפיכך הוצהר, הוסכם והותנה בין הצדדים, כדלקמן:

דין המבוא ונספחי ההסכם, פרשנות

1. (א) המבוא להסכם ונספחיו - הם חלק בלתי נפרד ממנו.
(ב) כותרות הסעיפים נרשמו לשם נוחות בלבד, והן לא תשמשנה לפרשנותו של הסכם זה.

(ג) למונחים שלהלן תהא בהסכם זה המשמעות שלצידם :

מגרש המגורים יחידת המקרקעין המסומנת ומתוחמת כמגרש מס' _____ בתשריט המצורף **1 כנספת** להסכם ;

מובהר כי אין בתשריט כדי להוות מצג מחייב לגבי הגבולות הסופיים של מגרש המגורים ; גבולותיו הסופיים של מגרש המגורים ושטחו הם כמפורט בהסכם החכירה שיחתם בין משפחת החברים לבין המינהל ;

בית המגורים מגרש המגורים והמבנה הבנוי עליו או שייבנה עליו, המיועדים לשיוך למשפחת החברים בהתאם להחלטה המפורטת ;

המינהל רשות מקרקעי ישראל ;

ההחלטה המפורטת בדבר הסדר שיוך דירות החלטת אסיפת חברי הקיבוץ, במשאל חברים, מיום 1.11.2013 "שיוך דירות בקיבוץ ניר דוד - הצעת החלטה חדשה", הקובעת כללים, הוראות ותנאים בכל הנוגע לביצוע ויישום שיוך בתי מגורים לחברי הקיבוץ הזכאים.

ההחלטות העקרוניות בדבר שיוך דירות החלטות אלה של אסיפת חברי הקיבוץ : החלטת השיוך העקרונית בדבר היום הקובע מיום 4.4.06 והחלטת הקיבוץ בעניין דיירי הרולנים האמצעיים.

החלטות השיוך ההחלטות העקרוניות בדבר שיוך דירות וההחלטה המפורטת בדבר הסדר שיוך דירות ;

מהות ההסכם

2. הסכם זה נועד לחזק ולעגן את הזיקה האישית בין משפחת החברים לבין זכויותיהם וחוביהם הנובעים מהחלטות השיוך שהתקבלו על ידי אסיפת חברי הקיבוץ, והוא מהווה תנאי להפניית החברים למינהל לשם קבלת הזכויות על פי החלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 751.

ההסכם נערך הן מתוך רצון לתת עוגן חוזי אישי לזכויות של משפחת החברים לגבי בית המגורים כפועל יוצא מהחלטות השיוך והן כחלק מהתמודדות הקיבוץ וקהילת חבריו, עם השלכותיהם של המהלכים עליהם הוחלט בהחלטות הנ"ל ועל מנת לשמור ולהגן על אורח ומרקם החיים הייחודי של קהילת חברי הקיבוץ, האופי הכפרי-קהילתי של היישוב הקיבוצי והמאפיינים השיתופיים, לרבות הערבות ההדדית, שקיימים בין חברי הקיבוץ.

לפיכך, נדרשים יחידי משפחת החברים, להתחייב באופן אישי לעמוד בהחלטות הקיבוץ, בכלל, והחלטות השיוך, בפרט, כתנאי לזכאותן לזכויות על פי החלטות השיוך.

הצהרות והתחייבויות כלליות של משפחת החברים

3. משפחת החברים מאשרת, מצהירה ומתחייבת, כלהלן :

(א) תוכנן של החלטות השיוך ידוע לה היטב, היא מסכימה לכל האמור בהחלטות הנ"ל ומתחייבת לפעול לפיהם.

(ב) עד לשיוך בפועל, כהגדרתו בהחלטה המפורטת בדבר הסדר שיוך דירות, בית המגורים שייך לקיבוץ ולמשפחת החברים אין כל זכות, קניינית או אחרת בו, למעט אותן זכויות שנקבעו במפורש בהחלטה המפורטת בדבר הסדר שיוך דירות.

- (ג) יכול שעד למועד רישום בית המגורים על שם משפחת החברים יחולו בשטח ובגבולות של מגרש המגורים עליו נמצא בית המגורים שינויים לפי דרישת הרשויות המוסמכות (מינהל, רשויות מדינה, רשויות תכנון ורשויות מוניציפליות רלוונטיות). השטח וגבולות מגרש הסופיים לעת שיוך בית המגורים יהיו כפי שיאושר על ידי הרשויות המוסמכות והמינהל.
- (ד) חברי הקיבוץ כיום ידוע להם היטב אופי וטיב פעילותו של הקיבוץ, חבריו ותאגידיו בתחומי החקלאות, התעשייה, התיירות וכיו"ב וכן ידוע להם כי בכוונת הקיבוץ לפתח את פעילותו העסקית בתחומים המצוינים לעיל ובתחומים חדשים, מעת לעת.
- מובהר כי האמור לעיל יחול בין אם יחיד משפחת החברים יהיו חברי הקיבוץ ובין אם הם יחדלו להיות חברי הקיבוץ אך בהתאם להחלטות הקיבוץ שיחולו בעתיד יהיו רשאים להמשיך להתגורר בבית המגורים.
- (ה) אין באמור בסעיף 3 זה כדי לגרוע מזכותה של משפחת החברים על פי תקנון הקיבוץ להצביע באספות הקיבוץ, ליזום הצעות החלטה וכיו"ב זכויות העומדות להם מכוח היותם חברי הקיבוץ.
- (ו) אם ייבצר מן הקיבוץ לממש את החלטות השיוך, עקב החלטה של המינהל ו/או רשם האגודות השיתופיות ו/או עקב פרסום חוק, תקנה או הוראה אחרת שיאסרו ו/או יגבילו את המימוש כאמור – לא ייחשב הדבר כהפרת הסכם מצד הקיבוץ ולא יהיו להם במקרה זה דרישות או תביעות כלשהן כלפי הקיבוץ.
- (ז) בית המגורים משויך למשפחת החברים במצבו כמות שהוא - "as is" ואין ולא תהיה למשפחת החברים כל טענה, דרישה או תביעה, מכל מין וסוג, בנוגע לבית המגורים, מצבו ויתר הנתונים הפיסיים, התכנוניים, המשפטיים והאחרים המתייחסים אליו. חברי הקיבוץ יש בידיהם את המידע והייתה להם ההזדמנות לבדוק ולבחון את כל המסמכים והנתונים הפיסיים, התכנוניים, המשפטיים והאחרים המתייחסים אל בית המגורים ושטח הקיבוץ אצל כל גורם, מוסד או רשות נוגעים (ובלי למעט מכלליות האמור לעיל: במינהל, במוסדות התכנון והבניה הנוגעים, ברשויות הקיבוץ, במועצה האזורית וכיו"ב) והם מצאו את כל האמור לעיל עונה לצרכיהם ומתאים למטרותיהם.

הוראות לעניין סכום הזכאות/ החבות הכספית לצרכי איזון ולעניין פירעון סכום זה

4. משפחת החברים מאשרת ומסכימה כי –
- (א) סכום הזכאות הכספית של משפחת החברים בגין איזון לערך מבונה ממוצע בשים לב לוותק בני הזוג, הנו _____ ש (להלן - "**סכום הזכאות הכספית**"). כמפורט בדף הנתונים האישי המצורף להסכם זה.
- (ב) סכום החבות הכספית המלאה של משפחת החברים בגין איזון לערך מבונה ממוצע בשים לב לוותק בני הזוג, הנו _____ ש (להלן - "**סכום החבות הכספית המלאה**").

היה ושני יחיד משפחת החברים הם חברי הקיבוץ או לחילופין שמדובר במשפחה של חבר בודד, הרי שלאור ההוראות סעיפים 3.7.1 להחלטה המפורטת בדבר הסדר שיוך דירות, הקיבוץ משתתף בשיעור של 70% מסכום החבות הכספית המלאה (הנ"ל), באופן שהסכום שעל משפחת החברים לשלם בפועל מהווה 30% מסכום החבות הכספית המלאה ובכל מקרה לא יעלה סכום החבות הכספית במקרה כאמור על סך של יותר מ- 50,000 ₪ למשפחת חברים.

היה ומשפחת החברים מונה שני בני זוג שרק אחד מהם הוא חבר הקיבוץ חלות הוראות סעיף 3.7.2 להחלטה המפורטת בדבר הסדר שיוך דירות, באופן שהקיבוץ

ישתתף בשיעור של 70% ממחצית מסכום החבות הכספית המלאה ובכל מקרה לא ישלם החבר עבור מחצית מסכום החבות הכספית סך של יותר מ- 25,000 ₪.

את המחצית השנייה של סכום החבות הכספית המלאה, יהיה על החבר לפרוע במלואה ובמזומן.

(ג) לאור האמור לעיל סכום החבות הכספית (לאחר ההפחתה) של משפחת החברים בגין איזון לערך מבונה ממוצע, הנו _____ ₪ (להלן - "**סכום החבות הכספית**"). כמפורט בדף הנתונים האישים המצורף להסכם זה.

(ד) כאמור בסעיף 3.8.2 להחלטה המפורטת בדבר הסדר שיוך דירות, תשלום סכום החבות הכספית יעשה באופן הבא:

1. התשלום יהיה פרוס על פני 10 שנים החל מהמועד בו תופנה משפחת חברים לחתימה על הסכם חכירה אישי עם המינהל (לעיל ולהלן "**מועד השיוך בפועל**").

2. התשלום יבוצע על בסיס (מחק את המיותר):

א. חודשי, הינו, 120, תשלומים חודשיים (צמודים למדד) בסך של _____, כל אחד.

ב. שנתי, היינו, 10 תשלומים שנתיים (צמודים למדד) בסך של _____, כל אחד.

2. היה ויחולקו לחברי הקיבוץ רווחים, מהקיבוץ או באמצעות אח"ת אג"ח בע"מ, אזי מחצית הרווח השנתי המיועד להעברה למשפחת החברים, יומחה לחשבון הנאמנות ויהווה תשלום על חשבון סכום החבות הכספית (כך שמחצית זו לא תועבר לידי משפחת החברים, אלא לחשבון הנאמנות).

הרווחים הנ"ל יומחו בין אם שיעור מחצית הרווח המחולק למשפחת החברים נמוך מסכום התשלום השנתי שעל משפחת החברים לשלם (שאו משפחת החברים החייבת תשלים את סכום התשלום השנתי), ובין אם שיעור מחצית הרווח השנתי המיועד להעברה למשפחת החברים עלתה על סכום התשלום השנתי (שאו יתקצר מסי השנים הכולל לתשלום החוב).

3. למען הסר ספק: כל עוד לא סיימה משפחת החברים לשלם את סכום החבות הכספית שעליה לשלם, יהיה התשלום השנתי: 1/10 מהחוב, או מחצית מהרווחים המגיעים לה באותה שנה, לפי הגבוה מבניהם.

(ה) משפחת החברים מתחייבת לפרוע את סכום החבות הכספית לחשבון הנאמנות כהגדרתו בהחלטה המפורטת (להלן - "**חשבון הנאמנות**"), בהתאם להוראות סעיף 3.8 להחלטה המפורטת בדבר הסדר שיוך דירות.

(ו) יורשי חבר שהלך לעולמו אשר חושב לו סכום חבות כספית ישלמו סכום זה בתשלום אחד, כתנאי להפנייתם לחתימה על חוזה חכירה מול המינהל.

(ז) בכל מקרה סיום הסדרי תשלום סכום החבות הכספית על ידי משפחת חברים לחשבון הנאמנות יושלמו בעת מימוש הדירה במצב של מכירה או הורשה ובכפוף להוראות הסכם זה וההחלטה המפורטת בדבר הסדר שיוך דירות.

(ח) מבלי לגרוע מחובת פירעון הסכומים הנ"ל במועד, מובהר שסכום החבות הכספית יהיה צמוד למדד המחירים הכללי לצרכן מחודש יולי 2013 (שפורסם בחודש

אוגוסט) (מדד הבסיס) ועד למועד פירעונו בפועל. התשלומים החודשיים או השנתיים יעודכנו בהתאמה וכפועל יוצא מהצמדת סכום החבות הכספית למדד כאמור.

5. תשלום סכום החבות הכספית בגין איזון לערך מבונה ממוצע יהיה אך ורק לחשבון הנאמנות, בכפוף ובהתאם לתנאים המפורטים בהחלטות השיוך.

6. הקיבוץ יפעל באופן סביר על מנת שמשפחות החברים החייבות כספים בגין האיזון, וחתמו על הסכם שיוך, יקיימו את חיוביהם לתשלום הסכומים הנ"ל.

7. מבלי לגרוע מיתר הסעדים המוקנים לקיבוץ על פי ההסכם ועל פי דין, במקרה של אי פרעון במועד של אחד או יותר מהתשלומים כאמור בסעיף 4 לעיל, משפחת החברים מסכימה ומסכימה בזאת את הקיבוץ לקזז (לרבות, על דרך המחאת הזכויות המגיעות למשפחת החברים, מאח"ת אגש"ח בע"מ) כל סכום שמשפחת החברים או מי מיחידה יהיו זכאים לו מהקיבוץ, לרבות סכומים שמשפחת החברים תהיה זכאית להם בגין נכסי הקיבוץ, או פירותיהם - וזאת עד לפירעון מלוא החוב בגין האיזון.

לצורך מימוש האמור נותנת בזאת משפחת החברים הוראה בלתי חוזרת לאח"ת אגש"ח, להעביר לקיבוץ את כל הכספים להם יהיו זכאים מאח"ת, עד לפירעון מלא ומוחלט של יתרת סכום החבות הכספית שעל משפחת החברים לשלם.

הוראות לעניין פירעון סכומי הזכאות הכספית של משפחת החברים

8. פירעון סכום הזכאות הכספית של משפחת החברים בגין מרכיב האיזון יהיה אך ורק מחשבון הנאמנות ואך ורק בהתאם לתנאי ההחלטה המפורטת בדבר הסדר שיוך דירות. משפחת החברים או חליפיה לא תהיה זכאית, בשום מקרה, לדרוש מהקיבוץ פירעון סכום הזכאות הכספית.

תנאים לתחולת החלטות השיוך ושינויים בכללי השיוך ומתכונת השיוך בפועל

9. בלי לגרוע מכלל התנאים הקבועים בהחלטה המפורטת בדבר הסדר שיוך דירות, משפחת החברים מאשרת שידוע לה והיא מסכימה כי –

(א) היא תהיה זכאית לזכויות כלשהן לגבי בית המגורים המיועד לשיוך לה בכפוף ובתנאי שקיימה את כל התנאים המפורטים בהחלטה המפורטת בדבר הסדר שיוך דירות.

(ב) במידה והאסיפה הכללית של חברי הקיבוץ תחליט על שינוי בהוראות הקבועות בהחלטה המפורטת בדבר הסדר שיוך דירות, השינויים יחולו עליה ועל חליפיה ויחייבו אותם והיא מתחייבת לפעול בהתאם להוראות המעודכנות של החלטות השיוך.

(ג) הסכמת הקיבוץ לוותר על זכויותיו בדירת המגורים ולהפנות משפחת החברים למינהל, לשם הקצאת זכויות חכירה מהוונות בדירת המגורים, נעשית בהסתמך על הצהרותיה והתחייבויותיה של משפחת החברים בהסכם זה.

זכויות וחובות משפחת חברים וחליפיה

10. משפחת החברים מתחייבת כי בית המגורים ישמש אותה למטרת מגורים בלבד. כל שימוש אחר יהיה חייב באישור הקיבוץ מראש ובכתב.

11. למען הסר ספק ובלי לגרוע מכלליות האמור לעיל – מובהר כי מעבר לאפשרות להשתמש בבית המגורים לצורך מגורי משפחת החברים עצמה ו/או מגורי הבן בעל הצרכים המיוחדים, התנאים לקבלה ולמימוש של זכויות נוספות בהתאם להסכם זה או להחלטה המפורטת על ידי משפחת החברים או יורשיה הנם:

(א) הסכמת משפחת החברים לכך שבית המגורים ו/או חלק ממנו ישמש למגורי הבן בעל הצרכים המיוחדים עד לאחר אחרית ימיו ובמקרה שהבן בעל הצרכים המיוחדים אינו מתגורר בבית המגורים, כי בית המגורים ישמש כמקור לסיפוק צרכי הבן בעל הצרכים

המיוחדים עד לאחר אחרית ימיו - והכל קודם כל ובקדימות ראשונה על פני זכותה של משפחת החברים להעביר את זכויותיה בבית המגורים ועל פני זכויות יורשי משפחת החברים.

(ב) קיום מלא וקפדני של הוראות ההחלטה המפורטת בדבר הסדר שיוך דירות על ידי משפחת החברים ו/או יורשי משפחת החברים.

יחוד בית המגורים לצורך סיפוק צרכיו של הבן בעל הצרכים המיוחדים בקדימות ובעדיפות על פני זכויות משפחת החברים ו/או זכויות יורשיה של משפחת החברים

**** ככל שהבן בעל הצרכים המיוחדים אינו מתאכזר עם משפחת החברים בבית האלדרייט, יש להחזיק את סעיף 26 להלן.**

**** ככל שהבן בעל הצרכים המיוחדים מתאכזר עם משפחת החברים בבית האלדרייט, יש להחזיק את סעיף 13 להלן.**

12. לנוכח העובדה שבבית המגורים ו/או בחלק ממנו מתגורר הבן בעל הצרכים המיוחדים, יחולו בנוגע לבית המגורים והזכויות בו, הוראות נספח 12, והוא יחתם על ידי משפחת החברים.

13. לנוכח העובדה שהבן בעל הצרכים המיוחד אינו מתגורר במועד חתימת הסכם זה בבית המגורים יחולו בנוגע לבית המגורים והזכויות בו, הוראות נספח 13, והוא יחתם על ידי משפחת החברים.

14. מובהר כי בלי לגרוע מהחובה לקיים את כל התנאים הקבועים בהחלטה המפורטת בדבר הסדר שיוך דירות לעניין העברת זכויות בבית המגורים, אזי הוראות הסכם זה בכל הנוגע לבית המגורים יחייבו גם את חליפיה של משפחת החברים לגבי בית המגורים.

תחולת ההסכם על חליפיה של משפחת החברים

15. מובהר כי בלי לגרוע מהחובה לקיים את כל התנאים הקבועים בהחלטה המפורטת בדבר הסדר שיוך דירות לעניין העברת זכויות בבית המגורים, אזי הוראות הסכם זה בכל הנוגע לבית המגורים יחייבו גם את חליפיה של משפחת החברים לגבי בית המגורים.

תשלומים, תשלומי חובה, היטלים ומיסים

16. משפחת החברים לרבות יורשיה או חליפיה תהיה אחראית לתשלום על חשבונה וממקורותיה את כל התשלומים כמפורט להלן:

(א) את כל התשלומים, מכל מין וסוג, למינהל בקשר עם ביצוע השיוך בפועל. למען הסר ספק – האחריות בקשר לכל הסדר פריסה או דחיית תשלומים למינהל והמשמעויות הנובעות מכך מוטלת על משפחת החברים הזכאית או יורשיה, לפי העניין, לבדם.

(ב) את כל תשלומי החובה, האגרות, ההיטלים והמיסים, מכל מין וסוג (כולם יקראו להלן - "**תשלומי חובה**") הכרוכים ו/או חלים בקשר למגרש המגורים, מבנה בית המגורים, קבלת הזכויות בהם, השימוש בהם והבניה עליהם.

17. משפחת החברים (או יורשיה או חליפיה), מתחייבת לשלם את כל התשלומים ותשלומי החובה החלים על בעלי זכויות בבית המגורים בין אם היא תתגורר בקיבוץ ובין אם לאו; וזאת - כל עוד היא בעלת זכויות בבית מגורים בקיבוץ ועד להעברה מלאה של כל זכויותיה למשפחת חברים חלופית בהתאם להוראות ההחלטה המפורטת בדבר הסדר שיוך דירות.

העברת זכויות בבית המגורים

18. משפחת החברים מצהירה כי ידוע לה והיא מסכימה כי, בהתאם להוראות ההחלטה המפורטת בדבר הסדר שיוך דירות, העברת זכויות בבתי המגורים תותר רק לאחר חתימת הסכם חכירה בין המינהל לבין משפחת החברים.

19. השכרה ומתן זכויות שימוש בבית המגורים לצדדים שלישיים לאחר השיוך בפועל, בין בתמורה ובין שלא בתמורה, יבוצעו אך ורק בהתאם ובכפוף להוראות בהתאם להוראות ההחלטה המפורטת בדבר הסדר שיוך דירות בכלל והוראות נספח ב' להחלטה זו בפרט, ועל פי החלטות הקיבוץ שתתקבלנה בנושא זה, מעת לעת.

הוראות לעניין ויתור על זכויות עתידית לדמי עזיבה

20. משפחת החברים מאשרת, מצהירה ומתחייבת, כי :

(א) ידוע לה והיא מסכימה כי על פי סעיף 9 להחלטה המפורטת בדבר הסדר שיוך דירות, הזכויות המשויכות לה בבית מגורים, בהתאם להחלטה המפורטת בדבר הסדר שיוך דירות (לרבות סכומי איזון שנתקבלו), הן על חשבון דמי עזיבה.

(ב) היה ומשפחת חברים תעזוב בכל מועד שלאחר הפנייתה למינהל לשם ביצוע עסקת השיוך, יחולו על משפחת החברים כאמור הסדרי השיוך, ויהיה על משפחת החברים העוזבת להעביר את זכויותיה בדירת המגורים (לכשיתקבלו) לצד שלישי, שהתקבל לחברות בקיבוץ, בכפוף לזכות הסירוב הראשון העומדת לקיבוץ - הכל על פי הוראות ההחלטה המפורטת בדבר הסדר שיוך דירות.

(ג) במידה והתמורה נטו שתקבל משפחת החברים ממכירת זכויותיה בדירת המגורים, תהיה נמוכה משווי דמי העזיבה שהיה מגיע למשפחת החברים העוזבת, ישלים הקיבוץ את ההפרש שבין השניים, בתנאים ובהתאם לקבוע בכל דין.

"התמורה נטו" לענין סעיף זה – סה"כ התקבולים בגין מכירת הזכויות, בניכוי דמי ההיוון ששולמו על ידי המשפחה למינהל, ובתוספת (או ניכוי, לפי הענין) של תשלומי האיזון שהתקבלו אצל המשפחה (או שולמו על ידה, לפי הענין), בהתאם להחלטות השיוך.

נסיבות בהן מחויבת משפחת חברים, להעביר את זכויותיה לאחר השיוך בפועל

21. משפחת החברים מצהירה בזאת כי ידוע לה והיא מסכימה כי :

(א) משפחת חברים העוזבת את הקיבוץ ו/או יורשי חבר קיבוץ שמי מהם לא התקבל לחברות בקיבוץ, יהיו חייבים, בתוך שלוש שנים מיום העזיבה, או מיום קבלת הזכויות מהמוריש, לפי העניין (להלן: "**תקופת ההתארגנות**"), להעביר הזכויות המוקנות להם בבית המגורים, בהתאם למנגנון הקבוע בסעיף 2 לנספח ב' להחלטה המפורטת בדבר הסדר שיוך דירות.

(ב) במסגרת תקופת ההתארגנות, תתאפשר למשפחת חברים עוזבת או יורשי משפחת חברים השכרת דירת המגורים, אך זאת, רק באמצעות הקיבוץ ובאישורו. במקרה זה, יועברו דמי השכירות לבעלי הזכויות ע"י הקיבוץ, בניכוי דמי ניהול כשיעורם כפי שיוחלט מעת לעת, על ידי מוסדות הקיבוץ.

תשתיות ציבוריות וזכויות מעבר

22. משפחת החברים מתחייבת לפעול בהתאם לאמור בסעיף 1.2 להחלטה המפורטת בדבר הסדר שיוך דירות ובכלל זה לאפשר לקיבוץ ו/או האגודה המוניציפלית ו/או כל מי מטעמם להיכנס למגרש המגורים בכפוף להודעה מראש בכל זמן סביר, לשם ביצוע בדיקות, עבודות תחזוקה ותיקונים בתשתיות הציבוריות המצויות בתחום בית המגורים והמשרתות את תושבי הישוב כולם או חלקם וכן לשם סילוק מפגעים סביבתיים ובינוי מאושר בבתי מגורים שכנים.

משפחת החברים תעמיד לרשות מבצע העבודות גישה נוחה וסבירה ושטח עבודה סביר שיהיו דרושים בנסיבות העניין כדי לאפשר ביצוע העבודות האמורות.

23. משפחת החברים מתחייבת שלא לשנות את המצב הפיסי, את התשתיות ואת מבנה התכנית הטעונה אישור ו/או היתר כדן, אלא בהסכמת הקיבוץ מראש ובכתב. בכל מקרה ששביל ציבורי עובר במגרש המגורים של משפחת החברים היא מתחייבת שלא לחסום ו/או להרוס את השביל האמור וכן לא למנוע מעבר הולכי רגל בשביל האמור, ללא אישור מראש ובכתב מאת הקיבוץ. הקיבוץ יפעל להסדיר את השבילים על קרקע ביעוד לצרכי ציבור, על פי תכנית בניין עיר שתאושר לשטח הקיבוץ, וכמו כן, במידת אפשר, להסטת תשתיות ציבוריות ממגרשי המגורים לשטחים המיועדים לשימוש ציבורי בהתאם לתכניות מאושרות על ידי רשויות התכנון המוסמכות בשים לב ליכולתו הכלכלית של הקיבוץ ובכפוף לסדרי עדיפות שייקבעו מעת לעת על ידי מוסדות הקיבוץ המוסמכים. כמו כן, במסגרת תכנון וביצוע האמור לעיל ו/או תשתיות עתידיות בשטח היישוב, הקיבוץ ישאף, ככל שהדבר אפשרי ולא מטיל נטל כלכלי בלתי סביר, שהתשתיות הציבוריות שיבוצעו בעתיד לא יעברו בתחומי מגרשי המגורים, בכלל, ובתחום קווי הבניין של מגרש המגורים, בפרט.

24. משפחת החברים תהיה זכאית להעתיק תשתיות ציבוריות מתחום מגרש המגורים בכפוף לכל אלה:

(א) ביצוע עבודות העתקת התשתיות יהיו על חשבון משפחת החברים והיא תישא בכל העלויות הכרוכות בכך.

(ב) התקבל אישור מראש ובכתב מאת הקיבוץ.

(ג) העבודות יבוצעו בהתאם לתוכניות בניין עיר החלות על מגרש המגורים והאזור הסמוך לו ובפיקוח מהנדס מטעם הקיבוץ.

(ד) בנוסף, יחולו לעניין ביצוע העבודות על ידי משפחת החברים הוראות החלטות הקיבוץ הנוגעות לשיפוץ ובניה.

דין ההסכם העיקרי והסכמות קודמות

25. הצדדים מסכימים במפורש כי הסכם זה בא להוסיף על התחייבויות משפחת החברים לפי ההחלטה המפורטת בדבר הסדר שיוך דירות, ואינו גורע מהם.

יישוב סכסוכים

26. כל מחלוקת או סכסוך בין הצדדים לגבי הסכם זה ו/או הקשורה למהלך שיוך דירות ו/או הנובעת ממנו - תתברר בהתאם למנגנון יישוב הסכסוכים הקבוע בתקנון הקיבוץ.

27. הצדדים מסכימים כי סעיף 26 לעיל מהווה הסכם בוררות כהגדרתו בחוק הבוררות, תשכ"ח - 1968.

שונות

28. (א) כל שינוי בהסכם זה או ויתור על קיום תנאי מתנאי טעונים מסמך בכתב בחתימת הצדדים. ויתור של צד אחד על קיום אילו מתוך הוראות הסכם זה לא יתפרש כוויתור במקרים אחרים.

(ב) שום התנהגות של צד מהצדדים לא תחשב כוויתור על איזה מזכויותיו לפי הסכם זה ו/או לפי דין, או כוויתור או כהסכמה מצדו לאיזו הפרה או אי קיום תנאי הסכם זה על ידי הצד האחר או כנותנת דחיה או ארכה או כשינוי, ביטול או תוספת של איזה תנאי שהוא, אלא אם כן נעשו במפורש ובכתב.

(ג) למען הסר ספק - במקרה שמשפחת החברים מונה יותר מאדם אחד, אזי כל התחייבויות משפחת החברים בהסכם זה יחייבו ויחולו על כל אחד מיחיד משפחת החברים, ביחד ולחוד, ובלי למעט מכלליות האמור לעיל - כל הפרה של התחייבות

ע"י מי מיחידי משפחת החברים תיחשב הפרה של כל יחידי משפחת החברים ביחד ולחוד ותזכה בסעדים כלפי כל יחידי משפחת החברים, ביחד ולחוד.

ולראיה באו הצדדים על החתום:-

משפחת החברים

קיבוץ ניר דוד

נספח 1 - תשריט מגרש המגורים

במקום צמוד לה יש צריף את תשריט מכרש המאזרים

נספח 12

בין: משפחת החברים כהגדרתה בהסכם השיוך ;

לבין: הקיבוץ ;

לנוכח העובדה שבחלק מבית המגורים המיועד לשיוך למשפחת החברים ("**דירת המגורים**") מתגורר הבן בעל הצרכים המיוחדים, יחולו לגבי דירת המגורים ההוראות הבאות :

1. בית המגורים ישוּך למשפחת החברים, בכפוף לכך שהבן בעל הצרכים המיוחדים יהיה רשאי להישאר לגור בבית המגורים או בחלק ממנו המאפשר זאת, עד לאחר אריכות ימיו.

2. משפחת החברים מצהירה כי ידוע לה והיא מסכימה ומתחייבת, כתנאי לביצוע שיוך בית המגורים, כלהלן :

2.1. משפחת החברים לא תבצע כל העברה בכל דרך שהיא, של הזכויות בבית המגורים כולן או חלקן ללא קבלת הסכמת הקיבוץ וללא שיוסדר אופן סיפוק צרכיו של הבן בעל הצרכים המיוחדים, ולא תעשה דבר העלול לגרוע מזכויותיה, אלא כדי לקיים הוראות הסכם זה בנוגע לסיפוק צרכיו של הבן בעל הצרכים המיוחדים. בלי לגרוע מהאמור לעיל, מוסכם כי, בכל מקרה ובהיעדר הסכמה מפורשת אחרת בכתב מאת הקיבוץ, כל סכומי כסף שיתקבלו בגין בית המגורים, ישמשו, לאחר אריכות ימיהם של יחידי משפחת החברים, ראשית ובקדימות לסיפוק צרכיו השוטפים או העתידיים של הבן בעל הצרכים המיוחדים ורק לאחר אריכות ימיו שלו, יעמוד בית המגורים שישוּך להורים לרשות שאר היורשים.

2.2. משפחת החברים תימנע מכל פעולה העלולה לגרוע מזכויותיהם לגבי בית המגורים, אלא כדי לקיים הוראות הסכם זה וכן תשתף פעולה עם הקיבוץ ותחתום על כל מסמך הנדרש על מנת להבטיח את ביצוע האמור בהסכם זה. מובהר בזה, כי אם וככל שמשפחת החברים לא ינהגו בהתאם להתחייבותם זו הרי שמחויבות הקיבוץ להעמיד מדור לבן בעל הצרכים המיוחדים, תפקע.

2.3. ידוע לה שהסכמת הקיבוץ להקנות למשפחת החברים זכויות לגבי דירת המגורים נעשית בהסתמך על הצהרותיה והתחייבויותיה בסעיף זה.

2.4. הבן בעל הצרכים המיוחדים יהיה זכאי להתגורר בבית המגורים או בחלק ממנו המאפשר זאת, כבר רשות ללא תמורה עד לאחר אריכות ימיו או במקרה של אשפוז במוסד סיעודי לצמיתות עד למועד זה. מוסכם על משפחת החברים כי האמור בסעיף זה, כמוהו כעמידה של הקיבוץ בדרישת סיפוק צרכי הבן בעל הצרכים המיוחדים לעניין מדור.

2.5. במידה שהבן בעל הצרכים המיוחדים יתגורר במקום אחר ובמידה שקודם לכן יוחדה לו יחידת דיור המהווה חלק מדירת המגורים ("**יחידת הדיור**"), תשמש יחידת הדיור ו/או הכספים שיתקבלו בגינה עוד בחיי משפחת החברים - כמקור ראשון לצורך סיפוק צרכיו של הבן בעל הצרכים המיוחדים עד לאחר אריכות ימיו, אלא אם יוסכם אחרת בכתב בין הצדדים.

2.6. משפחת החברים מוותרת על כל טענה ו/או תביעה בקשר עם מגוריו של הבן בעל הצרכים המיוחדים, בבית המגורים ו/או בקשר עם האמור לעיל.

2.7. משפחת החברים לא תהיה רשאית לדרוש את הוצאתו של הבן בעל הצרכים המיוחדים מבית המגורים ו/או לדרוש דמי שימוש או כל תשלום אחר בגין הרשות שניתנה לבן בעל הצרכים המיוחדים על פי נספח זה.

3. יורשי משפחת החברים ירשו את הזכויות בבית המגורים (ככל שיתקיימו התנאים לכך) על פי חלקם בירושה אם על פי דין ואם על פי צו קיום צוואה בכפוף לכל ההצהרות, ההסכמות וההתחייבויות של משפחת החברים.

מובהר כי היורשים יהיו רשאים לפנות אל הקיבוץ בבקשה ליצור הסדר חלופי לסיפוק צרכי הבן בעל הצרכים המיוחדים בצירוף אסמכתאות המעידות על קיומם של מקורות אחרים לסיפוק צרכי הבן בעל הצרכים המיוחדים לכל חייו.

הוצגו לקיבוץ מקורות חלופיים כאמור, להנחת דעתו, יהיה רשאי הקיבוץ להתנות את ביצוע ההסדר הן בחתימה על הסכם, מסמכים נלווים ומתן בטחונות מתאימים והן באישור בית המשפט לענייני משפחה שבהחלטתו נתמנה אפוטרופוס לענייניו של הבן בעל הצרכים המיוחדים. נחתם הסדר כאמור המבטיח את סיפוק צרכיו של הבן בעל הצרכים המיוחדים ממקורות חלופיים להנחת דעתו של הקיבוץ - יבוטלו הסייגים הקבועים בנספח זה לעניין שימוש בבית המגורים לצורך סיפוק צרכיו של הבן בעל הצרכים המיוחדים.

ולראיה באנו על החתום:

חתימת משפחת החברים:

אני הח"מ _____, מאשר כי משפחת החברים, חתמו לפני על מסמך זה.

חתימה: _____
תאריך: _____, בחודש _____, שנת _____

נספח 13

בין: משפחת החברים כהגדרתה בהסכם השיוך ;

לבין: הקיבוץ ;

לנוכח העובדה שבמועד חתימת הסכם זה הבן בעל הצרכים המיוחדים **אינו** מתגורר בבית המגורים המיועד לשיוך למשפחת החברים ("**בית המגורים**"), יחולו לגבי בית המגורים ההוראות הבאות :

1. משפחת החברים מצהירה כי ידוע לה והיא מסכימה ומתחייבת, כתנאי לביצוע שיוך בית המגורים, כלהלן :

1.1. משפחת החברים לא תבצע כל העברה בכל דרך שהיא, של הזכויות בבית המגורים כולן או חלקן ללא קבלת הסכמת הקיבוץ וללא שיוסדר אופן סיפוק צרכיו של הבן בעל הצרכים המיוחדים, ולא תעשה דבר העלול לגרוע מזכויותיה, אלא כדי לקיים הוראות הסכם זה בנוגע לסיפוק צרכיו של הבן בעל הצרכים המיוחדים. בלי לגרוע מהאמור לעיל, מוסכם כי, בכל מקרה ובהיעדר הסכמה מפורשת אחרת בכתב מידי הקיבוץ, כל סכומי כסף שיתקבלו בגין בית המגורים, ישמשו, לאחר אריכות ימיהם של ההורים, ראשית ובקדימות לסיפוק צרכיו השוטפים או העתידיים של הזכאי לתמיכה ורק לאחר אריכות ימיו שלו, יעמוד בית המגורים שישווק להורים לרשות שאר היורשים.

1.2. משפחת החברים תימנע מכל פעולה העולה לגרוע מזכויותיהם לגבי בית המגורים, אלא כדי לקיים הוראות הסכם זה וכן תשתף פעולה עם הקיבוץ ותחתום על כל מסמך הנדרש על מנת להבטיח את ביצוע האמור בהסכם זה. מובהר בזה, כי אם וככל שהוריו של הזכאי לתמיכה לא ינהגו בהתאם להתחייבותם זו הרי שמחויבות הקיבוץ להעמיד מדור לזכאי לתמיכה, תפקע.

1.3. ידוע למשפחת החברים שהסכמת הקיבוץ להקנות לה זכויות לגבי בית המגורים נעשית בהסתמך על הצהרותיה והתחייבויותיה בסעיף זה.

1.4. הבן בעל הצרכים המיוחדים יהיה זכאי לעבור להתגורר לאחר אריכות ימי משפחת החברים, בבית המגורים או בחלק ממנו המאפשר זאת, כבר רשות ללא תמורה עד לאחר אריכות ימיו או במקרה של אשפוז במוסד סיעודי לצמיתות עד למועד זה.

1.5. במידה שהבן בעל הצרכים המיוחדים יתגורר במקום אחר, ישמש בית המגורים ו/או הכספים שיתקבלו בגינו - כמקור ראשון לצורך סיפוק צרכיו של הבן בעל הצרכים המיוחדים עד לאחר אריכות ימיו אלא אם יוסכם אחרת בכתב בין הצדדים.

2. יורשי משפחת החברים ירשו את הזכויות בבית המגורים (ככל שיתקיימו התנאים לכך) על פי חלקם בירושה אם על פי דין ואם על פי צו קיום צוואה בכפוף לכל הצהרות, ההסכמות וההתחייבויות של משפחת החברים.

מובהר כי היורשים יהיו רשאים לפנות אל הקיבוץ בבקשה ליצור הסדר חלופי לסיפוק צרכי הבן בעל הצרכים המיוחדים בצירוף אסמכתאות המעידות על קיומם של מקורות אחרים לסיפוק צרכי הבן בעל הצרכים המיוחדים לכל חייו.

הוצגו לקיבוץ מקורות חלופיים כאמור, להנחת דעתו, יהיה רשאי הקיבוץ להתנות את ביצוע ההסדר הן בחתימה על הסכם, מסמכים נלווים ומתן בטחונות מתאימים והן באישור בית המשפט לענייני משפחה שבהחלטתו נתמנה אפוטרופוס לענייניו של הבן בעל הצרכים המיוחדים. נחתם הסדר כאמור המבטיח את סיפוק צרכיו של הבן בעל הצרכים המיוחדים ממקורות חלופיים להנחת דעתו של הקיבוץ - יבוטלו הסייגים הקבועים בנספח זה לעניין שימוש בבית המגורים לצורך סיפוק צרכיו של הבן בעל הצרכים המיוחדים.

ולראיה באנו על החתום:

חתימת משפחת החברים:

אני הח"מ _____, מאשר כי משפחת החברים, חתמו לפני על מסמך זה.

חתימה: _____
תאריך: _____, בחודש _____, שנת _____