

נספח ב' להסדר שיוך דירות בקבוץ ניר דוד

עקרונות הסיחור וההורשה

1. כללי

ככלל, סחירות של דירת המגורים של חברי הקיבוץ ו/או יורשיהם (לרבות השכרת הנכס, שעבודו, השאלתו וכיו"ב) תתאפשר ממועד חתימת בית האב על הסכם חכירה אישי דו צדדי, בין בית האב לבין המינהל.

2. העברת זכויות בדירת מגורים

2.1. תנאי מחייב להעברת זכויות בדירת מגורים הינו הסכמת הקיבוץ, מראש ובכתב, בהתאם להחלטות האסיפה הכללית של הקיבוץ. הקיבוץ לא יסרב לבקשה כאמור העומדת בכל תנאי נוהל זה אלא מטעמים סבירים.

2.2. אין ולא ניתן יהיה להעביר הזכויות בדירת מגורים אלא לקיבוץ או למי שיאושר לחברות בקיבוץ כחבר בהתאם ובכפיפות להליכים הקבועים בתקנון ובהחלטות הקיבוץ.

2.3. לא תתאפשר העברת זכויות לתאגיד כלשהו, זולת לקיבוץ.

2.4. חבר העוזב את הקיבוץ ו/או יורשי חבר קיבוץ שלא התקבלו לחברות בקיבוץ, יהיו חייבים, בתוך שלוש שנים מיום העזיבה או מיום קבלת הזכויות מהמוריש, לפי העניין (להלן: "תקופת ההתארגנות"), להעביר הזכויות המוקנות להם בדירת המגורים, בהתאם למנגנון נשוא הסדר זה. במסגרת תקופת ההתארגנות, תתאפשר השכרת דירת המגורים, או חלקה, אך זאת, רק באמצעות הקיבוץ ובאישורו. במקרה זה, יועברו דמי השכירות לבעלי הזכויות ע"י הקיבוץ, בניכוי דמי ניהול.

2.5. חבר המבקש להעביר זכויותיו בדירת המגורים יפנה בכתב אל הקיבוץ בבקשה כאמור ובמקרה זה יחול המנגנון הקבוע בסעיף 2.6 להלן.

2.6. **זכות סירוב ראשון** - לקיבוץ תשמר זכות סירוב ראשון לרכוש מהחבר/משפחה/יורשיהם ו/או כל אדם אחר בעל זכות בדירת המגורים (להלן: "המעביר"), בעצמו או למי מטעמו, את הזכויות בדירת המגורים, על פי ההוראות שלהלן:

2.6.1. המעביר ימסור הודעה בכתב, שתתקבל אצל נציגיו המוסמכים של הקיבוץ, על כוונתו להעביר זכויותיו בדירת המגורים לצד שלישי (להלן: "הנעבר") המעוניין להתקבל כחבר בקיבוץ (להלן: "ההודעה").

2.6.2. המעביר יציין בכל מו"מ, זיכרון דברים ו/או הסכם (להלן: "ההתקשרות") עם הנעבר, כי ביצוע ההתקשרות כפוף לויתור הקיבוץ בכתב על זכות הסירוב הראשון הנתונה לו.

2.6.3. ההודעה תכלול גילוי מלא של כל תנאי ו/או מסמכי העסקה שהוא מתעתד לחתום ו/או חתם על תנאי עם הנעבר, לרבות ובמיוחד התמורה שסוכמה עבור העברת הזכויות ותנאי תשלומה.

- 2.6.4. הקיבוץ יהא רשאי להודיע למעביר בכתב בתוך 30 ימים מקבלת ההודעה, אם ברצונו לממש את זכות הסירוב הראשון ולהתקשר עם המעביר בתמורה שסוכמה עם הנעבר, בעצמו, או באמצעות אחר מטעמו.
- 2.6.5. הודיע הקיבוץ בתוך 30 ימים כאמור, יחתמו המעביר והקיבוץ (או מי מטעם הקיבוץ) על התקשרות להעברת הזכויות בדירת המגורים במחיר שסוכם עם הנעבר כאמור.
- 2.6.6. הודיע הקיבוץ למעביר, כי אין ברצונו לממש זכות הסירוב הראשון או שלא נתן הקיבוץ תשובה כאמור בסעיף 2.6.5 לעיל (להלן: "הודעת אי המימוש") – יהא המעביר רשאי להתקשר עם הנעבר, ככל ובכפוף לכך שיאושר לקבלה לחברות בקיבוץ לפי מסלול של חבר בקיבוץ, על פי אותם תנאים בדיוק (לרבות התמורה) שהוצגו לקיבוץ. המעביר יעביר לקיבוץ עותק מלא מהסכם העברת הזכויות עם הנעבר ומן הדיווח לרשויות המס השונות. הכול, בכפוף לשאר הוראות הסדר זה ותוך לא יאוחר מ- 60 ימים מיום קבלת הודעת אי המימוש. לא התקשר המעביר עם אותו נעבר בתוך 60 ימים כאמור, לא יהא רשאי הוא לשוב ולהתקשר עם נעבר זה, או עם נעברים אחרים, אלא בכפוף להפעלה מחדש של זכות הסירוב הראשון של הקיבוץ, על כל שלביה דלעיל.
- 2.6.7. פסל הקיבוץ שני נעברים או יותר (מלהתקבל לחברות בקיבוץ), יהא רשאי המעביר (החל מהסירוב השלישי) לפנות לרשם האגודות השיתופיות לשם מינוי ועדת בוררים לפי ס' 52(2) לפקודת האגודות השיתופיות אשר יכריע בסוגיית הקבלה לחברות של הנעבר כאמור לקיבוץ.
- 2.6.8. זכות סירוב ראשון כהגדרתה לעיל, תשמר לקיבוץ, בכל העברת זכויות עתידיות.

3. דגשים בהעברת זכויות ליורשים

- 3.1. מימוש זכויות יורשי חברי קיבוץ יתאפשר רק לאחר ובכפוף להצגת צו ירושה ו/או צו קיום צוואה על פי דין וכפוף להחלטות בדבר פירעון חובות עבר.
- 3.2. לאחר תום תקופת הביניים יורשי חבר קיבוץ יהיו חייבים להעביר הזכויות בנכס לצד שלישי בהתאם למנגנון העברת הזכויות לעיל, אלא אם יתקבל ו/או יאושר לחברות בקיבוץ, אחד מהם ובלבד שאינם מהווים חברים להם שויכה כבר יחידת דיור בקיבוץ. יורש חבר קיבוץ אשר יבקש להתקבל כחבר בקיבוץ יהיה חייב להציג בפני הקיבוץ אישור בכתב מאת היורשים האחרים או אסמכתא מספקת אחרת כי היורשים האחרים מוותרים על כל זכות בדירת המגורים ועל כל טענה כלפי הקיבוץ בעניין, הכול בכפוף לכל דין.
- 3.3. במידה ואף יורש לא התקבל כחבר קיבוץ, רשאים היורשים לפדיון שווי הבית (כולל רכיב הקרקע) ע"י רוכש אשר אושר ע"י הקיבוץ, בהתאם להוראות נוהל זה לעיל, או ע"י הקיבוץ עצמו לפי הערכת שמאי.

3.4. להסרת ספק, כל ההוראות ו/או הסמכויות ו/או הזכויות הנתונות לקיבוץ בכל בקשה להעברת זכויות לא יחולו בהעברה לצאצא ו/או בן זוג ו/או יורשיהם. שיתקבל לחברות, כמפורט הסדר זה.

3.5. התגורר חבר עם בן זוג (נשוי או ידוע בציבור שחי עמו בדירתו בקיבוץ דרך קבע) והחבר הלך לעולמו יחולו הוראות החוק.