

## סיכום ישיבת מזכירות 6 בנושא זה:

סוכם: עקרונות הנוהל שבמרכזו יכולת וזכות הקבוץ והקהילה להגן על עצמן בפני סיחור לא מבוקר תוך צמצום פגיעה לא הכרחית בזכות הקניין של בעלי המגרש כפי שהיא באה לידי ביטוי במסמך שאושר תישמר.

### קיבוץ ניר דוד

#### נוהל העברת זכויות בדירת מגורים

כל האמור במסמך זה בלעדי - אף לא נקבה במסמך ולא הפק.

#### הגדרות

קיבוץ ניר דוד.

"הקיבוץ"

לרבות מכירה, המחאה, שיעבוד ו/או מתן כל זכות אחרת לצד שלישי בקשר למגרש או דירת מגורים בקיבוץ (למעט השכרה לתקופת זמן קצובה בת פחות מ- 5 שנים במצטבר שלגביה יחולו הוראות נוהל השכרת דירות בקיבוץ) ולרבות העברה עקב מימוש שיעבוד או עיקול או לפי צו אחר של בית משפט או ראש הוצאה לפועל;

"העברה"

משפחת חברי קיבוץ או יורשי חברי קיבוץ שהינם בעלי זכויות חכירה מאת רשות מקרקעי ישראל (להלן: "רמ"י") במגרש או בדירת המגורים הנמצאים בקיבוץ ניר דוד (להלן: "דירת המגורים") או כל מי שיעביר את זכויותיהם בדירת המגורים בשמם (לרבות העברה עקב מימוש שיעבוד או עיקול או לפי צו אחר של בית משפט או ראש הוצאה לפועל), המבקשים להעביר את זכויותיהם בדירת המגורים, בין שבתמורה ובין שלא בתמורה, לנעבר, כהגדרתו להלן.

"המעביר"

יחיד או שניים המקיימים קשרי זוגיות המבקשים לרכוש ו/או לקבל מכוח ההעברה זכויות מהמעביר בדירת המגורים ובלבד שמקום שמדובר ברכישת מלוא זכויות המעביר, העברת זכויות המעביר לנעבר תהיה בכפוף לכך שכל יחידי הנעבר יתקבלו לחברות בקיבוץ, ולמי מיחידי הנעבר לא תהיינה זכויות חכירה בדירת מגורים אחרת בשטח הקיבוץ (למעט במקרה בו יש לו חלק בלבד מזכויות חכירה בדירת מגורים אחרת בקיבוץ מכוח ירושה ביחד עם אחרים, טרם חלפו 5 שנים ממועד פטירת החבר שהוריש להם את אותן הזכויות והנעבר יתחייב כי יעביר את חלקו בזכויות כאמור לנעבר אחר עד לתום המועד להעברת הזכויות על ידי היורשים). מובהר כי במקרה שהנעבר כולל שני בני זוג בכל מקום בו נרשם בנוהל זה הנעבר הכוונה ליחידי הנעבר ביחד ולחוד.

"הנעבר"

תקנון הקיבוץ בנוסח המעודכן, כפי שיהיה מעת לעת.

"תקנון הקיבוץ"

החלטות של האסיפה הכללית של חברי הקיבוץ בקשר לשיוך דירות לחברי הקיבוץ, ובכלל זה, תקנון שיוך הדירות בניר דוד משנת 2013 (להלן: "תקנון השיוך"), וכפי שתעודכנה, אם ועד כמה, מעת לעת.	"החלטות השיוך"
וועד ההנהלה של הקיבוץ אלא אם נקבעה רשות אחרת אחראית מטעם הקיבוץ על הוראות נוהל זה.	"ועד ההנהלה"
לקבוץ תישמר זכות סרוב ראשון לרכוש מהחבר/משפחה/יורשיהם ו/או כל אדם אחר בעל זכות בדירת המגורים (להלן: "המעביר") בעצמו או למי מטעמו, את הזכויות בדירת המגורים בהתאם להוראות המפורטות במסמך זה.	"זכות סרוב ראשון"

## מבוא

- א. מטרת נוהל זה, לרכז ולקבוע בפירוט את כל התנאים, המסמכים והאישורים שיש למלא, לחתום עליהם ו/או להציג בפני הקיבוץ, לפי העניין, כתנאי למתן הסכמת הקיבוץ להעברת זכויות בדירת המגורים וליישום כל ההוראות שיוזכרו להלן.
- ב. חבר המעוניין למכור את ביתו יודיע על כך למזכיר הקיבוץ. המזכיר או מי מטעמו יפרסם בקיבוץ כי פלוני מעוניין למכור את ביתו וכל המעוניין מתבקש לפנות אליו ישירות.
- ג. כל העברת זכויות בדירת מגורים בקיבוץ ניר דוד תהא כפופה לעקרונות ולתנאים הבאים:

✓ **תנאי מקדים ומחייב להעברת זכויות בדירת מגורים הינו קבלת הסכמת הקיבוץ מראש ובכתב.** הקיבוץ לא יסרב לבקשה כאמור אשר תעמוד בכל תנאי נוהל זה, אלא מטעמים סבירים.

✓ העברת זכויות תתאפשר רק כאשר המעביר הוא בעל זכויות חכירה מאת רמ"י בקשר לדירת המגורים.

✓ כמו כן, העברת זכויות בדירת מגורים, למעט שעבוד לגורם מממן תתאפשר אך ורק לקיבוץ ו/או למי שיאושר על ידי הקיבוץ לחברות בקיבוץ, ובלבד שאינו בעל זכות חכירה בדירת מגורים אחרת בשטח הקיבוץ (למעט במקרה בו יש לו חלק בלבד מזכויות חכירה בדירת מגורים אחרת בקיבוץ מכוח ירושה ביחד עם אחרים, טרם חלפו שלוש 5 שנים ממועד פטירת החבר שהוריש להם את הזכויות והוא יתחייב כי יעביר את חלקו בזכויות כאמור לנעבר אחר עד לתום המועד להעברת הזכויות על ידי היורשים).

מובהר כי במידה ונעבר הוא חלק מתא משפחתי שהנמנים עליו מקיימים קשרי זוגיות – תנאי להסכמת הקיבוץ להעברת הזכויות בדירת המגורים לנעבר הוא אישור האסיפה הכללית בדבר קבלתם לחברות של שני יחידי הנעבר. במקרה בו לא התקבל מי מיחידי נעבר כאמור לחברות – יראו את כל יחידי הנעבר כאילו לא התקבלו לחברות ולא תתאפשר העברת זכויות בדירת המגורים אליהם.

ד. מובהר, כי הקיבוץ יהיה רשאי למנוע העברת זכויות במקרה בו החבר או עזבון החבר המוריש ז"ל ו/או יורשי חבר המבקשים להעביר זכויותיהם בדירת המגורים, חייבים כספים לקיבוץ או להתנות את העברת הזכויות בפרעון החוב הכספי לקיבוץ.

ה. הקיבוץ לא יהיה צד להסדרים הכספיים ו/או החוזיים שייחתמו בין מעביר לנעבר, והדיווח לרשויות המס בגין העברת הזכויות כאמור יהיה באחריותם המלאה של המעביר והנעבר.

1. העברה בדרך של שיעבוד הזכויות בדירת המגורים לטובת גורם שלישי תתאפשר אך ורק לקיבוץ או למוסד פיננסי מוכר או לחברת ביטוח. יודגש, כי בטרם שעבוד הזכויות יידרש המעביר להמציא לקיבוץ אישור בכתב מאת המוסד הפיננסי ו/או חברת הביטוח, לפי העניין, לפיו מימוש השעבוד יבוצע בהתאם להוראות נוהל זה.

### **הוראות לעניין העברת זכויות בדירת מגורים בקיבוץ ניר דוד**

הסכמת הקיבוץ להעברת הזכויות תהא מותנית בכך שהמעביר והנעבר יפעלו בהתאם לאמור בנהל זה ובכלל זה יקיימו את כל התנאים ויציגו את כל האישורים הנדרשים להעברת הזכויות; והכל - בהתאם למפורט להלן:

#### **1. המועד להעברת הזכויות בדירת המגורים**

1.1 העברת מלוא הזכויות בדירת המגורים תיעשה במועדים הקבועים להלן:

1.1.1 חבר היוצא או מוצא מחברות בקיבוץ – יהיה חייב להעביר את מלוא זכויותיו בדירת המגורים לנעבר (כהגדרתו לעיל) בתוך שלוש שנים מיום פקיעת חברותו;

1.1.2 יורש של חבר קיבוץ – יהיה חייב להעביר את מלוא זכויותיו בדירת המגורים לנעבר (כהגדרתו לעיל) בתוך 5 שנים ממועד פטירת חבר הקיבוץ שהיה בעל הזכויות בדירת המגורים ובמקרה שהזכויות בדירת המגורים היו של זוג חברים מנין 5 השנים יחל מיום פטירתו של האחרון מבין בני הזוג החברים לפי המאוחר מביניהם (להלן "תקופת ההתארגנות להעברת הזכויות"); האמור לעיל לא יחול במקרה בו מתקיימים ביורש (ובן/בת זוגו) התנאים להיות נעבר (כהגדרתו לעיל) והינם או הפכו להיות בעלי מלוא הזכויות בדירת המגורים מתוך מטרה להתגורר בדירת המגורים.

במהלך תקופת ההתארגנות להעברת הזכויות כאמור, המעביר יהיה רשאי להשכיר את דירת המגורים אך ורק לאחר קבלת אישור מראש ובכתב מהקיבוץ ובכפוף לנוהל השכרת דירות בקיבוץ.

#### **2. העברת מלוא הזכויות בדירת המגורים - תנאים למתן אישור הקיבוץ**

##### **2.1 הודעה מוקדמת לקיבוץ על כוונה להעברת זכויות והזמנה לפנות למעביר לקבלת פרטים.**

2.1.1 מעביר המבקש להעביר את זכויותיו בדירת המגורים, יפנה בהודעה מוקדמת לאחראי העברת זכויות בקיבוץ ובה יודיע לו על כוונתו להעביר את זכויותיו בדירת המגורים ויבקש את פרסומה בקרב מתעניינים פוטנציאליים בקיבוץ (להלן "הודעת המעביר").

2.1.2 אחראי העברת זכויות בקיבוץ יפרסם בדרכים המקובלות בקיבוץ את הודעת המעביר ובה יזמין מתעניינים פוטנציאליים לפנות אל המעביר לקבלת פרטים ממנו בקשר להעברת הזכויות בבית המגורים.

##### **2.2 הגשת בקשה להעברת זכויות – זכות סירוב ראשון**

2.2.1 הקבוץ לא יפעיל את זכות הסירוב הראשון בכל מקרה בו הנעבר רשום ברשימת המעוניינים במגרש בקבוץ והוא בעל ניקוד כלשהו על פי שיטת הניקוד עליה החליט הקבוץ.

**2.2.2** הקבוץ לא יפעיל את זכות הסרוב הראשון במקרה של העברת זכויות בדירת מגורים בין יורשי חבר קיבוץ שנפטר לבין עצמם ולבני זוגם או בינם לבין צאצא של מי מהיורשים ובן/בת זוגו, או לאח/אחות של מי מהיורשים ובן/בת זוגו או למי מצאצאיהם ובן/בת זוגו או בהעברת זכויות בדירת מגורים מחבר קיבוץ לבן/בת זוגו או לצאצא שלו ובן/בת זוגו או לאח/אחות של החבר ובני זוגם או למי מצאצאיהם ובני זוגם - לא תהיה לקיבוץ או מי מטעמו זכות הצעה ראשונה ו/או זכות סירוב ראשון כאמור לעיל ואולם יחולו יתר התנאים להעברת הזכויות לנעבר על פי נוהל זה והיא לא תתבצע אלא לאחר שניתנה הסכמת הקיבוץ בכתב להעברה"

2.2.3 המעביר יציין בכל מו"מ, זיכרון דברים ו/או הסכם מכר (להלן: "ההתקשרות") עם צד שלישי כלשהו, כי ביצוע ההתקשרות מותנה וכפוף לזכות הסירוב הראשון של הקיבוץ או ויתור הקיבוץ בכתב על זכות הסירוב הראשון הנתונה לו.

2.2.4 המעביר ימסור לקיבוץ הודעה בנוסח המצורף **כצרופה "א"** לנוהל זה חתומה על ידו (להלן: "כתב הודעה והתחייבות") המודיעה על כוונתו להעביר זכויותיו בדירת המגורים לצד שלישי המעוניין לקבל את הזכויות ולהתקבל כחבר בקיבוץ (להלן: "הצד השלישי המבקש"). לכתב ההודעה וההתחייבות יצרף המעביר גילוי מלא אודות כל תנאי ו/או מסמכי ההתקשרות עם הצד השלישי המבקש, ובכלל זה התמורה ותנאי התשלום שסוכמו עבור העברת הזכויות ויתחייב לפעול בהתאם לנוהל זה.

2.2.5 הקיבוץ יהיה רשאי לפנות למספר רוכשים פוטנציאליים על פי סדר קדימות שיקבע הקיבוץ ויעביר להם את הצעת המעביר לרבות המחיר המבוקש. רוכשים פוטנציאליים המבקשים לממש את זכות הסירוב הראשון יעבירו לקיבוץ תצהיר חתום בנוסח המצורף **כצרופה "ב1"** לנוהל זה (להלן: "תצהיר המבקשים") אליו יצורף שיק ביטחון להבטחת קיום התחייבויותיו לנהל מו"מ בתום לב עם המעביר למימוש זכות הסירוב הראשון כאמור בתצהיר המבקשים. הרוכשים הפוטנציאליים שמסרו לקיבוץ את תצהיר המבקשים ושיק ביטחון כאמור, ידורגו בהתאם לסדר הקדימות הקבוע בהחלטות הקיבוץ.

2.2.6 הקיבוץ יהיה רשאי להודיע למעביר בתוך 30 ימים מקבלת כתב ההודעה וההתחייבות, הודעה בכתב בנוסח המצורף **כצרופה "ב2"** לנוהל זה, אם ברצונו לממש את זכות הסירוב הראשון, בעצמו או באמצעות רוכשים פוטנציאליים אחרים בהם הקיבוץ מעוניין (להלן: "הודעה על מימוש זכות הסירוב הראשון").

2.2.7 הודיע הקיבוץ בתוך 30 ימים על רצונו לממש את זכות הסירוב הראשון כאמור (בעצמו או באמצעות מי מטעמו), יהיה מחוייב המעביר לפעול למכירת הזכויות בדירת המגורים בתנאים הנקובים בכתב ההודעה וההתחייבות. בכפוף למחוייבות המעביר והנעבר לתנאים הקבועים בכתב ההודעה וההתחייבות, המעביר והקיבוץ (או מי מטעם הקיבוץ שהקיבוץ הפנה אל המעביר) ינהלו מו"מ, ככל שנדרש לגבי יתר פרטי ההתקשרות להעברת זכויות בדירת המגורים. המעביר והנעבר יהיו חייבים לנהוג בתום לב ולמצות את המשא ומתן מתוך כוונה להתקשר בהסכם ביניהם להעברת הזכויות בדירת

המגורים. ככל ולא ייחתם הסכם מותנה בין המעביר לבין הנעבר, המעביר יודיע על כך לקיבוץ בכתב ללא דיחוי.

2.2.8 הודיע הקיבוץ למעביר, כי אין ברצונו לממש את זכות הסירוב הראשון על פי הנוסח המצורף **כצרופה "3ב"** לנוהל זה, או במקרה בו לא נתן הקיבוץ בתוך 30 ימים תשובה כאמור בסעיף 2.2.5 לעיל או במקרה בו לא התקשרו הקיבוץ או המבקש מטעמו עם המעביר בהסכם מחייב לרכישת הזכויות שלא בשל סירוב בלתי סביר של המעביר להתקשר ונמסרה הודעה בכתב על כך לקיבוץ – יהא המעביר רשאי להתקשר בהסכם מותנה עם הצד השלישי המבקש או צד שלישי אחר, כנעבר, ובתנאי שהמכירה נעשתה בתמורה שלא תפחת מהתמורה שננקבה בכתב ההודעה וההתחייבות ובתנאים שאינם פחות טובים לנעבר מאשר הוצעו לקיבוץ או למבקש מטעמו. במקרה כזה לא תופעל זכות הסרוב הראשון פעם נוספת.

2.2.9 עם סיום המשא ומתן בין המעביר לנעבר (בין אם מדובר בנעבר מטעם הקיבוץ במסגרת מימוש זכות הסירוב ובין אם צד שלישי לאחר מיצוי זכות הסירוב הראשון של הקיבוץ כאמור לעיל), המעביר יעביר לקיבוץ עותק מלא מהסכם העברת הזכויות עם הנעבר ומן הדיווח לרשויות המס השונות וכמו כן המעביר והנעבר יחתמו על בקשה והתחייבות על דרך תצהיר לקבלת הסכמה מותנית מהקיבוץ לאישור העברת הזכויות; וזאת - בכפוף לקיום כל התנאים שנקבעו על ידי הקיבוץ. הבקשה והתחייבות בקשר לאישור העברת זכויות מצורפת לנוהל זה **כצרופה "ג"**.

מובהר כי, בכל מקרה העברת זכויות לנעבר מותנית בקיום הליכי מיון וקבלה על ידי כל יחיד הנעבר בהתאם להחלטות הקיבוץ ולכך שהם יחתמו על מסמכי ההתקשרות בקשר לקליטה, יבצעו את כל חיוביהם בקשר עם הקבלה לחברות והאסיפה הכללית תאשר את קבלתם המותנית לחברות בקיבוץ בהתאם לתקנון הקיבוץ והחלטותיו.

2.2.10 היה ואסיפת הקיבוץ תידחה את קבלתו לחברות של שני נעברים שונים יהיה רשאי המעביר לפנות לרשם האגודות השיתופיות לשם מינוי ועדת בוררים לפי ס' 2)52 לפקודת האגודות השיתופיות אשר יכריע בסוגיית הקבלה לחברות של הנעבר כאמור לקיבוץ.

2.2.11 לא התקשר המעביר עם הצד השלישי המבקש בתוך 60 ימים מיום קבלת הודעת אי המימוש או ממועד הפסקת המו"מ עם הקיבוץ או עם מי מטעמו, לא יהא רשאי המעביר לשוב ולהתקשר עם צד ג' להעברת הזכויות בדירת המגורים, אלא בכפוף להפעלה מחדש של מנגנון זכות הסירוב הראשון של הקיבוץ, על כל שלביה דלעיל.

2.2.12 הקיבוץ יהיה רשאי, לבקשת מעביר, לוותר מראש על זכות הסירוב הראשון, לפני שהמעביר פנה לצד שלישי כלשהו, ובלבד שוויתור הקיבוץ יהיה בכתב ומבלי לגרוע מכל יתר הוראות נוהל זה.

### 2.3 מסמכי ההתקשרות בין המעביר לנעבר -

מסמכי ההתקשרות בין המעביר לנעבר יהיו חייבים לכלול את הסעיפים הבאים:

קיומו של הסכם המכר והעברת זכויות המעביר בנכס לקונה על פיו תתאפשר, בכפיפות לקיומם של התנאים המתלים המצטברים, כדלקמן:

✓ קיום הוראות נוהל העברת הזכויות בקיבוץ והמצאת כתב הסכמה מאת הקיבוץ להעברת הזכויות.

✓ קבלת הנעבר לחברות בקיבוץ בהתאם להליכי הקליטה המקובלים בקיבוץ, לרבות חתימת הנעבר על הסכם קליטה בנוסח המקובל בקיבוץ. נוסח הסכם קליטה למקבל/רוכש זכויות מיורש/עוזב **מצורף כצרופה "ד"** לנוהל זה;

### 2.4 הגשת בקשה להתקבל לחברות בקיבוץ -

הנעבר ימלא שאלון, יחתום על תצהיר ויגיש בקשה להתקבל לחברות בקיבוץ; והכל - בהתאם לנהלי הקליטה המעודכנים בקיבוץ, כפי שיהיו מעת לעת.

הקיבוץ יהיה רשאי לדרוש, בין היתר, מידי אודות יחיד הנעבר והתלויים בהם ובכלל זה לגבי נכסיהם, הכנסותיהם, השתכרותם, פנסיה וצבירה, היתכנות כלכלית לרכישת הזכויות בדירת המגורים, מצבם הבריאותי ומצבם הבריאותי של התלויים בהם, רקע משפטי (כגון הליכים משפטיים, עיקולים, הליכי הוצאה לפועל), הרשעות קודמות וכל יתר הפרטים הנוגעים אליהם ואל התלויים בהם.

### 2.5 ביצוע הליכי מיון ובדיקות מקדמיות -

יחיד הנעבר יידרשו לעמוד בהליכי המיון בהתאם לקבוע בהחלטות ונהלי הקיבוץ. כחלק מהליך המיון, יידרשו יחיד הנעבר להמציא מסמכים שונים ולעבור ראיונות בפני מוסדות הקיבוץ המופקדים על הליך הקליטה. הקיבוץ יהיה רשאי להפנות את הנעברים לביצוע אבחון (שבעלויותיו יישאו הנעברים) על ידי גורמים מקצועיים חיצוניים כפי שיקבע ע"י הקיבוץ; וזאת - לצורך בחינת התאמתם לחיי החברה ולאורחות החיים בקיבוץ ולצורך ביצוע אבחון כלכלי לגבי האיתנות הפיננסית.

בנוסף, יחיד הנעבר יעברו סדרת בדיקות מקדמיות, הכוללות:

2.5.1 בחינת היתכנות כלכלית לרכישת הזכויות ומחייה בקיבוץ;

2.5.2 בחינת הצבירות הפנסיוניות - הנעברים יידרשו להמציא דוחות עדכניים לגבי צבירות פנסיוניות הולמות לגילם, נכון למועד הקליטה לחברות בקיבוץ, לפחות בשיעורי המינימום הקבועים בהחלטות הקיבוץ לעניין זה;

ככל והבדיקה תגלה כי קיים חוסר פנסיוני למי מיחיד הנעברים - הם יידרשו לחתום על הסכם להשלמת החסר הפנסיוני, לרבות המצאת בטוחות מתאימות, בנוסח המקובל בקיבוץ.

2.5.3 בחינת עריכת ביטוחים כמתחייב מהחלטות הקיבוץ.

גילוי נאות בעניין הכנסות מעבודה/משלח יד – הנעברים יימסרו גילוי נאות ומלא לגבי מלוא הכנסותיהם (ובכלל זה הכנסות עקב או חלף עבודה, עיסוק (לרבות עצמאיים - שיידרשו לפעול בהתאם להנחיות רו"ח הקיבוץ בכל הנוגע לדיווחים לרשויות המס ולמוסד לביטוח לאומי ותשלום מקדמות), משלח יד וכל הכנסה אחרת שרשויות המס יקבעו שיש לכלול בהכנסות הקיבוץ), וכן מסירת מסמכים והצהרות - באופן שיאפשר לכלול את מלוא הכנסותיהם כחלק מהכנסות הקיבוץ בדיווח של הקיבוץ לרשויות המס בהתאם להוראות הדין ;

2.5.4 הסדר לעניין העברת ההכנסות לקיבוץ ותשלום הוצאות (חתימה על הרשאה לחיוב חשבון בנק).

2.5.5 משפחת נעברים אשר לה בן/בת בעלי צרכים מיוחדים אחראית לסיפוק צרכי הבן/בת ותידרש לחתום על הסכם להבטחת אספקת הצרכים המיוחדים של התלויים בה בנוסח שיקבע הקיבוץ.

## 2.6 חתימה על הסכם קליטה ותשלום דמי כניסה –

במקרה בו הגוף המוסמך לטפל בהליכי מיון וקבלה של חברים לקיבוץ יאשר כי יחידי הנעבר עברו בהצלחה את הליכי המיון והבדיקות המקדמיות, תובא בקשתם לקבלה לחברות לאסיפת הקיבוץ בכפוף לחתימה על הסכם קליטה על כלל נספחיו, לרבות חתימה על יפוי כוח בלתי חוזר ; והכל - בנוסח המקובל בקיבוץ במועד הרלבנטי. נוסח נכון להיום של הסכם הקליטה צורף לנוהל זה **כצרופה "ד"**.

כתנאי להבאת בקשת הנעבר להתקבל לחברות להצבעה באסיפת הקיבוץ, יידרש הנעבר להפקיד תשלום על חשבון דמי כניסה, בשיעור המעודכן באותה עת, בהתאם להחלטות הקיבוץ, בטרם קליטתם לחברות. השבת דמי הכניסה תתבצע ככל והנעבר לא יתקבל לחברות.

## 2.7 חתימת המעביר על הסכם עזיבה –

במקרה בו העברת הזכויות נעשית על ידי מעביר היוצא או מוצא מהקיבוץ – כתנאי נוסף להסכמת הקיבוץ להעברת הזכויות לנעבר, המעביר יידרש לחתום על כל ההצהרות והמסמכים הנדרשים לפי דרישת הקיבוץ לפיהם חברותו בקיבוץ פקעה או תפקע בכל מקרה לא יאוחר מהשלמת העברת הזכויות לנעבר וכי הוא לא יהיה זכאי לכל זכות בדירת המגורים, וכי אין ולא יהיו לו זכויות או טענות או דרישות מכל מין וסוג שהוא כלפי הקיבוץ.

**חריג** - במקרה בו המעביר הינו חבר קיבוץ אשר מעוניין להעביר את זכויותיו בדירת המגורים לצורך מעבר לדירת מגורים אחרת בקיבוץ הוא לא יידרש לחתום על הסכם עזיבה, אולם יתר הוראות נוהל זה יחולו בשינויים המחויבים. מובהר, כי הסכמת הקיבוץ לרכישת זכויות בדירת מגורים חדשה מותנית בהעברת הזכויות בדירת המגורים הקיימת ובאופן שהמעביר יישאר בעל זכות חכירה בדירת מגורים אחת בלבד.

## 2.8 פירעון מלוא חובות המעביר לקיבוץ –

תשלום כל חובות המעביר לקיבוץ וקבלת אישור מאת הנהלת החשבונות של הקיבוץ המעיד כי למעביר אין כל חוב לקיבוץ (ובמקרה בו מדובר בדירה שהתקבלה בירושה – אישור כאמור גם לגבי חובות המוריש/העזיבון לקיבוץ).

2.9 **הסרת שעבודים ועיקולים ככל שקיימים (במידה והמעביר לקח הלוואה מובטחת בשעבוד או שקיים עיקול על זכויותיו) – המעביר יידרש להמציא אישור בכתב מהבנק ו/או המוסד הכספי ממנו נטל המעביר את הלוואה כי ההלוואה המובטחת במשכנתאות על זכויותיו בדירת המגורים סולקו וכי הבנק מסכים לביטול השעבוד הרשום לטובתו (הן על זכויות הקיבוץ והן על זכויות המעביר) בקשר לזכויות בדירת המגורים או לחילופין הסכמת הבנק בכתב להעברת הזכויות לנעבר.**

במידה וקיים עיקול על הזכויות – המעביר יידרש להמציא אישור בכתב על הסרת העיקול מאת הגורם המוסמך שהטיל את העיקול.

ככל שהנעברים יבקשו מהקיבוץ לחתום על כתב התחייבות לטובת מוסד פיננסי בקשר עם קבלת מימון לרכישת הזכויות בדירת המגורים, הקיבוץ ישתף פעולה באופן סביר אולם, בכל מקרה לא יהיה חייב הקיבוץ לחתום אלא על מסמכים שיהיו בנוסח המקובל על הקיבוץ ובלבד שבכל מקרה לא יידרש לתת ערבות כספית כלשהיא לחובות הנעבר.

מובהר, כי ככל וידרשו כתבי הסכמה בין הבנקים (במקרה שגם למעביר יש הלוואה מובטחת בשעבוד שצריך לפרוע וגם הרוכש מעוניין לממן את הרכישה באמצעות הלוואה מובטחת בשעבוד) יהיה הדבר באחריות המעביר והנעבר בלבד.

### **3. שעבוד הזכויות בדירת המגורים –**

במקרה בו בעל זכויות בדירת מגורים יבקש לשעבד את זכויותיו בדירת המגורים או במקרה בו נעבר יבקש לממן את רכישת הזכויות בדירת המגורים באמצעות הלוואה המובטחת בשעבוד, תידרש הסכמת הקיבוץ מראש ובכתב ויחולו ההוראות הבאות:

3.1. אישור הקיבוץ לשעבוד הזכויות בדירת המגורים כאמור יינתן ובלבד שהשעבוד נעשה לטובת הקיבוץ או גורם פיננסי מוכר ו/או חברת ביטוח.

3.2. המעביר או הנעבר, לפי העניין, יידרש להמציא לקיבוץ בטרם מתן אישורו לשעבוד הזכויות, אישור בכתב מאת הגורם לטובתו ניתן השעבוד, כי מימוש השעבוד יבוצע בהתאם ובכפוף להוראות נוהל זה.

### **4. אישור קבלה לחברות בקיבוץ על ידי האסיפה הכללית של חברי הקיבוץ –**

4.1. הליך קבלת הנעברים לחברות בקיבוץ ייערך בליווי הגוף שיהיה מוסמך לעסוק בקבלת חברים לקיבוץ, וסיומו בהצבעה של האסיפה הכללית בדבר קבלה לחברות של הנעברים, בהתאם לתקנון הקיבוץ. מובהר כי במידה ונעבר הוא חלק מתא משפחתי שהנמנים עליו מקיימים קשרי זוגיות – תנאי להסכמת הקיבוץ להעברת הזכויות בדירת המגורים לנעבר הוא אישור האסיפה הכללית בדבר קבלתם לחברות של שני יחידי הנעבר. במקרה בו לא התקבל מי יחידי נעבר כאמור לחברות – יראו את כל יחידי הנעבר כאילו לא התקבלו לחברות ולא תתאפשר העברת זכויות בדירת המגורים אליהם.

### **5. כתב הסכמה להעברת הזכויות**

בתום הליך הקבלה לחברות של נעבר, אחראי העברת זכויות יבחן את קיומם של כל התנאים והמסמכים הנדרשים בהתאם למפורט בנוהל זה והמרוכזים במסמך מרכז - **רשימת תנאים שהתקיימותם נדרשת למתן הסכמת הקיבוץ להעברת זכויות המצורף כצרופה "ה1"** לנוהל זה. אחראי העברת זכויות ימסור דיווח לוועד ההנהלה בדבר התקיימות כל התנאים לצורך מתן הסכמה להעברת הזכויות. ועד ההנהלה, לאחר שקיבל דיווח מאחראי העברת זכויות, יאשר את



העברת הזכויות וייתן לכך ביטוי בפרוטוקול החלטת ועד ההנהלה. לאחר מתן אישור ועד ההנהלה להעברת הזכויות, מורשי החתימה מטעם הקיבוץ יחתמו על כתב הסכמה להעברת זכויות לאחר שוידאו כי כל התנאים המקדימים הנדרשים בנוסח המצורף **כצורה "ה2"** לנוהל זה.

מובהר כי הנעבר לא יהיה רשאי לעשות שימוש כלשהו בדירת המגורים ולא יהיה רשאי לקבל את הזכויות המועברות אליו בקשר עם דירת המגורים לפני קבלת כתב הסכמה להעברת זכויות כאמור.

#### **6. הגשת דיווחים לרשויות בגין הסכם להעברת הזכויות בדירת המגורים**

המעביר והנעבר יפעלו מול הרשויות הרלוונטיות לצורך הגשת דיווח בגין ההסכם שיחתם ביניהם להעברת הזכויות בדירת המגורים, ובכלל זה, מתחייבים להמציא לקיבוץ את המסמכים הבאים

- 6.1. אישור על תשלום/פטור מתשלום מיסים מרשות מיסוי מקרקעין בנוגע להעברת הזכויות (הן מצד המעביר והן מצד הנעבר).
- 6.2. אישור הועד המקומי ו/או הרשות המקומית על היעדר חובות ארנונה ו/או היטלי חובה אחרים בקשר לדירת המגורים.
- 6.3. אישור מהוועדה המקומית לתכנון ובניה כי אין חובות בגין היטל השבחה או היטלי חובה אחרים בקשר לדירת המגורים.
- 6.4. אישור מאת רמ"י בדבר העברת הזכויות מהמעביר לנעבר או הסכם חכירה חלופי בין רמ"י לבין הנעבר.

#### **קיבוץ ניר דוד**

#### **נספח א' לנוהל סיחור דירות אישור תקופת היערכות נוספת להעברת הזכויות**

##### **רקע:**

ההצעה מהוועד התיקון לנספח ב' להסדר שיוך הדירות בקיבוץ שכותרתו: עקרונות הסיחור וההורשה ("נספח עקרונות סיחור והורשה") הקובע כי חבר שחברותו פקעה או יורשים של זכויות חבר שנפטר בדירת המגורים שהיה בעל זכות החכירה בו (שלא קבעו אחד מהם כנעבר מטעמים) (להלן: "המעבירים") יהיו חייבים להעביר את מלוא הזכויות בדירת המגורים לנעבר בתוך 3 שנים ממועד פקיעת החברות או 5 שנים ממועד פטירת המוריש (האחרון מבין בני זוג שהיו בעלי זכויות בדירת המגורים) בהתאמה.

הליך בניית בתי נקלטים בקיבוץ וקביעת מגורי הקבע של החברים החדשים בקיבוץ מתארך מעבר לצפוי ובמקביל עולה הצורך בהמשך השימוש הזמני במגורים.

מטרת התיקון היא לסייע ולאפשר להנהלת הקיבוץ להציע פתרונות דיור זמניים בקיבוץ לתקופת היערכות נוספת ולאפשר מעברים מסודרים לבתי הקבע ופתרון צרכים נקודתיים מיוחדים של הקיבוץ.

#### **נוסח ההצעה:**

למרות האמור בסעיף 2 לנספח עקרונית סיחור והורשה, יחולו למשך תקופה זמנית בת 5 שנים ממועד החלטה זו, גם ההוראות שלהלן בכל הנוגע להעברת זכויות בדירת מגורים על ידי המעבירים:

1. לפני סיום תקופת ההתארגנות להעברת הזכויות הקבועה בנספח עקרונית הסיחור וההורשה (שלוש שנים מיום העזיבה או מיום קבלת הזכויות מהמוריש) יהיה רשאי המעביר לפנות לקיבוץ ולבקש להאריך את תקופת ההתארגנות לתקופה נוספת שלא תעלה על 2 שנים נוספות מתום תקופת ההתארגנות המקורית.

2. מעביר שיהיה מעוניין בהארכת תקופת ההתארגנות יהיה חייב לקיים את התנאים המפורטים להלן כתנאי להסכמת הקיבוץ להארכת תקופת ההתארגנות:

2.1. המעביר יפנה בכתב לקיבוץ לפחות 6 חודשים לפני תום תקופת ההתארגנות המקורית ויבקש להמשיך ולהשכיר את הדירה לתקופת השכרה נוספת על פי התנאים הקבועים בקיבוץ.

2.2. הקיבוץ יהיה רשאי, לבקשת המעביר, להאריך את תקופת ההתארגנות, למשך תקופה שייקבע הקיבוץ, ובלבד שיתקיימו התנאים הבאים:

2.2.1. יתקיימו כל התנאים הקבועים בנוהל ההשכרות של הקיבוץ בקשר להשכרת דירת המגורים, לרבות זכותו של הקיבוץ לקבוע את זהות השוכר בהתאם לסדרי הקדימות הקבועים בנוהל ההשכרות

2.2.2. תקופת ההשכרה תסתיים בכל מקרה עד לתום תקופת ההתארגנות המוארכת.

2.2.3. המעביר יתחייב מראש לתשלום פיצוי כספי מוסכם לקיבוץ במקרה של אי עמידה

בחובת העברת הזכויות עד לתום תקופת ההתארגנות המוארכת או עד לתום \_\_\_\_\_ חודשים מיום סיום תקופת ההשכרה האחרונה שאושרה על ידי הקיבוץ, לפי המוקדם מבין השניים. סכום הפיצוי המוסכם יהיה סך של \_\_\_\_\_ ש"ח עבור כל חודש איחור בהעברת הזכויות בדירת המגורים לצד ג' בהתאם ובכפוף להחלטות הקיבוץ. הקיבוץ יהיה רשאי לדרוש בטחונות להבטחת גביית הפיצוי המוסכם כאמור.

צרופה "א"

**כתב הודעה והתחייבות**

תאריך: \_\_\_\_\_

לכבוד

קיבוץ ניר דוד (תל עמל), אגודה מס' 1-000165-57 ("הקיבוץ")

שלום רב,

הנדון: בקשה להעברת זכויות בדירת מגורים בקיבוץ

מגרש מספר \_\_\_\_\_, חלק מחלקה \_\_\_\_\_ בגוש \_\_\_\_\_ בקיבוץ ניר דוד ("דירת המגורים")

אנו הח"מ:

1. \_\_\_\_\_, נושאת ת"ז מס' \_\_\_\_\_ ;

2. \_\_\_\_\_, נושא ת"ז מס' \_\_\_\_\_ ;

3. \_\_\_\_\_, נושאת ת"ז מס' \_\_\_\_\_ ;

4. \_\_\_\_\_, נושא ת"ז מס' \_\_\_\_\_ ;

5. \_\_\_\_\_, נושאת ת"ז מס' \_\_\_\_\_ ;

6. \_\_\_\_\_, נושא ת"ז מס' \_\_\_\_\_ ;

(ביחד ולחוד – "משפחת החברים"/"היורשים")

בעלי מלוא הזכויות והחובות בקשר לדירת המגורים על פי חוזה החכירה מאת רמ"י והסכם השיוך עם הקיבוץ, פונים אליכם בהתאם לנוהל העברת זכויות בדירת המגורים (להלן: "נוהל העברת זכויות") בבקשה להעברת מלוא הזכויות בדירת המגורים לצד שלישי ומודיעים, מאשרים, מסכימים ומתחייבים, כדלקמן:

1. אנו מודיעים כי ברצוננו למכור את מלוא זכויותינו בדירת המגורים וכי קיבלנו מרוכש פוטנציאלי (להלן: "צד שלישי מבקש") הצעה להעברת מלוא זכויותינו בדירת המגורים במחיר בסך \_\_\_\_\_ ₪ ("המחיר").

2. אנו מעוניינים ומציעים להעביר את מלוא זכויותינו והתחייבויותינו בקשר לדירת המגורים בהתאם לטיטת ההסכם המצורפת לבקשה זו למחיר ולתנאים אלה:

2.1. המועד הצפוי לפינוי דירת המגורים - \_\_\_\_\_ ;

2.2. פרטים נוספים רלוונטיים להעברת הזכויות:

2.2.1. \_\_\_\_\_ ;

2.2.2. \_\_\_\_\_ ;

2.2.3. \_\_\_\_\_ ;

2.2.4. \_\_\_\_\_ ;

3. תנאי נוהל העברת זכויות בדירת מגורים בקיבוץ ובכלל זה כל התנאים שחייבים להתקיים כתנאי להעברת הזכויות בדירת המגורים מוכרים וידועים לנו היטב ואנו מתחייבים לפעול בהתאם להם ולקיימם ;

4. ידוע לנו כי בהסתמך על בקשה זו, הקיבוץ יפעל לפרסום הבקשה כחלק ממימוש זכות הסירוב הראשון המוקנית לו ואנו **לא נהיה זכאים לחזור בנו** מהצעתנו למכור את הזכויות בדירת המגורים בהתאם לתנאים המפורטים בבקשה ונהיה חייבים לנהל מו"מ בתום לב עם הקיבוץ או עם רוכשי זכויות פוטנציאליים אשר הקיבוץ יפנה אלינו כחלק ממימוש זכות הסירוב הראשון המוקנית לו, מתוך כוונה להתקשר עימו בהסכם מחייב להעברת הזכויות בהתאם למחיר ותנאים המפורטים בבקשה זו.

4. כמו כן, אנו מאשרים כי **אך ורק** לאחר מיצוי זכות הסירוב הראשון הנתונה לקיבוץ, דהיינו **אך ורק** במידה הקיבוץ לא הפנה אלינו רוכשים פוטנציאליים בהתאם לנוהל העברת הזכויות או שמסיבות אובייקטיביות ולאחר קיום חובתנו לנהל מו"מ בתום לב בהתאם לאמור לעיל ובהתאם לתנאים המפורטים בבקשה זו לא ייחתם הסכם מחייב להעברת הזכויות לרוכש פוטנציאלי שהופנה על ידי הקיבוץ אלינו – נהיה רשאים להתקשר בהסכם מותנה עם הצד השלישי המבקש או צד ג' ובתנאי שהמכירה נעשתה בתמורה שלא תפחת מהתמורה הנקובה בבקשה זו ובתנאים שאינם פחות טובים לנעבר מאשר הוצעו לקיבוץ או לרוכש הפוטנציאלי על ידינו. ידוע לנו כי אם לא נתקשר בתוך 60 ימים מעת שהתקיים אחד מאלה :

4.1. הקיבוץ הודיע לנו כי אין ברצונו לממש את זכות הסירוב הראשון ;

4.2. הקיבוץ לא השיב על הודעתנו זו עד לתום 30 ימים מהודעתנו זו ;

4.3. במקרה בו הופסק המו"מ עם הקיבוץ או רוכשים פוטנציאליים מטעמו מבלי שהתקשרנו עם הקיבוץ או הרוכש הפוטנציאלי מטעמו בהסכם מותנה למכיר הזכויות בדירת המגורים ; לא נהיה רשאים להתקשר עם צד ג' להעברת הזכויות בדירת המגורים, אלא בכפוף להפעלה מחדש של מנגנון זכות הסירוב הראשון של הקיבוץ, על כל שלביה דלעיל.

5. בלי לגרוע מכלליות כל האמור לעיל וממחויבותנו לפעול בהתאם להוראות נוהל העברת זכויות, אנו מאשרים כי ידוע לנו ואנו מסכימים כי –

5.1. תנאי לתוקפה ולמימושה של כל התקשרות מחייבת עימו הוא שהנעבר יעבור את כל הליכי המיון והקבלה לחברות הנהוגים בקיבוץ, יחתום על מסמכי ההתקשרות עם הקיבוץ בקשר עם קליטתו לחברות בקיבוץ וקבלת כל החיובים החלים על בעל זכויות בדירת מגורים בקיבוץ, ישלם את כל התשלומים החלים עליו בקשר עם קליטתו לחברות בקיבוץ בהתאם להחלטות הקיבוץ וקבלת כל יחידי הנעבר לחברות בקיבוץ. אנו מתחייבים לתת על האמור לעיל ועל נוהל העברת זכויות גילוי נאות לכל רוכש פוטנציאלי עימו ננהל מו"מ בקשר להעברת זכויות בדירת המגורים.

5.2. ככל שהעברת הזכויות נעשית עקב עזיבתנו את החברות בקיבוץ – לחתום על הסכם עזיבה כמתחייב בהתאם לנוהל העברת זכויות ;

5.3. ככל שיש לנו (או לעזבוך המוריש שהוריש לנו את הזכויות בדירת המגורים) חוב לקיבוץ – תנאי להסכמת הקיבוץ להעברת הזכויות בדירת המגורים הוא פרעון מלוא חובותינו (או חובות המוריש);

5.4. ככל שקיים שעבוד או עיקול על הזכויות בדירת המגורים – תנאי להעברת הזכויות הוא קיום הוראות נוהל העברת זכויות לעניין הסרת השעבוד או העיקול.

5.5. השלמת העברת הזכויות לנעבר תהיה מותנית בקבלת כתב הסכמה להעברת זכויות חתום בידי הקיבוץ לאחר שהשתכנע כי התקיימו כל התנאים למתן הסכמה בהתאם לנוהל העברת זכויות.

6. ידוע לנו ואנו מסכימים כי במקרה בו לא נפעל בהתאם לכל האמור בבקשה זו, אזי מבלי לגרוע מכל סעד על פי הסכם או על פי דין לו יהיה זכאי הקיבוץ עקב הפרת התחייבותנו, לא נהיה רשאים להעביר את הזכויות בדירת המגורים והקיבוץ יהיה רשאי לסרב לשתף פעולה עם כל בקשה להעברת זכויות בדירת המגורים ולסרב לתת הסכמתו להעברת זכויות בדירת המגורים.

#### ולראיה באנו על החתום:

שם: \_\_\_\_\_, ת.ז. \_\_\_\_\_, חתימה \_\_\_\_\_.

שם: \_\_\_\_\_, ת.ז. \_\_\_\_\_, חתימה \_\_\_\_\_.

שם: \_\_\_\_\_, ת.ז. \_\_\_\_\_, חתימה \_\_\_\_\_.

שם: \_\_\_\_\_, ת.ז. \_\_\_\_\_, חתימה \_\_\_\_\_.

**צדופה "ב1"**

**תצהיר / הודעת המבקשים לרכוש את הזכויות בנכס בהתאם לזכות הסירוב הראשון של קיבוץ ניר דוד ("הקיבוץ")**

אנו, הח"מ, \_\_\_\_\_, ת.ז. \_\_\_\_\_, ו- \_\_\_\_\_, ת.ז. \_\_\_\_\_, (להלן: "המבקשים") מבקשים בזאת מהקיבוץ להפעיל עבורנו את זכות הסירוב הראשון השמורה לו לצורך רכישת זכויות ביחס למגרש מס' \_\_\_\_\_ גוש \_\_\_\_\_ חלקה \_\_\_\_\_ (להלן: "דירת המגורים") מאת \_\_\_\_\_ (להלן: "המעביר") על פי כתב ההודעה וההתחייבות שמסר בקשר עם העברת הזכויות בדירת המגורים.

ועל כן אנו מצהירים ומתחייבים :

אנו מכירים את פרטי ההצעה הקיימת ביחס לרכישת דירת המגורים בכתב ההודעה וההתחייבות שמסר המעביר, ואנו מצהירים בזאת כי ביכולתנו לעמוד באותם התנאים לעסקה ובפרט בתנאי התשלום שהוסכמו בין הצדדים.

אנו מתחייבים לפעול בתום לב במשא ומתן ולבצע את כל הדרוש לצורך התקשרות בהסכם עם בעלי הזכויות, ובין היתר, לשאת בכלל התשלומים שידרשו מצד כל רשות ו/או הקיבוץ בקשר עם רכישת הזכויות בדירת המגורים.

ככל שאנו לא חברי קיבוץ, ידוע לנו שיהיה עלינו להתקבל לחברות בקיבוץ, לחתום על כל ההסכמים ולבצע את כל התשלומים הדרושים על מנת להשלים את הליך הקבלה לחברות כתנאי לרכישת דירת המגורים.

אנו מתחייבים לפצות / לשפות את הקיבוץ שיפוי מלא בגין כל נזק ו/או הוצאה שייגרמו לו בקשר עם הפעלת זכות הסירוב הראשון בקשר עם הצעתנו.

אנו מוסרים בידי הקיבוץ שיק על סך של 25,000 ₪ כבטוחה להבטחת קיום התחייבותנו לפי בקשה זו. במידה ונפר את התחייבותנו לפי הבקשה יהיה הקיבוץ רשאי להפקיד את השיק ולחלט את הכספים כפיצוי מוסכם בגין אי קיום התחייבותינו כאמור.

\_\_\_\_\_

חתימה

\_\_\_\_\_

תאריך

אישור

אני הח"מ \_\_\_\_\_, עו"ד, מספר רישיון \_\_\_\_\_ מאשר בזה כי ביום \_\_\_\_\_ הופיעו בפניי \_\_\_\_\_ נושא/ת ת.ז. \_\_\_\_\_ ולאחר שהזהרתי אותם כי עליהם להצהיר את האמת, וכי יהיו צפויים לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשו כן, אישרו את נכונות הצהרתם הנ"ל וחתמו עליה.

\_\_\_\_\_

חתימה

\_\_\_\_\_

תאריך

צרופה "ב2"

לוגו קיבוץ ניר דוד

הודעה בדבר מימוש זכות הסירוב הראשון

תאריך: \_\_\_\_\_

לכבוד

\_\_\_\_\_  
שלום רב,

הודעת קיבוץ ניר דוד ("הקיבוץ") בדבר מימוש זכות הסירוב הראשון בקשר עם העברת זכויות  
בדירת מגורים

מגרש מספר \_\_\_\_\_, חלק מחלקה \_\_\_\_\_ בגוש \_\_\_\_\_ בקיבוץ ניר דוד ("דירת המגורים")

בהמשך להודעתכם בדבר רצונכם להעביר זכויות בנכס שנמסר על ידכם ביום \_\_\_\_\_, הריני להודיעכם כי הקיבוץ מבקש לממש את זכות הסירוב הראשון שלו וכי משפחת \_\_\_\_\_ נבחרה כרוכש פוטנציאלי מטעם הקיבוץ למימוש זכות הסירוב הראשון של הקיבוץ לרכישת הזכויות בדירת המגורים במחיר שנקבע כתב ההודעה וההתחייבות שמסרתם.

הקיבוץ מאשר כי ככל ויחתם הסכם ביניכם לבין משפחת \_\_\_\_\_ הקיבוץ ייתן את הסכמתו להעברת הזכויות בנכס בכפוף לקיומם של כל החלטות הקיבוץ ונהלי העברת הזכויות, ובכלל זה קבלת משפחת \_\_\_\_\_ לחברות בקיבוץ, חתימתם על כל ההסכמים הנדרשים וביצוע כל התשלומים הדרושים על מנת להשלים את הליך הקבלה לחברות.

לצורך המשך הליך אתם מתבקשים לתאם פגישה עם \_\_\_\_\_ פרטי קשר \_\_\_\_\_.

בברכה,

\_\_\_\_\_

צרופה "ב3"

לוגו קיבוץ ניר דוד

הודעה בדבר ויתור על מימוש זכות הסירוב הראשון

תאריך: \_\_\_\_\_

לכבוד \_\_\_\_\_

שלום,

הודעת קיבוץ ניר דוד ("הקיבוץ") בדבר ויתור על מימוש זכות הסירוב הראשון בקשר עם העברת זכויות בנכס

מגרש מספר \_\_\_\_\_, חלק מחלקה \_\_\_\_\_ בגוש \_\_\_\_\_ בקיבוץ ניר דוד ("דירת המגורים")

בהמשך להודעתכם בדבר רצונכם להעביר זכויות בדירת המגורים שנמסר על ידכם ביום \_\_\_\_\_, הריני להודיעכם כי הקיבוץ מבקש לוותר על זכות הסירוב הראשון שלו.

הקיבוץ מאשר כי ככל ובתוך 60 יום ממשירת מכתב זה יחתם הסכם ביניכם לבין צד ג' הקיבוץ יתן את הסכמתו להעברת הזכויות בדירת המגורים בכפוף לכל החלטות הקיבוץ ונהלי העברת הזכויות, ובכלל זה קבלת משפחת \_\_\_\_\_ לחברות בקיבוץ, חתימתם על כל ההסכמים הנדרשים וביצוע כל התשלומים הדרושים על מנת להשלים את הליך הקבלה לחברות.

בברכה,

\_\_\_\_\_



צרופה "ג"

לכבוד

קיבוץ ניר דוד ("הקיבוץ")

**הנדון: תצהיר בקשה משותפת לאישור העברת זכויות**

**במגרש מספר \_\_\_\_\_, המצוי בחלק מחלקה בגוש \_\_\_\_\_ ("דירת המגורים")**

בהתאם להוראות תקנון קיבוץ ניר דוד, החלטות הקיבוץ ובכלל זה החלטות השיוך ונוהל העברת זכויות בדירת מגורים (להלן: "החלטות הקיבוץ");

אנו הח"מ,

\_\_\_\_\_, הנושא/ת תעודת זהות שמספרה \_\_\_\_\_;

\_\_\_\_\_, הנושא/ת תעודת זהות שמספרה \_\_\_\_\_;

\_\_\_\_\_, הנושא/ת תעודת זהות שמספרה \_\_\_\_\_;

\_\_\_\_\_, הנושא/ת תעודת זהות שמספרה \_\_\_\_\_;

(ביחד ולחוד, להלן: "המעביר")

ו-

\_\_\_\_\_, הנושא/ת תעודת זהות שמספרה \_\_\_\_\_;

\_\_\_\_\_, הנושא/ת תעודת זהות שמספרה \_\_\_\_\_;

(ביחד ולחוד, להלן: "הנעבר")

מבקשים מהקיבוץ לאשר את העברת הזכויות בדירת המגורים כלהלן:

**הואיל** והמעביר הוא בעל זכויות או הזכאי לזכויות חכירה מאת רמ"י בדירת המגורים (כחבר הקיבוץ או כיורש של חבר קיבוץ שנפטר) והוא מבקש להעביר את זכויותיו בדירת המגורים לנעבר.

**והואיל** והנעבר מעונין לקבל את הזכויות בדירת המגורים ולהתקבל לחברות בקיבוץ.

**והואיל** והעברת הזכויות מותנית וכפופה לקבלת אישור בכתב ומראש של הקיבוץ; וזאת - בהתאם להוראות ולתנאים הקבועים בהחלטות הקיבוץ ועד לקבלת אישור כאמור לא יהיה תוקף להעברת זכויות כאמור.

**המעביר והנעבר מצהירים, מאשרים ומתחייבים בזאת כלהלן:**

1. ביום                      התקשרנו בהסכם מכר מותנה (להלן: "ההסכם") להעברת זכויות המעביר בדירת המגורים – שהינן זכויות הכפופות, בין היתר, גם להחלטות הקיבוץ ולהסכם השיוך שהמעביר או משפחת החברים שהורישה לו את הזכויות חתמו עם הקיבוץ.

### **העתק מהסכם המכר המותנה החתום והדיווח לרשויות המס השונות לגבי ההתקשרות בו מצ"ב להודעה זו.**

2. המעביר מצהיר, מאשר ומתחייב כי בכל הקשור למימוש העברת הזכויות למעביר הוא יהיה אחראי למלא את כל התחייבויותיו בהתאם להחלטות השיוך ונוהל העברת זכויות לרבות השלמת כל התשלומים ושיפוי בגין מיסים, היטלים ותשלומי חובה ("תשלומי חובה") שחלים על המעביר והקיבוץ יידרש לשאת בהם, המצאת כל אישור וחתימה על כל מסמך שיידרש לצורך רישום זכויות החכירה על שם הנעבר.

3. הנעבר מצהיר, מאשר ומתחייב כי -

3.1. ידוע לו כי העברת הזכויות אליו מהמעביר מותנית וכפופה לקבלת הסכמה בכתב של הקיבוץ לאחר שהשתכנע כי נתקיימו כל התנאים להשלמת העברת הזכויות לנעבר וכי לא תהיה לו טענה כלפי הקיבוץ לזכאות לזכויות בקשר לדירת המגורים, אלא אם ישלים ויקיים את כל התנאים וההתחייבויות לשם קבלת הסכמת הקיבוץ להעברת הזכויות.

3.2. תוכנן של החלטות השיוך בקיבוץ ושל נוהל העברת זכויות וכל המסמכים אליו הוא מתייחס ידועים לו היטב, הוא מסכים לכל האמור בהם וידוע לו והוא מסכים כי, אם וכאשר יועברו הזכויות אליו בדירת הקיבוץ ותתקבל הסכמת הקיבוץ לכך, אין ולא יהיו לו כל זכויות נוספות בדירת המגורים מלבד זכות חכירה מרמ"י.

3.3. הנעבר מצהיר ומתחייב בזה, למלא אחר כלל החלטות הקיבוץ בקשר עם דירת המגורים ו/או נוהל העברת הזכויות החל בקיבוץ ו/או לחתום על כל הסכם או מסמך הנדרש על ידי הקיבוץ בקשר לקליטתו ולשיוך דירת המגורים ו/או בקשר עם ביצוע תשלומים, ככל שיידרשו בקשר עם הנכס, לרבות בקשר עם תשלומים פנימיים בקיבוץ, ככל שיחולו ו/או תשלומים לרשות מקרקעי ישראל.

3.4. המעביר והנעבר מאשרים ומתחייבים כי כל פרטי ותנאי העברת הזכויות מהמעביר לנעבר יסוכמו ביניהם ללא מעורבות הקיבוץ וכי לקיבוץ לא תהיה כל אחריות והם לא יעלו כל טענה כלפי הקיבוץ בקשר לכך והם יהיו אחראים לדיווח לרשויות המס ולכל רשות נוגעת אחרת, לרבות המועצה והועדה המקומית ביחס לעסקת העברת הזכויות.

3.5. המעביר והנעבר מצהירים ומאשרים כי תנאי יסודי להסכמת הקיבוץ הוא שלא תוטל על הקיבוץ חבות כספית כלשהי בגין העברת הזכויות כאמור ואם תוטל הם ישאו בחבות זו במלואה. אחריותם לכל תשלום כאמור תהיה ביחד או לחוד;

3.6. בלי לגרוע מהתחייבויותיהם כאמור לעיל, ידוע למעביר ולנעבר והם מסכימים כי כתנאי להסכמת הקיבוץ להעברת זכויות בדירת המגורים היא התקיימות במצטבר של כל התנאים המפורטים להלן:

3.6.1. יציאת המעביר מחברותו בקיבוץ (ככל והוא חבר) וחתימת הסכם עזיבה עם הקיבוץ.

- 3.6.2. קבלתם של יחידי הנעבר לחברות בקיבוץ ועמידתם בכל הכללים החלים על חברי הקיבוץ.
- 3.6.3. הסדרת כל החובות מכל סוג שהוא של המעביר (לרבות חובות של המוריש ככל ויש) והנעבר לקיבוץ.
- 3.6.4. חתימת הנעבר על הסכם קליטה בינו לבין הקיבוץ ו/או כל מסמך אחר שידרש על ידי הקיבוץ כתנאי להעברת הזכויות.
- 3.6.5. ביצוע תשלומים והמצאה לקיבוץ של כל האישורים הנדרשים בקשר לתשלומי החובה וכל תשלום נדרש אחר בקשר לעסקת העברת הזכויות בין מעביר לנעבר.
4. אין באמור בתצהיר זה כדי לגרוע מזכויות הקיבוץ השונות ו/או מהחייבים שלנו כלפי הקיבוץ. לאור האמור, נודה לקבלת אישור הקיבוץ להעברת הזכויות כמבוקש.

### בברכה,

\_\_\_\_\_

המעביר

\_\_\_\_\_

הנעבר

### אישור

אני הח"מ \_\_\_\_\_, עו"ד, מספר רישיון \_\_\_\_\_ מאשר בזה כי ביום \_\_\_\_\_ הופיעו בפניי \_\_\_\_\_ נושא/ת ת.ז. \_\_\_\_\_ ו \_\_\_\_\_ נושא/ת ת.ז. \_\_\_\_\_ ולאחר שהזהרתי אותם כי עליהם להצהיר את האמת, וכי יהיו צפויים לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשו כן, אישרו את נכונות הצהרתם הנ"ל וחתמו עליה.

\_\_\_\_\_

תאריך

\_\_\_\_\_

חתימה

צדופה "ד"

נוסח הסכמ קליטה לרכוש/מקבל לכויות מיוחס או צלף

צרופה "ה1"

לוגו קיבוץ ניר דוד

מסמך מרכז -

רשימת תנאים שהתקיימות נדרשת למתן הסכמת הקיבוץ להעברת זכויות

- המעביר והנעבר מסרו לקיבוץ תצהיר בקשה משותפת לאישור העברת זכויות בדירת המגורים בצירוף העתק הסכם מכר מותנה חתום על ידי הצדדים והעתק מהדיווח לרשויות המס והרשויות הנוגעות על עסקת מכר הזכויות.
- בהסכם המכר המותנה קיימת הוראה כי העברת הזכויות לא תיכנס לתוקף עד לקבלת אישור הקיבוץ על העברת הזכויות.
- אישור הקיבוץ ינתן רק בכפוף להתקיימות כל אלה:
  - מומש נוהל זכות סירוב ראשון לטובת הקיבוץ בהתאם לאמור בנוהל העברת זכויות. ככל והרוכש אינו המועמד מטעם הקיבוץ והקיבוץ לא ויתר על זכות הסירוב הראשון, הסכם המכר המותנה נחתם בתוך 60 יום מיום הפסקת המשא ומתן עם המועמד מטעם הקיבוץ או מיום שבו ויתר הקיבוץ על זכות הסירוב הראשון.
  - התקבל אישור מהקיבוץ כי המעביר אינו חייב כל סכום לקיבוץ. במקרה והמעביר הינו יורש הזכויות מחבר הקיבוץ שהלך לעולמו ("המוריש") יש לקבל בנוסף אישור מהקיבוץ כי אין למוריש /או לעזבונו כל חוב כלפי הקיבוץ.
  - ככל והמעביר הינו חבר הקיבוץ – הוא מסר לקיבוץ הודעת עזיבה ופקיעת חברותם של יחידיו.
  - ככל והנעבר אינו חבר הקיבוץ – הוא חתם על הסכם קליטה עם הקיבוץ .
  - אישור קבלת יחיד הנעבר לחברות בקיבוץ.
  - יפוי כוח בלתי חוזר מהנעבר למשרד עורכי הדין של הקיבוץ לרישום בטאבו של הזכויות לרבות רישום זכויות להבטחת התחייבויות הנעבר כלפי הקיבוץ (הערת אזהרה/שעבוד).
  - ככל וישנם שעבודים או עיקולים על הזכויות, יש לקבל אישור בכתב מאת הנושה בעל השעבוד/מטיל העיקול להסרת השעבוד או את הסכמתו להעברת הזכויות. ככל והשעבוד הינו לטובת גורם מממן בגין מתן הלוואה ותידרש התחייבות הקיבוץ בכתב הסכמה – הקיבוץ יחתום על כתב הסכמה בנוסח המקובל עליו בלבד.
  - אישור תשלומי מיסים והיטלים לרבות מס שבת, מס רכישה, אישור תקף על תשלום או פטור מהיטל השבחה מהוועדה המקומית ואישור תקף מהוועד המקומי והמועצה האזורית על העדר חוב בגין ארנונה או כל היטל חובה אחר .

צרופה "ה2"

לוגו קיבוץ ניר דוד

הסכמת הקיבוץ להעברת זכויות

תאריך: \_\_\_\_\_

לכבוד, \_\_\_\_\_

הנדון: כתב הסכמה מטעם הקיבוץ להעברת זכויות בדירת מגורים

ניתנת בזה הסכמת קיבוץ ניר דוד בהתאם לתקנון הקיבוץ, החלטות השיוך ונוהל העברת זכויות, להעברת הזכויות בקשר למגרש מספר \_\_\_\_\_, המצוי בחלק מחלקה \_\_\_\_\_ בגוש \_\_\_\_\_ ("דירת המגורים") –

מה"ה \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_  
; ("המעביר") \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_

לידי ה"ה \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_  
("הנעבר") \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
קיבוץ ניר דוד

באמצעות מורשי החתימה ה"ה-

\_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_