

הסכם קבלה לחברות

[נוסח לחברים החדשים שכונה ג']

שנערך ונחתם בקיבוץ גבעת חיים איחוד ביום, _____ בחודש _____, 2018,

קיבוץ גבעת חיים איחוד

בין:

מ.א. 570011890

(להלן: "הקיבוץ" או "האגודה")

מצד אחד

לבין: _____ .1. ת.ז. _____
 _____ .2. ת.ז. _____
 מ _____

מצד שני

(ביחד ולחוד להלן: "החברים החדשים")

הקיבוץ או האגודה והחברים החדשים יקראו, להלן, במשותף: "הצדדים".

הואיל וביום 17.11.2005 הקיבוץ קיבל באסיפה הכללית של הקיבוץ החלטה בקשר עם תקנון ונהלי הקליטה והבנייה של הקיבוץ (להלן: "התקנון"), ובהתאם לכך קיבל החלטות חדשות בדבר קליטה לקיבוץ של חברים חדשים אשר עודכנו בהחלטת האסיפה מאוגוסט 2010, אשר מטרתן לאפשר צמיחה דמוגרפית בקיבוץ;

והואיל ו _____ שהוא אחד מיחיד החברים הנקלטים הומלץ לקבלה לחברות על ידי _____ שהינם חברי קיבוץ ותיקים/חברי קיבוץ ותיקים שהלכו לעולמם [מחק את המיותר] ובהתאם, חתמו על טופס ההמלצה המצ"ב להסכם זה **כנספת א'**;

והואיל והחברים החדשים פנו לקיבוץ בבקשה להתקבל כחברים חדשים בקיבוץ על בסיס תנאי החברות בהתאם להחלטות הקיבוץ ועמדו בתהליכי הקבלה המקדמיים הנדרשים לרבות ביצוע בדיקת היתכנות כלכלית הן לבניית בית המגורים בקיבוץ, הן לתשלום מלוא "דמי ההיוון" לרמ"י, הן לנושא הצבירה וההפרשה הפנסיונית והן למחייבתם השוטפת של החברים החדשים של כפי שקבע הקיבוץ שנערכו בטרם חתימת הסכם זה;

והואיל ובמסגרת בקשתם כאמור לעיל, חתמו על כתב הסכמה ולפיו הם מקבלים על עצמם את תנאי הסדר הביניים מכוח החלטה 1527 ו/או כל החלטה אחרת שתבטל או תחליף אותה [להלן: "הסדר הביניים"] המצ"ב **כנספת ב'** להסכם זה;

והואיל ובכוונת הקיבוץ להשלים את הליך שיוך הדירות בהתאם להחלטת רשות מקרקעי ישראל [להלן: "רמ"י" או "הרשות"] מס' 1524 הידועה בכינוי "חלופת האגודה" שאימץ הקיבוץ במאי 2018 או כל החלטה שתתקבל במקומה [להלן: "השלמת שיוך הדירות" או "השלמת הליך השיוך"];

והואיל ועד להשלמת השיוך עשוי הקיבוץ לפעול לקבלת היתרי בנייה לפי בהתאם להסדר הביניים בשלב ראשון ובהמשך יפעל להשלמת השיוך בהתאם לאמור דלעיל והכל לבקשת החברים החדשים תוך שהם לוקחים על עצמם את מלוא האחריות לשאת בעלויות הנדרשות הנובעות מכך;

והואיל והקיבוץ מעוניין לאפשר לחברים החדשים לקבוע את ביתם בקיבוץ בהתאם ובכפוף לתנאים המפורטים בהסכם זה;

והואיל וברצון הצדדים להתקשר ולהסדיר ביניהם את התנאים אשר יאפשרו את ביצועו של הליך קליטת החברים החדשים לחברות בקיבוץ והסדרים הנובעים מקליטה כאמור, על כל המשתמע מכך, באופן ובתנאים המפורטים בהסכם זה ובנספחיו.

לפיכך הוסכם, הוצהר והותנה בין הצדדים כדלקמן:

1. כללי

- 1.1. המבוא להסכם זה מהווה חלק בלתי נפרד הימנו וייקרא כחלק אחד עמו.
- 1.2. כותרות הסכם זה נועדו לצורכי נוחיות בלבד ולא יעשה בהם שימוש לצורך פרשנות ההסכם ו/או סעיף מסעיפיו.
- 1.3. הנספחים המצורפים להסכם זה מהווים חלק בלתי נפרד הימנו, ובמקרה של סתירה בין הוראות ההסכם להוראות הנספחים, יכריעו ויגברו הוראות ההסכם. למעט אם צוין אחרת, למונחים הקבועים בנספחים להסכם זה תהא נודעת המשמעות אשר ניתנה להם בהסכם זה.
- 1.4. הסכם זה מכיל את כל ההבנות בין הצדדים בנוגע לנשוא ההסכם וגובר על כל הסכמה קודמת, משא ומתן, הצהרה, מצגת, התחייבות ו/או הסכם בין הצדדים בנוגע לנשוא ההסכם, בין שאלו נערכו בכתב ובין שבעל פה, בין אם במפורש ובין אם במרומז.
- 1.5. הוראות הסכם זה יקראו, ככל שניתן, כמבטאות את החלטות הקיבוץ בכל הקשור להליכי הקליטה בקיבוץ ובכלל, אולם, בכל מקום בו תהיה סתירה בין הוראות הסכם זה לבין החלטות הקיבוץ, יגבר האמור בהסכם זה.

2. ההסכם

- 2.1. קליטת חברים חדשים לקיבוץ, מהווה מטרה יסודית ומרכזית בתפיסתו הערכית של הקיבוץ. לאור מטרה זו ובהתאם לתקנון ולהחלטות הקיבוץ, אשר נתקבלו בישיבות האסיפה הכללית של הקיבוץ (להלן: "האסיפה הכללית"), מיום 17.11.2005, מיום 10.8.2010 ומפברואר 2013 (להלן: "ההחלטות לעניין הקליטה"), יקלוט הקיבוץ את החברים החדשים לחברות בקיבוץ, בכפוף להתקיימות כלל התנאים, ובלוחות הזמנים, הקבועים בהסכם זה. אבני דרך לביצוע הוראות הסכם זה וביצוע הפרויקט כהגדרתו בהסכם התיאום מצורף **כנספת ג'** להסכם זה.
- 2.2. החברים החדשים ינהגו על פי אורחות החיים הנהוגים בקיבוץ, על פי הוראות התקנון, כהגדרת המונח להלן, ועל פי כלל החלטות ונהלי הקיבוץ (תקנון הקיבוץ, כלל ההחלטות ונהלי הקיבוץ, כפי שישתנו מעת לעת, יקראו להלן, יחדיו, למעט אם צוין אחרת: "ההחלטות" או "החלטות הקיבוץ").

3. תנאי מתלה

- 3.1. התנאי המתלה אשר יחול על הסכם זה הינו קבלה לחברות של החברים החדשים, כך שרק בהתקיימו, יכנס הסכם זה לתוקף מלכתחילה.
- 3.2. התנאי המפורט לעיל מהווה תנאי המתלה לקיומו של הסכם זה בהתאם להוראות חוק החוזים, (חלק כללי), תשל"ג-1973, ובמקרה של אי קיומו במועד הקבוע לכך בהסכם זה, ההסכמים והמסמכים שנחתמו על ידי החברים החדשים יהיו בטלים ומבוטלים והקיבוץ ישיב לחברים הנקלטים תוך 21 יום את הכספים אשר שולמו לו על ידם.

4. הצהרות והתחייבויות החברים החדשים

החברים החדשים מצהירים ומתחייבים בזאת, ביחד ולחוד, כי:

- 4.1. החלטות הקיבוץ מוכרות להם ומקובלות עליהם, וכי במידה ויתקבלו לחברות, הם מתחייבים לפעול על פיהן, על פי החלטות עתידיות שיתקבלו, על פי לוחות הזמנים של הליך הקליטה ועל פי הקבוע בהסכם זה.
- 4.2. ברצונם להתקבל לחברות בקיבוץ, על כל המשתמע מכך, וכי למיטב ידיעתם, מתמלאים לגביהם כל התנאים שקבע הקיבוץ לקבלה לחברות, ובכלל זה, כי גילם גדול מ-18 שנים.
- 4.3. הם קראו בעיון את כל המסמכים המצויים בתיק לחברים החדשים אשר נמצא במזכירות הקיבוץ. רשימת המסמכים המצויים בתיק כאמור מצ"ב להסכם זה **כנספת ד'**. ולאחר שקראו בעיון את ההחלטות חתמו על הבקשה להתקבל לחברות בקיבוץ בנוסח המצ"ב **כנספת ה'** להסכם זה.
- 4.4. יקבעו בקיבוץ את מגורי הקבע שלהם ולא יבצעו כל העברת זכויות שאינה בהתאם להוראות הסכם זה והחלטות הקיבוץ [להלן: "**חובת המגורים**"].
- 4.5. כי קראו את החלטת מועצת רמ"י שמספרה 1524 ונספחיה ו/או כל החלטה שתחליף אותה ואת החלטת האסיפה הכללית בדבר השלמת השיוך וכי על אף שבמועד חתימת הסכם זה טרם גובש נוסח הסכם חכירת המשנה, ובמקרה של סתירה או אי התאמה בין הסכם זה והסכם התיאום להסכם חכירת המשנה יחולו כללי הפרשנות כפי שייקבע ביחס לכלל החברים.
- 4.6. כי קראו את החלטת מועצת רמ"י שמספרה 1527 (הסדר הביניים) וכי ידוע ומוסכם עליהם כי ככל ויידרשו על ידי הקיבוץ לפעול על פי החלטה זו, או כזו שתחליף אותה, זאת בטרם ייחתם הסדר השיוך הקנייני, כאמור בסעיף 4.5 לעיל ומבלי לגרוע ממנו, הם יעשו כן.
- 4.7. הם נשואים זה לזאת ו/או מקיימים משק בית משותף ולצורכי קבלתם לחברות לקיבוץ וחברותם בו, לכל דבר ועניין על כל הנובע והמשתמע מכך והם יחשבו כנשואים זה לזו בהתאם להוראות כל דין.
- 4.8. כי בכל הקשור, במישרין ו/או בעקיפין, במגוריהם ביחידת הדיור, במגרש, במתחם ובקיבוץ בכלל ו/או בקשר לכל עניין אחר, לא יחולו עליהם ההגנות הקבועות בחוקי הגנת הדייר לסוגיהם, בכל מקרה ונסיבות.
- 4.9. יישאו, ביחד ולחוד, באופן בלעדי ומיד בעיתוי שייקבע על ידי הקיבוץ, בכל העלויות הנובעות והכרוכות בקבלתם לחברות בקיבוץ מקביעת מגורי הקבע שלהם בקיבוץ לרבות עלות בניית יחידת המגורים, עלות התשתיות הציבוריות הנדרשות והתשתיות במגרש, תשלומי מיסים והיטלים שונים לרבות אלה שיחולו על הקיבוץ במסגרת הפרויקט; תשלום תקורות לרבות תשלום למתכננים ויועצים השונים אשר מלווים את הפרויקט, עלויות המשותפות של טיפול בקליטה; עלויות משפטיות וכיו"ב. תשלום לקיבוץ של הסכומים הנדרשים לצורך תשלום דמי רכישה לרשות מקרקעי ישראל או כל תשלום בעל אופי דומה לרבות "תשלום איזונים" כקבוע בהחלטת הקיבוץ [להלן: "**דמי רכישה**" או "**דמי חכירת המשנה**"]; הכול, בהתאם להסכם זה, הסכם התיאום, ההסכם שייחתם עם הקבלנים ונותני השרות, הסכם שייחתם מול הגורם המממן ככל שיחתם, ועל פי החלטות הקיבוץ ועל פי כל דין.
- 4.10. הם ערכו, בסיוע יועצים מקצועיים, את כל הברורים והבדיקות הנחוצות הן בפן הכלכלי, הן בפן המיסוי והן בפן המשפטי, לרבות, ברשם האגודות השיתופיות, בועדה המקומית לתכנון ובנייה, במועצה האזורית, ברמ"י ובלשכת רישום המקרקעין, וכי לאחר ברור ובדיקה כאמור מצאו את

- כל האמור מתאים לצרכיהם ולשביעות רצונם המלאה ובהסתמך על בדיקותיהם אלו בלבד הם חותמים על הסכם זה והסכם התיאום.
- 4.11. ידוע ומוסכם עליהם, כי הקבלה לחברות בקיבוץ הינה קבלה של שני בני הזוג. יובהר, כי במקרה בו אחד מבני הזוג לא יתקבל לחברות, יחשבו שני בני הזוג כאילו לא התקבלו לחברות ויחולו עליהם ההוראות הרלוונטיות המפורטות בסעיפים 3 ו- 5.8 להסכם זה.
- 4.12. בהתאם לנוהלי רמ"י, אין כל מניעה מצדם להתקבל לחברות בקיבוץ ולכרות בעתיד, בהתאם ובכפוף להוראות הסכם זה, הסכם חכירת משנה מול הקיבוץ בנוסח שייקבע על ידו.
- 4.13. החברים החדשים לא יבצעו ו/או ייזמו ו/או ינקטו בכל פעולה שהיא ובכל דרך, לרבות פתיחה בהליכים משפטיים כלשהם, אשר יהא בה כדי להפריע ו/או לעכב ו/או לבטל ו/או למנוע את ביצועו של הפרויקט ו/או עבודות הפיתוח והתשתיות הציבוריות ו/או הפרטיות, ובלבד שאין בכך מניעת הזכויות המוקנות לחברים החדשים במסגרת פרויקט הבניה.
- 4.14. לא חל כל שינוי במצב הכללי מי זה עליו הצהירו החברים החדשים לקיבוץ בהצהרה בדבר מקורות מימון לפרויקט הבנייה ולמחיייה שוטפת שנתנו החברים החדשים לקיבוץ.
- 4.15. החברים החדשים מתחייבים שלא לבצע כל עסקה מכל מין וסוג ו/או התחייבות לבצע עסקה ו/או כל העברה או הוראה אחרת הנוגדת את האמור לעיל בפרט ואת הוראות הסכם זה ככלל.
- 4.16. אין כל מניעה חוקית, על פי כל דין או הסכם, לכניסתם להסכם זה ולמילוי ההתחייבויות הקבועות בו, ובכלל זה: [1] הם אינם חברים באגודה שיתופית חקלאית אחרת וכן [2] לא הוקצע להם מגרש בפטור ממרכז על ידי רמ"י, ככל ודרישה כזו תעלה על ידי רמ"י. ככל ומתמלא לגביהם אחד מן התנאים דלעיל מתחייבים לפעול בהתאם להנחיות הקיבוץ לעניין הפסקת חברותם ו/או מכר הזכויות במגרש הנ"ל עד לא יאוחר מתום החופשה המיוחדת, שאם לא כן, יחולו עליהם הוראות סעיף 14 להסכם זה..

5. קבלה לחברות בקיבוץ

- קבלת החברים החדשים לחברות בקיבוץ (להלן: "הליך הקבלה" או "הליך הקליטה") יעשה בהתאם למפורט בסעיף זה להלן:
- 5.1. בחינת ההיתכנות הכלכלית תכלול בין היתר, את בחינתם של התנאים הבסיסיים הנהוגים במערכת הבנקאית לצורך קבלת אשראי למימון בניית יחידת המגורים, תנאים אלו כוללים גם, אך לא רק: בחינת יכולת התפרנסות שוטפת, שיעור גובה הון עצמי, בדיקת חסכוניות פנסיוניים וכיוב'. למען הסר ספק, הקיבוץ מינה גורם חיצוני לבצע את בדיקת ההיתכנות הכלכלית ואשר יעביר לקיבוץ בסוף הבדיקה את ממצאיו.
- 5.2. הקיבוץ יבצע בדיקת היתכנות חברתית במסגרתה יפנה את החברים החדשים לבדיקה של מכון אבחון, אשר יאבחן את התאמת החברים החדשים לחיי הקהילה בקיבוץ (להלן: "הליך האבחון"). החברים החדשים יישאו בעלות הליך האבחון.
- 5.3. תנאי מקדמי לכך, כי בקשת החברים החדשים לקבלה לחברות תובא לאישור סופי בפני האסיפה הכללית, יהא עמידת החברים החדשים בכל תנאי הסכם זה, עמידה בהליך הקליטה, כמפורט בהחלטות הקיבוץ בעניין הקליטה וכן בתשלום דמי ההשתתפות בהון האגודה, כמפורט בסעיף 6.3 להלן, לרבות, תשלום כל הסכומים הנקובים בהסכם זה ובהסכם התיאום, כמו גם עמידת החברים החדשים בכל ההסכמים הנוספים, כהגדרת המונח בהסכם התיאום, אשר ייכרתו בינם לבין קיבוץ הנובעים והמתחייבים מקבלתם לחברות.
- 5.4. אישור סופי על הצטרפותם של החברים החדשים לחברות בקיבוץ, יהא בהחלטה אשר תתקבל

באסיפה הכללית בהתאם לתקנון הקיבוץ (להלן: "מועד הקבלה לחברות").

5.5. ידוע לחברים החדשים כי פרק הזמן ממועד החתימה על הסכם זה והסכם תיאום בנייה ועד למועד בקבלה לחברות עשוי להיות ארוך וממושך בין אם מכוח הליך הקליטה ובין אם מכוח התמשכות תהליכים למול מוסדות התכנון, הרשויות האזוריות ו/או רשויות המדינה לרבות רמ"י. החברים החדשים מאשרים בזאת כי נושא זה מוסכם עליהם וכי יהיו מנועים מלהעלות כל טענה בדבר משך הליך הקליטה ו/או פרק הזמן עד למועד בו יובאו בפני האסיפה הכללית בין אם יתקבלו בסופו של דבר לחברות ובין אם לאו. למען הסר ספק, לא התקיימה אסיפה כללית והצבעה בקלפי באשר לקבלה לחברות של החברים החדשים בתוך 6 חודשים מועד חתימת הסכם זה יהיו החברים החדשים רשאים לפרוש מהפרויקט על פי הוראות סעיפים 9.1.1.3 ו-9.1 להסכם תיאום הבנייה.

5.6. החל ממועד הקבלה לחברות ועד למועד קביעת מגורי הקבע של החברים החדשים בקיבוץ כאמור בסעיף 5.2 להלן, יהיו החברים החדשים במעמד של חברים בתנאי "חופשה מיוחדת", כמפורט בבקשה ליציאה לחופשה מיוחדת מהקיבוץ המצ"ב **כנספח ו'** להסכם זה.

5.7. החופשה המיוחדת תסתיים במועד הנקוב בהודעת האכלוס. עם סיום הקמת יחידת הדיור ישלח הקיבוץ לחברים החדשים הודעה בנוסח המצ"ב **כנספח ז'**. החל מהמועד הנקוב בהודעת האכלוס יחולו על החברים החדשים החובות והזכויות הנובעים מחברותם בקיבוץ כמפורט בהסכם זה ובסעיף 5 להלן.

5.8. במידה והחברים החדשים לא יתקבלו לחברות בקיבוץ, מכל סיבה שהיא, יחול על הסכם זה כמו גם שאר ההסכמים עם החברים החדשים התנאי המתלה שלעיל והסכם זה וההסכמים הנוספים כהגדרתם בהסכם התיאום יתבטלו לאלתר. למען הסר ספק יובהר, כי במקרה כאמור לא יהיו החברים החדשים זכאים לכל סעד ו/או פיצוי, מכל מין וסוג, בקשר לאי קבלתם לחברות ו/או בקשר לכל עניין אחר, למעט דרישה לקבלת החזר תשלומים שהחברים החדשים הפקידו בפועל בהתאם להוראות הסכם התיאום, כהגדרתו להלן, בצירוף פירותיהם [ריביות שנצברו לטובתם, ככל שנצברו] ובניכוי עמלות בנקאיות בקשר עם חשבון הנאמנות ובניכוי דמי ניהול הנאמן, כהגדרת מונחים אלו בהסכם התיאום. ביטוי ל"הפירות" כאמור לעיל, ישתקף ומכרססת הנהח"ש אשר תתנהל בקיבוץ.

6. תנאי החברות

6.1. אורחות חיים

החברים החדשים יתקבלו לקיבוץ במסלול של "חברות בעצמאות כלכלית" כמשמעות המונח בתקנות הערבות ההדדית ובהחלטת הקיבוץ בעניין זה, ויחולו עליהם כלל ההסדרים הנובעים מכך וכפי שהם מאשרים מידי שנה ומעת לעת במוסדות הקיבוץ המוסמכים. החברים החדשים יהיו זכאים לבחור ולהיבחר למוסדות הקיבוץ. לאחר איכלוס בתיהם יהיו זכאים לעבור ל"מסלול החברות הרגיל", זאת בכפוף להחלטות הקיבוץ בנושא, בדיקת התכנות כלכלית הכוללת צבירה פנסיונית והפרשות שנתיות ולאחר מכן אישור מפורש של ועד ההנהלה.

6.2. צבירת זכויות סוציאליות

6.2.1. החברים החדשים מתחייבים בזאת לצבור עבורם ועבור בני משפחתם זכויות סוציאליות כגון פנסיה ביטוחים שונים וכד'. החברים החדשים מאשרים כי הם צברו פנסיות בשיעור המחויב על ידי גבעת חיים איחוד וכי קיבלו לגבי כך את אישור היועץ הפנסיוני של

הקיבוץ וכן הם מתחייבים כי ימשיכו לצבור פנסיה כמתחייב וכן הם מתחייבים לבטח את עצמם בביטוחים רלוונטיים ובפרט ביטוח סיעודי, ביטוח "קטסטרופות" וביטוח אובדן כושר השתכרות.

6.2.2. החברים החדשים מאשרים בזאת על גבי הטופס המצ"ב ומסומן כנספח ח' כי ברשותם הביטוחים האמורים או כי הם מצטרפים להסדרים הביטוחיים שהעמיד לרשותם הקיבוץ.

6.2.3. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, בכל מקום בו לקיבוץ קיימים הסדרים ביטוחיים מחייבים לכלל החברים, יהיו החברים החדשים חייבים להצטרף להסדרים אלו, כפי שאלו יהיו קיימים מעת לעת, אף במידה ותנאיהם ישתנו; בכל מקום בו לקיבוץ קיימים הסדרים ביטוחיים שאינם מחייבים לכלל החברים, יהיו החברים החדשים רשאים להצטרף להסדרים אלו על פי בחירתם.

6.2.4. ידוע ומוסכם על החברים החדשים כי במידה ולא יעמדו בהתחייבותם כאמור בסעיף זה לעיל, ולקיבוץ תגרם הוצאה מכל סוג ומין כתוצאה מכך יראו בהוצאה זה כחוב של החברים החדשים לקיבוץ. יחידת המגורים שתבנה עבורם בהתאם להראות הסכם התיאום, תמשמש כמקור לפירעון החוב.

6.2.5. לאחר פירעון החוב על פי קביעת הקיבוץ [ככל שנצבר], וככל שלצורך פירעונו לא נדרשה מכירת יחידת המגורים, יאשר הקיבוץ את השלמת שיוך הדירות כלל ומהלך זה ארע בטרם פירעון החוב.

6.2.6. החברים החדשים מתחייבים שלא לבצע כל עסקה מכל מין וסוג ו/או התחייבות לבצע עסקה ו/או כל העברה או הוראה אחרת הנוגדת את האמור לעיל בפרט ואת הוראות הסכם זה ככלל.

6.3. מגורי קבע בקיבוץ

6.3.1. בכפוף לעמידת החברים החדשים בכלל התנאים הקבועים ב- (א) הסכם זה; וכן (ב) הסכם נפרד אשר ייכרת בין החברים החדשים ובין הקיבוץ במסגרתו יוסדרו, בין היתר, כלל ההיבטים הקשורים בתיאום של בניית יחידת הדיור אשר תשמש כבית הקבע של החברים החדשים בקיבוץ (להלן: "הפרויקט" ו- "יחידת הדיור" בהתאמה) באמצעות ובמסגרת מנהלת מטעם הקיבוץ (להלן: "המנהלת" ו- "הסכם התיאום" בהתאמה); וכן (ג) הסכמים נוספים אשר ייכרתו בין הקיבוץ לחברים החדשים בקשר עם הפרויקט; הקיבוץ מתחייב בזאת להעמיד לרשות החברים החדשים, ללא תמורה, מגרש (להלן: "המגרש") בגודל של כ-350 מ"ר במתחם שיועד לכך על ידי הקיבוץ בתוך שטח הקיבוץ (להלן: "המתחם"), לצורך בניית יחידת הדיור.

6.3.2. ידוע ומוסכם על החברים החדשים, כי תחומי המגרש כמפורט בתשריט המצורף להסכם התיאום אינם סופיים וכפופים לשינויים בהתאם לדרישות הרשויות המוסמכות; ובהתאם, ייתכנו שינויים קלים במימדי האורך והרוחב של המגרש מבלי לפגוע בשטחו.

6.3.3. על פי אישור מיום 13.6.2011 מטעם בנק הפועלים שהציג הקיבוץ בפני החברים החדשים הודיע בנק הפועלים כי המגרש [אשר בחירתו מסומנת בהסכם התיאום] מוחרג מתחולת השעבודים ונכון למועד חתימת הסכם זה המגרש אינו משועבד לצדדים שלישיים, ויימסר לחברים החדשים במועד אשר ייקבע על ידי הקיבוץ (להלן: "מועד המסירה"), כשהוא חופשי מכל שיעבוד, משכון, משכנתא, עיקול או זכות צד ג' אחרת. הקיבוץ מאשר כי מלבד השעבודים שהוחרגו כאמור באישור דלעיל המגרש אינו משועבד ו/או ממושכן ו/או קיימים לגביו זכויות לצדדים שלישיים אחרים כלשהם.

6.3.4. החברים החדשים מתחייבים לקבוע את מגורי הקבע שלהם ביחידת הדיור עם תום תקופת החופשה המיוחדת כמפורט **בנספח ו'** להסכם זה (להלן: "**מועד תום החופשה המיוחדת**") ולתקופה אשר לא תפחת מ-3 (שלוש) שנים ממועד תום תקופת החופשה המיוחדת כאמור (להלן: "**התקופה המינימאלית למגורים**"). ביקשו החברים החדשים לדחות את מועד תום החופשה המיוחדת או לקצר את התקופה המינימאלית למגורים, יהא עליהם להגיש פנייה לוועד ההנהלה אשר יהיה מוסמך לדון בפנייתם או לדחותה, לאשרה ו/או לקבוע תנאים ו/או דרישות לצורך דיון בבקשתם זו.

6.3.5. מוסכם בזאת, כי במניין התקופה המינימאלית למגורים לא ייחשבו תקופות קצובות בהן לא יתגוררו החברים החדשים בקיבוץ בעקבות יציאתם לחופשה, אשר אושרה על ידי הקיבוץ, למטרות לימודים, עבודה או למטרות אחרות. למען הסר ספק יובהר, כי כלל נהלי הקיבוץ לעניין אישור יציאה לחופשה למטרות לימודים, עבודה או למטרות אחרות יחולו גם על החברים החדשים.

6.3.6. במקרה בו החברים החדשים לא יגורו, דרך קבע, ביחידת המגורים במהלך כל התקופה המינימאלית למגורים, לרבות, במקרה של סיחור מותר בהתאם להוראת סעיף 7 להסכם זה, ישלמו החברים החדשים לקיבוץ, כפיצוי מוסכם, סך בגובה 112,500 ש"ח (מאה ושנים עשר אלף וחמש מאות שקלים חדשים) צמוד למדד המחירים הידוע בחודש ינואר 2010, בגין הפרת התחייבות כאמור (להלן: "**סכום הפיצוי המוסכם בגין עזיבה מוקדמת**"). החברים החדשים ישלמו לקיבוץ את סכום הפיצוי המוסכם בגין עזיבה מוקדמת עם קבלת הכספים מחברים חדשים חלופיים ולא יאוחר מיום עזיבת החברים החדשים את יחידת הדיור. מכירת זכויות החברים נקלטים תתבצע בהתאם להחלטות ונהלי הקיבוץ התקפים באותה העת.

6.3.7. מוסכם על הצדדים בזאת, כי הסכם זה הסכם התיאום, מסדירים את זכות המדור של החברים בקיבוץ כי לקיבוץ אין, ולא תהיה, מחויבות כלשהי כלפי החברים החדשים, בכל הקשור למגורים ו/או לבנייה ו/או לשיכון של החברים החדשים בקיבוץ (לרבות החזר הוצאות בגינם) אף במידה והחברים החדשים התגרשו, נפרדו או חדלו מלקיים משק בית משותף בכל דרך שהיא וכי זכאותם היחידה של החברים החדשים לקבלת דיור כלשהו בקיבוץ תקום אך ורק בקשר ליחידת הדיור ובכפוף לבנייתה בהתאם להסכם התיאום ולעמידת החברים החדשים בכלל מחויבויותיהם בהתאם להסכם זה והסכם התיאום.

6.3.8. בן הזוג אשר יעזוב את יחידת הדיור [ככל ולא יוסכם אחרת], לא יהיה זכאי לקבל מהקיבוץ יחידת מגורים נוספת ו/או מגרש נוסף מעבר ליחידת המגורים היחידה לפי הסכם זה, ולא תהא למי מבני הזוג שום דרישה ו/או טענה בהקשר זה.

6.4. תשלום עבור השתתפות בהון האגודה

6.4.1. החברים החדשים, שאף לא אחד מבני הזוג אינו "בן ראשון" כהגדרת המונח בהחלטת הקיבוץ מחודש פברואר 2013 בדבר "קליטת בנים - החלטה משלימה", ישלמו לקיבוץ דמי השתתפות בהון האגודה סך של 100,000 ש"ח (מאה אלף שקלים חדשים), בגין כל אחד מיחיד בני הזוג, בגין הצטרפותם לקיבוץ, הזכויות המוענקות להם מכוח הצטרפות כאמור, ובין היתר ובמיוחד בעבור הזכויות המוענקות להם עבור השותפות

בהון האגודה החקלאית גבעת חיים איחוד. (להלן: "דמי ההשתתפות בהון האגודה").

6.4.2. שווי דמי ההשתתפות בהון האגודה לחברים חדשים שלפחות אחד מהם הוא "בן ראשון" כאמור לעיל יהיה בשיעור הנחה של 70% ויעמוד על סך של 30,000 ₪ ליחיד או 60,000 ₪ לזוג דמי ההשתתפות בהון האגודה יהיו צמודים למדד המחירים הידוע בחודש ינואר 2010.

6.4.3. מוסכם בזאת, כי התשלום בפועל של דמי ההשתתפות בהון האגודה יהיה מתוך הדיבידנד שיחלק הקיבוץ לחבריו מפירות נכסי הקיבוץ שלא הועברו לתאגיד האחזקות במסגרת ההחלטה על שיוך הנכסים היצרניים.

6.4.4. הצדדים מסכימים, כי במידה ובמהלך שלוש השנים הראשונות לאחר הקבלה לחברות יפרעו החברים החדשים את דמי ההשתתפות במלואם, יהיו זכאים החברים החדשים להנחה בשיעור של 20% מתוך דמי ההשתתפות בהון האגודה.

6.4.5. על פי יעוץ מקצועי שקיבל הקיבוץ, דמי ההשתתפות בהון האגודה אינם חייבים במע"מ; עם זאת, במידה וייקבע אחרת על ידי רשות המיסים ישאו החברים החדשים גם בעלויות המע"מ בגין תשלום כאמור (להלן: "התשלום בגין המע"מ").

6.4.6. התשלום עבור דמי ההשתתפות בהון האגודה יופקד על ידי הקיבוץ בחשבון בנק נפרד ויושקע אך ורק בשדרוג ובפיתוח תשתיות ציבוריות של הקיבוץ הוותיק.

6.4.7. דמי ההשתתפות בהון האגודה לא יוחזרו לחברים החדשים, בשום מקרה ונסיבות; ובכלל זה, גם במקרה שהחברים החדשים יצאו, עזבו או יוצאו, על ידי כל גורם, מהקיבוץ.

6.5. זכויות החברים החדשים במגרש וביחידת הדיור

6.5.1. הקיבוץ מצהיר ומאשר בזאת, כי בכפוף לעמידת החברים החדשים בתנאי הסכם זה ותנאי הסכם התיאום ו/או ההסכמים הנוספים כהגדרתם בהסכם התיאום, ובכפוף לתהליך שיוך הדירות בקיבוץ ולכל דין, ככל שהדבר נוגע למערך הזכויות החוזיות בין הקיבוץ לחברים החדשים הקיבוץ מכיר בזכויות החוזיות של החברים החדשים במגרש וביחידת הדיור, לרבות בזכות החזקה והשימוש של החברים החדשים במגרש וביחידת הדיור וכי לאחר השלמת שיוך הדירות בקיבוץ יהיו זכויות החברים הנקלטים במגרש וביחידת המגורים זכויות חכירת משנה כמפורט בהסכם זה בכלל וסעיף 7 להלן בפרט.

6.5.2. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל בסעיף 6.5.1 מובהר בזאת, כי זכויות החברים החדשים במגרש וביחידת הדיור נשוא הסכם זה הינן זכויות ברות סיחור והורשה, בכפוף לנוהלי וכללי הקיבוץ המחייבים את כלל החברים בקיבוץ.

6.5.3. לקיבוץ ו/או למי מטעמו תישמר זיקת הנאה לצורך גישה לתשתיות, תחזוקתן וביצוע עבודות בהן. בתום ביצוע עבודות כאמור יהיה על הקיבוץ להחזיר את מצב השטח לקדמותו.. אין באמור בסעיף זה כדי ליצור חובה על הקיבוץ לפעול לתחזוקה ולביצוע העבודות מקום שחובה זו חלה בראש ובראשונה על ספקים ונותני שירותים אחרים.

6.5.4. ידוע לחברים הנקלטים כי במידה והדבר יתאפשר תירשם הערת אזהרה לטובת הקיבוץ מבלי שהקיבוץ יידרש להסכמת החברים הנקלטים ו/או חתימתם ולפיה תידרש הסכמתו של הקיבוץ מראש ובכתב לכל העברת זכויות ביחידת המגורים [מכר, הורשה, שיעבוד].

6.5.5. הקיבוץ יסייע ברמת מאמץ סביר לרשום משכון מדרגה ראשונה הן ברשם המשכונות

ו/או ברשם האגודות השיתופיות [להלן: "הרשמים"] לטובת החברים החדשים, בגין זכויות הניתנות בהסכם זה לחברים החדשים במגרש וביחידת הדיור בתוך 12 חודשים מחתימת הסכם זה.

6.5.6. הבקשות לרישום משכון כאמור ייחתמו ע"י החברים החדשים במעמד החתימה על הסכם זה. במידת הצורך יתוקנו בקשות אלה באופן אשר יתאים לדרישות הרשמים כפי שיידרש.

6.5.7. מוסכם כי בהודעת המשכון תהיה גם הערה, ככל שניתן לשלב הערה זו, כי לא ניתן יהיה למשכן את יחידת הדיור לצד ג' ללא הסכמת הקיבוץ מראש ובכתב.

7. השלמת הליך שיוך הדירות

7.1. ידוע הובהר ומוסכם לחברים החדשים, כי במועד חתימת הסכם זה האגודה הינה החוכרת, בחכירה לדורות מול רמ"י, של מקרקעי הקיבוץ ובכלל זה של כלל בתי המגורים של החברים בקיבוץ. בהתאם ידוע ומוסכם על החברים החדשים,

7.2. זכויות הקיבוץ במגרש במועד חתימת הסכם זה הנן זכויות חכירה לדורות כחלק מחוזה החכירה של הקיבוץ.

7.3. ידוע והובהר לחברים החדשים, כי (א) נכון למועד החתימה על הסכם זה הקיבוץ אימץ את החלטה 1524 של מועצת מקרקעי ישראל והינו פועל על פיה בכל הקשור להליך שיוך הדירות בקיבוץ. משמעות הדבר הינה כי השלמת הליך שיוך הדירות בקיבוץ יתבצע בחתימה על חוזה חכירת משנה בין הקיבוץ לחברים הנקלטים ולא באמצעות הפנייה של החברים החדשים לרשות מקרקעי ישראל לחתימה על חוזה חכירה פרטני

7.4. בסמוך להשלמת הליך שיוך הדירות החברים החדשים מתחייבים, להמציא התחייבות לרישום המשכנתא או כל מסמך אחר לפי נסיבות העניין, לטובת הגורם המממן על פי דרישתו, במידה והתקשרו עם גורם מממן כהגדרתו בהסכם התיאום והבנייה.

7.5. זכויות ביחידות הדיור של החברים החדשים, כפי שאלה ירשמו ברישום שינהל הקיבוץ יהיו נקיות מכל זכות לטובת צד ג' ו/או שיעבוד ו/או עיקול ו/או משכון ככל שיידרש, למעט הזכויות השייכות לחברים החדשים עפ"י הסכם זה, כפי שחל ביחס לכלל חברי הקיבוץ.

7.6. סך כל התשלומים אשר ידרשו החברים החדשים לשלם לרשות מקרקעי ישראל ישירות או בעקיפין ו/או לקיבוץ לצורך השלמת הליך השיוך, כדלקמן:

7.6.1. החברים החדשים את ישלמו את דמי הרכישה על פי החלטה 1524 כפי שיורה הקיבוץ בניכוי הערבות הבנקאית שמסרו בהתאם להסדר הבינים.

7.6.2. החברים הנקלטים ישלמו בהתאם להסדרים פנימיים שגיבש הקיבוץ בהחלטה ממאי 2017 ו/או שיגבש הקיבוץ בעתיד, תשלום ההפרש שיתבקשו החברים הוותיקים (מי שהיו חברים ביום הקובע) לשלם לבין ההנחה המגיעה להם לפי החלטה 751 לבין התשלומים לפי החלטה 1524 בה בחר הקיבוץ לצורך השלמת שיוך הדירות [להלן: "תשלומי האיזון"]. החברים החדשים יידרשו לשלם את תשלומי האיזון מיד עם דרישות הראשונה של הקיבוץ ולהבטיח את פירעונם כפי שיבחר הקיבוץ.

7.7. החברים החדשים מוותרים בזאת על כל טענה ו/או דרישה מכל מין וסוג כלפי הקיבוץ ו/או מי מטעמו לאור הצורך בתשלום תשלומי האיזון והכל בהתאם להחלטות הקיבוץ הקיימות ו/או שיתקבלו בעתיד, לרבות התחשיבים והמנגנונים על פיהם יפעל הקיבוץ בסופו של דבר במסגרת השלמת השיוך

8. העברה זכויות החברים החדשים במגרש

- 8.1. עד להשלמת הליך השיוך כמפורט בהסכם זה, זכויות החכירה במגרש ימשיכו ויוחזקו על ידי הקיבוץ, כחלק מהסכם החכירה לדורות של הקיבוץ מול רמ"י וזאת בכפוף לזכויות החברים החדשים על פי הסכם זה והסכמים נוספים.
- 8.2. אפשרויות הסיחור במגרש תתאפשר בהתאם להוראות "ההסדר ליישום שיוך דירות" כפי שנקבע בהחלטת האסיפה מאוקטובר 2009 או כל החלטה אחרת שתתקבל במקומו ו/או תעדכן ו/או תתקן אותו ובכפוף לאמור להלן:
- 8.2.1. הצדדים מאשרים כי בכל מקום בהחלטת האסיפה בו המתייחסת לחברים הכוונה הינה לחברים החדשים
- 8.2.2. ידוע ומוסכם על החברים החדשים כי על אף האמור בהסדר ליישום שיוך דירות, במהלך שלוש השנים הראשונות ממועד סיום תקופת החופשה המיוחדת, כהגדרת בהסכם זה ובנספח ז' הם יהיו רשאים להעביר את זכויותיהם במגרש במחיר עלות בלבד, היינו-עלות בנייה בפועל בתוספת שדרוגים ותוספות. בהיעדר הסכמה, עלות בנייה בפועל בתוספת שדרוגים תוערך על ידי שמאי מוסכם, ובהיעדר הסכמה באמצעות שמאי שייקבע על ידי יו"ר לשכת השמאים. שכר טרחת השמאי ישולם במלואו על ידי החברים החדשים. למען הסר ספק הוראות סעיף זה יחולו גם אם נהלי הקיבוץ יאפשרו זאת, ייאסר עליהם להשכיר את יחידת המגורים ללא אישור מפורש של קיבוץ והם מוותרים על כל טענה ודרישה בדבר תקופת ההקפאה על כל הנובע והמשמע מכך.
- 8.3. למען הסר ספק, בהתאם להוראות סעיף 8 לעיל ומבלי לגרוע מחובת החברים הנקלטים באישור הקיבוץ לביצוע העברת הזכויות, ידוע לחברים הנקלטים כי ייתכן והעברת זכויותיהם ביחידת המגורים תהיה כפופה בין השאר לאישור רמ"י וכי אין בסירוב ו/או בדרישות מטעמו לביצוע העברת הזכויות כדי להטיל אחריות מכל סוג ומין על הקיבוץ כל עוד פעל הקיבוץ בהתאם להוראות הסכם זה והחלטותיו.

9. תשלום מיסים, היטלים ותשלומי חובה אחרים

- 9.1. החברים החדשים ישלמו את מלוא עלויות הביצוע הנוגעות ליחידת המגורים, וכן ישלמו על פי חלקם היחסי כפי שתקבע מנהלת הפרויקט כהגדרתה בהסכם התיאום, את כלל העלויות בגין תקורות ועלויות הכלליות במסגרת הפרויקט, התשתיות במגרש, התשתיות הציבוריות ותשתיות העל על פי חלקם כמפורט בהסכם התיאום.
- 9.2. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, יישאו החברים החדשים בכל תשלום מס ו/או אגרה ו/או היטל ו/או תשלום חובה על פי הסכם זה ו/או הסכם התיאום, לרבות מס רכישה, ומס שבח, בקשר עם הסכם זה, לרבות, בקשר עם העמדת המגרש/או יחידת הדיור לרשות החברים החדשים ו/או בנייתה ו/או התשתיות הציבוריות ו/או הפרטיות ו/או חיבורם למערך התשתיות בקיבוץ ו/או החכרתה, לרבות אגרות בנייה בקשר ישיר או עקיף לפרויקט, תשלום דמי חכירת משנה ו/או כל תשלום אחר לרמ"י ו/או לרשות העתיקות ו/או לצד שלישי כגון מתכננים, יועצים, קבלנים, הוצאות כלליות וכיוב' ו/או היטלי ואגרות ביוב ו/או היטל השבחה ו/או תשלומים

לחברת החשמל לישראל בע"מ לרבות בגין חיבור המגרש לרשת החשמל ו/או תשלומים בקשר עם חיבור ואספקת מים וביוב; בין אם אלו יוטלו על הקיבוץ בקשר בין אם שיירשמו הקיבוץ ובין אם אלו יוטלו על החברים החדשים, יחולו על החברים החדשים באופן בלעדי וישולמו על ידם על פי דרישת הרשויות המוסמכות ו/או דרישת הקיבוץ, במועדי דרישה כאמור, וזאת, מבלי לגרוע מכלל התחייבויות החברים החדשים נשוא הסכם זה.

9.3. התנהלות מול הרשויות

9.3.1. החברים החדשים יהיו חייבים לשלם לרשות ו/או לרשויות המס ו/או לרשות המקומית ו/או לוועדה המקומית לתכנון ולבנייה ו/או לכל גוף ציבורי ו/או דו מהותי את כלל דרישות התשלום בקשר להצטרפותם לפרויקט ו/או להסכם זה לרבות תשלום לרמ"י, השלמה לדמי חכירת המשנה שישולמו לקיבוץ שומות המס לרבות מס הכנסה, מס שבח, ומס רכישה, והיטל השבחה בגין הסכם זה ככל, שידרשו ובמידה וידרשו. מבלי לפגוע בכלליות האמור בסעיף זה, במידה ותתקבל שומת מס ו/או כל דרישה אחרת בקשר להסכם זה, הצדדים מתחייבים להודיע על כך זה לזה מיד עם קבלתה. יובהר כי כל פנייה לרשויות שלעיל עד שלב השגה/ערר (כולל) תיעשה אך ורק בצורה מרוכזת, באמצעות הקיבוץ ועל חשבון משפחת החברים החדשים.

9.3.2. מובהר כי עם תום שלב השגה/ערר, במידה ויהיה שלב שכזה, יחליט הקיבוץ האם יש מקום לנקוט בצעדים נוספים בקשר עם הפחתת שיעורי התשלום ככל שיהיו כאלה.

9.3.3. הצדדים מתחייבים לשתף פעולה לשם הפחתת נטל המס. אין באמור בסעיף זה כדי לגרוע מחובתם של החברים החדשים לייפות את כוחו של בא כוח אחר שיקבע על ידי הקיבוץ לצורך טיפול בעניין.

9.4. רשות העתיקות

9.4.1. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל ולמען הסר ספק מובהר, כי החברים החדשים ישלמו כל תשלום, אשר יידרש, במידה ויידרש, על ידי רשות העתיקות ו/או מי מטעמה ו/או כל גורם מוסמך אחר, בקשר עם הימצאות אפשרית של עתיקות במתחם, לרבות למימון ביצוע חפירות הצלה ו/או בדיקה.

9.4.2. חרף האמור לעיל, [1] במידה והתשלום לרשות העתיקות לצורך עבודות הבדיקה ו/או ההצלה יהיה גבוה באופן יחסי למה שנהוג במקרים דומים של חפירות הצלה ו/או בדיקה באזור מועצה עמק חפר ו/או [2] יהיו צפויות להימשך מעל 60 ימים ממועד גילויין ו/או [3] פעולות ההצלה ו/או הבדיקה יגבילו לצמיתות את אופן השימוש במגרש ו/או ביחידת הדיוור, אזי הקיבוץ מתחייב להעמיד לרשות החברים החדשים מגרש חילופי בתוך 60 ימים מיום קבלת הודעת רשות העתיקות על אחד או יותר מהעניינים הנ"ל, בכפוף למצאי המגרשים העומד לרשותו ועיתוי העמדתם לטובת הליך הקליטה והקמת יחידות הדיוור. במידה ולא יהיו בידי הקיבוץ להעמיד לטובת החברים החדשים מגרש חילופי כנ"ל, יהיו החברים החדשים רשאים לפרוש מהפרויקט, מבלי שהדבר יחשב כהפרה יסודית של הסכם זה ו/או הסכמים הנוספים ולקבל החזר של כספים, כהגדרת המונח בסעיף 9.3 להסכם התיאום, לרבות ההצמדות וריביות שנצברו לטובתם, ככל שנצברו, בחשבון הנאמנות.

10. שיפוי:

10.1. החברים החדשים יפצו וישפו את הקיבוץ, באופן מלא, ותוך לא יאוחר מ- 30 (שלושים) ימים ממועד קבלת פסק דין סופי, בגין כל אובדן, נזק, הפסד ו/או הוצאה כלשהם, לרבות הוצאות בגין שכר טרחת עורכי דין והוצאות משפט, שיגרמו לקיבוץ כתוצאה ו/או כנובע, במישרין או בעקיפין, ממעשה או מחדל של החברים החדשים בניגוד להוראות הסכם זה ו/או לכל התחייבות אחרת של החברים החדשים כלפי הקיבוץ.

10.2. כמו כן, החברים החדשים יפצו וישפו את הקיבוץ, בגין כל סכום שהקיבוץ ישלם ו/או יחויב לשלם על פי פסק דין או פסק בורר או על פי פשרה שתאושר על ידי החברים החדשים (אשר לא יסרבו למתן אישור כאמור אלא מטעמים סבירים), בעקבות דרישה ו/או תביעה שתוגש כנגד הקיבוץ כתוצאה ו/או כנובע, במישרין או בעקיפין, מהפרת הסכם זה על ידי החברים החדשים ו/או מעשה או מחדל של החברים החדשים בניגוד להוראות הסכם זה, וכן בגין כל הוצאה שהקיבוץ יוציא או (לפי העניין) יחויב להוציא במסגרת הגנתו מפני דרישה ו/או תביעה כאמור (לרבות הוצאות משפט, שכר טרחת עורך דין ושכר עדים).

10.3. שיפוי הקיבוץ כאמור בסעיף 10 זה כפוף לכך שהקיבוץ המציא לחברים החדשים, את הדרישה ו/או האיום ו/או התביעה ו/או התלונה נשוא השיפוי, ויאפשר לחברים החדשים, ומידה יהיו מעוניינים בכך, להתגונן כנגדם, ובלבד שאין בכך כדי לעכב את הפרויקט.

11. איסור המחאת ושעבוד זכויות

11.1. למעט אם צוין מפורשות אחרת, זכויות החברים הנקלטים נשוא הסכם זה הינן אישיות ובלתי ניתנות להעברה. מוסכם בזאת, כי החברים הנקלטים אינם רשאים להסב ו/או להמחות ו/או להעביר לאחר את התחייבויותיהם וזכויותיהם על פי הסכם זה, אלא אם ניתנת לכך הסכמת הקיבוץ מראש ובכתב.

11.2. עד לחתימה על חוזה חכירת משנה מול הקיבוץ כמפורט בסעיף 7 לעיל, החברים הנקלטים יהיו רשאים למשכן ברישום אצל רשם המשכונות ו/או אצל רשם האגודות השיתופיות את הזכויות החוזיות המוקנות להם בהסכם זה ובכלל זה בקשר עם המגרש לגורם המממן אך ורק לצורך קבלת מימון לשם עמידת החברים הנקלטים בתשלומים החלים עליהם על פי הסכם זה ו/או הסכמים נוספים אשר ייכרתו עם הקיבוץ, בכפוף להוראות ההסכם אשר ייכרת בינם לבין גורם מממן כאמור; והכול, אך ורק בכפוף לקבלת אישור הקיבוץ מראש ובכתב.

11.3. מבלי לגרוע מן האמור סעיף 11.2 לעיל, לאחר החתימה על חוזה חכירת משנה מול הקיבוץ יהיו רשאים החברים הנקלטים לשעבד את זכויותיהם במגרש בכפוף להסכמת הקיבוץ.

12. הפרה וביטול

הפרה יסודית

12.1. במידה והחברים החדשים הפרו הפרה יסודית את איזה מהוראות הסכם ו/או נספחיו ו/או הוראה אשר מוגדרת הפרה יסודית ולא תיקנו את ההפרה תוך 14 ימי עסקים ממועד קבלת הודעה בכתב מהקיבוץ בדבר קיומה של הפרה כאמור, (להלן: "**החברים החדשים מפריים**"), יהיה רשאי הקיבוץ לפעול בצורה בלתי חוזרת ובלתי מסויגת באחת או יותר מן הפעולות שלהלן והכול לפי שיקול דעתו הבלעדי והבלבדי של הקיבוץ ומבלי לגרוע מכל סעד אחר הקיים לקיבוץ:

12.1.1. תבוטל זכאותם העקרונית להשתתפות בהליך הקבלה וכן תופסק השתתפותם בפרויקט. ובמידה והם כבר התקבלו לחברות, חברות תישלל וכן תופסק השתתפותם בפרויקט. במקרה זה, הם יפוננו מהקיבוץ בתוך פרק זמן סביר אשר לא יעלה על 45 יום ולא יהיו זכאים לקבלת מגרש בקיבוץ.

12.1.2. לראות בחברים הנקלטים המפריים כמי שביקשו לבטל, ללא צורך בהסכמתם, כל רישום ו/או פעולה שנעשתה לטובתם אצל צד ג' לרבות אצל רשות מרשויות המדינה.

12.1.3. היה ויפוננו החברים החדשים מיחידת הדיור והמגרש, כאמור בסעיף זה לעיל, יחול המנגנון נשוא סעיפים 9.2, 9.3 להסכם תיאום הבנייה בשינויים המחייבים, היינו, החברים החדשים המפריים יהיו זכאים לקבלת ההחזר, כהגדרתו בסעיף 9.3 לעיל, בכפוף להתקיימות כלל התנאים נשוא סעיפים 9.2, 9.3 לעיל.

12.2. סעיפים שהפרתם תהווה הפרה יסודית:

3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 ו-10.

12.3. הצדדים מסכימים כי בכל הנוגע להפרת יתר סעיפי ההסכם [הפרה לא יסודית] יחולו הליכי בירור וטיפול כפי שנהוג ביחס לשאר חברי הקיבוץ, בהתאם לתקנון הקיבוץ וההחלטות אשר התקבלו כדין ועל פיו.

12.4. החברים החדשים יפקידו בידי הנאמנות של הנאמן מטעמם, כהגדרתו בהסכם הנאמנות המהווה נספח להסכם התיאום, במועד החתימה על הסכם זה הודעה חתומה על ידיהם בדבר עזיבת הקיבוץ (להלן: "**מכתב עזיבה**").

12.5. מכתב העזיבה ייכנס לתוקפו ככל והחברים החדשים ביצעו אחת או יותר מהפעולות כדלקמן: [א] לא שילמו את דמי הרכישה בהתאם לדרישתו של הקיבוץ; [ב] הפרו הפרה יסודית של הסכם זה ו/או הסכם התיאום; [ג] אין ברשותם את המימון הנדרש לצורך עמידה בהחייבויותיהם בהסכם זה ובהסכם התיאום; [ד] לא התקבל היתר בנייה תוך בפרק הזמן של 24 חודש ממועד חתימת הסכם זה או 16 חודשים ממועד הגשת הבקשה להיתר בניה - לפי המאוחר מביניהם; [ז] הפרו הפרה יסודית את החוזה עם הגורם המממן וכתוצאה מכך פעל האחרון למימוש זכויותיהם ביחידת המגורים. נוסח הודעת העזיבה מצ"ב **כנספח ט'** להסכם

12.6. מוסכם על החברים החדשים בזאת, כי במקרה של הפסקת חברותם של החברים החדשים ועקב כך פינויים מהקיבוץ, מהמגרש ומיחידת הדיור, בהתאם להוראות הסכם זה ולאור הוראות ההסכם אשר יחתם בינם לבין הגורם המממן לפי העניין, לא יהיו הם מוגנים וכן לא יהיו מוגנים כל מי שיחזיק מטעמם בפועל, מכל סיבה שהיא, במגרש ו/או ביחידת הדיור, כולם או חלקם, לפי הוראות סעיף 33 לחוק הגנת הדייר (נוסח משולב), תשל"ב – 1972, לפי הסעיפים 38 ו-39 לחוק ההוצאה לפועל, תשכ"ז – 1967, לפי סעיף 86 א' לפקודת פשיטת הרגל (נ"ח), תש"ם – 1980 או לפי כל דין אחר המאפשר התנאה על הוראות החוקים הנ"ל. לפיכך, החברים החדשים ו/או מי שיחזיק מטעמם במגרש ו/או ביחידת הדיור, מכל סיבה שהיא, כולם או חלקם, לא יוכל להיות לדיירים במגרש ו/או ביחידת הדיור בעת ולאחר הוצאתם מן הקיבוץ ו/או המגרש ו/או יחידת הדיור, וכן לא יהיו זכאים למקום מגורים חלופי או לסידור חלופי אחר בקיבוץ. החברים החדשים יהיו אחראיים לפינויים של המגרש ויחידת הדיור ומסירתם לקיבוץ פנויים מכל אדם וחפץ בעת פינויים כאמור, וזאת בתוך פרק זמן סביר אשר לא יעלה על 45 יום.

12.7. מוסכם על החברים החדשים בזאת, כי במקרה של פינויים מהקיבוץ ו/או מהמגרש ומיחידת הדיור, בהתאם להוראות הסכם זה ו/או בהתאם להוראות ההסכמים כהגדרתם לעיל לא יהיו הם מוגנים לפי הוראת סעיף 181(ב)(3) לחוק ההוצאה לפועל, תשכ"ז – 1967.

12.8. החברים החדשים מצהירים בזאת, כי משמעויות הסעיפים הללו ברורות והובהרו להם מפורשות.

12.9. במועד חתימת הסכם זה החברים הנקלטים יחתמו על ייפוי כוח בלתי חוזר לטובת הקיבוץ ובאי כוחו במסגרתו הם מייפים את כוחו של הקיבוץ לפעול בשמם ובמקומם לצורך ביצוע הפעולות הנדרשות במסגרת ביטול השתתפות החברים הנקלטים בפרויקט ו/או לאור הפסקת חברותם. מצ"ב **כנספת י'** נוסח של ייפוי הכוח לחתימת החברים הנקלטים.

12.10. במקרה בו תבוטל השתתפותם בפרויקט של חברים החדשים מפרים ו/או לא התקבלו לחברות בקיבוץ יהא הקיבוץ רשאי להחליט אם להתקשר עם חברים חדשים אחרים במקומם ולחברים החדשים מפרים לא תהא כל תביעה ו/או טענה ו/או דרישה בקשר עם הפרויקט, למעט בכל הנוגע להחזר כספים המגיעים להם בהתאם להסכם תיאום הבניה ובהסכם זה.

13. בורות

13.1. כל חילוקי דעות בין הצדדים, אם יהיו כאלה, ביחס להסכם זה לרבות נספחיו, כריתתו, ביצועו או סיומו (להלן: "המחלוקות"), יובאו תחילה בפני הצוות החברתי של הקיבוץ, שתפקידו יהא לנסות ולפתור, על בסיס של הידברות וגישור, את המחלוקות שנתעוררו כאמור. הליך פתרון המחלוקת בפני הצוות החברתי יסתיים תוך לא יאוחר מ-30 (שלושים) ימים מיום פניית מי מבין הצדדים לצוות החברתי. למען הסר ספק יובהר, כי בצוות חברתי כאמור לא יכהנו חברי

המנהלת.

- 13.2. מחלוקות אשר לא יוסדרו בהסכמה בפני הצוות החברתי, ימסרו אך ורק לבוררות בפני וועדת הבוררים, כהגדרתה בנוהל פתרון הסכסוכים המחייב בקיבוץ, מיום 28.9.2006, אשר אושרה על ידי רשם האגודות השיתופיות (להלן: "ועדת הבוררים"). למען הסר ספק יובהר, כי בוועדת הבוררים לא יכהנו חברי הקיבוץ ו/או עובדים המועסקים בקיבוץ.
- 13.3. ועדת הבוררים תכריע בחילוקי הדעות ככל הניתן תוך 120 (מאה ועשרים) ימים מיום העברת המחלוקת לבוררות, וזאת בהתאם לדין המהותי, אך מבלי שיחולו עליה ועל הבוררות המנוהלת סדרי הדין ודיני הראיות.
- 13.4. ועדת הבוררים תהא מחויבת לנמק את פסקה והכרעתה תהא סופית ותחייב את כל הצדדים כאילו הוסכמה על ידם במפורש.
- 13.5. סעיף זה מהווה הסכם בוררות, כהגדרת המונח בחוק הבוררות התשכ"ח – 1968.

14. שונות

- 14.1. אין בהוראות הסכם זה ו/או נספחיו כדי לגרוע מזכויות כלשהן שהיו קיימות לקיבוץ עובר לחתימתו ו/או כל זכות השמורה לקיבוץ על פי כל דין.
- 14.2. כל ויתור או גריעה של זכות כלשהי מכוח הסכם זה ו/או נספחיו תיעשה בכתב בלבד ובחתימת הצדדים.
- 14.3. כל שינוי ו/או תיקון של הסכם זה ייעשה בכתב בלבד ובחתימת שני הצדדים.
- 14.4. כתובות הצדדים לצורך הסכם זה ונספחיו תהיינה כמפורט בכותרת להסכם זה. הודעות לצדדים תתבצענה בדואר רשום או במסירה אישית, וכל הודעה תיחשב שנתקבלה אצל הצד השני תוך 72 שעות ממועד משלוח ההודעה.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

קיבוץ גבעת חיים איחוד

חבר חדש

חבר חדש

רשימת הנספחים להסכם הקבלה לחברות

- א. טופס המלצה (המבוא להסכם – הואיל מס' 2).
- ב. כתב הסכמה לקבלת תנאי הסדר הביניים [המבוא להסכם – הואיל מס' 4]
- ג. אבני דרך לביצוע הפרויקט (סעיף 2.1);
- ד. רשימת מסמכים בתיק לחברים החדשים (סעיף 4.3).
- ה. בקשה להתקבל לחברות (סעיף 4.3).
- ו. בקשת יציאה לחופשה מיוחדת (סעיף 5.6).
- ז. הודעת אכלוס (סעיף 5.7)
- ח. אישור בדבר קיום ביטוחים [סעיף 6.2.2]
- ט. הודעת עזיבה (סעיף 12.5).
- י. ייפוי כוח (סעיף 12.9)