

הסכם

בעניין שיוך דירות בקיבוץ כפר מנחם

אשר נערך בקיבוץ כפר מנחם ביום _____

קיבוץ כפר מנחם, אגודה שיתופית חקלאית בע"מ
מס' 570002063
(להלן: "הקיבוץ")

בין:

מצד אחד

לבין:

1. _____ ת.ז. _____

2. _____ ת.ז. _____

שניהם ביחד וכל אחד לחוד (להלן: "החברים" או "המשפחה")

מצד שני

הואיל: וביום 3.11.01 החליט הקיבוץ על שיוך דירות בהתאם להחלטה מס' 751 של מועצת מקרקעי ישראל או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה (להלן: "היום הקובע");

הואיל: ויחיד המשפחה היו חברים בקיבוץ והתגוררו בו ביום הקובע;

והואיל: והחברים מבקשים להשתתף בשיוך הדירות בקיבוץ בהתאם להחלטותיו ולתקנונו, ומבקשים כי הקיבוץ יפנה אותם למינהל מקרקעי ישראל (להלן: "ממ"י") להתקשרות בחוזה חכירה לגבי מגרש עליו בנויה יחידת מגורים בקיבוץ;

והואיל: ובקשר עם בקשתם הסכימו החברים להתקשר עם הקיבוץ במסמך זה, וכי שיוך הדירה יבוצע וייושם בכפוף לתנאיו;

לפיכך הוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. מבוא וכותרות

1.1 המבוא להסכם זה מהווה חלק ממנו.

1.2 כותרות ההסכם והסעיפים נועדו לצורך נוחיות הקריאה בלבד. הן לא חלק מתוכנו, והן לא ישמשו לפירושו.

2. נתוני יחידת המגורים המשוייכת ונתוני יחיד המשפחה

2.1 בהתאם להחלטות הקיבוץ ולבקשת המשפחה, תשוּיך לה יחידת קרקע עליה מבנה או חלק ממבנה, או דירה שהיא חלק ממבנה של בית משותף אליה תוצמד יחידת קרקע, אשר יהוו את דירת המגורים המשוייכת למשפחה (להלן וביחד: "הדירה"). הדירה שתשוּיך למשפחה היא: _____ כמפורט בתשריט **נספח ד'** להסכם זה (הסדר השיוך, פרק א' סעי' 1)

2.2 המשפחה מאשרת כי הדירה תשוּיך לה במצבה כפי שהיא (as – is) ומוותרת על כל טענה לגבי מצבה הפיזי ו/או התכנוני.

2.3 ערך הדירה המשוייכת לפי הערכת שמאי שמינה הקיבוץ, בהתחשב בפחת תכנוני ובערך הפיתוח ובהפחתות כאמור בסעיף 4.1 בהחלטה על הסדרי שיוך הדירות הנו כמפורט **בנספח א'**. (הסדר השיוך, פרק א' סעי' 4.1)

2.4 ערך הפרש השוואת הדיור חושב, בדרך של הפחתת ערך דירת התקן בהתאם להחלטה על הסדרי שיוך הדירות מערך הדירה המשוייכת למשפחה, (להלן: "הפרש השוואת הדיור"). כמפורט **בנספח א'** (הסדר השיוך, פרק א' סעי' 4.3)

2.5 ככל שההפרש שלילי, עומדת למשפחה זכות לקבלת תשלום בגובה ההפרש. ככל שההפרש חיובי, עומדת למשפחה חובת תשלום ההפרש לקיבוץ.

2.6 נתוני יחידי המשפחה וערך הוותק החסר:

נתוני תקופות החברות והמועמדות של יחידי המשפחה וסך מצטבר של שנות הוותק של המשפחה במגבלות כפי שנקבעו לצורך חשבון השוואה הפנימי, הם כמפורט **בנספח א'**.

בהתאם לכך ובהתאם להחלטת הקיבוץ בדבר הסדרי שיוך הדירות, "הוותק החסר" ליחידי המשפחה וערך הוותק החסר למשפחה, בחישוב לפי החלטת הקיבוץ כאמור הם כמפורט **בנספח א'** (להלן: "ערך הוותק החסר"). (הסדר השיוך, פרק א' סעי' 5)

3. זכאות / חוב בגין תשלומי השוואת זכויות

3.1 בסיכום הפרש השוואת הדיור וערך הוותק החסר המשפחה זכאית לקבלת תשלום / חייבת בתשלום סכום של _____ ש"ח במסגרת הסדר השוואת הזכויות.

3.2 ככל שהמשפחה חייבת בתשלום סכום להשוואת זכויות כאמור בס"ק 3.1 לעיל, מתחייבת היא להסדירו, בסכומים ובמועדים בהתאם להחלטת הקיבוץ בדבר הסדרי משלימים לשיוך הדירות מיום 18.12.09, כמפורט **בנספח ב'**.

3.3 ככל שהמשפחה זכאית לתשלום סכום להשוואת זכויות כאמור בס"ק 3.1 לעיל ישולם לה בסכומים ובמועדים בהתאם להחלטת הקיבוץ בדבר הסדרי משלימים לשיוך הדירות מיום 18.12.09 המפורטים **בנספח ב'** והמועדים לעניין זה ימנו החל ממועד חתימת הסכם זה.

4. מיצוי זכות המגורים וויתור על טענות בדבר זכויות נוספות בשטחי הקיבוץ

4.1 מוסכם כי בשיבוץ הדירה לזכות המשפחה ובשיוך הדירה למשפחה, ממוצות חובות הקיבוץ לספק מגורים למשפחה, וכי הקיבוץ לא יהיה חייב לספק פתרונות דיור נוספים לחברים, לרבות לא במקרה של שינויים במצב המשפחתי.

4.2 החברים מצהירים ומאשרים כי אין להם זכויות כלשהן בשטחי הקיבוץ מעבר לאמור **בנספח ד'** ו/או במחוברים כלשהם שאינם בתחום המגרש, למעט זכויות כדן במגרשים אחרים עקב ירושה ו/או רכישה, והם מתחייבים לפנות על חשבונם כל מחוברים וחפצים שלהם שמחוץ לתחומי המגרש, בתוך 30 יום מיום שידרשו לכך בכתב על ידי הקיבוץ ו/או בעל הזכויות במגרש בו נמצאים המחוברים והחפצים.

5. הגבלות על בנייה בדירה ועל השימוש בה

החברים מאשרים כי ידוע להם כי השימוש בדירה מוגבל בהתאם להוראות הדין ובהגבלות נוספות, לרבות כדלקמן:

- 5.1 כל עבודות בניה יבוצעו רק לאחר קבלת היתר בנייה כדין מהועדה המקומית לתכנון ולבנייה, ובכפוף לתנאיו, ולתנאי תוכנית בנין העיר החלה. **(הסדר השיוך, פרק ג' סעי' 1)**
- מובהר בין היתר כי על כל בניה חדשה לעמוד במגבלות התוכנית החלה כאמור, לרבות לענין סך המטראז' הבנוי, לענין גובה הבנייה, ומרחקה מגבולות המגרש.
- החברים מתחייבים להגיש למזכירות הקיבוץ העתק מכל בקשה להיתר בנייה כאמור במקביל להגשתה לוועדה המקומית. **(הסדר השיוך, פרק ג' סעי' 1).**
- מובהר, כי החברים ישאו בכל תוצאה של בניה כאמור שיבצעו שלא כדין והם מתחייבים לשפות את הקיבוץ ו/או מי מטעמו בגין כל הוצאה שתיגרם לו עקב בניה שלא כדין כאמור.
- 5.2 מאחר שהדירה מהווה חלק ממבנה הנמצא גם בבעלות של אחרים ו/או מתגוררים בו גם אחרים, המשפחה מחוייבת להמנע מכל פעולה, ובכלל זה הריסת חלקים ממנו ו/או בניית תוספות לו, העלולה להזיק למבנה או לחלקים בו, שלא בתיאום והסכמה מראש עם בעלי הזכויות האחרים באותו מבנה.
- 5.3 יחידי המשפחה ישתמשו בדירה למגורים, ולא יעשו בה שימושים אחרים, שאינם מתיישבים עם איזור המגורים ואופיו, ו/או המחייבים רשיון עסק, ו/או המפריעים לדיירים בסביבה. **(הסדר השיוך, פרק ג' סעי' 2)**

6. תשתיות הקיבוץ בתחומי המגרש

- 6.1 הובהר והוסכם כי אפשר ותשתיות קיימות של הקיבוץ, כגון מים, ביוב, מים חמים, חשמל, תקשורת, ודרכי גישה, ישארו בתחום המגרש. **(הסדר השיוך, פרק ג' סעי' 3)**
- 6.2 לקיבוץ תשמר זיקת הנאה (זכות מעבר) לצורך גישה לתשתיות בתחומי המגרש, תחזוקתן, וביצוע עבודות בהן. **(הסדר השיוך, פרק ג' סעי' 3)**
- במקרה של ביצוע עבודות כאמור על ידי הקיבוץ או מי מטעמו, יהיה עליו להחזיר את מצב השטח לקדמותו על חשבונו. **(הסדר השיוך, פרק ג' סעי' 3)**
- 6.3 במקרה שהמשפחה תרצה להרחיב דירתה בבנייה כדין ותשתיות של הקיבוץ כאמור ימצאו בתחום הקרקע עליה מתוכננת הבניה באופן המפריע לביצוע הבנייה, יפעלו הצדדים לפי ההסדרים שיקבעו בקיבוץ למקרה כזה. **(הסדר השיוך, פרק ג' סעי' 3)**
- 6.4 לקיבוץ ולתושבים בו תשמר זיקת הנאה לצורך מעבר הולכי רגל במדרכות הקיימות בתחומי המגרש המשוייך למשפחה, וזאת עד אשר יוסדרו דרכי מעבר ציבוריות במסגרת חידוש התשתיות. **(הסדר השיוך, פרק ג' סעי' 4,)**
- 6.5 אם יחליט הקיבוץ לרשום את זיקות ההנאה הנ"ל או מי מהן, יחתמו יחידי המשפחה על כל מסמך שיידרש לשם כך.

7. הגבלות על סחירות הדירה

- החברים מסכימים כי לשם שמירה על צביון הקיבוץ כיישוב הומוגני, הבטחת המשך קיומו כקיבוץ בהתאם להחלטות הקיבוץ ותקנונו, כפי שהם וכפי שיהיו בעתיד, יוגבלו אפשרויות העברת זכויות בדירות, לרבות כדלקמן:
- 7.1 רישום הבעלות בדירה ו/או מגרש מותנה בכך שהבעלים יהיה חבר קיבוץ ו/או יעבור הליכי קבלה בהתאם למנגנון הקבלה עליו יוחלט בשיחת הקיבוץ. **(הסדר השיוך, פרק ב' סעי' 1)**

- 7.2 האפשרויות להעברת הזכויות בדירה, בין אם במכירה, מתנה, ירושה ו/או כל העברת זכויות אחרת, מסוייגת בתנאים יסודיים לביצוע ההעברה ולרישום מקבלי הזכויות כבעלי זכויות בדירה, ובכללם:
- 7.2.1 הסכמת הקיבוץ מראש ובכתב להתקשרות עם המיועדים לקבל את הזכויות בדירה, וקבלתו/תם לקיבוץ כאמור בס"ק 7.1 לעיל. **(הסדר השיוך, פרק ב' סעי' 1)**
- 7.2.2 במקרה של בני זוג המנהלים משק בית משותף, יידרשו שני בני הזוג לעמוד בתנאים לשם קבלה לקיבוץ כאמור בס"ק 7.1 לעיל.
- 7.2.3 בעת מכירת דירה, לרבות עקב הפסקת חברות ו/או פטירת החברים, שאינה מכירה לצאצא ישיר ו/או ליורש, תהיה לקיבוץ זכות סירוב ראשונה לרכישת הדירה בתנאים בהם היא מוצעת לקונה אחר. לשם כך יהיה על המוכרים להציג בפני הקיבוץ את כתב ההתקשרות שלהם עם המועמד, ולקיבוץ תעמוד תקופה של 30 יום במהלכה יוכל להודיע אם בוחר לממש את זכותו או לוותר עליה. **(הסדר השיוך, פרק ב' סעי' 3)**
- 7.2.4 אי מתן הודעה של הקיבוץ בתוך התקופה כאמור בסעיף 7.2.3 לעיל, כמוה כויתור על זכות הסירוב הראשונה, והמוכרים יהיו רשאים להתקשר עם המועמד בכתב ההתקשרות שהוצג לקיבוץ.
- 7.2.5 כל שינוי במועמדים ו/או בתנאי ההתקשרות, יחייב פנייה נוספת אל הקיבוץ במתן זכות סירוב כאמור טרם שתושלם ההתקשרות.
- 7.2.6 יבחר הקיבוץ שלא לממש זכותו לרכוש את הדירה, תותנה המכירה לקונה באישור הקיבוץ בדרך של קבלת הקונה לקיבוץ כאמור בס"ק 7.1 לעיל. **(הסדר השיוך, פרק ב' סעי' 3)**
- 7.2.7 מקבל הזכויות ו/או קונה לא יוכל להיות תאגיד שאינו הקיבוץ, אלא רק יחידים שיצהירו כי בכוונתם להתגורר בקיבוץ ולהיות חברים בו.
- 7.2.8 כל התקשרות של המשפחה ו/או הבאים בנעליה עם מועמדים לקבלת הזכויות (להלן: "מועמד") תיעשה במסמך בכתב בו יאמר במפורש כי ביצועה מותנה בעמידה בתנאים כאמור ובקבלה לקיבוץ כאמור בס"ק 7.1 לעיל, יפורטו בו כל תנאי ההתקשרות, ויצויין בו כי לקיבוץ זכות סירוב כאמור בס"ק 7.2.3 לעיל.
- 7.3 המשפחה תהיה רשאית להשכיר את הדירה או ליתן רשות שימוש בה (להלן: "השכרה"), בהתאם להחלטות הקיבוץ בעניין אפשרויות השימוש וההשכרה כפי שיהיו מעת לעת, ובלבד שהשכרה למי שאינם קרובי משפחה מדרגה ראשונה תיעשה בהסכמת הקיבוץ ולאחר קבלת אישור הקיבוץ או וועדת קבלה שתמונה מטעמו ביחס לזהות השוכר.
- מובהר כי האחריות לכל תוצאה של השכרה ו/או שימוש, כלפי השוכר, כלפי רשויות, וכלפי אחרים, הינה על המשפחה בלבד. היה ומינהל מקרקעי ישראל יתנגד להשכרה, יהיה על המשפחה לפעול בהתאם לדרישותיו ובתיאום עם הקיבוץ.
- 7.4 יורשו של חבר בעל דירה שנפטר יהיה רשאי להתגורר בדירה לתקופה שלא תעלה על חמש שנים, אף אם אינו חבר קיבוץ. זאת, בכפוף לדיני הירושה ולהסכמת היורשים האחרים.
- עד חצי שנה לפחות לפני תום תקופה של חמש שנים, יהיה על היורש להגיש מועמדותו לחברות בקיבוץ. לא עשה כן ו/או לא התקבל לחברות בקיבוץ כתום התקופה, יהיה עליו לפנות את הדירה ולמכור אותה לפי התנאים האמורים בס"ק 7.2 לעיל, והוא לא יוכל להירשם כבעליה. **(הסדר השיוך, פרק ב' סעי' 4)**
- 7.5 במקרה שיחיד המשפחה ילכו לעולמם חו"ח, יוכלו יורשיהם כדן להשתמש בדירה – בעצמם או בדרך של השכרתה, בכפוף לאמור בס"ק 7.3 ו-7.4 לעיל.

רישום הדירה על שם, ו/או העברת הזכויות בה על ידם, יעשו במגבלות האמורות בס"ק 7.2 לעיל, ובכפוף לצו ירושה ו/או צו קיום צוואה.

7.6 בעת הפסקת חברות של יחידי המשפחה בקיבוץ, מכל סיבה שהיא, מתחייבים הם לפנות את מקרקעי הקיבוץ ואת הדירה בתוך 60 יום מקבלת דרישת הקיבוץ בכתב לכך.

במקרה כזה יהיו יחידי המשפחה רשאים למכור ו/או להשכיר את הדירה במגבלות האמורות בס"ק 7.2 ו-7.3 לעיל ובכפוף להחלטות הקיבוץ בעניין אפשרויות השימוש וההשכרה כפי שיהיו מעת לעת.

7.7 על אף כל האמור לעיל, העברת זכויות בדירה בדרך של מכירה כאמור בס"ק 7.2 לעיל ו/או כל דרך אחרת (למעט כאמור בס"ק 7.3 ו-7.4 לעיל) לא תתאפשר עד לאחר שהושלמה ההתקשרות עם ממ"י בחוזה חכירה והתשלומים המתחייבים ממנה, וכן הושלם ביצוע התשלומים והויתורים המפורטים בסעיף 8 להלן.

ככל שלמשפחה חוב כספי לקיבוץ, יהיה הקיבוץ רשאי להתנות הסכמתו למכירת הדירה ו/או להתקשרות עם ממ"י לגביה, ו/או בהעברת הזכויות כלפי ממ"י, בכיסוי החוב כלפיו. **(הסדר השיוך, פרק ד' סעי' 3)**

8. תשלומים וויתורים

8.1 כהשתתפותנו במימון עלויות ביצוע הליך השיוך לרבות, אך לא רק, תכנון, שמאות, ייעוץ משפטי, ייעוץ מס, ניהול ועבודה, אנו מתחייבים לשלם לקיבוץ עד ליום _____ סך של _____ ש"ח בצירוף מע"מ. **(הסדר השיוך, פרק ז')**

8.2 סכום ההשתתפות אינו כולל עלויות שיידרשו בעתיד בקשר עם הדירה כגון שדרוג ו/או הוספת תשתיות ו/או שיפוץ, אשר יבוצעו בהתאם להחלטות הקיבוץ.

8.3 תשלום דמי היוון לממ"י בצירוף מע"מ, מס רכישה וכל ריבית והצמדה בקשר עם חיובים אלה יחולו עלינו ולשם כך נחתום על טפסי דיווח מתאימים לרשויות המס.

8.4 מסים נוספים, ככל שיידרשו על ידי רשויות המס בקשר עם שיוך הדירה, ותשלומים נוספים הקשורים ו/או הנובעים מהם, יחולו עלינו.

8.5 החברים מצהירים בזאת באופן בלתי חוזר כי הם מוותרים על זכותם לדמי עזיבה לפי כללים בדבר זכויות חבר יוצא או מוצא מקיבוץ התשנ"ד - 1994 ו/או כל מקור אחר, ועל כל זכות לתשלום כספי במקרה של עזיבת הקיבוץ ו/או הפסקת חברות בו (למעט קיצבה). **(הסדר השיוך, פרק ד' סעי' 2)**

8.6 החברים מתחייבים לכסות את כל התשלומים השוטפים שיידרשו בקשר עם מגוריהם בקיבוץ כפי שייקבעו על ידי הקיבוץ, לרבות תשלומים לכיסוי שירותים הניתנים ע"י הקיבוץ ו/או הוצאות בהן הוא נושא בגין שירותים מוניציפאליים וקהילתיים, מים, מים חמים, ביוב, חשמל, מרכזיית תקשורת, גינון ועלויות נוספות כפי שיישא בהן הקיבוץ.

8.7 אם חברות יחידי המשפחה בקיבוץ הופסקה מכל סיבה שהיא, והם עדיין לא מכרו את דירתם לאחר שיתקבל לחברות במקומם, ימשיכו הם להיות חייבים בכל החיובים החלים עליהם כלפי הקיבוץ בקשר עם הדירה ו/או המגורים בה ו/או הזכויות בה, לרבות תשלומים לכיסוי עלויות בהן נושא הקיבוץ בגין שירותים מוניציפאליים וקהילתיים, מים, מים חמים, חשמל, ביוב, מרכזיית תקשורת, גינון ועלויות נוספות כפי שיישא בהן הקיבוץ. **(הסדר השיוך, פרק ב' סעי' 2)**

9. אחריות לדירה ולתשלומים בגינה

החל מיום 1.1.2010 תהיה בידי יחיד המשפחה אחריות בלעדית לגבי הדירה ותחזוקתה, ולתשלומים המתחייבים בגין הדירה, לרבות ארנונה וכל מס אחר שיידרש על ידי המועצה האיזורית על פי חוקי עזר הנוגעים לתשתיות והמחייבים את בעלי הדירות.

למרות האמור לעיל, מוסכם כי תשמר בשלב זה אחריות הקיבוץ לתחזוקת חיבורי המבנה לתשתיות מים, מים חמים, חשמל, ביוב ותקשורת. זאת, עד להסדרת אותן תשתיות כתשתיות ציבוריות וחיבורן למגרש המשפחה.

10. שמירת מחוייבות לקיום אורחות החיים ולהחלטות הרשויות המוסמכות

מובהר ומוסכם כי קבלת הזכויות בדירה והאחריות לגביה, נעשית תוך שמירת מחוייבות יחיד המשפחה לקיום אורחות החיים הנהוגות בקיבוץ ולהחלטות הרשויות המוסמכות שלו ו/או של האגודה המוניציפאלית, לרבות בדבר גידול בעלי חיים, דרכי גישה וחנייה, פינוי אשפה וגזם, ומניעת רעש ומפגעים.

11. שמירת פעילויות הקיבוץ

ברור למשפחה כי הקיבוץ הוא ישוב חקלאי המקיים, בסביבת איזורי המגורים גם פעילויות עסקיות מגוונות, כגון רפת, לולים, מפעלי תעשייה ומלאכה, מחצבה, שטחי אחסנה ומסחר, משרדים, גידולים חקלאיים, בית סיעודי, ומרכז ספורט נופש ואירועים. אף כי מי מפעילויות כאמור עשויה לגרום אי נוחות ואף הפרעות כגון רעש ו/או ריח ו/או אבק ואחרות.

12. בטחונות

להבטחת קיום התחייבויות המשפחה בהסכם זה, תתן היא בטחונות כדלקמן:

12.1 הקיבוץ יהיה רשאי לרשום הערות אזהרה על זכויותיו לפי הסכם זה, בעניין הצורך בהסכמתו להעברת זכויות בדירה כאמור בסעיף 7.2 לעיל, על זיקת ההנאה למעבר ולגישה לתשתיות כאמור בס"ק 6.2 ו-6.4 לעיל, ולהבטחת תשלומים לקיבוץ כאמור בס"ק 3.2 לעיל ו/או בנספח ב'.

המשפחה מסכימה בזאת לרישום הערות אזהרה כאמור. המשפחה מייפה, בייפוי כוח בלתי חוזר, את עוה"ד ממשרד י. זלצמן, גילת, קנולר, גראוס, סלומון ושות' ו/או עו"ד אחר כפי שיקבע הקיבוץ, לרישום הערות אזהרה כאמור. ייפוי כוח רצ"ב **כנספת ג'** להסכם זה.

לפי דרישות הקיבוץ תחתום המשפחה על כל מסמך בקשר לרישום הערת אזהרה ו/או התחייבות לרישום הערת אזהרה.

12.2 לקיבוץ תעמודנה זכות עכבון וכן זכות קיזוז, לגבי כל כספים ו/או זכויות שיגיעו למשפחה מהקיבוץ ו/או מתאגידים קשורים בו, מכל סיבה, והוא יהיה רשאי לעכבם בידו ו/או לקזזם כנגד חיובי המשפחה לפי הסכם זה.

13. יישוב חילוקי דעות

כל חילוקי דעות בין המשפחה לבין הקיבוץ, בכל הקשור לביצוע הסכם זה על נספחיו, וקיומו, יופנו להכרעה בבוררות מוסכמת.

בהעדר הסכמה על זהות הבורר, יפנו הצדדים אל המוסד לבוררות של התנועה הקיבוצית על מנת שימנה בורר.

הבורר לא יהיה כפוף לסדרי הראיות ולדין המהותי. הוא יפסוק בין הצדדים לפי שיקול דעתו ובכפוף להוראות הסכם זה, ויהיה חייב לנמק את פסיקתו.

כל צד ישא במחצית מעלויות הבוררות.

14. ההסכם ממצה

הסכם זה, על נספחיו, ממצים את המוסכם בין הצדדים. לא יהיה תוקף להסכמות קודמות אשר אין להם ביטוי בהסכם.

ולראייה באו הצדדים על החתום:

המשפחה

הקיבוץ

נספח א'

חישוב תשלום/תקבול במסגרת ההסדרים החברתיים לשיוך דירות

נתונים (על פי חוברת ההסדרים החברתיים שאושרו ב-2.11.09)

- ערך דירת תקן 225,000 ₪
- ותק בית אב לדירת תקן הנ"ל – 60 שנה (מתחת לוותק זה יש תשלום על חוסר בוותק ומעל וותק זה – פטורים מתשלום בגין חוסר בוותק)
- ערך שנת וותק 3,750 ₪ (המנה המתקבלת מחלוקת ערך דירת תקן ל-60)
- הערכים בש"ח לפי השער בזמן קביעת השמאויות (4.5 ₪ לדולר)
- למען הדיוק, הוצגו שנות הוותק וערך הוותק החסר בדיוק של אלפיות (שנים או ₪).

	שם משפחה
	מס' מגרש
	שם/שמות פרטיים
	ותק עד 1.7.2011
	ותק לבית אב עם מקדם סיוע ¹
	"הוותק החסר של בית אב" ²
	ערך הוותק החסר לבית אב ³
	שמאות הדירה
	הפרש השוואת דיור ⁴
	סה"כ תשלום/תקבול ⁵

הסכום _____ ₪ הוא הסכום שתקבלו/תשלמו במסגרת הסדר שיוך דירות

¹ גרושים/ות ורווקים/ות - תוספת שליש, אלמנים/ות - תוספת 50%

² הפרש בין ותק 60 לותק בית האב

³ הוותק החסר X ערך שנת וותק (3,750 ₪)

⁴ הפרש בין שמאות הדירה ושמאות דירת תקן (225,000 ₪), סוגריים – כאשר ערך דירתך נמוך מדירת התקן.

⁵ אם בסוגריים - הסכום לזכותכם, אחרת (ללא סוגריים) - הסכום לחובתכם.

נספח ב'

תשלומי ותקבולי השוואת זכויות

1. תשלום תשלומי השוואת זכויות על ידי משפחות חייבות

כמפורט בסעיף 3.1 להסכם המפורט, בגין הסדר השוואת הזכויות על פי החלטות הקיבוץ, המשפחה חייבת בתשלום השוואת זכויות בסך של _____ ש"ח (קרן בלבד) (להלן: "סכום החוב").

סכום החוב ישולם על ידי המשפחה כדלקמן:

1.1 סכום החוב ישולם במלואו עד ליום 31.12.2010 (להלן: "מועד הפירעון"), בכפוף לאפשרויות לקבלת הלוואה כאמור בסעיף 3 להלן ואם אלה לא יוסדרו, ידחה מועד הפירעון בהתאם.

1.2 החל מהחודש הראשון לאחר מועד חתימתה של המשפחה על ההסכם המפורט שמשמך זה מצורף כנספח ב' לו, או מיום 1.7.2010, לפי המוקדם, ועד למועד הפירעון כאמור בסעיף 1 לעיל, תשלם המשפחה לקיבוץ מדי חודש חלק של 1/180 מסכום החוב, אך לא פחות מ-800 ש"ח בחודש.

התשלום בגין כל חודש יועבר עד ליום האחרון באותו החודש.

1.3 כאשר ניתן יהיה לקבל הלוואת משכנתא או הלוואה אחרת על בסיס שיעבוד זכויות המשפחה בדירה, לפי דרישת הקיבוץ, יהיה על המשפחה לקבל הלוואה כאמור ולפרוע את מלוא יתרת חובה (מעבר לסכום ששולם על ידה כאמור בסעיף 2 לעיל) לקיבוץ.

ההלוואות יעשו בהתאם להסדר שיושג מול הבנקים באחריות הקיבוץ.

העברת התשלום, והוצאת אישור על קבלת התשלום, יעשו באופן שיקבע על ידי הקיבוץ.

1.4 בכל מקרה בו יחלק הקיבוץ לחברים רווחים ו/או עודפים כספיים כלשהם, יועברו הכספים להם זכאית המשפחה ו/או מי מיחידה לקיבוץ וסכומי התקבול יופחתו מיתרת החוב של המשפחה.

1.5 הפניה לממ"י, לחתימה על חוזה חכירה, תתאפשר רק לאחר פרעון מלוא סכום החוב בתוספת הפרשי הצמדה וריבית כמתחייב והעברתם לקיבוץ, לרבות בדרך של גיוס הלוואה.

1.6 לסכום החוב האמור לעיל יתווספו מיום 1.1.2010 ואילך, ריבית בגובה הריבית הממוצעת על משכנתאות, כפי שתהיה מעת לעת (כמתפרסם ע"י בנק ישראל) וכן הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן המתפרסם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה (להלן: "המדד"), כאשר מדד הבסיס הוא המדד האחרון הידוע ביום 31.1.2010.

עדכון המדד יתבצע מדי חודש. הפרשי הצמדה והריבית ישולמו בעת קבלת הלוואה ופרעון יתרת החוב כאמור לעיל.

1.7 לפי רצונה, תוכל המשפחה לבצע פרעון מוקדם של סכום החוב, או כל חלק ממנו, ללא תשלום ריביות ו/או הפרשי הצמדה, וזאת עד ליום 30.4.2010.

2. תשלום תקבולי השוואת זכויות למשפחות זכאיות

למשפחות הזכאיות לקבלת תשלום השוואת זכויות, ישולמו סכומי הזכאות בתוך שלוש שנים ובפריסה בהתאם למנגנון התשלומים עליו הוחלט בהחלטת הקיבוץ מיום 18.12.2009, כדלקמן:

2.1 בשנה הראשונה לאחר חתימת משפחה זכאית על ההסכם המפורט, ישולם לה מלוא סכום הזכאות או 20,000 ש"ח, לפי הנמוך בין השניים.

התשלום יעשה לא יאוחר מ-3 חודשים ממועד חתימת המשפחה על ההסכם שמשמך זה נספח לו.

- 2.2 בשנתיים שלאחר מכן, תפרע מלוא יתרת הזכאות של המשפחה, ככל שנותרה, בתשלומים רבעוניים שלא יפחתו מ-5,000 ש"ח לרבעון, למעט אם יתרת הזכות נמוכה מסכום זה, אזי תשולם יתרת הזכות.
- 2.3 ככל שהמשפחה חייבת בתשלום השתתפות בכיסוי עלויות הטיפול כאמור בסעיף 8.1 להסכם המפורט, הקיבוץ יהיה רשאי לקזז את סכומי ההשתתפות בכיסוי העלויות כאמור שם מהתשלום האמור בסעיף 2.1 לעיל.
- 2.4 לסכום הזכאות מיום 1.1.2010 ואילך תתווסף ריבית בגובה הריבית הממוצעת על משכנתאות, כפי שתהיה מעת לעת (כמתפרסם על ידי בנק ישראל) וכן הפרשי הצמדה למדד, כאשר מדד הבסיס הוא המדד האחרון הידוע ביום 31.1.2010.
- עדכון המדד יתבצע מדי חודש, ההפרשים ישולמו בתשלום האחרון.

נספח ג'

תאריך: _____

ייפוי כוח בלתי חוזר

לפי סעיף 91 לחוק לשכת עורכי הדין תשכ"א - 1961

אנו הח"מ, _____ נושא ת.ז. _____ ו- _____ נושא ת.ז. _____ ממנים
בזה את עו"ד _____

כל אחד מהם לחוד, ו/או כל עו"ד ממשרד י. זלצמן, גילת, קנולר, גראוס, סלומון ושות' ו/או עו"ד שיוסמך
על ידי קיבוץ כפר מנחם (להלן: "הקיבוץ") לעניין זה, להיות באי כוחנו ולעשות בשמנו את כל הפעולות
והמעשים המפורטים להלן, כולם או מקצתם, כפי שיראה לבאי כוחנו הנ"ל, בהתאם להסכם שנחתם בינינו
ובין הקיבוץ (להלן: "ההסכם") שייפוי כוח זה מצורף **כנספח ג'** לו :

1. לרשום הערת אזהרה ו/או רישום מגביל דומה, על זכויותינו במגרש ובדירה, בין בלשכת רישום
המקרקעין, בין במשרדי מינהל מקרקעי ישראל, ובין אצל כל רשות או גורם רלבנטי אחר, להבטחת
מימוש זכויות הקיבוץ לפי ההסכם, בעניין הצורך בהסכמת הקיבוץ להעברת זכויות בדירה כאמור
בס"ק 7.2 להסכם, זיקת הנאה לגישה לתשתיות כאמור בס"ק 6.2 ו-6.4 להסכם, ולהבטחת תשלומים
לקיבוץ לרבות כאמור בס"ק 3.2 ו/או בנספח ב' להסכם.

אישור עו"ד

אני עו"ד _____, מאשר בזה כי ה"ה _____ ו- _____ חתמו בפני
על ייפוי כוח זה אחרי שהבהרתי להם את משמעות כל האמור בו.

תאריך: _____ עורך דין: _____