

הסכם בדבר תנאי חכירת משנה לקיבוץ אשר מצטרף להחלטת מועצה 1488

שנערך ב\_\_\_\_\_

**בין**

רשות מקרקעי ישראל, המנהלת את הקרקעות של רשות הפיתוח, מדינת ישראל והקרן הקיימת לישראל (שתיקרא להלן: "הרשות")

**לבין**

הרשומה אצל רשם האגודות תחת מספר \_\_\_\_\_ (להלן: "האגודה/הקיבוץ")

**הואיל** ומדינת ישראל/רשות הפיתוח/קרן קיימת לישראל היא הבעלים של המקרקעין במשבצת;

**והואיל** והאגודה החליטה לרכוש את זכויות המגורים בשטח שהוכר לקיבוץ על פי חוזה שכירות (משבצת)/חוזה חכירה, וזאת בהתאם להחלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 1488 או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה (להלן: "החלטת המועצה");

**והואיל** והאגודה עמדה בכל תנאי ההצטרפות כפי שנקבעו בהחלטת המועצה וחתמה על חוזה לרכישת זכויות המגורים (להלן: "חוזה הרכישה");

**והואיל** ובהתאם להחלטת המועצה תקנה האגודה לכל אחד מחבריה הזכאי לכך לפי תקנונה, זכות חכירת משנה במגרשי המגורים אשר נרכשו על ידה ולצורך כך ייחתם חוזה חכירת משנה בין הקיבוץ לבין החבר (להלן: "חוזה חכירה המשנה");

**והואיל** ותנאי להסכמת הרשות להצטרפות הקיבוץ להחלטת המועצה הינו התחייבות הקיבוץ לכלול בחוזה חכירת המשנה את התנאים והמגבלות המפורטים בהסכם זה;

**והואיל** והרשות אישרה כי הקיבוץ רשאי לכלול בחוזה חכירה המשנה את התנאים והמגבלות המפורטים להלן בסעיף 8 להסכם זה.

**והואיל** ומשמעות המונחים שבחוזה זה תהיה בהתאם לאמור להלן במבוא זה, אלא אם מהקשר הדברים מתחייבת משמעות אחרת על פי החוזה;

**לכן באו הצדדים לידי הסכם ביניהם כדלקמן:**

1. המבוא לחוזה זה מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

2. הגדרות

"יחידת דיור": מגרש המגורים הסטטוטורי או מגרש מגורים על פי תשריט המאושר על ידי הקיבוץ עליו הוקמה או תוקם יחידת דיור אחת.

"חבר קיבוץ": יחיד או בני זוג שהינם חברי קיבוץ .

"יורש" – יורשו של חבר קיבוץ על פי דין או על פי צוואה תקפה.

3. הקיבוץ מתחייב להחכיר את יחידת הדיור לחברי הקיבוץ בלבד. עם סיום חברותו בקיבוץ של החבר מכל סיבה שהיא, יבוא לסיומו חוזה חכירת המשנה בדרך הקבועה בסעיף 8.2 להלן.
4. תקופת חכירת המשנה תהיה חופפת לתקופת החכירה הראשית כקבוע בחוזה הרכישה.
5. חבר קיבוץ לא יהיה זכאי לרכוש ו/או להירשם כבעל זכות חכירת משנה ביותר מיחידת דיור אחת. הגיעה לחבר זכות חכירת משנה בירושה, יידרש החבר להעביר את זכויותיו בהתאם לקבוע בסעיף 8.2.
6. הקיבוץ מתחייב שלא לכלול בתנאי חכירת המשנה או בתקנון האגודה הוראה המקנה לקיבוץ רשות לשלול את זכותו של החבר ליהנות משווי השוק של יחידת הדיור בעת העברת הזכויות בה. אין באמור לגרוע מהתנאים והמגבלות אותם רשאי הקיבוץ לקבוע בחוזה חכירה המשנה כמפורט להלן.
7. חבר קיבוץ יהיה רשאי למשכן את זכות חכירת המשנה, בכפוף לאמור סעיף 8.5 להלן.
8. הקיבוץ רשאי לכלול בחוזה חכירת המשנה את התנאים והמגבלות המפורטים להלן:

#### 8.1 חובת מגורים

חובת מגורים של חבר הקיבוץ ביחידת הדיור למעט במקרים חריגים ולתקופות זמן קצובות כפי שיאושרו על ידי הקיבוץ.

#### 8.2 העברת זכויות

8.2.1 קיבל מי שאינו חבר קיבוץ את זכות חכירת המשנה מכח הורשה, ולא הפך לחבר הקיבוץ בהתאם לתקנון קיבוץ והחלטותיו, יהיה עליו להעביר את זכותו לאדם אחר שהנו חבר קיבוץ או שהתקבל לחברות בקיבוץ, בתוך הזמן הקצוב לכך בתקנון הקיבוץ והחלטותיו. על העברת הזכויות יחול האמור בסעיף 8.2.2 להלן.

8.2.2 העברת זכות חכירת המשנה על ידי חבר קיבוץ או על ידי יורשי חבר קיבוץ, תתבצע בהתאם להוראות שלהלן:

8.2.2.1 ככלל, זכות חכירת המשנה תועבר למי שהתקבל לחברות בקיבוץ בהתאם לתקנון הקיבוץ בעניין קבלה לחברות.

8.2.2.2 לקיבוץ או למי שהוא קבע, תהיה זכות קדימה לרכוש את זכות חכירת המשנה במחיר השוק;

8.2.2.3 לא הודיע הקיבוץ על רצונו לממש את זכותו בהתאם לסעיף 8.2.2.2 ליעל, בתוך שלושה חודשים מיום שהודיע החבר על רצונו לעזוב את הקיבוץ או מיום פקיעת חברותו בקיבוץ או מיום קבלת הודעת היורשים על רצונם לממש את הדירה, לפי העניין, ימכור החבר או היורש את זכות חכירת המשנה למי שהתקבל לחברות בקיבוץ בהתאם לתקנון הקיבוץ בעניין קבלה לחברות.

8.2.2.4 טען החבר או היורש כי הקיבוץ נוקט סחבת או בסירוב בלתי סביר לעניין העברת זכות חכירת המשנה כאמור, יהא רשאי להביא עניינו להכרעה ע"פ מנגנון ההכרעה בסכסוכים הקבוע בתקנון הקיבוץ, אשר יהא רשאי לחייב הקיבוץ לרכוש בעצמו את הדירה. לא רכש הקיבוץ את הדירה כמתחייב בתוך הזמן שנקצב לכך בהחלטה, יהא החבר רשאי להעביר את זכות חכירת המשנה, על כל תנאיה, למי שאינו חבר קיבוץ.

### 8.3 בניה ופיתוח

8.3.1 הקיבוץ רשאי לקבוע בחוזה חכירת המשנה הגבלות בקשר להיקף זכויות הבניה למגורים המותר ביחידות הדיור בעת הקמת ו/או הרחבת בתי המגורים ובדבר הצורך בקבלת הסכמת הקיבוץ באשר להתאמת הבניה להנחיות והמגבלות התכנוניות והאדריכליות של הקיבוץ. אין באמור לשנות את היקף הזכויות למגורים שעל הקיבוץ לרכוש בהתאם להחלטת 1380.

8.3.2 במקרה של הכללת הוראות כאמור בסעיף קטן 8.3.1 ליעל, הקיבוץ יכלול בתנאי חכירת המשנה הוראה לפיה יישום ההנחיות והמגבלות התכנוניות והאדריכליות של רשות מוסמכת של הקיבוץ במקרה פרטני נתון לערעור בפני האסיפה הכללית של הקיבוץ.

### 8.4 זכות שימוש ביחידת הדיור

8.4.1 הקיבוץ רשאי להגביל בתנאי חכירת המשנה את זכותו של החבר למסור את זכות השימוש ביחידת הדיור, כולה או חלקה, רק למי שאושר על ידי הקיבוץ, לתקופה ובתנאים כפי שאושרו על ידי הקיבוץ.

8.4.2 ההגבלה בסעיף קטן 8.4.1 ליעל לעניין הסכמת הקיבוץ, לא תחול לגבי בני המשפחה הגרעינית, למעט במקרים מיוחדים, כאשר מדובר בבני משפחה גרעינית שאינם בני זוג או ילדים קטינים.

8.4.3 הקיבוץ יהיה רשאי לקבוע בתקנונו ו/או בהחלטה שקיבלה את אישור רשם האגודות השיתופיות מגבלות נוספות לעניין אופן השימוש ביחידות הדיור, לרבות בעניין ביטוח, השימוש והטיפול בתשתיות ציבוריות המצויות בשטחן וכיוצ"ב ובלבד שמגבלות אלו חלות באופן שוויוני על כלל חברי הקיבוץ ואין סותרות את הוראות הסכם זה.

#### 8.5 זכויות משכון

הקיבוץ רשאי לכלול בתנאי חכירת המשנה הוראה לפיה המשכון יהיה כפוף להגבלות אותן קבע הקיבוץ בהתאם לחוזה זה, לרבות לעניין העברה ומימוש.

#### 8.6 פיצוי מוסכם

במידה והסכם חכירת המשנה בין הקיבוץ לבין החבר לא יכלול את התנאים המהותיים לחכירת המשנה, כפי שהוגדרו לעיל, ישלם הקיבוץ לרשות פיצוי מוסכם בשיעור הנהוג ברשות. הוראה זו תחול גם במידה והסכם חכירת המשנה בין הקיבוץ לבין החבר יכלול הוראות שנפסלו ו/או נאסרו במפורש בחוזה זה.

### 9. שונות

- 9.1 מוסכם על הצדדים כי בכל סוגיה שלא ניתנה לה התייחסות מפורשת בתוך חוזה זה, תפעל הרשות בהתאם להחלטות מועצת מקרקעי ישראל ונוהלי הרשות כפי שיהיו בתוקף מעת לעת.
- 9.2 מוסכם כי אין באמור בהסכם זה כדי לגרוע מחובת חבר הקיבוץ לפעול בהתאם לאמור בתקנון הקיבוץ ובהחלטותיו שהתקבלו כדין ככל שאינן סותרות הוראות הסכם זה.
- 9.3 הכותרות שבראשי סעיפי חוזה זה נועדו לנוחיות בלבד ולא ישמשו לפרשנותו.

ולראיה באו הצדדים על החתום

האגודה:

הרשות: