

הסכם חכירת משנה

[הסכם חכירת משנה ויישום שיוך לפי החלטות קיבוץ עין המפרץ ובהתאמה להוראות סימן ה',

פרק 8.4 בקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל]

שנערך ונחתם בקיבוץ עין המפרץ ביום _____

בין:

קיבוץ עין המפרץ מ.א. 570001073

(להלן: "הקיבוץ")

מצד אחד;

לבין:

1. שם: _____ ת.ז. _____

2. שם: _____ ת.ז. _____

(להלן ביחד ולחוד: "החברים" ו/או "בית האב")

מצד שני;

הואיל והחברים הם חברי הקיבוץ;

והואיל וביום 08.06.2016 קיבלה אסיפת החברים של הקיבוץ החלטה שעניינה הסדרת זכויות המגורים של חברי הקיבוץ בהתאם להחלטות מועצת מקרקעי ישראל מס' 1488 [המוסדרת כיום בהוראות סימן ה', פרק 8.4 בקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל] (להלן: "חלופת האגודה");

והואיל והצדדים מעוניינים להסדיר את אופן הענקת זכות חכירת המשנה לבית האב על-פי הוראות חלופת האגודה ובהתאם להוראות הסדר השיוך שאושר באסיפת הקיבוץ ביום 11.01.2023 (כהגדרתו להלן), הכל כמפורט להלן בהסכם זה, אשר יהווה את הסכם קיבוץ-חבר כהגדרתו בהסדר השיוך;

על כן הוסכם והותנה בין הצדדים כדלקמן:

1. כללי, כותרות והגדרות

1.1. המבוא להסכם זה והמסמכים המצורפים לו מהווים חלק בלתי נפרד מתנאי החכירה וביחד מהווים את הסכם חכירת המשנה.

1.2. כותרות הסעיפים בהסכם זה נקבעו לשם נוחות ההתמצאות בלבד ואין לייחס להן ערך פרשני.

1.3. כל הנספחים להסכם זה מהווים חלק אינטגרלי ובלתי נפרד מההסכם.

1.4. הסכם זה על נספחיו גובר על כל מצג ו/או הסכם קודם ו/או הסכמות קודמות בין הצדדים ביחס לזכויות בית האב במגרש כהגדרתו להלן, והוראות הסכם זה תגברנה על כל הוראה חיצונית, לרבות הוראה מכוח כל דין או החלטה של מועצת מקרקעי ישראל / רשות מקרקעי ישראל (להלן: "רמ"י"), ובלבד שמדובר בהוראת דין אשר הצדדים רשאים להתנות עליה.

1.5. למונחים ולהגדרות בהסכם זה תהיה אותה משמעות שניתנה להם בהסדר אשר אישרה אסיפת הקיבוץ ביום 11.01.2023 המכונה: "תוכנית רישום מגרשי המגורים ע"ש החברים בקיבוץ עין המפרץ" (להלן: "הסדר השיוך").

2. התקשרות הצדדים

- 2.1. הצדדים מאמצים את הוראות הסדר השיוך אשר הסכם זה מהווה **נספח ג'** לו, כהסכם מחייב ביניהם, ומתחייבים לפעול בהתאם להוראותיו.
- 2.2. הסכם זה מסדיר את תנאי חכירת משנה לבית האב במגרש מס' _____ (בתכנית 201-0577569) המצוי בגוש _____ חלקה _____, ואשר פרטיו מופיעים בתשריט המצורף **כנספח 1** (להלן: "**המגרש**").
- 2.3. חכירת המגרש כוללת את הדירה והמחברים במגרש, ככל שאלו קיימים במגרש (להלן: "**המגרש**", המגרש והדירה יכוננו ביחד להלן: "**הנכס**"), הכל בכפוף למפורט בהסכם זה להלן.
- 2.4. הסכם זה ייכנס לתוקפו בכפוף לעמידת בית האב בהסדרים ובהחלטות הקיבוץ לעניין זה ועם חתימת הצדדים על הסכם זה.
- 2.5. תקופת חכירת המשנה תהיה חופפת לתקופת החכירה הראשית כפי שנקבעה בהסכם שנחתם בין הקיבוץ לבין רמ"י ביום 01.12.2022 (להלן בהתאמה: "**תקופת חכירת המשנה**" ו- "**הסכם החכירה הראשית**") ותחולתה ביחס לבית האב תחל עם כניסת הסכם זה לתוקפו כאמור בסעיף 2.4 לעיל.
- 2.6. הקיבוץ ירשום על חשבונו את זכויות חכירת המשנה של בית האב, בהתאם להסכם זה, בשלב הראשון במרשם פנימי בקיבוץ ו/או בכל דרך אחרת (להלן: "**המרשם**"), בהתאם להחלטות הקיבוץ כפי שתקבלנה בעניין זה.
- 2.7. הרישום במרשם יהווה ראיה מכרעת ביחס לזהות בעלי הזכויות במגרש, וזאת עד לרישום הזכויות במרשם חיצוני המתנהל על-פי דין.
- 2.8. לאחר הרישום הראשוני, בית האב יישא בתשלומים שיידרשו בגין ביצוע פעולות במרשם. ידוע לבית האב והוא מסכים כי שיעור התשלומים שייגבו בגין ביצוע פעולות במרשם, ייקבע על ידי ועד ההנהלה ולחילופין על ידי הגורם שינהל את רישום הזכויות בפועל.

3. הצהרות בית האב

בית האב מתחייב ומצהיר בזאת כי :

- 3.1. קרא את הסדר השיוך והוא מודע לכל זכויותיו וחובותיו בהתאם להסדר השיוך, מסכים לאמור בו, מתחייב לקיים את כל הוראותיו, וידוע לו שהוראות הסכם זה והסדר השיוך (לרבות שינויים שיוכנסו בהם מעת לעת כאמור בסעיף 3.2 להלן) יחולו גם על יורשיו ו/או חליפיו ו/או כל מי שירכשו ממנו את הזכויות בעתיד.
- 3.2. הוראות הסדר השיוך יהיו הסכם בינו לבין הקיבוץ ובינו לבין שאר חברי הקיבוץ לכל דבר ועניין וכי החלטות הקיבוץ בדבר שינויים ו/או תוספות ו/או גריעה מהסדר השיוך ו/או מהסכם זה ו/או מנספחיהם, שיתקבלו באסיפה הכללית של הקיבוץ, ייחשבו כחלק בלתי נפרד מהסכם זה ובית האב מתחייב למלאם כאילו היו חלק ממנו.
- 3.3. לא יחזיק בזכות חכירת משנה ביותר ממגרש אחד בקיבוץ, אף אם מי מיחידיו זכאי או יהיה זכאי לזכויות במגרש נוסף בקיבוץ בירושה או בכל דרך אחרת, והוא מתחייב שבנסיבות אלו יעביר את הזכויות באחד מבין המגרשים בהתאם למנגנון הקבוע בהסדר השיוך ובמועדים שנקבעו בו.
- 3.4. ידוע לו שהצהרותיו והתחייבויותיו בהסכם זה מהווים תנאי יסודי להסכמת הקיבוץ להענקת זכות חכירת המשנה במגרש.

3.5. הוא מקבל את המגרש וכל המצוי והמחוברים בו כפי מצבם (as-is), אין ולא יהיו לו טענות כלפי הקיבוץ בגין פגמים במגרש, במצבו הפיזי, המשפטי, או בכלל, בין קיימים ובין כאלו העלולים להתגלות בעתיד, ובכלל זה ידוע ומוסכם עליו כי האחריות להתאמת המגרש והבנוי בו להוראות הדין וחוקי התכנון והבניה – ככל ותעלה דרישה מצד גורם/רשות חיצונית/מוסמכת - תחול עליו באופן בלעדי.

3.6. ידוע לו שגבולות המגרש מסומנים בהתאם לתב"ע המאושרת במועד חתימת הסכם זה, ולא תהא לו כל טענה, דרישה או תביעה כנגד הקיבוץ בגין גודל המגרש או גבולותיו הסופיים ככל ואלו ישתנו בעתיד כתוצאה מדרישת רשות חיצונית מוסמכת.

4. המגרש ותשתיות ציבוריות

- 4.1. זכויות בגין הסדר השייך והסכם זה יוענקו לבית האב אך ורק בקשר עם המגרש, כהגדרתו לעיל.
- 4.2. הקיבוץ ו/או כל גורם אחר אשר אחראי על תחזוקת התשתיות הציבוריות יהיה רשאי להיכנס לשטח המגרש לצורך טיפול בתשתיות ציבוריות בהתאם להוראות הסדר השייך, והקיבוץ יהיה רשאי לרשום זיקת הנאה לצורך זה.
- 4.3. בית האב מתחייב כלפי הקיבוץ שאין ולא תהיה לו כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה, לא כיום ולא בעתיד, כלפי הקיבוץ, בקשר עם תשתיות ציבוריות קיימות, לרבות בגין ירידת ערך המגרש כתוצאה מהאירועים המפורטים להלן:
 - 4.3.1. היעדר יכולת לניצול זכויות הבנייה במגרש כתוצאה מקיומן של תשתיות ציבוריות קיימות.
 - 4.3.2. צורך בהעתקת תשתיות ציבוריות קיימות לצורך בנייה חדשה, זאת בכפוף לאמור בסעיף 12.2 להסדר השייך.

5. הזכויות במגרש

- 5.1. זכויות חכירת המשנה על פי חוזה זה יחולו, יוגבלו ויסויגו בהתאם למגבלות וההסתייגויות החלות על זכויות החכירה הראשית של הקיבוץ בהתאם להוראות הסכם החכירה הראשית, כפי שנחתם בין רמ"י לבין הקיבוץ.
- 5.2. זכויות החכירה כוללות אך ורק את המרחב שמעל פני הקרקע, אלא אם הוקנו במפורש זכויות במרחב שמתחת לפני הקרקע על-פי הסכם החכירה הראשית. לבית האב לא יוקנו זכויות אשר יסויגו בהתאם להוראות הסכם החכירה הראשית בהקשר זה, לרבות ביחס למכרות, מחצבי-אבן, חול וכורכר וכל מחצבים למיניהם ככל שימצאו בשטח המגרש, ובכלל זה נפט, גז טבעי, מעיינות מים, עתיקות ואתרי עתיקות.
- 5.3. אין באמור בסעיף זה לגרוע מזכויות שהוענקו לפי תכנית תקפה ו/או ככל שתתקבל בעתיד, לפיה ניתן לבנות מרתפים או יציקת יסודות או העברת תשתיות וכדומה בשטח המגרש – זאת מבלי לגרוע מאפשרות הקיבוץ לקבוע החלטות הנוגעות לזכויות אלו.
- 5.4. ידוע לבית האב כי כל שימוש בשטח כלשהו אשר אינו מהווה חלק מהמגרש (להלן: "השטח"), יתאפשר אך ורק לאחר קבלת אישור בכתב מאת מהקיבוץ ובאופן זמני בלבד. במקרה של הפסקת השימוש בשטח על ידי בית האב או במקרה שהתקבלה הוראה מאת הקיבוץ להפסקת השימוש בשטח, יידרש בית האב להשיב את השטח למצבו הקודם, באחריותו ועל חשבונו.
- 5.5. אין בהסכם או בהסדר השייך כדי להעניק לבית האב זכויות כלשהן בנכסי הקיבוץ האחרים.

6. מכירה העברת זכויות

- מימוש זכויות החברים בנכס ייעשה בכפוף לנהלים ולמגבלות הקבועים בהסדר השיוך, ובפרט בכל הנוגע לאופן השימוש, הקניית זכות השימוש לאחר, ולהעברת זכויות חכירת המשנה בנכס, ובין היתר:
- 6.1. המגבלות המחייבות בשימור הקשר שבין החברות בקיבוץ, מגורי קבע בו ורישום הזכויות בנכס, באופן שבו החברות ומגורי הקבע במקום מהווים תנאי לרישום הזכויות בנכס ולהיפך (רישום הזכויות על שם החבר הוא תנאי לחברות בקיבוץ), וכי בכל מקרה מוסכם עליהם כי העברת זכויות לאחר תתאפשר אך ורק בכפוף לקבלתו לחברות בקיבוץ, בהתאם לכללי הקליטה אשר יהיו תקפים בקיבוץ אותה עת.
- 6.2. העברת הזכויות בנכס לאחר/צד ג', לרבות מתן זכויות שימוש (כגון השכרה), כפופה לקבלת אישור הקיבוץ ביחס לזהות מקבל הזכויות. הקיבוץ ינהג בבקשה להעברת זכויות בהתאם לנהלים ולהחלטות הקיבוץ אותה עת.
- 6.3. הפרת ההוראות והמגבלות הקבועות בהסדר השיוך בתחומים אלה, תזכה את הקיבוץ בפיצוי מוסכם בהתאם לקבוע בהסדר השיוך.

7. תשלום שירותים קהילתיים משותפים

- 7.1. הצדדים מכירים בחשיבות שמירת הקיבוץ כיישוב בעל אופי כפרי שיתופי וקהילתי, אשר למען רווחת חבריו ותושביו ניתן בו סל שירותים קהילתיים, אשר בתשלום מחויבים כלל תושבי היישוב, וזאת בנוסף לשירותים המסופקים על ידי הרשות המקומית בישוב (להלן: "השירותים הקהילתיים המשותפים").
- 7.2. בית האב יישא בתשלום עבור שירותים קהילתיים משותפים, כל עוד הינו בעל זכויות בנכס ו/או מתגורר בישוב.
- 7.3. היקף השירותים הקהילתיים המשותפים, ועלותם הם בהתאם להחלטות התקפות של הקיבוץ ו/או הוועד המקומי, ויכול וישתנו מעת לעת בהתאם להחלטת הרשויות המוסמכות של הקיבוץ ו/או הוועד המקומי. התשלום בגין השירותים הנ"ל יתבצע בדרך שתיקבע במוסדות הקיבוץ ו/או הוועד המקומי והחברים מקבלים על עצמם את העיקרון לפיו התשלום בגין שירותים אלו משולם כ- "סל שירותים" ולא תלוי צריכה בפועל.
- 7.4. ידוע לבית האב כי התשלום עבור שירותים קהילתיים משותפים אינו מותנה בחברותם של מי מיחיד בית האב בקיבוץ, והוא יחול עליהם גם במידה ותיפסק חברותם של מי מיחיד בית האב בקיבוץ, מכל סיבה שהיא עד למועד העברת הזכויות בנכס לצד ג' אשר ייקח על עצמו בכתב את ההתחייבויות האמורות לתשלום השירותים הקהילתיים המשותפים.
- 7.5. יובהר, כי אין באמור בסעיף זה כדי להוות הסכמה מצד הקיבוץ להמשך מגוריהם של החברים בישוב במידה ותיפסק חברותם בקיבוץ.

8. אחריות בנזיקין

- 8.1. בית האב מתחייב לשאת על חשבונו ולהחזיק את המגרש וכל המצוי בו במצב טוב ותקין וכמנהג בעלים הדואג לרכושו, לנקוט בכל אמצעי הזהירות הנדרשים למניעת שריפות, ומפגעים ולבצע בנכס את התיקונים הדרושים לתחזוקתו ולסלק מטרדים המצויים/שיימצאו בשטח המגרש.
- 8.2. החברים יהיו אחראים לכל נזק שייגרם לגופו או לרכושו של אדם כל שהוא וכן לפיצויים שיוטלו עקב או כתוצאה מפעולות ו/או מחדלים בנכס או בקשר עם החזקתו והשימוש בו, ועל הקיבוץ לא תחול כל אחריות

בקשר לכך. החברים מתחייבים לשפות את הקיבוץ במקרה שעל-אף האמור לעיל תוטל על הקיבוץ אחריות בגין נזקים כאמור, לרבות במקרה שחויב זה מקורו באחריות החלה על הקיבוץ מכוח הוראות הסכם החכירה הראשית כלפי רמ"י, או על-פי חיוב החל מכוח כל דין כלפי כל גורם.

8.3. אין באמור לעיל לגרוע מחובת החברים לבטח את הנכס בעצמם או לחלופין להשתתף בביטוחים אותם רכש ו/או ירכוש הקיבוץ כמפורט בפרק 20 בהסדר השיוך.

8.4. אין באמור לעיל לגרוע מאחריותו של הקיבוץ (או כל גורם אחר) בכל הנוגע לתשתיות הציבוריות ככל ועוברות בשטח המגרש.

9. שעבוד

החברים יהיו רשאים לשעבד את זכויותיהם בנכס מכוח הסכם זה בהתאם ובכפוף לקבוע בפרק 19 בהסדר השיוך.

10. שונות

10.1. למימוש זכויותיו של הקיבוץ על פי הסדר השיוך ועל פי הסכם זה, יחתום בית האב במעמד החתימה על הסכם זה על המסמכים המפורטים להלן:

10.1.1. ייפוי כוח בלתי חוזר בנוסח המצורף **כנספת 3** להסכם זה. מיופה הכוח יפעל בהתאם לקבוע בייפוי הכוח בכל מקרה שקיבל הוראה מתאימה מאת הקיבוץ;

10.1.2. התחייבות לרישום הערת אזהרה בנוסח המצורף **כנספת 4** להסכם זה;

10.1.3. כתב התחייבות ושיפוי לפינוי מתקנים ושימוש בשטחים ציבוריים בנוסח המצורף **כנספת 5** להסכם זה;

10.2. הצדדים מקבלים על עצמם את מנגנון יישוב הסכסוכים הקבוע במסגרת הסדר השיוך.

ולראייה באנו על החתום:

_____	_____	_____
הקיבוץ	החברה/ה	החברה/ה

נספח 1

תשריט

נספח 2

תוכנית רישום מגרשי המגורים ע"ש החברים בקיבוץ עין המפרץ ("תקנון השיוך")

נספח 3

ייפוי כוח בלתי חוזר

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

אנו הח"מ, _____ נושא/ת ת.ז. _____ ר- _____ נושא/ת ת.ז.

ממנים בזה, ביחד ולחוד, עוה"ד שלמה כהן ו/או עומר כהן ו/או נעמי אשחר ו/או מיכל ינאי ו/או פלג רחמן ו/או גיל דגן ו/או אבידן רם ו/או יואב שימשי ו/או רותם ליכטנשטיין ו/או עדי סלומון וייס ו/או אסף אלבז ו/או גלעד אוברמן ו/או איתי ציון ו/או דניאל עין דור ו/או מור איציק ו/או ספיר יעקב-חזן ו/או אריאל לוינגר ו/או ירדן שייר ו/או מאיר אזנקוט ו/או קרן וידברג ו/או טליה אבנן ו/או תום גוט ו/או מעין אוחיון ו/או מאיה ניר-מנור ו/או גבריאל בן שלוש ו/או יסמין כץ ו/או שלמה הינדי ו/או גל שדה ו/או דולב דרטלר ו/או שיר מזרחי ו/או שירי גלזמן ו/או פז לוי ו/או סתיו מצקביץ ו/או

יובל נזרי ו/או דנית איליסקו ו/או כל עו"ד אחר ממושרד עורכי דין שלמה כהן ושות', כל אחד מהם לחוד ו/או עו"ד שיוסמך על ידי מי מהם באמצעות ייפוי כוח חתום, להיות באי כוחנו ולעשות בשמנו את כל הפעולות והמעשים המפורטים להלן:

1. להופיע בשמנו ולייצגנו ברשות מקרקעי ישראל, לשכת רישום המקרקעין, בפני המפקח על רישום המקרקעין ופקיד הסדר מקרקעין ולחתום בשמנו ובמקומנו על כל בקשה, שטר, הצהרה, טופס, תוכנית, מפה ו/או כל מסמך שהוא, ולבצע בשמנו ובמקומנו כל עסקה במקרקעין ו/או כל פעולה אחרת בהם, בין בתמורה ובין ללא תמורה, לרבות ביחס לביצוע פעולות הקשורות ו/או הכרוכות בשיוך הדירות בקיבוץ עין המפרץ (להלן: "**הקיבוץ**") ובפרט בכל הנוגע לרישום זכויות חכירת המשנה בנכס הידוע כמגרש מס' _____ גוש _____ חלקה _____ (להלן: "**הנכס**" או "**המגרש**").

2. לחתום על כל המסמכים, ובכלל זה הסכמים, שטרות, מסמכים, טפסים הנדרשים לצורך רישום שעבוד ו/או משכנתא ו/או התחייבות לרישום משכנתא ולרישום שעבוד ביחס לזכויותינו בנכס (בין ביחס לזכויות חכירת המשנה שלי/נו ובין ביחס לכל זכות אחרת כפי שתהיה) ו/או רישום הערת אזהרה ו/או רישום כל הערה מגבילה דומה ו/או אחרת אצל כל רשות מוסמכת ו/או כל גורם רלבנטי אחר, לרבות אך לא רק אצל רשות מקרקעי ישראל, אגף מרשם והסדר מקרקעין, לשכת רישום המקרקעין, רשם המשכונות – הכול לפי האפשרויות ולפי בחירת הקיבוץ ביחס לנכס:

2.1 להבטחת מימוש זכויות הקיבוץ כלפי/נו וביצוע התחייבויותינו לפי הסדר השיוך, ובכלל זאת הימנעות מביצוע פעולות מכירה, החכרה, שעבוד, השכרה של המגרש ו/או של הזכויות במגרש לזכות צד ג' כלשהו ללא הסכמתו הכתובה של הקיבוץ.

2.2 להבטחת תשלום כל חוב לקיבוץ ככל ויהיו הוצאות לקיבוץ, אשר בהתאם להחלטות והסדרי הקיבוץ ביחס לבעלי צרכים מיוחדים / סיעודיים / תלויים בחבר זכאי הקיבוץ להחזר בגין, או ככל והקיבוץ יוציא בגין חבר בעל צרכים מיוחדים / סיעודי או בגין תלויים / בנים בעלי צרכים מיוחדים סכומים שמעבר למחויבותו בהתאם לקבוע בהחלטותיו.

2.3 להבטחת תשלום כל פיצוי מוסכם שהוסכם בינו לבין הקיבוץ במקרה של העברת הזכויות / השכרת הנכס בהתאם להוראות הסדר השיוך.

2.4 לרשום הערת אזהרה ו/או רישום מגביל דומה, על זכויותינו בנכס והבנוי עליו, בין בלשכת רישום המקרקעין, בין במשרדי רשות מקרקעי ישראל, ובין אצל כל רשות או גורם רלבנטי אחר, לפיהם לא תתאפשר העברת זכויות במגרש ללא אישור בכתב חתום על ידי מורשי החתימה של הקיבוץ.

2.5 לרשום זיקת הנאה לטובת הציבור או כל זיקת הנאה אחרת לטובת כל גורם מטעם הקיבוץ (להלן: "**הזכאים**"), לשם טיפול ושימוש בתשתיות ציבוריות המצויות ו/או עוברות במגרש.

2.6 להבטחת כל התחייבות שלנו כלפי כל צד ג' על-פי מרשמי הקיבוץ ביחס לנכס.

3. ייפוי כוח זה הוא בלתי חוזר, היות ותלויות בו זכויות צדדים שלישיים, כגון חברי הקיבוץ האחרים.

4. לצרף עורך דין אחר לטיפול בעניין הנ"ל ביחד עם ב"כ ו/או למנות עורך דין אחר לפעול בעניין בשם ב"כ ו/או להעביר מזמן לזמן לעורך דין אחר ייפוי כוח זה, כולו או מקצתו (כולל כל זכות העברה לאחרים) ולבטל כל צירוף, מינוי ו/או העברה כאלו ו/או לייפות כוחם של מי מעובדי משרדנו לרבות מתמחים ו/או טרום מתמחים לסייע לנו בטיפול בעניין הנ"ל.

5. לעשות כל פעולה ו/או מעשה ולחתום על כל מסמך ככל שיהיה דרוש לפעולה בקשר לעניין הנ"ל.

6. בא כוחנו יהיה רשאי לפעול במסגרת האמור בייפוי כוח זה לפי שיקול דעתו הבלעדי ואנו מסכימים, מאשרים ונותנים תוקף מראש ו/או בדיעבד לכל פעולה ו/או מעשה של בא כוחנו, או של כל ממלא מקום שלהם, בקשר לייפוי כוח זה.

7. בייפוי כוח זה לשון יחיד משמעה גם לשון רבים ולהפך, ולשון זכר משמעה גם לשון נקבה ולהפך, לפי המקרה.

ולראיה באנו ביום _____ על החתום:

ה ח ב ר / ה

ה ח ב ר / ה

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 ומאשר את חתימת שולחי הנ"ל.

ע ו ר ד - ד ין

ת א ר י ד

נספח 4

כתב הסכמה ובקשה לרישום הערת אזהרה

תאריך: _____

לכבוד,
עין המפרץ אגודה שיתופית חקלאית בע"מ

הנדון: כתב התחייבות לרישום הערת אזהרה

אנו הח"מ, _____ נושא/ת ת.ז. _____ ו- _____ נושא/ת ת.ז. _____
מצהירים ומתחייבים בזאת, ביחד ולחוד, כי נפעל על-פי ההוראות הבאות:

1. ידוע לנו כי כל תנאי ונוהלי הקבלה לשוב שיפעיל קיבוץ עין המפרץ (להלן: "**הקיבוץ**") יחולו בכל עת, ועל כן אנו מתחייבים שלא להעביר את זכויותינו במגרש או בבית, בין בתמורה ובין שלא בתמורה, לכל מועמד/רוכש, ללא אישור מראש ובכתב של הקיבוץ.
2. לעניין כתב התחייבות זה - "**המגרש**" כהגדרתו בהסכם חכירת המשנה.
3. השימוש שנעשה במגרש, יהיה אך ורק למטרת מגורים שלנו ושל קרובי משפחתנו מדרגה ראשונה, וכל שימוש אחר במגרש יהא כפוף להוראות כל דין ולהוראות הסדר השיוך, הסכם חכירת המשנה והחלטות מוסדות הקיבוץ המוסמכים.
4. ידוע ומוסכם עלינו כי לא נהיה רשאים להשכיר את המגרש לרבות הבית ו/או כל מתקן אשר בו, או להרשות לאחרים שימוש בו (למעט כאמור בסעיף 3 לעיל), בין בתמורה ובין ללא תמורה, לרבות לא למטרת מגורים, בלא הסכמת הקיבוץ מראש ובכתב.
5. ידוע לנו, כי לא נהיה רשאים לגדר את שטח המגרש (למעט על ידי צמחייה) ו/או לחסום שבילים או דרכי מעבר העוברים בשטח המגרש, או לשנות את המצב הפיסי הנתון והמבנה התכסיתי הקיים של התשתיות הציבוריות בתחום המגרש וכן של כל שטח מחוץ למגרש, בלא לקבל את הסכמת הקיבוץ מראש ובכתב בהתאם להחלטות הקיבוץ כלפי כלל החברים ו/או בעלי הזכויות כפי שתתקבלנה מעת לעת.
6. הננו מסכימים בזאת לרישום הערת אזהרה ביחס לזכויותינו במגרש ובבית עליו בהתאם לאמור בכתב התחייבות זה ומתחייבים לחתום על כל מסמך שיידרש לצורך זה.
7. כל האמור בכתב זה בלשון רבים – אף לשון יחיד במשמע, וכן להיפך.

ה ח ב ר / ה

ה ח ב ר / ה

אישור עו"ד

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

עורך - דין

תאריך

נספח 5

כתב התחייבות ושיפוי לפינוי מתקנים ושימוש בשטחים ציבוריים

לכבוד,

קיבוץ עין המפרץ

הנדון: כתב התחייבות ושיפוי בקשר עם שימוש בשטחים ציבוריים

ככל שבמועד זה או בעתיד, אציב עציצים ו/או אבצע שתילה ו/או נטיעה ו/או אציב מתקן ו/או מבנה ו/או אחזיק באופן זמני

בשטח כלשהו בקיבוץ עין המפרץ (להלן: "הקיבוץ") אשר אינם מהווים חלק מהנכס אשר שויך לי (להלן: "השימוש") ו/או ככל ששימוש כאמור מבוצע על-ידי בפועל טרם חתימת כתב התחייבות זה.

אני מצהיר ומתחייב בזאת כלפי הקיבוץ כדלקמן:

1. ידוע לי כי תנאי לשימוש הינו אישור הקיבוץ במפורש ובכתב. על-אף האמור בסעיף זה, הרי שהתחייבות זו תחול בין אם ניתן אישור כאמור ובין אם לאו.
2. ידוע לי כי שימוש כאמור יאושר, ככל ויאושר, באופן זמני בלבד ובכפוף לתנאים המפורטים להלן, ולא יקנה לי כל זכות ו/או זכויות כספית, חוזית, קניינית או אחרת במקרקעין ו/או בנכסיו ושהדבר לא יטיל עליו כל חבות מכל סוג שהוא;
3. אני מתחייב כי אפסיק את השימוש ואחזיר את המקרקעין למצבם הקודם בתום התקופה שתקבע או מייד עם קבלת דרישה ראשונה מאת הקיבוץ קודם לכן, מכל טעם שהוא, על חשבוני הבלעדי ובאחריותי המלאה והבלעדית.
4. הנני מצהיר כי ידוע לי שהשימוש אינו מקנה לי כל זכות במקרקעין הציבוריים בהם מתבצע השימוש מכל סוג שהוא וכן אינו מקנה לי זכות לכל סעד שהוא מהקיבוץ ו/או לכל תשלום מכל סוג שהוא לרבות בגין החזר השקעות בגין השימוש.
5. אני מצהיר כי לא אעלה כל טענה כנגד הקיבוץ ו/או מי מחבריו ו/או נושאי המשרה שבו ו/או כנגד הוועד המקומי שביישוב ו/או מי מחבריו, בגין כל ענין הקשור בשימוש, לרבות בגין האמור בסעיפים 1 - 4 לעיל.
6. אני מתחייב לשפות את הקיבוץ באופן מלא בגין כל הוצאה ו/או נזק אשר ייגרמו לו, לרבות הוצאות משפטיות, כתוצאה מהשימוש ו/או התנגדותי להפסקת השימוש ו/או להסרת מתקנים שהיו בשימושי ו/או להסרת הצמחייה עם תום התקופה ו/או קבלת דרישה ראשונה מהקיבוץ ו/או עם פינוי המקרקעין, והכול לרבות הפרשי ריבית והצמדה. מסמכי הקיבוץ יהיו ראייה חלוטה לכל חוב ו/או הוצאות כאמור.
7. מבלי לפגוע באמור לעיל, מוסכם עלי כי הקיבוץ יהיה רשאי לקזז כל חוב שיגיע לו כאמור בסעיף 6 לעיל, מכל סכום שמגיע ו/או יגיע לי מהקיבוץ.
8. ידוע לי ואני מסכים לכך כי רשות הקיבוץ לביצוע השימוש תהא מותנית בקיום ההוראות הבאות:
 - 8.1 מערכת השקיה:

השקיית הצמחייה הנה באחריותי ועל חשבוני ותבוצע הפרדה מלאה של מערכת ההשקיה לצמחייה ממערכת ההשקיה הציבורית. הפרדת מערכת ההשקיה הנה באחריותי המלאה ותתבצע על חשבוני על פי הוראות הקיבוץ.
 - 8.2 שתילה בשטח ציבורי מעבר לחצי מטר משטח המגרש הפרטי ונטיעות:

כל שתילה כאמור לעיל ונטיעה - החל ממועד מסירת כתב התחייבות זה - דרושה אישור הקיבוץ מראש ובכתב לגבי סוג הצמחייה, מיקום השתילה/נטיעה ומערכת ההשקיה. במקרה של שתילה ו/או נטיעה קיימת לפני המועד האמור, תוגש בקשה רטרואקטיבית לאישור הקיבוץ. לא ניתן אישור - תעקר הצמחייה באחריותי המלאה ועל חשבוני על פי הוראות הקיבוץ.
 - 8.3 הפסקת הטיפול בצמחייה:

במקרה, ועל פי שיקול דעתו של הקיבוץ, אפסיק לטפל בצמחייה, יהיה רשאי הקיבוץ לחייב אותי בעלות פינוי הצמחייה או בעלות אחזקה שוטפת של הצמחייה.
 - 8.4 העברת זכויות בבית/מגרש:

אני מתחייב כי טרם העברת הזכויות בבית על ידי לצד ג' כלשהו, אסדיר עם הקיבוץ את כל הקשור בצמחייה, או לחילופין, אפנה את הצמחייה מהשטח הציבורי. פינוי הצמחייה ייעשה באחריותי המלאה ועל חשבוני.
 - 8.5 שימוש שאינו גינון:

הוראות סעיף זה יחולו בשינויים המחויבים גם על כל שימוש שאינו קשור בצמחייה ובגינון, לרבות שימוש במבנים, פינוי מתקנים וכדומה. יובהר שכל שימוש כזה יידרש לאישור הקיבוץ.
9. הנני מסכים כי הקיבוץ רשאי להמחות את זכותו לפי כתב שיפוי זה ו/או זכויות האמורות בכתב שיפוי זה לכל תאגיד בו הוא

מחזיק ו/או שותף, תוך מתן הודעה של 14 יום מראש.
10. הוראות מסמך זה יגברו על הוראות כל הסכם שיש לי עם הקיבוץ ו/או החלטות כלשהן של מוסדותיו לעניין זה.

ולראייה באנו על החתום:

_____ : תאריך

_____ : שם	_____ : ת.ז.	_____ : חתימה
_____ : שם	_____ : ת.ז.	_____ : חתימה