

הסדר מגרשים משותפים

(תקציר – שאינו הצעת החלטה)

מבוא ומטרה

- עקב אופיו התכנוני של הקיבוץ, הכולל לא מעט מגרשים אשר עליהם בנויה בפועל יותר מיחידת דיור אחת, הזכויות במגרשים אלו יירשמו בדרך של שותפות במקרקעין - "מגרשים משותפים".
- מטרת החלטה זו היא לקבוע את העקרונות הכלליים לפיהם יוסדרו יחסי השיתוף בין החברים במגרשים המשותפים (להלן: "השותפים") וקביעת ההסדרים אשר יחולו במצב זה בין השותפים לבין הקיבוץ. בהתאם לעקרונות אלו יהיו רשאים השותפים לפעול להכנת הסכמי שיתוף.

חלוקת שטחים במגרש

- **שטח פרטי** - שטח הדירה המסומן לכל חבר, בו הוא רשאי לנהוג כמנהג בעלים.
- **שטחים מוצמדים** - שטחים שהשותפים הסכימו להצמיד לשימוש חבר מסוים. החבר יישא בהוצאות אחזקתם, אך ההצמדה אינה מקנה זכות קניינית.
- הקיבוץ יפעל לסמן לכל שותף שטח להצבת מחסן או חניה לכלי רכב קלים.
- **שטחים משותפים** - חלקים המשמשים יותר משותף אחד (כמו חדר מדרגות ושבילים) ינוהלו כשטחים משותפים ולא ניתן יהיה לחסום בהם גישה.

תחזוקה והוצאות

- השותפים יישאו בהוצאות השוטפות של החלקים המשותפים (גג, מדרגות וכו') לפי חלקם היחסי במגרש.
- כל שותף אחראי בלעדית לתחזוקת שטחו הפרטי והשטחים המוצמדים לו.
- אין לחסום גישה לתשתיות ציבוריות או מעברים במגרש. הקיבוץ רשאי לרשום זיקת הנאה כדי להבטיח זאת.

תשתיות ציבוריות

- אחריות הקיבוץ לתשתיות הציבוריות תהא בהתאם לכללים שיחולו ביחס לטיפול בתשתיות ציבוריות במגרשי כלל החברים.
- לא ניתן יהיה לחסום בכל דרך אחרת שהיא את הגישה למעברים או לתשתיות ציבוריות המצויות בשטח המגרש.
- הקיבוץ יהיה רשאי לפעול לשם הבטחת סעיף זה בדרך של רישום זיקת הנאה או כל רישום מקביל.

ניצול זכויות בנייה

- כל שותף רשאי לבנות עד למיצוי חלקו היחסי בזכויות הרשומות על שמו ברמ"י, בתיאום עם השותפים האחרים.
- הרחבות (בקומה תחתונה או עליונה) יבוצעו תוך הבטחת אפשרות עתידית להרחבה של השותפים האחרים וצמצום מפגעים (רעש, הסתרת אור ואוורור).
- שותף המשתמש בתשתית או קונסטרוקציה שבנה שותף קודם, יישא בתשלום יחסי עבור השימוש.

- שותף לא יוכל להגביל את אפשרויות הבניה של השותפים האחרים במקרה של ביצוע בניה לצורך הנגשת דירה לבעלי מוגבלויות (בהתאם להוראות הדין) וביצוע ממ"דים. בניית ממ"דים והנגשה לבעלי מוגבלויות יתאפשרו כל עוד לא מולאו זכויות הבנייה, ובהתאם לתכנית הקיבוץ.

תהליך ההסכמות

- הקיבוץ יקדם תהליך וולונטרי להשגת הסכמות בין שותפים, אשר יעוגנו ב"הסכם שיתוף"
- במידה ולא יושגו הסכמות, רישום הזכויות במגרש ייעשה באופן שוויוני בין כלל השותפים.
- הוראות החלטה זו מחייבות את כלל השותפים ויהוו חלק בלתי נפרד מהסכם השיתוף, בין אם נחתם הסכם שיתוף ספציפי ובין אם לאו.