

## תקנון עמותת "

מספר רשום אצל רשם העמותות \_\_\_\_\_

### פרק א' – השם, מטרת וסמכויות

1. שם העמותה :

שם העמותה : עמותת \_\_\_\_\_ מספר \_\_\_\_\_  
משרד רשום : המשרד הרשום של העמותה הוא \_\_\_\_\_

2. מטרת העמותה :

מטרת העמותה היא להקים בבניה עצמית אזור או אזורי מגורים במקום או במקומות שונים בארץ עבור חבריה בלבד ובני משפחותיהם, (להלן : אזור מגורים), על מנת לשפר את תנאי המגורים ואיכות החיים של חברים שיתקבלו לעמותה עפ"י קריטריונים שייקבעו על ידה, ובין השאר יחולו ההוראות הבאות :

א. כל חבר יממן את מלוא עלות הנכסים להם יזכה כתוצאה מחברתו בעמותה או בקשר אליה.

ב. כספי תרומות, מענקים, סיועים, מתנות והקצבות, אם יינתנו לעמותה, ישמשו לצרכים ציבוריים בלבד, כגון הוצאות העמותה כתאגיד, מבני ציבור, תשתית וכיו"ב.

ג. נכסי העמותה והכנסותיה משמשים אך ורק למטרות העמותה וחלוקת רווחים או טובות הנאה בכל צורה שהיא, בין חבריה, אסורה.

3. סמכויות העמותה :

העמותה היא תאגיד כשר לכל זכות חובה ופעולה משפטית. מבלי לגרוע מכלל זה ובכפוף לאמור בתקנון, תהיה העמותה מוסמכת לעשות כדלהלן :

א. להשתתף במכרזים של משרד הבינוי והשיכון המיועדים לעמותות ומתחייבת לקיים כל תנאי מהוראות המכרז והחוזה, אם תזכה במכרז ותחתום חוזה עם משרד הבינוי והשיכון.

- ב. לקבל הרשאה לתכנון, לקבל זכויות על פי חוזה פיתוח, לרכוש קרקע בחכירה ממינהל מקרקעי ישראל בשם או עבור החברים או בשם העמותה עבור החברים וכנאמנה שלהם (להלן: הקרקע), לפעול לרישום חכירה וזכויות אחרות על שם החברים.
- ג. לנהל כנאמן משא ומתן ולהתקשר כנאמן עם מינהל מקרקעי ישראל ו/או כל רשות אחרת ו/או כל בעל אחר של הקרקע לשם קבלת זכויות בקרקע, פיתוחה ובינויה.
- ד. לנהל משא ומתן ולהתקשר עם כל משרד ממשלתי, בנק, גוף, תאגיד, רשות, מוסד או קרן לצורך קבלת מימון ביניים, הלוואות, אשראי, ו/או סיוע לעמותה ו/או לחבריה.
- ה. לגייס כספים בכל דרך שהיא ובכלל זה דמי רישום, דמי חבר שנתיים ו/או תקופתיים, עמלות הלוואות, סיועים, השתתפות ו/או החזר הוצאות.
- ו. לנהל משא ומתן ולהתקשר עם כל בנק, גוף, תאגיד, רשות, קרן, מוסד או כל אדם לשם השקעות כספי העמותה ו/או חבריה. לעשות כל פעולה כספית ומסחרית, לפתוח ולהחזיק חשבונות מכל סוג שהוא בכל מוסד שהוא. להחזיק, להוציא, למשוך, לקבל, להסב, למסור לגוביינא, או לנכיון כל מיני ניירות ערך. להוציא שטרי חוב, המחאות וכל מיני התחייבויות ולעשות באלה כל פעולה על פי הדין.
- ז. לטפל בקבלת היתרים ורשיונות מכל סוג שהוא בקשר לקרקע, פיתוח ובניה עליה.
- ח. לתכנן, להקים, לפתח ולתחזק את אזור המגורים וליזום אישורן של בקשות להיתרי בניה, לרבות הפיתוח הצמוד בתחומי המגרש וחיבורו לתשתיות הכלליות.
- ט. לנהל משא ומתן ולהתקשר עם כל אדם, גוף, תאגיד, רשות, מוסד ציבורי, ממשלתי, עירוני ו/או פרטי, לצורך הקמת, הכנת או פיתוח תשתית להקמת אזור המגורים.
- י. בכפוף להוראות סעיף 2 לעיל (מטרות העמותה) לצאת במכרזים, להתקשר עם קבלנים, חברות בניה או כל גוף או אדם, להקמת בתי המגורים במסגרת מטרות העמותה באזור המגורים, וכן מוסדות ציבור באזור המגורים, ולחתום על כל חוזה, הסכם או התחייבות בקשר לאזור המגורים. כל חוזה, הסכם או התחייבות שיחתמו על ידי העמותה יהיו כפופים לאמור בתקנון זה, ובמקרה של סתירה יגברו הוראות התקנון. התקשרות עם קבלנים לצורך בניה לא תעשה אלא על פי חוק חובת מכרזים תשנ"ג – 1993, בשינויים המחויבים. בכל מקרה, העמותה לא תרכוש שירותים אלא ממי שאינם חברי העמותה או קרוביהם, וכן לא יועסקו בעמותה קרובים של חברי העמותה.
- הגדרת "קרוב" לעניין סעיף זה – בן זוג, אח או אחות, הורה, הורי הורה, צאצא או צאצא של בן הזוג או בן זוגו של כל אחד מאלה.

- יא. להכשיר קרקע ולהוציא לפועל את כל עבודות הפיתוח הכללי באזור המגורים, כגון: סלילת כבישים, תיעול, ביוב, נטיעת גנים וכל הפעולות האחרות הדרושות להכשרת הקרקע, להקמת המבנים ויצירת איכות חיים טובה באזור המגורים, לרבות מסירת כל התשתיות הציבוריות לאחריות ואחזקת הרשות המקומית הנוגעת בדבר.
- יב. לחייב את החברים בתשלום כל ההוצאות הכרוכות בפיתוח אזור המגורים והשטחים הציבוריים, לרבות מבני ציבור אשר ישרתו את בני האזור בתחום החברה, דת, חינוך, תרבות, ספורט, בידור וכיו"ב.
- יג. ליזום, ו/או להקים, בין בעצמה ובין עם אחרים, תאגידים, חברות, עמותות, שותפויות ומוסדות שונים, כלכליים, כספיים ומסחריים ו/או להתקשר עם גופים קיימים כאלו ו/או עם אנשים אחרים, כדי לקדם ולממש את מטרות העמותה ובלבד שמניות התאגידים לא יוחזקו על ידי חברי העמותה אלא על ידי העמותה עצמה.
- יד. לגרום לכך שהחברים יופנו לבעלים לשם התקשרות בחוזה פיתוח ו/או בחוזה חכירה או בכל חוזה אחר ביחס לקרקע עליו יוקם בית המגורים של אותו חבר בתחומי אזור המגורים.
- טו. לגרום לרישום זכויות החכירה בקרקע וזכויות בבית המגורים לכל חבר עמותה אשר יעמוד בכל תנאי העמותה ולטפל באכלוס חברי העמותה בבתי המגורים שיוקמו.
- טז. בכפוף להוראות סעיף 2 לעיל (מטרות העמותה) ולסעיף י' לעיל, להעסיק בשירותיה עובדים, קבלנים, נותני שירותים מומחים ויועצים בכל תחום שיראה לעמותה הן בשכר והן בהתנדבות. להתקשר, במועד המתאים לכך, בהסכם כללי עם קבלן(או קבלנים) בו יתחייב הקבלן להתקשר בחוזה אישי נפרד עם החבר לשם הקמת בית המגורים לחבר על המגרש שבגינו יחתום החבר על הסכם עם הבעלים והכל במסגרת מטרות העמותה. בחוזה עם הקבלן יוסכם כי ההתקשרויות עם חברי העמותה יהיו על בסיס שוויוני וכל הטבה שתוצע על ידי הקבלן למי מהחברים, יהא הקבלן חייב להציע לכל אחד מחברי העמותה. כן יתחייב הקבלן להמציא לכל אחת מועדות העמותה, למשרד הבינוי והשיכון ולרשם העמותות כל מסמך הקשור בביצוע העבודה עבור העמותה. תקנון זה יהווה חלק בלתי נפרד מהחוזה שבין העמותה לקבלן ומהחוזהים שבין הקבלן לחברי העמותה, ובמקרה של סתירה, יגברו הוראות התקנון.
- יז. לקבוע נהלים ותנאים למקרים של הפרת התקשרויות של חברים, פרישה, עזיבה, או סילוקו של חבר מהעמותה וביטול זכויותיו לבית באזור המגורים.
- יח. לקבוע נוהל לניהול ענייני העמותה.

יט. לייצג את כל החברים בפני כל אדם, רשות ו/או גוף משפטי מינהלי, מוניציפאלי או אחר, וליתן בשם כל חבר עמותה ו/או בשם העמותה, כל התחייבות שהיא במסגרת קידום מטרות העמותה.

כ. להתחייב בשמה ו/או בשם כל חבר עמותה התחייבויות כספיות ואחרות הדרושות לשם ביצוע ויישום מטרות העמותה, ובכלל זה ללוות כספים, להשקיעם, לגבות כספים מבנקים, חברים, קרנות, למשכן ולשעבד את נכסי העמותה כולם או מקצתם, וכן לתת הלוואות, בטחונות וערבויות מכל סוג שהוא לחברים ושאינם חברים מאלה הנהוגים בשוק.

כא. לעשות כל פעולה משפטית אותה מוסמכת לעשות עמותה על פי חוק העמותות, תש"מ – 1980, ובכפוף לכל דין.

כב. בדרך כלל לעשות כל פעולה וליתן כל התחייבות הנחוצות לשם השגת מטרות העמותה ומימושן.

כג. לפעול בכל דרך לקידום מטרות העמותה וחבריה.

### א3. חובות העמותה

העמותה היא תאגיד כשר לכל זכות, חובה ופעולה משפטית.

מבלי לגרוע מכלל זה ובכפוף לאמור בתקנון תהיה העמותה חייבת לעשות כדלהלן:

- (1) להודיע לנציג משרד הבינוי והשיכון על כל ישיבה של מועצת העמותה והאסיפה הכללית שלה, ולשתפו כמשקיף בישיבות מוסדות העמותה הכל בהתאם להוראות החוזה שיחתם בין משרד הבינוי והשיכון לבין העמותה.
- (2) להמציא לרשם העמותות רשימה שמית של כל חברי העמותה. על העמותה להביא, כאמור, לידיעת הרשם את הרשימה השמית של כל חברי העמותה וזאת בטרם השתתפותה במכרז של משרד הבינוי והשיכון. המצאה כאמור לרשם מהווה תנאי להשתתפות העמותה במכרז.
- החברים בעמותה יהיו רק אלו שרשימת שמותיהם הובאה לידיעת רשם העמותות.
- (3) להעמיד לגוף המבקר תקציב נאות לביצוע פעולותיו.
- (4) עם גמר פרויקט הבנייה תתפרק העמותה. בעת פירוקה, לאחר שנפרעו חובות העמותה במלואם ובמידה ונשאר רכוש, להעביר הרכוש האמור לידי מוסד ציבורי אחר כמשמעותו בסעיף 9 (2) לפקודת מס הכנסה ולא לחלק הרכוש הנ"ל בין חבריה.
- (5) להביא לידיעת כל אחד מחברי העמותה את האמור בתקנון וזאת עם קבלתו כחבר בעמותה.
- (6) להעסיק חברת ניהול הנדסית או מנהל פרויקט הנדסי מוסמך, שידווח לאסיפה הכללית על התקדמות הפרויקט.
- (7) כל הנהלים והקריטריונים שייקבעו על ידי העמותה על פי דרישת התקנון, ייקבעו במסגרת החלטות האסיפה הכללית ופרוטוקולים מהם יועברו לרשם העמותות ויובאו לידיעת כל חברי העמותה.

## פרק ב' – שליחות ונאמנות:

4. העמותה תפעל כשליחה של חבריה ותחזיק בנכסים לרבות מקרקעין, מטלטליו, כספים וזכויות בנאמנות עבור חבריה.

## פרק ג' – חברות בעמותה:

### 5. חברים בעמותה

- א. חבר בעמותה יכול להיות אדם בגיר (לא תאגיד) והדירה שתירכש על ידו עקב חברותו בעמותה תהיה למטרת מגוריו (ומגורי קרוביו) בלבד, ולא למטרה אחרת.
- ב. חבר בעמותה יכול להיות רק מי שיבנה דירה במסגרת הקצאת הקרקע לעמותה מטעם משרד הבינוי והשיכון (להלן: חבר משתכן). גם על המייסדים להיות חבר משתכן.
- ג. החברות בעמותה היא אישית, אינה ניתנת להעברה ואינה עוברת בירושה.
- ד. חבר משתכן שחדל להיות בעל הזכות לבית המגורים איבד אף את זכותו להיות חבר בעמותה. מועצת העמותה לא תקבל החלטה בדבר הוצאת חבר משתכן מן העמותה אלא בהתאם להליכים שנקבעו בסעיף 8 להלן.
- ה. כל חבר משתכן זכאי לקבל שירותים מן העמותה במידה שווה. לכל חבר יהיה קול אחד באסיפה הכללית.
- ו. לעניין תקנון זה – "בני זוג". כל אחד מבני הזוג הינו חבר העמותה, אולם לצורך מנין הקולות יהיה להם קול אחד. בני זוג יהיו זכאים לדירה אחת.

### 6. קבלת חברים משתכנים לעמותה

- א. מועצת העמותה תחליט באשר לקבלת חברים, המועצה תתן הזדמנות שווה להתקבל כחבר בעמותה לכל מי שעומד בקריטריונים סבירים שנקבעו על ידי העמותה לקבלת חברים ו/או מי ששילם דמי רישום. במידה ועלה מספר המבוקשים להצטרף על מספר יחידות הדיור, תיערך הגרלה בנוכחות הגוף המבקר. החבר המצטרף יחתום על הסכם הצטרפות לתוכנית השיכון של העמותה ועל כל מסמך אחר שיקבע לשם מימוש וביצוע תוכנית השיכון (להלן – הסכם הצטרפות). הוראות הסכם הצטרפות יהיו בהתאם להוראות התקנון והדין ולא יעמדו בסתירה להם. הסכם הצטרפות יהיה בנוסח זהה לכל חברי העמותה.

- ב. מועצת העמותה רשאית לקבוע את מועד הקבלה לעמותה של כל אלה שביקשו להתקבל כחברים משתכנים ובקשתם נתקבלה, בהתאם לסכום שהמבקשים הכניסו לקופת העמותה על פי תוכנית השיכון, בהתאם למועד הקצאת החלקות או למסירת החזקה בחלקות או בהתאם לכל אירוע אחר.
- ג. לגבי כל דירה באזור המגורים יתקבל לעמותה רק חבר אחד וכל חבר יהיה זכאי לדירה אחת.
- ד. בדונה בבקשת המבקש להצטרף לעמותה, תשקול מועצת העמותה כל שיקול שהוא לדעתה לטובת העמותה וחבריה.
- ה. מועצת העמותה תודיע למבקש להצטרף לעמותה על החלטתה לעניין קבלתו לעמותה, לאחר קבלת ההחלטה בעניינו. על החלטה זו יוכל המבקש, הרואה עצמו נפגע, לערור תוך 15 יום מהיום בו נמסרה לו ההחלטה, ליושב ראש הגוף המבקר של העמותה אשר יכריע בערר והחלטתו תהיה סופית ומכרעת.
- ו. מי שלא התקבל כחבר בעמותה יוחזרו לו דמי הצטרפות ששילם לעמותה.

#### 7. פקיעת חברות בעמותה

- החברות בעמותה של חבר משתכן תיפסק באחד מהמקרים דלהלן:
- א. בפטירתו;
- ב. במתן הודעה בכתב לעמותה על ידי החבר שלושה חודשים מראש, לפחות, ממועד הפסקת החברות. מועצת העמותה רשאית לאשר הפסקת חברות לפני מועד זה אם נתבקש לכך ע"י החבר;
- ג. בהוצאה של החבר מן העמותה בהתאם לסעיף 8.

#### 8. הוצאת חברים

- א. מועצת העמותה רשאית על פי שיקול דעתה ובהחלטה מנומקת להחליט על הוצאת חבר משתכן מן העמותה מאחד מהטעמים כדלקמן:
1. אם הורשע בפסק דין פלילי סופי בעבירה שהיא פשע או שיש עימה קלון או בעבירה הפוגעת בעמותה או באחד מחבריה בקשר לחברותו בעמותה.
  2. אם אינו ממלא בדיוקנות אחר התחייבויותיו הכספיות והאחרות לעמותה או שאינו מקיים את החלטות מוסדות העמותה או את הוראות התקנון.
  3. אם יתברר כי החבר הפר הוראה מהותית על פי החוזה שנחתם עימו והפרתה גוררת ביטול מיידי של החוזה, אזי המועצה תהיה חייבת להוציא את החבר מהעמותה ולא יהיה לה שיקול הדעת על פי סעיף זה.
  4. אם הפר הוראה הקבועה בהסכם ההצטרפות, באופן המאפשר את ביטולו, והעמותה ביטלה החוזה.

5. אם לא חתם, תוך התקופה עליה החליטה מועצת העמותה, על חוזה ההתקשרות עם הבעלים ו/או הקבלן.
6. החבר לא התחיל את בניית דירתו תוך המועד שקבעה מועצת העמותה, או לא סיים את בניית דירתו תוך המועד שקבעה מועצת העמותה.
- ב. לא תחליט מועצת העמותה להוציא חבר משתכן מן העמותה, מאחד מן הטעמים שבסעיף קטן א' 2, 5 ו-6 דלעיל, אלא אם ניתנה לחבר התראה מתאימה בכתב וזמן סביר לתיקון המעוות, אך התיקון הנדרש לא נעשה.
- ג. מועצת העמותה לא תוציא חבר משתכן מן העמותה אלא לאחר שתמסור לחבר בכתב את כוונתה לדון בהוצאתו מהעמותה ואת הסיבות לכך ותזמינו לדיון בפניה במועד שיקבע לאחר 10 ימים לפחות מיום מסירת ההזמנה – על מנת לאפשר לו להשמיע הסבריו והשגותיו.
- ד. החליטה מועצת העמותה על הוצאת חבר משתכן מן העמותה, תקבע את מועד ההוצאה וכן תקבע את כל ההוראות, התנאים וההסדרים הכספיים הכרוכים בכך, בכפוף להוראות החוזים הרלבנטיים, התקנון ועל פי כל דין.
9. פדיון זכויותיו של חבר או העברת זכויות
- א. 1. נפטר חבר משתכן לפני קבלת החזקה בבית המגורים שהוקצה לו, יהיו יורשיו זכאים לקבל את שווי השתתפותו של הנפטר בתוכנית השיכון בניכוי התשלומים המתחייבים על פי כל דין.
- במקרה שבן זוג אחד נפטר יהיה בן הזוג הנותר זכאי לשיכון וסעיף זה לא יחול עליו.
2. ביקש אחד היורשים להתקבל כחבר, ומילא אחר התנאים שדרשה מועצת העמותה, יהיה זכאי להתקבל לעמותה אלא אם כן היו לעמותה נימוקים מיוחדים המצדיקים לסרב לקבלתו. נימוקים אלו יפורטו ויימסרו בכתב.
3. האמור בסעיף זה כפוף לכך שהחברות בעמותה היא אישית, אינה ניתנת להעברה ואינה עוברת בירושה.
- ב. ביטול חברות בעמותה לאחר קבלת החזקה בדירה לא ישפיע על זכויותיו של החבר בדירה.
- ג. מועצת העמותה תקבע כללים, הסדרים ותנאים הנוגעים להחזרת כספים לגבי כל המקרים המפורטים בסעיף זה.
- ד. פקיעת חברות בעמותה אינה פוטרת חבר מסילוק תשלומים שהגיעו לעמותה ממנו ערב פקיעת חברותו וכמו כן אינה גורעת מזכויות וחובות מכח הסכם ההצטרפות.

## פרק ד' – זכויות וחובות

### 10. זכויות וחובות משותפים

- א. הזכויות והחובות הכספיים של העמותה משותפים לכל החברים המשתכנים בהתאם למידת השתתפותם בתכנית השיכון, ותהיינה על בסיס שוויוני.
- ב. נכסי העמותה והכנסותיה משמשים אך ורק למימוש מטרותיה ואסורה חלוקת רווחים בצורה כלשהי בין החברים.
- ג. עד לסיום תכנית השיכון של החברים, כל חבר ישתתף בהון העמותה בסכומים שנקבעו בתכנית השיכון שהצטרף אליה.
- ד. העמותה תהיה רשאית להקים חברה בע"מ אשר תהיה מוסמכת לבנות כל חלק מן הרכוש הציבורי שבאזור המגורים, תהיה בעלת הזכויות ברכוש זה ותנהל אותו ותפעל למימוש כל המטרות שיוטלו עליה. העמותה בלבד תהיה בעלת המניות בחברה.

### 11. הזכויות לגבי החלקות שהוקצו

- א. לאחר קבלת החזקה בחלקות שהוקצו לחברים, יוצאו חלקות אלו מה"נאמנות" של העמותה ויעברו לידי החברים.
- ב. הפסקת חברות של חבר בעמותה, לאחר שנמסרה לו החזקה שהוקצתה לו, לא תיפגע בזכויותיו או בזכות יורשיו לגבי אותה חלקה.
- ג. החבר לרבות מי שהיה חבר וקיבל חזקה בדירה, לא יהיו רשאים למכור את הזכויות שקיבלו במסגרת ההתקשרות עם העמותה במשך 3 שנים מיום קבלת החזקה. הערת אזהרה על עניין זה תרשם אצל רשם המקרקעין או הגוף המוסמך שעליו הוטל לטפל בביצוע הליכי הרישום ובהליכי העברת הזכויות עד הרישום במרשם המקרקעין. חבר או מי שהיה חבר וקיבל חזקה בדירה והפרו הוראה זו והעבירו זכויותיהם לפני תום 3 שנים, ישלמו פיצוי מוסכם וקבוע מראש למשרד הבינוי והשיכון בסך של 40,000 ש"ח בתוספת הפרשי הצמדה וריבית כדין מיום חתימת החוזה עם הקבלן ועד יום התשלום בפועל.
- ד. סעיף זה לא יחול על מי שהתקבל כחבר עקב היותו יורש כדין של חבר שנפטר.
- ד. ידוע לעמותה ולחברים בעמותה כי שינוי ברשימת המייסדים ו/או החברים ו/או בעלי הזכויות ע"י העברת הזכות בדירה לצד שלישי ייחשב כ"אירוע מס" ויחויב בתשלום מס שבח / ו/או מס רכישה ו/או מס אחר ו/או המצאת פטור על פי דין, והעמותה והחברים מתחייבים לדאוג ולדווח על כל שינוי כאמור הן לרשויות המס, הן לרשם העמותות והן למשרד הבינוי והשיכון.



## 12. תשלומים שוטפים

כל חבר ישלם לעמותה את התשלומים השוטפים הנחוצים לניהול התקין של העמותה, כפי שיקבעו על ידי מועצת העמותה.  
התשלומים יחולקו על בסיס שוויוני בין כל חברי העמותה, כפי שתקבע מועצת העמותה באישור יו"ר הגוף המבקר.

## 13. הפרשי הצמדה

לכל סכום שהחבר המשתכן חייב או צריך להמציא לעמותה, יתווספו הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן או לכל מדד אחר הנהוג בישראל, וכן ריבית חוקית ועמלות, כפי שיקבעו על ידי מועצת העמותה מעת לעת (אם בכלל), אלא אם בחוזה שנערך בין החבר לעמותה נקבעו הוראות אחרות בעניין זה.

## 14. אכיפת תשלומים

חבר לא יהיה זכאי ליהנות מכל זכות הניתנת על סמך הוראות תקנון זה או על סמך החלטות מוסדות העמותה, אלא אם כן סילק לעמותה את כל המגיע ממנו, פרט אם מועצת העמותה החליטה אחרת באופן כללי ביחס לכל החברים.

## פרק ה' – מוסדות העמותה

### 15. פירוט מוסדות העמותה

- א. האסיפה הכללית.
- ב. ועד העמותה. ועד העמותה יקרא בתקנון זה – "מועצת העמותה" או "המועצה".
- ג. הגוף המבקר.
- ד. רואה חשבון (שאינו חבר בגוף המבקר).

### 16. האסיפה הכללית הרגילה – מועד זימון

- א. הרשות העליונה בעמותה הינה האסיפה הכללית
- ב. יתקיימו אסיפות כלליות רגילות וניתן לכנס אסיפות כלליות שלא מן המניין.

### 17. האסיפה הכללית הרגילה – מועד זימון

- א. אסיפה כללית רגילה תתקיים פעם בשנה לאחר גמר ביקורת החשבונות השנתית של העמותה.
- ב. מועד ומקום קיומה של האסיפה הכללית וסדר יומה יקבע על ידי המועצה.

- ג. הזמנה לאסיפה הכללית תישלח על ידי המועצה לכל חבר, או תימסר לו בכל דרך אחרת, לפחות 14 ימים לפני מועד קיומה של האסיפה. ההזמנה תכלול את מועד האסיפה ומקום קיומה ואת סדר היום שלה.
- ד. ביקשו לפחות 10 חברים בכתב מן המועצה לכלול נושא בסדר היום של האסיפה, חייבת המועצה לעשות כן.

#### 18. תפקידי אסיפה כללית רגילה

- א. אסיפה כללית רגילה תדון בכל הנושאים שחייבת היא לדון בהם בהתאם להוראות החוק ותקנון העמותה, ובכל עניין אחר הכלול בסדר יומה.
- ב. האסיפה הכללית הרגילה לא תחליט בעניין שאינו כלול בסדר יומה, אלא אם החליטו 2/3 מהנוכחים אחרת.
- ג. סדר היום של האסיפה הכללית הרגילה יכלול את הנושאים הבאים:
1. בחירת חברי מועצת העמותה;
  2. בחירת רו"ח לעמותה;
  3. בחירת הגוף המבקר אשר יכלול רו"ח שאינו חבר העמותה בצירוף שני חברי העמותה;
  4. דין וחשבון של המועצה על פעולות העמותה, על מצב עסקיה, על המאזן וחשבון הרווח והפסד;
  5. אישור המאזן וחשבון הרווח וההפסד;
  6. אישור התקציב השנתי וקביעת התשלומים השנתיים של החברים;
  7. קביעת ההלוואות שהעמותה רשאית לקבל ותנאיהן;
  8. בחירת מועצה חדשה;
  9. אופן השימוש בעודפים, ובמקרה של גירעון – הדרך שבה יכוסה הגירעון;
  10. קביעת דמי חבר וכן תשלומים והוצאות שונים נוספים שתשלומם יהיה חובה על כל החברים, וכן תנאי ומועדי תשלומם;
  11. נושאים שנכללו בסדר היום על ידי המועצה.

#### 19. אסיפה כללית שלא מן המניין – מועד וזימון

- א. המועצה רשאית לכנס בכל עת אסיפה כללית שלא מן המניין, ועליה לעשות כן לפי דרישה של הגוף המבקר או של עשירית מכלל חברי העמותה, שבה יפורטו הנושאים שיש להעלותם לדיון באסיפה.
- ב. החברים יוזמנו לאסיפה הכללית שלא מן המניין כאמור בסעיף 17 ג' דלעיל.
- ג. לאחר הזמנת החברים לאסיפה, יוכלו כל 10 חברים לפנות למועצה בכתב עד 10 ימים לפני מועד קיומה של האסיפה ולבקש כי נושא כלשהו יועלה לדיון באסיפה.
- ד. נתבקשה המועצה להעלות נושא מסוים לדיון כאמור בסעיף קטן ג' דלעיל, תפיץ המועצה לכל החברים בהודעה אישית חדשה הזמנה שנייה שתכלול את סדר היום המתוקן.
- ה. אסיפה כללית שלא מן המניין תוזמן תוך 30 יום מתאריך הדרישה כאמור בסעיף קטן א' דלעיל.
- ו. האסיפה הכללית לא תדון ולא תחליט בשום נושא שלא פורט בסדר היום ובהודעות המזמינות לאסיפה, אלא אם 2/3 מחברי האסיפה הנוכחים החליטו אחרת.

## 20. מנין

- א. אסיפה כללית תיפתח רק אם נכחו בה לפחות רבע ממספר חברי העמותה; היה מנין זה נוכח בפתיחת האסיפה, רשאית האסיפה להמשיך בדיוניה ולקבל החלטות אף אם פחת מספר הנוכחים.
- ב. לא נתכנס המניין האמור בשעה הנקובה, תדחה האסיפה בשעה אחת ותהיה חוקית בכל מספר משתתפים. באסיפה נדחית זו יהיו הנוכחים רשאים לדון ולהחליט בכל מספר.
- ג. על אף האמור בסעיף קטן ב' של סעיף זה, אם בתום שעת הדחייה לא נתכנסה עשירית מחברי העמותה, רשאית המועצה, בהסכמת רוב המשתתפים, לדחות את האסיפה בשבוע ימים לאותה שעה ובאותו מקום, ללא צורך בהזמנה נוספת, ואסיפה נדחית זו תהיה חוקית לכל דבר ועניין בכל מספר של משתתפים.
- ד. אסיפה כללית שנתכנסה כדין רשאית להחליט לדחות את המשך דיונה למועד אחר באותו שבוע ללא צורך בהזמנה נוספת ובלבד שהסכימו על המועד למעלה מ- 50% מהנוכחים.

## 21. יו"ר ומזכיר האסיפה ורישום הפרוטוקול

- א. יו"ר המועצה יכהן כיו"ר האסיפה הכללית. נעדר יו"ר המועצה מן האסיפה, רשאית האסיפה להמשיך בדיונה ולקבל החלטות אף אם פחת מספר הנוכחים.
- ב. יו"ר האסיפה ימנה מזכיר לאסיפה שירשום את הפרוטוקול.

- ג. פרוטוקול האסיפה יציין את סוג האסיפה וביוזמת מי התכנסה, יכלול את רשימת המשתתפים, שמו של יו"ר האסיפה, פירוט עיקרי הדברים שנשמעו ואירעו בה ואת ההחלטות שנתקבלו בה. היה צורך ברוב מיוחד לקבלת החלטה, יציין אם נתקבלה על ידי אותו רוב.
- ד. בכל אסיפה כללית ינוהל פרוטוקול; הפרוטוקול ייחתם בידי יו"ר האסיפה, ומשנחתם בידו יהיה ראיה לכאורה לתכנו ולכשרות כינוס האסיפה, ניהולה וקבלת החלטותיה.

## 22. זכות הצבעה

- א. לכל חבר יהיה קול אחד בלבד בהצבעה.
- ב. השתתפות באסיפה היא אישית. לבני זוג יהיה קול אחד באסיפה הכללית (אין חובה ששני בני הזוג יהיו נוכחים באסיפה).
- ג. ההצבעה תעשה בהרמת יד, זולת אם ביקשו 2/3 מהנוכחים הצבעה חשאית. במקרים אלו תקוים הצבעה חשאית.
- ד. המועצה רשאית להחליט כי עניינים מסוימים יועברו להכרעת חברי העמותה בדואר. כל חברי העמותה יתבקשו להצביע על אותם העניינים על ידי מסירת הודעה בכתב למועצה, ואז יראו הצבעה כאמור, כאסיפה כללית לכל דבר ועניין, שבה השתתפו כל חברי העמותה ובלבד שהתקבלה עמדה בכתב של כל חברי העמותה. האמור בסעיף 22 (ד) זה אינו חל על אסיפה כללית שנתית הנזכרת בסעיף 18 (א) לתקנון. הוראת סעיף זה כפופה לסעיף 22 (ב) לחוק העמותות.

## 23. החלטות

- א. החלטות האסיפה הכללית יתקבלו ברוב קולות של המצביעים, זולת אם החוק או התקנון, דרשו רוב מיוחד או אחר לקבלתן.
- ב. רוב מיוחד הוא 75% לפחות מן המצביעים באסיפה.
- ג. נחלקות הדעות בהצבעה באסיפה הכללית במידה שווה, תיעשה הצבעה חוזרת, אם אין הכרעה בהצבעה החוזרת תהיה ליו"ר האסיפה דעה מכרעת.

## 24. סמכויות האסיפה הכללית

- א. האסיפה הכללית רשאית להחליט כל החלטה במסגרת החוק והתקנון, והחלטותיה יחייבו את מוסדות העמותה ואת חבריה.
- ב. האסיפה הכללית רשאית לבטל ברוב של 2/3 כל החלטה שנתקבלה על ידי מועצת העמותה.

- בוטלה החלטתה או התחייבותה של מועצת העמותה, וכתוצאה מכך נגרם נזק, תישא העמותה בכל ההוצאות הנובעות כתוצאה מביטול זה.
- ג. האסיפה הכללית תיקבע את מספר חברי מועצת העמותה, כאמור בסעיף 26 להלן, ותיבחר את חברי מועצת העמותה מבין חברי העמותה.
- ד. האסיפה הכללית תדון בהמלצות הגוף המבקר או רואה החשבון לגבי ענייניה הכספיים והמשקיים של העמותה.
- ה. האסיפה הכללית רשאית לקבוע תשלום שכר והשתתפות בהוצאות לחברי מוסדות העמותה ובלבד שחברי מועצת העמותה וחברי הגוף המבקר שהינם חברי העמותה לא יקבלו כל תשלום מהעמותה בגין מתן שירותים לעמותה, אלא תשלום בגין השתתפות בישיבות והחזר הוצאות אשר לא יעלה על האמור בתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטורים מקרב הציבור בחברות הממשלתיות) התשנ"ד – 1994 בשינויים המחויבים.
- מובהר כי לא יתקיימו יחסי עובד מעביד בין העמותה לבין חברי מוסדות העמותה.
- ו. האסיפה הכללית רשאית להעביר בכל עת חבר מועצה מכהונתו.

#### 25. מועצת העמותה – סמכויות

- א. מועצת העמותה תנהל את ענייני העמותה ותבצע את מטרותיה בהתאם לאמור בתקנון ולהחלטות האסיפה הכללית.
- ב. בידי מועצת העמותה כל הסמכויות שישנן לעמותה, שלא נתייחדו בחוק או בתקנון למוסד אחר של העמותה.

#### 26. מספר חברי מועצת העמותה

מספר חברי מועצת העמותה לא יפחת מ- 7 חברים ולא יעלה על 14 חברים.

#### 27. חברי מועצת העמותה הראשונה

- א. עד לאסיפה הכללית ינוהלו ענייני העמותה על ידי החברים המשתכנים המייסדים שיכהנו כחבר מועצת העמותה.
- ב. מועצת העמותה נבחרת על ידי האסיפה הכללית של העמותה.
- ג. חברי מועצת העמותה ישמשו בתפקידם עד לבחירתם של חברי מועצה אחרים על ידי האסיפה הכללית.

#### 28. ועדות

מועצת העמותה רשאית לבחור מבין חבריה ועדות שונות, להטיל עליהן תפקידים

ולאציל להן מסמכויותיה.

29. תקופת כהונתם של חברי מועצת העמותה

- א. חברי מועצת העמותה ישמשו בתפקידם מהיבחרם באסיפה כללית ועד שאסיפה כללית אחרת תבחר מועצה חדשה; חבר מועצת העמותה היוצאת יכול להיבחר למועצה החדשה. האסיפה הכללית תקבע את הרכב המועצה אחת לשנה.
- ב. חבר מועצת העמותה רשאי להתפטר מתפקידו בכל עת על ידי מסירת הודעה בכתב לעמותה. ההתפטרות תחול במועד שצוין במכתב ההתפטרות, אלא אם נקבע מועד מוקדם יותר מזה על ידי מועצת העמותה.
- ג. חבר מועצת העמותה יחדל לכהן אם לא הופיע לשיבות המועצה 3 פעמים רצופות במשך תקופה של שלושה חודשים זולת אם נבע הדבר מפאת מחלה או שקיבל היתר מיו"ר מועצת העמותה.
- ד. חבר מועצת העמותה שחדל לשמש בתפקידו יחדל אף לשמש כחבר בכל ועדה שנבחר אליה, אלא אם נבחר מחדש על ידי המועצה לשמש בה כחבר.

30. השלמת מועצת העמותה

- א. נתפנה מקומו של חבר מועצת העמותה, תמנה האסיפה הכללית חבר אחר במקומו. עד למינוי כזה ישמשו החברים הנוותרים או החבר הנוותר כמועצת העמותה לכל דבר ועניין.

31. יושב ראש מועצת העמותה

- א. חברי מועצת העמותה יבחרו מביניהם יושב ראש.
- ב. יושב ראש מועצת העמותה יזמן את ישיבות מועצת העמותה בהתאם לצורך, או כאשר קיבל דרישה לכך משלושה חברי מועצת העמותה לפחות, או כאשר דרש זאת הגוף המבקר או רואה החשבון של העמותה, או היועץ המשפטי של העמותה.
- ג. יושב ראש מועצת העמותה ינהל את ישיבות מועצת העמותה, יהיה אחראי לניהול פרוטוקול ישיבות מועצת העמותה ויאשר כל פרוטוקול בחתימתו (בכל דיון יובא לפני חבר מועצת העמותה בפתיחת הישיבה פרוטוקול הדיון שקדם לישיבה זו ויאושר על ידם).
- ד. נעדר יושב ראש מועצת העמותה מישיבות מועצת העמותה, יבחרו חברי מועצת העמותה המשתתפים בישיבה יושב ראש לישיבה הנדונה ויושב ראש זה ימלא את תפקיד יושב ראש מועצת העמותה לפי סעיף זה.

ה. נבצר מיושב ראש מועצת העמותה למלא את תפקידו באופן זמני לתקופה שלא תעלה על חודש אחד, רשאים חברי מועצת העמותה לבחור בחבר מועצת העמותה אחר כממלא מקום יו"ר מועצת העמותה לאותה תקופה.

### 32. דיוני מועצת העמותה

- א. מועצת העמותה תתכנס לדיוניה בהתאם לזימון מטעם יו"ר מועצת העמותה, או על פי זימון בכתב של שלושה חברי מועצת העמותה.
- ב. ישיבת מועצת העמותה תתנהל ויתקבלו בה החלטות רק אם כל החברים הוזמנו כנדרש ומשתתפים באותה ישיבה שלושה חברי המועצה לפחות.
- ג. לכל חבר מועצת העמותה יהיה קול אחד בלבד.
- ד. החלטות מועצת העמותה יתקבלו ברוב קולות המצביעים: היו הקולות שקולים, תיערך הצבעה נוספת וגם אם בה לא יהיה רוב, יכריע יו"ר מועצת העמותה.
- ה. החלטת כל חברי מועצת העמותה פה אחד יכול שתתקבל בכתב גם שלא בישיבת מועצת העמותה.
- ו. פרוטוקול מיישיבת מועצת העמותה יכלול את שמות המשתתפים, סדר היום, עיקר דברי המשתתפים וההחלטות שנתקבלו.
- ז. החלטה בכתב כאמור בסעיף קטן ה' של סעיף זה ופרוטוקול כאמור בסעיף זה יהוו ראיה לתוכנם.

### 33. זכות ייצוג

מועצת העמותה רשאית להסמיך כל שניים, לפחות, מבין חבריה לחתום ביחד בשם העמותה על מסמכים שיחייבו את העמותה, ולבצע בשמה פעולות שהן בתחום סמכותה.

### 34. הגוף המבקר

- א. לעמותה יהיה גוף מבקר שייבחר על ידי האסיפה הכללית ויובא לאישור רשם העמותות.
- ב. הגוף המבקר ימנה שלושה חברים אשר אחד מהם יהיה רואה חשבון שאינו חבר העמותה, והוא ישמש יו"ר הגוף המבקר.
- ג. לא יכהן בגוף המבקר מי שהינו חבר במועצת העמותה או באחת מועדותיו.
- ד. הגוף המבקר יהיה מוסמך לבדוק את העניינים הכספיים והמנהליים של העמותה וכן לבדוק כל נושא שיועבר אליו על ידי האסיפה הכללית או מועצת העמותה. הגוף המבקר יביא לפני האסיפה הכללית את ממצאי הביקורת ואת המלצותיה לעניין אישור הדין וחשבון הכספי השנתי של העמותה ולגבי כל עניין אחר שנמסר

- לטיפול, וכן רשאית היא להביא בפני מועצת העמותה ממצאים והמלצות בעניינים אלה ובכל עניין אחר שתמצא לנכון.
- ה. הוראות סעיפים 29, 30, 31, 32 ג' – ה' דלעיל בשינויים המחויבים לפי העניין, יחולו גם על הגוף המבקר.
- ו. העמותה, כל בעלי התפקידים בעמותה וכל חבריה, חייבים לסייע לגוף המבקר במילוי תפקידיו. יתירה על זו הגוף המבקר יהיה רשאי לדרוש מהעמותה ומכל ספק שירות שלה כל מסמך רלבנטי לצורך פעולותיו.
- ז. כאמור בסעיף 3 (כ"ו), העמותה תעמיד לגוף המבקר תקציב נאות לביצוע פעולותיו.

### 35. התקנון – יפוי כח לעמותה

תקנון זה מהווה יפוי כוח לעמותה מטעם החברים לפעול בשמם ובמקומם בכל עניין שבתחום מטרותיה וסמכויותיה של העמותה, בגבול התחייבויותיהם הכספיות של החברים על פי המחירים המשוערים של בתי המגורים שביקשו לרכוש, כמפורט בתוכניות השיכון שאליהן הצטרפו.

### 36. הודעות

ביחסים שבין העמותה לחבריה, יראו כל הודעה שנשלחה בדואר רשום כאילו הגיעה ליעדה כעבור 72 שעות ממועד המשלוח.

### 37. שינוי תקנון העמותה

האסיפה הכללית רשאית בכפוף לאישור בכתב של משרד הבינוי והשיכון ורשם העמותות להחליט על שינוי תקנון העמותה ברוב מיוחד של 75% מהמשתתפים, ובלבד שהשתתפו באסיפה לפחות 75% מחברי העמותה.

### 38. כללי

בתקנון זה לשון רבים – גם יחיד במשמע, וכך להיפך; כל האמור במין זכר – אף מין נקבה במשמע, וכן להיפך; וכל האמור בקשר לאדם – אף תאגיד במשמע, וכן להיפך.