

התקבלה במשרד חב"פ
9.4.2006

החלטה בנושא שיוך דירות

1. קיבוץ נ"צ ק"ף (נהלן: "הקיבוץ") מחליט בזאת על קידום החליטים לרישום בתי מגורים על שם חבריו וזאת בהתאם להחלטה 751 של מועצת מקרקעי ישראל (להלן: "החלטה 751") בשלב זה ועד קבלת החלטה אחרת ואימוצה על ידי הקיבוץ, הצעת החלטה זו הינה בהתאם לסעיף ב' של התוספת להחלטה 751 ("הקיבוץ שתתבצע בו הפרדה רק של חלק מבתי המגורים").
2. יובהר, כי במידה ותתקבל החלטה אחרת שתבוא במקום החלטה 751 או תשלים אותה, לרבות החלטה 979 של מינהל מקרקעי ישראל (להלן: "החלטה חדשה"), ימשיך הקיבוץ, בכפוף לכל דין ולהוראות החלטה החדשה, בביצוע תהליך שיוך הדירות בהתאם להחלטה 751, אלא אם תתקבל החלטה באסיפה הכללית של הקיבוץ בדבר אימוץ החלטה חדשה.
3. א. מועד אישור החלטה זו, יום 4.4.06, יחיד היום הקובע לעניין החלטה 751 או החלטה חדשה, במידה ותאומץ על ידי הקיבוץ ובכפוף להוראות ההחלטה החדשה (להלן: "היום הקובע").
ב. חבר שהלך לעולמו לאחר חיום הקובע וקודם להפנייתו למינהל מקרקעי ישראל לחתימת הסכם חכירה בבית מגורים, תהא הזכות לרישום דירה על שמו שמורה ליורשיו, בכפוף להוראות הסדר כהגדרתו לחלן.
- ג. למען הסר ספק, דירת חבר שנפטר או עבר לאשפוז סיעודי, בהיותו גר בה בגפו, ללא בן או בת זוג חבר הקיבוץ תפונה והחזקה תבלעזית בה תישאר בידי הקיבוץ אשר יחיה רשאי לנהוג בה בהתאם להחלטותיו, וזאת, בין השאר, כתנאי להפניית החבר או יורשיו לרישום דירה כאמור.
- ג. חבר שעזב או חוצא מן הקיבוץ לאחר חיום הקובע וקודם להפנייתו למנהל מקרקעי ישראל לצורכי חתימת על הסכם חכירה, יחיה זכאי לדמי עזיבה בלבד, ככל שמגיעים לו.
4. החלטה זו קובעת את זכאותם העקרונית של חברי הקיבוץ לשיוך דירת המגורים, אך אינה קובעת את היקף הזכויות שיוקנו לחבר בקשר עם דירת המגורים ו/או את אמות המידה ואת התנאים להקניית הזכויות לחבר ו/או הזיקת של חבר ו/או יורש של חבר לדירה מסוימת, לרבות לדירת הקבע בה מתגורר ו/או התגורר החבר במועד ההחלטה המקבעת ו/או לאחריה. החלטה זו וכל הזכויות הנובעות ממנה ו/או קשורות בה מותנים באישור הסדר מפורט בנושא רישום הדירות והמגרשים על שם החברים על ידי האסיפה הכללית בהצבעה בקלפי (להלן: "החשד המפורט"), ובכפוף לתנאיו, וכן בחשלתו בפועל של מהלך רישום דירות המגורים על שם חברי הקיבוץ באמצעות חתימת חו"י חכירה אישיים בין חברי הקיבוץ למינהל מקרקעי ישראל ו/או באמצעות שיוך דירות על ידי הקיבוץ לחברים בהתאם להחלטות המינהל (להלן: "השלמת מהלך רישום הדירות").
5. למען הסר ספק, לא תהייה לחבר הקיבוץ ו/או לכל אדם אחר זכויות כלשהן מבח החלטה זו מבלי שהקיבוץ יאשר הסדר מפורט באסיפה הכללית של הקיבוץ, באמצעות הצבעה בקלפי, ובכפוף להשלמת מהלך רישום הדירות על ידי החבר. אשר על כן, אין בהחלטה על חיום הקובע כדי לשנות ו/או להוסיף ו/או לגרוע מחובות וזכויות החבר והקיבוץ האחד כלפי משנחו, לרבות זכויות במקרקעי הקיבוץ, עד להשלמת מהלך רישום הדירות.

6. ערך המבנה/המחברים שישוך לחבר לרבות הוצאות הפיתוח יקווז מזכויות החבר, או חלקן למענק עזיבה ו/או קצבה בחתום להוראות הדין.
7. א. במהלך הזמן שלאחר חיום הקובע ועד להפניית החברים למנהל מקרקעי ישראל לצורכי חגימה על חסכם חכירה, יפעל הקיבוץ למימוש של החסדר חנופורט שיעסוק, לכל הפחות, בעקרונות וזנאים:
- עקרונות האיזון, לרבות עקרון מרכזי של וותק וכן קביעת ערך המבנה והוצאות פיתוח וההתחשבות בגינם בין החבר לבין הקיבוץ.
 - הסדרת חובות החבר מכל מין וסוג שהוא לקיבוץ, כתנאי להפנייתו להחגימה ועל חוזה חכירה בבית המגורים עם מתחל מקרקעי ישראל.
 - עקרונות הסחירות בבית המגורים, במסגרתם:
 - תניית לקיבוץ זכות קדימה ו/או זכות סידור ראשונה בכל העברת זכויות בבית המגורים לכל תקופה שהיא, בתמורה או שלא בתמורה, לרבות שכירות;
 - קבעו קריטריונים למתן אישור הקיבוץ להעברת זכויות בבית המגורים לנעבר, ובהם שמירה על צביון הקיבוץ ויכולת הנעבר לתרום לשיפור רווחת היישוב הכלכלית וחברתית;
 - ייקבע איסור על העברת זכויות בבית המגורים, לרבות בירושה, לתאגיד, למעט במקרה של העברת הזכויות לקיבוץ;
 - הזכות לסחירות בבית המגורים קמה רק לאחר שנחתם בין החבר לבין מנהל מקרקעי ישראל חוזה חכירה בבית המגורים ו/או קוימו כל תנאי ההסדר בחתום לחסכם פרטני שיחתם בין החבר לבין הקיבוץ.
- ב. תקנון הקיבוץ ישונה על פי חמתתיב.
- ג. עד לחשלמת ההסדר או חלקים ממנו, לפי העניין, יחולו באותם נושאים שטרם הוחלט בהם, הכללים שנחגו בקיבוץ טרם ההחלטה על היום הקובע, תוך שמירה על זכויות החברים ולרבות יורשיהם.
8. זכויות מכת תחלטה זו תהיינה כפופות לתכניות שתאושרנה כדין בחתום לחוקי התכנון והבניה, לרבות פרצלציו, במקרקעי הקיבוץ שיועודם מגורים, התרגת שעבודים, להחלטות הקיבוץ ולחסדר כחגדרתו לעיל.

נוסח החלטת על יום קובע - חמטה לשיוך דירות - סופי

shlomo

מאת: Roguin, Strausz & co. [office_r@netvision.net.il]

יום רביעי 18 ינואר 2006 19:57: נשלח

אל: שלמה גלזר

נושא: Re: המלצות דו"ח ועדת הבר - עמדת הקיבוצים

שלמה שלום,

לפי אישור בכתב של משרד האוצר, שהתקבל במשרדנו ביום ה-15 בינואר 2006, רשאי קיבוץ לאמץ את החלטה 751 של מועצת מקרקעי ישראל ולפעול על פיה וזאת "עד למועד כניסתה לתוקף של החלטת מועצה, אשר תעגן את המלצות הוועדה (ועדת הבר - ר.ר.)".

קיבוצים שאימצו את החלטה 751 (ושיאמצו אותה עד לאישור החלטת מועצה המגימה את דו"ח ועדת הבר) יוכלו להמשיך ולפעול על פיה.

עקרון זה אושר לנו, בכתב, כפי שכתבתי לך ב-e-mail מה-15 בינואר 2006, בהודעת היועצת המשפטית של ממי".

אכן, שינוי סעיף 5.8 לנוסח ההחלטה בעקבות פנייתנו המשותפת (צפריר בן אור ועבדך הנאמן) מהווה תיקון מסוים ומוגבל של מקצת מהעיוות. מטרתנו הינה לשמר את משטר ההנחות של החלטה 751 בד בבד עם תקרה מירבית של תשלום 33% מערך הקרקע; זאת, על רקע תפיסת היסוד כי גובה התשלום הראוי בגין שיוך דירה ראשונה לחבר קיבוץ חייב להיות כמו לכל חוכר עירוני אחר, למטרת מגורים, רוצה לומר: 3.75% מערך הקרקע.

בברכה

רון רוגין

----- Original Message -----

From: שלמה גלזר

To: Roguin, Strausz & co.

Sent: Wednesday, January 18, 2006 11:34 AM

Subject: RE: המלצות דו"ח ועדת הבר - עמדת הקיבוצים

רון שלום,

חנה על דעתך את העשרה בו שימוש היתרון (הדף היחיד הקרוי).
המאבק שלי - האם אפשר עוד לזכות ל-751 או שהיא כבר מתה?
אניח

-----Original Message-----

From: Roguin, Strausz & co. [mailto:office_r@netvision.net.il]

Sent: Sunday, January 15, 2006 6:59 PM

19/01/2006

09.04.06

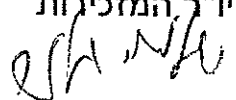
סיכום משאל חברים

בנושא שיוך דירות

הצביעו 216 חברים מתוך 288 חברי
הקיבוץ - שהם 75% מכלל חברי
הקיבוץ.

בעד ההחלטה הצביעו 212 חברים,
שהם 98% מכלל המצביעים.

נגד ההחלטה הצביעו 4 חברים,
שהם 2% מכלל המצביעים.

שלמה גלזר
יו"ר המזכירות




טופס ספירת הצבעה בקלפי

תאריך ספירה: 9. IV. 2006

נושא הצבעה: ליל ציון ארבעים

סח"כ	נמוע/ריק	נגד	בעד
2.16.		4	2.12

חתימת יו"ר:

מכירת כספית: מלך אהרן 100-91

282



קיבוץ ניר דוד

ועדת הקלפי

פרוטוקול ועדת הקלפי שנערכה בקיבוץ ניר דוד ביום 04.04.06

יו"ר ועדת הקלפי: מאיר גלמן

על סדר היום להצבעה: הצעת החלטה בעניין יום קובע לשיוך דירות וקבלת "החלטה מקבעת" בנוסח המצורף כנספח א' לפרוטוקול זה.

מספר חברי האגודה נכון ליום ההצבעה בקלפי: 288
מספר החברים המשתתפים בהצבעה: 216, שהם 75% מכלל החברים.

תוצאות ההצבעה: בעד – 212 חברים
נגד – 4 חברים

הוחלט: ברוב של 98% מכלל המצביעים הוחלט לקבל את הצעת ההחלטה בדבר יום קובע לשיוך דירות, על פי הנוסח המצורף.

חותמת האגודה

**קיבוץ
ניר-דוד
(תל-עמל)**

חתימת יו"ר הקלפי

קיבוץ ניר-דוד (תל עמל)

ד.נ. עמק בית שאן 19150

טל. 06-6488711 • ניר עותק: 06-6488011 • מ. מתכת 06-6488982 • מסעדה: 06-6488097
פקס. 06-6488008 • קישוטי-בגד 06-6488075 • לינה כפרית 050-892244 • גן גורו 052-816698