

שיוך דירות בקבוץ ניר דוד

הצעת החלטה

תוכן העניינים:

עמוד 2.	הנחות יסוד –
	<u>פרוט הצעה לשיוך דירות:</u>
עמוד 2.	סעיף 1 - . תכנון -
עמוד 3.	סעיף 2 - . שמאות -
עמוד 3	סעיף 3 - . התחשבנות –
עמוד 4.	סעיף 4 – יורשים -
עמוד 5.	סעיף 5 - חברים חדשים\ צעירים –
עמוד 6	סעיף 6 - שיכוני רולן –
עמוד 6	סעיף 7 - הסדרי תשלומים פנימיים –
עמוד 7	סעיף 8 – עמידת החבר בהחלטות הקיבוץ –
עמוד 7	סעיף 9 – חלף דמי עזיבה-
עמוד 7	סעיף 10 - תשלומים למנהל –
עמוד 7	סעיף 11 - הסדרי שיוך חוזיים –
עמוד 8	סעיף 12 - ניהול הנאמנויות –
	<u>נספחים:</u>
עמוד 9	נספח א' - יישום הסדרים פנימיים -
עמוד 11	נספח ב' - הסדרי הורשה וסיחור –
עמוד 12	נספח ג' - מנהלת שיוך -

הנחות יסוד ועובדות שיש להביא בחשבון :

- א. החלטה על יום הקובע לשיוך דירות התקבלה ב 2006 . עדיין לא התקבלה החלטה על היום הקובע לשיוך נכסים.
- ג. ב דירות ונכסים בקיבוץ ישויכו אך ורק לחברי קיבוץ. הקבוץ בהחלטתו על השינוי קבע רשימה של התחייבויות עתידיות שיש לבצען בשנים הבאות: השלמת בניה לחברים בהתאם לרשימה שאישרה האסיפה ב- 2002 , כיסוי גרעון אקטוארי, רמת פנסיה כוללת של עד 3700 ₪ לחודש ליחיד ועוד. לכיסוי צרכים אלה המודל הכלכלי של השינוי דורש העברת 3.0 עד 4.0 מ"ח בשנה לקהילה מרווחי העסקים הוחלט על מדרג הפחתות בביצועי המודל במקרה של "אין רווחים".
- ד. בסוף 2013 מסיים הקיבוץ להשיב את התחייבויותיו לבנקים במסגרת הסדר הקיבוצים בהיקף של כ 4.5 מ"ח לשנה. יש להניח שעד מועד זה לקיבוץ לא יהיו מקורות משמעותיים נוספים שיועברו לחברים כרווחים מעבר לסכומים אלה.
- ה. ע"פ החלטה על שיוך הדירות יש לשייך כ 40 עד 45 יחידות דיור לחברים ותיקים שחלקם כבר נפטרו ודירותיהם נמסרו לשימושי צעירים ודיירים. אין ברשות הקיבוץ היום דירות ספציפיות המיועדות לשיוך לחברי קבוצה זאת.
- ו. בקיבוץ קיים מאגר דירות ישנות שמושכרות לאוכלוסיות צעירות (בעיקר לבנים). הקיבוץ מעוניין להשאיר ברשותו דירות אלה ולהמשיך להשכיר אותן, בעיקר כדי לאפשר לבנים מגורים במקום עד להתבססותם הכלכלית.
- ז. הקבוץ החליט להתחיל בהליך של קליטה על דרך של קבלה לחברות של בנים צעירים במודל של עצמאות כלכלית כולל חובת בניית/רכישת בית על חשבון הנקלט כחלק מהההליך. יש אינטרס כללי לקיבוץ בשילובם העתידי של צעירים אלה במודלי השיוך השונים כחברים, זאת מבלי לפגוע בזכויותיהם של החברים בקבוץ של היום.

פרוט ההצעה לשיוך דירות:

1. תכנון

- 1.1 תבוצע פרצלציה של שטחי המחנה ע"פ עקרון של גודל מגרש של כ 400 מ"ר לבית אב. הפרצלציה תעשה בגישה בסיסית של חלוקת כל השטחים באזורי השיכונים ללא השארת חלקות לא משויכות בתוך רצף משויך (שטחים מעבר לגודל מגרש סטנדרטי, ימסרו לשימוש זמני של דיירי המגרש הגובל, אבל יישארו בבעלות הכלל, לכל צורך שהוא).
- 1.2 תשתיות ציבוריות (קו חשמל מרכזי או קו מים מרכזי) לא יוזזו משטחי המגרשים (אלא רק במקרים מיוחדים המחייבים זאת). ככלל תתאפשר כניסה לצרכי תחזוקה של תשתיות ציבוריות במגרשים לאחר שישויכו לחברים ("זיקת הנאה"). לאחר הכניסה לשטח וטיפול במתחייב לשם השבת המצב לקדמותו באחריות הקיבוץ.
- 1.3 יחידה דיור קבע סטנדרטית לשיוך תהיה בגודל של כ 80 מ"ר לפחות. במקרה של דירות קטנות יותר יאוחדו שתי דירות כאלה ליחידת קבע אחת.
- 1.4 זכויות הבנייה של כל מגרש יהיו שוות ויצויינו במטרים רבועים (ולא באחוזי בנייה).

1.5 עקרונות אלו יפורטו, לפי הצורך, בעבודה משותפת עם אדריכל השיוך.

2. שמאות

תבוצע שמאות לבתי הקבע ע"פ דגמי בתים ותתי-דגמים. השמאות תבוצע ע"פ העקרונות הבאים:

- 2.1 ערך מבנה מקורי בלבד (ללא תוספות פרטיות).
- 2.2 ערכי מיקום ונגישות, שכנים ומספר דירות בבית לא יכללו בשמאות.
- 2.3 יובאו בחשבון פחתים פיסיים ותכנוניים כדוגמת השפעת היות המבנה חד משפחתי, דו-משפחתי, תלת משפחתי או רביעייה וכן פחת תכנוני (אם יש) הנובע מפונקציונליות ותכנון פנימי.
- 2.4 תשתיות – תבוצע הערכה כספית של ערך התשתיות במחנה הרלוונטיות לבתי המגורים. הערך הממוצע של התשתיות ייכלל בערך הבית. ערך התשתיות למגרשים מפותחים בשכונה חדשה יחושב ע"פ הערכת עלות וייכלל בערך המגרש.
- 2.5 ערך דירה לחברים ותיקים שנפטרו ו/או שלא נמצאים בדירות המיועדות לשיוך יקבעו ע"פ ערך מגרש מפותח לבניה חדשה.
- 2.6 עקרונות אלו יפורטו, לפי הצורך, בעבודה משותפת עם שמאי השיוך.

3. התחשבנות

- 3.1 לכל בית אב יקבע מפתח וותק שיחושב ע"פ הוותק המשותף של החברים הגרים בו (חיבור הוותק האישי של החברים הגרים בו), במגבלת וותק משותף מכסימלי של 50 שנים או עד מועד ה"שינוי" (2009) המוקדם מביניהם. הוותק לבתי אב של בודדים יחושב ע"פ הוותק האישי בתוספת של 30% (תוספת זאת לא תחול על משפחות שאחד מהם אינו חבר).

הוותק האישי לכל חבר יחושב התאם לכללי חישוב שנות הוותק בכללי העזיבה (חבר יוצא או מוצא מקיבוץ).

לעניין חישוב תקופת הוותק האישי לחבר, לא יובאו בחשבון:

- (1) תקופת השירות הצבאי (שנתיים לגבר ולאישה); (2) חופשה מיוחדת ארוכה משנה; (3) התקופה שאחרי גיל הפרישה. (4) תוספות בגין יחידים וילדים.

באשר לוותק של חבר אשר עבר לקיבוץ מקיבוץ אחר יחולו הכללים הבאים:

לגבי חברים שעברו לקיבוץ מקיבוץ אחר לפני 1994 - שנות המועמדות והחברות שצבר החבר בקיבוץ הקודם לעיל ייחשבו כשנות וותק שצבר בקיבוץ ניר דוד, בכפוף לאישור מאותו הקיבוץ בדבר צבירת הוותק הנ"ל.

חברים שעברו לקיבוץ מקיבוץ אחר לאחר 1994 – לא תחושב תקופת הוותק שצברו בקיבוץ הקודם, אלא אם העבירו את דמי העזיבה שקיבלו ו/או היו זכאים לקבל מהקיבוץ הקודם לרשות קיבוץ ניר דוד במלואם במועד קבלתם לחברות בניר דוד.

- 3.2. חברי קיבוץ הנמצאים בתור לבניה חדשה ולאז לשיפוץ ועדיין לא נבנו להם בתים יחשבו בטבלאות ערכי הדירות ע"פ ערך ביתם החדש.
- 3.3. לצורך ההתחשבות בין בתי האב בקיבוץ יבוצעו המהלכים הבאים:
- 3.3.1. תוכן טבלה של ערכי השמאות הפרטניים לכל סוג דירת קבע בקיבוץ. הטבלה תכלול גם את השמאות למגרשים מפותחים כאמור בסעיף 2.1.5 לעיל.
- 3.3.2. סך ערכי השמאות של כל הדירות והמגרשים לשיוך יהווה את "סך הנכסים לשיוך דירות".
- 3.3.3. יחושב "ערך זכאות דיור לשנת ותק": סך ערך הנכסים לשיוך דירות חלקי סך שנות הוותק הרלוונטיות לשיוך (בהתחשב במגבלה לבית אב).
- 3.3.4. לכל בית אב יחושב "ערך זכאות לבית אב": שנות ותק רלוונטיות כפול "ערך זכאות דיור לשנת ותק".
- 3.3.5. יקבע לכל בית אב מצבו לזכות ולאו לחובה: ההפרש בין ערך הנכס ששיוך לו וערך הזכאות שלו.
- 3.4. סך חשבון החובה והזכות של שיוך הדירות הקיבוץ יהיה 0. הקיבוץ לא יעמיד כספים ממקורותיו למהלך שיוך הדירות (למעט האמור להלן בסעיף 4.3). כל ההסדרים הכספיים בין החברים לחובה ולזכות וינהלו באמצעות חשבון נפרד (נאמנות א') כמפורט בסעיף 9 להלן. קצב התשלומים לחברים הזכאים יקבע ע"פ קצב התקבולים שיופקדו בחשבון נאמנות זה.

4. יורשים / זכאי שיוך שגרים בדירות שאינן מיועדות לשיוך

- 4.1. כחלק מהסדר שיוך הדירות הכולל יעמיד הקיבוץ לרשות יורשי חברים שנפטרו ואשר מי מהם או מצאצאיהם, בהסכמת השאר, יבקש להתקבל כחברי לקיבוץ (ולמורשים לא שויכו דירות קבע ספציפיות), וכן לחברים שגרים בדירות שאינן מיועדות לשיוך, מגרשים מפותחים באחד מאזורי הבניה החדשים בקיבוץ שם יהיה על מקבלי הזכויות במגרש לבנות את ביתם. במידה שערך הזכאות שלהם יהיה גבוה מערך המגרש המפותח הם יהיו זכאים להשלמת הזכאויות, כל בית אב לפי נתוניו, מנאמנות א' בגובה ההפרש כחלק מההסדר הכולל.
- 4.2. יורשים כאמור, שאינם מבקשים לבנות את ביתם בקיבוץ או שלא יתקבלו כחברים לקיבוץ ולמורשים לא שויכו דירות קבע ספציפיות או שאינם מעוניינים במגרש מפותח יקבלו את ערך שיוך הדירה בסכום כספי מקביל לערך, הזכאות לבית אב (כמשמעות הנוסחה דלעיל). התקבולים יהיו צמודים למדד המחירים הידוע ביום התקבול. מדד הבסיס להצמדה יהיה מדד החודש בו הסתיים חשבון החובה / זכות הכולל בקיבוץ (סעיף 3.3 לע"ל).
- 4.3. ערך מגרש מפותח ישולם מנאמנות ב' (וההשלמה לערך שנקבע תהיה מנאמנות א' כחלק מההסדר הכולל).
- 4.4. החל משנת 2014 כל הכספים שיגבו וישולמו על הדירות הישנות הן כפדיון ערך והן כדמי שכירות יופקדו וינהלו בחשבון נפרד (נאמנות ב'), כמפורט בסעיף 9 להלן.

כספים אלה ישמשו כמקור לפתוח שטחי בניה ליורשים (סעיף 4.1) ולהשלמה כספית ליורשים זכאים (סעיף 4.2) בסכום השווה לערך המגרש המפותח.

4.5. הסדר זה (נאמנות ב') יתחיל לפעול ב-01.01.2014. קצב ביצוע התשתיות וקצב התשלומים שישולמו כאמור לעיל יהיה בהתאמה לתזרים המזומנים של נאמנות ב'.

4.6. כל הסדר עם יורשים יעשה לאחר קבלת צו ירושה ו/או צו קיום צוואה ע"פ חוקי מדינת ישראל ולאחר הסדר חתום בין היורשים לבין עצמם, חתום בפני עו"ד.

4.7. הקיבוץ יקבל זכות סירוב ראשונה לעצמו או למומלץ מטעמו על כל הסדר מכירה ו\או הורשה של דירה משויכת של יורש שאינו מתקבל כחבר קיבוץ ויוכל לבצע גם הסדרים כספיים ספציפיים על בסיס עסקי עם חברים ו\או עם יורשיהם על דירות ו\או על זכויות משויכות.

5. חברים חדשים\צעירים

5.1. הקיבוץ יעמיד לרשות בני קיבוץ שיבקשו להתקבל לחברות כחברי קיבוץ חדשים (ע"פ חוברת השינוי עליה הוחלט בקיבוץ) ולבנות את ביתם בקיבוץ (בהתאם להחלטת הקיבוץ ואשר כפועל יוצא מכך מתחייבת בניית/רכישת בית בקיבוץ) מגרשים פנויים לבניה.

5.2. הסדרי הבניה יהיו:

- 5.2.1 ככלל המימון לבניה זאת לא יהיה ממקורות הקיבוץ. הקיבוץ יבחן אפשרות לסייע במימון הבניה מעבר למימון הבנקאי בצורה מוגבלת בהסדרים כספיים משלימים ע"י מתן ערבויות להלוואות משלימות לחברים אלה.
- 5.2.2 תיבחן האפשרות שהביטחונות להסדרים אלה יהיו זכויות השיוך (דירה ונכסים) של הוריהם. הסדר זה יהיה תקף עד ביצוע שיוך בפועל של דירת ההורה. לאחר השיוך תוחלף ערבות הקיבוץ בערבות החבר ההורה.
- 5.2.3 ככלל הבתים הישנים בקיבוץ בהם יחידת דיור מורכבת משתי דירות ישנות ("מגרש מבונה") לא ישויכו ו/או "יימכרו" בשלב זה אלא ויושכרו בעדיפות למשפחות של בנים.
- 5.2.4 קיבוץ ניר דוד מקדם תוכנית מתאר מפורטת ("תב"ע) הכוללת תוספת של (כ-100) מגרשי מגורים מעבר לקיים היום ((להלן "המגרשים החדשים").
- 5.2.5 עם אישור מסמך זה יחל הקיבוץ בדיון אסטרטגי בקשר עם השימוש במגרשים החדשים תוך חתירה להסדר שייקח בחשבון זכויות צאצאי משפחות החברים בניר דוד, שהיו חברים בקיבוץ ערב החלטה זו.

5.2.6 השימוש במגרשים החדשים למעט אותם מגרשים שישוּכו
על- פי הסדר זה לא יחל טרם אישור הסדר כאמור
באסיפה הכללית.

5.3 כחלק מהראייה הכוללת ביחס למגרשים החדשים תיבחן אפשרות לשייך
מספר מוגבל של "מגרשים מבונים" לחברי קיבוץ צעירים החיים בקיבוץ
מספר שנים ומתכוונים להתקבל לחברות בקיבוץ ולפתרון בעיות ייחודיות
שיתעוררו.

6. שיכון רולן

6.1 יבחנו מספר אפשרויות לסיוע לחברים הגרים היום בדירות קבע בשיכוני רולן
היוצאים נפגעים בהליך הפרצליה בגלל חוסר יכולת להבטיח שיוך של שטח
קרקע סטנדרטי לדיירים באזורים אלה:

- 6.1.1 הסדר המבוסס על שיוך דירת החבר הקיימת ברולן ביחד עם הסדר
כספי שיגובש בנפרד.
- 6.1.2 הגעה להסדרים דומים להסדרי היורשים כאמור בסעיף 4 לעיל (במצב
זה אם יקרה ידרשו הסדרים מיוחדים נוספים).
- 6.1.3 הסדרים פרטניים אבות \ בנים.
- 6.1.4 הסדר המבוסס על שיוך עתידי של דירה במקום אחר (במצב זה אם יקרה
ידרשו הסדרים מיוחדים נוספים).

6.2 כל ההסדרים הנ"ל יעשו בצורה שקופה, יתומחרו כספית ע"פ נתוני השמאות
ויכללו בחשבונות הכספיים של נאמנות א' ע"פ העקרונות שצוינו לעיל.

6.3 ככלל, הפתרונות לתושבי שכונת רולן לא יכללו בניית בתים חדשים עבורם על
חשבון הקיבוץ

7 הסדרי תשלומים פנימיים

- 7.1 תנאי להפניית החברים למינהל לחתימת חוזה חכירה לדורות או יישום
הסדר חוזי (מכר) בקשר לשיוך דירות, המוקדם מביניהם, הינו חתימת הסדר
תשלומים מפורט בין הקיבוץ לבין כל משפחת חברים.
- 7.2 מבלי לגרוע מהאמור לעיל, יגבש הקיבוץ הסדר תשלומים לחברים שהחליטו
להיכנס להליך שיוך הדירות וחתמו על "מסמכי השיוך" שיהיו במסגרת
נאמנות א.
 - 7.2.1 50% מהחוב של החברים החייבים ישולמו מעת רישום השיוך החוזי/
ממ"י עד היציאה לפנסיה, או ע"פ 15 שנה, המאוחר מביניהם,
 - 7.2.2 היתרה תשולם בעת מימוש (מכירה או הורשה).
 - 7.2.3 במצב בו יתקבל סכום משמעותי כתוצאה ממימוש נכס של הקיבוץ
שחלקו יועבר לחברי הקיבוץ כרווח מיוחד, ישמש עד 50% מחלקו של
החבר החייב ברווח זה, לתשלום החלק הנדחה (סעיף 7.2.2 לעיל)
מחובו.

- 7.2.4. כל התשלומים, חובה וזכות יהיו צמודים למדד המחירים הידוע ביום התשלום. מדד הבסיס להצמדה יהיה מדד החודש בו הסתיים חשבון החובה / זכות הכולל בקיבוץ (סעיף 3.3 לע"ל).
- 7.2.5. הסדרי קיזוז בין אבות לבנים.
- 7.2.6. הסדרי הנחות על הקדמת תשלומי חברים חייבים.
- 7.2.7. הסדרים פרטניים בין הקיבוץ לחברים.
- 7.2.8. לבתי אב חייבים, אשר ברשותם זכאות לקבלת רווחים מנכסי הקיבוץ תינתן אפשרות להמיר את התשלום החודשי כאמור בסעיף 7.2.1 בתמורות המגיעות להם מרווחי הקיבוץ על פי הזכאות שתקבע, או הסדר שווה ערך דומה.

7.3. בכל מקרה סיום הסדרי תשלום חובה (לנאמנות א') יושלמו בעת מימוש הדירה במצב של מכירה או הורשה.

8. עמידת החבר בהתחייבויותיו לקיבוץ

תנאי להשתתפות חבר/בית אב בתהליך שיוך הדירות והנכסים יהיה הסדרת כל התחייבויותיו לקיבוץ במסגרת החלטות הקיבוץ. תנאי להפניית החבר לחתימת חוזה עם המינהל או יישום חוזי של שיוך הדירות יהיה קיום כלל החיובים החלים על החבר לרבות חיובי וחובות עבר מתוקף החלטות הקיבוץ.

9. חלף דמי עזיבה

- 9.1. ככלל יבוא מהלך שיוך הדירות כחלף מרכיב המענק בדמי העזיבה וכפוף לכללים שמפורטים להלן.
- 9.2. משפחת חברים אשר תעזוב את הקיבוץ גם לאחר אישור הצעת החלטה זו ובמהלך יישומה אך טרם קבלת ההחלטה על יישום הסדרי השיוך (חוזי/מינהל-המוקדם מביניהם) זכאית לדמי עזיבה בלבד.
- 9.3. על אף האמור לעיל היה ומדובר ביחיד מתוך משפחת חברים אשר יעזוב טרם ההחלטה על יישום הסדרי השיוך יחולו הסדרי השיוך ולא יושלמו דמי עזיבה.
- 9.4. היה ומשפחת חברים תעזוב אחרי שיהיו הסדרי השיוך בתוקף- יחולו הסדרי השיוך. במידה והתמורה ממימוש הדירה והנכסים תהייה נמוכה משווי דמי העזיבה שהיה מגיע למשפחה עד למועד השינוי (____/____) ישלים הקיבוץ את ההפרש.

10. תשלומים למינהל

הסדרי השיוך והתשלומים למ.מ. בעת רישום מגרש המגורים אינם חלק מהסדר זה ויעשו ישירות בין החבר למ.מ. בהתאם להסדרים מול המינהל שיהיו בתוקף באותה עת ואשר אומצו ו/ או יאומצו כדין על- ידי הקיבוץ.

11. הסדרי שיוך חוזיים

- 11.1. במידה ובתום הליך יישום ההסדרים הפנימיים, טרם נוצרו התנאים להפניית החברים למינהל מקרקעי ישראל לחתימה על הסכם חכירה אישי דו צדדי, ייושמו הסדרי השיוך החל מהמועד בו הושלמו ההסדרים על פי החלטה זו, בכפוף לאישור האסיפה הכללית של הקיבוץ.

11.2. יובהר כי השיוך החוזי הינו חלק מההסדרים המתגבשים והננקטים, במהלך תקופת הביניים (המוגדרת בנספח ב' 1) ומשכה הינו מעת היום הקובע לשיוך דירות ועד למועד ההפניה למינהל.

12. ניהול הנאמנויות

11.1. הקיבוץ יבחר וועדה מיוחדת לניהול נאמנויות א' וב'. הוועדה תכלול 3 חברי קיבוץ ועוד בעל מקצוע (רו"ח או עו"ד) חיצוני.

11.2. תפקיד הוועדה יהיה לגבש את ההסדרים הכספיים המפורטים על בסיס האמור בסעיפים 4 ו- 7 לעיל וכן לבצע את התשלומים והתקבולים ע"פ ההחלטות.

11.3. הוועדה תהייה נתונה לביקורת וועדת הביקורת של הקיבוץ ותדווח אחת לשנה לחברי הקיבוץ על התקדמות בביצוע ההסדרים השונים.

הנספחים המצורפים בזה ל מנגנונים המפורטים (א) ליישום ההסדרים הפנימיים בין הקיבוץ לבין החברים בקשר עם שיוך הדירות, (ב) לסיחור והורשה (ג) ולניהול ויישום נהלים אלו הנם כמפורט בנספחים א, ב, ג, לנהלים אלו המהווים חלק בלתי נפרד מהם.

נספח א'

יישום ההסדרים הפנימיים ומנגנונים לפתרון מחלוקות במסגרת הליך שיוך הדירות

1. מבוא
- 2.1 עם כניסת הקיבוץ לפתחו של השלב המעשי בתהליך שיוך הדירות, קיימת חשיבות לאישורו של מנגנון מוסכם, שתפקידו פתרון מחלוקות אפשריות במסגרת הליך שיוך הדירות.
- 2.2 להליך פתרון המחלוקות שלושה שלבים עיקריים:
 - 2.2.1 שלב הליבון הפנימי.
 - 2.2.2 שלב הגישור.
 - 2.2.3 שלב הבוררות.
3. נהלים לביצוע תהליכי איתור המגרשים וסיום ההתחשבות בין הקיבוץ לבין החברים במסגרת מהלך שיוך הדירות
- 3.1 **הגדרות**
 - 3.1.1 "איתור המגרשים" - הכוונה לאותו שלב בו הקיבוץ מסכם עם משפחות החברים, כל אחת בנפרד, לגבי זהותו הסופית של מגרש המגורים של המשפחה וגבולותיו, על בסיס העקרונות הרלוונטיים שאושרו באסיפה הכללית.
 - 3.1.2 "סיום ההתחשבות" - הכוונה לאותו שלב, בו הקיבוץ מסכם עם משפחות החברים, כל אחת בנפרד את יתרת ההתחשבות (הח"ר) שבין הקיבוץ לבין המשפחה ובעיקר בגין הבית (החלק המבונה שנבנה על חשבון הקיבוץ) שעל המגרש ועלות פיתוח המגרש, על בסיס העקרונות הרלוונטיים שאושרו באסיפה הכללית.
 - 3.1.3 "כתב התחייבות והסכמה" - מסמך שמטרתו לוודא את יישום נוהלי המימוש וחובות התשלום של החברים לקיבוץ.
- 3.2 **האסיפה ממנה בזאת את הוועדות:**
 - 3.2.1 וועדת גישור פנימית - תפקיד הוועדה לנסות ולפתור, על בסיס של הידברות בין הקיבוץ לבין החברים, כל מחלוקת המתעוררת בהקשר לשיוך הדירות ובפרט בנושאי איתור המגרשים וסיום ההתחשבות. הרכב הוועדה יקבע על ידי האסיפה הכללית.
 - 3.2.2 וועדת בוררים חיצונית - הועדה מוסמכת להכריע במחלוקת שוועדת הגישור לא הצליחה לפתור. ועדת הבוררות תהא מורכבת משלושה בוררים חיצוניים הבאים. בכל מקרה, לא יכהנו כבוררים חברי הקיבוץ ו/או בעלי תפקיד בקיבוץ. הרכב הועדה יקבע על ידי האסיפה הכללית ויאושר על ידי רשם האגודות השיתופיות.
- 3.3 **הנהלים:**
 - 3.3.1 **שלב הליבון הפנימי**
 - 3.3.1.1 כל משפחת חברים תקבל לעיונה את הצעת הקיבוץ לגבי מגרשה ו/או גמר ההתחשבות, על ידי צוות שיוך דירות. המשפחה תקבל לעיונה, לפי בקשתה, כל חומר רלוונטי נוסף הנוגע לה.
 - 3.3.1.2 הצעת הקיבוץ תכלול בין היתר את פרטי המגרש, הנתונים הרלוונטיים לגמר ההתחשבות ואת כתב התחייבות וההסכמה.
 - 3.3.1.3 צוות שיוך הדירות מוסמך להציע דירת קבע ו/או פתרון דומה למשפחת חברים אשר לא שויכה לה דירת מסוג זה.

- 3.3.1.4 המשפחה תאשר את ההצעה בחתימתה, בתוך 30 ימים מיום קבלתה ובהיעדר הסכמה תפנה בכתב לצוות שיוך דירות בתוך אותו פרק זמן. כל משפחה שתפנה כאמור, תוזמן לקבל הסברים לגבי ההצעה שהוגשה לה ולדון בפנייתה.
- 3.3.1.5 משפחה שלא תציג טענותיה ולא תחתום על הסכמתה, בתוך פרק הזמן האמור, תחשב כמשפחה שמסכימה עם מה שהוצע לה.
- 3.3.1.6 משפחת חברים אשר תבקש שלא תשוך לה דירה, תהייה רשאית לעשות זאת ובתנאי שתודיע לקיבוץ במפורש ובכתב כי היא מוותרת ללא זכות חזרה על מלוא זכויותיה לשיוך דירות מכל סוג ומין.
- 3.3.2 שלב הגישור**
- 3.3.2.1 משפחות שלא הסכימו עם המוצע להם בשלב הליבון הפנימי, יוזמנו לוועדת הגישור.
- 3.3.2.2 וועדת הגישור תנסה ליישב את המחלוקות ובמקום שהדבר יוסדר יחתמו המשפחות על ההצעה שתוסכם.
- 3.3.3 שלב הבוררות**
- 3.3.3.1 סוגיות שלא יפתרו אצל וועדת הגישור יועברו לוועדת הבוררות וזו תהיה מוסמכת ליתן פסק בורר כדי לסיים את המחלוקות שיוותרו.
- 3.3.3.2 במידה ויבצר מאחד או יותר מחברי ועדת הבוררות דלעיל מלמלא את תפקידם ייבחרו בורר/ים מחליפים על ידי האסיפה הכללית ויאושרו על ידי רשם האגודות השיתופיות. כאמור, לא יכהנו כבוררים חברי הקיבוץ ו/או בעלי תפקיד בקיבוץ.
- 3.3.3.3 פסק הבוררים יועבר לאישור רשם האגודות השיתופיות. אישור רשם האגודות השיתופיות יהווה סיום ההליך והינו סופי.
- 3.3.3.4 ועדת הבוררים לא תהיה כפופה לסדרי הדין ולדיני הראיות.
- 3.3.3.5 החלטת ועדת הבוררים תינתן בכתב.
- 3.3.3.6 הועדה אינה מחוייבת לנמק החלטתה.
- 3.3.3.7 ככלל, יינתן פסק בורות אחד שיעסוק במכלול הנושאים שהוצגו לוועדת הבוררים. לקיבוץ יישמר שיקול הדעת האם להביא את "איתור המגרשים" ואת "סיום ההתחשבנות" כנושאים ביחד או בנפרד.
- 3.3.4 כללי**
- 3.3.4.1 כל ועדה תקבע את נהלי עבודתה.
- 3.3.4.2 כל ועדה תהיה כפופה בהחלטותיה לעקרונות המסגרת בנושא שיוך הדירות שהוחלטו על ידי הקיבוץ.
- 3.3.4.3 כל מידע רלוונטי, לפי בקשת הוועדות, יועבר לרשותן על ידי הקיבוץ והחברים.
- 3.3.4.4 כל היועצים החיצוניים העוסקים במלאכה (כגון אדריכל, שמאי, מודד וכיו"ב) יעמדו לרשות הוועדות.
- 3.3.4.5 במקרים שהדבר יידרש, לפי שיקול הוועדות, הקיבוץ יממן חוות דעת מקצועית נוספת בתחומים שהדבר יידרש.

נספח ב'

עקרונות הסיחור וההורשה

- 1.1 ככלל, סחירות של בית המגורים של חברי הקיבוץ ו/או יורשיהם (לרבות השכרת הנכס, שעבודו, השאלתו וכיו"ב) תתאפשר מתום תקופת הביניים, היא התקופה שמהיום הקובע ועד הפניית החברים למינהל מקרקעי ישראל לחתימה על הסכם חכירה אישי דו צדדי (להלן: "תקופת הביניים").
- 1.2 במידה ובתום הליך יישום ההסדרים הפנימיים, טרם נוצרו התנאים להפניית החברים למינהל מקרקעי ישראל לחתימה על הסכם חכירה אישי דו צדדי, ייושמו כללי הסיחור וההורשה כבר במועד זה, בכפוף לאישור האסיפה הכללית של הקיבוץ.

2. מכירת דירות:

- 2.1 תנאי מחייב למכירת הדירה הינו הסכמת הקיבוץ, מראש ובכתב, בהתאם להחלטות האסיפה הכללית של הקיבוץ. הקיבוץ לא יסרב לבקשה כאמור העומדת בכל תנאי נוהל זה אלא מטעמים סבירים.
- 2.2 אין ולא ניתן יהיה להעביר הזכויות בבית המגורים אלא לקיבוץ או למי מטעם הקיבוץ או למי שיאושר לחברות בקיבוץ כחבר בהתאם ובכפופות להליכים הקבועים בתקנון ובהחלטות הקיבוץ.
- 2.3 לא תתאפשר העברת זכויות לתאגיד כלשהו זולת לקיבוץ.
- 2.4 חבר העוזב את הקיבוץ ו/או יורשי חבר קיבוץ שלא התקבלו לחברות בקיבוץ, יהיו חייבים, בתוך שלוש שנים מיום העזיבה או מיום קבלת הזכויות מהמוריש, לפי העניין (להלן: "תקופת ההתארגנות"), להעביר הזכויות המוקנות להם בבית המגורים, בהתאם למנגנון נשוא הסדר זה. במסגרת תקופת ההתארגנות, תתאפשר השכרת בית המגורים, או חלקו, אך זאת, רק באמצעות הקיבוץ. במקרה זה, יועברו דמי השכירות לבעלי הזכויות ע"י הקיבוץ, בניכוי דמי ניהול.
- 2.5 חבר המבקש להעביר זכויותיו בבית המגורים יפנה בכתב אל הקיבוץ בבקשה כאמור ובמקרה זה יחול המנגנון הקבוע בסעיף 2.6 להלן.
- 2.6 זכות סירוב ראשונה: לקיבוץ תשמר זכות סירוב ראשונה לרכוש מהחבר/משפחה/יורשיהם ו/או כל אדם אחר בעל זכות בבית המגורים (להלן: "המעביר"), בעצמו או למי מטעמו, את הזכויות בבית המגורים, על פי ההוראות שלהלן:
- 2.6.1 המעביר ימסור הודעה בכתב, שתתקבל אצל נציגיו המוסמכים של הקיבוץ, על כוונתו להעביר זכויותיו בבית המגורים לצד שלישי (להלן: "הנעבר") המעוניין להתקבל כחבר בעצמאות כלכלית בקיבוץ (להלן: "ההודעה").
- 2.6.2 המעביר יציין בכל מו"מ, זיכרון דברים ו/או הסכם (להלן: "ההתקשרות") עם הנעבר, כי ביצוע ההתקשרות כפוף לויתור הקיבוץ בכתב על זכות הסירוב הראשונה הנתונה לו.
- 2.6.3 המעביר יצרף להודעה גילוי מלא של כל תנאי ו/או מסמכי העסקה שהינו מתעתד לחתום עם הנעבר לרבות ובמיוחד התמורה שסוכמה עבור העברת הזכויות.

- 2.6.4 הקיבוץ יהא רשאי להודיע למעביר בכתב בתוך 30 ימים מקבלת ההודעה אם ברצונו לממש את זכות הסירוב הראשונה ולהתקשר עם המעביר בתמורה שסוכמה עם הנעבר, בעצמו או באמצעות אחרים בהם הקיבוץ מעוניין או לצורך אחרים בהם הקיבוץ מעוניין.
- 2.6.5 הודיע הקיבוץ בתוך 30 ימים כאמור, יחתמו המעביר והקיבוץ (או מי מטעם הקיבוץ שהקיבוץ מעוניין בו) על התקשרות להעברת הזכויות בבית המגורים במחיר שסוכם עם הנעבר כאמור.
- 2.6.6 הודיע הקיבוץ למעביר, כי אין ברצונו לממש זכות הסירוב הראשונה או שלא נתן הקיבוץ תשובה כאמור בסעיף 2.7.5 לעיל (להלן: "הודעת אי המימוש") – יהא המעביר רשאי להתקשר עם הנעבר, ככל ובכפוף לכך שיאושר לקבלה לחברות בקיבוץ לפי מסלול של חבר בעצמאות כלכלית, על פי אותם תנאים בדיוק (לרבות התמורה) שהוצגו לקיבוץ. המעביר יעביר לקיבוץ עותק מלא מהסכם העברת הזכויות עם הנעבר ומן הדיווח לרשויות המס השונות. הכול, בכפוף לשאר הוראות הסדר זה ותוך לא יאוחר מ- 60 ימים מיום קבלת הודעת אי המימוש. לא התקשר המעביר עם אותו נעבר בתוך 60 ימים כאמור, לא יהא רשאי הוא לשוב ולהתקשר עם נעבר זה, או עם נעברים אחרים, אלא בכפוף להפעלה מחדש של זכות הסירוב הראשונה של הקיבוץ, על כל שלביה דלעיל.
- 2.6.7 פסל הקיבוץ שני נעברים או יותר (מלהתקבל לחברות בקיבוץ), יהא רשאי המעביר (החל מהסירוב השלישי) לפנות לרשם האגודות השיתופיות לשם מינוי ועדת בוררים לפי ס' 52(2) לפקודת האגודות השיתופיות אשר יכריע בסוגיית הקבלה לחברות של הנעבר כאמור לקיבוץ.
- 2.6.8 זכות סירוב ראשונה כהגדרתה לעיל, תשמר לקיבוץ, בכל העברת זכויות עתידיות.
3. השכרת דירות:
- 3.1 השכרת בית המגורים או חלקו, תתאפשר, בכפוף לסעיף 1.2 לעיל, רק לאחר תום תקופת הביניים, ותבוצע אך ורק באמצעות מוסדות הקיבוץ בהתאם להחלטותיו ותוך קביעת זהות השוכרים. דמי השכירות יועברו למשפחה ע"י הקיבוץ, לאחר ניכוי דמי ניהול (שייגבו עבור ניהול הנכסים).
- 3.2 השכרה שלא במסגרת תקופת ההתארגנות העומדת לזכות חבר עוזב ו/או יורשים (כאמור בסעיף 2.4 לעיל) תותר רק אם ניתנה לכך הסכמת הקיבוץ מראש ובכתב.
4. דגשים בהעברת זכויות ליורשים:
- 4.1 מימוש זכויות יורשי חברי קיבוץ יתאפשר רק לאחר ובכפוף להצגת צו ירושה ו/או צו קיום צוואה על פי דין וכפוף להחלטות בדבר פירעון חובות עבר.
- 4.2 לאחר תום תקופת הביניים יורשי חבר קיבוץ יהיו חייבים להעביר הזכויות בנכס לצד שלישי בהתאם למנגנון העברת הזכויות לעיל, אלא אם יתקבל ו/או יאושר לחברות בקיבוץ, אחד מהם ובלבד שאינם מהווים חברים להם שויכה כבר יחידת דיור בקיבוץ. יורש חבר קיבוץ אשר יבקש להתקבל כחבר בעצמאות כלכלית בקיבוץ יהיה חייב להציג בפני הקיבוץ אישור בכתב מאת היורשים האחרים

- או אסמכתא מספקת אחרת כי פדה את חלקם של היורשים האחרים בבית וכי היורשים האחרים מוותרים על כל זכות בבית המגורים ועל כל טענה כלפי הקיבוץ בעניין, הכול בכפוף לכל דין. במידה ואף יורש לא התקבל כחבר קיבוץ, רשאים היורשים לפדיון שווי הבית (כולל רכיב הקרקע) ע"י רכוש אשר אושר ע"י הקיבוץ, בהתאם להוראות נוהל זה לעיל, או ע"י הקיבוץ עצמו לפי הערכת שמאי.
- 4.3
- 4.4 להסרת ספק, כל ההוראות ו/או הסמכויות ו/או הזכויות הנתונות לקיבוץ בכל בקשה להעברת זכויות יחולו ויחייבו גם בהעברה לצאצא ו/או בן זוג ו/או יורשיהם.
5. התגורר חבר עם בן זוג (נשוי או ידוע בציבור שחי עמו בדירתו בקיבוץ דרך קבע) והחבר הלך לעולמו יוכל בן הזוג להמשיך להתגורר בדירה והוראות נוהל זה לגבי דירת החבר יחולו רק (1) לאחר אחרית ימיו של בן הזוג או (2) עזיבתו את הדירה, או (3) אם ביקש בן הזוג, בתיאום עם שאר היורשים, להעביר הזכויות בדירה על שמו- המוקדם מביניהם.

נספח ג' מנהלת השיוך

- 1.1 לשם יישומם של נהלים אלו מקים בזאת קיבוץ ניר דוד מנהלת לשיוך דירות ופירות הנכסים (להלן: "המנהלת") בהרכב של חמישה חברים מתוכם לפחות 3 חברי קיבוץ: מנכ"ל, מזכיר או מנהל הקהילה, שני נציגי ציבור חברי קיבוץ וחבר חיצוני (עו"ד או רו"ח).
- 1.2 בסמכויות המנהלת יהיה לקבוע את הכללים האופרטיביים אשר ידרשו לצרכי יישום נהלים אלו ולקדם את כל הצדדים המעשיים לצרכי קיומם של נהלים אלו.
- 1.3 המזכירות תמנה (ותפטר) מנכ"ל וכן את שאר חברי המינהלת. בחירת המנכ"ל ושאר חברי המינהלת תאושר באסיפה הכללית של הקיבוץ.
- 1.4 פעילות המנהלת תתוקצב ותמומן במסגרת תקציב הקהילה של הקיבוץ.
- 1.5 המנכ"ל ישב בראש המנהלת. באחריותו בניית תוכנית עבודה, שילוב וסנכרון בין הנושאים השונים וקידום תוכנית העבודה לשם הוצאתה מהכוח אל הפועל.
- 1.6 המנהלת תהיה כפופה לנוהלי הביקורת הקיימים בקיבוץ ותגיש לפחות אחת בשנה לקיבוץ דו"ח בכתב על פעולותיה.