



תאריך: 7.1.21

החלטה משלימה ליישום הסדרי רולן אמצעי – "החלטת הרולנים" – נספח ד' לתקנון/הסדרי שיוך

הדירות

טיוטה - הצעה

רקע:

הסדר הרולנים אפשר לדיירי רולן אמצעי שלא היה ניתן לשיוך, לשייך מגרש/דירה חלופי ("דירה משויכת") ולהמשיך להתגורר ברולן ("דירה מוחזקת") ששייך לקיבוץ - סעיפים: 9.3 ו- 9.4 להחלטות הרולנים.

ההסדר אומר, שהדירה המשויכת תהיה בשימוש הקיבוץ, כל עוד החברים מתגוררים בדירה המוחזקת. אבל, לא נאמר מי מתחזק את הדירה המשויכת, וגם לא נאמר מי מתחזק את הדירה המוחזקת (הרולן) שבה מתגוררים החברים. נאמר רק, שבמידה שבן/בת של דיירי רולן אמצעי עוברים לגור בדירה המשויכת (לאחר שהתקבלו לחברות), עליו לשלם שכר דירה למשך 20 שנה או עד שהדירה המוחזקת (רולן) חוזרת לידי הקיבוץ (המוקדם מביניהם). אך גם במקרה כזה, לא נכתב מי מתחזק את הדירה המשויכת (ששופצה ע"י הבן/בת ללא פיקוח הקיבוץ – לכן יש קושי להתחייב לתחזוקה) ומי מתחזק את הדירה המוחזקת (רולן).

כאשר הדירה המשויכת בשימוש הקיבוץ (השכרות), אז בפועל יש רק נכס אחד בידי בית האב. כאשר הדירה המשויכת בשימוש בן/בת של משפחת דיירי הרולן, נוצר מצב שבידי בית האב של דיירי הרולן, יש שני נכסים/דירות. לכן משלם הבן/בת שכ"ד למשך 20 שנה ("כאילו" בגין הרולן).

הערה – נוצר אבסורד שבו הקיבוץ מתחזק נכס שמשויך לחבר (כאשר הדירה המשויכת מושכרת ע"י הקיבוץ), והחבר מתחזק נכס ששייך לקיבוץ (הדירה המוחזקת – הרולן). זה מצב לא "טבעי" ולא מיטבי. לא ברור מה רמת התחזוקה בנכסים שאינם בבעלות המתחזק....



קיבוץ ניר דוד (תל-עמל)

לכן, צריך החלטה משלימה בנושא אחזקת המבנים.

מוצע כך:

סטטוס נכס	אחזקה	שכר דירה	הערות
דירה מוחזקת (רולן) – כאשר הדירה המשויכת בידי הקיבוץ (ענף השכרות).	הקיבוץ מתחזק רק ממרכז הקיר והחוצה (כולל גג). לא כולל שינויים/שיפוץ שביצע החבר. רק מה שמקורי.	לא משולם	הקיבוץ מתחזק רק מה שנדרש כדי לשמור על הנכס. רק בלאי סביר. <u>אין מקור</u> <u>לתחזוקה</u>
דירה משויכת – מצב א' - בשימוש הקיבוץ (מושכרת).	ענף השכרות	משולם ע"י שוכר הדירה לענף ההשכרות	אחזקה בהתאם לסטנדרט של הקיבוץ.
דירה מוחזקת (רולן) – כאשר הדירה המשויכת בידי בן/בת של בעלי הדירה המשויכת	הקיבוץ מתחזק רק ממרכז הקיר והחוצה (כולל גג). לא כולל שינויים/שיפוץ שביצע החבר. רק מה שמקורי.	לא משולם	הקיבוץ מתחזק רק מה שנדרש כדי לשמור על הנכס. רק בלאי סביר.
דירה משויכת – מצב ב' - בידי בן/בת של דיירי רולן	פרטי. שכר דירה משולם כי בית האב מחזיק בשני נכסים בו זמנית.	משולם ע"י בן/בת של דיירי הרולן.	יכול לשמש כמקור לאחזקת הרולן או כלל הרולנים?

ממרכז הקיר והחוצה – כולל צנרת מים וביוב וכולל תשתיות חשמל ותקשורת (שבתוך הקיר),
בתנאי שהן המקוריות (שלא הוחלפו/שוננו ע"י הדיירים) ובתנאי שלא נפגעו בשל שימוש לא
נכון/תקין/מותאם.

תשתיות מגרש:

הכוונה לתשתיות שנמצאות בתחום המגרש או תא השטח המסומן בתב"ע סביב המבנה.



קיבוץ ניר דוד (תל-עמל)

בדירה המוחזקת (רולן) - הן יתוחזקו ע"י הקיבוץ, למעט במקרה של שימוש לא תקין (למשל: סתימת ביוב בשל שימוש לא נכון). במקרים של שימוש לא נכון/תקין, יחויב בית האב המחזיק בדירה בגין הנזק/התיקון.

בדירה המשויכת – מצב א' – אם הדירה בשימוש ענף השכרות, היא תתוחזק ע"י ענף ההשכרות והתושב יחויב רק אם תרם/גרם לנזק/תקלה.

בדירה המשויכת – מצב ב' – שנמצאת בידי בן/בת של דיירי רולן (בעלי הנכס), הן יתוחזקו באופן פרטי ע"י ועל חשבון הדיירים (בעלי הנכס בעתיד).

ציוד נלווה - כמו למשל: דוד מים חשמלי ו/או קולטי שמש, מזגנים, וונטות, גופי תאורה, נורות, תנורים/מפזרי חום וכדומה, יתוחזקו/יוחלפו תמיד על חשבון הדייר - בדירה המוחזקת ובדירה המשויכת כאשר נמצאת בידי בן/בת של דיירי רולן (בדירה משויכת שמושכרת ע"י הקיבוץ, זה בהתאם לכללי ענף ההשכרות).

כתב: שחם מ'.

לדיון בהנהלת קהילה/מזכירות.