

שיוך דירות בקבוץ ניר דוד

הצעת החלטה חדשה

תוכן העניינים

עמוד 2	הנחות יסוד
עמוד 2	סעיף 1 - תכנון
עמוד 3	סעיף 2 - שמאות
עמוד 3	סעיף 3 - התחשבנות
עמוד 7	סעיף 4 - יורשים
עמוד 8	סעיף 5 - שיכוני רולן
עמוד 9	סעיף 6 - הסדרי תשלומים פנימיים
עמוד 9	סעיף 7 - עמידת החבר בהחלטות קיבוץ
עמוד 9	סעיף 8 - בעלי צרכים מיוחדים
עמוד 10	סעיף 9 - חלף דמי עזיבה
עמוד 10	סעיף 10 - תשלומים לרמ"י
עמוד 10	סעיף 11 - ניהול הנאמנויות
עמוד 11	סעיף 12 - מעבר בין החלטות רמ"י
עמוד 11	סעיף 13 - מנגנונים המפורטים
עמוד 11	סעיף 14 - הוראות לשינוי החלטה זו
<u>נספחים</u>	
	נספח א' - יישום הסדרים פנימיים
	נספח ב' - הסדרי הורשה וסיחור
	נספח ג' - מנהלת שיוך
	נספח ד' - הסדר שיוך רולנים אמצעים
	נספח ה' - מדרג עדיפויות לשימוש ברווחי הקיבוץ

הנחות יסוד ועובדות שיש להביאן בחשבון

- א. החלטה על יום הקובע לשיוך דירות התקבלה בתאריך 04.04.2006.
- ב. דירות בקיבוץ ישויכו בתנאי החלטה זו, אך ורק לחברי הקיבוץ הזכאים לכך, או יורשיהם ("משפחת חברים זכאית").
- ג. בתאריך 21.08.2010, קיבל הקיבוץ החלטה על ביצוע שיוך דירות לחבריו ("החלטת השיוך הישנה").
- ד. ע"פ החלטת השיוך הישנה יש לשייך 47 יחידות דיור לחברים ותיקים שחלקם כבר נפטרו ודירותיהם נמסרו לשימושי צעירים ודיירים. אין ברשות הקיבוץ היום דירות ספציפיות המיועדות לשיוך לחברי קבוצה זאת.
- ה. 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.
- ו. 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 מההליך. יש אינטרס כללי לקיבוץ בשילובם העתידי של צעירים אלה במודלי השיוך השונים כחברים, זאת מבלי לפגוע בזכויותיהם של החברים בקבוץ של היום.
- ז. לאור האמור ולנוכח שינויים שחלו בקיבוץ מאז קבלת החלטת שיוך הדירות הישנה, מבחינה דמוגרפית ומבחינה כלכלית, החליטה הנהלת הקיבוץ להביא בפני אסיפת הקיבוץ הצעה לקבלת החלטת שיוך חדשה ומעודכנת שחלקה מתבסס על מנגנונים שנקבעו בהחלטת השיוך הישנה וחלקה מתבסס על מנגנונים חדשים או מעודכנים.

להלן פרוט הצעת ההחלטה בנוגע לביצוע שיוך דירות - 2013

1. תכנון
- 1.1 תבוצע פרצלציה של שטחי המחנה ע"פ עקרון של גודל מגרש של כ 400 מ"ר למשפחת חברים זכאית. גודל מגרש מינימלי לשיוך יהיה 320 מ"ר
- 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 שאלה ישויכו 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 תכנון הפרצלציה ישאף לכך שזכויות הבנייה של כל מגרש יאפשרו בניה של 160 מ"ר במפלס אחד.
- 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 לא יכללו בשמאות, ערכי מיקום ונגישות, ומספר הדירות בבית.
- 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 יחושב ערכם של המושגים הבאים:

"ערך מגרש מפותח לבניה" - יקבע בהתאם ועל פי אמדני רשות מקרקעי ישראל ("המינהל") לעלויות עבודות הפיתוח ותשתיות ציבוריות במגרש ממוצע בהרחבה בניר דוד, ויכלול בחישוב שוויו של המגרש המפותח לבניה.

"ערך התשתיות במגרש מבונה" - יקבע בהתאם ועל פי אמדני המינהל לפיתוח ותשתיות ציבוריות במגרש ממוצע בהרחבה בניר דוד, ובניכוי פחת והתאמות אשר יקבעו על ידי שמאי; ערך התשתיות במגרשים המבונים ייכלול בחישוב שוויה של הדירה המשויכת.

3. התחשבנות

3.1 לכל משפחת חברים זכאית יקבע מפתח וותק שיחושב ע"פ הוותק המשותף של יחידה (חיבור הוותק האישי של היחידים), במגבלת ותק משותף מכסימלי של 50 שנים, שנצבר למשפחת חברים זכאית עד מועד קבלת החלטת ה"שינוי" - 20.3.09 ("מועד השינוי").

הוותק למשפחת חברים זכאית המונה חבר אחד יחושב על פי הוותק האישי של החבר בתוספת של 30%. ובמגבלת ותק מקסימלי של 50 שנה. תוספת זאת לוותק לא תחול על משפחות חברים זכאיות שאחד מיחידיהן אינו חבר.

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

3.2.1 לעניין חישוב תקופת הוותק האישי לחבר, לא יובאו בחשבון:

א. תקופת השירות הצבאי (שנתיים לגבר ולאישה);

ב. חופשה מיוחדת ארוכה משנה;

ג. התקופה שאחרי גיל הפרישה;

ד. תוספות בגין יחידים וילדים.

- 3.2.2 באשר לוותק של חבר אשר עבר לקיבוץ מקיבוץ אחר יחולו הכללים הבאים :
- א. 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.
- ב. 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.
- 3.3 חברי קיבוץ הנמצאים בתור לבניה חדשה וואו לשיפוץ ועדיין לא נבנו להם בתים יחשבו בטבלאות ערכי הדירות, ע"פ ערך ביתם החדש (חלקו של הקיבוץ).
- 3.4 לצורך ההתחשבות בין משפחות החברים הזכאיות בקיבוץ יבוצעו המהלכים הבאים ויקבעו הנתונים הבאים :
- 3.4.1 תוכן טבלה של ערכי השמאות הפרטניים לכל סוג דירת קבע בקיבוץ. הטבלה תכלול גם את השמאות למגרשים מפותחים, לפי עלות פיתוחם, כאמור בסעיף 2.4 לעיל.
- 3.4.2 **"סך ערך הנכסים לשיוך דירות"** - סך ערכי השמאות של כל הדירות והמגרשים המפותחים, המיועדים לשיוך.
- 3.4.3 **"ערך זכאות דיור לשנת ותק"** : יחושב כסך ערך הנכסים לשיוך דירות, חלקי סך שנות הוותק של כל משפחות החברים הזכאיות לשיוך בהתאם לתחשיב הקבוע בסעיפים 3.1 - 3.2 לעיל (בהתחשב במגבלה למשפחת חברים זכאית).
- 3.4.4 לכל משפחת חברים זכאין יחושב **"ערך זכאות למשפחת חברים זכאית"** : שנות ותק רלוונטיות כפול "ערך זכאות דיור לשנת ותק".
- 3.4.5 יקבע לכל משפחת חברים זכאית מצבה לזכות וואו לחובה : ההפרש בין ערך הנכס ששויך לה וערך הזכאות שלה.
- החובה או הזכות לפי סעיף זה יקראו - **"תשלומי איזון"**.
- מנגנון תשלומי האיזון בין החברים יקראו - **"מנגנון האיזונים"**.
- 3.5 סך חשבון החובה והזכות של שיוך הדירות הקיבוץ יהיה 0.
- 3.6 כל ההסדרים הכספיים בין משפחות החברים הזכאיות לשיוך, לחובה ולזכות ינוהלו באמצעות חשבון נפרד (**"חשבון הנאמנות"**).
- 3.7 **השתתפות הקיבוץ :**
- 3.7.1 הקיבוץ ישתתף ע"י העברת כספים לחשבון הנאמנות בשיעור של 70% מחובם המצרפי של משפחות החברים שעל פי החשבון הקבוע בסעיף 3.4.5 לעיל נמצא כי עליהן לשלם תשלומי איזון (**"החברים החייבים"**) כך שמשפחות החברים החייבות כאמור, ישלמו בעצמן 30% מחובן, וזאת בכפוף

לכך שמשפחת חברים חייבת לא תשלם בעצמה תשלומי איזון בסך הגבוה מ- 50,000 ₪. יתרת חוב משפחת החברים החייבת הרלבנטית תשולם על ידי הקיבוץ ("השתתפות הקיבוץ").

3.7.2 משפחת חברים זכאית חייבת המונה בין יחידה אדם שאינו חבר הקיבוץ ואשר על פי החלטה זו תהיה זכאית לשיוך המגרש בו היא מתגוררת תהיה זכאית להשתתפות הקיבוץ ביחס למחצית החוב בלבד (קרי, הקיבוץ ישתתף ב- 70% ממחצית החוב) ובלבד שהחבר כאמור לא ישלם על חלקו במחצית החוב יותר מ- 25,000 ₪ כאמור לעיל. את המחצית השניה של החוב ישלם החבר במלואה.

למען הסר ספק, חוב החבר יחושב ביחס למלוא ערך הדירה (או המגרש המפותח) שתשויך לו. ממועד השיוך בפועל (כהגדרתו להלן), לא יחויב בן/בת הזוג בתשלום שכר דירה לקיבוץ.

3.7.3 המקור להשתתפות הקיבוץ כאמור בסעיף 3.7.1 לעיל יהיה באמצעות העברת חלק מרווחי העסקים לחשבון הנאמנות, בהתאם לאמור בסעיף זה להלן.

"רווחי העסקים" לענין סעיף זה משמעם רווחי האגודה - "ניר דוד (תל עמל) חקלאות ותעשייה אגש"ח בע"מ" ("תאגיד האחזקות), וכן רווחי הפעילויות העסקיות אשר מנוהלות בקיבוץ, אשר הועברו ו/או נוצרו אצל תאגיד האחזקות והקיבוץ בפועל בשנה הקודמת לשנת החלוקה בפועל, ו/או רווחים כאמור, שנצברו בגין שנים קודמות לשנה הקודמת וטרם חולקו (כללית - השימוש ברווח יעשה בשנה העוקבת לשנה בה נוצר ו/או התקבל הרווח בתאגיד האחזקות/בקיבוץ). רווחי תאגיד האחזקות יחושבו על בסיס הדוחות הכספיים המאוחדים שלו.

החלוקה תבוצע על פי "נוהל חלוקת רווחים במגזר העסקי לתאגיד האחזקות ולקהילה בקיבוץ ניר דוד" אשר אושר על ידי תאגיד האחזקות ועודכן בפעם האחרונה ביום 18.06.12 ו/או כפי שיעודכן מעת לעת על ידי ועד ההנהלה של תאגיד האחזקות (לרבות כתוצאה מהחלטה זו).

על אף האמור לעיל, רווחי העסקים לצורך החלטה זה לא יכללו רווחים הנובעים כתוצאה מהכנסה חד פעמית [כגון מימוש חד פעמי של נכס מהותי של הקיבוץ], וגבי הכנסות חד פעמיות כאמור יחולו החלטות נפרדות, אשר תתקבלנה במוסדות הקיבוץ המוסמכים, לעת מימוש נכס כאמור.

3.7.4 בכפוף להוראות החלטת הקיבוץ בדבר "סדרי הקדימויות לשימוש ברווחי העסקים" ("החלטת סדרי הקדימויות") כאמור בנספח ה', כפי שתתקבל על ידי אסיפת הקיבוץ - הסכום המיועד להשתתפות הקיבוץ כאמור בסעיף זה לעיל, יעמוד על חצי מיליון ₪ בשנה (צמוד למדד), וזאת החל ממועד השיוך בפועל (כהגדרתו להלן), ועד לכיסוי מלוא סכום השתתפות הקיבוץ;

3.8 הפחתת חובת תשלום חוב "משפחות החברים החייבות תשלומי איזון" ואופן התשלום ל"משפחות החברים הזכאיות לתשלומי איזון":

3.8.1 השתתפות הקיבוץ תהיה על חשבון חובן של "משפחות החברים החייבות תשלומי איזון" ותופחת מחובת התשלום המוטלת עליהן באופן יחסי לגובה חובן (פרו ראטה).

3.8.2 יתרת חוב משפחות החברים החייבות תשלומי איזון, אשר חובת תשלומה חלה על המשפחות עצמן (30% מהחוב אך לא יותר מ- 50,000 ₪ למשפחת חברים), תשולם באופן הבא:

3.8.2.1 התשלום יהיה פרוס על פני 10 שנים החל מהמועד בו תופנה משפחת חברים לחתימה על הסכם חכירה אישי עם המינהל (לעיל ולהלן "מועד השיוך בפועל"). התשלום יבוצע על בסיס חודשי או שנתי לבחירת משפחת החברים.

3.8.2.2 היה ויחולקו לחברי הקיבוץ רווחים, מהקיבוץ או באמצעות אח"ת אגש"ח בע"מ, אזי מחצית הרווח השנתי המיועד להעברה למשפחת חברים חייבת, יומחה לחשבון הנאמנות ויהווה תשלום על חשבון חוב תשלומי האיזון שעל משפחת החברים החייבת לשלם (כך שמחצית זו לא תועבר לידי משפחת החברים החייבת, אלא לחשבון הנאמנות). הרווחים הנ"ל יומחו בין אם שיעור מחצית הרווח נמוך מסכום התשלום השנתי שעל משפחת החברים החייבת לשלם (שאו משפחת החברים החייבת תשלים את סכום התשלום השנתי), ובין אם שיעור מחצית הרווח השנתי המיועד להעברה למשפחת החברים עלתה על סכום התשלום השנתי (שאו יתקצר מס' השנים הכולל לתשלום החוב).

למען הסר ספק: כל עוד לא סיימה משפחת חברים חייבת לשלם את חוב האיזון שעליה לשלם, יהיה התשלום השנתי: 1/10 מהחוב, או מחצית מהרווחים המגיעים לחייב באותה שנה, הגבוה מביניהם.

3.8.3 הוראות כלליות

3.8.3.1 אין באמור בהחלטה זו בכדי לפגוע בזכויות משפחות החברים הזכאיות לקבל תשלומי איזון, לקבל את סכומי האיזון, ותשלומי האיזון ישולמו להן במלואם, על דרך של השתתפות הקיבוץ ועל דרך של תשלום על ידי משפחות החברים החייבות, כל אחד כדי חלקו – בהתאם לאמור לעיל.

3.8.3.2 כל סכומי תשלומי האיזון (חובה או זכות) יהיו צמודים למדד המחירים הכללי לצרכן - יולי 2013 ("מדד הבסיס"). חישוב סופי של הפרשי ההצמדה יבוצע בהתאם למדד שיפורסם טרם מועד פירעון סופי ואחרון של יתרת חובות האיזון, מחשבון הנאמנות.

3.8.3.3 התשלום למשפחות החברים הזכאיות לתשלומי איזון יבוצע מחשבון הנאמנות, באופן יחסי לגובה זכאותה של כל משפחת חברים זכאית ביחס לחוב הכולל של סכומי איזון לכל משפחות החברים (פרו ראטה) ולפי קצב כניסת כספים בפועל לחשבון הנאמנות (מתשלומי משפחות החברים החייבות ומהשתתפות הקיבוץ). ככלל וכל עוד לא יוחלט אחרת, ההעברות ייעשו אחת לשנה.

4. זכויות יורשים וחברים הזכאים לשיוך המתגוררים בדירות שאינן מיועדות לשיוך

4.1 כחלק מהסדר שיוך הדירות, יפעל הקיבוץ לשייך מגרשים מפותחים באחד מאזורי הבניה החדשים בקיבוץ, לכל אחד מאלה:

4.1.1 יורשי משפחת חברים זכאית לשיוך שיחידיה נפטרו ואשר מי מהם (או מי מצאצאיהם), בהסכמת שאר היורשים, יבקש להתקבל כחבר קיבוץ (בכפוף, כמובן, לכך שלמורשים לא שויכה דירה).

4.1.2 משפחות חברים זכאיות לשיוך שגרות בדירות שאינן מיועדות לשיוך;

(להלן: "משפחת חברים זכאית למגרש")

4.2 הקצאת מגרש למשפחת חברים זכאית למגרש תהיה כרוכה בהתחייבות של המשפחה הנ"ל לבנות את ביתה. במגרש תוך פרק זמן שייקבע על ידי הקיבוץ.

4.3 במידה שערך הזכאות למשפחת חברים, של משפחת חברים זכאית למגרש, יהיה גבוה מערך מגרש מפותח לבניה, תהיה משפחת החברים זכאית לתשלומי איזון בהתאם לזכאותה.

4.3.1 **פיתוח מגרשים**

4.3.1.1 הקיבוץ יבצע את עבודות הפיתוח והתשתית במגרשים המיועדים לשיוך למשפחות החברים הזכאיות למגרש.

4.3.1.2 בכפוף למגבלות תכנוניות ואחרות, קצב פיתוח המגרשים יהיה כ-10 מגרשים, אחת לשנתיים, החל משנת 2015.

4.3.1.3 המקורות הכספיים לפיתוח המגרשים כאמור, יהיו מרווחי העסקים.

4.3.1.4 בכפוף להוראות החלטת סדרי הקדימויות יוקצה לצורך פיתוח המגרשים כאמור סכום של עד מיליון וחצי ₪, אחת לשנתיים, עד לסיום פיתוח המגרשים הרלוונטיים.

4.3.1.5 מובהר כי לגבי משפחות הזכאיות לשיוך מגרש מגורים בלתי מבונה, המתגוררות בדירות שאינן מיועדות לשיוך: המועד בו תחול זכאותן לשיוך מגרש מגורים בלתי מבונה מפותח יהיה ע"פ המוגדר במסמך "החלטת הרולנים".

4.3.2 חיוב בגין עלויות פיתוח ותשתיות

חישוב "ערך מגרש מפותח לבניה" לצורך מודל האיזונים, יעשה כדלקמן:

4.3.2.1 השווי שיוגדר בהתאם לאמור בסעיף 2.4 לעיל יהיו זהה עבור כל המגרשים הנכללים בקבוצה הרלוונטית (מבונים או לא מבונים), בלא תלות בערך השמאי הפרטני של הפיתוח והתשתיות בכל מגרש ו/או בגודלו.

4.3.2.2 הערכים האמורים לעיל יכללו ב"סך הנכסים לשיוך דירות" כאמור בסעיפים 3.4.2 לעיל וכן יכללו בחישוב ערך הנכס הספציפי שישוך לכל משפחת חברים (לצורך חישוב זכותה/חובה של משפחת חברים, במסגרת מנגנון האיזונים).

4.3.3 יורשי משפחת חברים זכאית לשיוך ששני יחידיה הלכו לעולמם, אשר לא יהיו מעוניינים בשיוך של מגרש לא מבונה מפותח או שאף לא אחד מהם יתקבל לחברות - יהיו זכאים לשני אלה, במצטבר:

א. לקבלת ערך המגרש המפותח, מתוך המקור שיועמד לפיתוח המגרשים (סעיף 4.3.1).

ב. לקבל תשלומי איזון מחשבון הנאמנות בגובה ההפרש בין ערך הזכאות למשפחת החברים בהתאם לחישוב הפרטני שחושב למשפחת החברים הנ"ל – לבין ערך המגרש המפותח,

וזאת חלף שיוך מגרש בלתי מבונה מפותח ובכפוף לחתימת כתב ויתור על זכויותיהם לשיוך כאמור. מובהר כי קצב התשלומים יהיה במקביל לקצב התשלום לכלל משפחות החברים הזכאיות לתשלומי איזון, על פי הוראות החלטה זו.

4.4 הפניית יורשי משפחת חברים זכאית שיחידיה הלכו לעולמם, למינהל, לצורך חתימה על הסכם חכירה, תיעשה בכפוף להמצאת צו ירושה ו/ או צו קיום צוואה ע"י היורשים. ככל שמי מהיורשים מוותר על זכויותיו, הפניית יתר היורשים תיעשה בכפוף להצגת הסכם חתום בין היורשים לבין עצמם, לפיו מי מהיורשים מסתלק/מעביר את זכויותיו לטובת אחר מביניהם, וכן הצגת אסמכתאות נוספות ככל שיידרשו, להנחת דעתו של הקיבוץ ו/או המינהל, לרבות אסמכתא על דיווח לרשויות המס בדבר העברת הזכויות בין היורשים לבין עצמם.

4.5 בכל מקרה בו יבקשו יורשים להעביר את זכויותיהם לצד ג' בדירת מגורים או במגרש מגורים בלתי מבונה בקיבוץ, תעמוד לקיבוץ זכות סירוב ראשון לרכוש את הזכויות כאמור, או להביא רוכש מטעמו.

5. שיכון רולן

בכל הנוגע להסדר הפרטני שיחול בקשר עם שיוך דירות ומגרשים למשפחות החברים המתגוררות בשיכונני הרולן, יחולו ההוראות הספציפיות שנקבעו בהחלטת הקיבוץ, מיום 7.12.12 הנושאת את השם הסדר שיוך הדירות לדיירי רולן (להלן "החלטת הרולנים") ומהווה נספח ד' להחלטה זו.

החל ממועד קבלת החלטה זו, תחשב החלטת הרולנים כחלק בלתי נפרד מהחלטה זו.

6. הסדרי תשלומים פנימיים

תנאי להפניית החברים למינהל לחתימת חוזה חכירה לדורות או יישום הסדר חוזי (מכר) בקשר לשיוך דירות, המוקדם מבניהם, הינו חתימת הסדר תשלומים מפורט בין הקיבוץ לבין כל משפחת חברים.

בכל מקרה סיום הסדרי תשלום החובה על חשבון הדייר החייב (לחשבון הנאמנות) יושלמו בעת מימוש הדירה במצב של מכירה או הורשה.

7. עמידת החבר בהתחייבויותיו לקיבוץ

תנאי להשתתפות משפחת חברים זכאית לשיוך (שהיתה חברה ביום הקובע לשיוך דירות) בתהליך שיוך הדירות והנכסים ולהפנייתה לחתימה על הסכם חכירה עם המינהל, הנו הסדרת של כל התחייבויותיה הכספיות של משפחת החברים, כלפי הקיבוץ, על פי החלטות הקיבוץ, לרבות חיובי וחובות עבר, מתוקף החלטות הקיבוץ.

8. בעלי צרכים מיוחדים

שיוך דירות למשפחת חברים זכאית שאחד מילדיה הנו בן/ת תלוי בעל צרכים מיוחדים ("בן בעל צרכים מיוחדים") - בכפוף לכך שדירת המגורים תשמש למגורי הבן בעל הצרכים המיוחדים ו/או להבטחת סיפוק צרכיו במשך כל חייו.

8.1 היה ולמשפחת חברים זכאית לשיוך יש בן/בת התלוי בה, בעלת צרכים מיוחדים, אזי במסגרת שיוך הדירה לבית האב יוסכם ויובהר כי לאחר אריכות ימי יחיד משפחת החברים, תשמש דירת המגורים ככל שיידרש, קודם כל לצורך מגוריו של הבן בעל הצרכים המיוחדים ו/או כמקור לסיפוק צרכיו השוטפים או העתידיים של הבן בעל הצרכים המיוחדים.

8.1.1 במידה וכל עוד הבן בעל הצרכים המיוחדים מתגורר בדירה – הוא יהיה רשאי להמשיך ולהתגורר בה, ללא תמורה לקיבוץ, עד אריכות ימיו, ורק לאחר אריכות ימיו שלו - יהיו זכאים שאר היורשים לממש את זכויותיהם בדירת המגורים האמורה.

8.1.2 היה והבן בעל הצרכים המיוחדים אינו מתגורר בדירת המגורים, יפעל הקיבוץ באמצעות ו/או באמצעות האפוטרופוס של הבן (ככל שקיים) להשכרת הדירה לצד ג', ושכר הדירה שייגבה בגין דירת המגורים ישמש כמקור למימון צרכי הבן בעל הצרכים המיוחדים, עד אריכות ימיו. רק עם אריכות ימי הבן בעל הצרכים המיוחדים, תועבר החזקה בדירת המגורים לשאר היורשים.

8.2 בתקופות בהן המקורות העומדים לרשות הבן בעל הצרכים המיוחדים, לרבות סכומי תכניות החיסכון ו/או קצבאות שונות, יהיו מספקים למימון צרכיו, יופקד שכר הדירה שייגבה בגין דירת המגורים בקרן על שמו של הבן בעל הצרכים המיוחדים, לצורך מימון הוצאות עתידיות מיוחדות של הבן בעל הצרכים המיוחדים, במידה ויהיו.

8.3 היה ולאחר אריכות ימי הבן בעל הצרכים המיוחדים יוותרו כספים בפקדונות על שמו, יועברו הכספים ליורשיו, בכפוף לכל דין, בניכוי הוצאות.

ככלל שיוך הזכויות בדירת מגורים או במגרש מגורים בלתי מבונה, על פי הוראות החלטה זו כחלף דמי עזיבה, וזאת בכפוף לכללים שלהלן:

- 9.1 משפחת חברים אשר תעזוב את הקיבוץ לאחר קבלת החלטה זו, אך טרם הפנייתה למינהל ("החלטה על הפניה למינהל"), תהיה זכאית לדמי עזיבה בלבד וזכאותה לשיוך דירה תפקע.
- 9.2 על אף האמור לעיל, היה ומדובר ביחיד מתוך משפחת חברים, אשר יעזוב טרם קבלת החלטה על הפניה למינהל, יחולו בנוגע אליו הסדרי השיוך, ולא ישולמו לו דמי עזיבה (אלא אם בן זוגו ויתר על זכותו לשיוך).
- 9.3 היה ומשפחת חברים תעזוב אחרי הפנייתה למינהל - יחולו על משפחת החברים כאמור הסדרי השיוך, ויהיה על משפחת החברים העוזבת להעביר את זכויותיה בדירת המגורים לצד שלישי, בכפוף לזכות הסירוב הראשון העומדת לקיבוץ, על פי הוראות החלטה זו.
- 9.4 במידה והתמורה ממימוש הדירה המשויכת, בניכוי דמי ההיוון ששולמו על ידי המשפחה, ובתוספת תשלומי האיזון שהתקבלו (ככל שהתקבלו) - תהייה נמוכה משווי דמי העזיבה שהיה מגיע למשפחת החברים העוזבת עד למועד השינוי ישלים הקיבוץ את ההפרש.

10. תשלומים למינהל ולרשויות אחרות

- 10.1 תשלומים שתידרש משפחת חברים זכאית לשלם למינהל ו/או לכל רשות אחרת, על פי דרישתן וכתנאי להקצאת זכויות במגרש מגורים בקיבוץ אינם חלק מהסדר זה ויעשו ישירות בין משפחת החברים למינהל, בהתאם להוראות המינהל שיהיו בתוקף באותה עת ואשר אומצו ו/או יאומצו כדין על-ידי הקיבוץ.
- 10.2 תשלומי מס שבח ורכישה בגין העברת הזכויות בדירת המגורים מהקיבוץ ו/או המינהל למשפחת החברים - יחולו על משפחת החברים.
- 10.3 במידה וייקבע על ידי רשות מרשויות המדינה וככל שהדבר יידרש, בכל עת, כי הקצאת הזכויות על פי החלטה זו מצריכה תשלום כלשהו שלא היה ידוע במועד קבלת החלטה זו, תישא משפחת החברים הזכאית לשיוך בתשלום כאמור, בקשר לדירת המגורים ו/או מגרש בלתי מבונה ששייכו לו, על פי החלטה זו.

11. ניהול חשבון הנאמנות

- 11.1 הקיבוץ יבחר וועדה מיוחדת לניהול חשבון הנאמנות. הוועדה תכלול 3 חברי קיבוץ ובעל מקצוע נוסף-חיצוני שיהיה רו"ח או עו"ד.
- 11.2 תפקיד הוועדה יהיה לגבש הסדרים הכספיים מפורטים על בסיס האמור בהחלטה זו 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.

12. מעבר לביצוע שיוך הדירות במסגרת החלטת מועצת מקרקעי ישראל 1155 (חלף החלטה 751):

12.1 ביום 31.12.12 הוחלט באסיפת הקיבוץ לבחון יישום החלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 1155 (החלטת מועצת מקרקעי ישראל הנ"ל - להלן "החלטה 1155"), וזאת חלף יישום החלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 751.

12.2 ככל שיוחלט על יישום החלטה 1155 כאמור, הרי ש:

12.2.1 במסגרת יישום החלטה 1155 ישלם הקיבוץ, בעת הרלוונטית ליישום החלטה 1155, תשלום מרוכז של 3.75% מדמי החכירה המהוונים עבור כל מגרשי המגורים (מבונים ושאינן מבונים) בקיבוץ (בתוספת מע"מ כדן ומסים ככל שיוטלו על פי כל דין) ("מקדמת 1155").

12.2.2 הקיבוץ יחייב כל משפחת חברים זכאית ו/או יורש ו/או נקלט לחברות להם ישויד מגרש בגין כל עלות בה נשא הקיבוץ בגין מקדמת 1155, ביחס לאותו מגרש (לרבות מסים, דמי טיפול, התשלום על חשבון דמי החכירה וכיו"ב) ("התשלום היחסי לבית אבי").

12.2.3 הטלת התשלום היחסי לבית האב תחושב לפי מקדמת 1155, מחולקת ב-280 ומוכפלת במספר בתי האב חברי הקיבוץ, במועד תשלום המקדמה כאמור.

12.2.4 החיוב האמור ייפרס לתקופה של שנתיים ממועד חתימת החבר/יורש/נקלט על הסכם חכירה אישי מול המינהל.

12.2.5 המקור לתשלום כאמור בסעיף לעיל יהיה מרווחי העסקים ובכפוף לסדרי עדיפויות כאמור בנספח ה' להלן.

13. מנגנונים המפורטים

מנגנונים מפורטים לצורך יישום החלטה זו מצורפים כנספחים כמפורט להלן:

נספח א' - הוראות ליישום ההסדרים הפנימיים בין הקיבוץ לבין החברים בקשר עם שיוך הדירות.

נספח ב' - הוראות בנוגע לסיחור ולהורשה של זכויות במגרשי המגורים.

נספח ג' - הוראות כלליות לצורך יישום הוראות החלטה זו ונספחיה.

14. הוראות לשינוי החלטה זו – ידרש רוב של שני שלישי מהמצביעים במשאל חברים כדי לשנות החלטה זו.

נספח א'

יישום ההסדרים הפנימיים ומנגנונים לפתרון מחלוקות במסגרת הליך שיוך הדירות

1. מבוא

1.1. עם כניסת הקיבוץ לפתחו של השלב המעשי בתהליך שיוך הדירות, קיימת חשיבות לאישורו של מנגנון מוסכם, שתפקידו פתרון מחלוקות אפשריות במסגרת הליך שיוך הדירות.

1.2. להליך פתרון המחלוקות שלושה שלבים עיקריים:

1.2.1. שלב הליבון הפנימי.

1.2.2. שלב הגישור.

1.2.3. שלב הבוררות.

2. נהלים לביצוע תהליכי איתור המגרשים וסיום ההתחשבות בין הקיבוץ לבין החברים במסגרת מהלך שיוך הדירות

2.1. הגדרות

2.1.1. "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.

2.1.2. "סיום ההתחשבות" - הכוונה לאותו שלב, בו הקיבוץ מסכם עם משפחות החברים, כל אחת בנפרד את יתרת ההתחשבות (החוי"ז) 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.

2.1.3. "כתב התחייבות והסכמה" - מסמך שמטרתו לוודא את יישום נוהלי המימוש וחובות התשלום של החברים לקיבוץ.

2.2. האסיפה ממנה בזאת את הוועדות

2.2.1. 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.

2.2.2. בוררות – "המוסד לגישור ובוררות של התנועה הקיבוצית" – בלבד

2.3. הנהלים

2.3.1. שלב הליבון הפנימי

- 2.3.1.1. כל משפחת חברים תקבל לעיונה את הצעת הקיבוץ לגבי מגרשה ו/או גמר ההתחשבנות, על ידי צוות שיוך דירות. המשפחה תקבל לעיונה, לפי בקשתה, כל חומר רלוונטי נוסף הנוגע לה.
- 2.3.1.2. הצעת הקיבוץ תכלול בין היתר את פרטי המגרש, הנתונים הרלוונטיים לגמר ההתחשבנות ואת כתב ההתחייבות וההסכמה.
- 2.3.1.3. צוות שיוך הדירות מוסמך להציע דירת קבע ו/ או פתרון דומה למשפחת חברים אשר לא שויכה לה דירת מסוג זה.
- 2.3.1.4. 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.
- 2.3.1.5. משפחה שלא תציג טענותיה ולא תחתום על הסכמתה, בתוך פרק הזמן האמור, תחשב כמשפחה שמסכימה עם מה שהוצע לה.
- 2.3.1.6. 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.

2.3.2. שלב הגישור

- 2.3.2.1. משפחות שלא הסכימו עם המוצע להם בשלב הליבון הפנימי, יוזמנו לוועדת הגישור.
- 2.3.2.2. וועדת הגישור תנסה ליישב את המחלוקות ובמקום שהדבר יוסדר יחתמו המשפחות על ההצעה שתוסכם.

2.3.3. שלב הבוררות

- 2.3.3.1. סוגיות שלא יפתרו אצל וועדת הגישור יועברו לוועדת הבוררות וזו תהיה מוסמכת ליתן פסק בורר כדי לסיים את המחלוקות שיוותרו.
- 2.3.3.2. במידה ויבצר מאחד או יותר מחברי ועדת הבוררות דלעיל מלמלא את תפקידם ייבחרו בוררים מחליפים על ידי האסיפה הכללית ויאושרו על ידי רשם האגודות השיתופיות. כאמור, לא יכהנו כבוררים חברי הקיבוץ ו/או בעלי תפקיד בקיבוץ.
- 2.3.3.3. פסק הבוררים יועבר לאישור רשם האגודות השיתופיות. אישור רשם האגודות השיתופיות יהווה סיום ההליך והינו סופי.
- 2.3.3.4. ועדת הבוררים לא תהיה כפופה לסדרי הדין ולדיני הראיות.
- 2.3.3.5. החלטת ועדת הבוררים תינתן בכתב.
- 2.3.3.6. הועדה אינה מחוייבת לנמק החלטתה.

2.3.3.7 ככלל, יינתן פסק בוררות אחד שיעסוק במכלול הנושאים שהוצגו לוועדת הבוררים. לקיבוץ יישמר שיקול הדעת האם להביא את "איתור המגרשים" ואת "סיום ההתחשבות" כנושאים ביחד או בנפרד.

2.3.4 כללי

- 2.3.4.1 כל ועדה תקבע את נהלי עבודתה.
- 2.3.4.2 כל ועדה תהיה כפופה בהחלטותיה לעקרונות המסגרת בנושא שיוך הדירות שהוחלטו על ידי הקיבוץ.
- 2.3.4.3 כל מידע רלוונטי, לפי בקשת הוועדות, יועבר לרשותן על ידי הקיבוץ והחברים.
- 2.3.4.4 כל היועצים החיצוניים העוסקים במלאכה (כגון אדריכל, שמאי, מודד וכיו"ב) יעמדו לרשות הוועדות.
- 2.3.4.5 במקרים שהדבר יידרש, לפי שיקול הוועדות, הקיבוץ יממן חוות דעת מקצועית נוספת בתחומים שהדבר יידרש.

נספח ב'

עקרונות הסיחור וההורשה

1. כללי

ככלל, סחירות של דירת המגורים של חברי הקיבוץ ו/או יורשיהם (לרבות השכרת הנכס, שעבודו, השאלתו וכיו"ב) תתאפשר ממועד חתימת בית האב על הסכם חכירה אישי דו צדדי, בין בית האב לבין המינהל.

2. העברת זכויות בדירת מגורים

2.1. תנאי מחייב להעברת זכויות בדירת מגורים 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 בדירת מגורים אלא לקיבוץ או למי שיאושר לחברות בקיבוץ כחבר בהתאם ובכפיפות 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 בדירת המגורים, בהתאם למנגנון נשוא הסדר זה. במסגרת תקופת ההתארגנות, תתאפשר השכרת דירת המגורים, או חלקה, אך זאת, רק באמצעות הקיבוץ ובאישורו. במקרה זה, יועברו דמי השכירות לבעלי הזכויות ע"י הקיבוץ, בניכוי דמי ניהול.

2.5. חבר המבקש להעביר זכויותיו בדירת המגורים יפנה בכתב אל הקיבוץ בבקשה כאמור ובמקרה זה יחול המנגנון הקבוע בסעיף 2.6 להלן.

2.6. **זכות סירוב ראשון** - לקיבוץ תשמר זכות סירוב ראשון לרכוש מהחבר/משפחה/יורשיהם ו/או כל אדם אחר בעל זכות בדירת המגורים (להלן: "המעביר"), בעצמו או למי מטעמו, את הזכויות בדירת המגורים, על פי ההוראות שלהלן:

2.6.1. המעביר ימסור הודעה בכתב, שתתקבל אצל נציגו המוסמכים של הקיבוץ, על כוונתו להעביר זכויותיו בדירת המגורים לצד שלישי (להלן: "הנעבר") המעוניין להתקבל כחבר 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 הראשון הנתונה לו.

2.6.3. ההודעה תכלול גילוי מלא של כל תנאי ו/או מסמכי העסקה שהוא מתעתד לחתום ו/או חתם על תנאי עם הנעבר, לרבות ובמיוחד התמורה שסוכמה עבור העברת הזכויות ותנאי תשלומה.

- 2.6.4. הקיבוץ יהא רשאי להודיע למעביר בכתב בתוך 30 ימים מקבלת ההודעה, אם ברצונו לממש את זכות הסירוב הראשון ולהתקשר עם המעביר בתמורה שסוכמה עם הנעבר, בעצמו, או באמצעות אחר מטעמו.
- 2.6.5. הודיע הקיבוץ בתוך 30 ימים כאמור, יחתמו המעביר והקיבוץ (או מי מטעם הקיבוץ) על התקשרות להעברת הזכויות בדירת המגורים במחיר שסוכם עם הנעבר כאמור.
- 2.6.6. הודיע הקיבוץ למעביר, כי אין ברצונו לממש זכות הסירוב הראשון או שלא נתן הקיבוץ תשובה כאמור בסעיף 2.6.5 לעיל (להלן: "הודעת אי המימוש") – יהא המעביר רשאי להתקשר עם הנעבר, ככל ובכפוף לכך שיאושר לקבלה לחברות בקיבוץ לפי מסלול של חבר בקיבוץ, 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 הראשון 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 סי' 252(2) לפקודת האגודות השיתופיות אשר יכריע בסוגיית הקבלה לחברות של הנעבר כאמור לקיבוץ.
- 2.6.8. זכות סירוב ראשון כהגדרתה לעיל, תשמר לקיבוץ, בכל העברת זכויות עתידיות.

3. השכרת דירות

- 3.1. השכרת דירת מגורים או חלקה, תתאפשר, בכפוף לסעיף 1.2 לעיל, רק לאחר השיוך בפועל, ותבוצע אך ורק באמצעות מוסדות הקיבוץ ובאישורו 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 בקיבוץ יהיה חייב להציג בפני הקיבוץ

אישור בכתב מאת היורשים האחרים או אסמכתא מספקת אחרת כי היורשים האחרים מוותרים על כל זכות בדירת המגורים ועל כל טענה כלפי הקיבוץ בעניין, הכול בכפוף לכל דין.

4.3. במידה ואף יורש לא התקבל כחבר קיבוץ, רשאים היורשים לפדיון שווי הבית (כולל רכיב הקרקע) ע"י רוכש אשר אושר ע"י הקיבוץ, בהתאם להוראות נוהל זה לעיל, או ע"י הקיבוץ עצמו לפי הערכת שמאי.

4.4. להסרת ספק, כל ההוראות ו/או הסמכויות ו/או הזכויות הנתונות לקיבוץ בכל בקשה להעברת זכויות לא יחולו בהעברה לצאצא ו/או בן זוג ו/או יורשיהם. שיתקבל לחברות, כמפורט הסדר זה.

4.5. התגורר חבר עם בן זוג (נשוי או ידוע בציבור שחי עמו בדירתו בקיבוץ דרך קבע) והחבר הלך לעולמו יחולו הוראות החוק.

נספח ג'

מנהלת השיוך

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- מנהל הקהילה, מזכיר ושלושה נציגי ציבור חברי הקיבוץ.
2. בסמכויות המנהלת יהיה לקבוע את הכללים האופרטיביים אשר ידרשו לצרכי יישום נהלים אלו ולקדם את כל הצדדים המעשיים לצרכי קיומם של נהלים אלו.
3. המזכירות תמנה (ותפטר) מנכ"ל וכן את שאר חברי המינהלת. בחירת המנכ"ל ושאר חברי המינהלת תאושר באסיפה הכללית של הקיבוץ.
4. פעילות המנהלת תתוקצב ותמומן במסגרת תקציב הקהילה של הקיבוץ.
5. המנכ"ל ישב בראש המנהלת. באחריותו בניית תוכנית עבודה, שילוב וסנכרון בין הנושאים השונים וקידום תוכנית העבודה לשם הוצאתה מהכוח אל הפועל.
6. המנהלת תהיה כפופה לנוהלי הביקורת הקיימים בקיבוץ ותגיש לפחות אחת בשנה לקיבוץ דו"ח בכתב על פעולותיה.
7. המנהלת באישור המזכירות תהיה רשאית לאשר הסדרים כספיים פרטניים לישום השיוך עם חברים ויורשים.

נספח ד'

"החלטת הרולנים"

מבוא:

1. שיכון מבני הרולן מאופיינים בצפיפות רבה של מסי יחידות דיור לדונם, בהתייחס למקובל בקיבוץ ובהתייחס להחלטות הקיבוץ בעניין גודל מינימאלי מומלץ של מגרש לשיוך למשפחת חברים.
2. אשר על כן, בהחלטת האסיפה בנוגע לשיוך הדירות הוחלט כי:

6.1. יבחנו מספר אפשרויות לסיוע לחברים הגרים היום בדירות קבע בשיכוני רולן היוצאים נפגעים בהליך הפרצלציה 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 שיוגבש 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 לחושבי שכונת רולן לא יכללו בניה בתים חדשים עבורם על חשבון הקיבוץ

3. מטרת החלטה זו להציע למשפחות החברים המתגוררים במבני הרולנים ובשני מבנים נוספים (מסי 76 ו-89 ב תכנית החלוקה למגרשים), מספר אפשרויות פתרון **חלופיות**, במסגרת הליך שיוך הדירות. מטעמי נוחות, ההתייחסות בהחלטה זו למבנה או מבני רולן, תחול גם לגבי המבנים הנוספים המוגדרים לעיל.

העקרונות:

4. לחברים המתגוררים במבנים, כמפורט בסעיף 3 לעיל ("מבני הרולן"), תוצג הצעת חלוקה למגרשים (הפרצלציה) כפי שתוכננה על ידי האדריכלית מיכל דור ממשד התכנון א.ב מתכננים המלווה את צוות שיוך הדירות של הקיבוץ. על בסיס הצעה זו יפעל הקיבוץ להגיע לפתרון מוסכם עם משפחות החברים המתגוררות במבני הרולן.

ככלל, התכנון ייעשה תוך הותרת מבני הרולן כמבנים של 4 דירות מגורים בכל מבנה רולן. אם לא ניתן יהיה לשייך מגרש בגודל מינימאלי לאחת או לשתי הדירות הפנימיות במבנה הרולן ("הדירות הפנימיות") - יותרו הדירות הפנימיות במגרש משותף, המיועד על פי התכנית לשתי יחידות מגורים (סעיף 9.5 להלן). עד לקבלת החלטה אחרת, הדירות הפנימיות לא תהיינה דירות לשיוך והן יותרו בידי הקיבוץ ולשימוש. (בכפוף לזכות השימוש ו/או השיוך של משפחות הרולן הזכאיות, לפי החלטה זו).

5. הדירות החיצוניות במבנה הרולן ("הדירות החיצוניות"), להן ניתן להגדיר מגרש בגודל המגרש המינימאלי שנקבע בהחלטות הקיבוץ, ישויכו למתגוררים בהן, בהתאם ובכפוף להחלטות הקיבוץ.

6. מהלך איתור הדירות למשפחות המתגוררות במבני הרולן, אשר דירתן אינה ניתנת לשיוך על פי החלטה זו (לצורך החלטה זו - "משפחות רולן זכאיות"), יבוצע בהסכמה בין הקיבוץ לבין כל אחת ממשפחות החברים הזכאיות. בכל מקרה, לא ייכפה על משפחת חברים זכאית לשייך נכס מסוים ו/או לצאת מביתה, שלא מבחירתה החופשית. סדר הבחירה יהיה בהתאם למפורט בנספח א' להסדר זה.

7. ככלל, למשפחות רולן זכאיות תינתן עדיפות בבחירת מגרש לשיוך (מבונה או לא מבונה) במתחם ה"זיתים" בתב"ע הקיימת בלבד), על פני משפחות חברים אחרות, על פני יורשים ועל פני חברים חדשים.

8. ההסדרים המוצגים בהחלטה זו הינם חלופות עקרוניות, שיפורטו ויעובו, במסגרת הסכמי השיוך האישיים שייערכו בין המשפחות לבין הקיבוץ.

9. החלופות למשפחות החברים הזכאיות:

9.1. שיוך ומעבר מיידי של המשפחה למגרש מבונה אחר בקיבוץ (מגרש מבונה = מגרש עם בית מגורים)

9.1.1. יאותרו מגרשים מבונים, שאינם מסומנים במועד קבלת החלטה זו לצרכי שיוך למשפחות חברים אחרות, ואלה יוצעו לשיוך למשפחות הרולן הזכאיות.

9.1.2. למשפחת רולן זכאית שתבחר לשייך מגרש מבונה כאמור ("מגרש מבונה אחר בקיבוץ"), יוקצה זמן לביצוע שיפוצים והתאמה במגרש שישויד לה. משפח הרולן הזכאית תתחייב לפנות את דירתה במבנה הרולן בו היא מתגוררת, ולעבור להתגורר במגרש האמור מיד בתום הזמן שהוקצה לצורך ביצוע עבודות השיפוץ וההתאמה.

זכאות או חבות על פי מודל האיזונים, של משפחת רולן זכאית שתבחר בחלופה זו, תקבע על בסיס ערך הדירה במגרש המבונה שישויד לה.

למען הסר ספק, יובהר כי הקיבוץ לא יישא בעלויות השיפוץ והתאמת הדירה במגרש המגורים המבונה שישויד למשפחה כאמור.

במועד העברת דירת הרולן לשימוש הקיבוץ, ישלם הקבוץ למשפחת הרולן הזכאית, העוברת למגרש מבונה אחר, את הפרש ערך השבחת דירת הרולן שעזבה, בגין השקעות פרטיות והשבחות שעשתה בה משפחת הרולן בעבר.

מובהר כי קביעת ערך ההשבחה תיעשה לפי הערכת השמאי שמלווה את הקיבוץ בתהליך שיוך הדירות ובכפוף לעקרון "ההשבחה הניתנת למימוש".

בכל מקרה בו יחליט הקיבוץ על ביצוע שיוך דירות המגורים לחברים בפועל - תנאי לקבלת החזקה ו/או לשיוך מגרש המגורים המבונה למשפחת הרולן הזכאית, יהיה פינוי דירת הרולן בה התגוררה המשפחה קודם לכן והשבחה לחזקת הקיבוץ.

9.2. שיוך מגרש לא מבונה אחר בקיבוץ, בניה על ידי המשפחה ומעבר למגורים מיידי במגרש שנבנה ופינוי הדירה ברולן

9.2.1. יוקצו מגרשים לא מבונים בשטח התב"ע הקיימת המיועדים למגורים ואלה יוצעו לשיוך למשפחות הרולן הזכאיות.

9.2.2. למשפחת רולן זכאית שתבחר לשייך מגרש כאמור ("מגרש לא מבונה אחר בקיבוץ"), יוקצה זמן לבניית בית מגורים בשטח המגרש. משפחת הרולן תתחייב לפנות את דירתה במבנה הרולן ולעבור להתגורר בבית המגורים שנבנה על ידה מיד בתום הזמן שהוקצה לשם בניית בית המגורים.

למען הסר ספק, יובהר כי הקיבוץ לא יישא בעלויות בניית בית המגורים בשטח מגרש המגורים הבלתי מבונה שבו תבחר משפחת הרולן הזכאית. כמו כן

במועד העברת דירת הרולן לשימוש הקיבוץ, ישלם הקבוץ למשפחת הרולן העוברת את הפרש ערך השבחת דירת הרולן שעזבה, בגין השקעות פרטיות והשבחות שעשתה בה משפחת הרולן בעבר.

מובהר כי קביעת ערך ההשבחה תיעשה לפי הערכת השמאי שמלווה את הקיבוץ בתהליך שיוך הדירות, ובכפוף לעקרון "ההשבחה הניתנת למימוש" - מידתיות.

בכל מקרה בו יחליט הקיבוץ על שיוך בפועל של בתי המגורים לחברים - תנאי לשיוך בית המגורים המיועד לשיוך למשפחת הרולן הזכאית, יהיה פינוי דירת הרולן בה התגוררה המשפחה קודם לכן והשבחה לחזקת הקיבוץ.

9.3. שיוך מגרש לא מבונה במקום אחר בקיבוץ (ללא פינוי דירת הרולן מיידי)

לכל אחת ממשפחות הרולן הזכאיות, תינתן אפשרות לשייך מגרש מפותח לא מבונה ("המגרש המשויך"), בתנאי סעיף זה :

מימוש אפשרות זאת יהיה מותנה בקבלת החלטה על ידי הקיבוץ על ביצוע שיוך דירות מגורים בפועל לחברים הזכאים והפנייתם לחתימת חוזה חכירה אישי עם מינהל מקרקעי ישראל על פי החלטה 1155 (להבדיל מהחלטה 751 שאינה מאפשרת שיוך מגרשים שאינם מבונים). התנאים לשיוך המגרש

הני"ל למשפחת רולן זכאית יהיו כאמור בהסדר היורשים (סעיף 4.1 בהסדר שיוך הדירות) בשינויים המחויבים.

9.3.1 משפחת רולן זכאית הבוחרת באפשרות זו ("המשפחה הבוחרת במגרש מפותח לא מבונה"), לא תידרש לפנות את דירת הרולן בה היא מתגוררת ("הדירה המוחזקת"). כל אחד מיחיד המשפחה הבוחרת בשיוך מגרש מפותח לא מבונה, יהיה זכאי להתגורר בדירה המוחזקת, עד לאריכות ימיו, או עד יציאתו מהדירה דרך קבע, לרבות יציאתו לצורך אשפוז קבוע בבית סעודי - לפי המוקדם מבין השניים ("מועד הפינוי המוסכם").

9.3.2 במועד הפינוי המוסכם, הדירה המוחזקת תעבור לחזקת הקיבוץ.

בהסכם האישי שיחתם בין הקיבוץ לבין המשפחה, תינתן למשפחה הבוחרת במגרש מפותח לא מבונה, רשות שימוש בלתי חוזרת וללא תמורה בדירה המוחזקת, וזאת עד למועד הפינוי המוסכם. בהסכם ייכללו הוראות נוספות ומפורטות יותר בדבר היות הדירה המוחזקת בגדר דירה תפוסה, לרבות כלפי צדדים שלישיים, עד למועד עד למועד הפינוי.

9.3.3 לכשיחליט הקיבוץ על ביצוע שיוך דירות המגורים לחבריו בפועל, ובכפוף לקיום כלל החיובים החלים עליה, ישוך המגרש המשויך, למשפחה הבוחרת במגרש מפותח לא מבונה, בכפוף להסכמת המשפחה כי הבניה במגרש לכשתתבצע תבוצע בהתאם להחלטות הקיבוץ בנוגע לבניה, לרבות תיאום מועד ביצוע הבניה.

9.3.4 מובהר כי התחייבות הקיבוץ לפיתוח המגרש תחול רק לעת הורשה (התחייבות לבצע את הפיתוח או להחזר כספי למי שכבר פיתח על חשבונו במגרש הלא מבונה החדש)

9.3.5 הקיבוץ יעשה כמיטב יכולתו על מנת לתת לנו עדיפות בבחירת המגרש שישוך למשפחות הזכאיות, מתוך המתחם הראשון שיאושר לבניה במסגרת התב"ע החדשה.

9.3.6 ככל שבמהלך התקופה שממועד השיוך לכלל החברים, ועד לאישור התב"ע החדשה ולשיוך המגרשים על פיה בפועל, יחולו שינויים במדיניות רשות מרשויות המדינה אשר יאלצו את המשפחות הזכאיות להוציא הוצאות כספיות משמעותיות, אשר אינן חלות לגבי כלל חברי הקיבוץ, ואשר הינן מעבר להוצאות שניתן לצפות אותן בעת חתימת כתב זה - ישפה הקיבוץ את המשפחות הזכאיות, בהוצאות נוספות אלה. [מובהר כי השיפוי הני"ל יחול אך ורק בנוגע למשפחות הרולן הזכאיות כהגדרתן בהחלטת הרולנים, הבוחרות במגרש לא מבונה על פי התב"ע החדשה].

9.3.7. למרות האמור לעיל, אחד מיורשיה הטבעיים של משפחת הרולן הזכאית, ששייכה מגרש לא מבונה כאמור בסעיף 9.3 זה, יוכל על פי בקשת משפחת הרולן, לקבל חזקה במגרש המשויך, כבר במהלך התקופה בה מחזיקה משפחת הרולן הזכאית בדירה המוחזקת ("היורש המיועד"), בהתקיים כל התנאים הבאים:

א. היורש המיועד, נקלט לחברות בקיבוץ (על פי נוהלי הקבלה לחברות שאושרו כולל בן/בת הזוג);

ב. כל שאר היורשים הטבעיים, של משפחת הרולן הזכאית חתמו על מסמך לשביעות רצון הקיבוץ, המאשר את הסכמתם להעברת הזכויות בדירה לאחר פטירת שני יחידי משפחת הרולן הזכאית לידי היורש המיועד;

ג. היורש המיועד ישלם את עלויות הפיתוח והבנייה במלואן (בהתאם להחלטות הקיבוץ לגבי שאר הבנים הנקלטים). למען הסר ספק, יובהר כי הקיבוץ לא יישא בעלויות בניית בית המגורים בשטח מגרש המגורים הבלתי מבונה שבו תבחר משפחת הרולן הזכאית.

ד. למען הסר ספק, מובהר כי התחיבות הקיבוץ להחזר בגין פיתוח המגרש תחול רק לעת הורשה

9.4. שיוך מגרש מבונה אחר בקיבוץ (ללא פינוי דירת הרולן מייד)

9.4.1. יאותרו מגרשים מבונים שאינם מסומנים במועד קבלת החלטה זו לשיוך למשפחות חברים אחרות, ויוצעו לשיוך לאחת ממשפחות הרולן הזכאיות, בכפוף לתנאים שלהלן.

9.4.2. משפחת הרולן הזכאית הבוחרת באפשרות זו תהיה רשאית להמשיך ולהתגורר בדירה בה היא מתגוררת כיום ("הדירה המוחזקת"), עד התקיים אחד מהתנאים הבאים, לפי המוקדם מבניהם (מועד התקיימות התנאי ייקרא להלן: "מועד התקיימות התנאי לפינוי"):

9.4.2.1. יציאת שני יחידי משפחת הרולן הזכאית מהדירה המוחזקת בעקבות פטירה ו/או אשפוז קבוע בבית סיעודי.

9.4.2.2. המועד בו תודיע משפחת הרולן הזכאית, כי ברצונה לקבל חזקה במגרש המבונה, ובלבד שהיא הודיעה על רצונה זה לקיבוץ, לפחות 12 חודשים מראש. מובהר כי תנאי לשיוך המגרש המבונה המיועד למשפחת הרולן, הוא פינוי הדירה המוחזקת. למשפחה לא יותר להחזיק בשתי הדירות בקיבוץ למעט בתקופת שיפוץ והתאמת בית המגורים שישויך שתקבע מראש על ידי הקיבוץ.

9.4.3. במועד התקיימות התנאי לפינוי הדירה המוחזקת על ידי משפחת הרולן הזכאית ובתום שיפוץ והתאמת בית המגורים אליו תעבור תושב הדירה המוחזקת לחזקת הקיבוץ.

9.4.4. בהסכם האישי תינתן רשות שימוש בלתי חוזרת וללא תמורה בדירה המוחזקת למשפחה הבוחרת בחלופה זו - עד למועד הפינוי המוסכם. בהסכם ייכללו הוראות נוספות ומפורטות יותר בדבר היות הדירה המוחזקת בגדר דירה תפוסה כלפי צדדים שלישיים עד למועד התקיימות התנאי לפינוי.

9.4.5. כל עוד משפחת הרולן הזכאית שבחרה בחלופה זו לא מתגוררת בדירה המשויכת, תהיה זו בחזקת הקיבוץ והוא יוכל לעשות בה שימוש לכל דבר ועניין, ללא שיידרש להעביר כל תמורה למשפחת הרולן הזכאית.

9.4.6. למרות האמור בסעיף 9.4.5 לעיל, אחד מיורשיה הטבעיים של משפחת הרולן הזכאית, ששייכה דירה כאמור בסעיף 9.4 זה, יוכל על פי בקשת משפחת הרולן, לקבל חזקה בדירה המשויכת, כבר במהלך התקופה בה מחזיקה משפחת הרולן הזכאית בדירה המוחזקת ("היורש המיועד"), בהתקיים כל התנאים הבאים:

א. היורש המיועד, נקלט לחברות בקיבוץ (על פי נוהלי הקבלה לחברות שאושרו כולל בן/בת הזוג); פינוי דירה לבן יהיה לאחר מועד קבלה לחברות.

ב. כל שאר היורשים הטבעיים, של משפחת הרולן הזכאית חתמו על מסמך לשביעות רצון הקיבוץ, המאשר את הסכמתם להעברת הזכויות בדירה לאחר פטירת שני יחידים משפחת הרולן הזכאית לידי היורש המיועד;

ג. היורש המיועד ישלם דמי הרשאה לקיבוץ, בגין רשות השימוש בדירה למשך 20 שנים ממועד השיוך, או עד להעברת החזקה בדירה המשויכת למשפחת הרולן הזכאית - לפי המוקדם.

ד. במקרה והיורש המיועד מעוניין לשפר את המושכר, מובהר כי כל עלויות השיפוץ יחולו על חשבונו במלואן. למען הסר ספק, יובהר כי הקיבוץ לא יישא בעלויות בנייה או שיפוץ בית המגורים בשטח מגרש המגורים המבונה שבו תבחר משפחת הרולן הזכאית.

ה. למען הסר ספק, המשך מגורים של בנים שלא יקלטו לחברות יהיה בהתאם להחלטות הקיבוץ לעניין מגורים בשכירות בקיבוץ.

9.5. מגרש משותף

9.5.1. יתאפשר לכל שתי משפחות רולן זכאיות לשייך את הדירות בהן הן גרות כמגרש משותף.

9.5.2. מובהר כי לאור אילוצים פיזיים תכנוניים בביצוע פרצלציה במגרש המשותף, החלק היחסי שישויך לכל אחת משתי משפחות הרולן הזכאיות יכול ויהיה קטן מ-300 מ"ר.

9.5.3. במקרה זה ייחתם הסכם שיתוף במקרקעין בין משפחות הרולן השותפות במגרש, שישדיר את אופן ההתנהלות של כל של השותפים במגרש המשותף.

9.6. חלופה כספית – לעת הורשה בלבד ולפי סעיף 4.2 בתקנון שיוך הדירות

יורשים, שהמורשים (משפחת רולן זכאית) לא היו מעוניינים באחת החלופות האחרות הנ"ל, יקבלו את ערך שיוך הדירה בסכום כספי מקביל לערך הזכאות לבית אב. התקבולים יהיו צמודים למדד המחירים הידוע ביום התקבול. מדד הבסיס להצמדה יהיה מדד החודש בו הסתיים חשבון החובה / זכות הכולל בקיבוץ.

10. סדר בחירת מגרשים

1. חברים להם בן/בת הגרים בקיבוץ, הרוצים להתקבל לחברות בקיבוץ, והם מעוניינים לשייך את המגרש בו גרים הבן/בת כיום (בהתאם לסעיף 9.4.6 לעיל).
2. חברים הגרים ברולן ומעוניינים לבחור מגרש מבונה פנוי למעבר מידי.
3. חברים המעוניינים לבחור מגרש לא מבונה (לא מפותח) במתחם "הזיתים" בתב"ע הקיימת (4 מגרשים בלבד) לבנות את ביתם כעת, לעבור לגור במגרש זה ולפנות את ביתם ברולן.
4. חברים להם בן/בת, הגרים בקיבוץ, אשר הבן/בת רוצים להתקבל לחברות בקיבוץ ולבנות את ביתם במגרש לא מבונה ולא מפותח במתחם "הזיתים", בתב"ע הקיימת שבתוקף (4 מגרשים לבחירה), ללא פינוי דירתם ברולן. (בהתאם לסעיף 9.3.4 לעיל).
5. חברים להם בנים הגרים בקיבוץ והם מעוניינים לבחור לשיוך מגרש מבונה בקיבוץ לבן/בת, אך לא במיקום בו הם גרים כיום בקיבוץ (בהתאם לסעיף 9.4.6 בהסדר).
6. חברים המעוניינים לבחור לשיוך מגרש מבונה אחר בקיבוץ ללא קליטת בן/בת.

7. חברים המעוניינים לבחור מגרש לא מבונה בתב"ע הקיימת (מתחם הזיתים בלבד (4 מגרשים לבחירה לפי הסדר הנ"ל).
8. חברים המעוניינים לבחור מגרש לא מבונה מחוץ לתב"ע הקיימת (בתב"ע החדשה) .
9. סדר הבחירה בתוך הסעיפים השונים יהיה לפי וותק החברים (הוותיק מבני הזוג).

11. מועד מסירת החלטת המשפחות

על כל משפחות הרולן הזכאיות למסור את החלטתן לצוות שיוך הדירות בתוך 3 חודשים ממועד קבלת החלטה זו על ידי אסיפת הקיבוץ. סדר בחירת המגרשים יהיה בהתאם לסעיף 10 לעיל.

סיוע ולווי המשפחות

צוות השיוך ילווה את משפחות הרולן הזכאיות בתהליך בחירת החלופה המועדפת עליהן.

נספח ה'

החלטה על מדרג עדיפויות לשימוש ברווחי

הקיבוץ - שתתקבל בנפרד