

שיוך דירות בע"ה – החלטות

תקציר החלטות עיקריות

14.9.04 – הקיבוץ קובע כי שיוך דירות הוא אחד מהמרכיבים בביטחון הסוציאלי והאישי של החברים והוא גם מנוף לקליטת בנים.

21.3.05 – נבחר צוות השיוך הראשון בראשות חוה טבול.

15.2.06 – לאחר תהליך למידה בצוות ובקיבוץ מובאת האפשרות להיכנס לחלופה 751 לשיחת הקיבוץ. הקיבוץ מחזיר את הנושא לדיון נוסף לצוות השיוך. היות שחלון האפשרות להצטרף לחלופה זאת נסגר, משמעות ההחלטה היא דחיית החלופה.

11.12.07 – הקיבוץ מחליט על שינוי באורחות החיים. בפרק 17 של חוברת השינוי כתוב, בין השאר: "אנו רואים בהסדרת זכויות החברים ביחס לדירות מגורים בקיבוץ ובשיוך נכסים חלק מהתפיסה הכוללת של השינוי ומרכיב בחיזוק תחושת הביטחון של החברים לגבי זכויותיהם העתידיות בקיבוץ".

21.9.2011 - נבחר צוות חדש שנקרא "צוות הסדרת זכויות החברים ביחס לדירות מגורים" בראשות שאול גלאון. לאורך השנים ובשל המגבלות הרבות שמציב מנהל מקרקעי ישראל (כיום: רשות מקרקעי ישראל) לא נראית חלופה שמתאימה לעין המפרץ ולכן העניין לא מתקדם.

21.11.2013 - סדנאות בקיבוץ על השיוך. בלט הרצון החזק "לשמור את הקיבוץ" יחד עם שמירת זכויות החברים בתחום הביטחון הסוציאלי ומתן אפשרות להורשה.

31.8.2014 – מועצת מקרקעי ישראל מאשרת את "חלופת האגודה".

6-8.6.16 – מתקבלת ברוב גדול ההצעה על שיוך דירות בעין המפרץ עפ"י חלופת האגודה.

17.1.17 – החלטת האסיפה קבעה (בקלפי) כי "האסיפה מאשרת לפעול לקבלת אישור סטטוטורי של חלוקה למגרשים (מתוכנית הצל לתוכנית סטטוטורית)"

14.2.17 – הקיבוץ מאשר (בקלפי) את הצעת צוות השיוך לסימון מגרשים לחברים.

10.5.17 – לאחר שצוות השיוך סיים קדנציה נבחרים בקלפי מרכז הצוות וחברים שלא מתוקף תפקידם. מרכז: שאול גלאון; חברים לפני היום הקובע – אסא ארנון, נועם כהן, מתן גפן, רמי בר זיו, לידווין הרפז, בני מורד; חברים אחרי היום הקובע – שמרית שלף, רותם ערמוני, אורון קושניר.

25.7.18 – אושרו בקלפי 2 הצעות החלטה: א. נוהל מחלוקות שיוך שיהיה חלק מתקנון השיוך השלם. ב. עקרונות להערכת ערך הדירות שהעביר הקיבוץ לחבריו כחלק ממודל האיזונים.

א. הקיבוץ בודק מספר חלופות ויורד מ- 751

1. בהחלטה על "תחומי השינוי" – מטרות ועקרונות מתאריך **14.9.04**, שהתקבלה ברוב של כ- 70% מהמצביעים נקבע כי שיוך דירות הוא אחד המרכיבים בביטחון הסוציאלי והאישי של החברים וכמו כן הוא מנוף לקליטת בניינים. יתרה מכך, בדף ההצבעה על צוות השיוך הוגדר כי ייעוד הצוות הוא להביא את החברים לחתימה על חוזה חכירה מול מנהל מקרקעי ישראל. במנדט שהצוות קיבל מהקיבוץ נקבע גם, ש"הצוות יוביל את הקיבוץ בתהליך למידה מסודר, לקראת קבלת ההחלטות הנדרשות לגבי שיוך דירות לחברים ובכלל זה החלטה לגבי היום הקובע. הצוות יסתמך על גורמים חיצוניים מקצועיים. הצוות לאחר היבחרו יביא לאישור הקיבוץ את תוכניתו למהלך כולו". עופר אדר (געתון, המטה לשיוך דירות) נבחר להיות הפרוייקטור של התהליך.
2. בסדר היום של האסיפה הכללית ב- **10.2.2005** (נקראה אז "שיחה – מועצה") מופיע סעיף לגבי הצוות לשיוך דירות האומר כי עופר אדר ייתן הסבר על הרכב הצוות, וכן מוצג ההרכב השמי של הצוות בעקבות המכרז לקראת הקלפי.
3. בהצבעות הקלפי מה- **21.2.2005** ומה- **24.2.2005** מתקבלות ההחלטות הבאות:
 - א. הרכז יובא כמועמד מוסכם ותהיה הצבעת קלפי בעדו או נגדו.
 - ב. בצוות יהיו 4 חברים מתוקף תפקידם – מנהל המשק והעסקים, מנהל תפעול קהילה, מנהל הקהילה ומוביל הצוות לאורחות חיים, רכז ועדת היישום לתכנית האב.
 - ג. בצוות יהיו 6 חברים שלא מתוקף תפקידם, 3 – משכבת הגיל שעד 55, ו- 3 – מ- 55 ומעלה.
4. ב- **21.3.2005** נבחרים לצוות החברים הבאים: מרכזת הצוות – חווה טבול; חברים משכבת הגיל שעד 55 – כרמית מולד, יגאל כהן ואלנה פיינשטיין-דה קסטרו; חברים משכבת הגיל שמגיל 55 ומעלה – שמואל שמואלי, אריה רז ונועם כהן.
5. הצוות נפגש מדי יום ב' עם עופר אדר (הפרוייקטור של המהלך) ונחלק לשני צוותי משנה. תת צוות אחד עסק בהיבטים הכלכליים של השיוך ותת הצוות השני בהיבטים של צמיחה דמוגרפית וקליטה. השבועיים האחרונים של יולי 2005 הוקדשו ללימודי נושאי השיוך והצמיחה הדמוגרפית הקיבוץ. (**13.7.05** – עופר אדר: מבוא כללי לשיוך דירות; **17.7.05** – עוה"ד איתן ניר – החלטות מנהל מקרקעי ישראל 751 ו- 979; **20.7.05** – אמרי רון – נקודת המבט של הזרם השיתופי; **21.7.05** – עוה"ד מיכי דרורי (היועץ המשפטי של התנועה) – שינוי, שיוך וצמיחה דמוגרפית; **24.7.05** – עוה"ד שלמה כהן – מודלים של צמיחה דמוגרפית בקיבוצים).
6. ב- **5.2.06** מוצגת לחברים טבלה (לקראת שיחת הקיבוץ) המפרטת את הנושאים המרכזיים (קליטה, דירות, עלויות לקיבוץ, זכות לשיוך ועלויות לחבר, סחירות בדירות) לפי ארבע אפשרויות (ללא שיוך, שיוך לפי החלטה 751, שיוך לפי החלטה 979, שיוך פנימי - שיוך זכויות לחבר על דירתו).
7. ב- **15.2.2006** מתקבלת החלטת קלפי להחזיר את הנושא לצוות שיוך דירות לבחינה מחודשת. תוך שלושה חודשים הצוות יביא לקיבוץ הצעה להחלטה. היות שחלון ההזדמנויות להיכנס לחלופה 751 הסתיים, פירושה של החלטה זאת הוא שהקיבוץ מוותר על חלופת זאת.

ב. הקיבוץ מעגן את השיוך כאחד מבסיסי השינוי

1. בחוברת השינוי מ- 11.12.2007 (פרק 17: הסדרת זכויות החברים ביחס לדירות מגורים ושיוך נכסים יצרניים) כתובים הדברים הבאים: אנו רואים בהסדרת זכויות החברים ביחס לדירות מגורים בקיבוץ ובשיוך נכסים חלק מהתפיסה הכוללת של השינוי ומרכיב בחיזוק תחושת הביטחון של החברים לגבי זכויותיהם העתידיות בקיבוץ. כדי להסיר ספק מובהר בזאת כי בשני הנושאים שבנדון הוותק יהיה עקרון מנחה.
2. באותו פרק מובאים ארבעה עקרונות מרכזיים:
 - א. יום השינוי (11.12.2007) הוא המועד הקובע לעניין זה (זכאי כל מי שהיה חבר ביום זה או התקבל לחברות לאחריו).
 - ב. זכויות ביחס לדירת המגורים יעוגנו בחוזה בין החבר לקיבוץ ויהיו ניתנות להורשה.
 - ג. זכויות ביחס לדירת המגורים יעמדו מול דמי עזיבה.
 - ד. לאחר אישור העקרונות שלעיל יגובש הסדר מפורט.
 - ה. החלטה זאת קובעת את זכאותם העקרונית של חברי הקיבוץ לזכויות ביחס לדירת המגורים אך אין בה כדי ליצור זכויות עד לאישור האסיפה הכללית את הוראות ההסדר המפורט וחתימת הסכם בין החבר לקיבוץ.
- הערה: הדברים שלעיל לא שונו בחוברת המעודכנת שאושרה ב- 2013.
- הקיבוץ חזר לעסוק בשיוך הדירות כ 3.5 שנים לאחר קבלת ההחלטה בדבר שינוי אורחות חיים כפי שמתואר בפרק השני.

פרק שני

א. הקמת צוות חדש ודין מחודש בחלופות האפשריות

ב- **21.9.2011** נבחר צוות חדש שנקרא "צוות הסדרת זכויות החברים ביחס לדירות מגורים". יעוד הצוות הוא גיבוש תקנון מפורט המגדיר את מכלול זכויות החברים מול הקיבוץ (האגש"ח) ביחס לדירות מגורים (ראה פרק 17 בחוברת השינוי). ריכוז הצוות – שאול גלאון; חברים שלא מתוקף תפקידם: ותיקים – אברי הנדלר, אסא ארנון, משה ידלין; שכבת הביניים – נועם כהן, יהודה פלור, קלמן אסף; צעירים – רחל אשכול, הראל רז, נועם כץ. חברים מתוקף תפקידם – אביק ריכב, מושון בן ארוש, עופר רפאלי, מתן גפן.

10.4.2012 – הרצאתו של מיכי דרורי על שיוך דירות.

17.4.2012 – הרצאתו של עוה"ד רז איזן. ההרצאה כללה בין השאר פירוט של שלוש החלופות – שיוך קנייני, שיוך חוזי ושיוך הוני.

13.5.2013 – מצוות שיוך דירות: עבר חלף לו אישור החוברת ואנחנו בפתחם של הדיונים על שיוך דירות. ההסדר שמרבית הקיבוצים בחרו בו "שיוך פנימי" נפסל ע"י מנהל מקרקעי ישראל והתלבטות היום היא בין שני כיוונים – הסדר שבמרכזו נשארות דירות החברים נכס של הקיבוץ והחבר זכאי לזכות הונית בעת פינוי הדירה או שיוך קנייני שבמרכזו רישום הדירה בטאבו ע"י החבר דבר המאפשר לו לנהוג מנהג בעלים בדירה (מכירה, השכרה, הגדלה - באישור הקיבוץ).

21.11.2013 – סדנאות בקיבוץ על השיוך. בלט הרצון החזק "לשמור את הקיבוץ" יחד עם שמירת זכויות החברים בתחום הביטחון הסוציאלי ומתן אפשרות להורשה.

31.8.2014 – מועצת מקרקעי ישראל מאשרת את "חלופת האגודה".

2.5.2016 – בישיבה משותפת של הנהלת הקהילה, ההנהלה הכלכלית וצוות השיוך הוחלט להמליץ לקיבוץ לבחור בחלופת האגודה כאופציה מתאימה לעין המפרץ. ב- 17.5.16 בשיחת הקיבוץ ניתנו הסברים בעניין זה. ב- 18.5.16 מפרסם שאול גלאון את הדברים הבאים לקראת הצבעה על חלופת האגודה: צוות שיוך עוסק כבר מספר שנים בחיפוש הדרך הטובה ביותר לעין המפרץ לממש את זכויות החברים בדירותיהם בצורה שגם: החברים יקבלו ויבטיחו את מלוא זכויותיהם בבית כולל אפשרות הורשה; הקיבוץ ישמור על אופיו, צביונו ואורח החיים שאותו בחרנו לעצמנו. שאול מוסיף שהרוב הנדרש לאישור החלופה הוא 66% מחברי הקיבוץ. ב- 27.5.16 מוסיף אילן שחף על יתרונות החלופה: נכס למכירה / הורשה בעת עזיבה או פטירה; יכולת שליטה מי מתגורר בקיבוץ. ולמה נדרש לקבל החלטה היום? כדי לא לאבד יתרונות כלכליים (אזור עדיפות) אצלנו.

6-8.6.16 – מתקבלת ברוב גדול ההצעה על שיוך דירות בעין המפרץ עפ"י חלופת האגודה. (הצביעו 400

חברים מתוך 435 חברים בקיבוץ (92%) מתוכם תמכו 389 (97% מהמצביעים ו- 89% מכלל

החברים) והתנגדו 8 (2% מהמצביעים ו- 1.8% מכלל החברים). למחרת (9.6.16) מתקבלת

החלטה בקלפי האומרת כי יידרש רוב של שני שלישים מהמצביעים לצורך אישור הסדר השיוך השלם

בעתיד. הקיבוץ הזדרז והגיש את החומר הנדרש לר.מ.י (רשות מקרקעי ישראל) במהירות.

17.1.17 – החלטת האסיפה קבעה (בקלפי) כי "האסיפה מאשרת לפעול לקבלת אישור סטטוטורי של חלוקה למגרשים (מתוכנית הצל לתוכנית סטטוטורית)"

14.2.17 – הקיבוץ מאשר (בקלפי) את הצעת צוות השיוך לסימון מגרשים לחברים. במבוא כתוב בין השאר כי תהליך הסדרת הזכויות ויישום חלופת האגודה מחייבים יצירת זהות בין בית אב לבין המגרש לגביו יוסדרו זכויות בית האב וכן, שמטרתה של החלטה זאת ליצור כללים ברורים ביחס לקביעת זהות המגרש אשר יסומן לבית אב לעת השלמת תהליך שיוך הדירות.

10.5.17 – לאחר שצוות השיוך סיים קדנציה נבחרים בקלפי מרכז הצוות וחברים שלא מתוף תפקידם. מרכז: שאול גלאון; חברים לפני היום הקובע – אסא ארנון, נועם כהן, מתן גפן, רמי בר זיו, לידווין הרפז, בני מורד; חברים אחרי היום הקובע – שמרית שלף, רותם ערמוני, אורון קושניר.

25.7.18 – מאושר בקלפי נוהל מחלוקות שיוך שיהיה חלק מתקנון השיוך השלם. ועקרונות אומדן ערך הבתים שמעביר הקיבוץ לחבר כחלק המודל הכלכלי של השיוך.

מטרות עיקריות של שיוך הדירות

שיוך הדירות הינו מהלך שנועד להגשים בעיקר את המטרות הבאות:

- א. **יצירת נכס סחיר למכירה או הורשה** - ע"י שיוך הדירות מועבר לחברים נכס בעל ערך כלכלי משמעותי אותו ניתן להוריש או למכור.
- ב. **הגנה על דירות החברים מפני נושי הקיבוץ** - העברת הנכס לחבר הופכת אותו לנכס "מוגן" ולכרית ביטחון לחבר.
- ג. **הפרטת הדיור והבנייה** – מאפשר לחבר השגת מימון (משכנתא) והיתרי בנייה באופן עצמאי כשהקיבוץ "משוחרר" ממרבית המחויבות בעניינים אלו.
- ד. **תכנון הקיבוץ** – תהליך השיוך מהווה מנוף לתכנון מחדש של הקיבוץ ושיקום מערכות תשתית.
- ה. **קליטת הבנים** – תהליך השיוך מהווה גורם משיכה לקליטת הבנים.

למה דווקא חלופת האגודה

הקיבוץ החליט על הפרטה בסוף 2017 ועם זאת הוא גם החליט על המשך קיומו כקיבוץ וכאגודה שיתופית על כל המשתמע מכך. מכאן, כפה על עצמו הקיבוץ מגבלות מוסכמות כדי לא לאפשר מצב בו חבר מעביר את הדירה שבה הוא גר למגורי קבע של מי שאינו חבר קיבוץ. זאת הסיבה העיקרית שבעטייה דחה הקיבוץ בזמנו את הכניסה לחלופה 751. חלופת האגודה קובעת חוקית כי קרקע הקיבוץ, כולל זאת שעליה בנויות דירות המגורים של החברים היא בחכירה ישירה של הקיבוץ (האגודה) מן המנהל כאשר החבר שגר בדירה כזאת הינו במעמד של חוכר משנה, על כל הזכויות הנובעות מכך באשר לעיצוב הדירה ולשימוש בה. הוא יוכל להורשה או למכור אותה בעתיד בתנאי אחד שהיורש / קונה הינו חבר עין המפרץ.

כלומר, חלופה זאת, בדומה לשיוך הישיר, מעבירה לידי החבר נכס נדל"ני בעל ערך רב אבל, בשונה ממנו, היא שומרת על שליטת הקיבוץ בשאלה: מי יהיו חברי עין המפרץ?

בנוסף, חלופת האגודה מוזילה את העלות לקיבוץ ומכאן גם את העלויות לחברים.

במילים אחרות: יש כאן שילוב של יתרונות השיוך לחברים (ראה לעיל) עם המשך קיומו של הקיבוץ ושליטתו במי יהיו חבריו.