

|              |                                   |              |                        |              |             |              |                        |
|--------------|-----------------------------------|--------------|------------------------|--------------|-------------|--------------|------------------------|
| שם מסמך:     | קביעת זהות בין בית אב למגרש לשיוך | מאת:         | וועדת תכנון            | תאריך אישור: | 14.02.2017  | גרסה:        | 3                      |
| מאשר:        | אסיפת הקיבוץ                      | מספר עמודים: | 6                      | מעדכן:       | מעין אשכול  | סיבת עדכון:  | הקלדה למען ספר תקנונים |
| תאריך עדכון: | 29.10.2020                        | סיבת עדכון:  | הקלדה למען ספר תקנונים | מאת:         | וועדת תכנון | תאריך אישור: | 14.02.2017             |

## קביעת זהות בין בית אב למגרש לשיוך

### הצעת החלטה לאסיפה

\* החלטה זו מנוסחת בלשון זכר לצרכי נוחות, כל הוראותיה חלות על בני שני המינים ללא הבחנה.

#### 1. מבוא

- 1.1. קיבוץ עין המפרץ (להלן: "הקיבוץ") פועל לקידום תהליך הסדרת זכויות חברים במגרשי/דירות המגורים בקיבוץ.
- 1.2. הסדרת הזכויות תבוצע בהתאם להחלטה 1488 של מועצת מקרקעי ישראל ("חלופת האגודה"), זאת בהתאם להחלטת הקיבוץ מיום 8.6.2016 או כל החלטה אחרת שתאומץ על-ידי אסיפת הקיבוץ.
- 1.3. תהליך הסדרת הזכויות ויישום חלופת האגודה מחייבים יצירת זהות בין בית אב לבין המגרש לגביו יוסדרו זכויות בית האב.
- 1.4. מטרתה של החלטה זו ליצור כללים ברורים ביחס לקביעת זהות המגרש אשר יסומן לבית אב לעת השלמת תהליך שיוך הדירות.
- 1.5. החלטה זו כפופה להסדרים עתידיים שיקבעו בקיבוץ להסדרת זכויות החברים ביחס לדירות המגורים.
- 1.6. החלטה זו תחול הן ביחס למגרשים מבונים (עליהם קיימות יחידות דיור) והן ביחס למגרשים לא מבונים.
- 1.7. יובהר כי אין בהחלטה זו כשלעצמה כדי להעניק זכויות מכל סוג שהוא לחברים ו/או ליורשיהם ו/או לגורם כלשהו מלבד קביעת המגרש אשר יסומן להם לעת השלמת השיוך בפועל. כל זאת עד למועד סיום הליך הענקת הזכויות לחברים בהתאם להחלטת הקיבוץ.
- 1.8. הגוף המוסמך לפעול ליישום החלטה זו יהיה צוות שיוך (להלן: "הצוות").
- 1.9. החלטה זו תגבר על כל החלטה קודמת ככל וקיימת סתירה בין הוראות אותה החלטה להוראות החלטה זו.

#### 2. הגדרות

בהחלטה זו:

- 2.1. "בית אב" – בית אב של חבר/י קיבוץ (יחיד או זוג).
- 2.2. "היום הקובע" – יום 11.12.2007 - בהתאם להחלטת הקיבוץ בחוברת השינוי.
- 2.3. "תשריט חלוקה" – תשריט חלוקת המגרשים בקיבוץ. יובהר כי תשריט החלוקה הינו "תכנית צל" אשר נקבעה בהחלטת הקיבוץ וטרם אושרה על-ידי רשויות התכנון..
- 2.4. "סיום תהליך הענקת הזכויות" או "השלמת תהליך השיוך בפועל" – מועד חתימת הסכם בין כל בית אב לבין הקיבוץ בקשר עם הזכויות בדירות/במגרשים בדרך של הסדרת זכויות חכירת משנה, אלא אם הוחלט באסיפת הקיבוץ על הענקת הזכויות בדרך אחרת - הכל בהתאם ובכפוף להחלטות הקיבוץ שתתקבלנה בעניין זה.
- 2.5. "חבר קיבוץ" או "חברים" – בהתאם לסטטוס שהיה החבר ביום הקובע או במועד קבלתו לחברות (אם התקבל לחברות בקיבוץ לאחר היום הקובע).

- 2.6. "חברים סיעודיים" – חברים המאושפזים / מתגוררים דרך קבע במוסד סיעודי בקיבוץ או מחוץ לקיבוץ ואשר בן/בת זוגו/תו אינו מתגורר בבית בקיבוץ.
- 2.7. "יורשים" – יורשי חבר קיבוץ על פי דין (בהתאם להצגת צו קיום צוואה / צו ירושה).
- 2.8. "מגרש" – יחידת קרקע בשטח הקיבוץ המיועד למגורים, מבונה או לא מבונה, על-פי תשריט החלוקה, בין שמצויה בה יחידת דיור בודדת ובין שמורכבת ממספר יחידות דיור שאוחדו/אוחדו לכדי דירת מגורים אחת לפי תכנית הקיבוץ.
- 2.9. "מגרש לסימון" או "דירה לסימון" – מגרש אשר סומן או יסומן כמגרש המיועד עבור בית אב של חברים, והדירה המצויה עליו.
- 2.10. "ההסדר המפורט" או "תקנון השיוך" – החלטה מפורטת אשר תרכז את מכלול ההסדרים ביחס לביצוע תהליך שיוך הדירות ותגדיר את זכויות החברים והיורשים מכוחו.
- 2.11. "הסכם השיוך" – הסכם בין בתי אב החברים/היורשים לבין הקיבוץ המסדיר את אופני ונהלי הענקת הזכויות שיקבעו בהסדר המפורט ואת תנאי חכירת המשנה.

### 3. סימון מגרשים לבתי אב של חברים

- 3.1. ככלל – סימון מגרשים ייעשה על בסיס דירות הקבע בהן מתגוררים בתי האב של החברים כיום ובהתאם ובכפוף להחלטת הקיבוץ בעניין בחירת מגורי קבע. כלומר : כל בית אב המתגורר באישור הקיבוץ ועל-פי החלטותיו במגרש לסימון, אותו המגרש יהיה המיועד לו לשיוך. על-אף האמור לעיל – משפחה אשר הוסדר בינה לבין הקיבוץ על בניית בית לפי סעיף 3.4 הרי שהמגרש שיוסמן בעבורה יהיה המגרש אשר ייבנה על-ידה.
- 3.2. בתי אב של חברים אשר ביחס אליהם חלה החלטת הקיבוץ באסיפה מיום 16.2.2016 בעניין : "הסדר לחברים החדשים" שטרם עברו לדיור קבע" יהיו זכאים לסימון מגרש בהתאם להסדרה אשר נקבעה לגביהם, ככל שנקבעה, בהתאם להוראות אותה החלטה, ובלבד שיעמדו בכלל הדרישות הקבועות במסגרתה. אי-עמידת משפחה בהוראות ההחלטה יבטל זכותה לסימון אותו המגרש, ובמקרה זה תהייה זכאית לסימון מגרש – מבונה או שאינו מבונה – מתוך מצאי המגרשים שיהיו פנויים אותה עת.
- 3.3. כלל בתי האב של חברים אשר אינם עונים על האוכלוסיות המפורטות בסעיפים 3.1 – 3.2 לעיל יוזמנו להסדרת סימון מגרש בהתאם לקבוע בפרק 4 להלן. בתי האב הנ"ל מפורטים בנספח א' להסדר זה.
- 3.4. משך חודשיים ממועד קבלת החלטה זו ניתן יהיה להגיש בקשה לצוות שיוך דירות (בנוסח בקשה אשר ינוסח על-ידי צוות שיוך) לפיה, על-אף הקבוע בסעיף 3.1 – 3.2 לעיל, יסומן לבית אב המתגורר במגרש המיועד לשיוך מגרש אחר (שאינו מבונה), ובלבד שאותו בית אב יתחייב : א. הבניה תבוצע על-ידו ועל-חשבונו ; ב. התחייבות לתחילת בנייה במועד שייקבע על-ידי הקיבוץ – וזאת בהקדם לאחר פיתוח המגרש ; ג. התחייבות לביצוע הבניה ומעבר לבית במגרש שיוסמן במועד שיוגדר על-ידי הקיבוץ ופניו הבית בו מתגורר ; ד. הבניה תבוצע על-פי כללי הקיבוץ והוראות הדין ;
- 3.5. צוות שיוך דירות יהיה רשאי לשנות את מועד ההרשמה ולקבוע מועד סיומה. החלפת סימון המגרש לבית אב לאחר סגירת ההרשמה תיעשה בהתאם להחלטות שתתקבלנה מעת לעת, אך לא תעכב את סימון המגרשים לאוכלוסיות המנויות בהמשך פרק זה להלן.

#### **4. אופן ביצוע סימון המגרש לבתי אב של חברים ללא סימון**

- 4.1. צוות שיוך יגדיר את המגרשים הפנויים הראויים לשיוך למשפחות חברים אשר טרם סומנו בעבורם מגרש לשיוך (בתי האב המופיעים בנספח א'), יפרסם את זהותם באמצעות פניה בכתב לכל אחד מבתי האב הרלבנטיים ויקבע פרק זמן אשר במסגרתו יהיה על כל בית אב המעוניין בסימון הדירות או המגרשים האמורים לפנות בכתב לצוות. עדיפות תינתן לסימון המגרש על-פי וותק.
- 4.2. בית אב אשר לא פנה לצוות במסגרת פרק הזמן שנקבע למגרש פנוי, יאבד את זכאותו לעדיפות ביחס לאותו מגרש/ים. יחד עם זאת, חבר אשר יפנה לסימון במועד מאוחר יותר יזכה לעדיפות על פני יתר בתי האב בוותק נמוך יותר שימתינו באותה עת לסימון מגרש. בית אב אשר לא יסמן מגרש כאמור הצוות, יהיה רשאי לסמן בעבורו מגרש לשיוך לפי שיקול דעתו או לקבוע כי יחולו ביחס אליו ההוראות הקבועות בסעיף 5 להלן ביחס ליורשים.
- 4.3. סימון המגרש לבית אב על ידי קבלת מסמך סופי וחתום מהקיבוץ, משמעותו כי זהו המגרש אשר יסומן לבית האב (או יורשיו), אם וכאשר יסתיים תהליך הענקת הזכויות, לרבות אם בית האב פנה את דירתו עקב פטירה או מעבר לבית הסיעודי לאחר קבלת המסמך הסופי מהקיבוץ. יובהר כי אין באמור כדי לחייב את הקיבוץ להשלים את תהליך הסדרת הזכויות ו/או לבצע שיוך דירות ו/או להעניק למשפחת החבר (או יורשיה) זכויות כלשהן בדירת המגורים, זאת עד למועד בו יחליט הקיבוץ על השלמת תהליך השיוך בפועל.

#### **5. סימון מגרשים ליורשים, חברים בבית סיעודי ולחברים עתידיים**

- 5.1. הקיבוץ יגדיר מעת לעת מגרשים המיועדים לבניה ויקבע את הכללים ביחס לאופן ביצוע הבניה בהם (בניה פרטית / מרוכזת / כללי הבניה / וכו').
- 5.2. לאחר השלמת תהליך שיוך הדירות יאפשר הקיבוץ ליורשי חברים (אשר הלכו לעולמם לאחר היום הקובע וטרם מועד החלטה זו) לסמן מגרש לשיוך וזאת מבין מצאי המגרשים המיועדים לשיוך ולבניה על-פי החלטות הקיבוץ כמפורט לעיל. תנאי לסימון המגרש לטובת יורש הינו עמידת היורש בכלל הדרישות הבאות :
  - א. התחייבות היורש לכללי הבניה שייקבעו אותה עת ביחס לכלל הבונים במתחם בו מצוי המגרש.
  - ב. חתימת הסכם השיוך.
  - ג. קבלת היורש לחברות ו/או קבלת מי מטעמו לחברות ו/או העברת הזכויות למי שיתקבל לחברות – הכל בהתאם ובכפוף לאפשרויות שיאפשר הקיבוץ בהתאם להוראות ההחלטה המפורטת ובמועדים שיקבעו במסגרתה.
  - ד. עמידה בכל ייתר התנאים שייקבעו בהוראות ההסדר המפורט.
  - ה. הרשמה במועד שייקבע לכך על-ידי הקיבוץ. ככל ולא יירשם היורש במועד יאבד מתורו לבחירה, אולם יהיה רשאי לפנות לקיבוץ ולבקש לחדש זכאותו לרישום מגרש לעת פתיחת ההרשמה הבאה.
  - ו. במקרה של יותר מיורש אחד יהיה הקיבוץ רשאי לדרוש כי תנאי לסימון הינו הסדרה של הסתלקות היורשים לטובת יורש יחיד או לגורם יחיד אחר מטעמם אשר ביחס אליו יחולו הכללים לעיל.

- 5.3. ביחס לחברים סיעודיים, כהגדרתם בהחלטה זו, יחולו כללים זהים לאלו החלים ביחס ליורשים (ביחס אליהם או ביחס ליורשיהם).
- 5.4. הקיבוץ יהיה רשאי לאפשר ביחס לכל מתחם לבניה הרשמה גם לחברים עתידיים ובלבד שניתנה ההזדמנות לכלל היורשים אשר טרם סימנו מגרש לשיוך להירשם למתחם לבניה ולסימון מגרש ו/או לאפשר פתיחת מתחם אחר/נוסף המיועד לקליטה.
- 5.5. אין באמור לעיל לגרוע מאפשרות הקיבוץ לקבוע כללים ביחס לפדיון זכות היורשים בכסף חלף שיוך וסימון מגרש.

## **6. שימוש בדירה המסומנת לחבר עד למועד הסדרת הזכויות**

- 6.1. במקרה בו סומנה לחבר דירה / מגרש (לשיוך) שאינה דירת המגורים הנוכחית שלו ו/או החבר אינו מתגורר דרך קבע בדירה המיועדת לו לשיוך, הקיבוץ יהיה רשאי לעשות שימוש זמני בדירה המסומנת לשיוך – עד למועד סיום תהליך הסדרת הזכויות. בכלל זה יהיה הקיבוץ רשאי להשכיר את הדירה ו/או להעמידה לשימוש של חבר אחר. עם זאת, מובהר כי הקיבוץ לא יהיה רשאי להעביר את הדירה לשימוש קבע של חבר אחר.
- 6.2. סימון המגרשים/דירות המיועדים לשיוך אינו מהווה התחייבות של הקיבוץ ביחס למועד שבו יימסרו הדירות המיועדות לשיוך לשימוש החברים או היורשים.
- 6.3. מועד בניית בית והתנאים לבנייה, על מגרש לא מבונה שיסומן כמגרש מיועד לשיוך, יהיה בהתאם להחלטות הקיבוץ לעניין בניה חדשה לחברים כפי שהתקבלו או יתקבלו בעתיד.

## נספח א'

(בהתאם לסעיף 3.3 להחלטת קביעת זהות בין בית למגרש)

רשימת בתי האב ללא סימון מגרש לשיוך :

### קבוצה א'

1. גיא מתי ונועה
2. רוטמן אילן אהובה
3. רוטמן בתיה
4. ארנון אסא
5. עמיר נורית
6. כץ אבנר ושוש
7. רץ שלומית

\* ביחס למשפחות גיא, רוטמן וארנון – סימנה אחת המשפחות מגרש לשיוך (יראו בשתי המשפחות הנותרות כמסמנות כל אחת את המגרש עליו מצוי בית מגוריה (כולו או ברובו)).

\*\* ביחס למשפחות עמיר וכץ - סימנה אחת המשפחות מגרש לשיוך, יראו במשפחה הנותרת כמסמנת את המגרש עליו מצוי בית מגוריה.  
כללים ביחס לאיחוד הבתים יקבעו בהמשך התהליך

\*\*\* המשפחות מקבוצה א' לא יחויבו לעבור ממקום מגוריהם הנוכחי גם במקרה של סימון מגרש אחר לשיוך, זאת עד אחרית ימיהם של שני בני הזוג (ככל ומדובר בזוג). אולם, כל עוד לא עברו להתגורר במגרש אשר סימנו לשיוך, יידחה מועד מימוש זכויותיהם באותו המגרש בהתאם.  
\*\*\* במידה ויתפנה מגרש שיהיה מיועד לסימון לחברים (בהתאם להוראות החלטה זו בלבד - קביעת זהות בין בית אב למגרש לשיוך), תהיה לחברים מקבוצה א' קדימות על פני חברים מקבוצה ב' להלן בסימון המגרש (מבונה או לא מבונה).

### קבוצה ב'

בתי אב של חברים אשר ביחס אליהם חלה החלטת הקיבוץ באסיפה מיום 16.2.2016 בעניין: "הסדר לחברים החדשים" שטרם עברו לדיור קבע" ואשר לא הסדירו/יסדירו את סימון בית מגוריהם בהתאם להוראות אותה החלטה.

\*\*\*\* ככל ולא סומן מגרש לשיוך לפי החלטה זו ביחס למי מהמשפחות המנויות בקבוצה א' או בקבוצה ב' עד לאחרית ימיהן, ינהג הקיבוץ כפי הקבוע בהוראות החלטה זו (ההצעה לעניין קביעת זהות בין בית אב לבין מגרש) ביחס לסימון מגרשים ליורשים.

תיקונים בהחלטה על סימון מגרשים בהמשך לשיחת קיבוץ ולקראת אישור הצעת ההחלטה.

- הוסף סעיף 1.9 החלטה זו תגבר על כל החלטה קודמת ככל וקיימת סתירה בין הוראות אותה החלטה להוראות החלטה זו.
- נמחק סעיף בהגדרות 2.3 "המנהל או ר.מ.י"
- הוסף סעיף 2.5 - "**חבר קיבוץ**" או "**חברים**" – בהתאם לסטטוס שהיה החבר ביום הקובע או במועד קבלתו לחברות (אם התקבל לחברות בקיבוץ לאחר היום הקובע).
- לסעיף 3.4 – הוחלט להשאירו וזאת מתוך הבנה שיש חשיבות לתת אפשרות לוותיקים לראות את נושא השיוך בשונה מנושא המגורים שהיה עד כה.
- בסעיף 3.4 הורד בסוגרים (למעט תשתיות)
- בסעיף 5 שונה השם מחברים חדשים לחברים עתידיים
- בנספח א' הוספה שלומית רץ
- בנספח א' הוגדרה קדימותם של הרשומים בנספח א' בסימון מגרש על כל הכלולים בנספח ב'.
- **בנספח ב' הוספה הבהרה מי כלול** " בתי אב של חברים אשר ביחס אליהם חלה החלטת הקיבוץ באסיפה מיום 16.2.2016 בעניין : "הסדר" לחברים החדשים" שטרם עברו לדיור קבע" ואשר לא הסדירו/יסדירו את סימון בית מגוריהם בהתאם להוראות אותה החלטה."