

שם מסמך:		מאת:		תאריך אישור:		גרסה:	
הסדר "לחברים החדשים"		הצוות להסדרת דיור קבע לחברים		24.02.2016		3	
שטרם עברו לדיור קבע		חדשים שטרם בנו או עברו לדיור קבע					
מאשר:		מספר עמודים:		מעדכן:		סיבת עדכון:	
אסיפת הקיבוץ		3		מעין אשכול		הקלדה למען ספר תקנונים	
				01.11.2020			

ינואר 2016

הסדר "לחברים החדשים" שטרם עברו לדיור קבע.

1. המטרה

- 1.1. הסדרת וקידום המעבר לדיור קבע של חברים אשר התקבלו לחברות החל מ - 18/6/2006 ועד למועד קבלת החלטה זו ("לחברים חדשים").
- 1.2. היעד: דיור קבע לכל חבר קיבוץ.

2. רקע

מדובר בכ- 40 משפחות, שנקלטו במסגרת תקנון הקליטה שהתקבל ביוני 2006. בתקנון זה נאמר בפרק הדיור:

"הנקלטים יקבלו דיור זמני ללא תשלום. הנקלטים יבנו את דירת הקבע שלהם בעצמם, כולל תשתיות ופיתוח..."

יש לציין שלא הוגדר משך הזמן בין שלב הדיור הזמני לבין בניה ומעבר לדיור קבע.

הסדרי הקבע המוצעים, נועדו לתת מענה גם למשפחות שלא יכולות לבנות בית על מגרש לא מבונה.

נכון להיום, נמצאו פתרונות דיור ל-11 בתי אב. טרם קיבלו פתרון 29 בתי אב.

מצב המגורים של החברים החדשים מול חלופות אפשריות:

1	דירות שגרים בהן כיום דיירים זמניים, שהם חברים חדשים ודירותיהם יכולות להפוך לדירות קבע	17
2	מגרשים שעליהם מבנים המיועדים ל"הריסה" אשר רשומים כמגרשים לבנייה על פי התב"ע.	10
3	מגרשים ריקים בתוך המחנה הישן	5
סה"כ אפשרויות זמינות יחסית ללא צורך בשינוי בתב"ע (בתהליך)		32

3. הצעות להחלטה (המוגשת כמכלול)

הערה: כל הכתוב בלשון זכר מתייחס גם ללשון נקבה.

- 3.1. אישור מתווה: הקיבוץ מאשר בזה מתווה של הסדרת דיור לחברים שהתקבלו אחרי יוני 2006.

- 3.2. מתן אפשרות להסדרת מגורים בבתי קיימים: הקיבוץ יאפשר לחברים אלו לעבור לבתים קיימים המיועדים לדיור קבע [שינוי החלטה על נוהל קליטה - יוני 2006].

3.3. הגדלת דמי כניסה - חבר אשר יבחר לפעול בהתאם לקבוע לעיל בהסדר זה
 ביחס לבית קיים, יחויב בהגדלת דמי הכניסה בערך המשקף את השמאות שנערכה לבית (לצרכים פנימיים לצורך ביצוע הסדר זה) בהורדת ההנחה המפורטת להלן ובתוספת ערך תשתיות כמפורט להלן (ביחד: "**סכום ההסדר**") : קביעת הערך האמור בוצעה על ידי שמאי מוסמך שנבחר ע"י נציגי הקבוצה. הצוות מציע שמערך השמאות תורד הנחה בשיעור 25% לצורך הסדר זה. יודגש שכאשר ואם תערך בעתיד, שמאות כללית בקיבוץ, השמאות הכללית היא הקובעת. בעת עריכתה יקוזז ערך דמי הכניסה שחושב במסגרת ההסדר. במקרה של דייר המחליט לקחת את הדירה בה הוא גר, כדירת קבע, השמאות שתעשה לבית, לא תתייחס לתוספת מבנה שהדייר בנה על חשבון.

3.4. ערך תשתיות : לכל הדירות ערך התשתיות הציבוריות עד קצה גבול המגרש יהיה 20,000 ₪. הצוות ממליץ להנהלת הקהילה לאשר הנחה נוספת ולאפס את חיוב התשתיות כהטבה. (יחול על כל הקבוצה גם על המגרשים שנבנו)

3.5. פריסת סכום ההסדר: עם חתימת המסמך שיקבע לצורך סימון הבית כבית קבע תשולם מקדמה בערך של 5% מסכום ההסדר (סעיף 3.3). השלמת הסכום תשולם באחת משתי האפשרויות הבאות:

- א. תשלום מלא של החבר לפני כניסה לדירה בשטח מלא או סוף שנת ההתארגנות המאוחר מבניהם, באמצעות לקיחת הלואה מהבנק בערבות הקיבוץ. הבהרה: החבר ישלם, בתום שנת ההתארגנות, את כל ערך הדירה בהתאם להערכת השמאי כמפורט בסעיף 3.3.
- ב. תשלום של החבר 25% מערך סכום ההסדר לפני כניסה לדירה בשלמותה, או סוף שנת ההתארגנות המאוחר מבניהם. שהם 30% פחות המקדמה ששולמה). החל מהשנה השניה, החבר ישלם 10% לשנה, במשך 7 שנים ובלבד שהתשלום יסתיים תוך 10 שנים מאישור ההחלטה. (המשמעות היא שחבר שיחליט לבצע את הפריסה רק בתום 7 השנים, הפריסה של יתרת התשלום תתחלק לשלושה תשלומים ולא שבעה).
- ג. יובהר כי במקרה של אי-עמידת החבר בהוראות הסדר זה (ויתור על הבית ובחירה חדשה), המקדמה לא תוחזר.

3.6. יכולת כלכלית: בחינת היכולת הכלכלית של החבר/משפחה לעמוד בהסדר, תעשה על ידי צוות מהקיבוץ, או מי מטעמו, כנהוג כיום לגבי חברים המסדירים מגוריהם בבנייה חדשה לחברים ונקלטים, לרבות לעניין מתן ערבות להלוואות חברים ולצורך אישור פריסת תשלומים. מקרים בודדים שלא יוכלו לעמוד בתנאי ההסדר המוצע, יהיו באחריות הנהלת הקהילה או גורם מטעמה.

3.7. מעבר לדיור קבע בדירה שמתפנה: המעבר יעשה באמצעות פתיחת הרשמה (המכונה לצרכים פנימיים: "מכרז"), כאשר התור לזכאות ייקבע בהתאם לנוהל הותק הקיים בקיבוץ, וזאת על פי הכתוב בחוברת השינוי פרק 16 – וותק. [בכל מקרה תינתן עדיפות לחברים זכאים מלפני 2006].

3.8. מתן קדימות לחבר בדירה בה הוא מתגורר: על-אף האמור לעיל, תינתן אפשרות

לחבר אשר יבחר בכך, להישאר בדירה בה הוא מתגורר כיום כדירת קבע. זאת, בכפוף להודעה בכתב בתום שנת ההתארגנות (שנה ממועד אישור החלטה זו) אם החבר לא יבחר בדירה בה הוא מתגורר כדירת קבע, הדירה תוצא למכרז, בתום שנת ההתארגנות.

במקרה ומדובר על דירה בה גרים שני בתי אב חברים (שתי יחידות דיור המיועדות להיות מאוחדות בתוכנית הקיבוץ), תינתן קדימות לבית האב עם הוותק הגובה מבין השניים. במידה ולא הודיע בית האב הוותיק עד תום תקופת ההתארגנות כי ברצונו להסדיר מגוריו בדירה הנ"ל בדרך שנקבעה לשם כך, או הודיע מראש שאינו מעוניין בדירה, זכות הבחירה על הבית המאוחד עוברת לבית האב השני המתגורר בדירה, ובמידה ואותו בית אב סימן את הדירה לצורך מגורי הקבע שלו ייחנה מקדימות בבחירה. בכל מקרה על בית האב השני (בעל הוותק הנמוך מבין השניים) להודיע בתוך חודש ימים ממועד ויתור בית האב הראשון או עד תום שנת ההתארגנות, לפי המאוחר.

3.9. תקופת הדיור הזמני: תתקיים תקרת זמן לדיור הזמני של 7 שנים [ממועד קבלת ההחלטה בקיבוץ], או גיל 36 של החבר (המאוחר מביניהם). לאחר תקופה זו החבר יחויב בתשלום דמי הרשאה, שגובהם יקבע בהתאם להחלטות הקבוץ.

3.10. תקופת מעבר בין פינוי דירה קיימת לחדשה - תקופת המעבר בין קבלת דירת הקבע והמשך מגורים בדירה הזמנית הינה בהתאם להחלטות הקיבוץ הקיימות [לפי נספח 1 להצבעת קלפי 2012/9, למקרה של שיפוץ דירה או בניה במגרש לא מבונה, בהתאמה].

3.11. פינוי דירה זמנית לטובת השמשה לדיור קבע - החבר המתגורר בחלק מדירה אשר מיועד לחבר אחר כדירת קבע, יקבל מוועדת דיור זמנית חלופית תוך שישה חודשים מקבלת הודעה. זאת על מנת לאפשר השמשת הדירה לדירת הקבע. זאת בכפוף לאפשרות הקיבוץ להקצאות דירה לעניין זה.

3.12. זכויות החברים בדירות הקבע הינן כפי זכויות ייתר החברים בדירות המשמשות למגוריהם, ולפיכך, כל זכות, לרבות ביחס להחזר בעתיד, אם בכלל יהיה כזה, יהיה במסגרת ההחלטות לגבי כלל הדירות בקיבוץ וכלל החברים.

הערה: לקראת אישור נהל זה, צוות מטעם ועדת דיור פגש את מרבית המשפחות כדי להציג תמונת מצב לכל משפחה ומשפחה ולשמע מהם אודות ההתארגנות האישית של המשפחה.

הצוות להסדרת דיור קבע לחברים החדשים שטרם בנו או עברו לדיור קבע. אריה רז, אילן שחף, תמי חורב, איילת אדיב, שני טובול, בועז עמיר, יוסי בן אשר, עופר רפאלי, חיים פרי. ליווה והנחה: מייקל מנסקי.