



2.11.07

ש י ו ן ד י ר ו ת – ק י ב ו ן כ פ ר מ נ ח ס

ה ס ד ר י ש י ו ן ד י ר ו ת

ההסדרים אשר יפורטו להלן יקבעו את תנאי שיוך הדירות ויעוגנו בהסכמים שיערכו מול החברים במסגרת ביצוע השיוך.

ראשי פרקים:

- א. הסדרי השוואת זכויות ביחס לדירות
- ב. עקרונות להסדר הגבלות על סחירות הדירות במסגרת שיוך הדירות
- ג. הגבלות על הבנייה בדירה והשימוש בה ושמירת זכויות לגבי תשתיות
- ד. הסכם מפורט
- ה. יישוב חילוקי דעות
- ו. תחילת יישום שיוך הדירות
- ז. כיסוי עלויות הטיפול
- ח. שינוי תקנון

א. הסדרי השוואת זכויות

1. רקע – שיוך הדירות ומטרת הסדרי השוואת הזכויות

ביום 3.11.2001 החליט הקיבוץ על שיוך דירות בהתאם להחלטה מס' 751 של מועצת מקרקעי ישראל או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה (להלן: "המועד הקובע").

בהמשך לכך נעשתה פנייה לרשם האגודות השיתופיות, וזה אישר, ביום 10.10.02, את חוקיות ההחלטה אשר נתקבלה בדבר המועד הקובע לצורך תהליך שיוך הדירות, בהבהרה כי האישור ניתן לצורך התחלת ההליך, ובסייגים לנושא הסיווג והשלמת ההליך.

בהמשך לכך נעשתה פניה לוועדת הפרוגרמות, בה פורטו נתוני החברים נכון ליום הקובע, וזו אישרה, ביום 6.11.02 ביצוע רישום בתים ע"ש החברים בהתאם להחלטה 751.

בהתאם להחלטת הקיבוץ מיום 3.11.2001, נכנס הקיבוץ לטיפול בהסדרים הדרושים לצורך ביצוע שיוך הדירות למשפחות החברים נכון למועד הקובע.

במסגרת שיוך הדירות תשוך לכל משפחה יחידת קרקע עליה חלק ממבנה, או דירה שהיא חלק ממבנה של בית משותף אליה תוצמד יחידת קרקע, אשר יהוו את דירת המגורים המשוייכת למשפחה.

למונחים הבאים תהיה בהסדר זה המשמעות שלהלן:

- "המגרש" יחידת הקרקע המשוייכת, או המגרש המוצמד לדירה בבית משותף;
 - "המבנה" חלק המבנה המשוייך, או הדירה בבית משותף;
 - "הדירה או הנכס" כלל הנכס המשוייך, המגרש עם המבנה הבנוי עליו, כולל הפיתוח;
 - "משפחה" לעניין הסדר זה משמעה בית אב על כל יחידיו, בין אם בני זוג חברים או חברה בודדת/ת במצבם נכון למועד הקובע (3.11.01), בהתאם לרשימה שהועברה לוועדת הפרוגרמות וכפי שמופיע באותה רשימה.
- הסדר זה מתייחס למצב המשפחתי נכון ליום הקובע ולא תהיה התייחסות לעניין השיוך לשינויים במצב המשפחתי לאחר היום הקובע.



מכיוון שהמגרשים אינם זהים, והמבנים שעליהם אינם זהים, ומכיוון שהוותק של החברים בקיבוץ שונה זה מזה, מוצע הסדר של השוואת זכויות כספיות אשר יקרב השיוון בין משפחות החברים בערך הנכס המשוך להן, תוך התחשבות בוותק של החברים.

2. עקרונות הסדר השוואת הזכויות

השוואת הזכויות תעשה על בסיס שני משתנים – ערך הדירה ומספר שנות הוותק.

השוואת הזכויות בערך הדירה תבצע בדרך של השוואת ערך הדירה המשוייכת למשפחה, לערך של דירת נורמה בקיבוץ (להלן: "דירת תקן"). הערכים יקבעו כמפורט בסעיף 4 להלן, ומהם ייגזר ההפרש (חיובי או שלילי) בין ערך דירת התקן לערך הדירה המשוייכת למשפחה (להלן: "הפרש השוואת הדירות").

השוואת זכויות הוותק תבצע בדרך של השלמת ערך החוסר בין שנות הוותק של המשפחה, לבין מספר שנות הוותק אשר נקבע כנורמה של ותק המשקף זכאות לדירת תקן. מספרי שנות הוותק וערך שנת ותק יקבעו כמפורט בסעיף 5 להלן, ועל בסיסם יחושב לכל משפחה ערך השלמת חוסר הוותק לפי מכפלת מספר השנים החסר בערך שנת הוותק (להלן: "ערך הוותק החסר").

3. הבהרה לגבי הערכים והביטויים הכספיים

מודגש כי כל הערכים והביטויים הכספיים הנזכרים בהקשר להסדר זה הם ערכים פנימיים, לצורך התחשבות פנימית ביחס לשוני בין הדירות, ולשוני בוותק, וכי לא מדובר בערכי קרקע ו/או בערכי שוק.

4. ערך דירה המשוייכת למשפחה וערך השוואת הדירות

4.1 ערך דירה המשוייכת למשפחה נקבע כדלקמן:

ערך דגם המבנה – ערך דגם המבנה, כפי שיקבע ע"י השמאי דורי דוידוביץ, בהתחשבות במרכיבים שפורטו ב"עקרונות השמאות" המצורפים **כנספח א'**.

התאמות נדרשות למרכיבי תכנון וניצול תשתיות - כפי שיקבע ע"י השמאי דורי דוידוביץ, על פי "עקרונות השמאות" המצורפים **כנספח א'**.

מהסכום הכולל של ערך דגם המבנה וההתאמות הנדרשות כאמור, יופחת, לצורך חישוב ערך הדירה המשוייכת לכל משפחה, סכום של \$2,000.

4.2 ערך דירת התקן למשפחה נקבע על סך של 50,000 דולר ארה"ב (להלן: "ערך דירת התקן").

4.3 במסגרת השוואת הזכויות יערך לגבי כל משפחה חישוב ערך השוואת הדירות בדרך של הפחתת ערך דירת התקן מערך הדירה המשוייכת למשפחה.

ההפרש בין שני הערכים הללו (חיובי או שלילי) יקרא להלן "הפרש השוואת הדירות".

ככל שההפרש חיובי, כלומר, ערך הדירה המשוייכת למשפחה גבוה מערך דירת התקן, תחול על המשפחה חובת תשלום בגובה ההפרש, קרי בגובה ערך השוואת הדירות.

ככל שההפרש שלילי, כלומר, ערך הדירה המשוייכת למשפחה נמוך מערך דירת התקן, תהיה למשפחה זכות לקבלת תשלום בגובה ההפרש, קרי בגובה ערך השוואת הדירות.



5. ערך הוותק החסר

5.1 "תקופת הוותק" או "שנות הוותק"

לצורך הסדרי השוואת הזכויות הפנימיים במסגרת שיוך הדירות, יספרו שנות הוותק כמפורט להלן:

תקופת החברות של יחידי המשפחה בקיבוץ (שנים וחודשים), עד ליום 1.7.2011, בצירוף תקופת מועמדות שקדמה בצמידות לתקופת החברות ושבסופה נתקבלו לחברות.

תקופות של שנות חופש ו/או הסדר צעירים במתכונתו הקיימת ו/או עצמאות כלכלית, וכן תקופת חברות שלאחר גיל 70, אינן נכללות במנין שנות הוותק בקיבוץ. תקופות של שירות חובה בצה"ל לא יכללו במנין שנות הוותק, למעט לגבי אלה הנזכרים בס"ק 5.1.1 להלן.

תקופת חברות או מועמדות לאחר 1.7.2011 לא תבוא בחשבון כתקופת ותק לצורך הסדרי השוואת הזכויות.

מועדי תחילת ספירת תקופת הוותק יהיו כדלקמן:

5.1.1 למי שהתחנכו בקיבוץ, במוסד חינוכי במסגרת הקשורה לקיבוץ ו/או בחברת נוער בקיבוץ, ואשר עברו ישירות למועמדות בקיבוץ ואחר כך לחברות בו, תקופת הוותק תחושב החל מיום ראשון ביולי בשנה שבה סיימה שכבת הגיל הרלוונטית כתי יב, ויפחתו ממנה שנתיים.

5.1.2 מצטרפים לקיבוץ, אשר התקבלו לתקופת מועמדות בקיבוץ שבסופה נתקבלו לחברות, שנות הוותק יחושבו מיום הקבלה למועמדות.

5.1.3 מי שהיו חברים בקיבוץ אחר ועברו ממנו ישירות למועמדות ואחריה חברות בקיבוץ, תקופת הוותק בקיבוץ הקודם תיכלל בשנות הוותק רק אם יתקיימו התנאים שלהלן:

תוצג ע"י החברים הנ"ל הצהרה מוסמכת בכתב מהקיבוץ האחר בדבר שנות הוותק של החברה שם ובדבר מועד הפסקת החברות שם. בהצהרת הקיבוץ האחר יצויין כי אותו חבר לא קיבל דמי עזיבה כלשהם ו/או תשלומים אחרים כלשהם בקשר עם הפסקת חברותו בו, או יצויין בה כי דמי העזיבה הועברו לקיבוץ במלואם.

לא התקיימו התנאים הנ"ל, יחושב הוותק של חברים שעברו מקיבוץ אחר כוותק של מצטרפים לקיבוץ כאמור בס"ק 5.1.2 לעיל.

5.1.4 מי שהיו בעבר חברים בקיבוץ, עזבו אותו וחברותם בו נפסקה, ולאחר מכן חזרו והתקבלו לחברות בקיבוץ, תקופת החברות הקודמת לא תיכלל במנין שנות הוותק, אלא אם יובהר שבמועד קבלתם בשנית החזירו לקיבוץ את מלוא דמי העזיבה שקיבלו, בערכם הריאלי.

לא התקיים התנאי האמור, יחושב הוותק של חברים חוזרים כוותק של מצטרפים לקיבוץ כאמור בס"ק 5.1.2 לעיל.

5.2 "תקרת הוותק"

לצורך הסדרי השוואת הזכויות הפנימיים במסגרת שיוך הדירות תהיה תקרת הוותק, קרי - מספר שנות הוותק המקסימלי שמשפחה (כלומר בני זוג חברים או חברים יתידים, בין אם רווקים, אלמנים או גרושים) תוכל לצבור - 60 שנות ותק.

שנות ותק שמעל לתקרת הוותק כאמור לא יבואו בחשבון לצורך הסדרי השוואת הזכויות הפנימיים במסגרת שיוך הדירות.



- 5.3 מספר שנות הוותק אשר נקבע כנורמה של ותק המשקף זכאות לדירת תקן ללא חיוב הינו 60 שנות ותק.
- בהתאם לכך, בגין חוסר ותק יקבע תשלום ערך החוסר לפי \$833 (המנה המתקבלת מחלוקת ערך דירת התקן ב-60 שנות וותק) לכל שנה חסרה.
- 5.4 לגבי כל משפחה יערך חשבון ערך הוותק החסר כדלקמן:
- יבדקו שנות הוותק של המשפחה, בכפוף לתקרה כאמור, כדלקמן:
- 5.4.1 לבני זוג ששניהם חברי הקיבוץ הזכאים לשיוך, יחושבו שנות הוותק של כל אחד מהם ויצורפו יחדיו, עד לתקרה של 60 שנות ותק בסה"כ.
- 5.4.2 לחברה יחידה רווקה או גרושה יחושבו שנות הוותק שלה, בתוספת שלישי, עד לתקרה של 60 שנות ותק.
- 5.4.3 לחברה יחידה אלמנה, שכן או בת הזוג היה/היתה חברה בכפר מנחם ביום הפטירה, יחושבו שנות הוותק של החברה בתוספת מחצית, עד לתקרה של 60 שנות וותק בסה"כ.
- 5.5 לכל משפחה תערך בדיקה בדבר הוותק.
- משפחה שלא צברה את תקרת הוותק תחוייב בערך הוותק החסר, שיחושב בדרך של מכפלת מספר השנים החסרות ביחס לתקרת הוותק בערך שנת ותק כאמור בס"ק 5.3 לעיל.
- הסכום המתקבל הינו סכום חיוב המשפחה בגין הוותק החסר.
- 5.6 בכפוף לכל האמור, תקופת הותק תחושב עד ליום 1.7.2011. אולם, לגבי חברים שחברותם תיפסק לפני אותו יום, יערך חשבון מתקן, עד ליום הפסקת החברות, וככל שיגדל החיוב בגין ערך הותק החסר, יתוקן חשבון השוואת הזכויות של המשפחה, וההפרש ישולם על ידה או יתווסף לתשלומיה בהתאם למנגנון העברת התשלומים שיקבע.
- 6. חשבון השוואת הזכויות לכל משפחה**
- לגבי כל משפחה יערך חשבון השוואת הזכויות אשר יכלול את הפרש השוואת הדיור – אשר יכול להיות בחובה או בזכות, ואת ערך הוותק החסר – אשר יכול להיות בחובה או אפס. סיכומם הינו חשבון השוואת הזכויות של המשפחה, אשר יעמוד לזכות המשפחה כתקבול, או לחובתה כתשלום, לפי תוצאת החשבון.
- 7. מנגנון העברת תשלומי השוואת הזכויות**
- במסגרת קרנות הון הקיבוץ, תוסדר קרן השוואת זכויות אשר תגבה להון הקיבוץ תשלומים של משפחות חייבות, וממנה יוצאו כהפרשי החזר הון הסכומים למשפחות זכאיות. יוסדר מנגנון אשר יפרט את אופני העברת התשלומים ומועדיהם. המנגנון יובא לאישור שיחת הקיבוץ.
- 8. תשלומים למינהל ולרשויות**
- מובהר כי חיובים שיחולו על החברים כרוכשים בקשר עם שיוך הדירות – תשלום דמי היוון למינהל מקרקעי ישראל ומע"מ בגינם, ותשלום מס רכישה, יחולו על החברים וישולמו על ידם.



9. ויתור על השתתפות בשיוך הדירות

חובת תשלום הפרש השוואת הזכויות, לפי העניין, והויתור על דמי עזיבה כמפורט בפרק די' להלן, יחולו על כל משפחות החברים וכל יחידיהן, למעט כאלה שיסדירו את אי השתתפותן בשיוך הדירות כמפורט להלן.

משפחה שכל יחידיה יודיעו עד לחלוף תקופה של חצי שנה ממועד המימוש, כי אינם מעוניינים להשתתף בשיוך הדירות, ויחתמו על כתב ויתור בנוסח שיקבע, בו יצהירו כי אין להם ולא יהיו להם זכויות בדירה ו/או במקרקעי הקיבוץ למעט זכות מגורים בתנאים שיקבעו על ידי הקיבוץ מעת לעת, לא תשתתף במהלך השיוך, לא תחוב ולא תזוכה בהפרש השוואת זכויות, ולא תדרש לוותר על דמי עזיבה בקשר עם שיוך הדירות.

ב. הגבלות על סחירות הדירות

כדי לשמור על צביון הקיבוץ כיישוב הומוגני, לשמור על מנגנון קבלה, להבטיח המשך קיומו כקיבוץ ואת המשך אכלוס הנחלות המוקצות לו, יוגבלו אפשרויות העברת זכויות בדירות כדלקמן:

1. הבעלות מותנית בחברות

- 1.1 רישום הבעלות בכל דירה ו/או מגרש מותנה בכך שהבעלים יהיה חבר הקיבוץ ו/או יעבור הליכי קבלה בהתאם למנגנון קבלה עליו יוחלט בשיחת הקיבוץ.
- 1.2 ניתן יהיה לאשר קבלה לחברות ללא תקופת מועמדות.

2. הפסקת חברות והשלכותיה

מי שחברותו בקיבוץ תיפסק, מסיבה כלשהי, ולא ימכור את הדירה לאחר שיתקבל לחברות במקומו, ימשיך להיות חייב בכל החיובים החלים כלפי הקיבוץ בקשר עם הדירה, ו/או המגורים בה ו/או הזכויות בה, לרבות תשלומים לכיסוי עלויות בהן נושא הקיבוץ בגין שירותים מוניציפליים וקהילתיים, מים, חשמל, גינון ועלויות נוספות כפי שישא בהן הקיבוץ.

בכל מקרה, מכירת הדירה ו/או השכרתה על ידו, יעשו רק בהתאם לכל המגבלות והתנאים המפורטים להלן ו/או שיקבעו בעתיד.

3. מכירת דירה זכות סירוב לקיבוץ

בעת מכירת דירה, לרבות עקב הפסקת חברות ו/או פטירת חברים שאינה מכירה לצאצא ישיר ו/או ליורש, תהיה לקיבוץ זכות סירוב ראשונה לרכישת אותה הדירה בתנאים בהם היא מוצעת לקונה אחר.

המעוניין למכור דירה יציג לקיבוץ הצעה סופית בכתב שיש בידו מקונה קונקרטי. לקיבוץ תעמוד זכות לרכוש את הדירה באותם תנאים. במידה ולא ירצה הקיבוץ לנצל זכות זו, תותנה המכירה לאותו קונה באישור הקיבוץ בדרך של קבלת הקונה לחברות.



4. אפשרות מגורים לזמן קצוב לבנים/יורשים של חברים

כהקלה ביחס למגבלות המפורטות לעיל ולהלן - מי שנמנה על יורשי חברים בעלי דירה שנפטרו, ככל שהדברים נוגעים לקיבוץ, ובכפוף לדין ולהסכמת היורשים האחרים, יהיה רשאי להתגורר בדירה במשך תקופה של עד חמש שנים אף אם אינו חבר הקיבוץ.

בתום תקופה זו ו/או בעת פניה לרישום הדירה על שמו, לפי המוקדם, יהיה עליו לפנות לקבלה לחברות. אם לא יתקבל לחברות, יהיה עליו לפנות את הדירה ולמכור אותה והוא לא יוכל להירשם כבעליה.

5. הגבלות על השכרת דירות

השכרת דירה, תהיה אפשרית גם באמצעות הקיבוץ, בדרך של הסמכתו להשכירה, לפי רצון החבר והקיבוץ, בתנאים שיקבעו, או באמצעות החבר. מובהר, כי הקיבוץ לא יהיה מתוייב לתת שירותי השכרה כאמור.

בכל מקרה, יידרש אישור ועדת הקבלה לשוכרי הדירה, לרבות דיירי משנה.

ג. הגבלות על הבנייה בדירה והשימוש בה ושמירת זכויות לגבי תשתיות

אפשרויות הבניה והשימוש בדירות יוגבלו, בין השאר כדלקמן:

1. עבודות בניה כלשהן יבוצעו רק לאחר קבלת היתר בניה כדין מהוועדה המקומית לתכנון ולבנייה, ובכפוף לתנאיו, ולתנאי תוכנית בנין העיר החלה.

העתק מכל בקשה להיתר בנייה כאמור יועבר על ידי המשפחה המבקשת למוזכרות הקיבוץ במקביל להגשתה לוועדה המקומית.

2. השימוש בדירות יוגבל למגורים בלבד.

3. תשתיות קיימות של הקיבוץ יוכלו להישאר בתחומי המגרשים, עד לחידושן. בתקופה זו תישמר לקיבוץ זיקת הנאה לצורך גישה לתשתיות, תחזוקתן וביצוע עבודות בהן. בעת ביצוע עבודות כאמור יהיה על הקיבוץ להחזיר את מצב השטח לקדמותו.

יקבעו הסדרים למקרה בו תשתיות של הקיבוץ יפריעו למשפחה שתוצה להרחיב דירתה בבניה כדין.

4. לקיבוץ ולתושבים תישמר זיקת הנאה לצורך מעבר הולכי רגל בתחומי מגרשים.

הגבלות נוספות ומפורטות ביחס לאפשרויות השימוש בדירות והבניה בהן, לרבות לעניין תכנון, ביצוע, תיאום, הסכמות נחוצות, שמירה על רכוש השכנים, תשתיות ועניינים נוספים, יקבעו בהמשך ויפורטו גם בהסכם שיחתם בין הקיבוץ לבין כל משפחה.



ד. הסכם מפורט .4

1. בטרם הפניית משפחה להתקשרות עם מנהל מקרקעי ישראל בחוזה חכירה אישיים, יהיה על כל יחידה לחתום על הסכם מפורט, בו יתחייבו, בין היתר, לתשלומים כמותניים מהסדרי השוואת הזכויות ולקיום מגבלות הסדר הגבלת הסחירות.
2. באותו מעמד יוסדר ויתור יחידי המשפחה על מלוא דמי העיבה במתכונת שתקבע.
3. הקיבוץ יהיה רשאי להתנות הסכמתו להפניית משפחה לממ"י להתקשרות כאמור בהסדרת חובות מי מיחידי המשפחה אל הקיבוץ, לרבות הסדרת התשלומים להשוואת הזכויות בהם תחוב בגין שיוך הדירה.

ה. יישוב חילוקי דעות .ה

- בקשר עם כל מחלוקות שיתעוררו בקשר עם ביצוע שיוך הדירות, לרבות בנושאי השמאות, ותשבונות השוואת הזכויות, יחול מנגנון כדלקמן:
1. כל חבר יוכל לפנות לצוות שיוך הדירות, לקבלת הסברים, ולהשמעת השגות והצעות.
 2. לא קיבל חבר את החלטת צוות שיוך הדירות בפנייתו, תעמוד לו האפשרות לפנות בהשגה לשמאי דורי דוידוביץ ואו לבעלי המקצוע ואו הגורמים הרלוונטיים המטפלים מטעם הקיבוץ.
 3. החבר יהיה רשאי לפנות כאמור בהשגה בענין הנוגע לדירתו שלו ואו בענין הנוגע לכלל החברים.
 4. כל פניה תיעשה דרך מרכז צוות שיוך הדירות ובתיאומו. צוות שיוך הדירות יקבע לוח זמנים מוגבל להגשת הפניות.
 5. השמאי, ואו צוות שיוך מהגורמים הרלוונטיים, ידונו בהשגה ויחליטו לגביה.
 6. חבר אשר לא יקבל את החלטה בהשגה כאמור, יוכל לפנות לבוררות כאמור להלן.
 7. מחלוקות וחילוקי דעות בנוגע לאמור, אשר לא ימצאו פתרון, לרבות בענין אופן יישום השמאות, השוואת הזכויות וקביעת החשבונות - יועברו להליך בוררות.
 8. הבוררים ימונו בהסכמה מתוך מועמדים חיצוניים שיציע צוות שיוך הדירות.
- בהעדר הסכמה תופנה הבוררות להכרעת המוסד לבוררות של התנועה הקיבוצית.
- כל צד – החבר והקיבוץ - ישא במחצית עלויות הבוררות.
7. הבוררים ישמעו את עמדת החבר ואת עמדת צוות שיוך הדירות ואו הגורם המקצועי הרלוונטי, ויכלו לפי שיקול דעתם לשמוע צדדים נוספים ואף מומחים ובעלי מקצוע, ויתנו את פסיקתם המנומקת בכתב.
 8. החלטה זו תחשב כהסכם בוררות לענין חוק הבוררות, ופסיקת הבוררים תהא סופית.



ו. תחילת יישום שיוך הדירות

1. לאחר אישור ההסדרים החברתיים, אישור תכנית פרצלציה ואישורים נוספים שימצא כי נדרשים, כגון אישורי נושים בעלי שיעבודים, יוחל ביישום שיוך הדירות, קרי - בהפניית חברים על ידי הקיבוץ לממ"י - לצורך התקשרות בחוזה חכירה אישיים.
2. לצרכי ההתנהלות הפנימית בלבד, יהיה הקיבוץ רשאי להחליט על מועד מסוים אשר ייקבע כמועד תחילת יישום פנימי חלקי של שיוך הדירות ושל ההסדרים הקשורים בשיוך דירות, לרבות לעניין השכרת דירות ושימוש בהן על ידי הזכאים וכן הפסקת פינוי דירות עקב פטירה או מעבר לבית סיעודי. מועד זה יאושר על ידי שיחת הקיבוץ. הכל, בכפוף לתנאים שיקבעו, ובכלל זה לחתימה על מסמכים שיידרשו.

ז. כיסוי עלויות הטיפול

1. חברי הקיבוץ הזכאים לשיוך דירה ויורשיהם של חברי קיבוץ שנפטרו בהיותם זכאים לשיוך דירה, ישתתפו במימון העלויות בהן נשא ו/או חויב הקיבוץ במסגרת ביצוע הליך שיוך הדירות, לרבות עלויות תכנון, שמאות, ייעוץ משפטי, יעוץ מס, ניהול, עבודה וכו'.
 2. גובה ההשתתפות של כל משפחה הזכאית לשיוך דירה ו/או השתתפות יורשים של חבר קיבוץ (או משפחת חברים) שנפטר בהיותו זכאי לשיוך דירה יהיה סכום השווה ל- 2,000 דולר ארה"ב למשפחה בתוספת מע"מ, ככל שיחול.
 3. סכום ההשתתפות ישולם קודם למועד הפניה לממ"י באופן הבא:
 - 3.1 בעבור זכאים לשיוך שהם חברי קיבוץ החיים בו במועד קבלת ההחלטה המאשרת הסדרים אלה, ישא הקיבוץ בתשלום סכום ההשתתפות ממקורותיו.
 - 3.2 זכאים לשיוך שחברותם בקיבוץ ו/או מגוריהם בו נפסקו לפני מועד ההחלטה המאשרת הסדרים אלה, ו/או יורשיו של מי שהיה חבר הקיבוץ (או משפחת חברים) שנפטר בהיותו זכאי לשיוך דירה לפני מועד ההחלטה, בין אם הם עצמם חברי הקיבוץ אם לאו, ישלמו את מלוא סכום ההשתתפות כאמור בסעיף 2 לעיל.
 4. מובהר כי אין בתשלום ההשתתפות בעלויות הטיפול כאמור לעיל משום תשלום בגין פעולות עתידיות, וכי אפשר ובעתיד יידרשו בעלי הזכויות בדירות להשתתף בעלויות פעולות עתידיות כגון שדרוג ו/או חידוש ו/או תוספת תשתיות ו/או הזזה של תשתיות, אשר יבוצעו בהתאם להחלטות הקיבוץ.
- מובהר כי אפשר גם שיוטלו על ידי המועצה האיזורית היטלים שונים על פי חוקי עזר הנוגעים לתשתיות אשר יחייבו את בעלי הזכויות בדירות.

ח. שינוי תקנון

תקנון הקיבוץ יתוקן בהתאמה להסדרי שיוך הדירות כאמור לעיל.



נספח א'

עקרונות לביצוע שמאות בתהליך שיוך דירות לחברי קיבוץ כפר מנחם

עקרונות ושלבי עבודה לביצוע שמאות בתהליך שיוך הדירות בקיבוץ כפר מנחם, לצורך החשבונות הפנימיים בלבד. השמאות תתבצע על ידי דורי דודוביץ – שמאי מוסמך, אשר אושר ע"י הצוות הרחב ואשר אין לו נגיעה אישית לתוצאות השמאות – על פי עקרונות שמאיים מקובלים ובהתאם לשיקול דעתו המקצועי והבלעדי.

שלב א'

1. השמאות תתבצע על בסיס של דגמים.
2. המרכיבים שעל פיהם יגובש אומדן שווי הדגם/המבנה יכללו בין היתר:
 - 2.1 גיל הבית – ישקף את גילו של המבנה החל משנת הבניה של הבית.
 - 2.2 שטח הדירה – משקף את גודל הדירה (ברוטו) שהקיבוץ משייך לחבר (בניה פרטית לא תילקח בחשבון).
 - 2.3 פונקציונליות השימוש ביחידת הדיור (ובכלל זה חדרי המגורים, חדרי רחצה ושרותים, חצאי חדרים, מחסן, נישות וכד').
 - 2.4 אפיון יחידת הדיור כחד-משפחתי, דו-משפחתי, תלת-משפחתי, בית משותף.
 - 2.5 רמת גימור – ישקף את המפרט הטכני של יחידות הדיור.
 - 2.6 מצב תחזוקה – אלמנטים מיוחדים מעבר לגילו של המבנה כגון: נזילות, סדקים משמעותיים, שקיעת רצפות מהותית וכד'.
3. בניה פרטית/הרחבה עצמית ושיפוץ עצמי לא ילקחו בחשבון.

שלב ב'

- לאחר גיבוש תכנית פרצלציה ע"י האדריכל, ניתן לעבור לשלב ב' של עבודת השמאי בתהליך שיוך הדירות, כדלקמן:
1. תבוצע התאמה של השמאות בהתייחס לנתוני המגרש בהתייחס למרכיבים כדלקמן:

תתבצע הערכת שווי כוללת של מגרש (ממוצע) בקיבוץ, ע"י שילוב של גישות השומה המקובלות.
 2. המרכיבים והגורמים המשפיעים על שווי מגרש ספציפי כוללים בין היתר:
 - 2.1 גודל המגרש.
 - 2.2 צורת המגרש.
 - 2.3 אפשרויות/מגבלות ניצול זכויות הבניה (אפשרות הרחבה עתידית, ניצול פוטנציאל זכויות הבניה (אפשרויות הרחבה, קוי בנין וכד').
 - 2.4 גורמים נוספים כגון: קירבה לשטחים ציבוריים פתוחים ומבני ציבור, למטרדים, לרבות הימצאות תשתיות ציבוריות בתוך המגרש, ליתרונות וכו'.
 3. יתבצעו הערכה ואומדן כלליים לעלויות הפיתוח והתשתיות.



נוסח מיום 22.6.07

שִׁינׁוֹן דְּבִיר – קִיבוץ כפר מנחם

- הצעת החלטה -

הסדרים נוספים במסגרת שינוך הדירות

להלן יפורטו הסדרים משלימים להסדרי שינוך הדירות, ביחס לאוכלוסיות נוספות שמסמך הסדרי שינוך הדירות אינו מתייחס אליהן או שדרושה השלמה להתייחסות זאת.

ראשי פרקים:

- א. בעלי צרכים מיוחדים
- ב. חברים אחרי היום הקובע
- ג. פרודים וגרושים לאחר היום הקובע

א. בעלי צרכים מיוחדים

בעלי צרכים מיוחדים נמצאים בסטטוס הדורש התייחסות מיוחדת. חלק מהם התקבלו לחברות בתקופה שקבלה לחברות היתה אוטומטית לקבוצת גיל שלמה ואחרים לא התקבלו לחברות כאשר נורמות קבלה לחברות השתנו וכל פנייה היתה אישית ונדונה בנפרד.

בסוגיית שינוך דירות החליט הצוות החברתי, כפי שיפורט במסמך זה, לאפשר השתתפות בהליך שינוך/הקצאת דירות בקיבוץ, גם לבעלי צרכים מיוחדים (לרבות מי שלא נתקבלו לחברות) וזאת בהתאם ובכפופות להחלטות המינהל הרלבנטיות כפי שיחולו על ההבחנות שבהן, ומוצעות 2 אפשרויות בחירה, כפי שיפורטו להלן.

מובהר כי הכוונה ל"בעל צרכים מיוחדים" במסמך זה הינה רק למי שמוכר ככזה הן ע"י רשויות המדינה והן ע"י הקיבוץ, נסיבותיו לא השתנו, ואשר ממלא אחר החלטות הרשויות המוסמכות בקיבוץ וממלא אחר חיוביו השונים.

1. יוצעו לבעל צרכים מיוחדים 2 חלופות לבחירה:

א. הבטחת דירה לכל ימי חייו, כל עוד הינו מתגורר בקיבוץ, ללא שינוך (ללא חוזה עם המינהל).

הדירה תהיה בבעלות הקיבוץ ויובטחו מגוריו של בעל צרכים מיוחדים בהסכם בין הקיבוץ והמשפחה.

ב. שינוך דירה ע"י הפנייה מן הקיבוץ למינהל לחתימה על חוזה חכירה ישיר על דירה.

זאת, בכפופות ועל פי הכללים שיתקבלו בקיבוץ לרבות כל הקשור במנגנוני האיזון/התחשבנות פנימית ושיחולו על המשתתפים בהליך השינוך בקיבוץ וביצוע כל התשלומים שיידרשו על ידי גורמים חיצוניים כגון מינהל מקרקעי ישראל, כפי שיחולו, ללא השתתפות הקיבוץ בתשלומים שיידרשו כאמור, מכל בעל צרכים מיוחדים, על ההבחנות הנדרשות.

2. ההחלטה של המשפחה על הבחירה בין 2 האפשרויות תתבצע במועד, כפי שייקבע ע"י הקיבוץ ולא יאוחר ממועד סיום אישור כל ההחלטות של הקיבוץ לגבי שינוך דירות.

3. לבוחרים בחלופה הראשונה של דירה לכל ימי חייו -

א. ייערך הסכם בין הקיבוץ למשפחה להבטחת הדירה לכל ימי חייו בקיבוץ.

ב. יש לערוך הסכם שיסדיר את יחסי הקיבוץ עם הבן/משפחת הבן בעל הצרכים המיוחדים בכל התחומים/האספקטים הנוספים הנדרשים. הסכם זה יהיה באחריות מזכירות הקיבוץ.



4. לבוחרים בחלופה השניה של שיוך דירה -

- א. על בעל הצרכים המיוחדים ו/או משפחתו יחולו כל הכללים שיתקבלו בקיבוץ לרבות החובה בחתימת הסכם פרטני עם הקיבוץ, כל הקשור למנגנוני איזון/התחשבנות/תשלום, כפי שיחולו וייקבעו בכל הנוגע למשתתפים בהליך השיוך. בעל הצרכים המיוחדים/משפחתו ישאו בכל התשלומים ו/או ההוצאות שיידרשו לרבות בהתאם למנגנוני איזון/התחשבנות/תשלום, כפי שיחולו וייקבעו וכן בתשלומים שיחולו לרשויות חיצוניות כגון מינהל מקרקעי ישראל על פי חוקי/החלטות המינהל כפי שיחולו לגבי כ"א לפי ההחלטות הרלבנטיות.
- ב. שיוך הדירה יבוצע בכפוף וכחלק מהסכם מסודר של יחסי הקיבוץ עם הבן/משפחת הבן בעל הצרכים המיוחדים בכל התחומים/האספקטים הנוספים הנדרשים. הסכם זה יהיה באחריות מזכירות הקיבוץ.
- ג. ביצוע שיוך הדירה לא יוכל להוות תקדים ו/או מתן זכות שהיא קיימת ו/או עתידית לרבות לעניין שיוך אמצעי ייצור שונים של הקיבוץ בעתיד ו/או הקצאת מגרשים וכד' – הנושא ימצא ביטוי בהסכם הפרטני.
- ד. זכאות הבן בעל צרכים מיוחדים לשיוך דירה (היום הקובע להחלטה על זכאות לשיוך דירה בפועל של הבן בעל צרכים מיוחדים) תהא תקפה ותקום רק במידה והבן יתגורר בקיבוץ (או מחוץ לקיבוץ בהסכמת הקיבוץ) במועד סיום אישור כל ההחלטות של הקיבוץ לגבי שיוך דירות והבן הופנה בפועל ע"י הקיבוץ למינהל מקרקעי ישראל לצורך ביצוע השיוך.

ב. חברים אחרי היום הקובע

המזכירות החליטה כי החל מיום 31.1.06 תפסק קליטה לחברות במתכונת הקיימת ולהתחיל לבחון אפשרויות אחרות לקליטה בתנאים אחרים. הצעה בנושא תגובש בהמשך.

מוצע להחליט כי לארבעת החברים שנתקבלו לחברות אחרי היום הקובע ולפני 31.1.06 – אורי סעידי, עודד זלינגר, סיוון פיצ'ון, ושאול אלמן – יתאפשר להשתתף במהלך שיוך הדירות. לעניין התנאים הפנימיים יחולו עליהם כל תנאי ההסדרים החברתיים כמו על שאר החברים, ולעניין התנאים מול ממ"י – כפי שידרוש ממ"י.

ג. פרודים וגרושים לאחר היום הקובע

1. חברים שבמועד הקובע היו בני זוג ונרשמו כבית אב אחד ברשימה שהוגשה לוועדת הפרוגרמות, ואשר נפרדו או התגרשו לאחר המועד הקובע, יהיו זכאים לשיוך מגרש מבונה אחד בלבד אשר יירשם על שמות שניהם יחדיו.
2. הסדרי האיזון יחולו על בני הזוג כעל משפחה, כפי שהיו תלים עליהם אלמלא נפרדו או התגרשו.
3. למרות האמור, לגבי חברים שנפרדו ו/או התגרשו לאחר היום הקובע אך לפני 1.7.2007 תישמר לבן הזוג היוצא מהדירה המשויכת זכות להמשך מגורים בקיבוץ בתנאים ובהסדרים שיקבעו.

שיוך דירות – קיבוץ כפר מנחם

בעניין הסדרים משלימים במסגרת שיוך הדירות

א. רקע

1. ביום 3.11.2001 החליט הקיבוץ על שיוך דירות בהתאם להחלטה מס' 751 של מועצת מקרקעי ישראל או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה (להלן: "המועד הקובע").
2. בהתאם לאותה החלטה אושרו ביום 1.11.2007 הסדרי שיוך הדירות בקיבוץ (להלן: "הסדרי שיוך הדירות").
3. בהחלטת הקיבוץ מיום 18.4.2008, נקבע יום 1.1.2010 כמועד תחילת תשלומים ותקבולים בהתאם להסדר השוואת הזכויות.
4. בהמשך לאותן החלטות ולצורך תחילת יישומן, יתקיימו ההסדרים שלהלן.
למונחים בהסדרים שלהלן תהא המשמעות שהוגדרה לגביהם בהסדרי שיוך הדירות.

ב. יישום פנימי חלקי של שיוך הדירות

5. מאחר וצפוי כי יידרש עוד זמן עד שניתן יהיה לבצע את שיוך הדירות בדרך של הפניית החברים להתקשרות בחוזה חכירה עם מינהל מקרקעי ישראל, לרבות בשל משך הזמן שיידרש לטיפול ממ"י, ועל מנת שלא לעכב למעלה מן הצורך את קידום מימוש זכויות החברים בהתאם להחלטה בדבר המועד הקובע, ושלא לפתוח פער בין מועד תחילת ביצוע התשלומים לבין מועד יישום רכיבי שיוך נוספים, נקבע מועד אשר החל ממנו יתאפשר יישום פנימי חלקי של שיוך הדירות, בהתאם לאמור בפרק זה להלן.
6. בהתאם לסעיף 2 בפרק ו' בהסדרי שיוך הדירות, מוחלט בזאת על תחילת יישום פנימי חלקי של ההסדרים הקשורים בשיוך דירות, כמפורט להלן.
האמור בפרק זה לעיל תקף עד למועד התקשרות החברים בחוזה חכירה עם מינהל מקרקעי ישראל, לאחר מכן יוחלו הסדרי שיוך הדירות עליהם הוחלט במלואם.
- 6.1 ביום 1.1.2010 או בסמוך לו תחל החתמת משפחות החברים, וחתמת הקיבוץ מולן, על הסכם מפורט, כמפורט בפרק ד' להסדרי שיוך הדירות.
- ההחלטה תיעשה באחריות מנהלת שיוך דירות ומזכירות הקיבוץ, ותסתיים עד ליום 30.6.2010.
- 6.2 לגבי משפחות שיחתמו על ההסכם המפורט יחולו, ההוראות המפורטות להלן:
 - 6.2.1 לא יידרש פינוי דירות המשויכות לחברים עקב פטירה.
 - 6.2.2 לא יידרש פינוי דירות המשויכות לחברים עקב מעבר לבית סיעודי.
 - 6.2.3 יתאפשרו שימוש בדירות ו/או השכרתן, לפי העניין, בהתאם לסעיפים 4 ו-5 בפרק ב' להסדרי שיוך הדירות עליהם הוחלט בקיבוץ ובכפוף להחלטות הקיבוץ בעניין אפשרויות השימוש והשכרה.

מובהר כי האחריות לכל תוצאה של השכרה ו/או שימוש, כלפי השוכר, כלפי רשויות, וכלפי אחרים, הינה על המשפחה המשכירה בלבד. בפרט מצויין כי תיתכן התנגדות של ממ"י להשכרה וכי במקרה כזה יהיה על המשפחה המשכירה לפעול בהתאם לדרישותיו ובתיאום עם הקיבוץ.

- 6.3 החל מיום 1.1.2010 יחול גם האמור בפרקים ג' (הגבלות על הבנייה בדירה והשימוש בה ושמירת זכויות לגבי תשתיות), ה' (יישוב חילוקי דעות) ו- ז' (כיסוי עלויות הטיפול) להסדרי שיוך הדירות.
- 6.4 מובהר, כי בטרם השלמת התקשרות עם מינהל מקרקעי ישראל, לא תתאפשר מכירת דירות לרבות לא כאמור במסמך בהסדרי שיוך הדירות.

ג. מנגנון העברת תשלומי השוואת זכויות

8. בהתאם לסעיף 7 לפרק א' בהסדרי שיוך הדירות, העוסק במנגנון ביצוע תשלומי השוואת הזכויות, ובהמשך להחלטת הקיבוץ מיום 14.8.2008 כי המועד לתחילת תשלומים בהתאם להסדר השוואת הזכויות יהיה ביום 1.1.2010. נקבע מנגנון תשלומים כאמור להלן.

9. גביית תשלומי השוואת זכויות ממשפחות חייבות

9.1 משפחות חייבות ישלמו לקיבוץ את סכומי חובן בגין תשלומי השוואת זכויות במלואם (להלן: " החוב") וזאת לא יאוחר מיום 31.12.2010.

תשלום החוב יעשה כדלקמן:

9.1.1 החל מהחודש הראשון לאחר מועד חתימתה של כל משפחה חייבת על ההסכם המפורט כאמור בסעיף 6.1 לעיל, או מיום 1.7.2010, לפי המוקדם, ועד למועד הפירעון כאמור בס"ק 9.1.2 להלן, תשלם המשפחה החייבת מדי חודש חלק של 1/180 מחובה אך לא פחות מ-800 ש"ח בחודש.

התשלום בגין כל חודש יועבר עד ליום האחרון באותו חודש.

9.1.2 כאשר ניתן יהיה לקבל הלוואת משכנתא או הלוואה אחרת על בסיס שיעבוד זכויות המשפחה בדירה, לפי דרישת הקיבוץ, יהיה על משפחות חייבות לקבל הלוואה כאמור ולפרוע את מלוא יתרת חובן (מעבר לסכום ששולם כאמור בס"ק 9.1.1) לקיבוץ.

ההלוואות יעשו בהתאם להסדר שיושג מול הבנקים באחריות הקיבוץ.

9.2 העברת התשלום, והוצאת אישור על קבלת התשלום, יעשו באופן שיקבע על ידי הקיבוץ.

9.3 בכל מקרה בו יתלק הקיבוץ לחברים רווחים ו/או עודפים כספיים כלשהם, יועברו הכספים להם זכאים החברים במשפחות חייבות לקיבוץ וסכומי התקבול יופחתו מיתרת החוב של אותן המשפחות.

9.4 הפניה לממ"י, לחתימה על חוזה חכירה, תתאפשר רק לאחר פרעון מלוא יתרת החוב והעברתה לקיבוץ, לרבות בדרך של גיוס הלוואה.

10. תשלום תשלומי השוואת זכויות למשפחות זכאיות

משפחות זכאיות יקבלו מהקיבוץ את תשלומי יתרות הזכות תוך 3 שנים ובפריסה כדלקמן:

10.1 בשנה הראשונה, ישולמו להן מלוא סכום הזכאות או 20,000 ש"ח, לפי הנמוך בין השניים.

התשלום לכל משפחה זכאית יעשה לא יאוחר מ-3 חודשים ממועד חתימת המשפחה על ההסכם המפורט.

10.2 בשנתיים שלאחר מכן, יפרעו מלוא יתרות הזכות של המשפחות הזכאיות, ככל שנתרו, בתשלומים רבעוניים שלא יפחתו מ- 5,000 ש"ח לרבעון, למעט אם יתרת הזכות נמוכה מסכום זה, אזי תשולם יתרת הזכות.

כל תשלום רבעוני כאמור ישולם לא יאוחר מהיום ה-10 לחודש הראשון בכל רבעון.

10.3 לגבי משפחות זכאיות שחלה עליהן חובת השתתפות בכיסוי עלויות הטיפול כאמור בפרק ז' להסדרי השיוך עליהם הוחלט בקיבוץ, הקיבוץ יהיה רשאי לקזז את סכומי ההשתתפות בכיסוי העלויות כאמור שם מהתשלום האמור בס"ק 10.1 לעיל.

11. ריבית והפרשי הצמדה

ליתרות החוב וליתרות הזכות מיום 1.1.2010 ואילך, תתווסף ריבית בגובה הריבית הממוצעת על משכנתאות, כפי שתהיה מעת לעת (כמתפרסם ע"י בנק ישראל) וכן הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן המתפרסם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה (להלן: "המדד"), כאשר מדד הבסיס הוא המדד האחרון הידוע ביום 31.1.2010.

עדכון המדד יתבצע מדי חודש, ההפרשים לגבי יתרות חוב ישולמו בעת קבלת הלואה ופרעון יתרת החוב, ולגבי יתרות זכות, בתשלום האחרון.

12. אפשרות פירעון מוקדם

משפחות חייבות שירצו בכך, יוכלו לבצע פרעון מוקדם של יתרת החוב או כל חלק ממנה ללא תשלום ריביות ו/או הפרשי הצמדה וזאת עד 31.1.2010.

13. מימון הקיבוץ

הקיבוץ יממן את תשלומי יתרות הזכות למשפחות זכאיות מתוך תקבולי יתרות חוב ממשפחות חייבות וממקורות נוספים שיעמיד לשם כך הקיבוץ.

ד. הפסקת חברות

14. רקע:

סעיף 64 לתקנון הקיבוץ קובע כי לעניין חובתו של חבר קיבוץ שחברותו נפסקת מסיבה כלשהי לפנות דירה משוייכת יחולו ההוראות שיקבעו לעניין זה בהסדר המפורט לשיוך דירות ו/או ע"י האסיפה הכללית.

15. החלטה:

בהמשך לכך, נקבע בזאת כי חבר שחברותו נפסקת, מסיבה כלשהי, חייב לפנות גם דירה משוייכת המוחזקת על ידו או על ידי התלויים בו ולעזוב את תחום היישוב הקיבוצי עם התלויים בו בתוך 60 יום מקבלת דרישת הקיבוץ לכך.

חבר כאמור יהיה רשאי למכור ו/או להשכיר את הדירה האמורה וזאת בהתאם למגבלות ולתנאים המפורטים בפרק ב' להסדרי שיוך הדירות עליהם הוחלט בקיבוץ, ו/או שיקבעו בעתיד.