

## 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, וחתימת הקיבוץ מולן, על הסכם מפורט, כמפורט בפרק ד' להסדרי שיוך הדירות.
- ההחתמה 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 וההשכרה.

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 יחלק 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.