

נוהל הקצאה ואכלוס מגרשים פנויים

אושר בשיחת קיבוץ ביום 25.2.09

(ההחלטה תהיה כפופה להסדר השיוך המפורט)

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

א. מבוא

1. החלטה זו נועדה לקבוע כללים ביחס למתן פתרונות לחברים אשר לא ניתן להצמיד לדירתם מגרש מתאים לשיוך, (כהגדרתו להלן) ולהקצאה ואכלוס מגרשים פנויים מתאימים לשיוך המיועדים למגורים בשטח הקיבוץ, וכל זאת עד למועד רישום הזכויות בדירות המגורים בפועל.
2. החלטה זו מתבססת, בין השאר, על העיקרון אשר נקבע בהחלטת הקיבוץ מיום 28.12.08, לפיו דירות המגורים אשר ישויכו לחברים יהיו דירות המגורים הנוכחיות שלהם, בתנאי שהן עומדות בתקני התכנון הקבועים בתוכנית הקיבוץ וזאת למעט מקרים חריגים.
3. החלטה זו תהיה כפופה להסדר שיוך דירות מפורט אשר יאושר על ידי אסיפת הקיבוץ.
4. החלטה זו תחול הן ביחס למגרשים מבונים (עליהם בנויות דירות) והן ביחס למגרשים לא מבונים.
5. צוות שיוך דירות יהיה הגוף המוסמך לפעול ליישום החלטה זו.
6. בהחלטה זו:

- 6.1. "מגרש מתאים לשיוך": מגרש בגודל מינימאלי ו/או הכולל זכויות בנייה מינימאליות כפי שנקבע באסיפה הכללית.
- 6.2. "מגרש מיועד לשיוך" - מגרש מתאים לשיוך, אשר בכפוף להשלמת תהליך שיוך הדירות בקיבוץ ובכפוף להחלטות הקיבוץ לעניין זה, יירשם על שמו של החבר או יורשיו.
- 6.3. "מגרש פנוי" - מגרש מתאים לשיוך אשר צוות שיוך דירות קבע, בהתאם לשיקול דעתו הבלעדי, כי הוא פנוי או עתיד להתפנות לצורך אכלוס.
- 6.4. "מועד רישום הזכויות בדירות המגורים בפועל" - המועד בו קיימים התנאים לחתימת הסכם פיתוח/חכירה בין החברים והמינהל והקיבוץ הפנה לפחות חבר אחד לחתימת הסכם כאמור.
- 6.5. "צוות שיוך דירות" - צוות שיוך דירות של הקיבוץ או מי שיוסמך על ידו.
- 6.6. "היום הקובע" - יום 11.3.06, היום בו התקבלה החלטת האסיפה הכללית של הקיבוץ בדבר רישום זכויות החברים בבתי המגורים על פי החלטה 751 של מינהל מקרקעי ישראל.
- 6.7. "יורשים" - יורשי החבר על פי דין.
- 6.8. "ותק" - הוותק של בן הזוג הוותיק מבין יחידי בית אב, כאשר הוותק לכל חבר יחושב לעניין החלטה זו בהתאם לכללים בדבר זכויות חבר יוצא או מוצא מקיבוץ התשנ"ד – 1994.

ב. נתונים

7. נתונים רלבנטיים (ייקבעו בהמשך על ידי צוות שיוך דירות):
 - 7.1. מספר בתי האב המתגוררים בדירה הבנויה על מגרש שאינו מתאים לשיוך.
 - 7.2. מספר המגרשים המבונים הפנויים אותם ניתן להציע לבתי אב המתגוררים בדירה הבנויה על מגרש שאינו מתאים לשיוך.
 - 7.3. מספר המגרשים הלא מבונים הפנויים אותם ניתן להציע לבתי האב הנ"ל.

ג. סדר העדיפות ליציאה ממגרשים שאינם מתאימים לשיוך ואכלוס מגרשים פנויים בין האוכלוסיות השונות

8. ככלל, אכלוס מגרשים פנויים ייעשה מתוך מטרה כי המגרש שיאוכלס על ידי בית אב יירשם על שמו עם סיום תהליך שיוך הדירות, ככל שהתהליך יסתיים ובכפוף להחלטות הקיבוץ לעניין זה.
 9. במידה ומספר בתי אב מתגוררים במבנה אחד הכולל מספר יחידות דור, ולא ניתן להצמיד לאחת או יותר מהדירות מגרש מתאים לשיוך, יהיה בית האב בעל הוותק הגדול יותר מבין בתי האב המתגוררים בדירות להם לא ניתן להצמיד מגרש כאמור, רשאי לבחור ראשון בין המגרש עליו בנויה דירתו לבין מגרש פנוי לשיוך.
 10. סדר העדיפות לאכלוס מגרשים פנויים יהיה בהתאם למפורט להלן וזאת בכפוף לאמור בסעיף 15:
 - 10.1. בעדיפות ראשונה - חברי קיבוץ אשר מתגוררים בדירה הבנויה על מגרש שאינו מתאים לשיוך.
 - 10.2. בעדיפות שניה - בני קיבוץ ובני זוגם שהתקבלו למועמדות ומעוניינים להתקבל לחברות בהתאם לתנאים ולכללים שייקבעו על ידי הקיבוץ לעניין זה.
 - 10.3. בעדיפות שלישית – מי שלא נקלטו למועמדות ומעוניינים להתקבל לחברות בקיבוץ בהתאם לאמור בסעיף 10.2.
 11. סדרי העדיפויות לאכלוס המגרשים הפנויים בין חברי כל אחת מהקבוצות החברים האמורות לבין עצמם ייקבע בהתאם לוותק.
 12. סדרי העדיפויות לאכלוס המגרשים הפנויים בין חברי כל אחת מקבוצות הנקלטים ייקבע בהתאם להחלטות שיתקבלו באסיפה לעניין זה במסגרת החלטות בדבר עקרונות הקליטה.
 13. ביחס לחברים המאושפזים או שיאושפזו דרך קבע במוסד סיעודי בקיבוץ או מחוץ לקיבוץ, ואשר בן זוגם אינו מתגורר בדירת מגורים בקיבוץ, ויורשי חברים שהלכו לעולמם או ילכו לעולמם לאחר היום הקובע, ואשר בן זוגם אינו מתגורר בדירת מגורים בקיבוץ, יחולו הוראות החלטות האסיפה הכללית מיום 21.12.08 בדבר הוראות מעבר לתקופת הביניים.
- הקיבוץ ישמור עבור אוכלוסייה זו מגרשים מתאימים לשיוך או פיצוי כספי.

ד. נוהלי הקצאה ובחירת המגרשים

14. צוות שיוך דירות יגדיר מעת לעת, בהתאם לשיקול דעתו, מגרשים פנויים, יפרסם את זהותם לכלל האוכלוסיות הרלבנטיות ויפעל בהתאם להוראות נוהל זה.
15. על אף האמור בסעיפים 10 ו-14, האסיפה הכללית תהיה רשאית, לבקשת צוות שיוך דירות, לקבוע כי אזור מסוים הכולל מספר מגרשים יוקצה כולו לנקלטים חדשים.

ה. מועד האכלוס

16. ביחס למגרשים פנויים מבונים מועד האכלוס יהיה במועד סיום תהליך הקצאת המגרשים או במועד בו יתפנה הנכס במידה ומתגוררים בו תושבים ברי רשות, לפי המאוחר מביניהם, אולם יובהר כי חברים לאחר גיל פרישה יהיו זכאים לסמן מגרש פנוי מבונה לעניין זכאותם לשיוך ולהמשיך להתגורר בדירתם.
17. ביחס למגרשים פנויים לא מבונים יהיה מועד האכלוס שנתיים מיום בחירת המגרש.
18. על אף האמור בסעיפים 16 ו-17, יהיה צוות שיוך דירות רשאי לקבוע מועד מאוחר יותר לאכלוס במידה והנסיבות מצדיקות זאת.