

### עקרונות לשיוך דירות – קיבוץ יד מרדכי

העקרונות הרשומים להלן מהווים בסיס לעבודת צוות ההיגוי של פרויקט שיוך הדירות והצמיחה הדמוגרפית (להלן: "הצוות") והם כפופים להסדר שיוך דירות מפורט ("ההסדר המפורט"), כפי שיוצע על ידי הצוות ויאושר באסיפה ו/או בקלפי. בכל מקרה של סתירה בין העקרונות הנ"ל לבין ההסדר המפורט, יגבר ההסדר המפורט, לכשיתקבל.

1. יישום שיוך הדירות בקיבוץ יד מרדכי ("הקיבוץ") יהיה כפוף לעקרונות החלטות מועצת מקרקעי ישראל לעניין שיוך דירות ביישובים חקלאיים ולהוראות האגף שיוצאו מכוחו, וכן לתקנון הקיבוץ ולהחלטות רשויות הקיבוץ.
2. שיוך הדירות בקיבוץ טעון הסכמת צדדים שלישיים, לרבות מנהל מקרקעי ישראל, בנקים, ועדות תכנון ובניה, רשם האגודות השיתופיות ועוד. מובהר כי הסכמת גורמים אלו לביצוע השיוך מהווה תנאי מתלה לביצוע ההסדר.
3. הקיבוץ רואה חשיבות רבה בצמיחה דמוגרפית, ויעזר בתהליך שיוך הדירות כמנוף לקידום מטרה זו, בין היתר על ידי קליטת חברים, בעיקר בנים, במעמד ובאופן שיוצעו על ידי הצוות ויאושרו על ידי הקיבוץ, באסיפה ו/או בקלפי.
4. חבר יהא זכאי לשיוך דירה אם היה חבר הקיבוץ במועד הקובע כפי שהוחלט על ידי הקיבוץ, דהיינו ביום 11.3.06 שמו נכלל ברשימה שאושרה על ידי וועדת הפרוגרמות, והוא עומד בתנאים נוספים, כפי שיוצעו על ידי הצוות ויאושרו על ידי אסיפת הקיבוץ ו/או בקלפי.
5. מיקום המגרשים וגודלם - לחברים ישוייכו דירות הקבע שלהם, כהגדרתן בהחלטות הקיבוץ, ובתנאי שניתן להצמיד לאותן דירות מגרשים העומדים בתקני התכנון הקבועים בתוכנית העתידית של הקיבוץ. במקרים חריגים תשקלנה אפשרויות חלופיות. ככלל, גודלי המגרשים יהיו 400 מ"ר (להלן: "גודל מגרש סטנדרטי") ותתאפשר סטיה שתקטין את גודל המגרש עד ל – 350 מ"ר או תגדיל את גודל המגרש עד ל – 450 מ"ר. יובהר כי בהסכמת החבר ובכפוף להוראות הדין תתאפשר סטיה שתקטין את גודלו של המגרש הסטנדרטי כך שיהיה פחות מ-350 מ"ר.
6. תשתיות ציבוריות – הזזת תשתיות ציבוריות מתחום המגרשים תיעשה בהתאם להחלטות הקיבוץ הקיימות. למען הסר ספק יובהר כי, לא חלה חובה על הקיבוץ להזיז תשתיות ציבוריות מתחום המגרשים במסגרת הליך שיוך הדירות, אלא בהתאם להחלטות רשויות הקיבוץ הקיימות מעת לעת לעניין זה ובכפוף לקיומם של מקורות כספיים שיאושרו לצורך זה.

7. מערכת איזונים - במסגרת תהליך שיוך הדירות יבוצע איזון בין ערך הדירה המשוייכת לחברים לבין זכויותיהם. מערכת האיזונים תכלול קריטריונים שונים, כפי שיוצעו על ידי הצוות, יובאו לדיון ציבורי ויאושרו על ידי אסיפת הקיבוץ ובקלפי. בין היתר, תכלול מערכת האיזונים אחד או יותר מן הקריטריונים שלהלן:

7.1. ערך הדירה יקבע בהתאם לקביעת שמאי מקרקעין על פי קריטריונים שיקבעו באסיפה הכללית.

7.2. וותק החבר (חישוב ותק החבר לצורך הסדר שיוך הדירות ייקבע בהחלטה נפרדת באסיפה הכללית).

7.3. מצב משפחתי של החבר.

7.4. זכויות וחובות החבר כלפי הקיבוץ.

8. חבר שחברותו בקיבוץ פקעה טרם חתימתו על חוזה חכירה אישי מול מנהל מקרקעי ישראל שלא עקב פטירתו, ח"ח, (כלומר, עזיבה, הוצאה מהקיבוץ וכדומה) לא יהא זכאי לשיוך דירה בקיבוץ.

9. שיוך דירה בפועל, קרי מתן היתר לחבר לחתום על חוזה חכירה אישי מול מנהל מקרקעי ישראל, יעשה לאחר שהחבר והקיבוץ עמדו בכל התחייבויותיהם האחד כלפי השני, והחבר חתם על כל המסמכים הנדרשים, לרבות חוזה אישי מול הקיבוץ, קיזוז או ויתור על דמי העזיבה, בהתאם להחלטת הקיבוץ, כנגד שיוך דירה, הסדרת חובות מול הקיבוץ ועוד.

10. לאחר שחתם החבר על חוזה חכירה אישי מול מנהל מקרקעי ישראל, לא יהא אותו חבר זכאי לדיון מהקיבוץ.

11. כללי העברת זכויות החבר בדירה לאחר ביצוע השיוך (קרי, השכרה, מכירה וכו') יוצעו על ידי הצוות ויאושרו על ידי הקיבוץ באסיפה ובקלפי. בכל מקרה יישמרו לקיבוץ זכויות אשר יבטיחו שליטתו בזהות החברים והתושבים בקיבוץ.

12. יובהר, כי עד למועד רישום הזכויות בדירות המגורים על שם חברי הקיבוץ בפועל לא יהיו לחברי הקיבוץ ו/או ליורשיהם ו/או לצד ג' כלשהו זכויות מכל סוג שהוא בדירות המגורים, למעט זכויות השימוש בדירות המגורים בהתאם לתקנון הקיבוץ ולהחלטות רשויות הקיבוץ מעת לעת.

13. כתנאי לאישור ההסדר המפורט, ידון צוות השיוך והצמיחה בהצעה הכוללת התייחסות לחברים אשר הוריהם נפטרו לפני מועד היום הקובע לשיוך דירות.

## **צוות שיוך דירות**