

נוהל אכלוס מגרשים נוסח משולב אושר בקלפי בתאריך 2015-4-26

נוהל הקצאה ואכלוס מגרשים פנויים – נוסח משולב (מרץ 2015)

(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, או מגרש אשר הוסכם לגביו שישויך לחבר כמפורט להלן, 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. סימון המגרשים ייעשה בהתבסס על הנתונים הבאים:
- 7.1. רשימת בתי האב המתגוררים בדירה הבנויה על מגרש שאינו מתאים לשיוך, ויהיו זכאים להשתתף בבחירת המגרשים מופיע ברשימה המצורפת להחלטה זו כנספת א'.
- 7.2. המגרשים המבונים הפנויים אותם ניתן להציע לסימון לצורך שיוך הינם כמפורט בנספת ב'.

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

8. בכפוף לעמידתו בהחלטות הקיבוץ והוראות הדין, בית אב של חברים המתגורר במגרש מתאים לשיוך (או יורשיו) יהיה זכאי לרישום מגרש זה על שמו גם אם דירתו תתפנה בעתיד עקב פטירה או מעבר לאשפוז סיעודי דרך קבע.
9. במידה ומספר בתי אב מתגוררים במבנה אחד הכולל מספר יחידות דיור, 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 לסימון מגרשים פנויים לחברים מבין אלו המנויים בסעיף א' יהיה בהתאם למפורט להלן:
 - 10.1. בעדיפות ראשונה – בתי אב אשר מתגוררים בדירה הבנויה על מגרש שאינו מתאים לשיוך (אשר שמותיהם מפורט בנספח ב' 1)
 - 10.2. בעדיפות שניה – חברים המאושפזים דרך קבע במוסד סיעודי/בית בריאות בקיבוץ או מחוץ לקיבוץ, ואשר בן זוגם אינו מתגורר בדירת מגורים בקיבוץ.
 - 10.3. ביחס ליורשי חברים שהלכו לעולמם או ילכו לעולמם לאחר היום הקובע, ואשר בן זוגם אינו מתגורר בדירת מגורים בקיבוץ, יחולו הוראות החלטת האסיפה הכללית מיום 21.12.08 בדבר הוראות מעבר לתקופת הביניים. סימון מגרשים ליורשים ייעשה בכפוף לאימוץ החלטה עתידית מתאימה באסיפת הקיבוץ ובהתאם לכללים אשר ייקבעו במסגרתה.
 - 10.4. בכפוף למצאי המגרשים המבונים ולאחר קבלת החלטה ביחס לאופן מימוש זכויות היורשים, תיבחן אפשרות סימון מגרשים מבונים לחברים חדשים אשר יתקבלו לחברות בקיבוץ בהתאם להחלטות הקיבוץ ותקנונו.
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. **בוטל.**

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. מועד האכלוס יהיה בהתאם למפורט להלן:
 - 16.1. 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.
 - 16.2. ביחס לחברים אשר הגיעו לגיל פרישה במועד קבלת החלטה זו יחולו הכללים הבאים:
 - א) ככל ומתגוררים בדירה המיועדת לחבר אחר (במצב של איחודי דירות) יהיו זכאים לסמן מגרש פנוי מבונה לשיוך ולהמשיך להתגורר בדירה בה מתגוררים כיום עד לאחרית ימיהם. זכות זו לא תעמוד ליורשיהם. הקיבוץ יהיה רשאי לקבוע במסגרת החלטת ההסדר המפורט כי המשך מגורי חברים בדירה המיועדת ייעשה בכפוף לתשלום דמי הרשאה.

(ב) ככל ומתגוררים במגרש אשר בהתאם להחלטות הקיבוץ אינו עונה להגדרה של "מגרש לשיוך" אולם בהתאם להוראות התב"ע ורשויות התכנון ניתן להגדירו כמגרש המיועד לשיוך, יוכלו לסמן מגרש אחר אשר עונה להגדרת "מגרש לשיוך", ובמקרה זה יידרשו לעבור ולהתגורר בדירה הבנויה באותו המגרש בתוך 12 חודשים ממועד סימון המגרש

(ג) לחילופין, לאותם החברים (המתגוררים במגרש אשר בהתאם להחלטות הקיבוץ אינו עונה להגדרה של "מגרש לשיוך" כאמור בס"ק ב' לעיל) תוצע אפשרות לסמן את המגרש בו מצויה דירת מגוריהם הנוכחית (על אף שאינו מוגדר כ- "מגרש לשיוך"), ובמקרה זה יהיו זכאים לקבלת סכום כספי בהתאם לקבוע בטבלה המצ"ב:

גודל המגרש עליו מצויה הדירה הנוכחית	הסכום הכספי המגיע לחבר הבוחר לסמן את הדירה הנוכחית לשיוך
200 – 224 מ"ד	₪ 75,000
225 – 249 מ"ר	₪ 65,000
250 – 274 מ"ר	₪ 55,000
275 – 299 מ"ר	₪ 45,000
300 – 324 מ"ר	₪ 35,000
325 – 349 מ"ר	₪ 25,000

(ד) היה ולא ניתנה הודעת החבר ביחס לסימון מגרש עבורו בהתאם לכללים לנהלים שייקבעו ליישום החלטה זו, יראו בו כמי שאישר את השיוך ביחידת המגורים הנוכחית על כל המשתמע מכך.

16.3. צוות שיוך דירות רשאי לקבוע מועד מאוחר יותר לאכלוס במידה והנסיבות מצדיקות זאת.

1. הבהרות ומגבלות

17. החלטה זו תהיה כפופה להסדר שיוך דירות מפורט אשר יאושר על ידי אסיפת הקיבוץ.
18. אין בקבלת החלטה זו כשלעצמה להעניק כל זכות לחברים ו/או יורשים ו/או כל גורם, מלבד כי המגרש שיסומן על-ידי מי שהינם חברים במועד אימוץ החלטה זו, בהתאם להוראותיה, יהיה המגרש המיועד להם לשיוך, אם וככל שיושלם תהליך שיוך הדירות בדרך שתיקבע לכך בהחלטות הקיבוץ, ובכפוף לאימוץ החלטת הסדר השיוך המפורט.
19. החלטה זו לא תחול ביחס למי שהיה חבר קיבוץ ביום הקובע וחברותו בקיבוץ נפסקה או תופסק שלא עקב פטירה מכל סיבה שהיא בטרם השלמת ויישום תהליך שיוך הדירות בדרך שתיקבע לכך בהחלטות הקיבוץ ורישום הזכויות בדירות המגורים. חברים אלו לא יהיו זכאים לרישום דירה על שמם.
20. אין בהחלטה זו כדי לחייב את הקיבוץ להשלים את תהליך שיוך הדירות.
21. עד למועד רישום הזכויות בדירות המגורים בפועל בכל מקרה של הפסקת מגורי חבר בדירה, לרבות במקרה של פטירה או אשפוז החבר במוסד סיעודי, תהיה לקיבוץ זכות בלעדית לשימוש בדירה, לרבות הזכות בלעדית לקבלת כל תמורה שתשולם בגין שימוש בדירה, אם וככל שתשולם. פינוי הדירה כאמור יהיה בהתאם להחלטות הקיבוץ לענין זה.