

קיבוץ יד מרדכי
דף מזכירות מס' 1358
15.1.2016

.....עריכה והבאה לדפוס: שאולי סנקר.....



דו"ח שיחת קיבוץ בנושא שיוך נכסים

תאריך השיחה: 12.1.2016.

י"ר השיחה: שאולי סנקר צילום והגברה: יואל שטיין.

נכחו באסיפה: כ 50 חברים .

שידורים: השיחה שודרה ומשודרת בשידור חי בערוץ הפנימי.

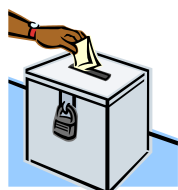
השתתפו בשיחה: מרקי לוי – י"ר כלכלי, גיורא מרקר – ר"ח, עו"ד מיכל ינאי.

נושאי השיחה:

1. הצעת החלטה לשינוי כיוון ומעבר משיוך קנייני לשיוך פירותי.

החלטות:

א. הנושא יובא להחלטת החברים בקלפי בתאריכים 15-17.1.2016.



הצבעה בקלפי

תקיים בחדר האוכל ביום שישי וביום ראשון

שישי 15/1/16 בשעות: 11:30-13:30 ו- 18:30-20:30

ביום ראשון 17/1/16 בשעות: 11:30-13:30

נושאים להצבעה:

1. בחירה בין חלופות - נהלי השכרה ומכירה לאחר יום השיוך בפועל:

- על פי תקנון הקלפי של יד מרדכי: הצבעות שמשמעותן **בחירה באחת מבין מספר אפשרויות חלופיות** יוכל החבר להצביע "בעד" אחת מבין החלופות או להצביע "נגד" כל החלופות כולן.
- פתק הצבעה אשר יחרוג מהוראות הצבעה אלו, יפסל.
- החלופה שתיבחר היא זו שתזכה למרב קולות המצביעים ובתנאי שקיבלה למעלה מ- 50% מקולות המצביעים (בעד ונגד).
- במקרה בו לא נבחרו חלופות, אך גם לא נדחו כולן בהצבעת נגד, יתקיים סיבוב הצבעה נוסף בהשמטת החלופה שקיבלה מיעוט הקולות.
- במקרה בו נדחו החלופות כולן בהצבעת נגד יוותר על כנו המצב הקיים עד קבלת החלטה חדשה בנושא.

להלן רשימת החלופות אשר הוצגו בשיחת קיבוץ מיום 28.12.2015
(יש לסמן "בעד" אחת החלופות בלבד, או "נגד" כולן)

חלופה	תיאור כללי החלופה	בעד אחת החלופות בלבד	נגד החלופות כולן
חלופה א' הצעה "פתוחה"	<p>א. מכירה לאחר יום השיוך תתבצע ישירות בין החבר המוכר לקונה והיא תלויה בקבלת הקונה לחברות.</p> <p>ב. השכרה תתבצע על ידי החבר ובאחריותו והמחיר יקבע בין החבר לבין השוכר. מוגבל לזמן הקבוע בהחלטות הקיבוץ.</p>		
חלופה ב' הצעה "סגורה"	<p>א. מכירה לאחר יום השיוך תתבצע במחיר שוק שיוערך על ידי שמאי ומתוך רשימת מועמדים שיכין הקיבוץ מראש או קונה שיתקבל לחברות.</p> <p>ב. השכרה תתבצע על ידי הקיבוץ בתמורה לעמלה מוסכמת מתוך שכ"ד לו זכאי החבר.</p>		

2. **הקיבוץ מאשר את מועמדותו של יהוא פלג לתפקיד יו"ר צוות הבוררות לשיוך דירות**
כפי שהוצג בשיחת קיבוץ מיום 28.12.2015.

בעד / נגד / נמנע

3. ****הקיבוץ מאשר את הצעת ההחלטה בנושא שיוך פירות הנכסים כפי שהוצגה בשיחת**
קיבוץ מיום 12.1.2016.

בעד / נגד / נמנע

הציבור מוזמן! בברכה, המזכירות

****החברים החדשים אינם מצביעים על סעיף זה (שיוך פירותי)**

דו"ח משיבת המזכירות שהתקיימה בתאריך 28.12.2015

נכחו בישיבה: אורלי סיגלמן, עופר ניר, גיורא אתר, רעיה פסי, גולן טל, סיגל גדיש, עופר ניר, אלון דגן, גולן טל, רונן לבנה, דרורי קפלון, שאולי סנקר.

נושאים שנידונו בישיבה:

1. אישור פרוטוקול ישיבת מזכירות 114.12.2015 ו 30.12.2015 ופרוטוקול הנהלה כלכלית מתאריך 23.12.2015.
2. אישור הצעת צוות שיוך נכסים לשינוי כיון לשיוך פירות.
3. אישור פרויקט בתי אגודה.
4. מעבר פרצלציה – משפחת הקל.

נושא א': אישור פרוטוקול ישיבת מזכירות 114.12.2015 ו 30.12.2015 ופרוטוקול הנהלה כלכלית מתאריך 23.12.2015. הפרוטוקולים אושרו.

נושא ב': אישור הצעת צוות שיוך נכסים לשינוי כיון לשיוך פירות. השתתפו בדיון: מרקי לוי – י"ר כלכלי, עמוס צוק מרכז המשק.

רקע:

צוות שיוך הנכסים מונה לפני כמה שבועות על מנת לחדש את התהליך. חברי הצוות: מרקי לוי – י"ר כלכלי, חגי מן, יאיר שוורץ, דודי ענבר, זיו אלדן – הררי, עופר ניר, אילון פרידמן, שמעון כורם, שאולי סנקר. את הצוות מלווה ר"ח גיורא מרקר ועו"ד מיכל ינאי. הצוות קיים שתי פגישות ובסיכומן הביא הצעה בפני המזכירות לבצע שינוי כיוון משיוך קנייני לשיוך פירות. מרקי הסביר כי הכוונה לסיים בתוך כשנה את התהליך. מרקי פירט את יתרונות השיוך הפרותי על פני הקנייני להלן עיקרי ההצעה:

- א. צוות שיוך פירות נכסים יביא לאישור האסיפה והקלפי (בלא צורך באישור המזכירות) הצעה להסדר מפורט בדבר עיגון זכויות החברים ביחס לפירות הנכסים היצרניים במסגרתו תישאר מלוא הבעלות בנכסים היצרניים בידי הקיבוץ ויוקנו לחברי הקיבוץ זכויות ביחס לפירותיהם (להלן "ההסדר המפורט").
- ב. עם אימוץ ההסדר המפורט הוא יבוא במקום כל החלטות מוסדות הקיבוץ בדבר שיוך זכויות בנכסים היצרניים ו/או פירותיהם באמצעות הקצאת זכויות ב"עתידים" או בכל דרך אחרת.
- ג. צוות שיוך הנכסים יורכב מ: מרקי לוי (רכז הצוות), שאולי סנקר, עמוס צוק, זיו הררי, ורד ענבר, יאיר שוורץ, אילון פרידמן, עופר ניר, חגי מן, שמעון כורם.

החלטה:

- א. המזכירות מברכת על חידוש התהליך וקצב קידום הנושא ומאשרת הצגתו לאישור החברים בשיחה ובקלפי.
- ב. חברי המזכירות ביקשו לנסח ולהביא לאישור המזכירות את כתב ההסמכה של הצוות וסדרי עבודתו.

נושא ג': אישור פרויקט בתי אגודה
השתתפו בדיון: עמוס צוק מרכז המשק, דודי ענבר – רכזת צמ"ד.

רקע:

- הפרויקט נועד להרחבה וחיזוק האוכלוסייה ביישובי עוטף עזה המוכנים לקחת אחריות על פרויקט מסוג זה ולהם תב"ע מאושרת. הפרויקט מאפשר בניית יחידות מגורים לקליטת חברים חדשים שיבנו על ידי הקיבוץ. לאחר מאמצים רבים אושרו לקיבוץ יד מרדכי 10 יחידות של בתי אגודה.

- המדינה מעניקה סיוע מוגדל של 180,000 ₪ לסבסוד התשתיות. בנוסף המדינה מעניקה הלוואה עומדת בסך 350,000 ₪ לבניית הבית. הלוואה זו תוחזר למדינה בעת רכישת יחידת דיור על ידי הנקלט.
- יתרת הסכום לבניית יחידת מגורים, כ - 350,000 ₪ - 400,000, ימומן על ידי הקיבוץ עד לרכישת יחידת המגורים על ידי הנקלט.
- המבנים שיבנו יהיו בגודל מינימאלי של 85 מ"ר ומקסימאלי של 100 מ"ר. יש לתכנן אפשרות להרחבה של עד 150 מ"ר. הבניה תהיה בנייה מרוכזת על ידי הקיבוץ בעזרת חברת הניהול "בית בקיבוץ" המנהלת את פרויקט שכונת הנחל. בתי האגודה יבנו בשכונת הנחל כחלק מפרויקט הקליטה.
- נקלטים פוטנציאלים יוכלו לשכור את הדירה לתקופה של עד 5 שנים. הדבר מאפשר למשפחות שכרגע אין להם הון עצמי התחלתי לבנייה לצבור הון זה במשך כמה שנים (החל מהיום). בתום תקופה של 5 שנים יידרש הנקלט להחליט אם ברצונו לרכוש את הבית או לצאת ממנו.
- 60%-90% מדמי השכירות ישמרו למשתכן בפיקדון שיוחזר לו רק במידה וירכוש את הבית. במידה ויחליט שלא לרכוש יועברו הכספים שנרכשו לקיבוץ כשכר דירה. בהתאם 40%-10% מדמי השכירות יעברו לקיבוץ כדי לממן הוצאות שוטפות של אחזקת הדירות.
- עלות רכישת הבית כעלות הבניה והתשתיות כולל הוצאות מימון ככל שיהיו.
- קיימת אפשרות לנקלט לרכוש את הבית החל מיד בכניסתו לבית. רכישת הבית מותנית בקבלתו לחברות.
- תנאי סף של המדינה: מי שלא היה חבר אגודה לפני 30.9.2014. רווקים – רק החל מגיל 35 ומעלה.
- עלות בניית הבית צפויה להיות נמוכה בכ 150 אש"ח בשל הסבסודים המתקבלים והאפשרות לצבור את שכ"ד במשך 5 שנים. בפני המזכירות הוצגו אומדנים לבניה של המשתכנים ותזרים עבור הקיבוץ.
- המשמעות מבחינת הקיבוץ מעבר ללקיחת אחריות לבניה היא לקיחת הלוואה של כ 4 מליון ₪. הלוואה זו תוחזר עם רכישת הדירות על ידי המשתכנים.

דיון:

- מתווה בתי אגודה שונה מהותית מפרויקט הקליטה בכך שהבניה מתבצעת על ידי הקיבוץ. האחריות לניהול הפרויקט ולסיכונים הכרוכים בו הינה על הקיבוץ ולא על המשתכן.
- הנחת העבודה מבחינת הקיבוץ היא שהבתים בסופו של יום ימכרו או על ידי המשתכנים הראשונים ובמידה ולא, על ידי נקלטים אחרים בעתיד. הסיכון הכלכלי קיים אך נמוך.
- עמוס צוק הסביר כי ישנו שיח עם קרן קמ"ע לקבלת הלוואה המותאמת למטרה זו. עם אישור המתווה ימשיך המשא ומתן מולם.
- המתווה יאפשר קליטת הבנים הממתינים תקופה ארוכה למתווה שיאפשר להם לבנות את ביתם ביד מרדכי.
- עקרונות הקליטה זה אושרו זה מכבר בצוות ההיגוי לשיוך וצמיחה והוצגו בפני חברי המזכירות.
- המתווה הוצג לבנים כמה פעמים והם עודכנו על מאפייניו וההתקדמות במשך השנה וחצי האחרונות.

החלטה:

המזכירות מאשרת את מתווה בתי האגודה. הנושא יוצג לחברים בשיחת קיבוץ ויובא לאישור בקלפי.

נושא ד': מעבר פרצלציה משפחת הקל

רקע:

- בהתאם לנוהל האכלוס רשאיות לשנות פרצלציה משפחות שמגרשן קטן מ 350 מ"ר (נהלי עדכניים בהחלטה משלימה לנוהל אכלוס משנת 2015) או משפחות שעדיין לא קיבלו בית קבע.
- משפחת הקל ביקשה לעבר למגרש בו מצוי כיום ביתו של אבי פוקס.
- בקשה זו הינה חריגה לנוהל אכלוס והמזכירות משמשת בעניין זה כוועדת חריגים להחלטה.

דיון:

- א. משפחת הקל הציגה את בקשתה לעבור פרצלציה. המשפחה הסבירה כי היא החליטה להרוס את הבית ולבנות בית חדש מהיסוד.
- ב. המשפחה ציינה כי ביתה הוא במצב טוב ומתוחזק טוב וחבל להרוס בית כזה. עוד ציינה המשפחה כי בניה במגרש המוקצה לה כיום תיצור בעיות סביבתיות עם המגרשים השכנים ועם נראות השכונה. בניה בפרצלציה המוצעת תפטור חלק גדול מן הבעיות ובידי הקיבוץ יישאר נכס משובח לטובת השיוך.
- ג. התקיים דיון באשר למשמעות החריגה מנוהל האכלוס מול ההיגיון המצוי בבקשת המשפחה.

החלטה:

- א. המזכירות מאשרת מעבר משפחת הקל למגרשו של אבי פוקס כחריג לנוהל האכלוס.
- ב. ערך הבית עליו תתבצע התחשבנות במסגרת תהליך שיוך הדירות הוא ערך ביתו של אבי פוקס כיום.
- ג. לא יינתן תקציב שיוכן קבע לבניית הבית.

עד כאן משיבת המזכירות

סיכום בוררות מוסכמת בין אהוד רייס וקיבוץ יד מרדכי.

בשנת 1999 נענה אהוד לבקשת צוות מהמזכירות והעביר לקיבוץ כספי קרן השתלמות שהיו בחשבונו. בתמורה קיבל אהוד מכתב ובו הבטחה לגביית כספים משאר החברים להם קרנות השתלמות.

כעבור זמן התברר לאהוד שהוא כמעט היחיד ששילם בפועל ועל כן דרש מהקיבוץ שישב לו את הקרן עד לגביית הכספים מכלל חברי הקיבוץ. נציגי הקיבוץ טענו שהם עושים לגבייה, יש התקדמות ואין סיבה להחזיר לאהוד את כספו.

הוויכוח בין אהוד לקיבוץ נמשך כ-9 שנים וחצה 3 מזכירויות. אחרי שיחות רבות וניסיונות גישור ופישור פנה אהוד לבית המשפט בתביעה נגד הקיבוץ.

המשפט הסתיים בספטמבר 2012. בית המשפט דחה את תביעתו של אהוד להשבת הקרן שמסר לקיבוץ וקיבל את עמדת הקיבוץ, עם זאת לא הטיל על אהוד תשלום הוצאות לטובת הקיבוץ.

אחר המשפט הגיש אהוד בקשה מנומקת להנהלת הקיבוץ להשתתפות בהוצאותיו הכספיות במשפט. טענתו המרכזית של אהוד הסתמכה על הפירוש שלו לתקנות האגודות השיתופיות בנושא השתתפות הקיבוץ במימון ייצוג בהליכים לאכיפת תקנון.

הנהלת הקיבוץ סירבה להיענות לתביעה זו והציעה לאהוד פיצוי כספי סמלי. עמדת הנהלת הקיבוץ נשענה על האחריות המוטלת על החבר התובע ועל פסיקת בית המשפט בנושא הוצאות המשפט. אהוד דחה את הצעת המזכירות.

כדי להביא לסיום המשבר הממושך הסכימו הצדדים להצעת אהוד לפנות לבוררות. מזכירות הקיבוץ מינתה לפני כ-3 חודשים צוות בוררות שכלל את אילון פרידמן עמוס קלרמן ואהרון איתמרי מקיבוץ רוחמה.

בכתב ההסכמה לבוררות הוסכם בין הצדדים כי הפניה לבוררות היא לפנים משורת הדין ואינה יכולה להיות עילה לחברים נוספים להחזר הוצאות בתביעה כנגד הקיבוץ. עוד סוכם שהבוררים ידונו ויכריעו באופן סופי ומחלט במחלוקת. לצדדים לא תהיה זכות לערער על פסיקת הבוררים.

במהלך עבודת הבוררות שקל הצוות את טיעונו של אהוד ונימוקיו להגשת התביעה וטיעונו המזכירות השוללת הענות לתביעה. כמו כן עבר הצוות על מסמכים רבים שהוגשו ע"י שני הצדדים וכיסו את תקופת הזמן מ-1999 ועד סיום המשפט.

ב-21 לדצמבר 2015 הגיש צוות הבוררות את כתב סיכום הבוררות לשני הצדדים. בפתיחה לסיכום כתב הבוררות נכתב בין היתר:

בסיכום פסק הדין, לאחר שדחה את תביעתו של אהוד, כתב השופט: "הואיל ומצאתי כי פעולות התובע גרמו לגביית כספי קרנות ההשתלמות מחברים נוספים ולאור מכלול נסיבות העניין והעובדה כי התובע הוצג, שלא לצורך וללא הצדקה, כחסר תום לב, אין צו הוצאות".
כפי שעולה מטיעונו של אהוד בהקשר לעניין הבוררות שבה אנו עוסקים, אנחנו מתרשמים שהאופן בו הוצג ע"י המזכירות השונות מאז החל במאבקו ליישום ההבטחה שניתנה לו (להכלת גביית כספי קרנות ההשתלמות משאר החברים בקיבוץ) הוא גורם משמעותי בהחלטתו להסכים לבוררות בתקווה למיצוי האמת בסוגית ההתנהלות שלו מול מוסדות הקיבוץ והתנהלות מוסדות הקיבוץ מולו".

בכתב הבוררות בפרק המתייחס ליישום גביית חובות חברים נכתב:

"התרשמנו מהעקביות, החתירה למציאת פתרון לבעיה שלא נמצא לה מענה נאות במשך שנים. היכולת של מזכירות הקיבוץ בקדנציה הקודמת להביא הצעה ולהעביר אותה בהסכמה גורפת לאישור הקיבוץ והיכולת של המזכירות הנוכחית להביא ליישום התהליך המסובך והרגיש הזה אינם דברים מובנים מאליהם. נראה לנו שאין אח ורע בתנועה הקיבוצית כולה להתמודדות של קיבוץ בודד ליישום תהליך גביית חובות חברים וזה רק מצביע על הקושי הגדול שעמד בפני המזכירות מאז 1999 ליישם את מה שהובטח לאהוד במכתב כאשר מסר לקופת הקיבוץ את כספי קרן ההשתלמות שלו".

בהמשך כתב הבוררות יש התייחסות לטיעונים שונים של שני הצדדים. צוות הבוררות הסכים לרוב טיעונו של אהוד ובפסק הבוררות הטיל על הקיבוץ להשיב לאהוד 30,000 ש"ח מתוך 50,000 ₪ לכיסוי הוצאותיו במשפט. אנו מקווים כי בכך הסתיים העיסוק בנושא הן מצד אהוד והן מצד הקיבוץ.

המעוניינים לעיין בכתב הבוררות ובמסמכים הנלווים להחלטה יכולים לפנות לאילון או עמוס.

בשם צוות הבוררות ומזכירות הקיבוץ
אילון, עמוס ושאוּלִי.

שבת שלום לכל בית יד מרדכי!