

הוראות מעבר לעניין דיור –

לתקופת הביניים עד לשיוך בפועל

(ההחלטה תהיה כפופה להסדר השיוך המפורט)

א. מבוא

1. החלטה זו נועדה להסדיר את זכויותיהם וחובותיהם של חברים אשר מצבם האישי ו/או המשפחתי השתנה או ישתנה בתקופה שבין יום 11.3.06, מועד החלטת אסיפת הקיבוץ על רישום דירות החברים על שם החברים בהתאם להחלטה 751 של מינהל מקרקעי ישראל (להלן: "היום הקובע" "ההחלטה המקבעת" ו"המינהל"), ובין מועד רישום הזכויות בדירות החברים בפועל על שם. החלטה זו תיקרא "הוראות מעבר לתקופת הביניים".
2. החלטה זו באה להוסיף על הוראות ההחלטה המקבעת ואין בה כדי לגרוע מהוראות ההחלטה המקבעת. בכל מקרה של סתירה בין החלטה זו ובין כל הסדר והחלטה קודמים בעניין זכויות דיור אשר התקבלו טרם ההחלטה המקבעת, תגבר החלטה זו.
3. החלטה זו תהיה כפופה להסדר שיוך דירות מפורט אשר יאושר על ידי אסיפת הקיבוץ (להלן: "ההסדר המפורט")
4. החלטה זו מנוסחת בלשון זכר לצרכי נוחות, כל הוראותיה חלות על בני שני המינים ללא הבחנה.
5. בהחלטה זו "מועד רישום הזכויות בדירות המגורים בפועל" - ביחס לכל חבר קיבוץ - המועד בו נחתם הסכם חכירה בין המינהל והחבר ביחס לדירת המגורים של החבר.
6. יובהר, כי עד למועד רישום הזכויות בדירות המגורים 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.
7. עוד יובהר, כי חבר שחברותו בקיבוץ תיפסק מכל סיבה שהיא למעט עקב פטירה לפני מועד הרישום בפועל לא יהיה זכאי לרישום הדירה על שמו.
8. החלטה זו תיבחן מעת לעת על ידי ועד ההנהלה של הקיבוץ ובמידת הצורך תובא לדיון מחודש באסיפה הכללית.
9. החלטה זו תחול על חברי קיבוץ הכלולים ברשימת החברים שאושרה על ידי ועדת הפרוגרמות.

ב. זכויות חבר שנפטר בתקופת הביניים

חבר ששמו נקוב ברשימת החברים אשר אושרה על ידי ועדת הפרוגרמות, אשר נפטר לאחר מועד היום הקובע ובטרם המועד בו נרשמו בפועל הזכויות בדירה בה התגורר על שמו (להלן: "הדירה", "תקופת הביניים" ו"מועד הרישום בפועל"), ינהג הקיבוץ לגבי הדירה ולגבי יורשי החבר בהתאם לכללים הבאים:

1. במידה ובן/בת זוגו של החבר שנפטר אינו מתגורר בדירתו בעת הפטירה, הדירה תישאר ברשות הקיבוץ ותועבר לחזקתו בתוך 30 יום ממועד פטירת החבר. הקיבוץ יהיה רשאי לעשות בדירה שימוש בהתאם לשיקול דעתו, לרבות מסירתה לחבר אחר ולרבות השכרתה..
2. כפוף לאמור בסעיף 1 לעיל, יורשיו החוקיים של החבר (להלן: "היורשים") יהיו רשאים ל"היכנס בנעלי החבר", לכל דבר ועניין, לזכות ולחובה, לצורך רישום הזכויות בדירה, או דירה חליפית (בהתאם להוראות סעיף 3 להלן), על שמם אצל המינהל, או שווה ערך כספי (בהתאם להוראות סעיף 4 להלן) רישום הזכויות בדירה יהיה בכפוף להסדר המפורט בדבר שיוך דירות, לרבות מודל האיזונים לעניין שיוך דירות (להלן: "מודל האיזונים") וכל החלטה אחרת שיאמץ הקיבוץ מעת לעת לרבות תשלום חלקם היחסי של היורשים בהוצאות השוטפות הדרושות לצורך ביצוע מהלך רישום הדירות, קיזוז חובות החבר שנפטר לקיבוץ מזכויותיו לשיוך הדירה והטלת מגבלות על החברים ו/או יורשיהם בדבר העברת זכויות בדירה.
3. הקיבוץ יהיה רשאי, אך לא חייב, להציע ליורשים רישום דירה חליפית על שמם מתוך מאגר הדירות הפנוי בקיבוץ, במקום דירת החבר שנפטר (להלן: "דירה חליפית"), בתנאי שגודל המגרש שישוּך ליורשים יהיה בהתאם לעקרונות התכנון שאושרו באסיפה הכללית ו/או ייקבעו על ידי האסיפה הכללית בעתיד, ובתנאי שערך הדירה החליפית יילקח בחשבון לעניין מודל האיזונים.
4. הקיבוץ יהיה רשאי לקבוע כי היורשים יהיו זכאים לקבל סכום כספי חלף רישום הזכויות בדירה על שמם, והכול בהתאם ובכפוף להסדר המפורט.
5. יובהר, כי פטירת החבר לא תזכה את יורשיו בזכויות כלשהן להן לא היה זכאי החבר על פי דין ו/או על פי החלטות הקיבוץ.
6. במידה וייקבע על פי דין ו/או על ידי רשות מוסמכת כי הזכאים לרישום דירה הם צאצאיו של החבר בלבד (ולא יורשיו על פי דין), תשתנה החלטה זו בהתאם.

ג. זכויות חבר שעבר להתגורר במוסד סיעודי

הואיל והקיבוץ מחויב לדאוג לחברים המאושפזים במוסד סיעודי בקיבוץ או מחוץ לקיבוץ (להלן: "מוסד סיעודי") ו/או הנזקקים לטיפול סיעודי עד אריכות ימיהם, חבר המופיע ברשימת החברים אשר אושרה על ידי ועדת הפרוגרמות, אשר עבר להתגורר במוסד סיעודי באופן קבוע (להלן: "חבר סיעודי"), ואשר בן/בת זוגם אינו מתגורר בדירתו, יחולו לגביו הכללים הבאים:

1. החבר הסיעודי יהיה זכאי לרישום דירתו או דירה חלופית על שמו אצל המינהל.
2. ביחס לרישום דירה חליפית על שם החבר הסיעודי ינהג הקיבוץ כלפי החבר ו/או יורשיו, על פי העניין, בהתאם לאמור בסעיף ב.3 לעיל.

3. הקיבוץ ינהג בדירת החבר הסיעודי כמפורט להלן :

3.1. דירת החבר הסיעודי תישאר ברשות הקיבוץ ותועבר לחזקתו לא יאוחר **מששה חודשים** מיום האשפוז.

3.2. הקיבוץ יהיה רשאי לעשות בדירה שימוש בהתאם לשיקול דעתו, לרבות השכרתה ו/או מתן זכות שימוש בה לחבר אחר.

3.3. בתקופה שבין מועד האשפוז ומועד תחילת השימוש בדירה על ידי הקיבוץ, לא ניתן יהיה לעשות שימוש מכל סוג שהוא בדירה.

4. מערכת ההתחשבות עם החבר הסיעודי לאחר מועד הרישום בפועל תגובש במסגרת ההסדר המפורט בדבר שיוך דירות.

ד. זכויות חבר שנפרד/התגרש בין מועד היום הקובע ויום רישום הדירות

1. זוג חברים שהתגורר יחדיו בעת היום הקובע ורישום בועדת הפרוגראמות של הרשות לתכנון חקלאי כבני זוג, יהיה זכאי לרישום דירת מגורים אחת על שמו גם במקרה בו התגרשו ו/או החלו לחיות בנפרד לאחר היום הקובע. יובהר, כי סעיף זה יחול גם על בני זוג שנפרדו/התגרשו לאחר היום הקובע ולפני מועד קבלת החלטה זו.

2. הקיבוץ רשאי לספק דיור לחבר שהתגרש ו/או החל לחיות בנפרד מבן/בת זוגו ואשר עזב את דירת המגורים המשותפת (להלן: "**חבר גרוש**") בהתאם למצאי הדירות הקיים, מתוך מלאי הדיור הזמני בקיבוץ בלבד ולא מתוך מלאי הדירות המיועדות לשיוך. יובהר, כי לא יהיה משקל לוותק החבר הגרוש בהחלטה על סוג הדירה שיועמד לרשותו.

3. במידה והעמיד הקיבוץ דירה של האגודה לשימוש של החבר הגרוש, החל ממועד הרישום בפועל או ממועד אחר אשר יוגדר על ידי האסיפה הכללית הוא יחויב בסך 100% מדמי הרשאה. עד למועד האמור לא יחויב החבר הגרוש בתשלום דמי הרשאה.

דמי ההרשאה לעניין סעיף זה: דמי ההרשאה הנהוגים בקיבוץ לגבי דירה דומה לדירה בה יתגורר החבר.

4. החבר יצהיר כי ידוע לו כי הדירה שתימסר לו כאמור בסעיף ד.2 לעיל תעמוד לרשותו באופן זמני, וכי שימוש בדירה לא יקנה לו כל זכויות בה מעבר לזכות השימוש הזמנית כאמור בהחלטה זו.

5. לעניין פרק זה (פרק ד), "**מועד הרישום בפועל**": המועד בו הופנו בני הזוג לצורך רישום זכויותיהם בדירת המגורים על שםם במינהל כאמור בסעיף ד.1, או בתוך חצי שנה מיום שהופנה החבר הראשון בקיבוץ לצורך רישום הזכויות בדירת המגורים על שמו במינהל, לפי המוקדם ביניהם, אלא אם רישום הדירה על שם בני הזוג מתעכב מסיבה שאינה תלויה בבני הזוג.

צוות שיוך דירות