

יצירת קשר בין בית אב למגרש לשיוך ("זיקה")

הסבר הצעת ההחלטה המגיעה לאסיפה

חברים שלום רב,

אנחנו מתחילים לקדם את תהליך שיוך הדירות כל מנת שנוכל בסוף הדרך לשיוך דירות לכל משפחה ביגור. אנחנו רוצים להדגיש שהקיבוץ קיבל החלטה על שיוך הדירות, החלטה שמשמעה שהקיבוץ כבר משייך דירות גם אם לחלקנו נראה שמאז ההחלטה אין שינוי בהתנהגות היומיומית. על כן המטרה שלנו הוא לקדם את התהליך, והצעת ההחלטה המוצגת כאן היא צעד ראשון בתהליך היישום.

מסמך זה הוא מסמך הסבר לקראת דיון בהצעת ההחלטה בנושא "יצירת קשר בין בית אב למגרש ("זיקה").

בטבלה בהמשך תמצאו את הצעת ההחלטה עצמה בנוסח המשפטי (בצד ימין) והסבר על כל אחד מסעיפיה בצד שמאל.

אנו תקווה שהסבר זה יסייע להבין טוב יותר את הליך שיוך הדירות בכלל ואת הצעת ההחלטה הנוכחית בפרט.

חשוב לנו להדגיש שמסמך הסבר זה, כמו גם הסברים נוספים, תפקידם להבהיר, להסביר ולפשט את ההצעה המשפטית. **ההצבעה בסוף התהליך תהיה על ההסדר המשפטי.**

רקע להצעת ההחלטה

- מטרת שיוך הדירות היא העברת נכס כלכלי (דירה) מהקיבוץ למשפחה, כדי לחזק את הביטחון של המשפחה.
- לצורך כך, צריך לייצר קשר ברור ולא הפיך בין כל משפחה לדירה שנשייך לה בהמשך הדרך. או במילים פשוטות: לחבר בין כל משפחה, לדירה הספציפית שתשויך לה בסוף התהליך.
- לקשר הזה עורכי הדין קוראים "יצירת זיקה בין בית אב למגרש" וזהו הנושא בו אנחנו עוסקים היום.

האתגר המרכזי:

- על מנת לבצע שיוך דירות, לכל אחת ממשפחות החברים צריכה להיות מסומנת דירה/מגרש לשיוך. לא יכול להיות מצב בו במועד שיוך הדירות תהיה משפחה ללא דירה מסומנת לשיוך.

- **נכון להיום יש ביגור כ – 620 משפחות זכאיות לשיוך, אך רק כ 490 דירות שניתן היום לשיוך!**

את הפער הזה ניתן לצמצם על ידי הגדלת מצאי הדירות/מגרשים לשיוך

(עבודה תכנונית).

השלב הראשון עליו אנחנו רוצים להחליט עכשיו: יצירת קשר בין המשפחה לדירתה העתידית, בהתאם לאפשרויות הקיימות היום

אז מה המטרה של הצעת ההחלטה הנוכחית ?

לקבוע כללים ראשוניים ביחס לסימון המגרשים ואת מועד יצירת הזיקה (מתי תסומן דירה לכל משפחה).

מה יקרה לאחר אישור ההחלטה ?

לאחר אישורה באספה ובקלפי, צוות שיוך דירות, באמצעות צוות משנה שלו, יפעל ליישום ההחלטה ויחל במלאכה המורכבת של סימון מגרש/דירה עבור כל משפחה זכאית.

הצעת ההחלטה:

יצירת קשר בין בית אב למגרש לשיוך ("זיקה")

<u>הסבר</u>	<u>הצעת החלטה לאסיפה</u>
סעיפים 1.1 – 1.4 הם מבוא להחלטה	<u>1. מבוא</u>
סעיף מבוא זה מדגיש שהקיבוץ כבר קיבל החלטה לבצע שיוך דירות והחלטה נוספת לבצע זאת בחלופה הקניינית (שיוך ישיר בין החבר לרמ"י).	1.1 קיבוץ יגור (להלן: "הקיבוץ") קיבל החלטה בדבר ביצוע עסקה לרכישת מגרשי המגורים בקיבוץ בהתאם למתווה סימן ד', סעיף 8.4 בקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל) (להלן: "השיוך הישיר").
השלב הבא במתווה השיוך (על פי תכנית העבודה שאושרה באספה) הוא לייצר את החיבור בין כל משפחה לדירה/מגרש שישוייכו לה בעת שיוך הדירות. עושים זאת ע"י קביעת מועד בו תסומן עבור כל משפחה הדירה המיועדת לה לשיוך.	1.2 כפי שנקבע במסגרת מתווה שיוך הדירות קיים צורך להגדיר בצורה ברורה את הקשר שבין כל בית אב של חברים לבין המגרש והדירה שעתידים להיות משויכים לו בדרך של קביעת מועד בו תתגבש זכותו של החבר לסמן את הדירה המיועדת לו לשיוך (להלן: "יצירת מועד הזיקה").
המטרה של החלטה זו היא לקבוע את התאריך בו יסומן מגרש לכל משפחה	1.3 מטרתה של החלטה זו היא לקבוע את מועד יצירת הזיקה וכללים ראשוניים ביחס לסימון

<p>(מועד אישור החלטה זו), תוך מודעות לכך שיש למפות את מצאי המגרשים/דירות לשיוך ובהמשך הדרך לבצע צעדים תכנוניים להגדיל את מספרם, על מנת לסגור את הפער בין מספר המשפחות הזכאיות לשיוך למספר הדירות הקיים היום.</p>	<p>מגרשים לשיוך, בשים לב לצורך למפות את מצאי המגרשים המבונים העומדים לרשות הקיבוץ למימוש זכאות החברים לשיוך דירות.</p>
<p>במקביל לקידום ההחלטות אלו, הקיבוץ יקדם את השיוך ברמה התכנונית (הגדרת המגרשים לשיוך בתב"ע של הקיבוץ).</p>	<p>1.4 במקביל יקדם הקיבוץ תהליך תכנוני של חלוקת שטח המגורים למגרשי מגורים בהתאם להוראות הדין.</p>
<p>עד כאן המבוא. מכאן סעיפי ההחלטה עצמה: על מה אנחנו מחליטים בעצם אישור הצעת החלטה זו</p>	<p>2. גוף ההחלטה</p>
<p>סעיף זה מתייחס למשפחות הגרות כיום בבתי קבע. הסעיף קובע שדירת הקבע תסומן לה לשיוך עתידי. במילים אחרות: אישור החלטה זו "מסמן" לכל המשפחות הגרות כיום בבתי קבע את דירתן הנוכחית לשיוך עתידי.</p>	<p>2.1 ככל שלא תהיה מניעה תכנונית לשיוך המגרש בו מצוי בית הקבע של החבר, מועד יצירת הזיקה בין בית האב למגרש, יהיה במועד קבלת החלטה זו, בשאיפה על פי מצב המגורים הנוכחי של החברים.</p>
<p>סעיף זה מתייחס למשפחות הגרות בדירות מעבר וקובע שמשפחות אלה יכולות (לא חייבות) לפנות לאחר אישור החלטה זו ולבקש לסמן להן לשיוך את הדירה/מגרש עליו נמצאת הדירה בה הן מתגוררות כיום. הקיבוץ יבחן האם המגרש והדירה מתאימים לשיוך מבחינה</p>	<p>2.2 בית אב המתגורר בדירת מעבר כהגדרתה ביגור יהא רשאי (אך לא חייב) לפנות לקיבוץ בבקשה ליישם החלטת זיקה זו לגבי הדירה בה הוא מתגורר ביום אישורה של החלטה זו בכפוף לכך שלא תהא מניעה תכנונית לשיוך הדירה לבית האב.</p>

<p>תכנונית ופיזית ובמידה והדירה תתאים, הקיבוץ יוכל לאשר שהדירה תסומן לשיוך.</p>	
<p>סעיף זה מתייחס למשפחות הגרות כיום בדירות שאינן ניתנות לשיוך מסיבות שונות, כולל משפחות שהקיבוץ לא יאשר את דירת המעבר שלהן כדירת שיוך, וקובע כי הקיבוץ יגבש פתרונות (תכנוניים) לבניית דירות ו/או לשיקום מבנים אחרים לצורך שיוך, כך שבהמשך הדרך לכל משפחה תהיה דירה מסומנת לשיוך. במקביל, נביא החלטה לקביעת סדרי עדיפות וכללים לאופן בו יסומנו למשפחות אלה דירות/מגרשי השיוך שלהן.</p>	<p>2.3 הקיבוץ יגבש פתרונות תכנוניים אשר ינסו להגדיל את מצאי המגורים הניתן לשיוך, ובד בבד יקדם החלטה בה ייקבעו סדרי העדיפויות והכללים שיחולו ביחס לסימון המגרשים לחברים המתגוררים בדירות <u>שאינן ניתנות לשיוך</u> (עקב מניעה תכנונית/ החלטות רמ"י) כאמור לעיל.</p>
<p>אחרי אישור החלטה זו, בכל מקרה של פינוי דירה בשל פטירה או מעבר לבית אחווה, הדירה תישאר מסומנת לחבר/ה. הקיבוץ יהיה רשאי לעשות שימוש זמני בדירה לפי צרכיו, עד להשלמת הליך שיוך הדירות</p>	<p>2.4 לאחר מועד יצירת הזיקה וסימון הדירה כמיועדת לשיוך לבית האב, בכל מקרה בו תתפנה דירתו של בית אב בתקופה שעד להשלמת תהליך שיוך הדירות, עקב פטירה או מעבר לבית סיעודי, יהיה רשאי הקיבוץ או מי מטעמו לעשות שימוש זמני (בלבד) בדירה בהתאם לשיקול דעתו הבלעדי, עד להשלמת תהליך שיוך הדירות ו/או העברת החזקה בדירות לידי היורשים/ חברים.</p>
<p>אמרנו בפתח שהליך השיוך מחייב שלכל משפחה תהיה דירה/מגרש מתאימים לשיוך. בהתאמה, המטרה הראשונה שלנו היא סימון דירה לכל 620 המשפחות</p>	<p>2.5 כאמור לעיל, מכיוון ותהליך השיוך מחייב יצירת זיקה בין כל בית אב למגרש שיוקצה לו לעת שיוך, חובת הסדרת הדיור בדירה הניתנת לשיוך תחול גם על נקלטים לחברות בקיבוץ. עד למציאת פתרונות שיאפשרו את הסדרת הדיור של הנקלטים בדירות אשר יסומנו להם כדירות</p>

<p>שזכאיות לשיוך. כרגע חסרות לנו עשרות יחידות דיור וסגירת הפער הזה אינה אפשרית כל עוד הקיבוץ ממשיך וקולט (או במילים אחרות: מגדיל את הפער הזה).</p> <p>ולכן אנו מבקשים להשהות קליטת חברים חדשים עד שיימצאו פתרונות להקצאת דירות/מגרשים לשיוך עבור החברים הקיימים.</p> <p>הקיבוץ יקים צוות שיגבש הסדר קליטה חדש, המשתלב עם הליך השיוך וההסדרים החדשים שיתקבלו בו שיאפשר לחברים החדשים להיקלט בדירות שבסופו של תהליך השיוך יהיו דירות השיוך שלהם.</p>	<p>לשיוך, לא יוקצו דירות, המוגדרות כדירות למגורים זמניים, למגורי נקלטים. הקיבוץ יפעל להקמת צוות שיגבש הסדרי קליטה שיעלו בקנה אחד עם הליך השיוך. יובהר כי הנקלטים יידרשו לעמוד בכל התנאים שייקבעו בהסדרי השיוך של הקיבוץ באותה העת כתנאי לקליטתם.</p>
<p>לאחר אישור החלטה זו, צוות השיוך יפעל ליישמה ולפרש את הסעיפים בה על מנת להוציאם לפועל.</p>	<p>2.6 צוות שיוך דירות יקבע את הכללים ויפעל ליישום הוראות החלטה זו.</p>

המשך תהליך זה הוא חלוקת הקיבוץ למגרשים שיתאימו לשיוך הדירות ובמקביל בניית הסדר שיאפשר גם למשפחות שבשלב הראשון לא תסומן לה דירה, לסמן דירה לשיוך. נסיים ונאמר כי אנו מודעים לכך שיש בהצעה כמה וכמה החלטות קשות, אך הן בלתי נמנעות על מנת לקדם את יגור קדימה ולעמוד בתנאי הבסיסי לביצוע שיוך הדירות:

שלכל משפחה תהיה דירה לשיוך.

בברכה,

צוות השיוך