

הצעת החלטה סדר עדיפות ואופן ביצוע סימון מגרשים

הצעת החלטה לאסיפה

1. מבוא

- 1.1 קיבוץ יגור (להלן: "הקיבוץ") פועל לקידום תהליך רישום הזכויות במגרשי המגורים בהתאם למתווה סימן ד', פרק 8.4 בקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל (להלן: "תהליך שיוך הדירות").
- 1.2 בהתאם להחלטת הקיבוץ מיום 11.11.2022 יסומנו דירות הקבע שניתנות לשיוך, לחברים המתגוררים בהן במועד קבלת החלטה (להלן: "מועד יצירת הזיקה"), אלא אם יבקשו לוותר על סימון דירתם. כמו כן חברים המתגוררים בדירות מעבר יוכלו לפנות לקיבוץ בבקשה לסמן.
- 1.3 מטרת החלטה זו היא לקבוע את הכללים ביחס לבתי אב שלא יכלו לסמן את דירתם או שיבקשו לוותר על דירתם, בהתאם להחלטה על מועד יצירת הזיקה.
- 1.4 החלטה זו תחול הן ביחס למגרשים מבוניים/יחידות דיור והן ביחס למגרשים לא מבוניים.
- 1.5 יובהר כי הזכאות לסימון מגרש בהתאם להוראות החלטה זו, מוקנית לבתי האב שהיו חברים במועד המקבע ונותרו חברי קיבוץ (אלא במקרה של פטירה שאז יחולו הוראות אלו על יורשיהם על פי דין), או שהתקבלו לאחר המועד המקבע.

2. הגדרות

בהחלטה זו:

- 2.1 "בית אב" – יחידה משפחתית המורכבת מיחיד או זוג שהם/הוא חברי קיבוץ, בהתאם לסטאטוס במועד המקבע, וביחס לבית אב של חברים שהתקבלו לאחר המועד המקבע על-פי הסטאטוס במועד קבלתם לחברות.
- 2.2 "גרוש" – בית אב שהתגרש או נפרד והפסיק לקיים משק בית משותף.
- 2.3 "חברים סיעודיים" – חברים אשר יוגדרו כסיעודיים על פי החלטות הקיבוץ והמאושפזים או שיאושפזו דרך קבע במוסד סיעודי בקיבוץ או מחוץ לקיבוץ.
- 2.4 "יורשים" – יורשי חבר קיבוץ על פי דין (בכפוף להצגת צו קיום צוואה / צו ירושה).
- 2.5 "המועד המקבע" – יום 1.5.2014 – בו נבחנת זכאותו של בית אב לשיוך.
- 2.6 "חבר חדש" – בהתאם להגדרות רשות מקרקעי ישראל מי שנקלט לחברות לאחר 27.03.2007.
- 2.7 "השלמת תהליך שיוך הדירות" – מועד חתימת הסכם חכירה ישיר בין כל בית אב לבין רשות מקרקעי ישראל בכפוף להתקיימות התנאים שנקבעו/יקבעו לעניין זה בהחלטות הקיבוץ ו/או

המועד בו יוענקו לחברים זכויות שיוך בפועל בכל דרך אחרת שייקבע בהחלטות הקיבוץ.

2.8. "מגרש" – יחידת קרקע בשטח הקיבוץ המיועד למגורים, מבונה או לא מבונה, על-פי תשריט החלוקה המקודם בימים אלו על ידי הקיבוץ, בין שמצויה בה יחידת דיור בודדת ובין שמדובר במגרש משותף כהגדרתו להלן. יובהר כי השימוש במונח מגרש נעשה לצורך הנוחות בלבד וכי ביחס לתשריט החלוקה, שטחי המגרשים וצורתם יכול ויהיו שינויים בהתאם להחלטות הקיבוץ ועל-פי דרישת רשויות התכנון ורמ"י.

2.9. "מגרש מיועד לשיוך" – מגרש שאין מניעה תכנונית לסמן אותו כמיועד לשיוך עבור בית אב.

2.10. "מגרש משותף" – מגרש אשר בהתאם להחלטות הקיבוץ ותוכניותו ייקבע לגביו כי מיועד לשיוך ביחס ליותר מדירת מגורים אחת.

2.11. "תשריט חלוקה" – תשריט חלוקת המגרשים בקיבוץ לרבות שינויים שיוכנסו בו עד למועד סיום הליך שיוך הדירות. **נכון למועד קבלת החלטה זו תוכנית החלוקה למגרשי המגורים בקיבוץ טרם אושרה במוסדות התכנון, ויכול ויחולו בה שינויים.**

2.12. "בית האב היוצא" – בית אב שיצא מדירתו במקרים בהם התגוררו שני בתי אב בדירות קבע המיועדות לאיחוד, עקב צרכים תכנוניים. בית האב היוצא יהיה הוותיק מבין בתי האב, אלא במקרה בו יבקש הוותיק לסמן מגרש אחר.

2.13. "ותק לדיור קבע" – החלטת הקיבוץ בעניין סדר העדיפות בהקצאת דירות קבע לחברים.

3. סדרי עדיפויות לסימון מגרשים

3.1. ותק בית האב ייקבע על-פי וותק החבר הוותיק מבין החברים המשתייכים לאותו בית אב (ככל ומדובר בזוג) בהתאם למנגנון הוותק לדיור.

3.2. לבתי אב המשתייכים לאוכלוסיות הבאות, תהיה אפשרות לסימון מגרש מיועד לשיוך, אשר אינו מגרש מגוריהם, בכפוף לסדרי העדיפויות הקבועים להלן:

3.2.1. בית האב יוצא **מדירת קבע**.

3.2.2. חברים ותיקים המתגוררים במגרש בו סומנה דירת קבע לחבר חדש (מי שהתקבל לחברות לאחר 27.03.2007) ואשר מעוניינים לסמן דירה במגרש המיועד לחברים ותיקים.

3.2.3. בתי אב של חברי קיבוץ שלא הוגדר עבורם מגורי קבע.

3.2.4. בית אב של חברים סיעודיים אשר אושפזו מחוץ לבית הקבע בו התגוררו עד למועד יצירת הזיקה.

3.2.5. בתי אב שנמצאו בחופשה מיוחדת במועד יצירת הזיקה.

3.2.6. חברים שסומנה להם דירת קבע אך מבקשים לסמן דירה אחרת, שלא מתוך

אילוצים הקיימים במגרש.

- 3.2.7 יורשי חברים שנפטרו לאחר המועד המקבע וטרם מועד יצירת הזיקה, ושלא יפדו את זכאות החברים המורשיים לשיוך דירות בהתאם למנגנון פדיון זכויות כפי שיקודם על ידי הקיבוץ.
- 3.3 סדרי העדיפויות לסימון המגרשים הפנויים בין האוכלוסיות המפורטות בסעיף 3.2, בין ובין עצמן, ייקבע ע"פ וותק בית האב ע"פ מנגנון הוותק לדיוור קבע. במקרה של ותק זהה בין בתי אב המעוניינים בסימונו של מגרש פנוי מסוים, העדיפות תיקבע בדרך של הגרלה.
- 3.4 לאחר סימון המגרשים לאוכלוסיות הכלולות במסגרת סעיף 3.2 יתאפשר סימון מגרשים נלקטים שייקלטו לחברות בקיבוץ בהתאם להסדרי הקליטה כפי שיאושרו על ידי מוסדות הקיבוץ.

4. אופן ביצוע סימון המגרש לבתי אב של חברים ללא סימון

- 4.1 צוות שיוך יגדיר את המגרשים הפנויים הראויים לשיוך, ויפעל לביצוע הסימון לבתי אב שטרם סומן להם מגרש והכל בהתאם לסדר העדיפות הקבוע לעיל.
- 4.2 צוות השיוך יהיה רשאי לקבוע ביחס למגרשים מסוימים כי אפשרות הסימון ביחס למגרשים אלו תינתן אך ורק לחברים שהיו חברי קיבוץ לפני ה-27.03.2007 (הוא המועד הקובע בהתאם להחלטות מועצת מקרקעי ישראל, המאפשר דחיית תשלום דמי ההיוון).
- 4.3 בית אב אשר לא יפנה לצוות במסגרת פרק הזמן שיקבע לצורך סימון מגרש לקבוצת העדיפות בה מצוי בית האב, יאבד את זכאותו לעדיפות בתוך הקבוצה אולם אין בכך בכדי לגרוע מזכאותו לסימון מגרש אחר עד להשלמת תהליך סימון המגרשים בקיבוץ, ובכפוף למצאי המגרשים שיהיה פנוי באותה העת.
- 4.4 סימון המגרש לבית אב על ידי קבלת מסמך סופי וחתום מהקיבוץ, משמעותו כי זהו המגרש אשר יסומן לבית האב (או יורשיו), אם וכאשר יסתיים תהליך הענקת הזכויות, לרבות אם בית האב פונה את דירתו עקב פטירה או מעבר לבית הסיעודי לאחר קבלת המסמך הסופי מהקיבוץ. יובהר כי אין באמור כדי לחייב את הקיבוץ להשלים את תהליך הסדרת הזכויות ו/או לבצע שיוך דירות ו/או להעניק למשפחת החבר (או יורשיה) זכויות כלשהן בדירת המגורים, זאת עד למועד בו יחליט הקיבוץ על השלמת תהליך השיוך בפועל.

5. גרושים

- 5.1 חברים המתגוררים בדירות קבע יהיו זכאים לסמנן בהתאם להחלטת הזיקה.
- 5.2 חברים גרושים שהתגרשו החל מהמועד המקבע (1.5.2014) ועד למועד קבלת החלטת הזיקה (11.11.2022), ומתגוררים בדירות מעבר – יהיו רשאים לסמן דירה ביחד עם קבוצת החברים שטרם סומן להם בית קבע.
- 5.3 תבוצע התחשבנות בין הקיבוץ לבין החברים הגרושים בגין סימון המגרש הנוסף. ההתחשבנות תבוצע בהתאם לערך הדירה כפי שייקבע על ידי שמאי שימונה על ידי הקיבוץ,

ובהתאם להנחיות צוות השיוך **שיינתנו לעניין ההתחשבות עם הגרושים בלבד**, ושיאושרו על ידי האסיפה.

5.4. מי שנפרד/ מתגרש לאחר מועד הזיקה, לא יהיה זכאי להקצאת מגרש לשיוך אלא למגורים זמניים בלבד תמורת תשלום, בכפוף למצאי הדירות הפנויות שיעמוד לרשות הקיבוץ.

6. זכויות יורשים

6.1. זכות היורשים לסימון בהתאם להחלטה זו תהיה בכפוף להצגת מסמכים שיידרשו על ידי הקיבוץ לעניין זה, לרבות הסכמת כלל היורשים לבחירה האמורה.

6.2. ככל והיורשים ירצו, הם יהיו רשאים למנות נציג מטעמם שיפעל אל מול הקיבוץ. מינוי הנציג יעשה באמצעות ייפוי כוח נוטריוני.

7. שימוש בדירה המסומנת לחבר עד לביצוע שיוך הדירות

7.1. יובהר כי במקרה בו סומנה לחבר דירה שאינה דירת המגורים הנוכחית שלו ו/או החבר אינו מתגורר דרך קבע בדירה ו/או בקיבוץ, הקיבוץ יהיה רשאי לעשות שימוש זמני בדירה – עד להשלמת תהליך שיוך הדירות או מועד העברת הזכויות בפועל כפי שייקבע בהחלטות הקיבוץ. בכלל זה יהיה הקיבוץ רשאי להשכיר את הדירה ו/או להעמידה לשימוש של חבר אחר בהתאם להסכמים שייחתמו עמם. עם זאת, מובהר כי הקיבוץ לא יהיה רשאי להעביר את הדירה לשימוש קבע של חבר אחר.

7.2. בהתאם, סימון המגרשים/דירות המיועדים לשיוך אינו מהווה התחייבות של הקיבוץ ביחס למועד שבו יימסרו הדירות המיועדות לשיוך לשימוש החברים או היורשים.

7.3. מועד בניית בית והתנאים לבנייה, על מגרש לא מבונה שיסומן כמגרש מיועד לשיוך, ייקבע בהתאם להחלטות הקיבוץ לעניין בניה חדשה לחברי קיבוץ כפי שהתקבלו או יתקבלו בעתיד.

7.4. חבר שיסמן מגרש מבונה שאינו מגרש המגורים הנוכחי שלו יידרש לעבור אליו בתוך 8 חודשים ממועד סימון המגרש או במועד שייקבע על ידי צוות שיוך הדירות לפי המאוחר מבין השניים. ככל והחבר לא יפנה את דירתו, החל מהמועד בו נדרש לכך, יידרש החבר לשאת בתשלום שכר דירה בשיעור שייקבע על ידי הנהלת הקיבוץ, אולם אין בתשלום זה בכדי לפטור את החבר מהחובה לפינוי המגרש.

7.5. בדירות המשמשות למגורי דיירים שאינם חברי קיבוץ, יפעל הקיבוץ להעברת החזקה בדירה לידי הקיבוץ לצורך הקצאתה לחברים, על ידי מתן הודעה לסיום מגורי הדייר בהתראה מראש ובכתב של 3 חודשים טרם מועד סיום המגורים, אלא במקרה בו הגיעו הדייר והקיבוץ להסכמה על המשך מגורי הדייר בקיבוץ. במקרה כזה הקיבוץ יהיה רשאי להעביר את הדייר למגורים בדירה אחרת, בהתאם למצאי העומד לרשות הקיבוץ, והצדדים יחתמו על הסכם המסדיר את תנאי הדיור לרבות גובה התשלום שיידרש בגין המגורים.

אי פינני הדירה במועדה יגרור חיוב בתשלום שכר דירה שייקבע על ידי הקיבוץ.

8. שונות

- 8.1. יובהר, כי הקיבוץ לא יישא בעלויות כלשהן הנובעות ממעבר של חברים למגרש מבונה ו/או התאמת מגרש מבונה הנגזרות מיישום החלטה זו, לרבות עקב הצורך באיחוד דירות לצורך התאמתן להוראות התב"ע. יובהר כי איחוד דירות בהתאם להוראות התב"ע או החלטות הקיבוץ, יבוצע בתוך 12 חודשים ממועד העמדת הדירות לרשות בית האב.
- 8.2. החלטה זו מנוסחת בלשון זכר לצרכי נוחות, כל הוראותיה חלות על בני שני המינים ללא הבחנה.
- 8.3. אין בהחלטה זו כשלעצמה כדי להעניק זכויות מכל סוג שהוא לחברים ו/או ליורשיהם ו/או לגורם כלשהו, למעט הזכות העקרונית לסימון המגרש כמועד בעבורם לשיוך, כל זאת עד למועד השלמת תהליך שיוך הדירות כהגדרתו לעיל.
- 8.4. אין בהחלטה זו כדי לחייב את הקיבוץ להשלים את תהליך שיוך הדירות.
- 8.5. החלטה זו תגבר על כל החלטה קודמת בקשר עם קביעת קריטריונים והקצאת דירות לחברים לרבות אוגדן הדיור ונהלי ועדת הדירות.
- 8.6. צוות שיוך יפעל להוצאת החלטה זו אל הפועל לרבות בדרך של קביעת נהלי עבודה והחלטות משלימות ככל ותדרשנה.