

## עקרונות לביצוע איזון פערי דיור

### 1. רקע

- 1.1. קיבוץ יגור (להלן: "הקיבוץ") קיבל החלטה בדבר ביצוע תהליך שיוך דירות בהתאם להוראות סימן ד', סעיף 8.4 בקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל ("החלופה הישירה").
- 1.2. במסגרת חוברת השינוי שאושרה באסיפת הקיבוץ ב 1.12.2017 נקבע כי הקיבוץ ישאף לבצע מהלך של השוואת ערך דירות החברים לכדי "הערך הממוצע" של הדירות בקיבוץ, בדרך של שיפוץ דירות, כאשר השאיפה היא לבניית ממ"דים בדירות בהן ניתן הדבר.
- 1.3. כמו כן נקבע כי הסיוע במימון בנייה חדשה והשיפוץ שייערך בדירות החברים על חשבון הקיבוץ ויעלה את ערך הדירה, יילקח בחשבון בחישוב זכויות בית האב במסגרת איזון פערי הדיור כחלק מתהליך שיוך עתידי.
- 1.4. כעת מעוניין הקיבוץ לקבוע את העקרונות ליישום איזון פערי הדיור, בהתאם לעקרונות להלן.
- 1.5. בשל המורכבות שנמצאה לעת הכניסה לתהליך השיוך מוצע כי תהליך האיזון יבוצע אך ורק ביחס לממ"דים.

### 2. הגדרות נוספות לעניין האיזונים

- 2.1. "ותק" - חישוב הוותק לצורך הסדר זה ביחס לכל חבר יהיה על פי מנגנון הוותק כפי שנקבע במסגרת נוהל הוותק.
- 2.2. "תוספת השיפוץ" - 150,000 ₪ בהתאם לקביעת ועד ההנהלה.
- 2.3. "ערך שנת וותק" - ערך תוספת השיפוץ לחלק ל 50 שנות וותק.

### 3. ביצוע ההתחשבנות

- 3.1. חישוב הוותק לצורך ההתחשבנות בהתאם להחלטה זו יחל להימנות החל מסיום השנה ה 20 לחברותו של החבר בקיבוץ, ועד לצבירה מקסימלית של 45 שנות וותק לכל חבר. הוראה זו תחול ביחס לכלל החברים (לרבות חברים רווקים או גרושים) למעט החריגים הקבועים בסעיפים 3.2.2 ו- 3.2.3.
- 3.2. חישוב הוותק יבוצע בדרך הבאה:
  - 3.2.1. בית אב המורכב משני חברי קיבוץ יוכל לצבור במשותף וותק לצורך ההתחשבנות, אולם הוותק המקסימלי לבית אב לא יעלה על 50 שנות וותק לבית אב.
  - 3.2.2. לבית אב של חבר אלמן, שכן זוגו היה חבר ביום הקובע, יחושב וותק החבר האלמן במכפלה 2, אולם צבירת הוותק המקסימלית לא תעלה על 50 שנות וותק.

3.2.3. בית אב של חבר אלמן, שהתאלמן לפני היום הקובע (1.5.2014), יהיה זכאי לתוספת ותק של עשר שנים, אולם צבירת הוותק המקסימלית לא תעלה על 35 שנות ותק.

3.3. בית אב המתגורר בדירת קבע, המיועדת לו לשיוך, בה לא בוצעה בניית ממ"ד ע"ח הקיבוץ, יהיה זכאי לקבל את שווי ערך שנות הוותק הצבורות לזכותו בהתאם לחישוב הקבוע בהחלטה זו.

3.4. בית אב שיסמן דירה בה מצוי ממ"ד, ולא השלים את צבירת הוותק המקסימלי במועד קבלת ההחלטה (להלן: "**בית אב חייב**") יידרש לשאת בתשלום בשווי שנות ערך הוותק החסרות לצבירת הוותק המקסימלי המזכות בתוספת שיפוץ (קרי תשלום ההפרש שבין ערך שנות הוותק הצבורות לזכות בית האב ל - 150,000 ₪)

3.5. מועד החיוב של בתי אב חייבים יהא החל ממועד קבלת ההחלטה לבית אב המתגורר בדירת קבע ו/או סימון הדירה (ככל ובית האב לא היה זכאי ליצירת זיקה בהתאם להחלטות הקיבוץ).

3.6. בית אב יהיה רשאי לפרוס את חובותיו בהתאם להחלטה זו ל- 60 תשלומים חודשים החל ממועד החיוב, אולם יידרש לשאת ביתרת התשלום כתנאי להפנייתו לרמ"י לצורך חתימת הסכם חכירה אישי.

3.7. חוב בית אב חייב יהיה צמוד למדד המחירים לצרכן (הידוע במועד קבלת ההחלטה) ויישא ריבית בגובה פריים, ככל ולא יחל בביצוע התשלומים בתוך 4 חודשים ממועד החיוב. בית אב חייב יהיה זכאי להנחה בגובה 10% ככל ויבצע את תשלום חובו בתשלום אחד.

3.8. יובהר כי ההתחשבות בהתאם להוראות החלטה זו תחול אף ביחס לבתי אב של חברים שהלכו לעולמם לאחר המועד הקובע לשיוך דירות בקיבוץ, וההתחשבות עמם תעשה ביחס לדירה שתסומן להם בהתאם להחלטות הקיבוץ.

3.9. זכות בתי האב הזכאים, תהא צמודה ותשא ריבית בהתאם לסעיף 3.7. העברת הכספים בפועל תבוצע במועד שייקבע ועד ההנהלה אולם תותנה בכל מקרה על חתימת בית האב על הסכם לסימון המגרש. ביחס ליורשים של בתי אב זכאים, יהיה רשאי לקבוע ועד ההנהלה שמועד העברת הכספים יהיה במועד מימוש זכאות היורשים לשיוך המגרש.

3.10. כספי הזכאות בהתאם להחלטה זו יקוזזו מכל חוב שקיים לבית האב כלפי הקיבוץ.

3.11. ביצוע התשלום בהתאם להחלטה זו מסיים את ההתחשבות בין הקיבוץ לבין חבריו ובנינם לבין עצמם בכל הנוגע לאיזון פערי הדיור ולא תבוצע התחשבות נוספת בין החברים

במסגרת תהליך שיוך הדירות. אין באמור בהחלטה זו בכדי לגרוע מהחלטת הקיבוץ להתחשבנות עם חברים גרושים בהתאם לקבוע בסעיף 5.3 בהחלטת סימון המגרשים.

3.12. לא תהא זכאות לתשלומים ביחס לשנות ותק עודפות.

3.13. ועד ההנהלה יהיה מוסמך להוציא החלטה זו אל הפועל בהתאם למקורות התקציביים שיאושרו באסיפה השנתית.