

אוגדן הדיור

יגור

2008' 90

נוהלי והסדרי ועדת דירות

פרק 1 - הגדרות:

4	-	-	-	-	-	-	-	-	-	א. מבוא
4	-	-	-	-	-	-	-	-	-	ב. הגדרות
5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	ג. סווג דירות יגור
5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	ד. גודל נורמטיבי לדירות ביגור

פרק 2 - שיכון קבע:

6	-	-	-	-	-	-	-	-	-	א. נוהל זכאות לשיכון קבע
6	-	-	-	-	-	-	-	-	-	ב. הסדר זכויות חבר - חוזר או עובר ליגור מקיבוץ אחר-
6	-	-	-	-	-	-	-	-	-	ג. זכויות הורים לשיכון קבע
7	-	-	-	-	-	-	-	-	-	ד. נוהל מכרז לשיכון קבע חדש
7	-	-	-	-	-	-	-	-	-	ה. נוהל מכרז לשיכון קבע "יד שנייה"
8	-	-	-	-	-	-	-	-	-	ו. החלפות ושינויי מיקום בדירות קבע יד שנייה משיקולי התאמת דיור -
9	-	-	-	-	-	-	-	-	-	ז. החלפות ושינויי מיקום בדירות קבע יד שנייה משיקולי בריאות וסיעוד-
9	-	-	-	-	-	-	-	-	-	ח. פינוי דירה בשיכון קבע – ביציאה לחופשה
10	-	-	-	-	-	-	-	-	-	ט. פינוי דירה בשיכון קבע – במקרה של הפסקת חברות או פטירה
10	-	-	-	-	-	-	-	-	-	י. נוהל ויתור על שיכון קבע חדש

פרק 3 - שיכון זמני ודירות מעבר:

11	-	-	-	-	-	-	-	-	-	א. סווג דירות ואופן הקצאתן לפי קבוצות מתגוררים
11	-	-	-	-	-	-	-	-	-	ב. הסדר זכאות מעבר לדירות יחידים – כללי
12	-	-	-	-	-	-	-	-	-	ג. נוהל הקצאת דירת משפחה
13	-	-	-	-	-	-	-	-	-	ד. הסדרי דיור לקליטה
13	-	-	-	-	-	-	-	-	-	ה. הסדר דיור לבית ראשון במולדת
13	-	-	-	-	-	-	-	-	-	ו. הסדר מעבר דיור מ"בית ראשון" ל"בית שני" במולדת
14	-	-	-	-	-	-	-	-	-	ז. הסדר דיור לאולפן וזמניים

פרק 4 - תשלום על דירות ביגור:

14	-	-	-	-	-	-	-	-	-	א. נהלים כלליים
15	-	-	-	-	-	-	-	-	-	ב. סיווג השוכרים ואופן הקצאת הדירות עבורם
15	-	-	-	-	-	-	-	-	-	ג. תנאי לואי הכרחיים למתגוררים בשכר
15	-	-	-	-	-	-	-	-	-	ד. נוהל דירות אירוח ביגור

אוגדן הדיור לאספה ספט 2008.doc

פרק 5 - נושאים כללים:

- א. נושאים בהם אין ועדת דירות מטפלת - - - - - 16
- ב. נושאים הקשורים לוועדת דירות, אם כי לא בסמכותה המלאה - - 16
- ג. סמכויות ונוהלי עבודה של ועדת דירות - - - - - 17
- ד. נהל קיום מכרז - - - - - 17
- ה. הסדר פרסום וערור על החלטות פרטניות המתייחסות לדירות ביגור - - 18

פרק 6 - נוהלי דיור וכו' – מגזר הבריאות:

- א. נושאי הדיור המטופלים על ידי מגזר הבריאות - - - - - 18
- ב. נוהל פינוי דירה בשיכון קבע – במעבר לבית אחווה - - - - - 18
- ג. סמכויות ונוהלי עבודה של מגזר הבריאות בנושאי דיור - - - - - 19

פרק 7 - נוהלי דיור וכו' – מנהלת צעירים:

- א. הסדרי דיור במסלול בנים וזכאות דיור לבנים חוזרים - - - - - 20
- ב. הסדר דירות של בנים/ות בחופשה - - - - - 21

פרק 1 – מבוא והגדרות

א. מבוא:

אוגדן הדיור הוא פרי עבודה, מאמץ ואכפתיות של ועדות דירות שעסקו בשנים האחרונות בנושא כבד ורגיש זה תוך שאיפה לגיבוש נהלים בהירים ושקופים. האוגדן מביא לציבור נוהלי עבודה וכללים לעבודה היום יומית בצורה מרוכזת.

ב. הגדרות:

- 1) דירה מיועדת: דירה, מכל סוג שהוא **למעט דירת קבע חדשה או שהוגדרה כחדשה** אשר הוחלט ע"פ הרשום להלן באוגדן זה, להקצותה שלא דרך מכרז, וזאת מסיבות בריאותיות, מצב משפחתי (משפחה גדולה, גירושין וכו') קליטה או סיבה דומה. הבקשה להגדיר דירה כדירה מיועדת וההחלטה על הקצאתה תעשה בתאום בין ועדת דירות, הועדה הרלוונטית (קליטה, בריאות וכו') והמזכירות.
- 2) דירת קבע: דירה שמקבל חבר לכל חייו, ושממנה אין לו זכות לעבור לדירה אחרת.
- 3) דירת קבע חדשה: דירת קבע שנבנתה זה עתה ושלא התגורר בה עד כה אף אחד, וכן דירת קבע **משכונת הכביש או חדשה יותר (או כפי שיוגדר מעת לעת במועצה).**
- 4) דירת משפחה (זמנית): דירה המתאימה למגורי משפחה ושהמתגוררים בה מיועדים להמשיך ולעבור לדירה אחרת בעתיד (עד הגיעם לדירת קבע).
- 5) דירה יחיד (זמנית): דירה המתאימה למגורי יחיד/זוג צעיר ושהמתגורר בה מיועד להמשיך ולעבור לדירה אחרת בעתיד (דירת יחיד / דירת משפחה / דירת קבע).
- 6) משפחה: בית אב ביגור יוגדר כמשפחה אם הוא עונה על לפחות אחד המאפיינים הבאים:
א. בית אב שאחד מהם חבר והשני חבר או מועמד והם מוכרים כמשפחה ביגור (יש להם תקציב אחד ודירה אחת), או שאחד מבני הזוג הוא תושב והם נשואים **(לצורך העניין גם נישואים אזרחיים ו/או הסכם זוגיות חתום ע"י עו"ד)**
- ב. בית אב שלפחות אחד מהם חבר ולחבר יש ילדים מתחת לגיל 18
- 7) נוהל קבלת החלטות, נוהל פרסום, נוהל ערעור: אם לא נאמר אחרת – הכוונה לנוהלי יגור הכלליים בנושא קבלת החלטות, פרסום וערעור, התקפים ביום קבלת ההחלטה, הפרסום ו/או הערעור.
- 8) מכרז: מתן פרסום, ע"פ נהל פרסום, לדירות פנויות המוצעות לציבור החברים למגורים. מכרז יפורסם במשך **שבוע** ובסיכומו יקבלו כל משתתפי המכרז הודעה על תוצאותיו. לפני חלוקת הדירות, יינתנו 3 ימים להגשת ערעור על התוצאות.

פרק 2 - מעבר לשיכון קבע – זכאות וכללים

א. נוהל זכאות לשיכון קבע:

- (1) המעבר לדירות קבע ייעשה ע"פ ניקוד כרשום להלן.
- (2) כאשר מספר הנקודות שווה – הגיל מקנה עדיפות בזכאות.
- (3) חבר שקיבל דירת קבע חדשה ויצא ממנה (או ויתר עליה לפני שנכנס), לא זכאי לדירת קבע חדשה.
- (4) שיטת הניקוד מביאה בחשבון את הוותק לדיור ואת הגיל וזאת באופן הבא:
 - לכל שנת ותק דיור - 3 נקודות.
 - לכל שנת גיל - 1 נקודה.
- (5) קביעת הוותק גיל והניקוד הנובע מכך – נעשים ע"פ רישומי המזכירות הטכנית. חישוב שנות הוותק והגיל ייעשו **מיום הכניסה למועמדות ומיום הלידה**.

ב. הסדר זכויות חבר - חוזר או שעבר ליגור מקיבוץ אחר:

- (1) המועד הקובע לגיבוש זכויותיו, הוא יום הכניסה למועמדות ביגור.
- (2) חבר שעזב וחוזר יחויב בתקופת המתנה של פעמיים תקופת העזיבה, עד למכסימום של 8 שנים, לפני שיוכל להיכנס לרשימת הזכאים למעבר לדירת קבע ולעבור לדירה קבע חדשה.
- (3) חבר שעבר ליגור לפני 1993 - זכויות הוותק שנצברו בקיבוץ המוצא (לרבות ויתור על שיכון חדש, אם ניתן לאותו חבר) – יובאו בחישוב זכויותיו לשיכון קבע חדש, וזאת בתנאי שדמי העזיבה (מקיבוץ קודם) או זכאיות שיכון (שניתנו שמית) הוכנסו ליגור. **חבר שעבר לאחר מכן – לא יצבור ביגור זכויות ותק כלשהן.**

ג. זכויות הורים לשיכון קבע

- ד. **הורים הנקלטים** כ"הורים קבועים" (במעמד תושבים) – לא יהיו זכאים לדירת קבע

אוגדן הדיור לאספה ספט 2008.doc

נוהל מכרז לשיכון קבע חדש

- (1) **דירת קבע חדשה או דירה שהוגדרה כדירת קבע חדשה תינתן אך ורק במכרז לזכאים לדירת קבע חדשה בלבד.**
- (2) חישוב הניקוד יהיה ל- 1 לינואר או ל- 1 ליולי. הרשימה **תכלול את 50 הזכאים הראשונים.**
- (3) מועמדים לשיכון שאינם בארץ – לא יוכלו להשתתף במכרז לדירות קבע (**שליחות וכד'.**)
- (4) לכל אחד מהמועמדים ישלח מכתב הכולל את מספר נקודותיו ואופן חישובן. דבר הוצאת המכתב יפורסם על פי נוהל הפרסום.
- (5) רשימת הזכאות תפורסם ב 1/1 וב 1/7 בכל שנה ולא תתעדכן בין התאריכים הנ"ל, למעט ביטול זכאות בשל אי-עמידה בקריטריונים לזכאות (ע"פ קלפי מ 3/2003). למען ההבהרה – תושב אשר הפך להיות מועמד בין התאריכים הנ"ל, לא יכלול ברשימה עד למועד הפרסום הבא.
- (6) טופס בחירה למועמדים, יישלח בסדר יורד ועליהם לחתום על בחירתם, או על ויתורם על התור.
- (7) במקרה של ויתור מאוחר ולאחר שנמשך התור – תוצע הדירה המתפנה על פי אותו התור, רק לאותם זכאים שכבר היו ברשימה בעת פרסומה.
- (8) חבר יוכל לוותר על בחירתו ולבחור דירה אחרת בבנין הבא רק אם לא **החלו עדיין עבודות הבנייה בדירתו החדשה (למעט יציקת היסודות).**
- (9) חבר שקיבל דירה חדשה במכרז וטרם עבר אליה, רשאי במקרה גירושין להתחלף בתור עם בת/בן זוג/ה ולאחר המתנה של 5 שנים לפחות לעבור לפי התור של בן/בת הזוג.
- (10) נוהל זה – קיום מכרז לדירת קבע חדשה יופעל גם לגבי דירות **קבע משכונת הכביש או בנייה מאוחרת יותר.**

ה. נוהל מכרז לשיכון קבע – "יד שנייה"

- (1) דירת קבע תחשב לדירת קבע "יד שנייה" במקרים הבאים:
 - הדירה הינה דירת קבע שהתפנתה ושאינה נחשבת לדירת קבע חדשה ע"פ הגדרות יגור.
 - דירה **כפולה** בכל שיכון שעיקרו שיכון משפחות תוכל להיחשב לשיכון קבע לכל דבר אם הוכרה כדירת קבע "יד שנייה".
- (2) **לפני הוצאתה למכרז, יבדק** על פי שיקול ענייני שאין צורך בדירה המדוברת כדירה מיועדת. השיקול הענייני יבדוק קיום צרכים מיוחדים, המחייבים העברת חברים אל דירות אחרות, כגון יחסי שכנים, בריאות, גרושים וכו'. בשיקול ישותפו המזכירות, **נציג ו.דירות**, גורמי סעד ויעוץ ואנשי שיקום ע"פ הנושא. בכל מקרה, המזכירות **בשיתוף הגורמים**

אוגדן הדיור לאספה ספט 2008.doc

המקצועיים מוסמכת להקצות את הדירה ללא מכרז, וזאת כשמובהר שאין חובת הוצאת דירת קבע יד שנייה למכרז.

(3) דירת קבע "יד שנייה", שלא הוחלט לגביה שהיא דירה מיועדת, תוצא למכרז.

(4) זכות ההשתתפות במכרז לדירות קבע יד-שניה הינה לקבוצות החברים הבאות:

- לגרושים/ות שעברו 5 שנים ויותר מעת הפרידה ושהם לפחות 3 שנים בדירתם הנוכחית.

- חברים עם מגבלות בריאותיות שעברו 5 שנים ויותר מעת כניסתם לדירתם הנוכחית במידה ובוצעה עבורם התאמה בדירתם הנוכחית.

- זכאים לדירות קבע חדשות (במקרה הנ"ל הדירה תחשב להם כדירת הקבע שלהם לכל דבר ועניין)

- סדר הזכאות במכרז יהיה ע"פ הניקוד הנהוג במכרזי דירות קבע חדשות

(5) דירת קבע יד-שניה, שבמשך 2 מכרזים לא יהיה לה ביקוש, ניתן יהיה להגדירה כדירת מעבר לאחר דיון במליאת ועדת דירות וע"פ החלטת ועדת דירות (מצריך השתתפות של לפחות 2/3 מחברי הועדה)

1. החלפות ושינויי מיקום בדירות קבע

- (1) יאושרו החלפות מוסכמות בין דיירים אשר שניהם גרים בדירות קבע באותם הסטנדרטים. (למען הסר ספק – לא תתאפשר החלפה של דייר בשכונת המשתלה עם דייר משכונת הלול/הר/סילו/כביש וכד').
- (2) כל ההוצאות הנובעות ממעבר דירה של חברים על פי סעיף זה, ובכלל זה הוצאות לבדק, צביעה וסיווד יהיו על החבר בלבד ולא כתוספת הוצאה למשק.

2. החלפות ושינויי מיקום בדירות קבע יד שנייה משיקולי בריאות וסיעוד

- (1) כאמור לעיל, תתקבל החלטה לגבי כל דירה המתפנה (מכל סיבה שהיא) האם להוציאה למכרז או ליעדה לצרכי בריאות והתאמת דיור. ההחלטה תתקבל לפני שדירת יד שנייה תוצא למכרז, כשבכל מקרה ידונו לגופו.
- (2) בדיון ישותפו נציגי ועדת דירות, המזכירות ומגזר הבריאות. נציגים אלו יפעלו בשוטף כ"פורום שיכון שיקומי".
- (3) כל הדירות בקומות הקרקע יועמדו בעדיפות לצורכי מגזר הבריאות.
- (4) לגבי כל דירה המתפנה בקומת קרקע יתקיים בירור עם אנשי הפורום הנ"ל לקביעת הצורך והאפשרות להשתמש בהן למטרות שיקום או לנזקקים בריאותית. לגבי כל דירה המתפנה בקומת קרקע ושאינה מיועדת לבריאות/שיקום, ייבדק עם המזכירות שימוש בדירה לפתרון בעיות חברתיות. בכל מקרה, צרכי בריאות/שיקום ייקדמו לצרכים חברתיים.

אוגדן הדיור לאספה ספט 2008.doc

5) דירות בקומת קרקע בקרבת בית אחווה וסביב חדר האוכל יאוכלסו בתושבים הניתנים לפינוי מהיר במקרה הצורך.

6) בכל הקשור לתכנון, התאמה ובינוי ייעודי של דירה – הגורמים המחליטים הם:
א. "פורום שיוכו שיקומי" ועדת תכנון ומתכנן שיקומי.

ב. מזכירות – לאישור ותאום ההוצאה הכספית וביצוע התאמות הבניה הנדרשות לדירה.

ג. בפורום והמזכירות יגישו לו.דירות את הדרישות (גודל דירה וכד') וועדת דירות תקצה את הדירה המתאימה ביותר לנושא תוך התחשבות בהשלכות השינויים בדירה במידה ויש (פריצת מעטפת המבנה וכד')

7) את התאום לכל מהלך הפעולות יבצע חבר המזכירות הממונה על תחום הדיור והבניה.

8) בכל מקרה של הקצאת הדירה לצרכים מיוחדים, מרגע שהדירה הוצעה לחבר, ינתן פרק זמן של עד 30 יום לקבלת החלטה לגבי קבלת הדירה מרגע שהוצגו בפניו תכניות הבינוי לדירה. מרגע שהחבר בחר בדירה, גם אם לא בוצעו ההתאמות הנדרשות עדיין, תחשב הדירה כשלו לכל דבר ועניין ומכאן גם לא תתאפשר לו החלפת הדירה במקרה ודירות נוספות יתפנו.

ח. השכרת דירת קבע ביציאה לחופש מיוחד:

1) הסדר זה יחול על כל החברים / המשפחות היוצאים לחופש מיוחד מכל סיבה שהיא (אישית, שליחות, שבתון אקדמי וכו').

2) ההחלטה על מועד היציאה ומועד החזרה לדירה שנשמרת עבורם, מתבצעת כחלק מהחלטת האישור לחופש מיוחד. פרסום חלק ההחלטה המתייחס לדירה – על פי נהל פרסום.

3) חבר ומשפחה היוצאים לחופש בישראל או בחו"ל, יוכלו לשמור את הדירה בשנת החופש הראשונה, במהלך השנה **תעמוד הדירה לרשות** ועדת דירות לצורך אירוח או **השכרה**.

4) שמירת הריהוט וחפצים אישיים – באחריות החבר / המשפחה. לצורך כך יוכלו להשתמש באחד מחדרי השינה שבדירה, שבו יאחסנו את כל הריהוט וחפציהם, ולנעול אותו. האחריות על פעולה זו היא של החבר / המשפחה.

5) לחבר שיקדים שובו ליגור – תוחזר הדירה, לכל המאוחר בתום 8 שבועות מיום קבלת הודעה רשמית למזכירות על שובו. במידה וחזרתו בפועל תתאחר, יחוייב החבר בדמי השכירות שהיו מתקבלים מהדייר שפונה. באם החזרה תתאחר ביותר מחודש, שכר הדירה יעלה ב 50% (סה"כ 150% שכ"ד מלא).

6) לחבר לא תהיה שום זכות ובשום צורה להשכיר או לאפשר מגורים בכל צורה – למי שלא אושר בכתב ע"י המזכירות, דהיינו – החבר לא רשאי להשכיר דירתו (וגם לא במחיר 0) – אלא רק לקיבוץ שמורה זכות זו.

אוגדן הדיור לאספה ספט 2008.doc

7) בתום השנה, במידה והחבר/משפחה לא חוזר מהחופש, עליו לפנות את הדירה, והדבר ייחשב כאילו ויתר על דירת הקבע שלו. באם יחזור מאוחר יותר, יהיה זכאי לדירת קבע יד שניה, כנהוג בתקנון דירות קבע יד-שניה.

ט. פינוי דירה בשיכון קבע במקרה של הפסקת חברות או פטירה:

- 1) מיום הפסקת החברות, המזכירות תעביר הודעה על הסדרי פינוי הדירה אל הנוגעים בדבר ו/או בני משפחה.
- 2) בתום 30 יום מיום הפסקת החברות – תועבר הדירה לועדת דירות.
- 3) ועדת דירות (יגור) אינה אחראית לאחר מכן לכל ציוד או רכוש של הנ"ל.
- 4) **בעת עזיבה, החבר אינו זכאי לפיצוי כלשהו בגין השקעתו בדירה ואין לו שום זכויות בה או בחלקים ממנה בעקבות השקעתו (למען ההבהרה – רק המטלטלין הם רכושו של החבר, ואין הוא רשאי לפרק שום דבר אשר לא מוגדר כמטלטלין) (לנסח)**

משפטית עם גיורא

י. נוהל ויתור על שיכון קבע

- 1) חבר המעוניין לוותר על תורו בבחירה של שיכון מסוים, אינו מאבד זכויותיו למכרז הבא.
- 2) חבר המעוניין לוותר על מעבר לשיכון חדש תוך קבלת שיפוץ מיוחד לדירתו, לא יוכל להשתתף במכרז בתנאים כדלהלן:
 - א. הביע נכונות וחתם על הישארותו בדירתו הקיימת לתמיד.
 - ב. הסכים למערך שיפוץ, בינוי, חיבור דירות כפי שנקבע ע"י פורום בניין.
 - ג. חתם על הסכמתו להסתפק ברמת הבינוי והשיפוץ לתמיד.
- 3) חבר שוויתר כאמור לעיל על מעבר לשיכון חדש לא יוכל לשוב ולהשתתף במכרז לדירות קבע חדשות.
- 4) כל עוד החבר אינו חותם, גם לעתיד, על כתב הסכמה לויתור על השימוש בזכויותיו – לא יבוצע בינוי חריג בדירתו.

פרק 3 - שיכון זמני ודירות מעבר

- א. **הסדר זכאות כניסה לשיכון ליחידים - כללי:**
- (1) כל חבר, מועמד, בן, תושב וכו' זכאי לקבלת דירה זמנית, וזאת על פי נהלי אוגדן זה.
 - (2) זכאות למעבר לשיכון ליחידים עם שיפוץ תהיה רק לאחר 4 שנים בדירה, למעט דירות זמניות הניתנות ע"י ו.בנים (ללא כל שיפוץ).
 - (3) שיפוץ חריג הנדרש לדירה, יאושר במזכירות, על פי תכנון ותמחור של ועדת תכנון, ורק לאחר מכן תוצא הדירה למכרז.
 - (4) מעבר עם שיפוץ מלא יתאפשר מדירה שנקבע עבורה בפורום בנין, שהיא איננה ראויה למגורים בהשתתפות נציג הדיור הרלוונטי.
 - (5) נקלטים וחוזרים, שקבלו דירה לא משופצת על פי החלטת ועדת דירות (ולא במכרז), רשאים לעבור לדירה משופצת **במכרז, עם כניסתם לחברות או בתום שנתיים בדירתם (המאוחר מביניהם).**
 - (6) בנים במסלול לא זכאים להכנס למכרזי דירות למעט מקרים בהם ו.בנים בשיתוף ו.דירות אישרו כי הבן/בת נמצא במסגרת לימודים כבמב"י או בתפקיד ארוך טווח ביגור.
- (7) סדר הזכאות ייקבע ע"פ הגיל בהפחתת תקופות החופש, ולפי קטגוריות:
- א. חברים/ות
 - ב. בנים שנכנסו למועמדות דרך ו.בנים
 - ג. בנים במסלול שקיבלו אישור להשתתף במכרזים.
- *בן במסלול שקיבל דירה במכרז ויצא לחופש בטרם עברו 4 שנים, לא יוכל להשתתף במכרזים לאחר חזרתו עד להשלמת הזמן החסר. בנוסף, מגוריו בדירה לא יקנו לו את הזכות לשכור את הדירה במהלך החופש אלא אם הדבר מאושר ע"י ו.דירות ו.בנים ע"פ הנהלים המוגדרים ביגור באותה עת.

ב. נוהל הקצאת דירת מעבר למשפחות:

- 1) בעת התפנות דירה, מחליטה ועדת דירות על תהליך הקצאתה. ועדת דירות רשאית לבצע על פי אחד משני התהליכים הבאים:
 - א. להקצות דירת משפחה, ללא מכרז, ע"פ שיקולים עניינים עבור צרכים מיוחדים כגון: קליטה, פרידת משפחה (למתן דיור לפרודים/ות נדרשת הודעת הזוג למזכירות ולא נדרשים גירושים רשמיים), בעיות סוציאליות, קיום סבב שיפוצים המחייב שימוש ביניים בדירה.
 - ב. להוציא את הדירה למכרז למשפחות.
- 2) הקצאת דירה כדירה ייעודית תיעשה קודם כל, **לפתרון בעיות בריאות/שיקום, לאחר מכן** לצורכי גרושים/ות או נקלטים, שלהם ילדים (עד גיל 18) שמתגוררים אתם **ו/או לפתרון בעיות חברתיות.**
 - 3) זכות ההשתתפות במכרז שמורה לחברים בלבד.
 - 4) למכרז לדירות משפחה, יכולה לגשת רק משפחה כמוגדר באוגדן זה.
 - 5) במקרים הבאים אין זכות השתתפות במכרז (וגם לא למעבר נוסף בדירת משפחה):
 - א. פחות מארבע שנים בדירה.
 - ב. לאחר הודעה על יציאה (ובודאי לאחר יציאה) לחופשה.
 - ג. חבר הנמצא מחוץ ליגור בחופש מכל סוג שהוא ו/או בעצמאות כלכלית (כולל משרתים בצה"ל)
 - ד. חבר המשתתף במכרז לשיכון קבע (דהיינו: יסודות הבניין המיועד עבורו – הושלמו והוא קיבל על עצמו התחייבות לגור בדירה מסוימת בעתיד)
 - ה. חבר שקיבל דירה מסוימת בסטנדרט גבוה או במיקום ייחודי, ע"פ המלצת מגזר הבריאות, יוכל להשתתף במכרז רק לאחר שש שנים, אלא אם חל שינוי במצבו המשפחתי. בכל מקרה, חבר שהועבר לדירת קרקע (ע"פ המלצת מגזר הבריאות) – אינו זכאי להשתתף במכרז לדירה בקומה גבוהה.
 - 6) משפחה שאחד מבני הזוג תושב, תשלם מחצית משכר הדירה המקובל לדירה זו (למען ההבהרה – לא יחולו על התושב ההנחות הניתנות על מגורים בדירת יחיד).
 - 7) דירות משפחה, שבמשך 2 מכרזים לא יהיה להן ביקוש, לאחר דיון בועדת דירות, יוכלו להימסר להשכרה לשנה. לאחר שנה, יבחן מחדש השימוש בדירה ע"י ועדת דירות ורק אם לא יהיה בה צורך, תמסר להמשך השכרה.

ג. הסדרי דיור לקליטה

(1) אופן הקצאת דיור לנקלט יחיד:

א. תימסר דירת חדר (לפחות) עם שירותים. צבע רק אם הכרחי.

ב. בתקופת המועמדות – אינו רשאי להשתתף במכרז.

(2) אופן הקצאת דיור לבני זוג ומשפחות נקלטים:

א. הקצאת דירת משפחה לנקלטים תתאפשר רק לאחר קבלת הודעה בכתב

מהמזכירות.

ב. תינתן דירה ללא מכרז, העונה על גודל המשפחה, לפי מצאי הדירות הפנויות

האפשריות.

ג. רשאית המשפחה הנקלטת לעבור דירה **במכרז** עם הקבלה לחברות או

לאחר שנתיים בדירתם **(המאוחר מביניהם)**.

(3) דין משפחות חוזרות – כדין משפחות נקלטות.

פרק 4 - השכרת דירות ביגור

א. נהלים כלליים:

(1) ככלל, דירה תימסר להשכרה רק אם ועדת דירות שיחררה אותה וזאת לאחר שלא נמצא

שימוש לדירה ע"י אף אחד מגורמי יגור (בראות, רווחה, חברתי). דירה תמסר לתקופה

של שנה לכל היותר. לאחר שנה ייבדק הצורך בדירה ע"י ו.דירות מול כל הגורמים ורק

אם עדיין לא יהיה בה צורך, ניתן יהיה להאריך את תקופת ההשכרה.

(2) בכל מקרה תינתן לבני יגור ההנחה המרבית לגבי אותו סוג דירה.

(3) חישובי וחיובי התשלום ייעשו בתיאום בין נציג הדיור הרלוונטי, רכז דירות להשכרה,

הגזבר, לבין הנהלת חשבונות.

ב. סיווג השוכרים ואופן הקצאת הדירות עבורם:

על הגורמים שלהלן לשלם שכ"ד בהתאם להגדרות שונות, הן של סוג הדירה והן של

"מעמד" בקיבוץ ושיעור החיוב שנקבע בהסדרים המקובלים:

(1) קבוצות מתגוררים הנמצאים באחריות מנהלתית של רכז דירות מושכרות:

[א] סטודנטים – יחידים או זוגות.

[ב] שכירים (במקצוע נדרש) שמקום עבודתם מחייב מגורים ביגור – יחידים,

זוגות ומשפחות.

(2) קבוצות מתגוררים הנמצאים בטיפול גוף נוסף ביגור, ורק בתחום הדיור קשורים לרכז

דירות מושכרות:

[ג] תושבים הקשורים משפחתית לחבר/ת קיבוץ ושהייתם אושרה בהליכים

המקובלים (ע"פ נוהל תושבים, זמניים וכו'), כגון הורים, בני זוג של חברים

הנמצאים ביגור במעמד תושבים ביגור.

[ד] בנים השוכרים דירה ביגור במהלך מסלול בנים.

(3) קבוצות מתגוררים הנמצאים בטיפול גוף אחר ביגור, כולל תחום הדיור:

[ה] תושבים השוכרים דירה באמצעות חוזים ייחודיים (למשל "בית ראשון").

[ו] אורחי חברים וענפים (בדירות אירוח / הסדרים קצרי טווח מסוג אחר).

ג. תנאי לזואי הכרחיים למתגוררים בשכר

(1) לא תינתן דירה להשכרה ולא יוארך הסכם השכרה מבלי אישור ועדת דירות.

(2) לא תינתן כל התחייבות מטעם נציגי יגור למתן דיור מעבר לשנה (ע"פ הלוח העברי). יש

לחדש את חוזה ההשכרה מדי תקופה (שנה).

(3) ועדת דירות רשאית, ע"פ הצורך, להחליף מקום דיור למתגוררים בשכר במשק, וזאת

בתאום עם רכז דירות להשכרה.

(4) מחיר השכרה חודשי, ייקבע כאמור בפרק ההגדרות, ניהול הגבייה יעשה ע"י הנה"ח,

כשהטיפול בפועל יעשה על ידי רכז דירות להשכרה.

ד. נוהל דירות אירוח:

(1) אם ובמקרה תהיה דירה פנויה שניתן להעמידה לרשות חברי יגור לאירוח, יהיה זה תוך

שהחבר המקבל את דירת האירוח משלם ליגור כנדרש בגין הדירה על פי **החלטות**

המזכירות לכל יום שהדירה ברשותו.

(2) הקדימות בקבלת דירות אלו תהיה על פי מועד ההרשמה לקבלתן **אצל רכז דירות אירוח**.

פרק 5 - נושאים כלליים ושונות:

א. נושאים שאין ועדת דירות מטפלת בהם:

- 1) חלוקת חדרי תחביב ומחסנים. כל הפקעת דיור לצורך הנ"ל מחייבת החלטה משותפת למזכירות ולועדת דירות.
- 2) חלוקת דיור פנימית של המוסדות: בית אחווה, בתי הילדים והבלוקונים, האולפן, מגורי סלע המוגדרים. דירות שהוגדרו כדירות ו.בנים יחולקו ע"י ועדת בנים, אך האחריות המיניסטריאלית על דירות אלו הן של ו.דירות (תחזוקה, שיפוץ וכד') בתיאום עם ו.בנים.
- 3) חוזים למגורים עם השכירים, תושבים, זמניים וכיו"ב.
- 4) ריהוט וכל תכולת דירה שעשויים להיות ו/או להתפנות מדירות ביגור. הגופים והמוסדות העוסקים בכך הם: הועדות השיקומיות / בריאותיות למיניהן, ועדת בנים, אולפן, בית-ראשון במולדת וקליטה, סלע וזמניים ומזכירות (במקרה פינוי).

ב. נושאים הקשורים לוועדת דירות, המחייבים מעורבותה בהחלטות:

- 1) מתן פתרונות צודקים ועל פי כללים ברורים ושווים ככל הניתן – לחברי יגור בתחום הדיור.
- 2) שיתוף בדיונים והחלטות בנושאי דיור חריגים (מסיבות בריאותיות, צרכים חריגים – אישיים וצרכי הקהילה).
- 3) שיתוף בדיונים והחלטות בהכנת החלק בתוכנית המשק העוסק בנושאי דיור ושיפוץ דירות לרבות בניה חדשה.
- 4) הגשת תביעות דיור כלליות, שיש בהן משום צורך של חברים, או של קבוצות חברים והעלאתם לבירור – דיון ולביצוע.

ג. נהלי עבודה של ועדות בתחום הדיור:

- 1) כל הצעה שנתנה לחבר וכל סיכום דיון שנעשה עימו ירשמו ויוכנסו לתיק החבר במזכירות הטכנית.
- 2) כל החלטה סופית שהתקבלה ביחס לדירה כלשהי – יירשם הדבר בפרוטוקול הועדה ויועלה ברישומים הרשמיים של מפת הדיור. הקצאת הדירה תהיה רק לאחר קבלת ההחלטות הסופיות לגביה (ראה להלן נהל פרסום ונהל ערעור).
- 3) הועדה, תמסור על פי הצורך, הודעות ל: צוות בדק הבניין, ועדת בנים, אנשי התקנת טלפון, מזגנים וועדות נוספות, מיד עם אישור הקצאת הדירות.
- 4) בכל מעבר וכניסה לדירה חדשה, ירשמו כל ההבנות, ההחלטות וכל דבר אחר שסוכם בין הצדדים לפני קבלת הדירה (במידה ויש).
- 5) החלטות הוועדה המתייחסות לדירות ייעודיות יבוצעו בקוורום מלא של הועדה או שקבלת ההחלטה תהיה ברוב מתוך הקוורום המלא (כלומר אפשר יהיה לקיים דיון ולקבל החלטה בישיבה שהשתתפו בה 5 חברים מתוך 7, ובתנאי שלפחות 4 היו בעד ההצעה שהתקבלה) וע"פ הנהלים הרשומים באוגדן זה.
- 6) החלטות ראשוניות אחרות של הועדה יתקבלו ברוב רגיל, כשדיון חוזר והחלטה סופית באותו נושא יבוצעו בקוורום מלא או שקבלת ההחלטה תהיה ברוב מתוך הקוורום המלא.

ד. נוהל קיום מכרז:

- 1) דירה שלא הוגדרה כדירה ייעודית (מיועדת להקצאה לבריאות/שיקום/חברתי וכד') תצא למכרז.
- 2) המכרז ימשך שבוע ומועד סיומו יהיה חד משמעי ומפורסם מראש.
- 3) פרסום המכרז והדירות שבו יעשה על לוח המודעות בחד"א וכן במודעון הטלוויזיה.
- 4) על המשתתפים במכרז – להגיש בקשה בכתב
- 5) תוצאות המכרז יישלחו לכל הנרשמים למכרז. יינתנו 3 ימי עבודה להגשת ערעור על תוצאות המכרז. ערעור יעשה בכתב למוציא המכרז או למרכז הועדה.
- 6) לאחר תקופה זו ו/או לאחר סיום הדיון בערעורים (באם יש) יחולקו הדירות ע"פ סדר הזכאות שפורסם.

ה. הסדר פרסום וערעור על החלטות פרטניות המתייחסות לדירות ביגור:

- 1) כל החלטה של כל גוף ביגור המשנה מעמד, הקצאה, חלוקה וכו' של דירה מסוימת כלשהי ביגור, וכן החלטה על רשימת סדר הקדימות למעבר לשיכון קבע, תתבצע על פי נהלי ועדות לקבלת החלטות התקפים באותו מועד. פרסום ההחלטה יכלול: שם הדירה שלגביה התקבלה ההחלטה ושם הגוף שקבל את ההחלטה. **לסיוון - יש בעיה לפרסם הקצאת דירות מסיבות בריאותיות חברתיות. צריך לחשוב על הסעיף הזה. מצד שני – יש**

חשיבות רבה בנוהל כזה כי זה מקשה מאוד על הקצאת דירות בקומבינה כזו או אחרת וצריך לראות אם אפשר לנסח משהו שיתאים)

(2) ערעור על החלטות ועדת דירות ידון על פי נהלי ועדות לקבלת החלטות.

פרק 6 – נוהלי דיור וכו' של מגזר הבריאות:

א. נושאי הדיור המטופלים על ידי מגזר הבריאות:

(1) דיור לשיקום לחברים נכים עד לגיל 65-60, התאמת דירה לצרכים מיוחדים. מטופל ע"י ועדת בריאות עם מרכזת שיקום.

(2) התאמת דיור לצרכי הקשיש, מטופל ע"י רווחת הקשיש ומנהלת מגזר הבריאות:
א. התאמות בדירה לצרכי הקשיש.

ב. העברה מקומה עליונה לקומת קרקע.

(3) ועדת דירות תקצה דירה ע"פ הגדרות הצרכים של ו. בריאות וצוות רווחת הקשיש (חשיבות רבה להגדרת הצרכים טרם הקצאת הדירה)

ב. נוהל פינוי דירה בשיכון קבע – במעבר לבית אחווה

חבר שעבר לבית אחווה או מוסד אחר וקבל את התנאים במקום זה ע"פ צרכיו, יפנה את דירתו במשק, וזאת לאחר שהוחלט שמגוריו בבית אחווה או מוסד אחר הם מגורי קבע עבורו. מאחר והמעבר לבית אחווה הוא תהליך שנקבע ע"י כלל הגורמים המקצועיים העוסקים בנושא ביגור, נקבעו הכללים הבאים:

(1) כל חבר אשר על פי הגדרת צרכיו הייחודיים, שבוצעה על ידי הגורמים המוסמכים, נדרש לעבור להתגורר בבית אחווה או מוסד אחר – יקבל דירה בבית אחווה או במוסד אחר.

(2) חבר, שקבל דירה בבית אחווה או במוסד אחר, דירתו הקודמת תשמר עבורו עד 3 חודשים לאחר מועד ההחלטה של הגורמים המקצועיים שהמעבר לבית אחווה או למוסד אחר, הינו מעבר קבע (ו. בריאות, ו. שיקום, רווחת הותיק, נציג המרפאה, ע. סוציאלית).

(3) מתן ההודעה על פינוי הדירה לחבר ולבני המשפחה - תחול על ועדת בריאות ורווחה.

(4) ועדת דירות תקבל את מפתחות הדירה ותנהג בה כנדרש גם אם לא פונתה מכל הציוד.

(5) לפני כל שימוש אחר, האחראי למזגנים יקבל אפשרות להוצאת/החלפת המזגן ע"פ הנהוג.

(6) אם למרות האמור לעיל לא פונתה הדירה בתום 3 חודשים ממועד ההודעה ישלם החבר שכר דירה כמקובל ביגור מדי חודש בחודשו.

(7) בכל מקרה, בתום חצי שנה ממועד ההודעה, הדירה חוזרת ליגור.

ג. סמכויות ונהלי עבודה של מגזר הבריאות בנושאי דיור:

אוגדן הדיור לאספה ספט 2008.doc

- (1) התאמת דירה לחבר בעל נכות באישור רפואי, וזאת על מנת שהחבר הנכה יוכל לתפקד באופן עצמאי בדירתו. ההתאמה כוללת פתחים בדירה, מסדרון רחב, מטבח נמוך (אם על כסא גלגלים), דרכי גישה לבית, גישה עם קלנועית עד לבית, מעקות במקלחת ובשירותים, החלפת ריצפה מחוספסת במקלחת וכו'. קבלת ההחלטה על ההתאמה תבוצע עם מרפאה בעיסוק שתכנס ותבדוק את הצרכים ובמידה הצורך תמליץ על התערבות של שינוי בבינוי. בהינתן המלצה זו תתקיים פניה למומחה בתחום התאמת דירות לנכים וקשישים והוא יכין תכנית אשר תתומחר ותוגש לאישור בתכנית השקעות השנתית של יגור. הקצאת הדירה ע"י ודירות תעשה לאחר שהוצגה התכנית ע"מ להתאים את הדירה המוקצית לתנאים הנדרשים.
- (2) מעבר חבר קשיש לדירה בקומת קרקע:
- תהליך אישור מעבר לחבר קשיש מדירתו לדירה בקומת קרקע יעשה באופן הבא:
- א. ע"פ המלצת מרכזת רווחת הקשיש וע"פ בריאותו של החבר ע"פ חו"ד רפואית.
- ב. פנייה למרכז ועדת דירות ע"י ועדת בריאות ורווחת הקשיש לבדיקה משותפת של הדירות הפנויות בקומת קרקע. בהקצאת הדירה יילקחו בחשבון השינויים הנדרשים להתאמתה לדייר המיועד.
- ג. משנמצאה דירה מתאימה פונה מרכזת ועדת רווחת הקשיש לחבר ומציעה לו את הדירה.
- ד. משנבחרה הדירה, יבוצעו השינויים הנדרשים (מעקות, מקלחות, גודל חדרים, גישה לקלנועית עד הבית)

פרק 7 – נוהלי דיור ועדת בנים:

א. הסדרי דיור במסלול בנים וזכאות דיור לבנים חוזרים.

- (1) כל בן/מועמד זכאי לדירת חיילים בסוף יב' ע"פ מצאי הדירות. השיבוץ והמעבר (מהבלוקונים) של בנים/מועמדים לדירה במשק, יהיה על פי החלטות ו.בנים בהתאם לגיל. בן/מועמד לא יחליף דירה בטרם הסתיים השרות הצבאי שלו. בדירה ייעשה שיפוץ על פי הצורך.
- (2) לרשות ועדת בנים עומדות דירות אשר לגביהן היא אחראית לשיבוץ הבנים למגורים לתקופת השירות הצבאי. בשיבוץ יוצאי בלוקונים – תתחשב ו.בנים בצרכים חינוכיים.
- (3) חיילים לא יהיו זכאים להשתתף במכרזי דירות.
- (4) בן/בת לאחר מעבר ראשון לדירה כנ"ל, ע"פ שיבוץ של ו.בנים, זכאי/ת למעבר לדירת חדר וחצי עם שירותים ומטבחון (רכבת ומעלה) לאחר סיום הצבא. לא ייעשה שיפוץ בדירה והיא לא תסויד אלא אם גורמי הבניין החליטו לעשות זאת מטעמי תחזוקה.
- (5) בנים שאינם במסלול הבנים המקובל (למשל – לא התגייסו), זכאים למעבר אל דירת חדר וחצי, רק לאחר שהועברו בני המחזור המקביל להם.
- (6) בן במסלול בנים לא יוכל להשתתף במכרז ו/או לעבור דירה, וכן בן או חבר הנמצא בלימודים עם מגורים מחוץ ליגור במימון יגור.
- (7) לבן/ת היוצא/ת לחופשה שויתרו על דירתם, תישמר האפשרות, עם חזרתם לקבל דירה זמנית (ללא צביעה/סיויד ושיפוץ) ולהשתתף במכרז ע"פ הכללים המקובלים לדירת מעבר, (הרחבה לסעיף 6 הנ"ל) וזאת ללא שנות המתנה.
- (8) בן שחזר מחופש וקיבל דירה זמנית – לא יהיה זכאי להירשם למכרז אם דירתו סוידה. דירה זמנית היא דירה לא מסוידת (למעט תיקונים במקרה ויש צורך).

נוהל גרושים/גרושות:

1. גרוש יקבל דירה, ללא מכרז, ע"פ המצאי ביגור, בסייגים הבאים:
 - א. גרוש, ללא ילדים מתחת לגיל 18, יקבל דירת יחיד (מסוג שיכון ותיקים ישן ומעלה).
 - ב. במקרה של גרוש עם ילדים מתחת לגיל 18, תינתן דירה מורחבת (2 חדרי שינה) לשנה, ללא שיפוץ.
 - ג. גרוש צעיר, ללא ילדים כלל, יקבל דירה בהקצאה, ע"פ הדירות בהן מתגוררים בני גילו.
 - ד. במידה ויבחר לקבל שיפוץ בדירה שהוקצתה לו, ייחשב הדבר כאילו הוא קיבל את הדירה במכרז והוא יצטרך לשהות בה כנהוג בתקנון דירות (כיום – 4 שנים לפחות).
2. מעבר דירה:
 - א. גרוש עם ילדים מתחת לגיל 18 יוכל להכנס למכרזים, לאחר שנה בדירה שהוקצתה לו, ע"פ הנהוג ביגור.
 - ב. גרוש ללא ילדים מתחת לגיל 18 יוכל, לאחר שנה בדירה שהוקצתה לו, לקבל דירה גדולה יותר (מורחבת או כפולה) עם שיפוץ, בהקצאה של ו.דירות, ע"פ המצאי הקיים ביגור. בכל מקרה, משפחה עם ילדים תהיה בעדיפות לדירה גדולה ע"פ גרוש ללא ילדים מתחת לגיל 18.
 - ג. גרוש צעיר, ללא ילדים, יחזור לסטטוס רווק מבחינת דירות, ויוכל להשתתף במכרזי דירות יחיד ע"פ הנהוג ביגור, לאחר שנה בדירה שהוקצתה לו.
3. דירת קבע:
 - א. גרוש/ה, אשר כבר קיבלו בעבר דירת קבע חדשה, לא יוכל לקבלו דירת קבע חדשה פעם נוספת, גם אם הדירה התקבלה ע"פ הותק של בן הזוג השני (אלא אם עדיין לא עברו בפועל לדירה החדשה בעת הגירושים, ע"פ "נוהל מכרז לשיכון קבע חדש" סעיף ד, תת סעיף 12).
 - ב. לאחר 5 שנים בדירת מעבר, יוכל הגרוש להרשם למכרזים לדירות קבע יד-שניה, ע"פ הנהוג ביגור.