

## **קיבוץ גשר – שיוך דירות**

### **עקרונות לשיוך דירות – קבוץ גשר**

**כפי שאושרו באסיפה 5.9.2006**

1. תהליך שיוך הדירות בקבוץ גשר ("הקבוץ") יהיה כפוף לעקרונות החלטות מועצת מקרקעי ישראל לעניין שיוך דירות ביישובים חקלאיים ולהוראות האגף שיוצאו מכוחו, וכן לתקנון הקבוץ.
2. שיוך הדירות בקבוץ טעון הסכמת צדדים שלישיים, לרבות מנהל מקרקעי ישראל, בנקים, ועדות תכנון ובניה, רשם האגודות השיתופיות ועוד. מובהר כי הסכמת גורמים אלו לביצוע השיוך מהווה תנאי מתלה לביצוע ההסדר.
3. הקבוץ רואה חשיבות רבה בצמיחה דמוגרפית, ויעזר בתהליך שיוך הדירות כמנוף לקידום מטרה זו, בין היתר על ידי קליטת בנים במעמד ובאופן שיוצעו על ידי הצוות ויאושרו על ידי הקבוץ, באסיפה ו/או בקלפי.
4. חבר יהא זכאי לשיוך דירה אם היה חבר הקבוץ במועד הקובע כפי שהוחלט על ידי הקבוץ, היינו 1.5.05, שמו נכלל ברשימה שאושרה על ידי וועדת הפרוגרמות, והוא עומד בתנאים נוספים, כפי שיוצעו על ידי צוות שיוך הדירות ("הצוות") ויאושרו על ידי אסיפת הקבוץ ו/או בקלפי.  
במידה ויתקבלו, על ידי מועצת ומנהל מקרקעי ישראל, החלטות והוראות אחרות ו/או נוספות לעניין יום קובע לשיוך דירות, יהיה הקבוץ רשאי לקבוע יום קובע שונה מהתאריך הנקוב לעיל, ועל ידי כך לצרף חברים נוספים לרשימת החברים הזכאים לשיוך דירה, בכפוף לכך שאותם חברים יעמדו בכל התנאים שיאושרו על ידי האסיפה ו/או בקלפי כאמור ובלבד שקביעת יום קובע שונה לא תפגע במי שהיו זכאים לשיוך דירה לולא נקבע יום קובע שונה.
5. מערכת איזונים - במסגרת תהליך שיוך הדירות יבוצע איזון בין ערך הדירה המשוייכת לחברים לבין זכויותיהם. מערכת האיזונים תכלול קריטריונים שונים, כפי שיוצעו על ידי הצוות, יובאו לדיון ציבורי ויאושרו על ידי אסיפת הקבוץ ו/או בקלפי. בין היתר, תכלול מערכת האיזונים אחד או יותר מן הקריטריונים שלהלן:
  - 5.1 ערך הדירה - יקבע בהתאם לקביעת שמאי מקרקעין מוסמך על בסיס דגמי יחידות דיור הקיימות בקיבוץ (הפרמטרים לקביעת ערך הדירה על ידי השמאי ייקבעו בהחלטת האסיפה הכללית).
  - 5.2 וותק החבר.
  - 5.3 סכום דמי העזיבה המגיע לחבר לו היה עוזב את הקבוץ.
  - 5.4 מצב משפחתי – יחיד/ זוג, רווק/גרוש/אלמן.
  - 5.5 חובות החבר לקבוץ.
6. חישוב וותק החבר לצורך הסדר שיוך הדירות וכן לצורך דמי עזיבה, ייעשה על פי כללי הוותק הנהוגים בתק"ם, היינו כללי האגודות השיתופיות (חברות) (זכויות חבר יוצא או מוצא מקבוץ), התשנ"ב-1993. וותק החבר, כאמור בסעיף זה, יחושב נכון למועד הקובע, המוגדר בסעיף 4. מובהר כי החל מהמועד הקובע אין צבירת וותק לצורך שיוך דירות.

7. לחברים ישוייכו דירות המגורים הנוכחיות שלהם, ובתנאי שאותן דירות ומגרשים עומדים בתקני התכנון הקבועים בתוכנית הקיבוץ. במקרים חריגים תשקלנה אפשרויות חליפיות.
8. חבר שחברותו בקבוץ פקעה טרם חתימתו על חוזה חכירה אישי מול מנהל מקרקעי ישראל שלא עקב פטירתו, חו"ח, (כלומר, עזיבה, הוצאה מהקבוץ וכדומה) לא יהא זכאי לשיוך דירה בקבוץ.
9. שיוך דירה בפועל, קרי מתן היתר לחבר לחתום על חוזה חכירה אישי מול מנהל מקרקעי ישראל, יעשה לאחר שהחבר והקבוץ עמדו בכל התחייבויותיהם האחד כלפי השני, והחבר חתם על כל המסמכים הנדרשים, לרבות חוזה אישי מול הקבוץ, ויתור על חלק או כל דמי העזיבה כנגד שיוך דירה (קיצוץ הערך הכספי של זכויות החבר בהתאם למודל האיזונים מול דמי עזיבה), הסדרת חובות מול הקבוץ ועוד.
10. לאחר שחתם החבר על חוזה חכירה אישי מול מנהל מקרקעי ישראל, לא יהא אותו חבר זכאי לדיוור מהקבוץ.
11. כללי העברת הזכויות בדירה לאחר ביצוע השיוך (קרי, השכרה, מכירה וכו') יוצעו על ידי הצוות ויאושרו על ידי הקבוץ באסיפה ו/או בקלפי. בכל מקרה יישמרו לקבוץ זכויות אשר יבטיחו שליטתו בזהות התושבים בקיבוץ.
12. העקרונות הרשומים לעיל כפופים להסדר שיוך דירות מפורט ("ההסדר המפורט"), כפי שיוצע על ידי הצוות ויאושר באסיפה ו/או בקלפי. בכל מקרה של סתירה בין העקרונות הנ"ל לבין ההסדר המפורט, יגבר ההסדר המפורט, לכשיתקבל.

## **צוות שיוך דירות**