

קיבוץ שדה נחמיה

כללים להקצאת מגרשים ריקים למגורי בנים

(החלטה אושרה ביום 7/3/14)

הצעה לעדכון מיום _____ (העדכון מסומן בצהוב)

דברי הסבר : לקראת יישום הכללים שאושרו באסיפה נדרשים ההבהרות והעדכונים המסומנים להלן בצהוב אשר, ככל שיאושרו בידי האסיפה, יתווספו לכללים ויהיו חלק מהם.

1. מטרת ההסדר

1.1 הסדרת אופן הקצאת מגרשים בתוך תחום היישוב לבניית בית למגורי קבע לבני קיבוץ, ללא קבלתם לחברות בקיבוץ שדה נחמיה (אגש"ח) – (להלן : "זכות קדימה לבנים").

2. הגדרות

הקיבוץ –

אגש"ח שדה נחמיה שמספרה 57-000355-8

האגודה הקהילתית –

מתיישבי שדה נחמיה - אגודה להתיישבות קהילתית אגודה

שיתופית בע"מ, שמספרה 57-004747-2.

היום הקובע (לצורך כללים אלו) – יום קבלת כללים אלו באסיפה הכללית, (7/3/14).

בית אב זכאי –

משפחת חברים (יחיד או זוג המקיימים משק בית משותף) שהנם חברי הקיבוץ (אגש"ח) לרבות במסלול של עצמאות כלכלית, ביום הקובע לצורך כללים אלו ועודם חברי הקיבוץ ביום הגשת הבקשה.

בן קיבוץ –

אדם אשר מלאו לו 21 ולפחות אחד מהוריו הוא חבר הקיבוץ ביום הגשת הבקשה והוא בעצמו ו/או בן זוגו טרם קיבלו (בהקצאה מהקיבוץ) מגרש/ בית מגורים אחר בישוב שדה נחמיה כולל בהרחבה.

בקשה –

בקשת בן קיבוץ לקבל את המלצת הקיבוץ להקצאת מגרש בהתאם להליך המפורט בהסדר זה.

מגרש –

מגרש פנוי המיועד לבניית בית למגורים הממוקם בתחומי היישוב.

מגרש מפותח –

מגרש באזור מפותח שבו קיימות תשתיות ציבוריות.

מגרש לא מפותח –

מגרש הממוקם ב"שכונת הקיווי", או בשטח חדש שיוקצה ושאינו עדיין תשתיות ציבוריות קיימות.

וותק בית האב הזכאי –

הוותק המשותף של בני הזוג או היחיד המהווים את בית האב הזכאי שיחושב בהתאם לכללים הקבועים בכללי העזיבה הקבועים בתוספת הראשונה לתקנות האגודות השיתופיות (חברות).

בן קיבוץ ששני הוריו חברי הקיבוץ פרודים ויש להם רק ילדים משותפים - הוותק של שני הוריו יחושב במשותף כאילו היה בית אב אחד.

היו לאחד מהוריו של בן קיבוץ או לשניהם ילדים משותפים עם אחר שאינו הורה - ייחשב לבן הקיבוץ רק הוותק של מי מהוריו שנתנו את אישורם לזקיפת הוותק עבורו (לצורך קביעת הקדימות שלו בסדר הבחירה כאמור בהמשך).

חבר שיש לו ילדים מבני זוג שונים - יוכל להציע לקליטה בקדימות לפי הסדר זה (שימוש בוותק של ההורה לצורך קביעת הקדימות של הבן בסדר הבחירה כאמור בהמשך רק את אחד מבין ילדיו מאותם בני הזוג).

עקרונות

על מנת שכמה שיותר חברים ייהנו מהאפשרות שאחד מצאצאיהם יתגורר ביישוב, יישמרו במסגרת ההסדר העקרונות הבאים :

2.1. הקצאת המגרשים לפי הסדר זה תיעשה באופן מדורג, באופן שישאף להשאיר עתודת מגרשים לבני קיבוץ של חברים צעירים, אשר אינם עומדים בקריטריונים הדרושים ביום הקובע.

2.2. ככלל, הקיבוץ יעניק קדימות בהמלצה על הקצאת מגרשים לפי הסדר זה לבן קיבוץ שאף אחד מאחיו עדיין לא קיבל מגרש בהקצאה ישירה מהקיבוץ לאחר היום הקובע, הכול כמפורט להלן.

2.3. הזכויות הניתנות לבתי האב הזכאים, והקדימויות לבנים ע"פ הסדר זה, אינן ניתנות למכירה או העברה בדרך כלשהיא לרבות הורשה. בית אב זכאי אשר ויתר על זכות הקדימה לבניו בהתאם להסדר זה, לא יוכל להעבירה לצד שלישי כלשהו, לרבות למי מבני משפחתו ולקיבוץ תהיה שמורה הזכות להעביר את זכות הקדימה לבנים של כל מועמד אחר לפי שיקול דעתו הבלעדי. בכל מקרה, הקיבוץ הנו בעל הזכויות הבלעדי במקרקעיו לרבות במגרשים נשואי כללים אלה ורק לו הזכות להפנות אדם כשלהו לשם קבלת זכויות מרמ"י.

3. קריטריונים מצטברים לקבלת זכות קדימה לבנים מאת הקיבוץ להקצאת מגרש לפי הסדר זה :

- 3.1. המומלץ יהיה בן קיבוץ (כהגדרתו בס' 2 לעיל) אשר מלאו לו 21.
- 3.2. המומלץ מקיים את כל תנאי הכשירות הקבועים לקבלת הקצאה למגרש בהחלטות רמ"י ו/או החוק ו/או התקנות אשר יהיו רלוונטיות ותקפות בעת ההקצאה.
- 3.3. המומלץ יתחייב לגור מגורי קבע בקיבוץ.

4. הליך הקצאת המגרשים :

- 4.1. ועד ההנהלה יקבע מדי שנה מאגר המגרשים הזמינים להקצאה באותה שנה לפי הסדר זה, באופן שיבטיח הקצאה מדורגת של המגרשים כאמור בסעיף 2.1.
- 4.2. ועד ההנהלה יקבע פרק זמן שבו ניתן יהיה להירשם להקצאת מגרשים באותה שנה לפי הסדר זה.
- 4.3. בן קיבוץ העומד בתנאים המפורטים לעיל, והמעוניין כי יוקצה לו מגרש לפי הסדר זה (להלן : "המבקש") יפעל כדלקמן :

4.3.1. במסגרת פרק הזמן שנקבע ע"י ועד ההנהלה יפנה המבקש לקיבוץ בבקשה בכתב על גבי טופס הרשמה, ויצרף אליו דמי רצינות בסך 5,000 ש"ח, אשר יופקדו בנאמנות אצל ב"כ הקיבוץ. דמי הרצינות יישארו בידי הקיבוץ כמקור למימון הוצאות הקיבוץ בפרויקט ויוחזרו למבקש רק במקרה שהקיבוץ הוא שיחליט שלא להקצות לו מגרש.

4.3.2. לטופס ההרשמה יצורף טופס הסכמה המאשר כי בית האב הזכאי מעוניין כי ההמלצה תינתן למבקש.

4.3.3. המבקש יצטרך להציג בפני ועד ההנהלה, בהתאם ללוח זמנים שייקבע על ידי הקיבוץ, אישורים המצביעים על יכולת מימון בנייה במגרש וכן כל מסמך אחר שוועד ההנהלה ידרוש ממנו לצורך בדיקת זכאותו. כן יידרש המבקש לחתום על טופס בקשת הצטרפות לחברות באגודה הקהילתית (בכפוף לקבלת זכויות במגרש לפי הסדר זה).

4.4. ועד ההנהלה או צוות שימונה על ידו יבחן את הבקשות שהוגשו ויוודא כי המבקשים עומדים בקריטריונים המפורטים לעיל.

4.5. ככל שבסיום פרק הזמן שהוגדר להרשמה, נרשמו יותר מבקשים (העומדים בקריטריונים) מאשר מספר המגרשים הנכללים במאגר שקבע ועד ההנהלה, יהיה סדר הקדימות בין המבקשים בהתאם לוותק של בית האב הזכאים.

4.6. הסדר שבו יבחרו המבקשים את המגרשים מבין אלו הנכללים במאגר שקבע ועד ההנהלה ייקבע בהתאם לוותק של בית האב הזכאים.

4.7. לאחר מועד ההרשמה הראשוני וככל שיוותרו מגרשים פנויים לאחריו תהיה הבחירה על בסיס המגרשים הפנויים בעת מועד ההרשמה של כל מבקש ומבקש.

4.8. בתום שלב ההרשמה, יחל הליך קבלת המבקשים לחברות באגודה הקהילתית, לרבות עריכת ראיון קבלה בפני הועדה האזורית, ובהתאם להחלטות רמ"י והקיבוץ אשר יחולו באותה עת.

4.9. הקיבוץ ייתן המלצתו להקצאת המגרשים לפי תוצאות ההגרלה בהתקיים התנאים הבאים במצטבר:

4.9.1. המבקש התקבל לחברות באגודה הקהילתית. בנוסף לתשלומים המפורטים לעיל, יתחייב בן קיבוץ לו הוקצה מגרש לפי הסדר זה לשלם באופן שוטף את כל התשלומים המוטלים על חברי האגודה הקהילתית.

4.9.2. המבקש חתם על הסכם עם הקיבוץ, בנוסח שנקבע ע"י הקיבוץ, הכולל בין היתר: תשלום עבור הקמת תשתיות ופיתוח ציבורי, הגבלת העברת הזכויות בבית רק למי שהתקבל לחברות באגודה הקהילתית, התחייבות לסיום הבניה בתוך 36 חודשים, והתחייבות לבניה בהתאם לכללי הבניה הפרטית בקיבוץ.

4.9.3. המבקש ביצע התשלומים כמפורט להלן בסעיף 5.

4.10. יובהר, מגרש אשר יוקצה למבקש אשר לא יעמוד באחד התנאים המנויים לעיל בתוך זמן סביר, וכן מגרש שהוקצה למבקש אשר לא השלים את הבניה במגרש תוך 36 חודשים מהיום שבו קיבל מרמ"י לחתימתו הסכם פיתוח עבור המגרש יוחזר לבעלותו

המלאה של הקיבוץ והמבקש יידרש לשלם לקיבוץ פיצוי בסך 350,000 ₪, הכול בהתאם לתנאים שיפורטו בהסכם הנזכר לעיל.

4.11. מובהר, מגרש שיתפנה לאחר שיועד להקצאה למבקש כלשהו, יחזור לרשימת המגרשים שיעמדו לבחירה בשנה שתחל לאחר שהתפנה המגרש.

5. תשלומים

5.1. **מגרשים מפותחים** (מגרשים הנמצאים באזור שבו קיימות תשתיות ופיתוח ציבורי) – בן קיבוץ אשר הוקצה לו לפי הסדר זה מגרש מפותח, ישלם לקיבוץ סך של 100,000 ₪ (צמוד למדד תשומות הבניה 1/1/09) עבור תשתיות, ובנוסף ישלם למועצה האזורית סך של 15,000 ₪ (צמוד למדד תשומות הבניה 1/1/09) אשר יושקעו בתשתיות ביישוב הוותיק, לפי בחירת הקיבוץ.

5.2. **מגרשים לא מפותחים** (מגרשים הנמצאים באזור שיש לבצע בו הקמת תשתיות ופיתוח ציבורי) : וועד ההנהלה יגבש מתווה מפורט לפיתוח והקצאת מגרשים אלו בהתייחס לעקרונות הבאים :

5.2.1. ביצוע התשתיות, על ידי משרד הבינוי והשיכון/ קבלן/ יזם (קידום מימון) במטרה להקטין את חשיפת הקיבוץ ולשמור על כספי הבנים.

5.2.2. הסדרה מול משרד הבינוי והשיכון של מענק, מימון תכנון.

5.3. התשלומים המפורטים בסעיף זה, יופקדו במזומן בנאמנות בידי ב"כ הקיבוץ, בטרם עריכת ההגרלה וכתנאי להשתתפות המבקש בהגרלה וישוחררו מאת הנאמן אל הקיבוץ בכפוף לחתימת המבקש על הסכם עם הקיבוץ. דמי הרצינות ששילם המבקש ייזקפו על חשבון תשלומים אלה.

6. הפניה לרמ"י (רשות מקרקעי ישראל)

6.1. בני קיבוץ להם הוקצו מגרשים לפי הסדר זה יופנו לרמ"י לקבלת הסכם פיתוח במגרש על שמם, ובלבד שעמדו בכל הוראות הסדר זה, נשאו בכל העלויות והתשלומים כאמור בהסדר זה ובהסכם שנחתם עימם, וקיימו החלטות מוסדותיהם המוסמכים של הקיבוץ ושל האגודה הקהילתית כפי שיתקבלו מעת לעת.

6.2. ההפניה תתבצע בהתאם להחלטות רמ"י הרלוונטיות אשר יחולו באותה עת, ובמקרה של מספר אפשרויות לביצוע ההפניה, יוכל הקיבוץ לבחור את אפשרות ההפניה המועדפת עליו, ולבני הקיבוץ לא תהיה טענה ו/או תביעה כנגד הקיבוץ בקשר עם אופן הפנייתם למנהל.

7. המועד למימוש הזכאות וויתור עליה

7.1. המועד האחרון למימוש הזכאות לפי הסדר זה הוא חלוף 5 שנים מהיום הקובע או הגיע הצעיר מבין מי שהם בניו של בית האב הזכאי ביום הקובע לגיל 30, לפי המאוחר מבין השניים.

לצורך יישומה של הוראה זו יידרשו בתי האב הזכאים להעביר לקיבוץ הודעה בנוסח שיקבע על ידי הקיבוץ בעניין גילאי ילדיהם ביום הקובע (ככל שישנם) ובדבר רצונו העקרוני לממש את הזכאות. ככל שבית האב הזכאי לא ימסור לקיבוץ את ההודעה במועד שנקבע לכך תפקע הזכאות מאליה.
הקיבוץ יאשר בכתב את קבלת ההודעה.

7.2. בית אב זכאי אשר לא יממש את זכאותו עפ"י מתווה זה במסגרת הזמן הקבועה במתווה זה, (לפי האמור לעיל) תפקע זכאותו, והוא יחשב כמי שוויתרה על זכאותה זו והקיבוץ יהיה רשאי להפנות מועמד חלופי בהתאם לקריטריונים הקבועים במתווה זה ו/או בהחלטות רמ"י.

7.3. בית אב אשר העביר לקיבוץ הודעה בדבר רצונו העקרוני לממש זכאותו לפי החלטה זו כאמור בס"ק 7.1 לעיל, אך בנו לא קיבל מגרש בשל מחסור במגרשים פנויים - תפקע ההרשמה ויהיה עליו להירשם מחדש בהקצאת המגרשים הבאה, ללא קדימות מיוחדת.

7.4. האמור בסעיף 7.3 לעיל לא יחול על בית אב שמלאו לילדיו 30 לאחר שהעביר לקיבוץ הודעה בדבר רצונו העקרוני לממש זכאותו לפי החלטה זו כאמור בס"ק 7.1 לעיל והודעתו תהא תקפה גם בהקצאת המגרשים הבאה ללא צורך בחידוש או הרשמה מחודשת (למעט אם הודיע על ביטול).