

קיבוץ גבעת חיים איחוד
-הצעת החלטה בנושא יישום חלופת האגודה, מימון והסדרים משלימים-
טיוטה

אפריל 2018

1. דברי הסבר

- 1.1 בחודש מאי 2017 התקבלה ע"י האסיפה הכללית של חברי הקיבוץ החלטה עקרונית לאמץ את החלטה 1488 (שהוחלפה על ידי החלטה 1524) של מועצת מקרקעי ישראל ("חלופת האגודה"), על פי העקרונות שנקבעו בהחלטת האסיפה הכללית הנ"ל ("החלטת מאי 17").
- 1.2 בהחלטת מאי 17 נקבע כי מימושה מותנה בקבלת החלטה מפורטת ליישומה, אשר תכלול, בין השאר, הסדרי מימון וסיוע במימון המהלך לחברים, ואשר תעמוד להצבעה ברוב מיוחס כנדרש בתקנון הקיבוץ והחלטת רמ"י.
- 1.3 בהמשך להחלטת מאי 17 מובאת בזה הצעת החלטה מפורטת בדבר אימוץ חלופת האגודה, מימון יישום החלופה והסדרים משלימים נוספים.
- 1.4 יישום חלופת האגודה כרוך בתשלום לרשות מקרקעי ישראל (רמ"י) בגין כ- 414 מגרשים (כולל שכונה ג'), לתשלום ע"י החברים, וכן בתשלום לרמ"י בגין כ-100 יחידות דיור זמני - יחידות קטנות מ-55 מ"ר - ("היחידות הקטנות"), לתשלום ע"י הקיבוץ.
- 1.5 סקר מקדים שערך הקיבוץ העלה כי כ-30% מבתי האב בקיבוץ צופים שיזדקקו לסיוע כספי מהקיבוץ לצורך מימון עלויות השיוך של דירתם. סך הסיוע שיידרש מוערך בכ-14 מיליון ש"ח.
- 1.6 חלק מהחברים, הן כאלה שיזדקקו לסיוע כספי מהקיבוץ כאמור והן אחרים, יזדקקו לסיוע של הקיבוץ לצורך קבלת הלוואה מהבנק, בין בדרך של חתימת הקיבוץ כלווה נוסף או כערב, בין בדרך של העמדת בטוחה ע"י הקיבוץ או אחרת.
- 1.7 לאור האמור, הוחלט להקים קרן סיוע לשיוך ("קרן השיוך") שתעמיד לחברים שיזדקקו לכך סיוע כספי כמפורט בהחלטה זו להלן לצורך מימון עלויות השיוך של דירתם ותנהל את נושא העמדת סיוע ע"י הקיבוץ כמפורט בסעיף 1.6 לעיל.
- 1.8 החלטה זו עוסקת, בין היתר, בהסדרת מקורות המימון של קרן השיוך ובאופן פעולתה. כן מסדירה החלטה זו את העקרונות על פיהם תעמיד קרן השיוך סיוע לחברים שיזדקקו לכך, לרבות קביעת הזכאות לסיוע, אופן העמדת הסיוע והתנאים על פיו יועמד.
- 1.9 בנוסף, מסדירה החלטה זו את הכללים, לרבות תנאי זכאות חברים, על פיהם יעמיד הקיבוץ סיוע לחברים שיידרשו לכך לצורך קבלת הלוואה מבנק/ים כאמור בסעיף 1.6 לעיל.
- 1.10 העמדת סיוע על פי החלטה זו תינתן בהתייחס להלוואות שיקבלו חברים מבנק/ים בהתאם להסדר כולל שיגובש ע"י הקיבוץ מול בנק/ים כאמור ("הבנק המלווה" או "הבנק") ובכפוף לגיבושו של הסדר כאמור.
- 1.11 החלטה זו קובעת את מתכונת פעילות מטה השיוך על זרועותיו השונות.
- 1.12 החלטה זו קובעת בנוסף את הסדרי קליטת בנים והקצאת דירות בשכונות החדשות – שכונות ג' ד' ו-ה' ובדירות יורשים, וזאת בהמשך להחלטות קודמות שהתקבלו בקיבוץ לגבי שכונות א' ו-ב' ולגבי דירות יורשים בהן נקלטים בנים.

2. אימוץ חלופת האגודה, תיקון תקנון הקיבוץ ותשלומי איזון

- 2.1 תוקפה של החלטה זו בכל הנוגע להקמת קרן השיוך והסדרת העמדת הסיוע המפורטים בה מותנה בקבלת החלטה של האסיפה הכללית של חברי הקיבוץ בדבר אימוץ החלטה 1524 של רשות מקרקעי ישראל (או כל החלטה שתבוא במקומה) ותיקון תקנון הקיבוץ כמתחייב מכך.
- 2.2 תוקפה של ההחלטה בדבר אימוץ החלטה 1524 של רשות מקרקעי ישראל ותיקון תקנון הקיבוץ כמתחייב מכך מותנה בקבלת החלטת הקיבוץ שבמסמך זה ובכניסתה לתוקף בהתאם למפורט בהחלטה זו.
- 2.3 התשלום לרמ"י עבור רכישת זכויות המגורים בהתאם להחלטה 1524 של רשות מקרקעי ישראל יבוצע באופן מרוכז, כאשר כל משפחת חברים תישא בתשלום לרמ"י בגין רכישת זכויות המגורים בבית המגורים המשוך לה בסכום שייקבע בהתאם למנגנון תשלומי האיזון (שיפוי) כמפורט בסעיף 5 להחלטת מאי 17.

3. הקמת קרן השיוך והרחבת מטה השיוך

- 3.1 לצורך יישום החלטה זו, יקים הקיבוץ קרן סיוע לשיוך ("קרן השיוך" או "הקרן") שמטרתה להעמיד לחברים הזקוקים לכך סיוע, כספי או אחר, לצורך התשלום עבור רכישת זכויות המגורים בבית המגורים שלהם, כמפורט בהחלטה זו להלן. למען הסר ספק מובהר כי בהעמדת סיוע בהתאם להוראות החלטה זו לא יהיה כדי לגרוע מחובת החברים לשאת בתשלום עבור רכישת זכויות המגורים כאמור לעיל וכי סכומי סיוע שיועמדו על ידי הקרן לחברים הזכאים לכך יועמדו כהלוואה ויוחזרו על ידי החברים לקרן כמפורט להלן.
- 3.2 מטה השיוך יורחב כך שיכלול 3 צוותים: צוות קרן השיוך שתוקם על פי החלטה זו כמפורט להלן, צוות תפעולי, צוות רישום. כל הצוותים הנ"ל יהיו כפופים להנהלת מטה השיוך והנהלת מטה השיוך תהיה כפופה להנהלת הקיבוץ. פעילות מטה השיוך תתקצב במסגרת התקציב השנתי של הקיבוץ.
- 3.3 סמכויות ואחריות מטה השיוך והצוותים הכפופים לו יהיו כדלקמן:
 - הנהלת מטה השיוך – ניהול תהליך השיוך הכולל מול כל הגורמים מחוץ לקיבוץ ובתוכו.
 - הצוות התפעולי – אחריות למימוש ההחלטה מול רמ"י ומול חברי הקיבוץ, משלב קבלת החלטה זו ועד ביצוע מלוא התשלומים לרמ"י (כל ההינפים).
 - צוות/הנהלת קרן השיוך – אחריות לטיפול בכל הקשור בסיוע לחברים כמפורט בהחלטה זו.
 - צוות הרישום – אחריות על ניהול הסדר המקרקעין הנובע מאישור חלופת האגודה (רישום זכויות החברים מול הקיבוץ וזכויות הקיבוץ מול רמ"י, רישום העסקאות, הערות אזהרה וכיו"ב).
- 3.4 הנהלת קרן השיוך תמנה 5 חברים, שייבחרו מתוך הגופים המנויים מטה וע"י אותם גופים. מינוי חברי הנהלת קרן השיוך יובא גם לאשרור המועצה:
 - נציג הנהלה
 - נציג אגודת הדרים
 - נציג מטה השיוך
 - שני נציגי ציבור - אחד מבין חברי הנהלת הקרן לעזרה הדדית ואחד מבין חברי הנהלת קרן המילואים.

חבר שמונה להנהלת הקרן וסיים את תפקידו בגוף שמינה אותו, יפעל הגוף שמינה אותו להחליפו
בנציג אחר מטעמו.

במקרה של קושי במינוי נציגים מטעם הגופים הנ"ל או איזה מהם, תמליץ ההנהלה למועצה על
נציגים מטעמה במקום אותם נציגים.

3.5 הנהלת קרן השיוך תיעזר בגורם מקצועי חיצוני בענייני כספים על פי הצורך.

3.6 הנהלת קרן השיוך תהיה אחראית לניהול כספי קרן השיוך ותהיה בעלת הסמכות הבלעדית להחליט
על אישור מתן סיוע לחברים, היקף הסיוע, אופן העמדת הסיוע ותנאי העמדתו.

3.7 תיק הלוואות הסיוע הכולל יובא לאישור הנהלת מטה השיוך. בסיום כל שנה יימסר דו"ח שנתי
למטה השיוך שיכלול נתונים כפי שיידרשו ע"י מטה השיוך ויוצגו השינויים העיקריים בתיק
ההלוואות.

4. מקורות המימון של קרן השיוך

4.1 מקורות המימון של קרן השיוך יהיו, כמפורט להלן:

4.1.1 סך של 8.5 מיליון ש"ח יועמדו על ידי אגודת הדרים (קרן המילואים) כהלוואה לקרן השיוך.
יישום האמור טעון אישור אגודת הדרים ולפיכך תוקפו של סעיף זה כפוף לאישור אגודת
הדרים לביצוע האמור בו.

4.1.2 יתרת הסכום עד לסך כולל של 14 מיליון ש"ח יועמדו על ידי הקיבוץ כהלוואה לקרן השיוך.

4.2 הנהלת הקרן תהיה רשאית לפעול מול הקיבוץ להגדלת מקורות המימון ולמציאת מקורות מימון
נוספים, ככל שהדבר יהיה דרוש לדעתה על מנת לאפשר את היקף הסיוע הנדרש לכלל החברים
הזכאים לסיוע.

5. הזכאים לסיוע

5.1 הזכאים לסיוע מקרן השיוך - משפחת חברים שיחידיה הינם חברי קיבוץ במועד קבלת החלטה זו
ויהיו חברים במועד העמדת הסיוע.

5.2 משפחת חברים שטרם הסדירה את חובותיה בגין בית המגורים שלה (חוב דיוור), תידרש להסדיר
את החוב כתנאי להעמדת סיוע בהתאם להחלטה זו.

5.3 מובהר כי זכאות לסיוע על פי החלטה זו הינה רק לגבי הלוואה הנדרשת למימון השיוך של בית
המגורים של החבר בלבד.

6. אופן העמדת הסיוע

6.1 הסיוע שיועמד על ידי הקרן לחברים הזכאים לכך יהיה בין בדרך של העמדת סיוע כספי להחזר
התשלומים החודשיים לבנק, בין בדרך של העמדת סיוע לצורך קבלת הלוואה מהבנק (על ידי
חתימה של הקיבוץ כלווה נוסף, כערב או בדרך אחרת), בין בדרך של העמדת הלוואה לחברים שאין
ביכולתם לקבל הלוואה מהבנק המלווה, ובין בכל דרך אחרת שתיקבע על ידי קרן השיוך.

6.2 העמדת סיוע להחזר התשלומים החודשיים לבנק

6.2.1 משפחת חברים אשר אינה יכולה לממן בעצמה את עלויות השיוך, תיטול הלוואה מהבנק
לשם מימון עלויות השיוך של בית המגורים שלה.

6.2.2 משפחת חברים אשר תזדקק לסיוע כספי לצורך פירעון התשלום החודשי להחזר ההלוואה
שלקחה מהבנק המלווה לצורך מימון עלויות השיוך של בית המגורים שלה, תוכל לפנות לקרן
השיוך בבקשה לקבלת סיוע לתשלום החזר התשלומים החודשיים לבנק.

6.2.3 העיקרון המנחה באישור מתן סיוע כאמור ע"י קרן השיוך יהיה כי סיוע יינתן רק לאותן משפחות חברים שאין ביכולתן לממן בעצמן את החזר תשלומי ההלוואה שקיבלו מהבנק המלווה לצורך מימון השיוך.

6.2.4 סכום הסיוע המאושר יועמד למשפחת החברים בדרך של הלוואה נושאת ריבית בשיעור צמוד+2% לשנה, שתועמד לשיעורין בהתאם למועדי פירעון החזרי ההלוואה שנטלה משפחת החברים בבנק המלווה לתקופה של עד 20 שנה לצורך מימון השיוך. הסכומים ישולמו למשפחת החברים או ישירות לבנק, כפי שיוחלט ע"י הנהלת קרן השיוך. **קרן הסיוע תוכל לעדכן את שיעור הריבית הקבועה בהחלטה לאור שינויים בתנאי הריבית בשוק בכפוף לקבלת אישור המועצה.**

6.3 העמדת סיוע לצורך קבלת הלוואה מהבנק - התחייבות הקיבוץ כלווה נוסף, ערב או העמדת בטוחה אחרת

6.3.1 צפוי כי חלק ממשפחות החברים תידרשנה על ידי הבנק המלווה להעמיד לווה נוסף, ערב או בטוחה אחרת לפירעון ההלוואה, כתנאי לקבלת הלוואה מהבנק המלווה לצורך מימון השיוך.

6.3.2 ככלל, משפחת חברים תידרש לעמוד בתנאים הנדרשים על ידי הבנק המלווה לקבלת הלוואה למימון השיוך ולהעמיד בכוחות עצמה לווה נוסף, ערב או בטוחה אחרת כנדרש על ידי הבנק.

6.3.3 משפחת חברים אשר לא יהיה ביכולתה להעמיד לווה נוסף, ערב או בטוחה אחרת כנדרש על ידי הבנק המלווה, תוכל לפנות לקרן השיוך בבקשה לסיוע, בין בדרך של התחייבות הקיבוץ כלווה נוסף או כערב כלפי הבנק ובין בדרך של העמדת בטוחה אחרת.

6.3.4 סכומים שיידרש הקיבוץ לשלם מכח היותו לווה נוסף או ערב כאמור יהוו חוב של החבר לקיבוץ והחבר יחויב להסדיר עם הקיבוץ את החזר החוב. הסדר כאמור ייקבע על ידי קרן השיוך בהתאם ליכולת החזר של החבר ועל פי העקרונות להעמדת סיוע כמפורט בהחלטה זו והוא יכלול במידת הצורך מעבר החבר לדיור זמני והשכרת הבית לצורך מימון החזר החוב.

6.3.5 חוב שלא יוסדר כאמור יישא ריבית כאמור בסעיף 11.3 להלן. במקרה בו החבר לא יעמוד בהסדר הפירעון וכן במקרה בו לא יגיע כלל להסדר המקובל על הקיבוץ בדבר החזר החוב, יעברו הזכויות בבית החבר לידי הקיבוץ וחברותו בקיבוץ תפקע. לצורך מימוש האמור, יידרש חבר להפקיד בידי הקיבוץ כתנאי להעמדת סיוע כמפורט לעיל, מסמכים כפי שייקבעו על ידו, לרבות יפוי כח בלתי חוזר ומכתב עזיבה, שיהיו ניתנים למימוש בנסיבות המפורטות לעיל.

6.3.6 האמור בסעיף 6.3.5 לא יחול לגבי חברים בגיל פנסיה. לגבי חברים כאמור, חוב שנוצר בגין היות הקיבוץ לווה נוסף או ערב ייפרע מתקבולים המגיעים לחבר מתאגיד הדרים ומדירת המגורים של החבר לאחר אחרית ימים אחרון בית האב בלבד. לגבי דירת המגורים יחול האמור בסעיפים 9.3-9.4 להלן.

6.3.7 סכומים שיידרש הקיבוץ לשלם כלווה נוסף או כערב ישולמו, בעדיפות ראשונה, מתוך כספי קרן השיוך.

6.3.8 הוראות סעיפים 6.3.4-6.3.8 לעיל יחולו, בשינויים המחויבים, גם במקרים בהם הסיוע שיעמיד הקיבוץ לחבר לצורך קבלת הלוואה מהבנק יינתן בדרך של העמדת בטוחה או בכל מתכונת אחרת שתיקבע על ידי קרן השיוך.

6.4 העמדת סיוע לחבר שאין ביכולתו לקבל הלוואה מהבנק המלווה

6.4.1 קיימת אפשרות כי חלק מהחברים לא יוכלו לקבל הלוואה מהבנק המלווה לצורך מימון עלויות השיוך של בית מגוריהם.

6.4.2 במקרים בהם ישתכנע הקיבוץ כי החבר אינו יכול לעמוד בתנאים הנדרשים על ידי הבנק המלווה למתן הלוואה למימון עלויות השיוך ואין באפשרותו של החבר לקבל הלוואה כאמור, יוכל החבר לפנות לקרן השיוך בבקשה לקבלת הלוואה למימון עלויות השיוך של בית מגוריו.

6.4.3 הלוואות שיועמדו על ידי קרן השיוך כאמור תישאנה ריבית בשיעור פריים+4% לשנה והן יועמדו לתקופה ובתנאים כפי שייקבע על ידי קרן הסיוע. **קרן הסיוע תוכל לעדכן את שיעור הריבית הקבוע בהחלטה לאור שינויים בתנאי הריבית בשוק בכפוף לקבלת אישור המועצה.**

6.5 אופן העמדת הסיוע תיקבע על ידי קרן הסיוע לגבי כל מקרה לגופו. הסיוע יועמד באופן המפורט לעיל או בכל מתכונת אחרת שתיקבע על ידי הקרן על מנת ליתן פתרונות למשפחות חברים זכאיות הזקוקות לסיוע לצורך מימון עלויות השיוך.

7. הליכי בקשת סיוע ואישורה

7.1 היקף הסיוע הכולל שיועמד ע"י קרן השיוך יהיה בהתאם להערכת סכומי מקורות המימון שיועמדו לרשות הקרן.

7.2 בקשות לסיוע יוגשו לקרן השיוך על פי מסמכים שייערכו על ידה. בין היתר, הבקשות יכללו פרטים בדבר סכום הסיוע המבוקש ומועדי החזר המוצעים.

7.3 לכל בקשה יצורף תצהיר נכסים והכנסות, שיכלול את כל הפרטים שיידרשו ע"י הנהלת קרן השיוך, כדי לאפשר להנהלת קרן השיוך לבחון את צרכי החבר, יכולות החזר שלו והביטחונות שבאפשרותו להעמיד. כן תהיה הנהלת קרן השיוך מוסמכת לדרוש מחברים המבקשים סיוע שימסרו לה כל מידע נוסף שיתבקש ובכלל זה אסמכתאות כפי שיידרשו על ידה.

7.4 חבר שלא יימלא אחר דרישות קרן הסיוע להמצאת מסמכים ומסירת נתונים במלואן, לא יהיה זכאי לקבלת סיוע ובקשתו לקבלת סיוע לא תאושר.

7.5 תהליך קבלת החלטות קרן השיוך בדבר העמדת סיוע לחברים יבוצע בשני שלבים :

7.5.1 בשלב ראשון תדון קרן השיוך בבקשה ותקבל החלטה עקרונית על מתן סיוע לחבר, גובה סכום הסיוע, תנאי החזר והביטחונות שיועמדו על ידי החבר.

7.5.2 בשלב השני, לאחר שהנהלת קרן השיוך תסכם את היקף הפניות ותעריך את הסכומים שיועמדו לרשותה, תתקבל בהתאם לתוצאות הבדיקה החלטה סופית בדבר גובה הסיוע שיועמד לכל אחד מהחברים הזכאים לסיוע. אם יימצא על ידי הנהלת הקרן כי הסכומים שיועמדו לרשותה אינם מאפשרים להעמיד את מלוא סכומי הסיוע שאושרו בשלב הראשון, תבוצע הפחתה של סכום הסיוע הכולל בסך הפער בין סכום זה ובין הסכומים שיועמדו לרשות הקרן כאמור, וסכום ההלוואה האישי המאושר לכל חבר יוקטן בשיעור יחסי בהתאם לאחוז הקטנת סכום הסיוע הכולל כאמור, למעט במקרים חריגים כפי שייקבע על ידי הנהלת הקרן. לחלופין, הקרן תבחן אפשרות להגדלת מקורות הסיוע מהקיבוץ על מנת לאפשר את היקף הסיוע לכל החברים הזכאים לסיוע.

7.6 העמדת הסיוע כאמור מותנית בחתימה של משפחת החברים מבקשת הסיוע על הסכם פרטני בנוסח שייקבע על ידי קרן השיוך, אשר יסדיר את אופן העמדת הסיוע ואת כל התנאים הרלוונטיים, לרבות סכום הסיוע, אופן ומועדי העמדתו, מועדי החזר, ביטחונות שיועמדו על ידי החבר, שיעור הריבית שתישא ההלוואה ו/או הסכומים שיידרש הקיבוץ לשלם לבנק, סעדים בגין הפרות וכיו"ב

תנאים כמקובל בהסכמים מסוג זה. כן יכלול ההסכם התחייבות של החבר למסור לקרן השיוך מעת לעת על פי דרישת הנהלת הקרן תצהיר הכנסות ונכסים, במתכונת שתיקבע ע"י הנהלת קרן השיוך. תצהיר הכנסות ונכסים תקופתי כאמור יכול שיידרש במועדים שונים מחברים לוויים שונים ובכל מקרה יידרש כל חבר להגיש תצהיר כאמור לפחות אחת לשלוש שנים. רק לאחר חתימת הסכם כאמור ע"י הקיבוץ והחבר והעמדתם ע"י החבר של מלוא הביטחונות כפי שייקבעו בהסכם העמדת הסיוע תהפוך ההחלטה בדבר העמדת הסיוע למחייבת.

8. העמדת בטחונות להחזר הלוואת הסיוע

- 8.1 כאמור, חבר אשר יבקש לקבל סיוע יידרש להעמיד ביטחונות מתאימים כפי שייקבע על ידי קרן השיוך באופן פרטני לגבי אותו חבר ויפורט בהסכם שיחתם עימו.
- 8.2 בטחונות אלה יכול שיכללו, בין היתר, שעבוד כספים וקרנות של חברים (כגון קרנות השתלמות ותכניות חסכון), המחאת זכות על כספים המגיעים לחבר, שעבוד נכס על ידי צד שלישי (כגון הורים או אחים) ושעבוד זכויות החבר בבית המגורים שלו, בדרגה ראשונה או שנייה, ככל שיתאפשר בהתאם למצב שעבוד בית החבר לבנק(ים) והסכמת הבנק(ים) ליצירת שעבוד שני לטובת הקיבוץ.
- 8.3 חבר חדש (שהתקבל לחברות לאחר היום הקובע) יוכל להעמיד, כבטוחה נוספת להחזר הלוואת הסיוע, שעבוד שיינתן על ידי הוריו, חברי הקיבוץ, לטובת הקיבוץ של זכויותיהם בבית המגורים שלהם.
- 8.4 הנהלת קרן השיוך מוסמכת לקבוע את היקף וסוגי הביטחונות שיידרש כל חבר להעמיד, בהתחשב בסכום הלוואת הסיוע, מועדי פירעונה, יכולות ואפשרויות החבר. בכל מקרה, הבטוחה המינימאלית לקבלת סיוע תהיה שעבוד, בדרגה ראשונה או שנייה, של זכויות החבר בבית המגורים שלו אותו הוא רוצה לשייך, ככל שיתאפשר כאמור בסעיף 8.2 לעיל.
- 8.5 הוראות סעיפים 8.1 - 8.4 לעיל יחולו, בשינויים המחויבים, גם על העמדת סיוע במתכונת כאמור בסעיפים 6.3 או 6.4 לעיל או בכל מתכונת אחרת שתיקבע על ידי קרן השיוך.

9. החזר הלוואות הסיוע

- 9.1 מועדי פירעון ההלוואה יקבעו בהסכם שיחתם עם כל חבר ויהיו מבוססים על העקרונות שלהלן.
- 9.2 החבר יתחייב לפרוע את ההלוואה (כולל הריבית בגינה), בהקדם האפשרי. לצורך כך יידרש החבר להשתמש בהכנסות שיקבל ושיהיה זכאי לקבל (כגון קרנות השתלמות ותכניות חיסכון שניתן לפרוע ללא קנסות) לצורך פירעון ההלוואות. כן יתחייב החבר שכל שהכנסות השוטפות של משפחתו יגדלו לאחר העמדת ההלוואה, עודפי ההכנסות המתאימים ישמשו בראש ובראשונה לפירעון ההלוואה לקרן הסיוע. במסגרת יישום האמור, תהא הנהלת קרן השיוך רשאית לחייב חבר להגדיל את סכומי הפירעון וכן תהיה מוסמכת להקטין את סכום ההלוואה שאושרה לחבר, בהתאם לאמצעי החבר המעודכנים כפי שיעלו מתצהיר ההכנסות והנכסים התקופתי כמצוין בסעיף 7.6.
- 9.3 מלוא הלוואת הסיוע תיפרע, לכל המאוחר במועד העברת הזכויות בדירת המגורים של החבר במקרה של מכירה (בתמורה או שלא בתמורה) או בהורשה וזאת כתנאי להעברת הזכויות.
- 9.4 בכל מקרה של העברת זכויות בדירת המגורים של החבר תועמד יתרת הלוואת הסיוע לפירעון מיידי ותיפרע כדלקמן:
במקרה של מכירת דירת המגורים – ההכנסות מהמכירה ישמשו לפירעון ההלוואה.

במקרה של הורשת דירת המגורים – תנאי לרישום זכויות היורשים הוא פירעון יתרת ההלוואה ע"י היורשים. כל עוד לא פרעו היורשים את ההלוואה כאמור, הזכויות בדירה לא יועברו לידיהם והקיבוץ יהיה רשאי להשכירה ולהשתמש בהכנסות לצורך פירעון ההלוואה.

9.5 החבר יהיה רשאי לבצע פירעון מוקדם של הלוואות קרן השיוך בכל עת וללא קנס פירעון מוקדם.

9.6 על פי החלטת הנהלת קרן השיוך יינקטו כנגד חבר שלא יקיים התחייבויותיו על פי החלטה זו ותנאי הסכם הסיוע שנחתם עימו (לרבות אי עמידה בסכומי ומועדי הפירעון ואי מסירת מידע נדרש) סעדים מתאימים, לרבות הפסקה מיידית זמנית של העמדת סכומים על חשבון ההלוואה הלוואת הסיוע, ביטול הסכם הסיוע ובהתאם הפסקה סופית של ביצוע תשלומי הלוואה, העמדת היתרה הבלתי מסולקת של ההלוואה לפירעון מידי ומימוש הביטחונות שהועמדו ע"י החבר.

10. החזר הלוואות הקיבוץ והדרים ע"י קרן השיוך

10.1 בשלב ראשון, תשלומים שיבצעו חברים על חשבון החזרי הלוואת סיוע שיועמדו להם על ידי קרן השיוך יוותרו בידי הקרן וישמשו להמשך העמדת הלוואות סיוע על ידה על פי החלטה זו.

10.2 קרן השיוך תחל בהחזר ההלוואות שהועמדו לה לקיבוץ ולהדרים לאחר שיהיה בידה סכום שיבטיח את יכולתה להעמיד את מלוא ההלוואות שנקבעו בהסכמים עם החברים ללא תלות בקבלת כספים נוספים. כספי ההלוואות יוחזרו ראשית לקיבוץ ורק לאחר החזרת מלוא הכספים שהעמיד הקיבוץ יחל החזר להדרים. למרות האמור, היה ויוצג דו"ח של קרן המילואים לפיו היא נזקקת לכספים שהועמדו כהלוואה ע"י הדרים לצורך עמידה בהתחייבויותיה כלפי נהני הקרן, יעודכן אופן החזר ההלוואות בהתאם וכפי שיסוכם בין קרן השיוך, הקיבוץ וקרן המילואים. הכספים שהועמדו לקרן השיוך על ידי הקיבוץ יוחזרו לקיבוץ ו/או לקרן התשתיות ואילו הכספים שהועמדו על תאגיד הדרים יוחזרו לקרן המילואים או כפי שייקבע בהחלטת אסיפת הדרים.

11. השלכות לגבי חברים שאינם פועלים בהתאם להחלטת השיוך וחברים שאינם מקיימים את התחייבויותיהם בקשר עם תהליכים אלה

11.1 חברים שלא יפעלו בהתאם להחלטת השיוך ולא ישלמו את הסכומים המתחייבים מכך וחברים שלא יקיימו את התחייבויותיהם בקשר עם תהליכים אלו יחשבו כחברים המפרים את התחייבויותיהם כלפי הקיבוץ ולא יהיו זכאים לאיזה מהזכויות הנובעות מהליך השיוך ובין היתר, הקיבוץ לא יקנה להם ולא ירשום לטובתם זכויות חכירת משנה או זכויות אחרות בדירת המגורים. בנוסף, קיום ההתחייבויות בהתאם להחלטת השיוך ותשלום הסכומים המתחייבים מכך יהווה תנאי למימוש ו/או העברת זכויות בדירת המגורים ולפיכך לא יתאפשר מימוש ו/או העברת זכויות של משפחת חברים בדירת המגורים (לרבות מכירה, השכרה ו/או העברה ליורשים) וכן לא תינתן הסכמת הקיבוץ לצורך היתרי בניה, אלא אך ורק לאחר שמשפחת החברים תקיים את ההתחייבויות בהתאם להחלטת השיוך ותשלם את הסכומים המתחייבים מכך.

11.2 כמו כן, זכויותיהם של חברים כאמור להקצאת מגרש לבן ראשון יוקפאו בשלב ראשון. לאחר 4 שנים יעברו החברים הנ"ל להיות אחרונים בסדר התור ברשימות להקצאת מגרשים/רכישת דירות יורשים ולאחר 4 שנים נוספות זכותם תפקע (ואלו מביניהם שנרשמו לרשימה הראשית ושילמו את הסך של 20,000 ש"ח, יוחזר להם הסך הנ"ל ששולם על ידם). חברים שמימשו את זכותם לבן ממשיך והם ו/או הבן הנקלט לא יפעלו בהתאם להחלטת השיוך, לא יוכלו לנצל זכות לבן נוסף לפי סעיף 13.4 להלן וזכות זו תישלל מהם.

11.3 בנוסף, חברים כאמור לא יהיו זכאים ליהנות מההטבות הכלכליות שמקנה הליך השיוך והסדרי התשלום הנלווים אליו ויחויבו לשלם עבור הפיגור בתשלום ובין היתר, הסכום שישולם ע"י הקיבוץ לרמ"י במקום בית האב בגין השיוך ייזקף כ"חוב בגין שיוך" של החבר לקיבוץ. חוב זה יישא ריבית בשיעור ריבית פיגורים למשכנתאות המפורסמת ע"י בנק ישראל, עד לפירעונו המלא. שיעור ריבית הנ"ל נכון לתאריך החלטה זו הינו פריים + 6.5%. חברים כאמור שהינם בגדר "חבר ותיק" (כהגדרתו בהחלטת רמ"י) לא יהנו מההנחה הניתנת עבור רכישה מרוכזת בחלופת האגודה ואילו חברים כאמור שהינם בגדר "חבר חדש" (כהגדרתו בהחלטת רמ"י) יצטרכו לשאת במחיר הגבוה ביותר שייקבע על ידי רמ"י עבור המגרשים שירכשו בהינף וההסדר של תשלום אחיד, כאמור בסעיף 5.2 וסעיף 5.6 בהחלטה מאי 17, החל על מגרשים בשכונות ההרחבה לא יחול עליהם.

12. מימון רכישת היחידות הקטנות

12.1 הקיבוץ ייטול הלוואות לצורך מימון חלק זה של יישום חלופת האגודה ויהא אחראי לפירעון של הלוואות כאמור.

13. הסדרים משלימים בנושא קליטת בנים - הקצאת מגרשים בשכונות חדשות/רכישת דירות יורשים

13.1 הגדרות:

"החלטת עקרונות הקליטה" - החלטת הקיבוץ בדבר "עקרונות מסגרת לקליטת בנים ובני זוג לחברות בקיבוץ" כפי שתוקנה בחודש אוגוסט 2010.

"חברי הקבוצה הראשית" - משפחות שנרשמו לקבוצה הראשית (הראשונה והשנייה) בהתאם להוראות החלטת עקרונות הקליטה וטרם מימשו את זכותן להקצאת מגרש לצאצא על פי ההחלטה. "היום הקובע" - 13.12.2002 שהוא היום הקובע לשיוך דירות בקיבוץ.

"משפחת חברים" - משפחת חברים, בני זוג או יחיד, שהינם חברי קיבוץ. מובהר כי בהתאם להחלטת עקרונות הקליטה, בני זוג שהינם גרושים, לרבות מי שהתגרשו לפני המועד הקובע, ייחשבו כמשפחת חברים אחת לצרכי החלטה זו.

"משפחת חברים זכאית" - משפחת חברים בקיבוץ שהיו חברים בקיבוץ ביום הקובע והינם בחיים במועד הרישום לרשימה הרלבנטית. מובהר כי אין באמור כדי לפגוע בזכויות חברי הקבוצה הראשית על פי החלטת עקרונות הקליטה.

"בן ראשון" – בן או בת של משפחת חברים זכאית שטרם מימשה זכות להקצאת מגרש לצאצא.

"בן נוסף" – בן או בת של משפחת חברים זכאית שמימשה זכות להקצאת מגרש לצאצא/בן ראשון.

"משפחת חברים חדשה" - משפחת חברים בקיבוץ שנקלטה לחברות לאחר היום הקובע והינם בחיים במועד הרישום לרשימה הרלבנטית.

"ילד ראשון" - בן או בת של משפחת חברים חדשה שטרם מימשה זכות להקצאת מגרש לילדם.

"שכונה ג'" - השכונה החדשה שתיבנה במסגרת תוכנית המתאר המפורטת הקיימת לקיבוץ ("מתחם הלולים").

"שכונות ד', ה'" - שכונות שאינן כלולות בתוכנית המתאר המפורטת הקיימת של הקיבוץ, אשר תיבנינה בעתיד על פי החלטות שיתקבלו על ידי הקיבוץ בעניין זה.

"השכונות החדשות" - שכונות ג', ד' ו- ה'.

"דירת יורשים" - דירת משפחת חברים שהלכו לעולמם או חדלו להיות חברי קיבוץ.

13.2 כללי

א. מטרת החלטה זו לקבוע הסדרים משלימים בנושא הקצאת מגרשים בשכונות החדשות ורכישת דירות יורשים וזאת בהמשך להחלטת עקרונות הקליטה. ההחלטה מסדירה את הרישום

להקצאת מגרשים בשכונות החדשות ולהגשת הצעות לרכישת דירות יורשים החל ממועד קבלת ההחלטה ואילך, לרבות קביעת הזכאים להירשם וסדר התור ביניהם. מובהר כי אין בהחלטה זו כדי לפגוע בזכותם של חברי הקבוצה הראשית ולעדיפות המוקנית להם בהתאם להחלטת עקרונות הקליטה.

ב. הרישום והקצאת המגרשים/רכישת דירות יורשים בהתאם להחלטה זו כפופים להוראות ולתנאים הקבועים בהחלטת עקרונות הקליטה ככל שלא שונו בהחלטה זו. בכל מקרה של סתירה בין הוראות החלטה זו לבין הוראות החלטת הקיבוץ מחודש פברואר 2013 בדבר "קליטת בנים - החלטה משלימה", תגברנה הוראות החלטה זו.

ג. החלטה זו תיכנס לתוקף החל ממועד קבלתה.

13.3 רישום לשכונות החדשות ולדירות יורשים

א. הוראות החלטה זו יחולו על הקצאת מגרשים לבניה בשכונות החדשות וכן על הצעות לרכישת דירות יורשים החל ממועד קבלת החלטה זו ואילך.

ב. תיפתח הרשמה נפרדת לגבי כל אחת מהשכונות החדשות וכן לגבי כל הצעה לרכישת דירת יורשים.

ג. כל רשימה תחול לגבי השכונה או דירת היורשים המסוימת לגביה נפתח הרישום בלבד. תקופת ההרשמה תהיה מוגבלת ותקבע על ידי הנהלת הקיבוץ לגבי כל רשימה. כל רשימה מחייבת הרשמה נפרדת. רישום לרשימה אחת לא יקנה זכויות ולא ייחשב כרישום לכל רשימה אחרת.

13.4 הזכאים להירשם

א. זכאים להירשם במסגרת הרשימות הני"ל משפחות החברים הנמנות על הקבוצה הראשית שטרם מימשו זכות להקצאת מגרש לצאצא.

ב. בנוסף, יהיו זכאים להירשם במסגרת הרשימות הני"ל:

- משפחת חברים זכאית שלא נרשמה לקבוצה הראשית וטרם מימשה זכות להקצאת מגרש לצאצא, תוכל להירשם להקצאת מגרש עבור "בן ראשון".

- משפחת חברים זכאית שמימשה זכות להקצאת מגרש לצאצא **אחד** (בין אם נמנתה על הקבוצה הראשית ובין אם לאו) תוכל להירשם להקצאת מגרש עבור "בן נוסף" **אחד**.

- חבר קיבוץ ביום הקובע הנמנה על משפחת חברים שאין לה ילדים משותפים ולא קיבל זכות להקצאת מגרש עבור אף אחד מצאצאיו, יוכל להירשם כחבר (ולא כחלק ממשפחת חברים) להקצאת מגרש עבור ילדו מנישואיו הקודמים.

- משפחת חברים חדשה תוכל להירשם להקצאת מגרש עבור "ילד ראשון". משפחת חברים חדשה תהיה זכאית להירשם - ברשימה להקצאת מגרש בשכונות החדשות החל משכונה ד' ואילך וברשימה לרכישת מגרש יורשים לגבי מגרשי יורשים שיוצעו למכירה לאחר השלמת בניית שכונה ג'.

מובהר כי הזכאות לרישום להקצאת מגרש/רכישת דירת יורשים על פי הוראות סעיף ב' זה לעיל הינה עבור **בן/בת בלבד** (לא נכד ולא ניין).

ג. תנאי לזכאותה של משפחת חברים להירשם להקצאת מגרש ו/או לרכישת דירת יורשים כאמור הינו שמשפחת החברים (ואם כבר מימשה את זכותה להקצאת מגרש לבן אחד, אזי גם הבן שנקלט) פעלה בהתאם להחלטת השיוך וקיימה את כל התחייבויותיה בקשר עם תהליכי השיוך. כתנאי מוקדם להגרלת מגרש/השתתפות במכרז לדירת יורשים כאמור ידרשו משפחת החברים (ואם כבר מימשה את זכותה להקצאת מגרש לבן אחד, אזי גם הבן שנקלט) והבן אותו היא

מבקשת לרשום לחתום על כתב הצהרה והתחייבות לפעול בהתאם להחלטת השיוך ולקיים את כל התחייבויותיהם בקשר עם תהליכי השיוך בנוסח שייקבע על ידי הנהלת הקיבוץ. **משפחת חברים תוכל להתחייב לשלם עבור השיוך גם במקום הבן הראשון שנקלט ותוכל לפנות לקרן הסיוע בקשר למימוש התחייבות זו.**

13.5 סדר התור ברשימה לשכונה ג'

ההרשמה לשכונה ג' תבצע ברשימה אחת. סדר התור בתוך הרשימה יהיה כמפורט להלן:

א. משפחות חברים הנמנות על הקבוצה הראשית שטרם מימשו זכות להקצת מגרש לצאצא-ובניהן על פי כללי התור של הקבוצה הראשית. המשפחות שנרשמו לרשימת המשנה שנפתחה לשכונה ג' ועברו את כל הבדיקות הנדרשות יהיו בראש התור.

ב. משפחות חברים זכאיות שלא נרשמו לקבוצה הראשית וטרם מימשו זכות להקצאת מגרש לצאצא ומעוניינות לממש זכות להקצאת מגרש ל"בן ראשון" - וביניהן לפי כללי התור של הקבוצה הראשית.

ג. **חברי קיבוץ שהיו חברים ביום הקובע הנמנים על משפחת חברים שאין להם צאצאים משותפים וטרם קיבלו זכות להקצאת מגרש עבור אף אחד מצאצאיהם – וביניהם לפי כללי התור של הקבוצה הראשית.**

ד. משפחות חברים זכאיות שמימשו זכות להקצאת מגרש לצאצא ומעוניינות לממש זכות להקצאת מגרש ל"בן נוסף" ("קבוצת הבן הנוסף"). כללי התור בין חברי "קבוצת הבן הנוסף" יהיו כדלקמן:

מבין חברי הקבוצה תינתן עדיפות בתור למשפחת חברים שיש לה מספר קטן יותר של ילדים שהינם חברים בקיבוץ (ללא קשר למועד קבלתם של הילדים לחברות בקיבוץ). כך למשל, למשפחת חברים שיש לה בן אחד חבר בקיבוץ תינתן עדיפות על פני משפחת חברים שיש לה שני ילדים חברים בקיבוץ, למשפחת חברים שיש לה שני ילדים חברים בקיבוץ תינתן עדיפות על פני משפחת חברים שיש לה שלושה ילדים חברים וכן הלאה.

מבין משפחות החברים עם אותו מספר של ילדים שהינם חברים בקיבוץ, תינתן עדיפות לפי ותק משפחת החברים נכון ליום הקובע (על פי הוותק של הוותיק מבין בני הזוג, וביחיד לפי וותק) ובין המשפחות עם אותו וותק, תינתן עדיפות לאלו בגיל המבוגר יותר (על פי גילו של החבר המבוגר מבין בני הזוג, וביחיד לפי גילו).

13.6 סדר התור ברשימות לשכונות ד' ו-ה'

א. ההרשמה לכל אחת מהשכונות ד' ו-ה' תבצע ברשימה אחת. לשכונות ד' ו-ה' זכאיות להירשם גם משפחות חברים חדשות שמעוניינות לרשום "ילד ראשון" כמפורט לעיל.

ב. סדר התור בתוך כל אחת מהרשימות יהיה בהתאם לסדר התור ברשימה לשכונה ג' כמפורט בסעיף 13.5 לעיל, בשינויים המפורטים להלן:

ברשימה לשכונה ד' - משפחות חברים חדשות תבואנה בסדר התור לאחר קבוצת הבן הנוסף. **משפחת חברים זכאית שמימשה מגרש ל"בן נוסף" אחד או יותר עד למועד זה, תבוא בתור אחרי משפחות חברים חדשות.**

ברשימה לשכונה ה' - משפחות חברים חדשות תבואנה בסדר התור לפני קבוצת הבן הנוסף. כללי התור בתוך קבוצת משפחות החברים החדשות יקבעו על ידי הקיבוץ בהמשך.

13.7 סדר התור ברשימות לרכישת דירות יורשים

- א. רשימות לרכישת דירות יורשים שיפתחו עד להשלמת בניית שכונת ג' - סדר התור יהיה כמפורט בסעיף 13.5 לעיל.
- ב. רשימות לרכישת דירות יורשים שיפתחו לאחר השלמת בניית שכונה ג' - לרשימות אלו יוכלו להירשם גם משפחות חברים חדשות שיבקשו לרשום "ילד ראשון" כמפורט לעיל וסדר התור ברשימות אלו יהיה כמפורט בסעיף 13.6 לעיל בשינויים הבאים:
- עד ליום 31.12.2024 משפחות חברים חדשות תבואנה בסדר התור לאחר קבוצת הבן הנוסף, החל מיום 1.1.2025 ואילך משפחות חברים חדשות תבואנה בסדר התור לפני קבוצת הבן הנוסף.

14. אימוץ הסדר הביניים

- 14.1 על בסיס אימוץ חלופת האגודה ובמטרה לאפשר את בניית שכונה ג', הקיבוץ מאמץ בזאת את החלטת מספר 1527 של מועצת מקרקעי ישראל בדבר "בניה למגורים בקיבוצים מתחדשים - הסדר ביניים" (או כל החלטה שתבוא במקומה. להלן: "הסדר הביניים").
- 14.2 היישום בפועל של הסדר הביניים ואופן יישומו כפופים לאישור מוסדות הקיבוץ.