

שיחת הסבר שנייה בנושא הסדרי האיזון בדיור ופדיון ותק תתקיים ביום ראשון 20.1.2019 בשעה 20:00 בחדר האוכל

בשיחה יינתן הסבר כללי על ההסדרים הכלכליים, עם רו"ח יוסי ספיר ("מבט יועצים"), מורדי ונטורה, אמיר פרכטמן ושאל דובשני.
*התהליך הציבורי לאישור ההסדר והסדר האיזון בדיור ופדיון ותק מצורפים כנספח לדף זה.

שיחת קיבוץ תתקיים ביום חמישי 24.1.2019 בשעה 20:30 בחדר האוכל

על סדר היום:

1. הצגת ואישור תכנית המשק לשנת 2019.
(שימו לב – השיחה הועברה מיום שני ליום חמישי).

הציבור מוזמן!

סיכום ישיבת מזכירות מתאריך 14.1.2019

על סדר היום:

1. ישיבה חגיגית לכבוד הצטרפותם של מאיה דגן ליברמן ואמיל קיצוני למזכירות ופרידה מזארה.
המזכירות נפרדה מזארה והודתה לו על תרומתו כחבר מזכירות וקיבלה בהרמת כוסית את פני החברים החדשים אמיל ומאיה. נערך דיון על חשיבותה של המזכירות כגוף מוביל של תהליכים מרכזיים בקיבוץ, על תפקידם של נציגי הציבור במזכירות והתקיים דיון ראשוני על יעדי המזכירות.

סיכום: יוסי קרמר

תהליך ציבורי ללימוד, דיון והחלטה על הסדרי האיזון בדיון ופדיון ותק

בהמשך לאישור בקלפי של העקרונות להסדרים משולבים של הסדרי האיזון בדיון והסדרי פדיון הוותק, הוקם צוות מיוחד שגיבש במהלך החודשים האחרונים את ההסדרים המפורטים בהתאם לעקרונות עליהם הוחלט.

הצוות כלל את החברים הבאים: **מרסלו וסר, רינת גלילי, יהודה קפלון, יזהר שער, מורדי ונטורה, אמיר פרכטמן, שאול דובשני וענת מרלא חפץ**. לצורך עבודתו נעזר הצוות ביעוץ וליווי צמודים של "מבט יועצים" בנושאי הערכות רווחים ומיסוי, בעוה"ד **מיכל ינאי ודניאל עין דור** (משרד שלמה כהן ושות') ו**בישראל צופים**.

לאחר שהצוות סיים לגבש את המלצותיו, הן הועברו לדיון בצוות שיוך דירות ובהמשך למפגשים משותפים של הצוות עם המזכירות וההנהלה הכלכלית. בסופו של דבר גובש מסמך מוסכם שהצוות וההנהלות מביאים כעת לתהליך ציבורי של לימוד, דיון ואישור.

להלן לוח הזמנים למפגשים הבאים בנושא:

מועד	תוכן המפגש
יום ראשון 13.1.2019 בשעה 20:00 בחד"א	הסבר כללי ראשוני של ההסדרים, כולל תזכורת לגבי העקרונות שאושרו והצגת ה"מודל הכלכלי" עליו בנויים ההסדרים, עם ישראל צופים.
יום ראשון 20.1.2019 בשעה 20:00 בחד"א	הסבר כללי של ההסדרים, כולל ההסדרים הכלכליים, עם רו"ח יוסי ספיר ("מבט יועצים"), מורדי ונטורה, אמיר פרכטמן ושאול דובשני.
יום ראשון 27.1.2019 בשעה 20:00 בחד"א	מפגש לכלל החברים להסבר של ההסדרים המפורטים עם עורכי הדין מיכל ינאי ודניאל עין דור.

בתום שלב זה, ככל שיהיה צורך בשיחה/ות נוספות – נעשה זאת.

לאחר מיצוי שלב ההסברים, יחולקו לכל בתי האב דפיות אישיות עם נתוני המשפחה וייפתח חלון זמן להגשת חלופות להסדרים.

להלן מתווה תהליך הגשת החלופות ואישור ההסדרים (תאריכים מדויקים יפורסמו כשנגיע לשלבים הללו בתהליך):

1. פתיחת חלון זמן של 10 ימים להגשת חלופות להסדרים.
2. מפגש של ענת וישראל עם מציעי החלופות לצורך דיון ומיון ראשוני.
3. מפגש של מציעי החלופות עם צוות השיוך והגדרת החלופות המוסכמות והחלופות שאינן מוסכמות (הערה: במידה ויהיו שינויים משמעותיים, הם יועברו להנהלות הקיבוץ).
4. שיחת קיבוץ להצגת החלופות המוסכמות ולדיון על החלופות שאינן מוסכמות.
5. קלפי להצבעה על החלופות הלא מוסכמות.
6. סגירת חוברת ההסדרים עם השינויים שהוכנסו בעקבות החלופות המוסכמות והחלטות השיחה/קלפי על החלופות הלא מוסכמות.
7. שיחה לדיון מסכם של ההסדרים.
8. העברת ההסדרים להחלטה בקלפי.

שיהיה לנו המשך תהליך טוב ומוצלח,
ענת מרלא חפץ, מרכזת צוות שיוך דירות

הסדר פדיון זכויות וותק בשילוב עם הסדרי איזון בדיור

כל האמור בלשון זכר משמע גם בלשון נקבה
הסדרי פדיון זכויות וותק בשילוב עם הסדרי האיזון כוללים 3 פרקים:
פרק ראשון – הסדרי פדיון וותק
פרק שני – הסדרי האיזון בדיור
פרק שלישי – פרק המסכם את השילוב שבין הסדרי פדיון זכויות וותק ובין הסדרי האיזון בדיור.

פרק ראשון – הסדרי פדיון וותק**1. רקע:**

- 1.1 **החלטה עקרונית על הסדרי פדיון זכויות וותק** – ביום 1.9.2017 התקבלה החלטת קלפי על עקרונות הסדרי פדיון זכויות וותק בשילוב עם הסדרי האיזון בדיור.
- 1.2 **יום קובע לפדיון זכויות וותק** - בהחלטת הקלפי על עקרונות להסדרי פדיון זכויות וותק נקבע גם כי "ההחלטה על קבלת מודל השינוי "רשת ביטחון" ברוב הדרוש 22.1.2011, יהווה את ה"יום קובע" שיגדיר את הזכאים לקבלת זכויות של "פדיון זכויות וותק". יובהר כי מי שחברותו בנירים פקעה או תפקע שלא עקב פטירה לאחר היום הקובע, ועד למועד אימוץ ההסדר המפורט, לא יהיה זכאי לפדיון זכויות וותק".
- 1.3 **הסדרי חלוקת פירות נכסים** – במסגרת החוברת המפורטת של הסדרי השינוי ובהמשך, בעת מיסוד מודל השינוי הוחלט על כללים בדבר חלוקת פירות נכסים לחברים. באותם הסדרים גם הוחלט כי:
"אין בהחלטה זו משום החלטה בדבר יום קובע לשיוך נכסים, אין בהחלטה זו משום יצירת זכויות הורשה ואין בה כדי להשליך על החלטות עתידיות של הקיבוץ בדבר שיוך ואו וותק בנושאים הנ"ל".
- 1.4 **קידום הסדרי פדיון זכויות וותק** – לצורך קידום הליך פדיון זכויות וותק, הקים צוות שיוך הדירות צוות משנה של חברים ויועצים חיצוניים. הצוות קיים מספר מפגשי לימוד של סוגיית פדיון זכויות וותק בה נדונו הצדדים העקרוניים, החברתיים, המשפטיים, המיסויים. בעקבות מפגשים אלו, גיבש הצוות את המלצותיו המצורפות לעיל.
- 1.5 **כניסה לתוקף** - ההסדר יכנס לתוקף רק לאחר שתתקבל על כך החלטה בקלפי ברוב של שלושה רבעים מכלל המצביעים בעד ונגד ובלבד שהשתתפו בהצבעה לפחות שני שלישים מהחברים הוותיקים (וככל ויהיה צורך באסיפה נדחית- על פי מספר המשתתפים בה). ההסדר יחול על כל זכאי (חבר או יורשי חבר) לאחר חתימתו על הסכם אישי המגדיר את זכויותיו בהסדר זה והתנאים החלים עליו, ובלבד שכלל וקיים לאותו חבר בן זוג שהינו חבר קיבוץ נירים (וביחד מהווים בית אב) בן הזוג יחתום גם כן על ההסכם האישי.
- 1.6 **חלוקת פירות נכסים והסדרי פדיון זכויות וותק** - הסדר זה לאחר שיופעל, יבוא במקום ויחליף את הסדרי "חלוקת פירות הנכסים" המפורטים בחוברת השינוי.

2. עקרונות בסיסיים

- 2.1 הזכות לפדיון זכויות וותק תהיה **זכות כספית מוגדרת** לכל זכאי בהתאם לשנות הוותק של החבר ובהתאם לשווי כספי מוגדר לכל שנת וותק.
- 2.2 במקביל לגיבוש הסדר פדיון זכויות וותק, יוגדרו להלן גם הפרמטרים של הסדרי האיזון בדיור עפ"י העקרונות עליהם הוחלט בשיחה/קלפי.
- 2.3 מהזכאות לפדיון וותק ינוכו סכומים לתשלום בקשר להסדר האיזון בשיוך דירות או תתווסף זכאות בקשר להסדר האיזון כאמור והכל, כמפורט בפרקים השני והשלישי של הסדר זה. הזכאות **לפני** ביצוע הפעולות הנ"ל – תוגדר להלן **"הזכאות הבסיסית"**. הזכאות או החובה לאחר ביצוע הפעולות הנ"ל – תוגדר להלן **"הזכאות נטו"** (למען הסר ספק, הזכאות נטו יש ותהיה שלילית). במקרה בו הזכאי על פי הסדר זה הינו יחיד בבית אב המורכב משני יחידים הזכאים לשיוך דירות, הרי שהזכאות הבסיסית שתיוחס לכל אחד מיחידי בית האב תהיה מחצית הזכאות הבסיסית

המצרפית שלהם וגם הזכות/חובה בגין הסדר האיזון בשיוך דירות אשר תיוחס לכל אחד מיחיד בית האב לשם חישוב הזכאות נטו תהיה מחצית הזכות/חובה של בית האב בגין הסדר האיזון בשיוך דירות (קרי, לזכאות הבסיסית המצרפית של שני יחידים בית האב תתווסף זכאות הנובעת מהסדר האיזון בשיוך דירות או תנוכה ממנה חובה הנובעת מהסדר האיזון בשיוך דירות והתוצאה תחולק בשניים. תוצאת החלוקה תהיה הזכאות נטו של היחיד בבית האב).

2.4 הקיבוץ יגדיר סכום כספי שיהווה את הבסיס לחישוב הזכאות הכספית של הזכאים. סכום יוגדר להלן **"הסכום המוגדר"**.

2.5 הסכום המוגדר ייגזר מהערכת הרווחים הצפויה בשנים הקרובות ולאחר שנלקחו החשבון צרכי העסקיים והקהילתיים של הקיבוץ.

2.6 הסכום המוגדר יעמוד על 68,128,735 ₪. (במילים: שישים ושמונה מליון, מאה עשרים ושמונה ₪ ושבע מאות שלושים וחמישה ₪).

2.7 לכל זכאי תחולק בפועל רק הזכאות נטו (ככל שהיא חיובית – ר' בפרק 4 להלן).

2.8 עם זקיפת הזכאות הבסיסית למול חובה/זכות בהסדר האיזון בשיוך דירות וחלוקת מלוא הזכאות נטו, ייחשב הדבר כפדיון מלא ומוחלט של זכויות החבר בגין הוותק שצבר במהלך חברותו בקיבוץ לעניין החלטה זו ו/או שיוך נכסי הקיבוץ (ככל שתתקבל החלטה כזאת בעתיד), או פירותיהם. יובהר, כי החל מהחלוקה הראשונה של כספים על חשבון הזכאות נטו על פי הסכם זה, לא ייצבר לחברים וותק נוסף. כמו כן מובהר כי למעט זכות ליתרת הזכאות נטו שטרם חולקה (ובלא תלות במועד חלוקתה), לא יהיו לחברים ביום הקובע ו/או יורשיהם זכויות ו/או טענות ו/או תביעות כלשהן בקשר לוותק החבר כאמור בכל הנוגע לנכסיו היצרניים של הקיבוץ ו/או פירותיהם. כמו כן מובהר שליחיד בבית אב המורכב משני יחידים לא תהיה זכות מעבר למחצית הזכאות המצרפית כמוגדר בסעיף 2.3 לעיל (ופדיון מחצית הזכאות המצרפית יהווה פדיון מלא של וותק החבר) וזאת אף אם וותק יחידים בית האב איננו זהה ואף אם הם יפרדו/יתגרשו לאחר אימוץ הסדר זה.

2.9 זכויות הזכאים והתחייבויותיהם יעוגנו במסמך משפטי אישי שייערך עבור כל זכאי עליו יחתמו הזכאי והקיבוץ (להלן: **"תעודת זכאות"**). בתעודת הזכאות יפורטו הזכאות הבסיסית, סכומי הזכות או החובה במסגרת מודל האיזונים בשיוך דירות והזכאות נטו.

2.10 תשלום על חשבון הזכאות נטו יעשה בהתאם לרווחי העסקים בפועל ובהתאם למדרג שימושים מוגדר.

2.11 חלוקת הכספים בין הזכאים, על חשבון הזכאות נטו, תעשה באופן יחסי לזכויות הזכאים (Pro Rata) למעט בשנה הראשונה לחלוקת פדיון זכויות וותק כפי שיפורט בסעיף 9 להלן.

2.12 במקביל לחלוקת הזכאות נטו, יחלק הקיבוץ רווחים לחבריו מעת לעת באופן שוויוני - להלן **"חלוקת פירות נכסים"**.

2.13 הקיבוץ ישאף להפעיל הסדר זה החל משנת 2019, בכפוף לאישורו, בכפוף ליכולת תזרימית ובכפוף להחלטה להפעיל את הסדרי האיזון בדיור. למען הסר ספק יובהר כי אין בהפעלת הסדרי האיזון בדירות כדי להעניק לבתי האב כל זכות בדירות שסומנו להם לשיוך במסגרת תהליך שיוך הדירות ו/או במקרקעין עליהם הן בנויות. הענקת הזכויות לבתי האב בדירותיהם תהיה בהתאם לתנאים הקבועים בהחלטה בדבר "תכנית שיוך דירות לחברים בקיבוץ נירים" שהתקבלה ביום 11/5/2018 לרבות תיקונים שיתווספו בה מעת לעת בהתאם להחלטות הקיבוץ. יובהר כי ככל שיופעלו הסדרים אלו לפני ביצוע שיוך הדירות, מכלול הנושאים הקשורים לתשלומי החברים בגין הדירות (תחזוקה, ארנונה וכדומה), יהיו עפ"י המפורט בהסדרים המפורטים לשיוך דירות.

2.14 הסכומים הראויים לחלוקה לחברים בגין רווחי העסקים בכל שנה (כהגדרת מונחים אלה להלן), יחולקו באופן הבא:

2.14.1 75% יחולקו לזכאים בגין **"הזכאות נטו"** כמפורט לעיל ולהלן.

2.14.2 25% יחולקו בין כלל חברי נירים כ**"חלוקת פירות נכסים"** שוויונית.

3. הגדרות

כל ההגדרות הכלולות בהסדר זה, לרבות ההגדרות הכלולות בסעיף זה, ישמשו לצרכי הסדר זה בלבד ולא ישמשו בשום אופן לפירושים של תקנונים ו/או הסדרים אחרים בקיבוץ.

3.1 **"הקיבוץ"** – קיבוץ נירים אגש"ח בע"מ 570061424

- 3.1.1 "המועד הקובע" – 22/1/2011 (מועד ההחלטה על קבלת מודל השינוי "רשת ביטחון" ברוב הדרוש);
- 3.1.2 "חבר קיבוץ ותיק" – מי שהיה חבר הקיבוץ במועד הקובע;
- 3.1.3 חבר קיבוץ חדש" – חבר קיבוץ אשר התקבל לחברות בקיבוץ לאחר המועד הקובע;
- 3.1.4 "חברי הקיבוץ" – חברי הקיבוץ הוותיקים וחברי הקיבוץ החדשים;
- 3.1.5 "יורש" – על פי צו ירושה ו/או צו קיום צוואה ובהתאם לאמור באותו צו;
- 3.2 "הסכום המוגדר" – סכום כספי שיהווה את הבסיס לחישוב הזכאות הכספית של הזכאים.
- 3.3 "פדיון זכויות וותק" או "הזכאות הבסיסית" – זכאות כספית הנובעת מהסכום המוגדר ביחס לוותק החבר לפדיון זכויות וותק.
- 3.4 "זכאות נטו" – הזכאות הבסיסית בניכוי/תוספת חובה/זכות לפי הסדרי איזון בשיוך דירות.
- 3.5 "חלוקת פירות נכסים" – סכומי כסף שיחולקו באופן שוויוני לחברי נירים בהתאם לכללים מוגדרים ועפ"י המציאות הכספית של העסקים והקהילה.
- 3.6 "זכאים" – זכאים בגין "פדיון זכויות וותק" ו/או בגין "חלוקת פירות נכסים".
- 3.7 "תאגיד האחזקות" – אחזקות נירים 570005926.
- 3.8 "נכסי הקיבוץ היצרניים" או "הנכסים היצרניים" – תאגיד האחזקות וכל המוחזק ו/או מופעל ו/או מנוהל על ידו, השתתפויות בתאגידים אזוריים וארציים וענף המטע.
- 3.9 "פירות הנכסים היצרניים" או "רווחים" – הרווח הראוי לחלוקה כהגדרתו בסעיף 6.1 להלן שמקורו בנכסים היצרניים של קיבוץ נירים.

4. פדיון זכויות וותק - פירוט

- 4.1 "פדיון זכויות וותק" לחברי הקיבוץ וירשיהם יעשה בדרך של הגדרת סכום מוגדר לפדיון הוותק ("הסכום המוגדר" ו"הזכאות הבסיסית" כהגדרתם לעיל), ניכוי/הוספת זכאות/חובה בגין הסדרי האיזון בשיוך דירות (ליצירת "הזכאות נטו" כהגדרתה להלן) וחלוקת הזכאות נטו מתוך פירות הנכסים לחברי הקיבוץ הוותיקים וירשיהם בלבד. למען הסר ספק, הסדר זה לא מקנה ו/או יקנה לחברי הקיבוץ ו/או יורשיהם ו/או חברים לשעבר ו/או חברים חדשים זכויות בהון של איזה מתאגידי הקיבוץ ו/או בהון הקיבוץ אלא זכויות בקשר עם חלוקת פירות נכסיו של הקיבוץ כמפורט בהסדר זה בלבד. כמו כן, הסדר זה לא יקנה למי שאינו חבר קיבוץ כל זכות בקשר עם קבלת החלטות ביחס לנכסיו של הקיבוץ ו/או פירותיהם ו/או חלוקת פירות נכסים ו/או כל זכות החלטה אחרת.
- 4.2 הסכום המוגדר יהיה על סך 68,128,735 ₪. סכום זה מבוסס על הערכה אשר בצעה על ידי גורמי מקצוע אשר בחנו את יכולת הקיבוץ ונכסיו היצרניים.
- 4.3 הסכום המוגדר לצורך פדיון זכויות וותק יקבע עפ"י הערכת רווחי הקיבוץ הניתנים לחלוקה לחברים, כאשר הערכת רווחי הקיבוץ בוצעה ע"י מבט יועצים וכוללת את העקרונות הבאים (מנגנון זה בא לידי ביטוי בסעיף 6 להלן):
- 4.3.1 הערכת רווחי המערכת העסקית (פירוט בהמשך המסמך).
- 4.3.2 אחוז מהרווח שיישאר לצורך קיום ופיתוח המערכת העסקית.
- 4.3.3 מהרווחים שיועברו לקהילה, יוגדר סכום אשר ישמש את צרכי הקהילה.
- 4.3.4 מהחלק שיועבר לחברים יוגדר אחוז שיחולק באופן שוויוני בין החברים ואחוז שיועבר לצורך פדיון זכויות הוותק.
- 4.3.5 מהחלק המיועד לצורך פדיון זכויות הוותק, יופחתו 2% לשנה כ"ריבית סיכון".
- 4.4 **הגדרת הוותק:**
- הגדרת הוותק לצורך פדיון זכויות וותק יתבסס על הסדרי הוותק לצורך חלוקת פירות נכסים עליו הוחלט במודל השינוי, כלומר, הוותק של החברים הוותיקים כפי שנצבר עד למועד אימוץ הסדר זה בקלפי ועפ"י כללי דמי העזיבה (ניכוי שנות חופש ועד לגיל פרישה ולא יותר מ 47 שנות חברות).
- 4.5 **תוספת וותק לאלמנים ולחבר אשר שני הוריו הלכו לעולמם בעודם חברי קיבוץ נירים לפני היום הקובע:**
- חבר אשר בת זוגו הלכה לעולמה כחברת נירים לפני היום הקובע, וכן חבר אשר שני הוריו הלכו לעולמם בעודם חברי קיבוץ נירים לפני היום הקובע, יקבל תוספת לוותק של 30% מוותקו.
- 4.6 **הגדרת זכויות של כל זכאי:**

הסכום המוגדר חלקי שנות הוותק יגדיר את סכום הזכאות הבסיסית לכל שנת וותק. זכאותו הבסיסית של החבר או יורשיו תהיה בשיעור שנות הוותק שהוגדרו לחבר כפול השווי של שנת וותק בכפוף לאמור בסעיף 2.3 לעיל בקשר לבית אב המורכב משני יחידים.

4.7 למען הסר ספק, תעודת הזכאות תהווה ראיה לסכום הזכאות הבסיסי של חבר ותיק ולזכאות נטו כהגדרתו לעיל. החבר הוותיק, או יורשיו, יהיו זכאים בכל עת נתונה אך ורק ליתרת סכום הזכאות נטו, בהתחשב בכל הסכומים שנפרעו על חשבון סכום הזכאות נטו. הרישום בספרי הקיבוץ בדבר פירעון סכומים על חשבון סכומי הזכאות יהווה ראיה לכאורה לנכונות הסכומים שנפרעו על חשבון יתרת סכומי הזכאות הכספית. יתרה לא משולמת תוצמד למדד המחירים לצרכן.

4.8 אופן חלוקת הכספים בין הזכאים:

4.8.1 חלוקת כספים מתוך רווחי הקיבוץ:

4.6.2.1 מדרג השימושים כמפורט בסעיף 6.4 להלן יכלול בין היתר: השלמה לפנסיה, השלמת צרכי הקהילה וכדומה.

4.6.2.2 הסכום השנתי המוגדר לצורך פדיון זכויות הוותק (באמצעות חלוקה על חשבון הזכאות נטו) וחלוקת פירות נכסים לאחר שנעשה שימוש ברווחי הקיבוץ לצורך הסכומים המוגדרים במדרג השימושים, יועבר לזכאים.

4.6.2.3 יובהר כי הסכום לחלוקה מדי שנה נגזר מהרווחים שיווצרו והצרכים המוגדרים במדרג השימושים, ולכן הסכום אינו קבוע. כך לדוגמה - במידה שהצרכים הכספיים לצורך השימושים שיוגדרו במדרג השימושים יגדלו ללא גידול ברווחים שיווצרו, יקטן הסכום לחלוקה לזכאים ולהיפך במקרה של גידול ברווחים או קיטון בסכומים הדרושים למדרג השימושים. בנוסף, תתאפשר הגדלת החלוקה בזמן נתון במקרה של שימוש בנכסים הפיננסיים של הקיבוץ ובמקרים של מימוש מלא או חלקי של נכס יצרני.

4.6.2.4 יובהר כי יתרת סכום הזכאות נטו של חבר ותיק שלא חולקה לו עד פטירתו, תחולק ליורשיו. אופן ותנאי חלוקת היתרה יהיו זהים לאלה של חברי הקיבוץ הוותיקים. כמו כן, חבר זכאי שיחדל להיות חבר נירים, יהיה זכאי לקבלת יתרת הזכאות נטו שטרם חולקה לו. תנאי חלוקת היתרה זהים לאלה של חברי הקיבוץ הוותיקים.

4.9 **תחולת ההסדר:** ההסדר יופעל לאחר שיאושר בקלפי ברוב הקבוע בסעיף 1.5 לעיל, לאחר שהזכאים חתמו על המסמכים המתאימים ולאחר שהתקבלה החלטת המזכירות להפעלתו.

4.10 **מסמך משפטי:** זכויות הזכאים יעוגנו במסמך משפטי אישי שיערך עבור כל זכאי עליו יחתמו הזכאי והקיבוץ (לעיל ולהלן: "**תעודת זכאות**"). בתעודת הזכאות יפורטו הזכאות הבסיסית, סכומי זכות או חובה במסגרת מודל האיזונים בשיוך דירות והזכאות נטו.

5. חלוקת פירות נכסים - פירוט

5.1 חלוקת פירות נכסים תיעשה רק למי שהינם חברי נירים עפ"י הפירוט הבא:

5.1.1 החלוקה תהיה שוויונית לכל חבר.

5.1.2 חבר בחופשה מיוחדת לא זכאי לקבל כספים בגין חלוקת פירות נכסים בגין השנים בהם שהה בחופשה. עם זאת, חבר המתגורר מחוץ לנירים אך מעביר את כל הכנסותיו דרך הקיבוץ או שעובד בחו"ל ולכן לא מתאפשר לו להעביר את הכנסותיו דרך הקיבוץ אך משלם מס אחיד ומס איזון (וכמובן שזכאי לקבל ערבות הדדית ושירותים מסובסדים כחבר), זכאי לחלוקת פירות נכסים.

5.1.3 חברים חדשים שהתקבלו ושיתקבלו לחברות לאחר היום הקובע, זכאים לחלוקת פירות נכסים, בכפוף לקבוע בהסכמי הקליטה לחברות עליהם חתמו/יחתמו.

5.2 למען הסר ספק, הזכאות לחלוקת פירות נכסים לחברי קיבוץ ותיקים היא בנוסף לזכאותם לחלק מן הסכום שיתקבל בגין פדיון זכויות וותק.

5.3 זכאותו של כל זכאי לחלק מתוך סה"כ הרווחים המחולקים מדי שנה תוגדר מחלקו בגין פדיון זכויות הוותק (באמצעות חלוקה על חשבון הזכאות נטו בהינתן שהיא חיובית) ומחלקו בחלוקת פירות הנכסים, ככל שהוא זכאי לחלק ברכיב זה.

6. כללים לקביעת היקף החלוקה השנתי

בסיס הסדר זה והבסיס לשאר השימושים בפירות הנכסים היצרניים יהיו הרווחים כהגדרתם להלן:

6.1 **חישוב הרווח הראוי לחלוקה** – הרווח הראוי לחלוקה יוגדר כסכום הרווח החשבונאי (המאוחד) של תאגיד האחזקות, והרווח התמחירי או המבוקר של הענפים או התאגידים הנכללים בנכסים היצרניים אך אינם כלולים בדו"חות הכספיים של תאגיד האחזקות בכפוף לאמור להלן. על אף האמור, הרווח הראוי לחלוקה ככל שהוא נובע מהענפים או התאגידים אשר אינם כלולים בדו"חות הכספיים של תאגיד האחזקות או שהם תאגידי בת של תאגיד האחזקות יוגדר כסכום מתוך רווחי התאגידים/ענפים שחולק בפועל לקיבוץ/תאגיד האחזקות.

6.2 מהרווח הראוי לחלוקה יופחתו הסעיפים הבאים:

6.2.1 הפחתת מס ההכנסה המחושב או המס ששולם בפועל (על ידי תאגיד האחזקות ו/או

הקיבוץ ו/או תאגידי הבת) – הגבוה ביניהם;

6.2.2 הוספה של הפחת השנתית המאזני;

6.2.3 הוספה של דמי השימוש;

6.3 **העברות תלויות רווחים** - מיד ובסמוך לאישור מאזן מאוחד של כלל עסקי נירים תתבצע בדיקה כלכלית מסכמת לשנה החולפת של כלל עסקי נירים. לאחר ההפחתות המפורטות בסעיף 6.2 להלן, יועברו לקהילה 60% מהרווח הראוי לחלוקה שהוגדר לעיל.

6.4 **מדרג השימוש בחלק מתוך הרווח הראוי לחלוקה אשר עבר לקהילה מדי שנה יהיה כדלקמן:**

6.4.1 **עמידה בדרישות הדין** - שימוש על ידי הקיבוץ לשם הבטחת העמידה בדרישות הדין

ובתקנות הערבות ההדדית לקיבוץ המתחדש, ככל שתקציב הקהילה לא הספיק לכך (הכוונה לעמידה שוטפת ולא לצבירת זכויות/כספים).

6.4.2 **השלמה לפנסיית מטרה** - שימוש על ידי הקיבוץ לצורך השלמת המקורות הנדרשים לחוב האקטוארי לפנסיה ולצורך אבטחת פנסיה לחברים עפ"י החלטות הקיבוץ.

6.4.3 **כיסוי גירעונות הקהילה** – כיסוי גרעון הקהילה ככל שיש כזה.

6.4.4 **העברה למימון תקציב קהילה** - הקהילה תחליט, מדי שנה, במסגרת הדיון על תקציב

הקהילה, על הסכומים שיושקעו בצרכי קהילה שונים כגון: המשך טיפול בצרכי קהילה שוטפים, השקעת כספים בקרן לערבות ועזרה הדדית, טיפול בתשתיות הקיבוץ, סבסוד שירותים משותפים לחברים וכדומה.

6.4.5 **הסכום לשימוש במסגרת כל הסעיפים שלעיל יחד לרבות מימון תקציב הקהילה**

באמצעות הרווח הראוי לחלוקה לא יעלה על 70% מההעברות תלויות הרווחים כהגדרתן בסעיף 6.3.

6.4.6 **עודפי תקציב קהילה** - ככל שנותרה יתרה לאחר השימושים המפורטים בסעיף 6.4, היא תוקצה במלואה לחלוקה לפדיון וותק (באמצעות חלוקה על חשבון הזכאות נטו) ולחלוקת פירות נכסים.

6.4.7 **העברת רווחים לעת מימוש נכסים** - רווחים שנוצרו כתוצאה ממימוש מלא או חלקי של

נכס מהותי (בהתבסס על רווח ההון כפי שיחושב בדוחות הכספיים המבוקרים) שהינו בבעלות ישירה או עקיפה של הקיבוץ לא יכללו במדרג השימוש שלעיל. השימוש ברווחים לפי סעיף זה יהיה בהתאם להמלצת ההנהלה הכלכלית כאשר השיחה (ברוב רגיל) תחליט בדבר היקף החלוקה (כאשר שיעור החלוקה מתוך הרווח לא יפחת מ 50%). יובהר כי החלוקה של הרווחים בפועל בגין מימוש מלא או חלקי של נכסים תוקצה במלואה לפדיון זכויות וותק (באמצעות חלוקה על חשבון הזכאות נטו, כל עוד קיימת יתרה).

6.5 **תהליך אישור** - המזכירות וההנהלה הכלכלית, יגבשו המלצה לאופן הקצאת השימושים בשנה השוטפת במסגרת תכנית המשק, בהתחשב במדרג השימושים שלעיל, ובהתבסס על הרווח הראוי לחלוקה כאמור, שנוצר בשנה הקודמת, ולא יאוחר מ- 31.8 של השנה העוקבת. המלצתם תובא לאישור שיחת הקיבוץ, שתהיה רשאית לאשר או לדחות את ההמלצה, אך לא לחרוג ממנה. נדחתה המלצת המזכירות, וכל עוד לא אושרה ההמלצה ו/או המלצה אחרת של המזכירות על ידי השיחה כאמור, לא יעשה שימוש ברווחים, למעט עמידה בדרישות הדין, ובכלל זה לא יחולקו כספים בגין פדיון זכויות וותק ובגין חלוקת פירות נכסים.

- 7.1 דמי עזיבה – כספים להם זכאי החבר בגין פדיון זכויות וותק, בין אם שולמו טרם עזיבתו את הקיבוץ ובין אם טרם שולמו לפני עזיבתו את הקיבוץ, ולרבות סכומים שלא חולקו לו בפועל אלא קוזזו כנגד חובה במסגרת מודל האיזונים בשיוך דירות, יקוזזו מזכות החבר לדמי עזיבה (זאת, בנוסף לקיזוז דמי העזיבה בגין שיוך דירות).
- 7.2 יובהר כי החל ממועד העזיבה לא יהיה העוזב זכאי להשתתף בחלוקה פירות נכסים אך יהיה זכאי לקבל את חלקו בגין פדיון זכויות וותק (הזכאות נטו בהינתן שהיא חיובית) ככל החברים ככל שנותרה יתרה לתשלום לאחר קיזוז כאמור בסעיף 7.1.
- 7.3 מובהר כי מי שהיה חבר הקיבוץ במועד הקובע ועזב את הקיבוץ, לפני אישור הסדר זה, לא יהא זכאי לזכויות כלשהן במסגרת ההסדר, אולם יהא זכאי לדמי עזיבה כמקובל.

8. תנאים כלליים לחלוקה לזכאים

- 8.1 חובות לקיבוץ: היה ולזכאי חוב כלפי הקיבוץ, לרבות חוב על פי החלטת הקיבוץ לגבי שיוך דירות (למעט ככל שקוזזו כבר במסגרת חישוב הזכאות נטו) ו/או חוב עקב אי העברת כספים שנצברו "בקרנות/קופות/ביטוחים" לידי הקיבוץ, ו/או כל חוב אחר הנובע מאי העברת כספים לקיבוץ, על פי החלטות הקיבוץ, יקוזז הקיבוץ את החוב מרווחים המגיעים לזכאי.
- 8.2 האמור לעיל יחול גם על רווחים המגיעים ליורשי חבר שנפטר בגין חוב שהשאיר אותו חבר ו/או בגין חוב של היורש עצמו.
- 8.3 מובהר כי לעניין סעיף זה ייחשב חוב אקטוארי שנצבר לחבר כתוצאה מאי-קיום החלטות הקיבוץ והתחייבויות החבר לעניין הפקדה לפנסיה כחוב של החבר לקיבוץ, והקיבוץ יהיה רשאי לקזז חוב זה מרווחים המגיעים לחבר ולהעבירו לקרן הפנסיה של החבר.
- 8.4 חלוקת רווחים לזכאים לרבות רווחים ממימוש נכסים, הן במסגרת פדיון זכויות וותק והן במסגרת חלוקת פירות נכסים, תתבצע תוך "ניכוי מס במקור" ככל והיכן שהדבר נדרש על פי כל דין (מס – לרבות ביטוח לאומי, מס הכנסה, מס רווחי הון וכו'). מבלי לגרוע מהאמור, כל מס שיוטל על הקיבוץ בגין פדיון זכויות וותק ו/או חלוקת פירות נכסים, ינוכה מהתשלומים שיועברו לחברים. סכום כאמור אשר ינוכה מתשלום על חשבון פדיון הוותק/הזכאות נטו או על חשבון חלוקת פירות הנכסים ייחשב כסכום ששולם לזכאי. אין באמור בכדי לגרוע מהאמור בסעיף 6.2.1 לעיל ובלבד שלא יבוצע ניכוי בכפל.
- 8.5 למען הסר ספק, חלוקת רווחים בהתאם להסדר זה, ובפרט תשלום הסכום בגין פדיון זכויות וותק, תתבצע אך ורק מתוך רווחים שיווצרו בנכסים היצרניים, ככל שיווצרו, ובכפוף למדרג השימושים כמפורט לעיל. לחברי הקיבוץ ו/או יורשיהם ו/או מי מטעמם ו/או כל צד אחר לא תהיה כל זכות לקבל תשלום במסגרת הסדר זה, מעבר לאמור לעיל ו/או לדרוש שיעבוד ו/או עיקול כל נכס של הקיבוץ ו/או תאגידים באחזקתו או נכסים של חברי הקיבוץ להבטחת תשלום במסגרת הסדר זה, ולא תישמע ממי מהם טענה של הפרה צפויה בהקשר למימוש ההתחייבות לתשלום במסגרת הסדר זה.
- 8.6 על אף האמור, יתרת הזכאות נטו שטרם חולקה, תהפוך לחוב לאלו הזכאים לקבלה, לפירעון מיידי, היה וימונה לקיבוץ נאמן/כונס נכסים/מפרק ומינוי זה לא בוטל טרם המועד להגשת תביעות חוב לאותו בעל תפקיד.
- 8.7 למען הסר ספק מובהר כי במקרה שבשנה כלשהי לא יהיו רווחים ראויים לחלוקה ו/או לא ייוותרו רווחים לחלוקה אחר ההקצאה לצורך השימושים כאמור לעיל, לא יחולק כל סכום לזכאים במסגרת הסדר זה.
- 8.8 בשום מקרה לא יהא זכאי מי שנפסקה חברותו, או יורש של חבר, או חבר לשעבר לתשלום במסגרת ו/או מכוח הסדר זה, אם לא ישולם באותה עת תשלום מקביל לחברי הקיבוץ הזכאים.
- 8.9 זכאי לא יהא רשאי לקזז חוב שלו לקיבוץ מזכויות עתידיות ובפרט מיתרת הזכאות נטו שטרם חולקה. קיזוז יתאפשר אך ורק כנגד תשלומים של הקיבוץ במסגרת הסדר זה שיתבצעו בפועל ובאישור הקיבוץ.
- 8.10 זכאי לא יהיה רשאי להעביר ו/או להמחות ו/או לשעבד ו/או לבצע כל עסקה אחרת בזכויותיו על פי הסדר זה. אין באמור בכדי לגרוע מזכותם של יורשים לקבלת יתרת זכאות נטו שטרם חולקה לחבר עד פטירתו.

8.11 העברת תשלומים לזכאים על פי הסדר זה, ובפרט לזכאים שהם יורשים של חברי הקיבוץ, ו/או קיזוז מתשלומים כאמור, יהיו כפופים גם להחלטות שקיבל ו/או שיקבל הקיבוץ ביחס לבעלי צרכים מיוחדים (חברים ו/או בנים של חברים), וכן להסכמים שיחתום הקיבוץ עם בעלי צרכים מיוחדים ו/או הוריהם ו/או אפוטרופסיהם.

9. הסדר לקידום תשלומים לחברים מבוגרים בשנה הראשונה לביצוע ההסדר.

- 9.1 לחברים שהינם בני 80 ומעלה ביום אישור הסדר זה החיים בקיבוץ (או נמצאים בחופשה מיוחדת מאושרת ע"י הקיבוץ), תחולק בשנה הראשונה להפעלת הסדר פדיון הוותק, ובאופן חד פעמי, תוספת של 100% לזכאותם לחלוקה באותה שנה בהתאם לחישוב - Pro Rata (לדוגמה – לחבר שהיה זכאי על פי החישוב לחלוקה של 20,000 ₪ בשנת ההסדר הראשונה, יחולקו 40,000 ₪). הסכום יחולק מתוך הסכומים המיועדים לחלוקה בגין פדיון וותק בשנה זו.
- 9.2 יובהר כי תוספת החלוקה בשנת ההסדר הראשונה לא תוסיף לזכאותם נטו של החברים הזכאים לה, אלא, תקדים את קבלת חלק מהכספים להם הם זכאים בהתאם להסדר.
- 9.3 המקור למימון ההסדר נשוא סעיף 9 זה יגיע ע"י הפחתה בחלוקה בשנה הראשונה לחברים שגילם נמוך מגיל 80 ביום אישור הסדר זה.
- 9.4 החל מהשנה השנייה לביצוע הסדר פדיון הוותק תהיה החלוקה Pro Rata בין הזכאים על פי יתרת זכאותם (הזכאות נטו בהפחתת הסכום אשר חולק לפי סעיף 9 זה בשנה הראשונה).
- 9.5 יובהר כי ההסדר אינו גורע מזכאותם נטו של החברים כאמור בסעיף 9.3 לעיל (אלא משפיע רק על שיעור החלוקה היחסי בין החברים) וגם לא יאריך את תקופת התשלום הכוללת של הסכום המוגדר עד לקבלת מלוא הזכויות בגין פדיון זכויות וותק.

10. שינויים בהסדר

- 10.1 הקיבוץ אינו רשאי לבטל את הזכאות של החברים הוותיקים ויורשיהם לקבלת סכום הזכאות שהוגדר בהסדרי פדיון זכויות וותק ולא לשנות את יחס האחוזים בין פדיון הוותק לבין חלוקת פירות הנכסים.
- 10.2 בכפוף לאמור לעיל, הקיבוץ רשאי לשנות את הוראות הסדר חלוקת פירות הנכסים ברוב מיוחס של 2/3 מהמצביעים בעד ונגד ובלבד שרוב מבין המצביעים שהינם חברים וותיקים הצביע בעד השינוי וזאת כל עוד מספרם של החברים הנ"ל גדול מ- 20.

פרק שני – הסדרי האיזון בדיור

- החלטה בחוברת מודל השינוי:** "במסגרת תהליך שיוך הדירות יוגדרו בין השאר גם "הסדרי איזון" במטרה לאזן בין השווי השונה של הדירות ובין וותק החבר בקיבוץ ועפ"י שיטה שתוגדר בהסדרים שיפורטו לעניין זה".
- כללי:** הסדרי האיזון בדיור הינם חלק מתהליך שיוך הדירות ויופעלו במקביל להפעלת הסדרי פדיון זכויות הוותק עבור בתי אב זכאים לשיוך דירות [בית אב שלפחות אחד מבני הזוג בו היה חבר ביום הקובע, 22.1.2011].
- המטרה:** לאזן בין ערך הדירה (בנוי בלבד) שתשוך לבית אב זכאי שיוך שהיה ביום הקובע לשיוך דירות (כפי שהוגדר ע"י שמאי שנשכר ע"י הקיבוץ ועפ"י כתב המנוי לשמאי שאושר בקלפי), ובין וותק החברים להם תשוך אותה הדירה.
- יובהר כי חברים חדשים (שהתקבלו לאחר המועד הקובע) אינם משתתפים בהסדרי האיזון, לרבות במקרה בו הצטרפו לחבר וותיק.

1. הגדרת שווי הדירה להסדרי האיזון בדיור:

- 1.1 "בית אב זכאי" לעניין החלטה זו – יחיד או בני זוג חברים ותיקים (שהיו במועד הקובע).
- 1.2 **דירות קבע בנויות** - השווי הבסיסי של דירת קבע של זכאי השיוך שהיו חברים במועד הקובע נקבע ע"י השמאי שנשכר ע"י הקיבוץ שפעל עפ"י כתב מנוי שאושר ע"י הקלפי.
- 1.3 **בתי אב שקיבלו דירת קבע לאחר יום קובע** - חברים שקבלו דירת קבע לאחר היום הקובע ולא קבלו דירה חדשה. בתי אב אלו, יחויבו בשווי של דירת קבע שהוגדרה להם + הסכום שהעמיד הקיבוץ לטובת השיפוץ בהתאם להחלטות הקיבוץ.

- 1.4 **דירות שטרם נבנו** - השווי של הדירות החדשות שטרם נבנו הוגדר עפ"י העלות הצפויה של הבניה + סכומים שיעמיד הקיבוץ לרשות הבונים לצורך הבניה.
- 1.5 **הפחתה בשווי הדירות** – לצורך צמצום פערים ולצרכי הסדרי האיזון, תבוצע הפחתה של אחוז מוגדר מהשווי של הדירות. אחוז ההפחתה הינו 30% משווי הדירות.

2. הגדרת וותק החברים בהסדרי האיזון בדירה:

- 2.1 **וותק בסיסי לחבר** – וותק החבר כפי שהוגדר לצורך חישוב זכאות החבר לדמי עזיבה כפי שנצבר עד ליום הפעלת מודל השינוי (תאריך: 1/5/11).
- 2.2 **וותק לבית אב** – הוותק של בית אב הינו הוותק המצרפי של יחידי בית האב.
- 2.3 **תקרת וותק לבית אב** – תקרת הוותק לבית אב תהיה - 60 שנות חברות, יובהר שנות הוותק של בית אב שמעבר לתקרת הוותק לא יחשבו לעניין הסדרי האיזון בדירה.
- 2.4 **תוספת וותק לאלמנים** – חבר אשר בת זוגו הלכה לעולמה כחברת נירים לפני היום הקובע, יקבל תוספת לוותק שהוגדר עבורו, בגובה 30%.

3. הגדרת הזכאות הכספית של בית האב בהסדרי האיזון בדירה:

- 3.1 **הגדרת שווי של שנת וותק** - שווי שנת וותק ייקבע בהתאם לחלוקה של סך שווי הדירות אשר מיועדות לרישום על שם בתי האב הזכאים עפ"י המפורט בסעיף 1 לעיל, בסך שנות הוותק של כל בתי האב הזכאים עפ"י החישוב כאמור בסעיף 2 לעיל.
- 3.2 **הגדרת הזכאות הכספית של בית האב** – שנות הוותק של כל בית אב כפי שהוגדר בסעיף 2 לעיל, יוכפל בשווי של שנת וותק כפי שהוגדר בסעיף 3.1 לעיל.

4. הגדרת גובה התקבול/תשלום הבסיסי של בתי אב מ/אל קרן האיזון בדירה:

- מהזכאות הכספית של בית האב כמפורט בסעיף 3 לעיל יופחת שווי דירתו בהתאם למפורט בסעיף 1 לעיל. התוצאה הינה גובה התקבול או התשלום של בית האב מ/אל קרן האיזון.

5. בית אב שיוותר וויתור מלא ובלתי חוזר על זכותו לשייך דירה:

- על בית אב שיחתום (כל יחידי בית האב החברים) על וויתור מלא, מוחלט ובלתי חוזר על זכותו לשייך דירה יחולו הכללים הבאים:
- 5.1 בית האב יוכל להמשיך להתגורר בבית שהוגדר לו כ"בית הקבע" עד אריכות ימיו כל עוד הינו חבר נירים.
- 5.2 בית האב יהיה אחראי על כלל התשלומים שיחולו על הדירה בגין תחזוקה, ארנונה וכדומה כפי שיחולו על כלל החברים לעת שיוך.
- 5.3 מהזכאות הכספית של בית האב, לא יקוזז שווי הדירה (כלומר, זכאי למלוא הסכום בגין הסדרי האיזון).
- 5.4 בית האב יקבל את זכויותיו הכספיות עפ"י הכללים שיחולו על כלל החברים הזכאים (לרבות יורשיו).
- 5.5 יובהר כי בהסדר זה, בית האב מאבד את זכותו לשייך דירה בנירים במסגרת הליך שיוך הדירות וכי לא תהיה בעתיד אפשרות לבית האב או ליורשיו לשנות את החלטתם ולבקש בכ"ז לרשום בית על שמם מכוח הליך שיוך הדירות.

6. טיפול במגרשים קטנים – נירים

- 6.1 בניירים הוחלט כי גדלי המגרשים לשיוך יהיו בין 450-500 מ"ר. ההחלטה התבססה על הערכה של האדריכל כי ניתן להקצות לרוב המוחלט של החברים מגרשים בגודל זה.
- 6.2 עוד הוחלט כי לבתי אב עם מגרשים קטנים יותר (אם וככל שיהיו כאלו), יוצעו פתרונות בהמשך התהליך.
- 6.3 במהלך העבודה האדריכלית להגדרת המגרשים (פרצלציית צל), נעשה כל מאמץ על מנת להביא את מרב המגרשים לגדלים עליהם הוחלט. עם זאת, יש עדיין מספר מגרשים עליהם ממוקמות דירות שהוגדרו כ"דירות קבע" לחברים שהיו ביום הקובע אשר גדלם קטן מ 450 מ"ר.
- 6.4 במציאות התכנונית שנוצרה נראה כי:

6.4.1 מספר המגרשים שגודלם נמוך מ 450 מ"ר של בתי אב של חברים שהיו ביום הקובע עם דירות קבע – 6 בתי אב.

6.4.2 סה"כ כמות מ"ר חסרים (פערים בין המגרש הנוכחי ובין 450 מ"ר) – 408 מ"ר.

בית אב שגר בדירת קבע ביום הקובע שגודל המגרש נמוך מ 450 מ"ר יוכל לבחור בין חלופה של פיצוי כספי בגין גודל המגרש ובין בחירה של מגרש חלופי (מבונה או לא מבונה) לשיוך:

6.4.3 **פיצוי כספי:**

✓ בית אב שיבחר בחלופה זו, יקבל פיצוי בגין הפער שבין גודל המגרש ובין 450 מ"ר. הפיצוי יהיה ע"ס 1,500 ₪ לכל מ"ר חסר.

✓ מקור המימון לפיצוי הכספי יהיה מהסדרי האיזון.

✓ משמעות כספית של ההסדר: כ 610,000 ₪ בגין פיצוי לכלל המגרשים הקטנים (לפי 1,500 ₪ למ"ר פער).

6.4.4 **הגדלת פרק הזמן שבו יתאפשר ליורשים/חברים שעוזבים את הקיבוץ במגרשים אלו**

שבחרו בהסדר של פיצוי כספי להשכיר את הדירה במקרה שבו לא יוכלו למכור אותה:

✓ במקרים בהם לא יתאפשר ליורשי החברים ולבית האב שיעזוב את נירים, למכור את הבית בפרק זמן של 3 שנים מיום הפטירה או העזיבה בהתאם לקבוע בהסדרי שיוך הדירות, יהיו זכאים היורשים או החברים העוזבים לקבלת פרק זמן נוסף של עד 3 שנים בהם יתאפשר להשכיר את הדירה בהתאם לקבוע בהסדר שיוך הדירות.

✓ יובהר כי בתום פרק הזמן הנוסף הקבוע לעיל היורשים או החברים העוזבים יהיו חייבים למכור את הבית בהתאם למנגנון הקבוע בהסדר השיוך ולא יתאפשר להם להשכירו לפרק זמן נוסף.

6.4.5 **שיוך של מגרש מבונה – על בית אב שיבחר בחלופה זו, יחולו ההסדרים הבאים:**

✓ בית האב יבחר מגרש מבונה מתוך מצאי המגרשים המבונים המתאימים לשיוך ואשר טרם הוגדרו כ"בית קבע" לחברים וותיקים ולחברים חדשים.

✓ החבר יקבל את הבית ואת התשתיות במצבם הנוכחי (AS IS), כלומר, כל שיפוץ ו/או התאמה בבית יעשו ע"ח החבר.

✓ במקרה שבו החבר יהיה מעוניין לעשות שיפוץ, יחולו על החבר מכלול ההסדרים הקיימים לגבי שיפוצי בתים בנירים.

✓ בית האב יחויב לעבור לבית החלופי שבחר מיד לאחר שהבית פונה מיושביו או לאחר תום השיפוץ ככל שיהיה כזה.

✓ בית האב יהיה זכאי לכספים בגין הסדרי האיזון ופדיון וותק לאחר הפחתה של שווי הבית החדש שבחר, זאת, עפ"י הערכת השמאי (כפי שבוצע לגבי כלל דירות החברים בנירים).

✓ בית האב יקבל את הכספים בגין הסדרי האיזון והסדרי פדיון הוותק עפ"י הכללים שיחולו על כלל החברים.

✓ למען הסר ספק יובהר כי בית אב שבחר בחלופה זאת לא יהיה זכאי לפיצוי בגין מגרש קטן כאמור בסעיף 6.5.1 לעיל.

6.4.6 **שיוך של מגרש לא מבונה – על בית אב שיבחר בחלופה זו, יחולו ההסדרים הבאים:**

✓ בית האב יקבל מגרש לא מבונה לצורך בניית הבית.

✓ בית האב יוכל לבחור מגרש לא מבונה בשטח המגורים המיועד לבניה בהליך הבניה הקרוב, (כלומר, לא בשטחים לבנייה עתידית).

✓ בית האב יחויב לבנות בית על מגרש לא מבונה מיד לאחר שהדבר יתאפשר מבחינת הקצאת מגרש בקיבוץ.

✓ בית האב יחויב לעבור לבית שבנה מיד לאחר השלמת הבניה.

- ✓ הקיבוץ יהיה אחראי על פיתוח המגרש והתשתיות המובילות למגרש ויממן את עלות התשתיות ופיתוח המגרש.
- ✓ בניית הבית תיעשה עפ"י הכללים וההסדרים הנהוגים או שיהיו נהוגים בעת בניית הבית.
- ✓ בית האב יממן באופן מלא את עלויות בניית הבית.
- ✓ בית האב יהיה זכאי לכספים בגין הסדרי האיזון ופדיון וותק ללא הפחתה בגין שווי בית.
- ✓ בית האב יקבל את הכספים בגין הסדרי האיזון והסדרי פדיון הוותק עפ"י הכללים שיחולו על כלל החברים.
- ✓ בית אב יוותר על הפיצוי בגין מגרש קטן האמור בסעיף 6.5.1 לעיל.

פרק שלישי – שילוב שבין הסדרי פדיון זכויות וותק והסדרי האיזון בדיון

הגדרת סך זכויות הכספיות של חבר בהסדר זה:

זכויותיו הכספיות של בית אב כפי שהוגדרו בהסדרי פדיון זכויות וותק במסגרת הזכאות הבסיסית + זכויותיו או חובותיו הכספיות של החבר שהוגדרו בהסדרי האיזון (כחלק מבית אב), יגדירו את סך זכויותיו הכספיות של בית האב בגין הסדר זה. זכאות זו תהווה את "הזכאות נטו" כהגדרתה לעיל.

תשלומים לקיבוץ במקרה בו הזכאות נטו הינה בערך שלילי:

בית אב אשר הזכאות נטו של יחידיו תהיה בערך שלילי, יהיה חייב כספים לקיבוץ (יחד ולחוד) ויוכל לבחור בין האפשרויות הבאות:

1. לשלם עם ביצוע שיוך הדירות את מלוא חובו לקיבוץ בתשלום אחד.
2. לפרוס את התשלומים עפ"י הכללים הבאים:
- 2.1 **תשלום מינימאלי לעת שיוך** – בית האב ישלם לקיבוץ סכום מינימאלי של 30,000 ₪ לעת ביצוע שיוך דירות.
- 2.2 **תשלום חודשי** – בית האב ישלם את הפער שבין חובו לבין הסכום ששילם עם ביצוע שיוך דירות בתשלום חודשי שלא יפחת מ 1,500 ₪ לחודש.
- 2.3 **הצמדה** – ייתרת החוב שלא שולם עם ביצוע שיוך הדירות, תוצמד למדד המחירים לצרכן.
3. הקיבוץ יפעל כדי שבתי האב החייבים יוכלו להסתייע במימון בנקאי חיצוני בתנאים הטובים ביותר האפשריים, ללא הטלת כל חוב או ערבות על הקיבוץ שהקיבוץ לא מוכן לקחת על עצמו.

תקבולים:

1. בית אב הזכאי לקבל כספים בהסדר זה, יקבלם במסגרת החלוקה על חשבון הזכאות נטו עפ"י קצב חלוקת הכספים עפ"י הכללים המפורטים בהסדר זה.
2. זכאות החבר תוצמד למדד המחירים לצרכן בתחילת כל שנה קלנדרית.

