

שיוך דירות: דו"ח מצב - זיו קפ וצוות שיוך דירות

לפני כחודש, אישרה האסיפה את הרכבו "המחודש" של צוות השיוך. רענון הרכבו של הצוות נעשה, בין היתר, בעקבות קבלת החלטת האסיפה בחודש יוני השנה, לפיה יקודם "תהליך ביניים" של שיוך חוזי, כלומר – מערכת הסדרים פנימיים בין הקיבוץ לבין החברים - עד להבשלת מלוא התנאים הנדרשים לשיוך הקנייני ולרישום זכויות החברים במינהל מקרקעי ישראל.

כזכור לכולם, בחודש מאי 2005, התקבלה החלטה בדבר היום הקובע לשיוך דירות לפי החלטה 751 של מועצת מקרקעי ישראל ובראשית שנת 2006 הוחל בקידום תהליך השיוך. לפיכך, בתחילת עבודתנו המשותפת, סקרנו את התהליכים והפעולות שבוצעו עד כה במכלול התחומים הכרוכים בתהליך השיוך: התכנוני, המשפטי והחברתי, על ידי צוות השיוך "הקודם", בראשותו של חגי ניר:

• **במישור התכנוני** – העוסק ביצירת תוכנית חדשה לקיבוץ הכוללת, בין השאר, חלוקת שטח המגורים של הקיבוץ למגרשי מגורים -

1. הוגדרו **עקרונות התכנון** של קיבוץ גשר, כולל חלוקה לשימושים שונים (מגורים, חקלאות, ספורט וכו'), הוגדרו צרכי התחבורה והחניה ונקבעו מתחמי המגורים המיועדים;

2. הושלמה **תכנית המתאר** של גשר (תב"ע) וקיבלה תוקף על ידי ועדה המחוזית לתכנון ובניה;

3. הושלמה מפת **חלוקת המתחמים** באזור בתי המגורים הקיימים ובשטחים המיועדים למגורים בעתיד.

• **במישור החברתי-משפטי** – שעניינו ההסדרים שבין החברים לבין עצמם ובין החברים לקיבוץ, התקבלו –

1. **הוראות מעבר לתקופת הביניים** (ינואר 2006) - הסדרת אופן התנהלות הקיבוץ מול אוכלוסיות אשר מצבן עלול להשתנות בין מועד היום הקובע ובין מועד השלמת תהליך שיוך הדירות (חברים שילכו לעולמם, חברים שיאושפזו בבית סיעודי, חברים שייפרדו);

2. **עקרונות השיוך** (פברואר 2007) - החלטה בדבר עקרונות אשר יהוו בסיס לביצוע מהלך שיוך הדירות;

3. **מנגנון יישוב סכסוכים** (אוקטובר 2006) - מנגנון ליישוב סכסוכים שיתעוררו במסגרת מהלך שיוך הדירות;

4. **עקרונות השמאות** (פברואר 2007) - החלטה בדבר העקרונות המנחים להערכת שווי הדירות בקיבוץ;

5. **נוהל והחלטה משלימה להקצאת מגרשים** (פברואר ויולי 2007) – קביעת סדר העדיפויות לבחירת מגרשים על ידי חברים;

6. **נוהל הקצאה ואכלוס מגרשים פנויים – החלטה מעדכנת (מרץ 2009)** - עדכון נהלי הקצאת המגרשים, רענון סדרי העדיפויות להקצאה וקביעת זיקה ברורה ומוסכמת בין כל בית אב לבין מגרש מגורים;
7. **תקנון בניה פרטית (מרץ 2009)** – קביעת עקרונות לבניה פרטית של חברים כולל יצירת מנגנון שמאי להתחשבות בעניין בניה במקרה של עזיבה לפני השלמת הליך השיוך;
8. **החלטה בדבר קידום הסדרים פנימיים עד להשלמת תהליך השיוך הקנייני ("שיוך חוזי") (יוני 2011)** – הסמכת צוות השיוך לקדם מהלך שיוך חוזי (כשלב ביניים) ולהשלים את תהליך קבלת החלטות בנושאים הכרוכים בכך.

(מתווה ההסדרים וההחלטות מפורט בתרשים, המתאר את הרכב האוכלוסייה הזכאית (חברים, בנים ונקלטים חדשים), את ההחלטות שהתקבלו (מסומנות בעיגולים) ואת הנושאים שנידונו, אך לא התקבלה בהם החלטה (מסומנים בריבועים))

אתגרים ונושאים לחשיבה, דיון והחלטה:

עם התקדמות התהליך התכנוני, עלו והתגברו שאלות הקשורות לשימוש בדירות הפנויות כמקור הכנסה לקהילה במסגרת התחייבויותיה לערבבות הדדית ולפנסיה ובמקביל שאלות הקשורות לרצון החברים לשפר את תנאי המגורים שלהם ולהתאימם, במידת האפשר, לתוצאה הסופית של ההליך התכנוני – כדירות ראויות לשיוך, בין בדרך של הגדלת שטח דירותיהם ובין בדרך של בניה חדשה. שאלות אלה עומדות על סדר יומו של צוות השיוך ומנחות את התהליך כולו.

צריך לזכור כי התקדמות המהלכים בתחום שיוך הדירות, קשורה קשר בלתי נפרד לתהליכים נוספים, אותם מקדם הקיבוץ. כך, למשל, ההחלטות שקיבל הקיבוץ בעניין הצמיחה הדמוגרפית, המאפשרות, נכון להיום, קבלה לחברות אך ורק במסגרת של בניה חדשה (ולא קליטה לדירות קיימות) מקורן, בין היתר, בכך שתהליך סימון המגרשים לבתי האב הזכאים טרם הושלם וכפועל יוצא מכך – לא ניתן עדיין לדעת אילו דירות עדיין "פנויות" לקליטת חברים חדשים (כדירות קבע לשיוך). העובדה כי דירות פנויות מושכרות מהוות מקור הכנסה לקהילה, המיועד לצרכים פנסיוניים, מהווה גם היא שיקול שיש להתחשב בו לעת קידום התהליך.

במקביל, ברור לגמרי שבמציאות של היום ונוכח התהליכים, מתגבר ומתחזק הצורך של חברים – ושל אותם אלה שרואים עצמם בעתיד הקרוב או הבינוני כחברי גשר – בהגדלת רמת ומידת הוודאות שלהם ביחס לבתי המגורים.

כמו כן ובנוסף, מציאות החיים מלמדת אותנו שישנם נושאים ותחומים נוספים, ביחס אליהם לא ניתן מענה מלא ושלם, דוגמת "הסדרים לתקופת הביניים", הנוגעים לאפשרותו של חבר להתגורר בדירה, המיועדת להיות משויכת לחבר אחר.

בשלב הבא, ולאחר שתיווצר הזיקה הברורה בין כל בית אב לבין מגרש מגורים, ניתן יהיה להמשיך את תהליך קביעתו של מנגנון האיזונים, שהוא תהליך חברתי במהותו. כזכור, הצעות למנגנון איזונים הוצגו פעמיים בפני האסיפה, אשר החזירה אותן לדיון נוסף בצוות.

לסיכום –

תהליך השיוך הנו תהליך ארוך במהותו, המלווה ביצירה של מציאות חדשה – בה חברים בונים ומשפרים דיור במקביל לשינוי התפיסה ביחס לדירות המגורים: מ"נכס" של הקיבוץ, הנמסר לשימוש הזמני של החבר ותלוי אך ורק בהחלטות הקיבוץ – לנכס של החבר, בו יכול החבר, מתוך ראייה לטווח ארוך (ואף לדורות הבאים) להשקיע את מיטב כספו. המציאות, המקדימה לעיתים את תהליך קבלת ההחלטות, מציבה בפני הצוות אתגרים מסוגים שונים: תכנוניים, משפטיים ובעיקר – חברתיים.

אנו מברכים על השינוי החיובי שחל בגישת החברים והוביל אותם לראות בדירות המגורים שלהם נכס הראוי להשקיע בו ונכס שנכון וכדאי להאמין בו – לא רק בבית עצמו – אלא בקיבוץ כולו ובעתידו.

בעינינו – הגדלת מעורבותם של החברים בתהליך כולו – הנה הכרחית לצורך השלמתו המהירה והיעילה. יחד עם זאת, ברור לנו שנתרו עדיין פערים, עליהם צריך לגשר: פערי הסברה והבנה, פערי "קצב", בין חברים הרוצים לראות התקדמות מהירה יותר לבין הצורך בביצוע תהליכים באופן שקול וממצה, פערי רצונות וצרכים – בין חברים לבין עצמם ובין חברים לבין "הקיבוץ", העתיד למסור נכס משמעותי מנכסיו ולהעבירו לבעלות החברים.

בנוסף: מילון מונחים

"מגרש מיועד לשיוך" - מגרש ראוי לשיוך, אשר בכפוף להשלמת תהליך שיוך הדירות בקיבוץ ובכפוף להחלטות הקיבוץ לעניין זה, יירשם על שמו של החבר או יורשיו.

"מועד רישום הזכויות בדירות המגורים בפועל" – ביחס לכל אחד מחברי הקיבוץ או יורשיו - המועד בו ייחתם הסכם חכירה בינו ובין מינהל מקרקעי ישראל ביחס לדירת מגורים בשטח הקיבוץ.

"מנגנון איזונים" – מערכת איזונים בין ערך הדירה המשויכת לחבר לבין זכויותיו.

"שיוך חוזי" – מערכת הסכמים להסדרת זכויותיהם של החברים (או יורשיהם) בדירות המגורים עד למועד ביצוע השיוך הקנייני.

"שיוך קנייני" – רישום זכויות החברים בדירות המגורים, בדרך של חתימת הסכמי חכירה בין החברים (או יורשיהם) לבין מינהל מקרקעי ישראל (או גוף שיבוא במקומו).

"היום הקובע" - יום 1.05.2005, היום בו התקבלה החלטת האסיפה הכללית של הקיבוץ בדבר רישום זכויות החברים בבתי המגורים על פי החלטה 751 של מינהל מקרקעי ישראל.

"חברים בחופשה" – בני קיבוץ שהתקבלו לחברות בקיבוץ במעמד של חבר בחופשה.

"חברים סיעודיים" – חברים המאושפזים או שיאושפזו דרך קבע במוסד סיעודי בקיבוץ או מחוץ לקיבוץ, ואשר בן זוגם אינו מתגורר בדירת מגורים בקיבוץ.

"יורשים" – יורשים על פי דין, של חבר שהלך לעולמו לאחר היום הקובע.

"מגרש ראוי לשיוך": מגרש בגודל מינימאלי ו/או הכולל זכויות בנייה מינימאליות כפי שנקבע בהחלטות הקיבוץ.

"מגרש פנוי" - מגרש ראוי לשיוך אשר צוות שיוך דירות קבע, בהתאם לשיקול דעתו הבלעדי, כי הוא פנוי או עתיד להתפנות לצורך אכלוס ו/או שיוך.

תרשים הצעות והחלטות – תהליך שיוך הדירות

