הסדר שיוך דירות כפר חרוב

## **נספח י"א**

## **מנגנון הוותק המזכה לענין שיוך דירות**

## החלטה זו נועדה לקבוע את העקרונות לביצוע התחשבנות בין חברי קיבוץ כפר חרוב (להלן: **"החברים"** ו**"הקיבוץ"**) ביחס לדירות המגורים בהן יקבלו החברים זכויות, בהתחשב בוותק אשר צברו לעניין שיוך הדירות.

## ההתחשבנות תתבצע על בסיס הערך השמאי של דירות המגורים והוותק של החברים בקיבוץ, כמפורט להלן.

## יובהר כי למעט ההתחשבנות המפורטת בהחלטה זו להלן, לא תיעשה כל התחשבנות נוספת עם החברים בגין ערך דירותיהם וכי הדירות ישויכו במצבן כפי שהן ( "AS IS").

## בהחלטה זו **"יחיד"-** משמעו מי שהיה יחיד ביום הקובע לשיוך דירות, יום \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

## **אופן חישוב הוותק המזכה לבית אב:**

## הוותק המזכה לשיוך דירות יחושב בהתאם להחלטת הקיבוץ ביחס לצבירת וותק לצורך חלוקת רווחים בקיבוץ מיום \_\_\_\_\_\_\_\_\_.

* 1. יחיד יכול לצבור לעניין שיוך דירות וותק מכסימלי שלא יעלה על 24 שנים. בני זוג אשר מהווים בית אב אחד, יוכלו לצבור יחדיו וותק מכסימלי של 40 שנים (להלן בהתאמה: **"וותק מכסימלי ליחיד"** ו-**"וותק מכסימלי לבית אב"**).

## **שווי דירה לעניין חישוב מנגנון הוותק המזכה:**

## שווי דירה מכסימלי בקיבוץ לעניין שיוך הדירות הנו סך של \_\_\_\_\_\_\_\_ ₪. סכום זה משקף את שווי ההערכה השמאית הגבוהה ביותר שנקבעה לדירה בקיבוץ על ידי השמאי במסגרת הערכת הדירות בקיבוץ לצורך תהליך שיוך הדירות (להלן: **"שווי דירה מכסימלי"**).

## **אופן החישוב:**

## ככלל, צבירה של 20 שנות וותק ליחיד מזכה במחצית משווי דירה מכסימלי ואילו צבירה של 40 שנות וותק לבית אב מזכה בשווי דירה מכסימלי.

## יחיד אשר צבר 20 שנות וותק ומעוניין ברישום מגרש על שמו, יבחר באחת מן החלופות הבאות:

## המשך צבירת 4 שנות וותק נוספות עד להגעה לוותק מכסימלי ליחיד (24 שנים שהן 60% שווי דירה מכסימלי) ורכישת יתרת הזכויות בדירה המסומנת לו לשיוך על ידי תשלום עבור ערכה השמאי כפי שנקבע לה וזאת בתנאי תשלום של פריסה ל-20 שנה.

## רישום המגרש על שמו בכפוף לרישום חוב לקיבוץ בשווי ההפרש בין ערכה השמאי של הדירה המסומנת לו לבין ערך הוותק שלו ביום 31.12.12. לאחר אריכות ימיו של החבר יוכלו יורשיו לבחור האם לשלם את החוב או לחילופין למכור את החלק לו הנם זכאים בדירה לקיבוץ או לאדם אחר, בהתאם לתנאי השוק.

## בכפוף לרישום שעבוד על זכויותיהם במגרש המסומן להם, כאמור בסעיף 12 להסדר השיוך המפורט, יוכלו חבר/ים לרשום את דירת המגורים שלו/הם על שמו/ם גם אם טרם צבר/ו וותק מכסימלי (ביחס לבית אב) או אם טרם רכשו את מלוא הזכויות בדירה (ביחס ליחיד) ולהמשיך ולצבור שנות וותק עד הגעתם לשיעור הוותק המכסימלי.

## חבר אשר חברותו תיפסק שלא עקב פטירה בטרם השלים את צבירת מלוא הוותק המזכה, יחויב בתשלום יתרת החוב, כתנאי להעברת הזכויות בנכס.

## בית אב אשר צברו יחד וותק מכסימלי ואשר ערך הדירה המסומנת להם במסגרת שיוך הדירות נמוך משווי דירה מכסימלי, לא יהיו זכאים להפרש שבין ערך דירה מכסימלי לערך דירתם.

## חבר אשר נפטר חו"ח לאחר היום הקובע וטרם הגעתו לגיל 65 ולא צבר את הוותק המכסימלי ליחיד, תחושב זכאותו כאילו המשיכה להיצבר עד למועד בו היה מגיע לגיל 65 במידה והיה בחיים.

## חברים אשר יהיו מעוניינים בכך, יוכלו לוותר על דירתם הנוכחית ולקבל תמורתה סכום כספי בשווי דירה מכסימלי לשם בניית בית חדש במגרש לא מבונה. הבנייה תיעשה בכפוף להחלטות הקיבוץ שהתקבלו ו/או יתקבלו לעניין זה.

## אין בהחלטה זו כדי ליצור זכויות לחברי הקיבוץ ו/או יורשיהם ו/או לגורם כלשהו, עד למועד בו יושלם בפועל תהליך שיוך הדירות, בדרך של חתימת הסכמי חכירה בין חברי הקיבוץ ובין מינהל מקרקעי ישראל ביחס לדירות המגורים בקיבוץ.

## - סוף –

## W:\קיבוצים\כפר חרוב\שיוך דירות\הסדר מפורט\נספחי הסדר שיוך\נספח יא- ותק מזכה לשיוך דירות - 27.12.12.doc