**סיכום - ישיבה מס' 4 – צוות בטחון אישי – כפר חרוב – 2.1.12**

**עקרונות למודל שיוך דירות**

במסגרת הדיון נערך מעבר על רשימת העקרונות שהוצגו במסגרת נייר העבודה, כשעיקר הדיון הוקדש לסוגיית "היחידים". במהלך הדיון הועלו מספר חלופות, כאשר החלופה שנראתה המתאימה ביותר (הן משיקולי הוגנות והן משיקולים חברתיים) משולבת במסמך העקרונות שלהלן (שינויים שהוכנסו בעקבות הערות החברים במהלך הדיון מסומנים):

1. יתקיים שיוך דירות בכפר חרוב, על בסיס הרציונל של שיוך לחברים של דירת המגורים שלהם.
2. זכות החבר הבסיסית הינה לשיוך מחצית דירה (בהסתייגות לגבי חברים יחידים, כפי שיוסבר בהמשך), בהנחה שצבר את מלוא שנות הוותק האפשריות (להלן: "הזכות הבסיסית").
3. מלוא שנות הוותק הנדרשות לצבירה, על מנת להקנות לחבר את הזכות הבסיסית, הן 20 שנות ותק.
4. מבלי לפגוע בכלליות סעיף 3 לעיל, מלוא שנות הוותק הנדרשות לצבירה על מנת להקנות לזוג חברים את הזכות לשיוך מלוא דירת המגורים שלהם, הן 40 שנות ותק מצרפיות.
5. חברים שהיו יחידים במועד הקובע (רווקים/ גרושים/ות / אלמנים/ות) יהיו זכאים לזכויות מעבר לזכות הבסיסית כאמור בסעיף 3 לעיל, בהתאם לבחירתם מבין החלופות הבאות:
   1. חלופה א' - להמשיך ולצבור 4 שנות וותק מעבר לזכות הבסיסית, היינו עד 24 שנות ותק לצורך רכישה בלבד (השוות, הלכה למעשה, ל- 60% מערך הדירה בהתאם למנגנון המוצע), ולרכוש את יתרת 40% שווי הדירה, בהתאם לערך השמאות, בתנאי פריסה מיוחדים על פני 20 שנה (הזכות לרכוש את החלק שייוותר לרכישה תעמוד גם ליורשיהם, ואולם היורשים יידרשו להשלים את מלוא הרכישה כאמור לעיל על מנת לרשום את הדירה על שמם או למכור/להשכיר אותה).
   2. חלופה ב' - במידה וחבר יחיד יבחר שלא לרכוש את דירתו בתנאים האמורים בחלופה א' לעיל, הוא יוכל להמשיך ולהתגורר בדירתו ולהישאר הבעלים של 50% מדירתו עד לפטירתו. לאחר פטירתו, יוכלו יורשיו לבחור לרכוש את הדירה מהקיבוץ או למכור את הדירה לקיבוץ, בהתאם לערך השוק שלה.
6. בכפוף למתן בטחונות כפי שייקבע בהמשך, חבר/זוג חברים יוכל/ו לרשום את דירת המגורים שלהם על שמם גם אם טרם צבר/ו את מלוא שנות הוותק הנדרשות, ולהמשיך ולצבור שנות וותק עד המכסה הנדרשת.
7. וותק של חבר שנפטר לאחר היום הקובע, ימשיך להיצבר עד 20 שנות ותק, המהוות את מלוא שנות הוותק האפשריות לצבירה.
8. דירות החברים ישויכו להם במצבן הנוכחי, ללא מנגנון איזונים ו/או מנגנון פיצוי ו/או מנגנון שיפוץ.
9. חבר בודד או זוג חברים יוכל/ו לבחור בין שיוך דירת מגוריו, לבין ויתור על זכות זו, קבלת סכום כספי שווה ערך לערך הדירה המקסימלי בהתאם לשמאות שנערכה לדירות, ובניית בית חדש במגרש לא מבונה, ללא הטבות נוספות מהקיבוץ.

\*

**קרן הורשה**

במהלך הישיבה הוצגה טיוטת מסמך עקרונות להקמת קרן הורשה. הטיוטה (בשינויים הנובעים מהחלטה על קיום מודל שיוך דירות) מצ"ב.

הוסבר, כי הרציונל לחלוקת רק 1/3 מהסכום בגיל 65 ואת היתרה רק בעת הורשה, מבוסס על שני נימוקים מרכזיים:

1. נימוק עקרוני – מדובר בקרן הורשה ולא בחלוקת רווחים. מטרת הקרן היא להבטיח אפשרות הורשה של סכום כסף משמעותי.
2. נימוק תזרימי – המאפשר לקרן להמשיך ולצבור כספים על ציר הזמן.

דרך הצבירה והרישום:

1. האם קרן מילואים כללית?
2. האם צבירה בקרנות ע"ש החבר?
3. האם גם וגם?
4. האם יש צורך להפריש מידית סכום השווה למלוא הכספים שתידרש הקרן לשלם לחברים על ציר הזמן?
5. האם לא ניתן לצבור לאורך השנים בהסדר עם סיכונים נמוכים?

לא התקבלו החלטות בסוגיות אלה. בכל מקרה, מוסכם שיש צורך ברמת בטחון גבוהה לחברים הצעירים יותר, שלקרן תהיה מלוא האפשרות לשלם להם כספים בהתאם לזכויותיהם.

מקורות הקרן

צלי ויוסי יציגו בישיבה הקרובה הערכה ברורה ככל האפשר לגבי הסכומים הנדרשים, וכן הצעה ל"צביעת מקורות" לקרן.

הסכום ומרכיב הותק הנדרש

לאחר דיון במספר חלופות (סכום קבוע שיקבל החבר המגיע לגיל 65 או פונקציה ישירה של הותק) מוצע הסדר כדלקמן:

1. הסכום המלא יעמוד על סך השווה לשכר המינימום במשק לחודש X 45 שנה (בהנחה ששכר המינימום עומד על 4,000 ₪ לחודש, הסכום המלא יהיה איפוא 180,000 ₪).
2. על מנת להיות זכאי ל- 1/3 מהסכום המלא בגיל 65 ו- 2/3 מהסכום המלא בעת פטירה (60,000₪ בהגיעו לגיל 65 ועוד 120,000₪ בעת פטירה, בהתאם לדוגמא שלמעלה), על חבר להיות בעל 35 שנות וותק לפחות בהגיעו לגיל 65.
3. חבר שיהיו לו פחות מ- 35 שנות ותק בהגיעו לגיל 65, יקבל (הן באותו המועד והן בעת פטירה) את החלק היחסי (למשל, מי שיהיו לו 28 שנות ותק בהגיעו לגיל 65, יהיה זכאי ל 80% מהסכום המלא, היינו, 48,000₪ בהגיעו לגיל 65 ועוד 96,000₪ בעת פטירה, בהתאם לדוגמא שלמעלה).

דמי עזיבה

1. חבר שיעזוב את הקיבוץ לפני הגיעו לגיל 65 יהיה זכאי לדמי עזיבה אך לא לקרן ההורשה.
2. חבר שיעזוב את הקיבוץ לאחר הגיעו לגיל 65, יקבל את דמי העזיבה בניכוי הכספים שקיבל על חשבון הקרן, והוא לא יהיה זכאי ליתרת הכספים מהקרן בעת פטירה.

**בכל מקרה יש לבחון את מלוא ההיבטים המיסויים הקשורים לקרן ההורשה.**

\*

**שיוך נכסים**

הדיון הראשוני עסק בהיבטים הערכיים, התפיסתיים והעקרוניים של הסוגיה, כששתי השאלות המרכזיות הן:

* האינטרס של מי קודם – של הקיבוץ או של החברים כפרטים?
* מי "הבעלים" של הנכסים, הקיבוץ או החברים?
* האם במציאות שבה הופרט השכר, שויכו הדירות ועומדים לקלוט חברים חדשים (גם אם בנים), נכון להמשיך את המציאות שבה מלוא הנכסים שייכים לקיבוץ?

האינטרסים שעלו בדיון סביב סוגיה זו היו:

1. הבטחת המשך השליטה של הקיבוץ בנכסים העסקיים (הן כמקור כספי והן על מנת שלא ינוהלו בסופו של דבר ע"י יורשים שאינם חלק מהקהילה).
2. מאידך, שלא ייווצר מצב שהאחרונים שיישארו יהיו הבעלים של מלוא הנכסים ויוכלו לעשות בהם כבשלהם.
3. לאזן את המצב לפיו קליטה לחברות מלאה של בנים, ללא שיוך נכסים, תתן לבנים שנקלטו יתרון עצום ביחס לבנים שלא נקלטו.
4. אפשרות הורשה נוספת לחברים.

שתי החלופות המרכזיות שעלו על הפרק היו:

1. חלופה א' – שיוך נכסים תוך הבטחת שליטה של הקיבוץ (הקמה של תאגיד אחזקות שישלוט במלוא נכסי הקיבוץ, ובו תתקיים חלוקה של 51% ממניות התאגיד בשליטת הקיבוץ ו- 49% מהמניות בשליטת תאגיד חברים בו חברים רק חברי הקיבוץ ביום הקובע).
2. חלופה ב' – שיוך פירות הנכסים – כלומר, קיבוע של זכויות לחלוקת רווחים (ככ שיהיו רווחים וככל שיהיו החלטות על חלוקת הרווח), על בסיס חברות/ותק, הניתנת להורשה, כאשר השליטה והבעלות בנכסים נשארת במלואה של הקיבוץ (100%).

**העובדה שבעת הזאת אין עדיין אף בן שנקלט מחד גיסא, והכוונה של הקיבוץ לקלוט בנים לחברות בקרוב מאידך גיסא, מחייבות קבלת החלטות בסוגיה.**

המשך הדיון בסוגיה יתקיים בישיבה הבאה.

**הישיבה הבאה ביום 16.1.12**