



אנשי דרך
יעוץ ופיתוח ארגוני בתהליכי שינוי וצמיחה



צוות זכויות דיור

מזכירות רחבה
11-1-22





מודל שיזורי שער הגולן



שלב ב' (אושר ספט' 2021)

מסלול
מעבר בין
המסלול
השיתופי
למסלול
המתחדש

שלב א' (אושר יוני 2020)

הבטחת זכויות
החברים ביום
קבלת המודל



יום קובע
(זכויות דיור)

קליטה
והסדרי
אורחות
חיים
במסלול
מתחדש



זכויות דיור



**יום קובע לזכויות דיור 18/6/20 - מי שהיה חבר ביום קבלת
ההחלטה יהא חלק מקטגוריית הזכאים לשיוך דירות והוא
או יורשיו יהיו זכאים לאותן זכויות עליהן יחליט הקיבוץ
במסגרת הסדר זכויות דיור לכשתתקבל החלטת אסיפה**

הוקם צוות ממליץ – נורית, יהודה, תמיר,
אילן, דגן, דורון, יעקב, רמי (מזכיר), רותם
(עו"ד), ניר (מנחה)

← בעניין זה.

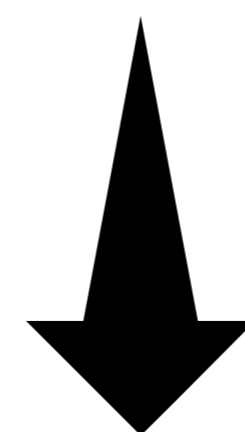


המציאות בתחילת עבודת הצוות



קיבוץ שער הגולן אימץ את חלופת האגודה בתאריך... ברוב של...
של...

אי וודאות גבוהה בנוגע ליכולת לקדם וליישם את חלופת האגודה.



מטרת הצוות:

גיבוש מודל הורשה בעל היתכנות ביצועית וכלכלית



מה עשינו...?!



למדנו ממספר קיבוצים על מודלים שונים ויצירתיים שמטרתם להעניק זכויות לחברים

כחלף שיוך הדירות. לדוגמא:

גבעת חיים מאוחד:

- קיבוץ מתחדש במרכז הארץ, עלויות קרקע גבוהות מאוד, ביקוש גדול של בנים.

- קיבלו החלטה לבטל את החלטת השיוך ולבצע הסדר פנימי – "שיוך הוני".

- יורשים של בית אב זכאים (יום קובע שינוי אורחות חיים) מקבלים כ- 500 אש"ח

- המקור לבניה ולהורשה – תשלומי נקלטים.



מה עשינו...?!



למדנו על המצב הפיזי התכנוני של קיבוץ שער הגולן ובמרכזו:

- קיים מחסור בדיור.
- הבינוי הקיים הנו בצפיפות ולכן התכנון העתידי (פרצלצית צל) מחייב איחוד דירות שרק מחריף את מחסור הדיור.
- מצריך משאבים כספיים גדולים להסדרת פתרונות דיור.



ואז...



ממש בזמן האחרון, "חזרה לחיים" חלופת האגודה.

קיבוצים (עין השופט, עין המפרץ, כפר מסריק, מעגן) שהיו במסלול זה

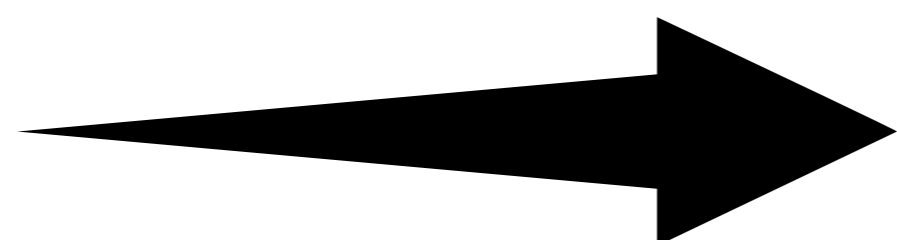
התחילו לקבל מהמנהל חזרה חכירה הכולל שומה לתשלום.

חזרנו לחשב מסלול מחדש...



חלופת האגודה

על מנת להעניק
זכויות חכירת
משנה לחברים יש
צורך בשינוי סיווג
הקיבוץ לקיבוץ
מתחדש





חלופת האגודה – עיקרי הדברים

אנשי דרך
יעוץ ופיתוח ארגוני בתהליכי שינוי וצמיחה



חלופת האגודה מאפשרת לקיבוץ להיוותר החוכר הראשי בקרקע.

הקיבוץ מחויב לרכוש את כלל המגרשים ב- "חלקת המגורים".

ניתנת האפשרות להחליט על רכישת כלל מגרשי הישוב (עד כמות המגרשים לפי תמ"א 35).

מחיר המגרשים כולם נקבע במועד העסקה לפי ערך הקרקע ועל פי אזור העדיפות של

הישוב.

הקיבוץ מחויב בהענקת זכויות חכירת משנה לחבריו.

תחשיב ההנחה בכל מגרש נקבע תוך בחינת נתונים כגון: הימצאותו בחלקת המגורים, היותו

משויך לחבר ותיק או חדש וכו'.

התשלום בחלופה זו הינו תשלום מידי (ללא אפשרות לתשלום נדחה).



עיקרי החלופות שעומדות על הפרק

אנשי דרך
יעוץ ופיתוח ארגוני בתהליכי שינוי וצמיחה



הסדר פנימי "שיוך הוני"

פתרון כלכלי פנימי בין החברים
במסגרתו מחולק לחברים הון
כחלף שיוך דירות

חלופת אגודה

פתרון אסטרטגי להסדרת
הדירות והמגרשים והענקת
זכויות לחברים בהם



יתרונות וחסרונות – חלופת אגודה

אנשי דרך
יעוץ ופיתוח ארגוני בתהליכי שינוי וצמיחה



חסרונות	יתרונות
מחייב יישום פרצלציה	פתרון אסטרטגי להסדרת הדירות והמגרשים
קבלת החלטות חברתיות וכלכליות ליישום חלופת האגודה (סימון דירות, הסדרת חכירת משנה, הסדרי איזון וכיו"ב)	הקניית זכויות קנייניות ומתן אפשרות להוריש/למכור/להשכיר
הקצאת משאב כספי משמעותי	קיבוע מחיר הקרקע ויצירת יתרון כלכלי לקליטת בנים בעתיד
תהליך ארוך ומורכב בסביבה של אי וודאות בסכומים	הטבה כלכלית משמעותית, נכון להיום כ- 10% משווי הקרקע
על מנת ליישם את חלופת האגודה ולהקנות זכויות לחברים יש צורך בשינוי תקנון	מאפשר קליטה והסדרה שבה הנקלטים בונים את ביתם



יתרונות וחסרונות – חלופה הונית



חסרונות	יתרונות
לא נותן מענה אסטרטגי לבעיית הדיור והמצב התכנוני פיזי ומנציח את המצב הנוכחי שלאורך זמן מקשה על היכולת לבצע שיוך	קל ליישום
אין הטבה כלכלית חיצונית – כל זכות שינתן מקורה במקור פנימי של הקיבוץ	אין צורך בשינוי תקנון
מייצר חיכוך מול הרשויות בכל מה שקשור לבנייה חדשה בכלל וביחס לנקלטים בפרט	ניהול משאב הדיור ע"י הקיבוץ



סטאטוס שער הגולן בחלופת האגודה

אנשי דרך
יעוץ ופיתוח ארגוני בתהליכי שינוי וצמיחה




כל המידע והנתונים הרלוונטיים עברו לרמ"י.

מחכים לשמאות שנייה.

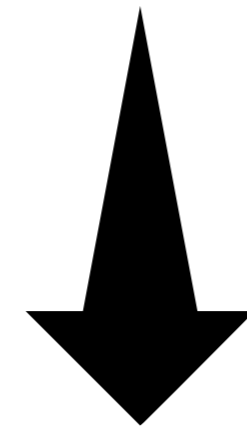


המלצת הצוות



לאור: 

- ההתפתחות ביישום חלופת האגודה
- הסטאטוס בו הקיבוץ נמצא בתהליך מול רמ"י
- המענה האסטרטגי להסדרת הדירות והמגרשים
- ההטבה הכלכלית המשמעותית הנובעת מהפער בין התשלום למנהל לשווי השוק של המגרש והדירה




הצוות ממליץ על המשך התהליך של שיוך דירות במסגרת חלופת האגודה




מה הלאה?



הצגה לציבור. 

חשיבה ותכנון תהליך יישום חלופת האגודה במקביל להמשך תהליך 
מול המנהל לקבלת שמאות.

לאחר קבלת השומה נדרשת החלטה האם לאשר באופן סופי את 
חלופת האגודה ולרכוש את הזכויות בקרקע.



תודה!