



פברואר 22'

## מובאת בזאת לאישור האסיפה הכללית של קיבוץ כפר מנחם הצעת החלטה כדלקמן, שאישורה מחייב רוב של 66% מכלל בעלי זכויות ההצבעה:

קיבוץ כפר מנחם קיבל החלטה ב-3.11.2001 ליישום שיוך דירות לפי החלטה 751. ביום 17.7.2015 החליטה האסיפה הכללית לעבור לשיוך לפי החלטה 1366 (מספרה דאז) ("החלטת המעבר") תוך קביעה ש"האסיפה שומרת לעצמה את האפשרות לבחון מחדש את החלטותיה, בין אם יתגבשו מסלולי שיוך אחרים ובין אם לאו, ולשנות כל החלטה שלה, עד כדי ביטולה המוחלט" (סעיף 13 להחלטת המעבר).

כעת, וטרם הגיע הקיבוץ לשלב יישום השיוך מול רמ"י, מחליטים בזאת לעבור ליישום השיוך במסלול "חלופת האגודה" (סימן ה' לפרק משנה 8.4 בקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל – "עיון הזכויות למגורים בחלקת המגורים - רכישת הזכויות למגורים על ידי האגודה") ("החלטת חלופת האגודה") וזאת בהתאם לכללים הבאים:

1. מנגנון האיזונים, שאישר הקיבוץ בגין המעבר בין 751 ל-1366 יותאם לחלופת האגודה על פי העקרונות הבאים:

### 1.1 הזכאים לפיצוי הם:

- א. חברים ותיקים (או יורשיהם), שהיו צריכים לשלם דמי היוון בשיעור נמוך מ-15.3% לפי החלטה 751.
- ב. חברים רוכשים (כהגדרתם להלן), שהתקבלו לחברות לפני אישור החלטה זו, ושיחויבו בדמי היוון בשיעור 33% (ככל שיחויבו בשיעור כאמור) יהיו זכאים לפיצוי בגין הפחתה באיזונים שיקבלו לפי החלטה זו ביחס לאיזונים שהיו מקבלים לפי החלטת המעבר (ככל שהם הזכאים לאיזונים בהתאם להודעה שנמסרה לקיבוץ בעת רכישת המגרש).

### 1.2 המפצים יהיו רק בתי האב שעומדים בתנאים המצטברים הבאים:

- א. שאינם נמצאים ברשימה שהוגשה לוועדת הפרוגרמות בשנת 2001 ושאיןם חברים רוכשים (כהגדרתם להלן);
  - ב. שאילו השיוך היה מבוצע על פי 751 היו צריכים לשלם יותר מ-33%.
- "חברים רוכשים" משמע חברים חדשים, שהתקבלו/יתקבלו לחברות על בסיס רכישת מגרש מחבר עוזב או מיורש של חבר שנכלל ברשימת ועדת הפרוגרמות.

2. הקיבוץ יעמיד לקופת האיזון הלוואה בסך שיידרש לצורך פרעון כל האיזונים לחברים הזכאים לפיצוי לפי סעיף 1.1(א) לעיל כבר בעת יישום חלופת האגודה, ושתהווה להם מקור נזיל לתשלום דמי ההיוון לרמ"י ("הלוואת הקיבוץ").

3. קופת האיזון תתמלא ע"י תשלום האיזונים ע"י בתי האב המפצים, ומתוכה יפרעו הלוואת הקיבוץ והפיצויים לפי סעיף 1.1(ב) לעיל.

4. הלוואת הקיבוץ וסכומי הפיצוי לקופת האיזונים יהיו צמודים למדד ויישאו ריבית שנתית בשיעור של 1%.



5. נוסח חוזה חכירת המשנה, ינוסח בהתאם להוראות החלטת חלופת האגודה, לרבות "נוסח הסכם בדבר תנאי חכירת משנה" הכלול בהחלטת חלופת האגודה והוראות הסדרי השיוך, שאושרו בקיבוץ לאורך השנים.

#### **הבהרות:**

- מובהר, כי יישום החלטה זו והפעלתה (גם אם תאושר ברוב הנדרש) כפוף ומותנה בהשלמת כל ההליכים הנדרשים מול רשות מקרקעי ישראל, המאפשרים הפעלת החלטת חלופת האגודה בכפר מנחם.
- כל התחשיבים והסכומים, שהוצגו באסיפה ובפני בציבור במסגרת הדיונים המקדימים לאישור הצעה זו, הינם משוערים בלבד והם מבוססים על אומדן עצמי ובלתי מחייב של הקיבוץ לשווי מגרש ממוצע בקיבוץ, והחישוב המדויק יבוצע לאחר שיקבע השווי של כל מגרש ע"י רמ"י.
- בשנים האחרונות משתנה הסביבה המשפטית והרגולטורית מעת לעת, וכל תהליכי השינוי בקיבוצים מתנהלים בתנאי אי ודאות משתנים. יתר על כן, מועצת מקרקעי ישראל טרם סיימה לדון ולהכריע בהמלצות ועדת שמרון לשינוי חלופת האגודה, ויכול שהנ"ל יובילו לשינוי תנאים ביישום חלופת האגודה. לפיכך האסיפה שומרת לעצמה את האפשרות לבחון מחדש את החלטותיה, בין אם יתגבשו מסלולי שיוך אחרים ו/או ישונו קיימים, ובין אם לאו, ולשנות כל החלטה שלה, עד כדי ביטולה המוחלט.

מנהלת השיוך ומזכירות כפר מנחם