

לחברים שלום,

שיוך דירות – מילון מונחים

בהמשך למפגשים הציבוריים האחרונים שהתקיימו בנושא שיוך הדירות, בו עסקנו בין השאר בביאור מונחי יסוד, קיבצנו עבורכם את עיקרי המושגים שהוצגו ודברי הסבר. חשוב לציין שהמטרה היא מתן רקע כללי ויצירת שפה משותפת לכלל החברים, על מנת שנוכל בהמשך לקיים דיון ציבורי מושכל המבוסס על ידע והבנת המונחים. דברי ההסבר המובאים כאן הם כלליים בלבד ונועדו לצורך שיח חופשי.

שיוך דירות קנייני

הענקת זכויות קנייניות לחברים במגרשי המגורים. כדאי לשים לב לכך שהזכות מתייחסת למגרש ולא לדירה. מי שיש לו זכויות במגרש יש לו גם את הזכויות בכל הבנוי עליו. הזכות הקניינית מוכרת על ידי גורמים חיצוניים רשמיים (למשל רשות מקרקעי ישראל (רמ"י)), והחבר יכול לרשום אותה, לשעבד אותה, לסחור בה וכדומה.

כלומר כאשר אנו בודקים האם הסדר מסוים הוא "שיוך דירות קנייני" נבדוק האם מתקיימים שני תנאים:

1. הזכות שהוענקה לחבר היא קניינית – יש יותר מזכות אחת שמוגדרת כזכות קניינית.
2. הזכות הוענקה במגרש המגורים (ולא בדירה בלבד) – ניתן להעניק לבית אב אחד של חברים זכות במגרש כולו, ניתן גם להעניק למספר בתי אב זכויות במשותף במגרש אחד.

שיוך חוזי

הענקת זכויות חוזיות לחבר בדירת המגורים. בניגוד לשיוך הקנייני, הזכות מוענקת בדירה בלבד (ולא במגרש) והיא קיימת רק במערכת היחסים שבין החבר והקיבוץ. רצוי להדגיש שרשות מקרקעי ישראל אינה מכירה בהענקת זכויות חוזיות בנ"ל.

הסדר זה היה נהוג בקיבוצים רבים עד לפני כשלוש שנים, אולם מאז רמ"י אינו מאפשר עוד לקיים אותו ולכן אינו רלוונטי כיום.

יום קובע

התאריך שנקבע כמועד המגדיר את קבוצת החברים הזכאים לשיור.

לפי החלטת מועצת רמ"י מספר 751 – בהתאם להחלטת הקיבוץ בדגניה היום הקובע הוא – 3.9.05.

לפי החלטת מועצת רמ"י מספר 1366 – בהתאם להחלטת מועצת רמי היום הרובע הוא 27.3.07

סחרות

יכולתו של החבר לסחור בזכות שקיבל (מכירה, השכרה)

וوتק לשיור

שנות הוותק של החבר המחושבות לצורך תהליך שיור הדירות. יצוין כי בהחלט ייתכן ששנות הוותק לצורך שיור הדירות יחושבו באופן שונה משנות הוותק לצרכים אחרים (למשל לצורך חישוב דמי עזיבה, שיור פירות נכסים וכדומה).

שווי שוק

ערך הנכס בשוק חופשי לאחר שיור הדירות. כמה מוכן לשלם קונה מרצון למוכר מרצון עבור הנכס בכללותו.

שווי דירה/ערך השמאות

הערך השמאי שניתן לדירת המגורים של החבר לצורך שייור הדירות. חשוב להדגיש כי לא מדובר בערך השוק של הדירה אלא בשווי השמאי בהתאם לעקרונות השמאות שהוגדרו על ידי אסיפת הקיבוץ. שווי הדירה משמש לצורך חישוב גובה תשלומי האיזונים בין החברים במסגרת מודל האיזונים עליו יוחלט.

מודל איזונים בגין דירות המגורים

מנגנון שנועד לאזן בין שווי זכויות הוותק של החבר ובין שווי דירת המגורים המשוייכת לו. מדובר במנגנון פנימי עליו החליטו רוב הקיבוצים שביצעו שיור דירות עד כה.

ישנם מספר מודלים אפשריים ליצירת איזונים. המקובל ביותר הינו "מודל איזונים סגור סכום אפס". כלומר, שווי סה"כ שנות הוותק של כלל החברים שווה לשווי ערך הנכסים המשויכים על בסיס הערך השמאי שנקבע. ההתחשבות היא בין החברים החייבים לחברים הזכאים והקיבוץ אינו שותף לה ("מודל סגור"). סך כל התשלומים שווה לסך כל התקבולים ("סכום אפס").

במסגרת המודל, נקבע הערך הכלכלי לכל שנת וותק על ידי חלוקת סך ערך הנכסים בסך שנות הוותק. חישוב ערך שנות הוותק לכל חבר נעשה על די הכפלת שנות הוותק שלו בערך שנת הוותק שנקבע. אם ערך שנות הוותק של החבר גבוה משווי דירת המגורים שלו, הוא זכאי לתשלום ממודל האיזונים בגובה ההפרש. במידה וערך שנות הוותק נמוך משווי הדירה הוא חייב בתשלום בגובה ההפרש.

דמי היוון בגין המגרש

התשלום למדינה (רמ"י) בגין הקרקע. יצויין כי גובה התשלום נקבע על ידי המדינה והקיבוץ אינו שותף לכך. תשלום זה הינו בנוסף לתשלום, למי שיצטרך לשלם, למודל האיזונים בגין דירות המגורים.