

## תקנון שיכון – קיבוץ לביא

באסיפה הקרובה נביא לדיון ואישור, תוספות והשלמות למסמך השיכון בנושאי סף הזכאות ותקצוב השיפוץ. פרק החלטות מס' 2 של מסמך עקרונות השיכון נפתח בסעיף א'1/ המתייחס לסף הזכאות לדירה מורחבת. נקבעו 2 תנאי סף לזכאות לקבלת דירה בגודל 120 מר', גיל 32 ו- 5 שנות חברות. לאחר שני התנאים, ישנה הערה המציינת שמנהלת השיכון, לאחר התייעצויות, אמורה להתייחס גם לזוגות גרושים, זוגות ללא ילדים, רווקים מבוגרים ומקרים חריגים. להלן נוסח הסעיף כולו כאשר סעיפי המשנה שכבר אושרו – בכתב רגיל, והתוספת החדשה – **בכתב מודגש** :

### א) סף זכאות לדירה מורחבת

1. סף הזכאות לקבלת דירה מורחבת ל – 120 מר' מותנה בקיומם של שני תנאים : **ישונה ל – שלושה תנאים** :
  - א. המבוגר מבני הזוג הגיע לגיל 32
  - ב. שני בני הזוג חברים ובעלי וותק של 5 שנות חברות במוצע.
  - ג. **למשפחה 2 ילדים לפחות (בין רווקים ובין נשואים, בין בקיבוץ ובין אם מחוץ לקיבוץ).**
2. משפחות המתגוררות בתנאים של פחות מ- 10 מר' לנפש ואשר נותרו להן שנתיים ויותר עד הגיע תורן להרחבה, תהיינה זכאיות לדיון זמני המעמיד אותן בתקן מינימאלי של 10 מר' לנפש. תיאום המעבר לדיון החלופי יבוצע ע"י מנהלת שיכון.
3. **לגבי רווקים/ות מבוגרים/ות, גרושים/ות, אלמנים/ות, זוגות מבוגרים ללא ילדים או עם ילד אחד, תתייחס המנהלת לכל מקרה באופן נפרד ותציע פתרונות פרטניים ובלבד שגודל הדירה המוצע לא יעלה על 87 מר' כולל ממ"ד, כדוגמת בתי מסלול הוותיקים.**

בנוסף לתוספות הנ"ל, התייחסה המנהלת במשך זמן ממושך לסוגיית תקצוב השיפוצים וההרחבות. הנושא סבוך ומורכב וקשה מאוד להביא הצעה שהיא 100% שוויונית, צודקת וברת יישום. מצד אחד אפשר לא להתייחס כלל למצב הפתיחה ולקבוע שרירותית קבוצות וסכומים ומאידך אפשר להיכנס לשמאות אין סופית. בחרנו בדרך ביניים שנראית לנו ריאלית וברת יישום, ומאידך שוויונית ולא מקפחת. התייחסנו לעיקרי הדברים המצדיקים תקצוב התחלתי שונה ואותם נבדוק בכל בית, והנחנו הצידה, במודע, שורה של פריטים שע"פ דעתנו אין צורך ותועלת למדוד ולבדוק אלא לבצע בהם הכללה תוך נטייה לתת קצת מימון עודף ע"מ לכסות את עצמנו מטעויות ותקצוב חסר. לפיכך אנו מביאים הצעה ובה **עקרונות תקצוב**. חלקה מורכב מסכומים קבועים, חלקה תלוי בגודל כל דירה, בגודל התוספת וגודל האזור המשופץ, וחלק אחר מההצעה מתייחס לפריטים בבית והערכת שווים ע"פ גילם. היות והסעיפים מורכבים ולא בהכרח פשוטים להבנה, הוספנו דברי הסבר בכל סעיף וסעיף.

**דירות במסלול שיפוץ והרחבה ל- 120 מר' תחולקנה לשלוש רמות תקצוב:**

1) שיפוץ כללי 2) שיפוץ בינוני 3) שיפוץ קל

הסכומים המוקצבים לשיפוץ הפנים והמנוהלים ע"י החבר ובאחריותו, יתחלקו לפי הסעיפים הבאים :

1) סכום עבור מרכיבי הפנים של **תוספת הבניה** (כל דירה ע"פ גודל וסוג התוספת המתבקשת).

לדוגמה- לדירות בהן התוספת היא 40 מ'ר' הסכום יהיה כ- 35,000 ₪. הסכום כולל בתוכו גם הקצבה למקלחת/שירותים וינתן גם למשפחות שבביתן קיימת כבר מקלחת שנייה, כרזרבה שאמורה לאפשר הזזת המקלחת במידה ומתחייב, או לחילופין הזזת מטבח וכיו"ב).

(2) **סכום אחיד לכל המשפחות בסך 20,000 ₪** (כולל 10,000 ₪ עבור צביעה כוללת של הדירה ועוד 10,000 ₪ המוגדרים כ"שונות" עבור תוספות כגון אסלה תלויה או ניאגרה סמויה או תריס חשמלי או הגדלת מטבח או חיפוי הפטיו וכד')

(3) **מטבח קומפלט, ע"פ גיל המטבח הקיים ועד לתקרה של 17,000 ₪** (עבור כל שנה משנות חייו של המטבח, יינתן זיכוי של 1,000 ₪ עד לתקרה של 17,000 ₪).

(4) **ארונות בגדים ע"פ גיל הארון, סוג הארון וגודל המשפחה** (הארונות הם רכוש החבר ויועברו עם החבר בעת מעבר דירה, כולל לעוברים לדירות חדשות. מספר יחידות ארונות בגדים בבית יחושב ע"פ המפתח הקיים דהיינו 10 יח' למשפחה + 1 יח' עבור ילד רווק ו- 1/2 יח' עבור ילד נשוי. עבור ארונות "דובל'ה" יינתן תקצוב מלא, ללא הפחתות, ואילו עבור ארונות אחרים, משופרים, יינתן תקצוב ע"פ גיל הארון מחולק ב- 20 שנה. יודגש שוב - סעיף זה איננו מתייחס לארונות מרפסת או כל ארון אחר)

(5) **מקלחת/שירותים – סך 10,000 ₪** (סכום זה יינתן רק למשפחות שבביתן הקיים יש רק מקלחת אחת).

(6) **מזגנים, ע"פ גיל המזגן הראשי או המיני מרכזי, מחולק ב- 20 שנים.** (יתקצב סכום יחסי ע"פ גיל המזגן המרכזי. בנוסף יתקצבו 3 מזגנים קטנים בבתים ללא מיני מרכזי, ומזגן קטן 1 לבתים עם מיני מרכזי. אנו מזכירים כי סכום עבור מזגן 1 נוסף, תוקצב באמצעות תקציב הריהוט).

(7) **הקצבה לכל שאר סעיפי השיפוץ מדורגת לפי הגדרת הבית לקבוצות שיפוץ כללי, בינוני או קטן.**

**לשיפוץ כללי יתוקצבו 70,000 ₪, לבינוני 30,000 ₪, ולשיפוץ קטן 20,000 ₪.**

(הקביעה לגבי שיוך הבית תיעשה לפי סוג הריצוף, המלמד במידה רבה על היקף השיפוץ שנעשה בבית בעבר ועל גיל השיפוץ. בתים בהם הריצוף עדיין באריחים של 20X20 והקירות אינם קירות גבס המונחים ע"ג הריצוף, יחשבו כבתים המחייבים שיפוץ כללי. בתים בהם הוחלף חלק מהריצוף וחלק מהקירות הם קירות גבס ע"ג הריצוף – יחשבו כשיפוץ בינוני ואילו בתים חדשים או משופצים בהם הריצוף הוא באריחים בגודל 25X25 או 30X30, או גרניט פורצלן וכד' וכל הקירות הפנימיים, למעט מקלחות ומטבח, מונחים ע"ג הריצוף – יוגדרו כשיפוץ קל).

**סדרי גודל של הסכומים שיתוקצבו עבור השיפוצים ותוספת הבניה (כולל כל 7 הסעיפים שהוזכרו לעיל, ובכפוף להסברים בכל סעיף – יודגש שנית, הסכומים שלהלן הינם הערכת סדרי גודל בלבד):**

**שיפוץ כללי – כ- 175,000 ₪**

**שיפוץ בינוני – כ- 125,000 ₪**

**שיפוץ קל – כ- 95,000 ₪.**

אושר באסיפה 28.02.2009

## 2 חלופות ראשיות לבחירה

### לכל חלופה – 2 נגזרות

#### חלופה א':

במהלך שנות הפרויקט ירחיב/ישפץ הקיבוץ את הדירות ע"פ סטנדרטים חדשים ומוסכמים.

#### נגזרות:

א'-1: הקיבוץ בונה הן את המעטפת החיצונית והן את פנים הדירה ע"פ הסטנדרטים החדשים.

א'-2: הקיבוץ בונה את המעטפת החיצונית ע"פ הסטנדרט החדש. תקציב הפנים מנוהל ע"י החבר בכרטיס שיכון (ללא יכולת העברת הכסף לנושאים אחרים).

#### חלופה ב':

במהלך שנות הפרויקט יאפשר הקיבוץ לחבר המעוניין בכך, להרחיב/לשפץ דירתו ע"פ סטנדרטים חדשים ומוסכמים.

#### נגזרות:

ב'-1: תקציב הפנים והחוף מנוהל ע"י החבר בכרטיס שיכון, תוך יכולת העברת כספים בין הפנים והחוף, בכפוף להגדרות מחייבות.

ב'-2: הפרטה מלאה (או חלקית) של תקציב השיכון. החבר קובע האם, מתי ולאיזה גודל להרחיב דירתו, בכפוף לתקציב ולהגדרות אדריכליות ואחרות החלות על כולם.

(חלופה א'-2 נבחרה ע"י האסיפה)

**נספח ב' (פרמטרים לקביעת התור)**

במסגרת 10 שנות הפרויקט תורחבנה כל הדירות של הזכאים להרחבה. במקביל, תטופלנה בקצב מזורז כל הדירות במסלול החלופי (מסלול וותיקים) לחברים שיבחרו במסלול זה והעומדים בטווח הגילים שיאושר לבחירה במסלול זה. לגבי קביעת התור להרחבות, יילקחו בחשבון 4 פרמטרים:

(1) וותק

(2) גודל דירה נוכחית

(3) משך הזמן שחלף משיפוץ (משמעותי) אחרון

(4) מספר נפשות בבית ביחס לגודל הדירה

הפרמטרים הספציפיים של כל משפחה, ימסרו למשפחה לצורך ביקורת והערות בטרם יחושב התור הכללי. בכל פרמטר תבוצע הכפלה של נתוני המשפחה במקדמים של אותו הסעיף (המשקל של הסעיפים שונה זה מזה) וסך התוצאות של המכפלות ייצור רשימה משוקללת של קדימויות או במילים אחרות – תור. הרשימה כולה תחולק לשלוש קבוצות, וכל משפחה תקבל הודעה באיזה שליש היא משובצת. התור יהווה קו מנחה למנהלת השיכון. שיקולים של יעילות, חיסכון, ריכוז מאמץ וכד' יכול ויגרמו לסטיות קלות לעומת רשימת התור (בד"כ באותה הקבוצה, דהיינו קידום או דחייה של כשנתיים). יש לקחת בחשבון שבמהלך הפרויקט משפחות תתבקשנה לעבור דירה וזאת ממספר סיבות אפשריות. יכול להיות שדירות מסוימות תוכרזנה ככאלה שטכנית/אדריכלית אינן ניתנות להרחבה או שבגין מיקומן, איננו מעוניינים בהרחבתן ומאידך יכול להיות מצב של משפחות צעירות שעדיין אינן זכאיות אך דירתן ראויה להרחבה ונמצאת בצמוד לדירה/ות העומדים בפני הרחבה. בשני המקרים המתוארים ואולי גם בתרחישים נוספים, יתכן ומשפחות תתבקשנה לעבור לדירה אחרת, חדשה או מתחדשת, קבועה או זמנית, בהתאם לנסיבות. הפרויקט חריג מכל בחינה שהיא ולפיכך צפויות גם פניות חריגות. להצלחת הפרויקט ידרשו שיתוף פעולה וגמישות שאיננו מורגלים בהם בתחום השיכון בימים כתיקונם. כולנו מחויבים בראיית התוכנית כולה והבנת הצרכים, היכולות והמגבלות הן מזווית הראיה של הפרט והן מזווית הראיה הציבורית המשותפת.