

יולי 2021

בתי היורשים, כמנוף לצמיחה וקליטה



הרציונאל - מנוף בתי היורשים לקליטה ולשמירה על אורחות החיים

- א. מאפשרים יצירת "מחסניות קליטה" למועמדים.
- ב. מאפשרים קליטה ברכישת בתי יורשים מהקיבוץ.
- ג. עוגן להתנהלות בסטטוס חברות אחד.
- ד. שיפוץ הבתים הישנים מיורשים, מאפשר "מתיחת פנים" לבתים ומראה חדש לקיבוץ.



עקרונות רכישת בתי יורשים:

- א. שמירה על אורחות החיים הקיבוציים.
- ב. החלטות קיבוץ ברורות, המסדירות את עניין ההורשה ומגדירות את החובות והזכויות של היורשים.
- ג. החלטה המחייבת מכירת בתיים רק למי שהתקבל לחברות או לקיבוץ.
- ד. היצמדות להחלטות ולרעיון שעומד מאחוריהן.
- ה. מעמד חברות אחד והפנמה, שפתיחת המכירה לכל, מערערת את קיומו של הקיבוץ.

החלטות אסיפה תומכות בתהליך – פרק ההורשה :

א. יורשים יוכלו להחזיק בדירת הירושה במשך 5 שנים.
בתקופה זו יתאפשר להם:

1. להשכיר אותה על פי החלטות הקיבוץ.
2. בני משפחה יתגורר דרך קבע בדירה.
3. הדירה תעמוד לרשות היורשים עצמם.
4. למכור את הדירה למי שהתקבל לחברות או לקיבוץ.

ב. בתום 5 שנים:

1. למכור את הדירה למי שהתקבל לחברות.
2. למכור את הדירה לקיבוץ.
3. אחד מהיורשים יתקבל לחברות והדירה על שמו.
4. אחד מצאצאי היורשים יתקבל לחברות.

ג. אחד היורשים בעל צורך מיוחד או ביקש להתקבל לחברות ולא התקבל, יוכל להתגורר בדירה בהסכם מיוחד עד אריכות ימיו ולאחר מכן מעמד הדירה יהיה על פי החלטות שיוך הדירות לאותה עת.

איך עושים זאת?

שירות משפטי:

א. השירות המשפטי חייב שיבוצע ע"י היועצים המשפטיים של הקיבוץ, המכירים את מערך ההחלטות של הקיבוץ.

ב. הסכם בין הקיבוץ ליועצים המשפטיים על תעריף שכר טרחה נמוך ממחירי השוק.

ג. סט הסכמים המטפל במגוון הנושאים הקשורים לבית ולמכירתו.

סט ההסכמים:

א. העברת זכויות בר.מ.י ובטאבו כולל נושא הערת הזהרה ומשכון.

ב. הסכם מכר בין היורשים לבין צד ג' שהתקבל לחברות.

ג. הסכם מכר בין היורשים לבין הקיבוץ.

ד. הסכם חלוקת עזבון בין יורשים המסדירים מסירת הזכויות בדירה רק לאחד מהם.

ה. דיווח לרשות המיסים ככל שנדרש.

העמדת כלים ע"י הקיבוץ לקידום המתווה:

- א. ניהול נושא ההורשה, יהיה באחריות ישירה של מנהל הקהילה.
- ב. קרן למכירה וקניה של דירות – רכישה מיורשים ומכירה לנקלטים (יצירת "באפר", שסתום בטחון) - העמדת משאבים לרכישת בתים.
- ג. רכישה ע"י הקיבוץ במחיר שמאות בלבד.
- ד. עבודת היורשים עם היועצים המשפטיים של הקיבוץ.
- ה. לא להירתע מלהפעיל אמצעים משפטיים, ככל שאין שיתוף פעולה מצידם של היורשים - דקדוק בפרטים ללא קיצורי דרך וללא גמישות.
- ו. ליווי צמוד של היורשים לאורך כל התהליך, מתום 30 ימי האבל ועד מכירת הבית, כולל ליווי תהליך המכירה.
- ז. מעורבות ועד ההנהלה בכל צומת דרכים בטיפול בנושא.
- ח. התאמת החלטות הקיבוץ לצרכים המשתנים מפעם לפעם.
- ט. עדכון ההסכמים עם היורשים בכל עת שעולה הצורך מתוך פרקטיקת ההתנהלות.

תאור ניהול התהליך:

- א. בתום 30 ימי האבל, פגישה של מנהל הקהילה עם היורשים במטרה להנגיש את החלטות הקיבוץ בנושא, תפיסת העולם הקיבוצית, זכויותיהם וחובותיהם.
- ב. מסירת אישור רשם הירושות לקיבוץ – צו קיום צוואה או צו ירושה כולל הצוואה.
- ג. החתמת כל היורשים על "הסכם יורשים" (נוסח אחיד לכולם). תמצית ההסכם: היורשים נכנסים לנעלי המורשים וכפופים לאותן ההחלטות שהמורשים לקחו חלק בקבלתן.
- ד. פגישה להסבר זכויות היורשים בבית על פי החלטות הקיבוץ (ההשכרה, מגורי משפחה, מיסים שונים והוצאות אחזקת הבית).
- ה. תיאום פגישה של היורשים עם היועצים המשפטיים של הקיבוץ לחתימה על מסמכים הדרושים לתהליך רישום הזכויות על שם היורשים. בהזדמנות זו, תשובות לשאלות היורשים.
- ו. מנהל הקהילה מלווה את היורשים בכל התקופה המאפשרת חזקה בבית ללא חברות.
- ז. בתום התקופה הנ"ל: פגישה עם מנהל הקהילה לקראת מכירת הבית או קבלה לחברות של אחד מהיורשים או מי מבניהם/בנותיהם.
- ח. ליווי התהליך הסופי ע"י מנהל הקהילה עד לרישום הזכויות על שם מי שהתקבל לחברות או על שם הקיבוץ.

שאלות....

