

פרוטוקול
אסיפה כללית מס' 4/2017
מיום: 26/10/2017
שם האגודה: קיבוץ מרום גולן

כתובת האגודה: קיבוץ מרום גולן

מספר החברים באגודה ביום האסיפה: 139

מספר חברי האגודה המשתתפים באסיפה: 29

מוזמן: עו"ד רוז אייזן

מזכיר האסיפה: מנדל נטע

יו"ר האסיפה: אדית רוגני

סדר היום באסיפה:

1. החלטה משלימה בעניין יישוב סכסוכים בקשר להצמדות שטחים בבתים משותפים.
2. הצבעה בעד/נגד ההחלטה

הסכמי השיתוף עליהם חתמו דיירי בתי הקומות (בתים משותפים) כוללים הגדרה של החלק המבונה אשר מיועד לכל משפחה, אך לא הוגדרה חלוקת השטחים שאינם מבונים (השטחים שצמודים לדירות).

בעת רישום הזכויות ברשות מקרקעי ישראל (רמ"י), חוזה החכירה שייחתם בין המשפחות בבתים המשותפים לבין רמ"י יעניק לכל אחת מהמשפחות זכויות שוות במגרש.

החלטות:

1. א. כל מחלוקת הקשורה לנושא הצמדת שטחים בבתים משותפים תיושב בדרך של בוררות, אשר הבורר ייקבע על ידי הצדדים למחלוקת.
- ב. לא הגיעו הצדדים להסכמה ביחס לזהות הבורר בתוך 90 יום מהמועד שדרש אחד השותפים, ימונה בורר שהוא אדריכל המנוסה בתחום התכנון בקיבוצים, כאשר המינוי ייקבע על ידי ועד ההנהלה של הקיבוץ.
- ג. שכר הבורר ישולם על ידי כל השותפים לבוררות בחלקים שווים

2. האסיפה אישרה ברוב מוחלט את ההחלטה בעניין יישוב סכסוכים בקשר להצמדות שטחים בבתים משותפים.

- את פירוט ההחלטות ניתן לקרוא בדפים המצורפים

חתימת יו"ר האסיפה: 2/3

חתימת מזכיר האסיפה: [Handwritten signature]

חותמת האגודה: [Handwritten signature] מרום גולן

דף רקע והצעת החלטה לאסיפה הכללית

החלטה משלימה בענין יישוב סכסוכים בקשר להצמדות שטחים בבתים משותפים

לחברים שלום,

במסגרת האסיפה שתתקיים ביום _____ תובא לדיון ואישור האסיפה, הצעת החלטה בנושא הצמדות שטחים בבתים משותפים.

להלן רקע קצר ביחס להחלטה:

הסכמי השיתוף עליהם חתמו דיירי בתי הקומות (אותם אנו מכנים "בתים משותפים"), כוללים הגדרה של החלק המבונה אשר מיועד לכל משפחה, אך לא הוגדרה חלוקת השטחים שאינם מבונים (כלומר לא נקבעו שטחים שצמודים לדירות), וזאת מתוך הבנה שניסיון להגדיר את הנושא במדויק עלול ליצור חיכוכים רבים ולכן עדיף לאפשר לדיירים להסדיר זאת בעצמם במשך הזמן, לאחר השלמת תהליך שיוך הדירות.

בהתאם, בעת רישום הזכויות ברשות מקרקעי ישראל (רמ"י), חוזה החכירה שייחתם בין המשפחות בבתים המשותפים לבין רמ"י יעניק לכל אחת ממשפחות זכויות שוות במגרש.

לאחר מחשבה ולימוד נוספים של הנושא, נראה כי ייתכן ורישום זכויות שוות לכל הדירות במגרש המשותף הינו נכון בטווח הקצר, אך בטווח הארוך עלול להביא לחיכוכים שייווצרו כתוצאה מהפער בין הרישום שוויוני לבין הנורמות הקיימות בכל מגרש (כאשר השימוש כיום אינו שוויוני).

בהתאם, מוצע לקבוע כבר כיום מנגנון יישוב סכסוכים ייעודי לנושא ההצמדות, כך שמחלוקות שיתעוררו בנושא זה יתבררו באופן המקצועי והיעיל ביותר.

לדף זה מצורפת הצעת ההחלטה המסדירה את הנושא הנ"ל.

השתתפותכם באסיפה חשובה,

אדית רוגני – מנהלת קהילה
שפי מור – מרכז צוות שיוך דירות

הצעת החלטה לאסיפה הכללית

מנגנון יישוב סכסוכים לענין הצמדות שטחים במגרשים משותפים

מבוא

1. קיבוץ מרום גולן (להלן: "הקיבוץ") פועל להשלמת תהליך שיוך הדירות בהתאם להחלטה 751 של מועצת מקרקעי ישראל, ובמסגרת זו נחתמו או ייחתמו הסכמים בין הקיבוץ לחברים וכן הסכמי שיתוף שמטרתם להסדיר את מערכת היחסים שבין דיירי בתי קומות (להלן: "בתים משותפים" ו"הסכמי שיתוף").
2. הסכמי השיתוף, כוללים הגדרה של החלק המבונה אשר מיועד לכל משפחה, אך לא הוגדרה חלוקת השטחים שאינם מבונים (כלומר לא נקבעו שטחים עצמודים לדירות),
3. בהתאם, בעת רישום הזכויות ברשות מקרקעי ישראל (רמ"י), חוזה החכירה שייחתם בין המשפחות בבתי המשותפים לבין רמ"י יעניק לכל אחת ממשפחות זכויות שוות במגרש.
4. במסגרת הסכמי השיתוף נקבע כי במידה ותתעורר מחלוקת בין השותפים היא תתברר בדרך של בוררות ובמידה ולא יגיעו הצדדים להסכמה ביחס לזהות הבורר, תיקבע זהות הבורר על ידי ועד ההנהלה של הקיבוץ (להלן: "ועד ההנהלה").
5. החלטה זו נועדה לקבוע כללים ביחס למינוי בורר על ידי ועד ההנהלה במקרים בהם תתעורר מחלוקת ביחס לשטחים עצמודים.

גוף ההחלטה

1. המבוא להחלטה מהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
2. כל מחלוקת הקשורה לנושא הצמדת שטחים בבתי משותפים תתנהל בהתאם להוראות החלטה זו.
3. המחלוקת תיושב בדרך של בוררות, כאשר הבורר ייקבע על ידי הצדדים למחלוקת.
4. לא הגיעו הצדדים להסכמה ביחס לזהות הבורר בתוך 90 יום מהמועד שדרש זאת אחד השותפים, ימונה בורר שהוא אדריכל המנוסה בתחום התכנון בקיבוצים, כאשר המינוי ייקבע על ידי ועד ההנהלה של הקיבוץ.
5. ההוראות הבאות יחולו ביחס לבוררות:
 - 5.1 הבורר יהיה פטור מהוראות הדין המהותי, מסדרי הדין ומדיני הראיות אולם יהיה חייב לנמק את החלטתו.
 - 5.2 הבורר יהיה רשאי להיעזר בחוות דעת של גורמים מקצועיים, לרבות עורכי דין, שמאים ומוודדים.
 - 5.3 שכר הבורר ישולם על ידי כל השותפים לבוררות בחלקים שווים.
 - 5.4 בהחלטתו יתחשב הבורר ככל שניתן בצרכי השותפים ורצונם. כמו כן, ישאף הבורר להצמיד חלקים שווים מהרכוש המשותף לכל אחד מהשותפים וזאת תוך התחשבות ככל שניתן בנוהג הקיים בין השותפים ביחס לשימוש ברכוש המשותף בפועל. ככל שהבורר יחליט שלא להצמיד חלקים שווים מהרכוש המשותף לכל אחת מהדירות הוא יהיה רשאי לקבוע כי יבוצע איזון בין הצדדים בדרך של תשלומי איזון שיועברו בין הצדדים.

- סוף -