

# השוואת תנאי דיור לחברים

אושר בקלפי  
ינואר 2005

מנהלת השיכון

מהדורת אוגוסט 2008

מעודכן ל-09.09.2009

## השוואת תנאי דיור קבע לחברי עין חרוד איחוד

נוסח שאושר במזכירות 1.1.2003 9.1.2003 6.3.2003  
מעודכן להחלטות האסיפה מתאריך 27.5.2003 10.6.2003 17.6.2003 23.11.04

שטח דירת קבע סטנדרטית בעין חרוד איחוד :

א. למשפחה - 95 מ"ר

ב. ליחיד - 60 מ"ר

ג. שטח הדירה = השטח הנמצא מעל יסודות הבית.

בניין המגורים הינו רכוש הקיבוץ.

א. השוואת תנאי הדיור בין החברים לפי גודל הדירה, איכות מרכיביה, והמצב האישי של הדיירים, תתבצע בדרך של הרחבות ושיפוצים במאמץ מרוכז, ובהתאם ליכולת הכלכלית של הקיבוץ שתידון כל שנה.

ב. המטרה - יצירת סטנדרט דיור דומה, למשפחות וליחידים, בפועל ובמהירות, בין כל חברי הקיבוץ, תוך השגת יעילות מקצועית וכלכלית.

עיקרי התכנית :

א. השלמת בניית דירות קבע למשפחות - 95 מ"ר וליחידים - 60 מ"ר.

ב. הבנייה תהיה מרוכזת על מנת להגיע ליעילות מקצועית-כלכלית מרבית.

ג. הבנייה תהיה לפי תכנית שתובא לאישור האסיפה, ע"י מנהלת השיכון.

ד. התכנית תכלול את התכנון הכולל לפרויקט, את התכנון הפנימי והחיצוני ושיתוף הדיירים בתכנון.

ה. התקציב השנתי לפרויקט, יקבע כל שנה במסגרת השקעות הקהילה.

ו. במידה ולא ינוצל כל התקציב, תועבר היתרה לקרן מיוחדת לבינוי לשנים הבאות.

ז. התקציב אינו כולל: בנייה ושיפוץ דירות לקליטה, שיפוץ דיור למגור דור צעיר,

ח. תחזוקת בדיק בית שוטפת, כבישים ותשתיות נוספות, כל אלה יתוקצבו בנפרד ובמקביל.

ט. השאיפה לסיים את הפרויקט ב-6 שנים.

י. שנת 2003 תוגדר כשנת הכנה, שנת ההפעלה תהיה 2004.

צעדים אופרטיביים נדרשים ליישום הפרויקט :

א. הקמת מנהלת שיכון עפ"י המנדט המפורט במסמך המצורף.

ב. להכין ולהביא לדיון תכנית כוללת לביצוע הפרויקט, בהיבט התכנוני, ביצועי, כלכלי וחברתי.

ג. להשלים את הכנת תכנית האב לאזורי המגורים.

ד. להשלים את תכנית הדגמים לדירות בעין חרוד איחוד.

ה. המזכירות תדון ותחליט על הקפאת זכאותם של חברים במקרים מיוחדים: בעלי חוב כרוני, חברים שאינם עומדים בחובת עבודה ב קיבוץ, חברים הנמצאים בסכסוך עם הקיבוץ וכיו"ב.

ו. תוספת/שינוי בתכנון ע"ח החבר, יהיה מותנה בכך שלא יכנס לחוב חריג בתקציבו.

## חברי מנהלת השיכון וועדת תכנון:

צ'אי שגיא

אסתר סמילנסקי

עמיר פיין

חנה דגן

קנת הנסן

נילי הלר

אריאל הלר

פני יסעור

יוחאי קמחי

## גודל הדירה

דירת הקבע שתועמד ע"י הקיבוץ לרשות החבר תהיה של 95 מ"ר ו-60 מ"ר ליחיד, לפי החלטות הקיימות.

חבר יוכל להרחיב את דירת הקבע, הרחבה פרטית, עד לגודל 140 מ"ר.

דירת המגורים, תשתרע על לא יותר מ-2 מפלסים.

שטח הדירה כתוצאה מהרחבה פרטית במפלס העיקרי יהיה עד 110 מ"ר.

שטח הדירה כתוצאה מהרחבה פרטית במפלס שמעל המפלס העיקרי, יהיה עד 35 מ"ר.

בנייה למגורים במפלס התחתון, לא תעלה על סך של 140 מ"ר שטח מגורים.

כל הרחבה מעבר לגודל התקני שהקצה הקיבוץ, תחייב אישור אדריכלי כך, שתעמוד באפשרות לפרצלציה עתידית.

החלטה זו תהיה תקפה לכל חבר הגר או העובר לדירת קבע בין אם במסגרת השוואת תנאי דיור ובין אם עבר לדירה בגודל תיקני של 95 מ"ר.

בנייה במפלס תחתון, בגובה עד 180 ס"מ, לא תחשב בשטח הדירה.

## המפרט הפנימי והחיצוני של הדירה

דירה של 95 מ"ר למשפחה ו-60 מ"ר ליחיד מעל יסודות הבית ומתחת לגג.

שטחי מטבח, מקלחת ושירותים יהיו כשאיפה צמודים לקיר חיצוני.

שטחי הדירה יכללו 2 עד 3 חדרי שינה, חדר משפחה, מקלחת + שירותים, יחידת שירותים

נפרדת, מטבח, מרפסת ומחסן.

החלפת ריצוף לכל שטח הדירה.

מטבח חדש.

חידוש תשתיות מים וחשמל.

חיפוי קרמיקה חדש לשטחים רטובים (מטבח, מקלחת ושירותים).

אביזרי סניטציה חדשים.

החלפת גגות אסבסט ורעפים שלא הוחלפו בעבר לרעפי חרס.  
סיוד וצביעת הבית פנים וחוץ.  
החלפת חלונות ותריסים שלא הוחלפו בעבר.  
פיתוח שטח ותשתית גינון בסיסית.  
דירות ששופצו ל-95 מ"ר משנת 94 ועד היום, יקבלו השלמת שיפוץ הכולל: מטבח, חלונות, שירותים וריצוף פנימי, באם לא הוחלף בהן המטבח, ו/או לא נעשה שיפוץ מקלחת ושירותים, ו/או לא הוחלף הריצוף.

## **מצבים לשיפוץ דירות**

**ככל יחידת השיפוץ הבסיסית היא הבית השלם.**

### **א. מצב ראשון:**

שני הדיירים רוצים בשיפוץ - שני הדיירים יוצאים מהבית ושניהם יקבלו השוואת תנאי דיור מלאה.

### **ב. מצב שני**

דייר א' רוצה השוואת תנאי דיור ואילו דייר ב' מבקש שיפוץ קל - כל דייר יקבל את מבוקשו. יבוצע בכל הבית טיפול בחזיתות, גגות ותשתיות. יבנו יסודות להרחבה עתידית כדי למנוע הרס תשתיות עתידי.

### **ג. מצב שלישי**

דייר א' מבקש שיפוץ מלא ודייר ב' אינו רוצה דבר ואינו מעוניין לצאת מדירתו - דייר א' יוצא מדירתו ומקבל השוואת תנאי דיור ואילו ב' נשאר בביתו. יבוצע בכל הבית טיפול בחזיתות, גגות ותשתיות חיצוניות.

## השוואת תנאי דיור/שיפוץ לחבר העובר לדירת קבע

### 1. כללי

נוהל זה מגדיר מצבים להשוואת תנאי דיור / שיפוץ של חבר העובר לדירת קבע בפעם הראשונה והינו בעל וותק של 5 שנות חברות.

1. דירת קבע בגודל של כ 95 מ"ר למשפחה או 60 מ"ר ליחיד שעברה השוואת תנאי דיור / שיפוץ לא תשופץ בתוך פחות מ 10 שנים.

2. דירה שעברה שיפוץ ולא הורחבה ל 95 מ"ר / 60 מ"ר לא תשופץ בתוך פחות מ- 5 שנים.

3. על אף האמור לעיל רשאית מנהלת השיכון לאשר השוואת תנאי דיור / שיפוץ בדירה לפני תום המועד שבסעיפים 2 ו 3, לאחר שבחנה את מימוש זכותו של החבר להשוואת תנאי דיור / שיפוץ ומצאה כי עדיפה החלופה של השוואת תנאי דיור / שיפוץ, לפני כניסה לדירה.

4. בין שאר אמות המידה על פיהן תבחן המנהלת את הנושא יהיו גם: מיקום הדירה וקרבתה לאזור העובר השוואת תנאי דיור, מצאי דירות זמניות אליהן יכולה לעבור המשפחה בעת השיפוץ, הוותק והזמן הקצוב עד למועד בו תוכל המשפחה לממש זכותה להשוואת תנאי דיור.

5. חבר העובר לדירת קבע שעברה השוואת תנאי דיור / שיפוץ זכאי להכנה בסיסית של הדירה הכוללת סיווד וצביעה, תיקוני בדק רגילים והתאמות קטנות לצרכי המשפחה.

## תוספות בנייה פרטית

1. בתוך מסגרת 10 שעות התכנון האדריכלי ניתן לתכנן גם את התוספת הפרטית.
2. בסיום שלב התכנון יחתום החבר על התכנית האדריכלית ועל ההסכם עם הדייר, ימלא ויחתום על תקנון הדיירים.
3. ביצוע התוספת הפרטית יהיה ע"י הקבלן שייבחר ע"י הקיבוץ לשיפוץ הבית, או ע"י "קבלן פרטי" בתנאי שאושר ע"י וועדת התכנון מראש ובהתאם לתכניות שאושרו ע"י הקיבוץ.
4. חבר המבקש לבנות את התוספת הפרטית ע"י קבלן אחר שאושר ע"י הקיבוץ, יוכל לבצע זאת רק לאחר מסירת המבנה לקיבוץ וברצף.
5. לא בנה החבר תוספת פרטית ברצף ימתין שלוש שנים מסיום העבודה ועד תחילת הבנייה הפרטית.
6. החבר יודיע על כך בתחילת השיפוץ לפרויקטור ויקבל ארכה נוספת למעבר לדירתו המשופצת.
7. החבר יהיה אחראי לכל פגם בחלק שנבנה על ידו, או בתפר עם המבנה שנמסר על ידי הקיבוץ. (במידה והתוספת נבנתה ע"י "קבלן פרטי").
8. בסיום העבודה יוחזר מצב השטח לקדמותו בכל היבט. (ניקיון גינון מסלעות וכיו"ב).
9. כל תוספת פרטית, לפי מחירי כתב הכמויות ובהתאם להסכם הקבלני.
10. החבר יישא בתוספת הארנונה, בבנייה הפרטית, במידה והקיבוץ יידרש לכך.

## תקנון דיירים

### 1. כללי

- 1.1. כללי - הקיבוץ מספק בית בגודל 95 מ"ר, לאחר שיפוץ והרחבה, כולל מפרט פנימי על פי תקנון בסיסי של הקיבוץ ועפ"י תקנון זה.
- 1.2. מטרת התקנון להבהיר ולהגדיר, עד כמה שניתן את ההחלטות, הנהלים והאפשרויות הנוגעות ליכולת הבחירה של החבר.
- 1.3. לצורך ליווי הבנייה ימונה איש קשר. מנהל פרויקט מטעם מנהלת השיכון, שתפקידו יהיה להסביר וליישם את תקנון זה וללוות את שלבי התכנון והבנייה, יחד עם המשפחה, עבורה נעשה השיפוץ וההרחבה.
- 1.4. לתקנון זה ילווה תיק שרטוטים ובהם מפרט הדירה וכן תיק דייר בו ימולאו כל הסעיפים הניתנים לבחירה ע"י המשפחה.
- 1.5. על תיק השרטוטים המהווה מעין חוזה יחתמו נציג מנהלת השיכון והמשפחה, עבורה נעשה השיפוץ.
- 1.6. המתכנן בתקנון זה הינו אדריכל הקיבוץ שנבחר ואושר על ידי וועדת התכנון.
- 1.7. סעיפים בתקנון זה רלוונטיים גם להרחבות פרטיות שלא במסגרת מנהלת השיכון.

### 2. מבנה וחומרים

- 2.1. הצורה החיצונית של המבנה תהיה לפי התכנית המרחבית שתקבע ע"י הקיבוץ.
- 2.2. קירות ופתחים במעטפת הבית, מיקומם, גודלם, החומרים והצבעים מהם עשויים, יקבעו ע"י המתכנן.
- 2.3. הגגות - כיוונם וגודלם, הרעפים וצורתם, יקבעו ע"י המתכנן. גגונים - צורת הגגונים תקבע ע"י המתכנן, כולל גגונים פרטיים.
- 2.4. אביזרים וציוד הניתנים לבחירה ע"י החבר, יאושרו ע"י מנהל הפרויקט ובתנאי שאינם נופלים מהסטנדרט שנקבע.
- 2.5. לא יבוצעו שינויי שלד במבנה אלא, באם קיים אילוץ תכנוני ע"י המתכנן.

### 3. פיתוח השטח והמגרש

- 3.1. פיתוח השטח החיצוני יפורט בנפרד והמשפחה תקבל בתוך סל השיפוץ, נוי בסיסי ומערכת השקיה על חשבון הקיבוץ. גינת הנוי הפרטית תהיה ע"י החבר, למעט מערכת ההשקיה, כפי שתקבע על מנהלת השיכון.
- 3.2. פיתוח השטח וגבולות המגרש יקבעו ע"י המנהלת, באופן שיאפשר חלוקה למגרשים בעתיד.

### 4. תכנון אדריכלי

- 4.1. לכל משפחה יוקצו 10 שעות תכנון, יחד עם האדריכל. על המשפחה לחלק את השעות לתכנון ראשוני, לתכנון פרטים, מיקום נקודות חשמל, גגונים ומטבח. על כל שעת תכנון מעבר לכך ישלם החבר.
- 4.2. בסיום התכנון יוצג למשפחה תכנון תלת ממדי.

### 5. תמחיר

- 5.1. על חריגות ממחירי האביזרים בסטנדרט הנקוב בהמשך ישלם החבר.
- 5.2. עבור שעות מפגש עם האדריכל, מעבר ל 10 שעות, ישלם החבר.
- 5.3. במידה ועלות אביזר עלתה פחות מהתקציב, יכול החבר להשתמש בתקציב כדי לשדרג אביזר קבוע אחר מהרשימה שלעיל.

5.4. אין החבר יכול להמיר חסכון באביזר לכסף בתקציבו.

5.5. שינויים, תוך כדי בנייה, מהמפרט המוסכם והחתום שיבקש החבר, ישולמו על ידו.

## 6. אחזקה

6.1. הבנייה במפלס הראשי, לא כולל גגונים ושטחי שירות, גם אם היא 110 מ"ר תהיה כולה באחזקה מלאה של הקיבוץ.

6.2. בשאר חלקי המבנה ידאג הקיבוץ לאחזקה מינימלית שתשמור על שלד המבנה וקיום מספר דרישות בסיסיות, כגון: צבע חוץ, אספקת מים, חשמל וגז. כל מה שמעבר לכך יהיה על חשבון החבר.

6.3. הקיבוץ אחראי לתחזוקה שוטפת של ציוד ואביזרים ברמה שנקבעה, אחזקת ציוד ואביזרים לאחר גמר השיפוץ / הרחבה, תהיה בגובה עלות האחזקה לפריטים שאושרו ע"י הקיבוץ. העלות הנוספת תהיה על חשבון החבר.



## מפרט בנייה לדירה במסגרת פרויקט השוואת תנאי דיור

כל המחירים להלן לפני מע"מ וכפופים להסכם של הקיבוץ עם הספקים איתם עובד הקיבוץ.  
 ייתכנו שינויים קלים בטבלאות שלהלן (במידת הצורך).  
 המחירים הם סדרי גודל בלבד והמחיר בשטח יקבע לפי כתב הכמויות.

### שטחי חוץ הדירה

	מדרכה ראשית אחת לבית ברוחב 1.5 מטר מבטון. מדרכות ראשיות 2 מטר מבטון.	שבילים, דרכי גישה	
	גדר חיה בחזית הבית ולאורך שבילים ציבוריים, דשא בשטח הפרטי עד 100 מטר, השקיה באמצעות קוצב השקיה של הדשא, במידת האפשר. צמחייה אחרת ותוספת דשא ע"ח החבר, דשא במרחב הציבורי לפי שיקול דעת הנוי. עצים רק בשטחי ציבור.	פיתוח צמחייה, פרטים	
	חנייה לכלי רכב תהיה עד 100 מטר מיחידת המגורים או לחילופין בריכוז. לא תותר חנייה במגרש הבית.	חנייה	
ע"ח החבר	מותר מחסן מנותק רק בבנייה קלה ובתנאי שיהיה במגרש הדירה ובאישור וועדת תכנון. מחסנים הממוקמים כיום שלא במגרש הדירה יוזזו. גודל המחסן לא יעלה על 7 מ"ר.	מחסן מנותק שאינו למגורים	<b>מבנה</b>
משטח וחשמל ע"י הקיבוץ	חנייה לקלאבאר משפחתי תשולב בשביל הכניסה ובגגון הבית בגודל 6 מ"ר. בחנייה יותקן שקע חשמל מוגן מים. (האדריכל יכין סקיצה במסגרת המבטים של הבית)	חנייה לקלנועיות ולקלאבאר שניתן ע"י הקיבוץ כוללת גג, ע"ח הגוף שנותן את הרכב	
	במקומות עם מגבלות שטח ותשתית תהיה חנייה מרוחקת משותפת למספר דיירים		
	לפי מפת צבעים שהאדריכל יכין לכל אזור	גווני הבניינים	

	מזחלות בחלק הקדמי בלבד, בהתאם לתכנון האדריכלי.	רעפים + קצה גג	<b>גג</b>
	גמר – אטום ומבודד	שטוח	
	ניקוז – לפי התכנון האדריכלי		
	מעקה גג והכנה למעקה - ע"ח החבר.		
סה"כ כל שטחי הגגונים (פרגולה, מחסן, גגון לקלנועית וכיו"ב) לא יעלו על 30 מ"ר.	חבר שסוגר מרפסת רשאי לבנות גגון על חשבוננו, לפי תכנית מאושרת ע"י וועדת תכנון. סכמה עקרונית ומידות ע"י אדריכל הבית. שטח הגגון לא יעלה על 20 מ"ר ומרחקו מקווי קצה מגרש לא יקטן מ 3 מ"ר	גגון	

	לפי תכנית עקרונית שתוגדר ע"י אדריכל הבית לכל הבתים. התכנית תתייחס למעקות חיצוניים ומעקות לחלונות מונמכות ותעמוד בדרישות התקן.		מעקות
שביל גישה האדריכלי לפי מחירי כתב הכמויות	כשאיפה, יגיע לבית שביל גישה, ללא מדרגות		שביל גישה
	ייבנו ע"י הקיבוץ רק במידה ויש אילוץ טופוגרפי.		מדרגות
לפי ההחלטות הקיימות	לפי ההחלטות הקיימות. האדריכל יקבע את מיקום מעבה המזגן כך שיהיה בנקודה שאינה מפריעה לשכנים ומוסתר במידת האפשר. תוספת עלות הצנרת וההסתרה על חשבון המשק.		מזגנים

### יחידת המגורים

	החדר המרכזי בדירה.	חדר משפחה	חלוקת הפנים של הדירה
חלוקה פנימית נוספת ע"י החבר לפי מחירי כתב הכמויות.	לפחות 2 חדרי שינה ולא יותר מ 3 ע"י הקיבוץ.	חדרי שינה	
	יכול החבר לצרף את המרפסת 18 מ"ר לחלל הדירה על חשבוננו ובכך חתם על כתב וויתור למרפסת ומחסן על חשבון הקיבוץ.	מרפסת	
	בתוך המרפסת או בחלל הדירה בגודל 4 מ"ר. חבר יכול לצרפו לחלל הדירה ובכך חתם על כתב וויתור למחסן ע"י הקיבוץ.	מחסן משולב	
במחירי כתב הכמויות	על חשבון החבר לפי התכנון האדריכלי של הקיבוץ במגבלות שהוגדרו ע"י ו. תכנון.	בנייה נוספת	
	פונה לכיוון הגבעה ככל האפשר.		כניסה
	מבואת כניסה מקורה בגודל של כ- 1.5 מ"ר תבנה בתוך	מבואת כניסה	

	שטח הדירה.			
		מטבח צמוד לקיר חיצוני עם חלון. דייר המוותר על קיר חיצוני - וונטה.	אזור	מטבח
	17,175 ₪	4 - 3.5 מטר ארון תחתון עם פינה וקרוסלה, 4 - 3.5 מטר ארון עליון במחיר כלול גם עיצוב המטבח.	ארונית	
	1320 ₪	כפול תוצרת פלבי"ם, התקנה תחתית.	כיור	
	207 ₪	ידית אחת - מדגל / חמת דגם אפולו, פיה קשתית ארוכה או דו ברזי - מדגל/ חמת.	ברזים	
		ראה נקודות חשמל. נקודות החשמל מתחת לארון לציוד לפי רצון החבר.	ציוד	
	3700 ₪	שיש קיסר מותאם לארון תחתון של 4 מ"ר אורך עם פינה. גימור עם סרגלים ישרים, פתח לגז ופתח לכיור.	משטח	
	מחיר יסוד 53.14 ₪/מ"ר	3 מ"ר קרמיקה.	חיפוי קירות	
	המקלחת תהיה צמודה לקיר חיצוני עם חלון. דייר המוותר על קיר חיצוני - וונטה.		אזור	יחידת מקלחת + שירותים
803 ₪	ארונית, תוך התחשבות בקרבה/ריחוק מברז המקלחת.		נגרות	
688 ₪	כיור מקלחת דגם פטרה 105 חרסה לברז חם/קיר ידית אחת.		כיור	

206 ₪	ברז חס/קר ידית אחת מדגל/חמת או דגם אפולו 2 ברזים.	ברז כיור
220 ₪	4 דרכי, מדגל/חמת על עמוד או בתוך הקיר.	ברז מקלחת
מושב - 69 ₪ ניאגרה - 138 ₪ אסלה - 230 ₪ ברז מתז - 23 ₪	מושב אסלה - תמר / ניאגרה נמוכה קלאס און / ברז יד מתז / רשת מקלחת מרובעת כרום / ראש דוש פלסאון.	ציוד
מחיר יסוד 48 ₪ מ"ר	ריצוף קרמיקה למקלחת עד 4.5 מ"ר.	משטח
795 ₪	עד לגובה משקוף. מחיר יסוד 53.14 ₪/מ"ר.	חיפוי קירות
(1000)	רוחב דלת נטו של 70 ס"מ. חבר המעוניין בדלת נגישות יקבלה ע"ח הקיבוץ.	דלת מקלחת
161 ₪/יח'	שקע מוגן מים.	חשמל
23 ₪/יח'	תפוס/פנוי.	מנעול דלתות
	שירותים והמקלחת יהיו צמודים לקיר חיצוני עם חלון. דייר המוותר על קיר חיצוני - וונטה.	<b>שירותים נפרדים</b>
23 ₪	תפוס/פנוי.	מנעול דלתות
	רוחב דלת נטו של 70 ס"מ.	דלת
302 ₪	עד לגובה 1.4 – 1.5 מטר. מחיר יסוד 53.14 ₪ מ"ר	חיפוי קירות
מחיר יסוד 48 ₪ מ"ר	ריצוף קרמיקה עד 1.3 מ"ר.	משטח
459 ₪	כיור נטילת ידיים – חרסה דגם פטרה 40 לברז חס/קר ידית אחת.	כיור
180 ₪	ברז חס/קר ידית אחת מדגל/חמת	ברז כיור
אסלה - 230 ₪ מושב – 69 ₪ ניאגרה – 138 ₪ ברז מתז 23 ₪	אסלה – חרסה / מושב אסלה - תמר / ניאגרה - נמוכה קלאס און/ ברז יד מתז /	אסלה

\* ברזי הסטנדרט שיותקנו הם תוצרת מדגל. ניתן להתקין גם שווה ערך תוצרת חמת.

פתחים	דלתות	דלת ראשית	דלת כניסה 70% עץ עם פסים או דלת פלדה. רוחב דלת כניסה 88 ס"מ נטו. דלת חוץ נוספת על חשבון החבר.	עד 2,800 ₪/יח'
		דלת מחסן	דלת מחסן מתכתית, "סטנלי"	1400 ₪

	פנים	עד 5 דלתות צריך להגדיר סוג. 2מהדלתות (לשירותים) עם חלונות מרובעים זכוכית מט.	800 שח/יח'				
פרזול	כל הדירה	"אלום" או שווה ערך.					
חלונות	זכוכית	שקופה 4 מ"מ.	זיכוי על זכוכית יקרה יותר לפי מחירי כתב הכמויות				
	תריסים ומסגרות	על האדריכל להגדיר לפי אופי העיצוב שיתן למבנים. פרופילי האלומיניום לפי קליל 7000 לבן או שווה ערך.	800 שח/מ"ר				
חומרים	ריצוף	ל - 95 מ"ר. מחיר יסוד של 53.14 שח/מ"ר	5,048 <sup>30</sup> שח				
	קירות	(טיח רגיל) צבע – סופרקריל, מקלחת אקריל.	25 שח/מ"ר לצבע				
	תקרות	טיח רגיל, צבע – פוליסיד.	17 שח/מ"ר לצבע				
נגרות	ארונות	5 מטר ארונות לדירות 95 מ"ר ו-2.5 מטר לדירות 60 מ"ר. ראה דף החלטת המנהלת בעניין ארונות.	9,700 שח				
חשמל	שקעים	80 נקודות חשמל הכוללות שקעים, מפסקים, תאורה + 4 נקודות טלפון – אחת לחדר + 4 הכנות לנקודות טלויזיה + התקנה של 2 שקעי טלויזיה. 25 מתוך 80 הנקודות יהיו למאור. נקודות אלו יכללו גם את תאורת החוץ לסוגיה.	מחיר נקודה נוספת לפי מחירי כתב הכמויות				
				סוגי המנורות	מטבח - פלואורסנט דקורטיבי. 160 שח/יח'		
					13 מאורית. Xמקלחת – גוף עגול 2 110 שח/יח'		
					שירותים – "נורית 18". 110 שח/יח'		
					אטומות. P.Lתאורת חוץ – נורות 160 שח/יח'		
					חדרים – 4 נורות ליבון או 45 רגיל. Xפלואורסנט 1 מעברים – נורות ליבון.		
					סוג אביזרי החשמל	גיויס לפי מחירי חוזה	
						שקוע בקיר. המיקום יהיה בהתייעצות עם האדריכל.	ארון חשמל

160 X סלון - 2 חלונות כיס 140	חלונות
140 X פינת אוכל - 1 חלון כיס 120	

190אמטבח - 1 חלון (ללא תריס) ללא כיס 160
140 אחדר שינה - 1 חלון כיס לכל עד 12 מ"ר 120
חדר שינה - מעל 12 מ"ר 2 חלונות בגודל כנ"ל
80(כנף, רפפה או אשירותים ומקלחת - 1 חלון ללא כיס וללא תריס 60 קיפ פשוט)
1. חלון עם עומק או הגדלה - ע"ח החבר 2. הגדלת חלונות בחזית הרחוב או יצירת הבלטה מוגבלת לפי הנחיות ו. תכנון.

קומה שנייה	כללים לקומה שנייה גובה, גג וכיו"ב לפי כללי תכנית עקרונית ע"י אדריכל הבית.	התכנון במסגרת 10 השעות המוקצות לחבר. הבנייה ע"ח החבר, במחירי כתב הכמויות.
מרתף	מחויב באישור מהנדס כדי לקבוע את צורת הביסוס. צורת הגמר תהיה לפי הכללים בתקנון זה על חשבון החבר.	התכנון במסגרת 10 השעות המוקצות לחבר. הבנייה ע"ח החבר, לפי מחירי כתב הכמויות.
שעת מתכנן		על כל שעה מעבר ל10 השעות המוקצות ע"י הקיבוץ, כולל שעות תכנון של האדריכל, שלא עם הדייר.
		200 ₪

### תור שיפוצי השוואת תנאי דיור

1. כללי יהיו שני תורים מקבילים לשיפוץ: תור לשיפוץ פנימי, ותור לשיפוץ רגיל (כולל הרחבה).

### התור לשיפוץ פנימי

1. התור לדירות חברים בשיפוץ כמתואר יקבע לפי גיל החבר.
2. ישתתפו בו וותיקים מגיל 65 ומעלה, המעוניינים בכך.
3. הגיל הקובע לתור יהיה גיל החבר המבוגר במשפחה.
4. כ 20% מתקציב השוואת תנאי דיור באותה שנה יופנה לתור זה.
5. התנאים להשתתפות בתור זה:

5.1. השיפוץ יהיה פנימי ללא הרחבה והזזת קירות משמעותית. בשיפוץ ניתן לכלול:

5.1.1. ריצוף כל הדירה

5.1.2. שיפוץ יחידת מקלחת + שירותים

5.1.3. תוספת יחידת שירותים

5.1.4. החלפת מטבח באותו מיקום

5.1.5. החלפת חלונות.

הטיפול במרכיבים החיצוניים של הדירה כגון חיזוק יסודות, צביעה חיצונית וגג יבוצע יחד עם הטיפול בדירה השנייה שבאותו בית.

6. לחברים תוצע דירת מעבר או דירת אורחים מרוהטת כך שיוכלו להעביר מינימום כבודה למשך השיפוץ שימשך כחודש וחצי.

### **התור הרגיל (להשוואת תנאי דיור והרחבת הדירה ל-95 מ"ר)**

1. קביעת התור:

1.1. התור הרגיל יקבע עפ"י אזורים ותתי אזורים.

1.2. התור בין האזורים יקבע עפ"י הגרלה.

1.3. תור השיפוץ יתחיל בדירות קובייה ודירות מתחת ל-80 מ"ר.

2. ההגרלה תבוצע אחת לתקופה כדי לקבוע אזור. באותו מועד תבוצע הגרלה נוספת כדי לקבוע האם מתחילים את השיפוץ, באזור המיועד, ממזרח למערב או מצפון לדרום ולהיפך.

3. ההגרלה שלאחר מכן תבוצע רק עם סיום השיפוצים באזור שהוגרל.

4. ההגרלה תתקיים ע"י נציגי וועדת הקלפי. המועד ונוסח פתק ההצבעה יפורסמו מראש וכל חבר המעוניין יוכל להיות נוכח בעת ההגרלה.

5. בתור זה ישתתפו כל החברים המעוניינים בהשוואת תנאי דיור מלאה.

6. כ-80% מתקציב השוואת תנאי דיור באותה שנה יופנה לתור זה.

7. הגדלת דירות 45 מ"ר לדירות 60 מ"ר או 95 מ"ר תבוצע יחד עם שאר הדירות באותו אזור שייקבע.

8. השוואת תנאי דיור לדירות שלא שופצו עפ"י סעיף 7.3 לעיל, תבוצע בתום התור הרגיל (לאחר 6 השנים).

## ה ס כ ם

שנערך ונחתם בעין חרוד איחוד ביום \_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/200 \_\_\_\_\_ ;

בין: **קיבוץ עין חרוד איחוד**

קיבוץ עין חרוד איחוד

(להלן: "הקיבוץ")

### מצד אחד

לבין: 1. \_\_\_\_\_, **ת.ז.** \_\_\_\_\_

מעין חרוד איחוד

(להלן: "החבר")

2. \_\_\_\_\_, **ת.ז.** \_\_\_\_\_

מעין חרוד איחוד

(להלן: "החברה")

### מצד שני

הואיל והקיבוץ החליט לבצע מהלך מקיף של השוואת תנאי דיור של חברי הקיבוץ, ובמסגרת זאת להרחיב את כל

דירות הקבע בהן מתגוררים חברי הקיבוץ לשטח של 95 מ"ר;

והואיל והקיבוץ החליט כי חברי הקיבוץ יהיו רשאים להגדיל את שטח הדירה מעבר ל95 מ"ר, אך לא יותר מ-140 מ"ר,

וזאת על חשבונם, בהתאם להחלטות ולנהלים שהתקבלו בקיבוץ, בכפוף לכל דין ובהתאם לתנאי הסכם זה;

והואיל והחבר והחברה (שיקראו להלן ביחד ולחוד: "החברים") הינם בני זוג המתגוררים יחדיו בדירה בקיבוץ;

(למחוק במקרה של חבר יחיד)

והואיל החברים מעוניינים לקבל מן הקיבוץ הלוואה לצורך מימון הוצאות נוספות הנובעות משיפוץ דירתם במסגרת

פרויקט השוואת תנאי דיור (למחוק במקרה והחבר אינו מקבל הלוואה);

והואיל והחברים אינם בהגדרת מקרה מיוחד כגון: בעלי חוב כספי חריג או "חוב כרוני" שאינו מוסדר; אי עמידה

בחובת עבודה או המצאות בסכסוך עם הקיבוץ.

והואיל והקיבוץ הסכים לתת לחברים הלוואה לצורך מימון הוצאות נוספות הנובעות משיפוץ דירתם במסגרת פרויקט

השוואת תנאי הדיור כאמור ולצורך זה בלבד – הכל בהתאם לתנאי הסכם זה; (למחוק במקרה והחבר אינו

מקבל הלוואה);

### אי לכך הוסכם והוצהר בין הצדדים כדלקמן:

1. המבוא להסכם זה מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

### הרחבת הדירה

2. מוסכם בזה כי הדירה בה מתגוררים או עוברים לגור החברים בקיבוץ (להלן: "הדירה") תשופץ ותורחב כך ששטחה הבנוי

ברוטו יהיה 95 מ"ר ע"ח הקיבוץ או יותר מכך ע"ח החבר, וזאת בהתאם לתכנון הנדסי וארכיטקטוני שייעשו באמצעות

מתכנן שאושר ע"י הקיבוץ ולאחר שתוגש בקשה להיתר בניה לוועדה המקומית לתכנון ובניה.

3. מוסכם ומוצהר בזה כי סך העבודות הפרטיות ישולם על ידי החברים בהתאם להוראות הסכם זה והתשלום בפועל יהיה לפי

מחירי יחידה בכתב הכמויות והמדידה בשטח בצירוף מע"מ.



- א. עבודות השיפוץ וההרחבה בדירה יבוצעו באמצעות קבלן מתאים שימונה ע"י הקיבוץ לשם כך תחת פיקוחו של מפקח שימונה ע"י הקיבוץ.
- ב. החברים והקיבוץ יעשו כמיטב יכולתם כדי לגרום לכך שעבודות ההרחבה והשיפוץ בדירה יבוצעו במקביל לעבודות הרחבה ושיפוץ שייעשו בדירות אחרות בקיבוץ במסגרת מהלך השוואת תנאי הדיור, וזאת לצורכי ייעול, כדי לצמצם ככל האפשר נזק לתשתיות, כדי לקצר ככל האפשר, את משך ביצוע עבודות הבניה בתוך אזורי המגורים בקיבוץ וכדי לצמצם, ככל האפשר, את המפגעים וחוסר הנוחות הנגרמים עקב כך לתושבי הקיבוץ.
- ג. מוסכם ומוצהר בזה כי החברים יישאו בכל העלויות של שינויים בתכניות ובעבודות השיפוץ וההרחבה בדירה לפני ותוך כדי ביצוע העבודות וכן בעלויות הנובעות מחיזוק יסודות ושינויי שלד – ככל שיתבקשו שינויים כאלה, עקב השינויים שיזמו בדירה.

## 5. הזכויות בדירה

- א. מוסכם ומוצהר בזה ע"י שני הצדדים כי כל הזכויות במקרקעין עליהם נמצאת הדירה ובמקרקעין הסמוכים לדירה, וכל הזכויות בדירה, הינן בבעלותו הבלעדית של הקיבוץ ומעמדן של החברים בדירה היה והינו מעמד של ברי רשות למגורים בלבד, וזאת כל עוד לא יתקבלו בקיבוץ החלטות אחרות בעניין שיוך דירות.
- ב. להסרת ספק מודגש בזה כי השיפוץ ו/או הרחבת הדירה לפי הסכם זה, לרבות העובדה שחלק מן השיפוץ וההרחבה נעשו על חשבון החברים – אין בהם כדי להקנות, והם לא יפורשו כמקנים לחברים זכויות נוספות כלשהן בדירה או בקשר לדירה, פרט לזכויותיהם כברי רשות למגורים כאמור לעיל.
- ג. מוסכם ומוצהר בזה כי החברים לא יהיו זכאים בשום מקרה, גם אם יעברו שניהם או מי מהם לדירה אחרת בקיבוץ, גם אם יעזבו, שניהם או מי מהם, את הקיבוץ וגם אם יחדלו להתגורר בדירה, שניהם או מי מהם, מסיבה אחרת כלשהי, להחזר הסכומים שהשקיע בשיפוץ ו/או בהרחבת הדירה ולא תיערך בעניין זה בין הקיבוץ לבין החברים התחשבות נוספת כלשהי מעבר למתן הלוואה ופירעונה לפי הסכם זה.

## ההלוואה

6. הקיבוץ ייתן לחברים הלוואה מיוחדת לצורך מימון ההוצאות הנובעות מעבר להשוואת תנאי הדיור ולצורך זה בלבד, בהתאם לתנאים אלה:
- א. סכום ההלוואה (קרון) יהיה \_\_\_\_\_ ש"ח (בכל מקרה לא יותר 30,000 - ש"ח).
- ב. קרן ההלוואה תהיה צמודה לעליית מדד המחירים לצרכן כאשר המדד הבסיסי יהיה המדד הידוע ביום מתן ההלוואה והמדד הקובע יהיה המדד הידוע בכל מועד החזר. הקרן, בצירוף הפרשי ההצמדה כאמור לעיל, תישא ריבית בשיעור \_\_\_\_\_% לשנה / \_\_\_\_\_.
- ג. החברים יחזירו לקיבוץ את ההלוואה (קרון + הפרשי הצמדה + ריבית) ב-60 תשלומים חודשיים במשך 5 שנים, החל מחודש \_\_\_\_\_ ועד וכולל חודש \_\_\_\_\_ (להלן: "תקופת ההלוואה") בהתאם ללוח הסילוקין המצורף להסכם זה **כנספח א'** ומהווה חלק בלתי נפרד ממנו ולא פחות מ- \_\_\_\_\_ ש"ח בשנה.
- ד. בהנהלת החשבונות של הקיבוץ יתנהל כרטיס חו"ז נפרד (להלן: "הכרטיס") בו יירשמו סכום ההלוואה הפרשי ההצמדה והריבית בגין ההלוואה וכל סכום שישולם על חשבון פירעון ההלוואה. החברים יקבל לעיונם העתק של הכרטיס מידי רבעון. החברים יהיו זכאים לבקש ולקבל הבהרות לגבי הרישומים בכרטיס. מוסכם בזה כי הרישומים בכרטיס ייחשבו כראיה לכאורה לנכונותם.
- ה. מוסכם בזה כי כל עוד לא החזירו החברים את מלוא ההלוואה קרן + ריבית כאמור לעיל, לא יועברו בפועל לחברים סכומים שייגיעו להם מן הקיבוץ בגין חיסכון אישי ו/או דיווידנדים ו/או בונוס, ככל שיחולקו כאלה בתקופת ההלוואה, ו/או כל סכום אחר שיחליט הקיבוץ להעניק לחבריו מעבר לתקציב הכולל הרגיל. סכומים אלה ייחשבו ויירשמו בכרטיס כסכומים ששולמו ע"י החברים על חשבון פירעון ההלוואה.

## החזר ההלוואה ו/או עלויות בנייה פרטית

### כל האמור במסמך זה בנוגע להלוואה אמור גם להחזיר עלויות תוספות בנייה פרטיות

7. מוסכם בזה כי כל עוד החברים מתגוררים בקיבוץ וכל עוד לא יחולו בקיבוץ שינויים מהותיים בסדרי הצריכה והתקצוב – ינכה הקיבוץ אחת לחודש מתקציבם של החברים את סכום החזר החודשי על פי לוח הסילוקין.
8. מוסכם בזה כי אם בתקופת ההלוואה ייווצר בתקציבם של החברים או בתקציבו של מי מהם, חוב שהוא לדעת הקיבוץ בלתי סביר וחוב זה לא יסולק או יצומצם להנחת דעת הקיבוץ, לאחר שהקיבוץ דרש בכתב לסלק או לצמצם את החוב, או

לחילופין, אם לא יחזירו החברים את ההלוואה עד תום תקופת ההלוואה - יהיה הקיבוץ רשאי שלא להעביר בפועל לחברים סכומים שיגיעו להם או למי מהם בגין מענק בגין הוריס ו/או תקציב חתונה וכיו"ב, אלא לזקוף סכומים אלה על חשבון החזר החוב ו/או ההלוואה וסכומים אלה ייחשבו ויירשמו כסכומים ששולמו ע"י החברים על חשבון החוב בתקציב ו/או על חשבון פירעון ההלוואה, ובנוסף יהיה הקיבוץ רשאי לנקוט באמצעים נוספים עד לסילוק החוב.

9. בקרות אחד או יותר מן המקרים הבאים – תעמוד היתרה הבלתי מסולקת של ההלוואה כפי שתהיה אותה עת עפ"י הכרטיס לפירעון מידי החברים מתחייבים כי מיד עם קרות של המקרים הנ"ל או אחד מהם, הם ישלמו לקיבוץ את מלוא היתרה הבלתי מסולקת של ההלוואה, לרבות הפרשי הצמדה והריבית שיתווספו עליהם עד לאותו מועד מיד עם דרישת הקיבוץ:

א. החברים או מי מהם עזבו את הקיבוץ.

ב. החברים או מי מהם הלכו לעולמם חו"ח – ובמקרה זה יחול האמור בסעיף 11(ג) להלן.

10. כמו כן יהיה הקיבוץ רשאי לדרוש את החזר היתרה הבלתי מסולקת של ההלוואה לרבות הפרשי הצמדה וריבית שיתווספו עליה עד לאותו מועד במקרה וחלו בקיבוץ שינויים משמעותיים בסדרי הצריכה והתקצוב במסגרת של הסדר מסוג "רשת ביטחון" ו/או "שכר דיפרנציאלי" ו/או "מודל משולב" ו/או כל הסדר אחר שיש בו קשר בין הכנסתו של החברים לבין התמורה ו/או התקציבים שהוא מקבל מן הקיבוץ, ו/או יחול שינוי בסיווגו של הקיבוץ לסיווג של "קיבוץ מתחדש" או לכל סיווג אחר שאיננו "קיבוץ" או "קיבוץ שיתופי".

11. להבטחת החזר ההלוואה, בנוסף ומבלי לפגוע באמור בסעיפים 10 ו-6 לעיל, מוסכם בזה בין הצדדים כדלקמן:

א. החברים ימשכנו לטובת הקיבוץ במשכון רשום את כל זכויותיהם ואת כל הסכומים המגיעים ואשר יגיעו להם בגין "חיסכון אישי" מקופת הגמל ו/או קרן השתלמות שהפקיד עבורם הקיבוץ או המשולמת ע"י מעביד חיצוני. החברים ייתנו הוראה בלתי חוזרת לקופה ו/או לקרן הנ"ל, לפיה הכספים המופקדים בהן לזכות מי מהם לא יועברו אליהם ללא אישור בכתב חתום ע"י הקיבוץ.

ב. החברים מאשרים כי ידוע להם ומקובל עליהם כי על פי החלטות הקיבוץ בעניין שיוך נכסים יצרניים מחודש 1/03 (המכונות "החלטות שני"י):

1. אם ילך מי מהם לעולמו לפני גמר החזר ההלוואה, ו/או אם יחליט הקיבוץ על מימוש דמי הורשה בחייו של החבר, כי אז יהיה הקיבוץ ו/או תאגיד הנאמנות של הקיבוץ רשאים לקזז את היתרה הבלתי מסולקת של ההלוואה מסכום "דמי ההורשה" שיגיעו לחבר או ליורשיו מכוח החלטת שני"י.

2. אם יהיה מי מהם זכאי לקבל מן הקיבוץ ו/או מתאגיד הנאמנות של הקיבוץ סכום נוסף כלשהו, יהיה הקיבוץ ו/או התאגיד הנאמנות של הקיבוץ רשאי לקזז מסכום זה את היתרה הבלתי מסולקת של ההלוואה.

ג. אם יעזוב מי מהם את הקיבוץ לפני שהחזרה מלוא ההלוואה – יהיה הקיבוץ רשאי לקזז מסכום דמי העזיבה שיגיעו לעוזב על פי הכללים שיהיו בתוקף אותה עת, או מכל סכום אחר שיגיע לו מן הקיבוץ ביום עזיבתו, את היתרה הבלתי מסולקת של ההלוואה, כפי שתהיה אותה עת.

12.

א. החבר והחברה יקיימו את התחייבויותיהם לפי הסכם זה שניהם ביחד וכל אחד מהם לחוד.

ב. להסרת ספק מודגש בזה כי החבר ערב בערבות אישית לקיום כל התחייבויות החברה לפי הסכם זה והחברה ערבה בערבות אישית לקיום כל התחייבויות החבר לפי הסכם זה.

אם ייפסקו חייהם המשותפים של החבר והחברה מסיבה כלשהי, לרבות פרידה, גירושין, עזיבה או פטירה חו"ח, יהיה הקיבוץ רשאי לתבוע מכל אחד מהם את החזר מלוא יתרת החוב בגין ההלוואה (ובלבד שלא יידרשו החברים לכפל תשלום).

## שונות

א. אין לשנות תנאי מתנאי הסכם זה אלא על יסוד מסמך בכתב חתום על ידי מורשי החתימה של הצדדים להסכם זה.

ב. צד לא ייראה כאילו ויתר על זכות כלשהי על פי הסכם זה משום שיימנע מלתבוע סעד על פי הסכם זה או משום התנהגותו בקרות הפרה כלשהי של הסכם זה המזכה אותו לתבוע על פיו. כל ויתור על זכות על פי הסכם זה ייעשה אך ורק במסמך בכתב וחתום על ידי הצד המוותר.

ג. זכויותיהם וחובותיהם של החברים על פי הסכם זה, כולן או מקצתן, אינן ניתנות להעברה לאחר.

## פתרון מחלוקות

- א. במקרה ויתגלעו בין הצדדים סכסוכים ו/או חילוקי דעות הנובעים מהבנייה והצדדים לא יצליחו ליישבם ו/או לקבעם בכוחות עצמם, ינסו הצדדים ליישב את חילוקי הדעות בדרך של גישור.
- ב. הגישור יופעל על ידי מנהלת השיכון או נציגיה בוועדת הדיירים.
- ג. שלב הגישור יהיה מוגבל לשיבות בודדות.
- ד. העלות לחבר תהיה 15% מעלות הגישור.
- ה. הגישור יתבצע ע"י משרד אסיא גישור שנמצא בעין חרוד מאוחד או כפי שיקבע הקיבוץ.
- ו. לא באה המחלוקת על פתרונה בדרך של גישור יובא הנושא להכרעת האסיפה הכללית.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

\_\_\_\_\_

החברה

\_\_\_\_\_

החבר

\_\_\_\_\_

הקיבוץ

בן זוג שאינו חבר מצהיר בזאת כי כל האמור בהסכם לעיל מוסכם עליו והינו צד לכל התחייבויות בן זוגו החבר. ידוע לבן הזוג כי שיפוץ הדירה יחייב תוספת לשכר הדירה המשולם על ידו בהתאם להחלטות הקיבוץ ועדכון מעת לעת.

שם \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

חתימה

## **תקצוב רב שנתי לפרויקט השוואת תנאי דיור**

- תקציב השוואת תנאי דיור הינו חלק מתכנית הדגלים בהתאם לתכנית הדגלים.
- כספים שלא נוצלו למטרה זו ייצברו משנה לשנה למימוש בעתיד.
- תקציב זה ייבחן בתחילת כל שנה במסגרת התכנית הכספית של הקיבוץ וכשאיפה יקצה קיבוץ כ-5 מיליון ש"ח לשנה במשך 6 השנים הקרובות.
- החלטה זו תיבחן כל שנה לאור יכולת המשק.