**עקרונות מנהלת הדיור להפעלת הבניה המרוכזת**

**מבוא**: מטרת המסמך להגדיר את כללי ניהול הבניה באתרי בנדס ואסם המחייבים את הבונים וחברת הניהול והקיבוץ .

1. בניית הבתים באתרים אלו תעשה לפי כללי התנהלות של בניה מרוכזת. שעיקרה בניה של מספר מוגדר של דגמים, על ידי קבלן נבחר, בניהול מרוכז ופיקוח מרוכז.
2. בחירת חברת הניהול תיעשה ע"י הקיבוץ.
3. תוקם מנהלת שכונה שתפקידה בדומה למועצת מנהלים לנהל ולפקח על בניית השכונה .
4. במנהלת השכונה יהיה רוב לנציגי הקיבוץ
5. מבנה מנהלת השכונה
	1. יו"ר המנהלת – יו"ר הקהילה (נמרוד זיו)
	2. מנהל מנהלת הדיור –עודד רובין
	3. שני נציגי דיירים
	4. מנהל חברת הניהול
	5. איש מקצוע בתחום הבניה –או מנען או חיצוני
	6. נציג ציבור נען.-בשאיפה דייר שבנה בכדורגל
6. עיקרי התפקידים של מנהלת השכונה
	1. מנהלת הפרויקט אחראית להתנהלות הפרויקט בהתאם להחלטות וההסכמים.
	2. המנהלת תיבחן את פעולות חברת הניהול בהיבטים הבאים
		* עמידה בלוח זמנים אותו הגדירה חברת הניהול ואושר ע"י המנהלת
		* חברת הניהול עובדת על פי הנהלים ובמיוחד נוהל שינויי דיירים.
	3. מנהלת השכונה תהיה הגורם האחראי לבחירת הנאמן, המפקח והקבלן.
	4. המנהלת תהיה כלי סיוע לחברת הניהול לגבי דיירים בעיתיים שפתרון בעיותיהם ב"חצר הקיבוצית"
	5. המנהלת תדווח לדיירים אחת לשלושה חודשים על התקדמות הפרויקט ויושב ראש הקהילה יהיה חתום שקרא דוח זה.
	6. המנהלת תהיה אחראית על מינוי נאמן, שיהיה אחראי על ניהול כספי הדיירים בבנק.
		* יוקם צוות בתוך מנהלת הפרויקט למעקב על ההוצאות הכספיות
	7. בסיום גיבוש קבוצת הבונים מנהלת השכונה נכנסת לנעלי מנהלת הדיור.
	8. מרגע הקמת המנהלת היא תהיה אחראית על הרשמת הבונים.
7. תהליך בחירת קבלנים, פיקוח ובעלי מקצוע יעשה באחריות מנהלת השכונה ובסמכותה לעביר את ביצוע בחירת בעלי המקצוע השונים לחברת הניהול.
	1. בחירת בעלי המקצוע תעשה ע"י ועדות האיתור והמשתתפים בהחלטות יהיו רק כאלו שהשתתפו ב-80% מהדיונים.
	2. באם לצורך בחירת המעומדים לנושאים השונים יהיה צורך בסיור ולימוד, הם יעשו כך שכל חברי וועדת האיתור יבצעו בחינות אלו ביחד.
	3. תפקיד אנשי מנהלת השכונה לבחון שוועדות האיתור וחברת הניהול פועלים לפי הנדרש וכן ליצור מדדים ברורים לקבלת ההחלטות.
	4. מנהלת השכונה תוכל למנות משתתפים לועדות האיתור שאינם חברי מנהלת השכונה.
	5. מפקח הבניה יפעל בניהול חברת הניהול, ומקצועית – יפעל עצמאית.
8. מנהלת השכונה תוכל ליצור לעצמה כלי פיקוח על מנת לבחון את הפיקוח כפי שמבוצע ע"י חברת הניהול.
9. אחריות חברת הניהול
	1. חברת הניהול תבחר ע"י צוות ששואב כוחו מהחלטות קיבוץ נען (במקרה זה צוות של מנהלת הדיור עם יו"ר הקהילה)
	2. בניית תוכנית עבודה מפורטת והכנת לוח גנט להתקדמות הפרויקט.
	3. מעקב אחרי ביצוע התכנון.
	4. הפעלת נוהל שינויי דיירים.
	5. אחריות על תכנון הדגמים לאחר בחירת האדריכלים.
	6. הפעלת צוות בחירת מפקח וקבלנים.
	7. הפעלת בעלי מקצוע - מהנדסים וקונסטרוקטורים.
	8. אחריות על הפעלת המפקח.
	9. דיווח בזמן אמת על צווארי בקבוק ועיכובים ,ומתן תשובות לאירועים.
	10. חתימת הסכמים מול הקבלן ומול הפיקוח.
	11. קשר עם הדיירים לקבלת משובים ומתן תשובות.
	12. הגדרת פונקציה אירגונית לקבלת משובים מהדיירים.
	13. ניהול כספי של תשלומי הדיירים ,הפעלת הנאמן.
	14. אחריות לקבלת היתרי בניה על פי הדגמים לאחר התכנון המפורט.
10. דגשים לקבלת החלטות
	1. בהחלטות מנהלת הדיור יוכלו להשתתף בהצבעה רק מי שנכח ב-80% מהדיונים באותו סעיף, כמו כן חבר מנהלת יוכל להיות כזה שהוא משתתף ב-80% מהדיונים .
	2. במקרה של החלטות מכל סוג שהוא בהם אין רוב, יו"ר הקהילה יחזיק בזכות ההחלטה ויפעל כבורר.
		* הצדדים למחלוקת יכינו ריכז כתוב של טענותיהם,
		* יו"ר הקהילה יוכל להיעזר באיש מקצוע בנושא הסוגיה,
		* תוך שבוע יוציא החלטה כתובה ומנומקת.
	3. יו"ר מנהלת השכונה חייב בדוח מידי בהחלטה שאינה ניתן להכרעה ליו"ר הקהילה .
	4. בחירת המגרשים של הדיירים תעשה במודל הגרלה ממוחשבת. (באחריות הדיירים)
	5. ציוות הדיירים לזוג שכנים בונים במבנן תעשה עצמאית.
	6. בחירת אתרי הבניה תעשה על פי הוותק של הדייר הוותיק במבנן.
11. התחייבות הדיירים
	1. תשלומים והפקדות לפי הנחיות חברת הניהול.
	2. מתן תשובות תכנוניות לפי לוחות הזמנים שנקבעו.
	3. לדווח לחברת הניהול על קשיים ביישום התחייבות מכל סוג כספי ו/או תכנוני.
	4. לספק רכיבי רכישה עצמאית בזמן המתוכנן.
	5. שינויים מבוקשים לבצע לפי הנוהל שהתקבל במנהלת השכונה.
	6. העברת משובי הדיירים על אי-שביעות רצון ו/או אי-התאמות וביצוע, תהיה לפי הנהלים.
	7. הגדרת הרכיבים המסופקים ע"י הדיירים
12. נוהל שינויי דיירים – הגדרת השינויים האפשריים:
	1. הגדרת נהלים לבקשת שינויי דיירים בשלבי הבניה השונים יקבעו על ידי מנהלת השכונה.
	2. יוגדר עם האדריכל וחברת הניהול בשלב תכנון הדגמים.
	3. יוגדרו השינויים האפשריים לפי שלבי ביצוע הבניה בשלביו השונים.
	4. יוגדר מחירון לשינויים כולל עלות רכיבים, עלות ביצוע, עלות שינויי היתרי בניה ועלות תכנון.