**האגודה החקלאית השיתופית**

1. לאור האמור במכתבים מטעם רמ"י (מיום 17.6.29 ,19 22.9) שנשלחו לאגודה, הדנים בהרחבה בנתיב השיירה, על "חשש להתנהלות פסולה לכאורה של האגודה" בהקשר להקצאת המגרשים בהרחבה, האם נפתרו כל היבטי הסוגיה הנ"ל מול כותבי התלונה, או שמא קיימות עדיין טענות שונות לדוג' על הקצאה לא שוויונית שעלולה להביא לעצירת תהליך ההרחבה ע"י רמ"י גם לאחר שלב אישור התקנון על ידי האסיפה ורמ"י ?

**האגודה הגיבה לרמ"י והדגישה כי פעלה בהליך ההמלצה על מומלצים לקבלת זכויות במגרשים באורח שיוויוני. רמ"י מתנים את אישור הסכמי הפיתוח עם המומלצים בהקמת אגודה קהילתית ולפיכך מתבקשים החברים לאשר את המתבקש לאישור בסדר היום של האסיפה.**

1. לאור הטלת הסגר שיארך בשלב זה עד יום 11.10.20 מדוע לא יקבע המועד האחרון לתשלום דמי הפיתוח למועד אחר סביר לאחר סיום הסגר. בעיקר נוכח העובדה כי יש צורך בהשלמת תהליכים מול הבנקים וכו' אשר אינם מקבלים קהל בימים אלה.

**ההנהלה סבורה שלוח הזמנים החדש תואם את מגבלת הפעילות הכלכלית במשק ויש צורך לבצע את גביית התשלום בהקדם.**

1. האם נפתרה סוגיית המגרשים האינפילים שהועלתה על ידי אחד מחברי האגודה כשאלה בסיום האסיפה הכללית הקודמת ?

**תשלום דמי הפיתוח אושר ע"י משרד השיכון והוחלט כי יהיה שיוויוני לכלל מגרשי ההרחבה, הפונה קיבל תשובה עניינית לנושא שהעלה**.

1. כנגד אישור מועד אחרון לתשלום דמי הפיתוח נדרשת האגודה להציג באסיפה הכללית מועד אחרון להתחלת עבודות הפיתוח בהרחבה, לאחר מועד זה אם לא יתחילו בעבודות, תתחייב האגודה כי כל מומלץ אשר שילם דמי פיתוח יהיה זכאי לקבל את כספו בחזרה לאלתר וללא מתן הסברים ונימוקים. יש להוסיף תאריך זה גם להסכם מתיישב - אגודה.

**ההנהלה שוקלת הוספת סעיף בהסכם מתיישב אגודה שיבטיח הגדרה של זמן מקסימלי לתחילת בצוע העבודות ממועד החתימה על הסכם מתיישב – אגודה.**

1. משרד הבינוי והשיכון עדכן במייל אשר הועבר לעיון חברי וועד האגודה, כי העברת הסבסוד לאגודה/ המועצה בסך 70,000 אלש"ח ליח"ד לא הותנה בכך שיועבר מלוא התשלום לדמי הפיתוח עד סוף השנה, אנא עדכנו את החברים בעניין זה באסיפה הכללית.

**אין לאגודה מידע עדכני על כוונת משרד השיכון לגבי סיבסוד המגרשים**.

1. אנא תשובתכם כיצד מתכוון הוועד לעמוד בהוראות הרשם לעניין עמידה בתנאי האסיפה לאור מגיפת הקורונה והעדר אמצעים אלקטרוניים שווים בקרב כל חברי האגודה לצורך ניהול האסיפה ועמידה בכל הדרישות ?

**הנהלת האגודה תקפיד על בצוע האסיפה הכללית הקבועה ליום 14.10.2020 בהתאם להנחיות משרד הבריאות והנחיות רשם האגודות.**

**לפיכך מופצות לעיון חברי האגודה עמדות החברים כפי שהגיעו למזכירות האגודה וכמו כן את תגובת ההנהלה לעמדות החברים.**

**ככל שיגיעו תגובות נוספות של חברים במהלך חול המועד, גם תגובותיהם יפורסמו לחברים טרם בצוע ההצבעה על הנושאים שעל סדר היום , במועד הקבוע לקיום האסיפה.**

 אנא התייחסותכם למפורט בהסכם מתיישב אגודה כמפורט :

**הסכם מתיישב - אגודה איננו על סדר יום האסיפה הקבועה ליום 14.10.2020 ואיננו תנאי לקיום ההצבעה על הנושאים שעל סדר היום.**

**ככל שיש הערות להסכם מתיישב – אגודה ,שנוסחו אושר על ידי ההנהלה, הנכם מוזמנים להגיש בקשה מסודרת לדיון חוזר בנוסח, והנושא יטופל עניינית לכל הערה שתוצג.**

טרם הצגת מועדי התשלום וההצבעה עליהם באסיפה הכללית מתבקש וועד האגודה  להתייחס להערות והבהרות להסכם מתיישב - אגודה חקלאית כמפורט להלן :

1.     מדוע אין התחייבות מצד האגודה למועדים לביצוע התחלת העבודה על התשתיות הציבוריות חרף העובדה כי המתיישבים מחויבים באסיפה הכללית למועדים סופיים להעברת תשלום עבור התשתיות הציבוריות ?

2.     ועד האגודה מתבקש להוסיף מועד אחרון להתחלת העבודה על התשתיות הציבוריות להצבעה באסיפה  לאחריו אם לא יתחילו העבודות (באמצעות החברה הכלכלית), יהיה רשאי כל מתיישב לדרוש את כספו צמוד מדד בחזרה. המועד ירשם גם בהסכם מתיישב – אגודה חקלאית.

(לתשומת לב הוועד, מועדים אלה נדרשים גם כדי לקבל הלוואות לתשלום עבור התשתיות מהבנק למשכנתאות).

3.  בהסכם מתיישב - אגודה נרשם בעמוד 1 – במבוא "הואיל ובתחום מושב נתיב השיירה...." ..."יזמה האגודה הקמת שכונת מגורים קהילתית לשם הקמתם של **82** יחידות מגורים חדשות".

ההצהרה על עובדה זו איננה נכונה היות ויש רק **80** מגרשים המיועדים להרחבה.

מאין מתכוונת האגודה להשלים את הכסף החסר כתוצאה מהעדר שני המגרשים אשר לא הוכנסו להגרלה (ויישארו ברשות האגודה לצרכים אחרים) ?

4.     ב"אישור עלויות פיתוח – נתיב השיירה" מסמך אשר פורסם ביום 23.10.18 ע"י משרד הבינוי והשיכון נרשם "הריני לאשר עלויות פיתוח להרחבה בישוב נתיב השיירה עבור **82** יח"ד בהרחבה".

בהתאם לפרסום הנ"ל, עבור כל יח"ד ינתן סבסוד של 70,000 אלש"ח. כתוצאה מבניה של **80** יח"ד בלבד יחסר הסבסוד עבור שני המגרשים בסך 140,000 אלש"ח הסכום אשר לא ינתן על ידי משרד הבינוי.

סה"כ הכסף החסר להשלמת עלויות הפיתוח כתוצאה מהעדר התשלום עבור שני המגרשים הללו מגיע לכ – 770,000 אלש"ח. מאין יושלם סכום זה עבור פיתוח התשתיות ?

ככל שיוחלט שלא להקצות את 2 המגרשים שברשות האגודה, האגודה תישא באחריות תשלום דמי הפיתוח והשלמת הסיבסוד, כלל שלא ישולם על ידי משרד השיכון למגרשים אלו.

5.     בסעיף 6 להסכם מתיישב - אגודה, המתיישבים מצהירים כי בדקו את כל הפעולות שנעשו בהקשר לתכנון ההרחבה הקהילתית ואת תכנון התשתיות הציבוריות והם מסכימים לתקינות ההליכים שבוצעו באחריות האגודה.

יש למחוק סעיף זה מההסכם עקב חוסר ידיעה של המתיישבים. המתיישבים אינם מכירים את כלל פעולות האגודה שנעשו בהקשר להרחבה ובוודאי שאין להם את המומחיות הנדרשת לבדוק את כלל ההליכים ולבחון את תקינותם.

6.     סעיף  11 – יהיה רלוונטי רק לאחר חתימת הסכם זכויות של המתיישב עם רמ"י. בשלב זה האגודה לא יכולה לחייב את המתיישבים כמשתמע מהסעיף.

7.     סעיף 12 – איננו תקין בנוסח זה. האגודה אשר חתומה על ההסכם עם החברה הכלכלית, לא יכולה להתנער מאחריותה לפיקוח על עבודות התשתית באופן גורף רק לאגודה יש את האמצעים לפקח על ביצוע עבודת פיתוח התשתיות הציבוריות בהרחבה.

לסעיף זה יש להוסיף מועדים לביצוע התחייבויות הצדדים (על ידי התחייבות של החברה הכלכלית לביצוע באמצעות הקבלנים אשר יבצעו את העבודה) ומועדים המאפשרים לכל מתיישב לדרוש את כספו בחזרה בצירוף הצמדות כחוק אם לא תעמוד האגודה בהתחייבותה כלפי המתיישב להתחיל בעבודה על התשתיות הציבוריות עד יום 1.12.21 (או מועד אחר קרוב יותר).

8.     סעיף 14, סעיף 17, סעיף  18 – אינם תקינים בנוסח זה. הסעיפים לא חוקיים ומנוגדים לזכויות יסוד כדוג' הזכות לקניין. סעיף 14 אינו מוגבל במועדים  לא יעלה על הדעת שמי שרכש זכויות ובנה את ביתו בהרחבה יאלץ להחזיק בנכס לנצח רק משום שהאגודה לא אישרה לו למכור

את הנכס וזאת ללא שום הנמקה. יש לזכור שהאגודה איננה מחזיקה של המגרשים הללו לאחר שהמתיישב חתם וקיבל אישור זכויות עם המנהל.

9.  סעיף 19 – בעייתי בנוסחו. לא מעניינה של האגודה את מי ישרת מבנה המגורים אשר יבנה כחוק.

10.  סעיף 21 – בעייתי מבחינת המועד שנקצב – שלושה חודשים. יש לאפשר מועד ארוך יותר בעיקר נוכח הנסיבות היום. המתיישבים אינם יכולים להתחייב על מועדים אשר אינם בשליטתם. מי יקבע מה הוא איחור שהיה בנסיבות הקשורות למעשיו/מחדליו של המתיישב ומה הוא איחור אשר אינו כזה ?

11.  סעיף 23 וסעיף 24 – ראה הערות בסעיף 10 הנ"ל לסעיף 21 בהסכם.

12.  סעיף 26 –"שני ערבים שיאושרו על ידי האגודה". מה הכוונה "יאושרו" – האם לאגודה סמכות חוקית להחליט שערב מסוים איננו מקובל עליה ? לפי איזה קריטריונים האגודה תאשר את הערבים ? יש לרשום שני ערבים שיחתמו בפני עו"ד, במקום הרשום לעיל.

13.  סעיף 27 – יש להוריד את ההתחייבות להיות "חברים פעילים באגודה הקהילתית". מכיוון שהחוק איננו מאפשר לחייב מתיישב להיות חבר באגודה קהילתית ובוודאי שלא לקבוע את מידת פעילותו בה.

14.  סעיף 30, 31 – כל סכסוך ידון בבית המשפט בהתאם לסמכויות כחוק.