

מספר החלטה: 1527

תאריך: 18/9/2017

בניה למגורים בקיבוצים מתחדשים – הסדר ביניים

בתוקף סמכותה לפי סעיף 3 לחוק רשות מקרקעי ישראל, התש"ך – 1960, החליטה מועצת מקרקעי ישראל בישיבתה מיום כ"ז באלול תשע"ז (18 בספטמבר 2017), לתקן את החלטת מועצה מספר 1473 בעניין הסדר ביניים לחתימה על בקשות להיתר בניה להקמת בתי מגורים חדשים בחלקות המגורים בקיבוצים מתחדשים אשר קיבלו החלטה על שיוך, כלהלן:

1. הגדרת המועד הקובע בסעיף ההגדרות תעודכן ותהא כלהלן:

המועד הקובע - 31.12.18.

2. סעיף 1.4.3 יעודכן ונוסחו יהא כלהלן:

1.4.3" הצטרפות הקיבוץ לאחד ממסלולי הבניה תותנה בהסדרת כל השימושים החורגים בהתאם להוראות ההחלטה. לא הוסדרו כל השימושים הלא מוסדרים עד המועד הקובע, החברים החדשים יידרשו לשלם לרשות, תוך 60 יום, דמי חכירה מהוונים בשיעור של 91% מערך הקרקע עבור מגרשי המגורים. עיכוב בהשלמת הסדרת השימושים הלא מוסדרים מצד הרשות, ידחה את הדרישה לתשלום דמי החכירה המהוונים הנ"ל עד למועד שיקבע על ידי הרשות להשלמה של הסדרת השימושים הלא מוסדרים והתשלום בגינה ובלבד שבקשה מלאה להסדרת השימושים הלא מוסדרים, הוגשה לרשות על ידי הקיבוץ עד ליום 1.9.18, בהתאם לנהלי הרשות."

3. החלטה זו מבטלת את החלטת מועצה מספר 1473.

נוסח משולב

בתוקף סמכותה לפי סעיף 3 לחוק רשות מקרקעי ישראל, התש"ך – 1960, החליטה מועצת מקרקעי ישראל בישיבתה מיום כ"ז באלול תשע"ז (18 בספטמבר 2017), לתקן את החלטת מועצה מספר 1473 בעניין הסדר ביניים לחתימה על בקשות להיתר בניה להקמת בתי מגורים חדשים בחלקות המגורים בקיבוצים מתחדשים אשר קיבלו החלטה על שיוך, כלהלן:

הגדרות

החלטת מועצה מספר 1411, - או כל החלטה אחרת שתבוא במקומן.
החלטת מועצה מספר 1447

המועד הקובע - 31.12.18.

חבר חדש - בקיבוץ אשר קיבל החלטה על שיוך לפי החלטת מועצה מספר

751 - חבר קיבוץ חדש אשר התקבל לקיבוץ לאחר המועד הקובע על פי החלטת מועצה מספר 751 ; בקיבוץ שלא קיבל החלטה על שיוך לפי החלטת מועצה מספר 751 - חבר קיבוץ חדש אשר התקבל לקיבוץ לאחר המועד הקובע על פי החלטת מועצה מספר 1447 או החלטת מועצה מספר 1411 (לאחר 27.3.07).

חלקת המגורים - חלקת המגורים כהגדרת בהחלטת מועצה מספר 1411.

מסלול הבניה - החלטת הקיבוץ על שיוך לפי החלטת מועצה מספר 751 או החלטת הקיבוץ להצטרף להסדר הקבוע בהחלטת מועצה מספר 1411 או החלטת הקיבוץ להצטרף להסדר הקבוע בהחלטת מועצה מספר 1447.

קיבוץ - קיבוץ מתחדש שקיבל החלטה על שיוך או מושב שיתופי.

רשות מקרקעי ישראל (להלן: "הרשות") תחתום על בקשה להיתר בניה להקמת בית מגורים בחלקת המגורים בקיבוץ עבור חבר חדש אשר יופנה לרשות על ידי הקיבוץ עד למועד הקובע, בכפוף להחלטת הקיבוץ והחבר החדש לפעול באחת מן החלופות הבאות:

1. חלופה ראשונה:

1.1. התחייבות הקיבוץ להגיש בקשה מלאה (על כלל הנספחים הנדרשים) להצטרפות לאחד ממסלולי הבניה עד למועד הקובע.

1.2. העמדת ערבות בנקאית, ע"י החבר החדש, על סך של 50,000 ₪ באזור עדיפות לאומית ב' ו- 200,000 ₪ באזור שאינו אזור עדיפות לאומית.

1.3. הפקדת ערבות בנקאית על ידי הקיבוץ עד לגובה של 1 מיליון ש"ח, להסדרת השימושים הלא מוסדרים הידועים כיום במשבצת הקיבוץ, ככל שישנם. מנהל המרחב ברשות רשאי להפחית את גובה הערבות, בהתייחס לכמות השימושים החורגים, לאחר שנועץ עם שמאי המרחב. במידה ולא יוסדרו כל השימושים הלא מוסדרים בקיבוץ, עד למועד הקובע, תחולט הערבות. הסדר זה אינו מהווה הסכמה ו/או ויתור של הרשות בקשר להסדרת כל השימושים הלא מוסדרים במשבצת הקיבוץ, לרבות תשלום דמי שימוש בגין תקופת העבר והפסקת השימושים הלא מוסדרים ככל שאין אפשרות להסדירם בהתאם להחלטות המועצה ונהלי הרשות. הקיבוץ לא יעלה טענת התיישנות כנגד דרישה ו/או תביעה של הרשות בקשר לשימושים לא מוסדרים בעקבות ההצטרפות להסדר הביניים בגין התקופה של שבע השנים אשר קדמו לקבלת החלטת מועצה זו. הקיבוץ לא יעלה טענת התיישנות כנגד דרישה ו/או תביעה של הרשות בקשר לשימושים לא מוסדרים בעקבות ההצטרפות להסדר הביניים בגין התקופה של שבע השנים אשר קדמו לקבלת החלטת מועצה זו.

1.4 התחייבות הקיבוץ והחבר החדש לתנאים המפורטים להלן :

1.4.1 במקרה שהקיבוץ לא יצטרף למסלול בניה עד למועד הקובע, ישלם החבר החדש, תוך 60 יום, דמי חכירה מהוונים בשיעור של 91% מערך המגרש. הקיבוץ והחבר החדש לא יבואו בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כנגד הרשות בגין תשלום זה.

1.4.2 במקרה שהקיבוץ יצטרף להסדר הקבוע בהחלטת מועצה מספר 1411 או החלטת מועצה מספר 1477, הקיבוץ וחברי הקיבוץ החדשים יידרשו לעמוד בתנאים הקבועים באותה ההחלטה, לרבות תשלום התשלומים הדרושים תוך 60 יום ממועד אישור העסקה.

1.4.3 הצטרפות הקיבוץ לאחד ממסלולי הבניה תותנה בהסדרת כל השימושים החורגים בהתאם להוראות ההחלטה. לא הוסדרו כל השימושים הלא מוסדרים עד המועד הקובע, החברים החדשים יידרשו לשלם לרשות, תוך 60 יום, דמי חכירה מהוונים בשיעור של 91% מערך הקרקע עבור מגרשי המגורים. עיכוב בהשלמת הסדרת השימושים הלא מוסדרים מצד הרשות, ידחה את הדרישה לתשלום דמי החכירה המהוונים הנ"ל עד למועד שיקבע על ידי הרשות להשלמה של הסדרת השימושים הלא מסודרים והתשלום בגינה ובלבד שבקשה מלאה להסדרת השימושים הלא מוסדרים, הוגשה לרשות על ידי הקיבוץ עד ליום 1.9.18, בהתאם לנהלי הרשות.

1.4.4 במקרה שלא שולם התשלום הנדרש על ידי החבר החדש במועד שנקבע לתשלום, תחולט הערבות הבנקאית על חשבון התשלום כאמור. ככל שלא יהא בסכום הערבות לכסות את כל התשלום כאמור, החבר החדש ישלם לרשות דמי שימוש בגין השימוש במגרש המגורים. תשלומים אלו יחשבו כתשלומים על חשבון דמי החכירה המהוונים; אם החבר החדש לא יעמוד בהתחייבויותיו והקיבוץ לא יפנה חבר אחר לרשות לרכישת הזכויות במגרש תוך 180 יום ממועד משלוח דרישת הרשות, יסכים הקיבוץ לגריעת מגרש המגורים משטח המשבצת והמגרש יוקצה על ידי הרשות למועמד אחר אשר יתקבל לחברות בקיבוץ; לא נמצא מועמד, הרשות תהיה רשאית להקצות את המגרש גם למי שאינו חבר קיבוץ. במקרה זה יהיה החבר החדש זכאי לקבל מהרשות את הערבות שחולטה ואת שווי השקעותיו במגרש, כפי שיקבע על ידי השמאי הממשלתי מתוך התמורה המתקבלת ממכירת המגרש לאחר ניכוי דמי החכירה המהוונים והוצאות הרשות.

1.4.5 קיבוץ אשר יבקש לעבור ממסלול בניה על פי החלטת מועצה מספר 751 למסלול בניה על פי החלטת מועצה מספר 1411 או למסלול בניה על פי החלטת מועצה מספר 1447 לאחר המועד הקובע, יידרש לעמוד בהוראות המעבר הקבועות בהחלטות אלה במלואן ללא זכות

קיזוז/השבה בגין התשלומים בהם חייבים החברים ו/או שולמו בהתאם להסדר זה.

1.4.6. חבר חדש אשר יבקש לבנות היקף בינוי מעל 160 מ"ר, יידרש להפקיד ערבות בנקאית בגובה 91% עבור הבניה הנוספת מעל 160 מ"ר (חלף תשלום דמי חכירה מהוונים מלאים כקבוע בהחלטת מועצה מספר 1085).

2. חלופה שניה :

2.1. האגודה תפנה לרשות חברים חדשים בצרוף החלטה של האסיפה הכללית של האגודה המאשרת לפעול בהתאם לחלופה זו.

2.2. תנאי לחתימת הרשות על הבקשה להיתר בניה הינו הפקדת ערבות בנקאית, על ידי החבר החדש, בגובה 91% מערך המגרש.

2.3. במקרה שהקיבוץ לא יגיש בקשה מלאה להצטרפות לאחד ממסלולי הבניה עד למועד הקובע, הרשות תחלט את הערבות הבנקאית ותקצה את המגרש לחבר החדש. השטח שיוקצה לחבר החדש ייגרע משטח המשבצת של הקיבוץ ויחתם לגביו חוזה חכירה פרטני; אם הקיבוץ יחליט בעתיד להצטרף לאחד ממסלולי השיוך, החבר החדש ו/או הקיבוץ לא יהא זכאי להתחשבנות כלשהי.

2.4. במקרה שהקיבוץ יגיש בקשה מלאה להצטרפות לאחד ממסלולי הבניה עד למועד הקובע והקיבוץ וחברי הקיבוץ החדשים ישלמו את התשלומים הדרושים לצורך הצטרפות למסלול שנבחר תוך 60 יום ממועד אישור העיסקה, יושבו הערבויות לחברים החדשים.

3. כללי :

3.1. כל המגרשים בגינם מבוקשת חתימת הרשות על בקשה להיתר בניה יכללו בשטח חלקת המגורים.

3.2. החבר החדש יתחייב שלא לבוא בכל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה כלפי הרשות ביחס להסדר זה ו/או לטיב הזכויות שלו במגרש.

3.3. עד להצטרפות הקיבוץ לאחד ממסלולי הבניה וביצוע התשלומים לרשות על פי המסלול שנבחר או עד לחילוט הערבות, בחלוף המועד הקובע, המוקדם מביניהם, החבר החדש לא יהיה זכאי לחתום על חוזה חכירה ביחס למגרש ו/או לקבל התחייבות לרישום משכנתא. באזורים בהם קיים פטור מתשלום דמי חכירה מהוונים ופטור מהפקדת ערבות, החבר החדש לא יהיה זכאי לחתום על חוזה חכירה ביחס למגרש ולקבל התחייבות לרישום משכנתא, עד להצטרפות הקיבוץ לאחד ממסלולי הבניה וביצוע התשלומים לרשות על פי המסלול שנבחר.

3.4. הסדר זה יחייב את הקיבוץ ואת החברים גם אם טרם אושרה תכנית לצורכי רישום בקשר למגרשי המגורים בחלקת המגורים. לא ייחתם חוזה חכירה ישיר בין החבר לבין הרשות אף לאחר תשלום התשלומים אשר נדרשו על ידי הרשות עד להמצאת תכנית חלוקה חתומה ע"י הועדה המקומית שהוכנה על ידי הקיבוץ ואשר מחלקת את חלקת המגורים למגרשים. במקרה של שינוי בשטח המגרש בעקבות אישור תכנית, לא תיערך התחשבנות כספית בשל שינוי בשטח המגרש אשר לא יעלה או ירד מ- 20% משטחו של המגרש בהתאם לתכנית חלוקה ובלבד שאין שינוי בהיקף הבינוי.

3.5. אין בהסדר הביניים אשר גובש, לגרוע מכל חובה אחרת על פי החלטות המועצה ונהלי הרשות, בקשר לבניה למגורים בקיבוצים ו/או על פי החלטות מועצה מספר 1411, 751 ו-1477.

3.6. על שיעורי התשלום המלאים הקבועים בהחלטה זו (91% מערך המגרש), לרבות שיעור הערבות בחלופה השניה, יחולו הנחות אזור בהתאם להחלטת מועצה מספר 1443 או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה.

3.7. קיבוץ מתחדש שלא קיבל החלטה על שיוך, אשר מבקש לבנות בתי מגורים לחברים חדשים במימונו המלא של הקיבוץ, לא יידרש לפעול בהתאם להסדר הביניים הקבוע בהחלטה זו לצורך קבלת חתימת הרשות על בקשות להיתר לבניה למגורים בקיבוץ.

3.8. החלטה זו מבטלת את החלטת מועצה מספר 1473.