

הצעה לתיקון פרק משנה 8.4 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל

סימן ג': בנייה למגורים בקיבוצים מתחדשים - הסדר ביניים

1. בתוקף סמכותה לפי סעיף 3 לחוק רשות מקרקעי ישראל, התש"ך-1960, החליטה מועצת מקרקעי ישראל ביום _____ לתקן את קובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל כלהלן:
2. בסעיף 8.4.8 בהגדרת "המועד הקובע" במקום "לעניין קיבוץ אשר הגיש לרשות בקשה מלאה להצטרפות לאחד ממסלולי הבנייה עד ליום 16.3.2022 - עד ליום 31.3.2023. לעניין קיבוץ אשר לא הגיש לרשות בקשה מלאה להצטרפות לאחד ממסלולי הבנייה עד ליום 16.3.2022 - עד ליום 31.3.2023"; "יבוא - "31.12.2023".
3. בסעיף 8.4.10(ב) במקום "סך של 50,000 ש"ח" יבוא "סך של 100,000 ש"ח", ובמקום "200,000 ש"ח" יבוא "300,000 ש"ח".
4. סעיף 8.4.10(ג)(5) ימחק.
5. בסעיף 8.4.10(ד) (6) במקום " חבר חדש אשר יבקש לבנות היקף בינוי מעל 160 מ"ר, יידרש להפקיד ערבות בנקאית בגובה 91% עבור הבנייה הנוספת מעל 160 מ"ר וזאת חלף תשלום דמי חכירה מהוונים מלאים כקבוע בסימן ב' לפרק משנה 8.4", יבוא "בניה בהיקף בינוי מעל 160 מ"ר, תחוייב בתשלום ע"י האגודה של דמי חכירה מהוונים מלאים בשיעור 91% כקבוע בסימן ב' לפרק משנה 8.4. חלף תשלום זה רשאי החבר החדש להפקיד ערבות בנקאית בגובה התשלום הנדרש כאמור לשם דחיית תשלום זה במלואו למועד השיוך. "
6. נוסח ההחלטה כפוף לתיקוני נוסח שיאושרו על ידי היועץ המשפטי של מועצת מקרקעי ישראל.

דברי הסבר

סימן ג' לפרק משנה 8.4 קובע הסדר ביניים לבנייה למגורים בקיבוצים מתחדשים. עיקרו של ההסדר הוא בחתימה על היתר בניה לטובת בנייה או שיפוץ של בית מגורים לחבר חדש בכפוף למתן תצהירים ע"י החבר והקיבוץ בדבר השלמת הליכי השיוך והפקדת ערבות בנקאית על סך 50,000 ₪ בקיבוצים באזור עדיפות ב' ו- 200,000 ₪ בקיבוצים באזור ללא עדיפות (בקו עימות ואזור עדיפות א' לא נדרשת הפקדת ערבות). בהתאם להחלטה התקפה, המועד הקובע להשלמת השיוך הינו 31.3.2023. מוצע להאריך את המועד הקובע ל- 31.12.2023.

סעיף 8.4.10 (ג) (5) קובע כי על הרשות להביא בפני המועצה הצעה לעדכון סכומי הערבות בהתחשב בעליית ערכי הקרקע מהמועד שבו נקבע הסכום המקורי בהחלטת המועצה. סכום הערבות המוצע:

באזור עדיפות לאומית א' וקו עימות – מוצע לא לשנות את המדיניות התקפה לפיה לא נדרשת ערבות.

באזור עדיפות לאומית ב' - מוצע להעלות את סכום הערבות מ- 50,000 ₪ ל- 100,000 ₪.

באזור ללא עדיפות לאומית – מוצע להעלות את סכום הערבות מ- 200,000 ₪ ל- 300,000 ₪.

סעיף 8.4.10 (ד) (6) מתייחס לחיוב הקבוע בסימן ב' לפרק משנה 8.4 בעת בינוי הגבוה מ 160 מ"ר. סעיף זה מאפשר לחבר החדש להפקיד ערבות בנקאית חלף התשלום, לשם תשלומו במלואו ע"י החבר במועד השיוך. מאחר ובהתאם לסימן ב' התשלום מבוצע בעת הבקשה להיתר ע"י האגודה, מוצע לאפשר הן את מסלול התשלום ע"י האגודה והן את הפקדת הערבות לבקשת החבר חלף התשלום.

השפעה תקציבית

התיקון להחלטה כולל עדכון סכומי הערבויות הנגזרות מעליית ערכי הקרקע לצורך הצטרפות לשיוך יחידות הדיור. סכומים אלו לא משפיעים על הכנסות הרשות שממילא יקבעו בעת עסקת השיוך.

נוסח משולב

סימן ג': בנייה למגורים בקיבוצים מתחדשים - הסדר ביניים

הגדרות

8.4.8. בסימן זה -

"המועד הקובע" - 31.12.23 ;

"חבר חדש" - בקיבוץ אשר קיבל החלטה על שיוך לפי החלטת מועצת מקרקעי ישראל מספר 751 - חבר קיבוץ חדש אשר התקבל לקיבוץ לאחר המועד הקובע על פי החלטת מועצת מקרקעי ישראל מספר 751 ;

בקיבוץ שלא קיבל החלטה על שיוך לפי החלטת מועצת מקרקעי ישראל מספר 751 - חבר קיבוץ חדש אשר התקבל לקיבוץ לאחר המועד הקובע בסימן ד' או בסימן ה' לפרק משנה זה (לאחר 27.3.2007);

"מסלול הבנייה" - החלטת הקיבוץ על שיוך לפי החלטת מועצת מקרקעי ישראל מספר 751 או החלטת הקיבוץ להצטרף להסדר הקובע בסימן ד' או בסימן ה' לפרק משנה זה ;

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

חתימה על בקשה להיתר בנייה

8.4.9

הרשות תחתום על בקשה להיתר בנייה 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 המפורטות בסעיפים 8.4.10 ו- 8.4.11.

חלופה ראשונה

8.4.10

(א) התחייבות הקיבוץ להגיש בקשה מלאה, על כלל הנספחים הנדרשים, להצטרפות לאחד ממסלולי הבנייה עד למועד הקובע או הגשת בקשה מלאה לאחד ממסלולי הבנייה.

(ב) העמדת ערבות בנקאית, על ידי החבר החדש, על סך של 100,000 שקלים חדשים באזור עדיפות לאומית ב' ו- 300,000 שקלים חדשים באזור שאינו אזור עדיפות לאומית.

(ג) (1) הפקדת ערבות בנקאית על ידי הקיבוץ עד לגובה של 1 מיליון שקלים חדשים, להסדרת השימושים הלא מוסדרים הידועים כיום במשבצת הקיבוץ, אם ישנם. מנהל המרחב ברשות רשאי להפחית את גובה הערבות, בהתייחס לכמות השימושים החורגים, לאחר שנועץ עם שמאי המרחב ;

(2) אם לא יוסדרו כל השימושים הלא מוסדרים בקיבוץ, עד למועד הקובע, תחולט הערבות ;

(3) הסדר זה אינו מהווה הסכמה ו/או ויתור של הרשות בקשר להסדרת כל השימושים הלא מוסדרים במשבצת הקיבוץ, לרבות תשלום דמי שימוש בעד תקופת העבר והפסקת השימושים הלא מוסדרים, אם אין אפשרות להסדרים בהתאם להחלטות מועצת מקרקעי ישראל ונוהלי הרשות;

(4) הקיבוץ לא יעלה טענת התיישנות כנגד דרישה ו/או תביעה של הרשות בקשר לשימושים לא מוסדרים בעקבות ההצטרפות להסדר הביניים בעד התקופה של שבע השנים אשר קדמו ליום הצטרפות הקיבוץ להסדר הביניים לראשונה.

(ד) התחייבות הקיבוץ והחבר החדש לתנאים המפורטים בפסקאות (1) עד (6):

(1) במקרה שהקיבוץ לא יצטרף למסלול בנייה עד למועד הקובע, ישלם החבר החדש, דמי חכירה מהוונים בשיעור של 91% מערך המגרש. הצטרפות הקיבוץ לאחד ממסלולי הבנייה תותנה בהסדרת כל השימושים החורגים בהתאם להוראות ההחלטה. הקיבוץ והחבר החדש לא יבואו בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כנגד הרשות בעד תשלום זה;

(2) במקרה שהקיבוץ יצטרף להסדר הקבוע בסימן ד' או בסימן ה', הקיבוץ וחברי הקיבוץ החדשים יידרשו לעמוד בתנאים הקבועים בהוראות הסימן הרלוונטי, לרבות תשלום התשלומים הדרושים תוך 90 ימים ממועד אישור העסקה;

(3) הוגשה בקשה מלאה לביצוע שיוך, ולא הושלם השיוך עד למועד הקובע, ישלם החבר אשר חתם על תצהיר בהתאם לפרק משנה זה בהתייחס למגרש בחלקת המגורים, דמי חכירה מהוונים בשיעור של 33% מערך המגרש ובלבד שהאגודה תחויב בשיעור של 3.75% על כלל מגרשי חלקת המגורים וכן שהאגודה הפקידה ערבות בנקאית בהתאם לסעיף קטן (ב). את ההסדר הזה יהיה ניתן להחיל גם מקום בו הוגשה בקשה חלקית ובלבד שצורפו לבקשה רשימות החברים ואישור רשם האגודות ונחתם מתווה להסדרת השימושים החורגים במשבצת.

החבר החדש לא יהיה זכאי לחתום על הסכם קודם להסדרת השימושים החורגים במשבצת;

(4) (א) במקרה שלא שולם התשלום הנדרש על ידי החבר החדש במועד שנקבע לתשלום, תחולט הערבות הבנקאית על חשבון התשלום הנדרש;

(ב) אם לא יהיה בסכום הערבות לכסות את כל התשלום הנדרש, החבר החדש ישלם לרשות דמי שימוש בעד השימוש במגרש המגורים. תשלומים אלו יחשבו כתשלומים על חשבון דמי החכירה המהוונים;

(ג) אם החבר החדש לא יעמוד בהתחייבויותיו והקיבוץ לא יפנה חבר אחר לרשות לרכישת הזכויות במגרש תוך 180 ימים ממועד משלוח דרישת הרשות, יסכים הקיבוץ לגריעת מגרש המגורים משטח המשבצת והמגרש יוקצה על ידי הרשות למועמד אחר אשר יתקבל לחברות בקיבוץ;

(ד) 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 בשומה מתוך התמורה המתקבלת ממכירת המגרש לאחר ניכוי דמי החכירה המהווים והוצאות הרשות;

(5) קיבוץ אשר יבקש לעבור ממסלול בנייה על פי החלטת מועצה מספר 751 למסלול בנייה על פי סימן ד' לפרק משנה זה או למסלול בנייה על פי סימן ה' לפרק משנה זה, לאחר המועד הקובע, יידרש לעמוד בהוראות המעבר הקבועות בהחלטות אלה במלואן ללא זכות קיזוז/השבה בעד התשלומים שבהם חייבים החברים ו/או ששולמו בהתאם להסדר זה;

(6) בניה בהיקף בינוי מעל 160 מ"ר, תחוייב בתשלום ע"י האגודה של דמי חכירה מהווים מלאים בשיעור 91% כקבוע בסימן ב' לפרק משנה 8.4. חלף תשלום זה רשאי החבר החדש להפקיד ערבות בנקאית בגובה התשלום הנדרש כאמור לשם דחיית תשלום זה במלואו למועד השיוך.

חלופה שנייה 8.4.11 (א) האגודה תפנה לרשות חברים חדשים בצירוף החלטה של האסיפה הכללית של האגודה המאשרת לפעול בהתאם לחלופה זו.

(ב) תנאי לחתימת הרשות על הבקשה להיתר בנייה הוא הפקדת ערבות בנקאית, על ידי החבר החדש, בגובה 91% מערך המגרש.

(ג) במקרה שהקיבוץ לא יגיש בקשה מלאה להצטרפות לאחד ממסלולי הבנייה עד למועד הקובע, הרשות תחלט את הערבות הבנקאית ותקצה את המגרש לחבר החדש. השטח שיוקצה לחבר החדש ייגרע משטח המשבצת של הקיבוץ וייחתם לגביו הסכם חכירה פרטני; אם הקיבוץ יחליט בעתיד להצטרף לאחד ממסלולי השיוך, החבר החדש ו/או הקיבוץ לא יהיו זכאים להתחשבנות כלשהי.

(ד) במקרה שהקיבוץ יגיש בקשה מלאה להצטרפות לאחד ממסלולי הבנייה עד למועד הקובע והקיבוץ וחברי הקיבוץ החדשים ישלמו את התשלומים הדרושים לצורך הצטרפות למסלול שנבחר בתוך 90 ימים ממועד אישור העסקה, יושבו הערבויות לחברים החדשים.

כללי 8.4.12 (א) כל המגרשים שבעדם מבוקשת חתימת הרשות על בקשה להיתר בנייה ייכללו בשטח חלקת המגורים.

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

(ג) עד להצטרפות הקיבוץ לאחד ממסלולי הבנייה וביצוע התשלומים לרשות על פי המסלול שנבחר או עד לחילוט הערבות, בחלוף המועד הקובע, המוקדם מביניהם, החבר החדש לא זכאי לחתום על הסכם חכירה ביחס למגרש ו/או לקבל התחייבות לרישום משכנתה. באזורים שבהם קיים פטור מתשלום דמי חכירה מהוונים ופטור מהפקדת ערבות, החבר החדש לא זכאי לחתום על הסכם חכירה ביחס למגרש ולקבל התחייבות לרישום משכנתה, עד להצטרפות הקיבוץ לאחד ממסלולי הבנייה וביצוע התשלומים לרשות על פי המסלול שנבחר.

(ד) ההסדר המפורט בסימן זה יחייב את הקיבוץ ואת החברים גם אם טרם אושרה תוכנית לצורכי רישום בקשר למגרשי המגורים בחלקת המגורים. לא ייחתם הסכם חכירה ישיר בין החבר לבין הרשות אף לאחר תשלום התשלומים אשר נדרשו על ידי הרשות עד להמצאת תוכנית חלוקה חתומה על ידי הוועדה המקומית לתכנון ובנייה שהוכנה על ידי הקיבוץ ואשר מחלקת את חלקת המגורים למגרשים. במקרה של שינוי בשטח המגרש בעקבות אישור תוכנית, לא תיערך התחשבות כספית בשל שינוי בשטח המגרש אשר לא יעלה או ירד מ- 20% משטחו של המגרש בהתאם לתוכנית חלוקה ובלבד שאין שינוי בהיקף הבינוי.

(ה) אין בהסדר הביניים אשר גובש, לגרוע מכל חובה אחרת על פי החלטות מועצת מקרקעי ישראל ונוהלי הרשות, בקשר לבנייה למגורים בקיבוצים ו/או על פי החלטות מועצת מקרקעי ישראל מספר 751, סימן ד' וסימן ה' לפרק משנה זה.

(ו) על שיעורי התשלום המלאים הקבועים בסימן זה - 91% ו- 33%, למעט 3.75%, מערך המגרש - לרבות שיעור הערבות בחלופה השנייה, תחול הנחת אזור.

(ז) 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 בסימן זה לצורך קבלת חתימת הרשות על בקשות להיתר לבנייה למגורים בקיבוץ.