

מספר החלטה : 1488

תאריך : 5/9/2016

רכישת זכויות למגורים על ידי אגודה חקלאית שיתופית שהיא קיבוץ מתחדש, קיבוץ שיתופי או מושב שיתופי.

בתוקף סמכותה לפי סעיף 3 לחוק רשות מקרקעי ישראל, התש"ך – 1960, החליטה מועצת מקרקעי ישראל בישיבתה מיום ב' באלול תשע"ו (5 בספטמבר 2016) לתקן את החלטת מועצה מספר 1447 כלהלן:

1. סעיף 16 ימחק.

2. החלטה זו מבטלת את החלטת מועצה מספר 1447.

נוסח משולב

בתוקף סמכותה לפי סעיף 3 לחוק רשות מקרקעי ישראל, התש"ך – 1960, החליטה מועצת מקרקעי ישראל בישיבתה מיום ב' באלול תשע"ו (5 בספטמבר 2016) לתקן את החלטת מועצה 1447 כלהלן:

כללי:

החלטה זו מאפשרת רכישת זכויות מגורים על ידי האגודה, בנוסף למסלולי השיוך כפי שנקבעו בהחלטות מועצת מקרקעי ישראל מספר 1411-ו-751, 692.

הגדרות:

- | | |
|------------------------|--|
| - אזורי עדיפות לאומית | אזורי עדיפות לאומית כהגדרתם בהחלטת מועצה 1443, או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה. |
| - האגודה | אגודה חקלאית שיתופית שהיא קיבוץ מתחדש, קיבוץ שיתופי או מושב שיתופי. |
| - זכויות המגורים | יחידות הדירור והשטח הכולל המותר לבנייה למגורים בהתאם לתכניות מפורטות שבתוקף במועד הרכישה, וכן יחידות הדירור והשטח הכולל שיותר לבניה למגורים לפי תכניות מפורטות שיאושרו לאחר מועד הרכישה, בהתאם להוראות תמ"א 35 כפי שתעודכן בעקבות החלטת המועצה הארצית לתכנון ובניה מיום 1.12.15. |
| - חבר ותיק | חבר אגודה ביום 27.3.07. |
| - חבר חדש | חבר אגודה שהתקבל לחברות לאחר יום 27.3.07. |
| - יישובי עוטף עזה | בהתאם להגדרתם בהחלטת מועצה 1411 או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה. |
| - מתווה להסדרת שימושים | מתווה הכולל מיפוי של השימושים הלא מוסדרים, משך השימוש, מועדי |

פינויים/הסדרתם, תשלום דמי שימוש בגין תקופת העבר ומתן ערבות בהתאם לדרישת הרשות לצורך הסדר המשך ביצוע השימושים בהתאם להחלטות מועצת מקרקעי ישראל, נהלי הרשות וחווה החכירה. כהגדרתה בפרק ג' לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה – 1965.

תכנית

1. אגודה רשאית לרכוש את זכויות המגורים במשבצת לצורך מגורי חברה.
2. רכישת זכויות המגורים תתבצע בהינף אחד או עד שלשה שלבים, כמפורט להלן:
 - 2.1. אגודה תהיה רשאית לרכוש את כלל זכויות המגורים בישוב בעסקה אחת (בהינף אחד) בתנאים הקבועים בהחלטה זו.
 - 2.2. רכישת הזכויות למגורים בשלבים בהתאם לתנאים שלהלן:
 - 2.2.1. הזכויות הנרכשות בשלב ראשון לא יפחתו מהיקף הבניה הקיים בפועל או מהיקף הבניה הבסיסי למגורים בחלקת המגורים קבוע בהחלטת מועצה 1411 או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה, הגבוה מביניהם;
 - 2.2.2. רכישת יתרת הזכויות תותר בשלב אחד או בשני שלבים נוספים. במקרה של רכישת הזכויות בשלשה שלבים, בשלב השני יהיה ניתן לרכוש רק יחידות דיור מתוכננות. לא תותר רכישה של יחיד שאינן מתוכננות, אלא אם רכישה זו משלימה את יתרת זכויות המגורים של הישוב;
 - 2.3. רכישת זכויות המגורים תכלול את הפוטנציאל התכנוני בכל מגרש (היקף בינוי, מבלי להוסיף יחידות דיור).
3. החלטת האגודה לרכישת זכויות המגורים תתקבל ברוב שלא יפחת מ- 66% מחברי האגודה.
4. תנאי סף להגשת בקשה לרכישת זכויות המגורים על ידי האגודה הינו חתימה על מתווה להסדרת השימושים, ויתר תנאי הסף המופיעים בהחלטה 1411 או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה.
5. אגודה אשר תרכוש את זכויות המגורים בהתאם להחלטה זו, לא תידרש לשלם לרשות מקרקעי ישראל (להלן: "הרשות") תשלום נוסף עבור מימוש זכויות המגורים שנרכשו ו/או בגין כל הסכם שייחתם בין האגודה לבין חברה ביחס לזכויות אלו.
6. לא תידרש הסכמת הרשות ו/או כל התקשרות נוספת בין הרשות לבין חברי האגודה, בכל הקשור למימושן של זכויות המגורים שנרכשו.
7. אגודה אשר תבקש לרכוש את זכויות המגורים בשלבים, כאמור בסעיף 2 לעיל, תעביר לרשות תשריט, ביחס לאזורים ("כתמים") או למגרשים הכלולים בשלב הנרכש, תוך ציון מספר יחידות הדיור המותרות לבניה ביחס לאותו שלב שנרכש. הרשות תמסור לאגודה, ביחס לתשריט זה, הודעה על אי התנגדות למתן היתר לעניין תקנה 1ג2 לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות), התש"ל-1970. ההודעה תחול רק על יחידות הדיור הכלולות בשלב הנרכש כאמור. הודעה בדבר אי התנגדות למתן היתר, כאמור לעיל, לשלב השני ו/או השלישי, תתבצע בהתאם לכללים שנקבעו בהחלטה ובסעיף זה בהתאם.
8. ערך הקרקע יקבע על ידי השמאי הממשלתי ו/או מי מטעמו, בהתייחס לשווי זכות הבעלות לכל סוג של מגרש. ההפחתה בגין רכישה בהינף אחד תעמוד על 12% כפי שנקבע בהחלטת מועצה 1380. השמאי הממשלתי הראשי יקבע את שיעורי ההפחתה מערך הקרקע הנובעות מרכישה מרוכזת של זכויות המגורים, ברכישה בשלבים, ובהתחשב בתנאי חכירת המשנה הקבועים בנספח א' להחלטה זו.
9. להלן הטבלה המגדירה את סוגי המגרשים/יחידות דיור, שיעורי התשלום ושנות ההיוון הרלוונטיות לכל סוגי המגרשים/יחידות דיור:

שיעור היוון - 5%								להתאם לשיעורי התשלום אילו היו מבצעים שיוך דירות לפי החלטה 1366	ללא הפחתה שמאית	סוג מגרש
באזור עדיפות ב'	באזור עדיפות א'	לא באזור עדיפות	שנות היוון באזור עדיפות (N) ב'	שנות היוון באזור עדיפות (N) א'	שנות היוון (N)	שיעור התשלום על פי החלטה 1366	כמות מגרשים	שיעור התשלום מערך קרקע למגרש		
3.75%	3.75%	3.75%	0	0	0	3.75%		100%	חבר ותיק עד 160 מ"ר	
6.49%	3.94%	11.58%	19	19	19	29.25%		100%	חבר ותיק עד 160 מ"ר	
11.35%	6.90%	20.26%	10	10	10	33%		100%	חבר ותיק עבור השטח שמעל 160 מ"ר	
3.75%	3.75%	3.75%	0	0	0	3.75%		100%	חבר חדש קיים עד 160 מ"ר	
16.39%	9.96%	29.25%	0	0	0	29.25%		100%	חבר חדש קיים עד 160 מ"ר	
18.49%	11.24%	33.00%	0	0	0	33%		100%	חבר חדש קיים עבור השטח שמעל 160 מ"ר	
3.75%	3.75%	3.75%	0	0	0	3.75%		100%	מגרש מאושר לבניה על פי תכנית מפורטת בתוקף בתוך חלקת המגורים שטח עד 160 מ"ר	
14.16%	8.61%	25.27%	3	3	3	29.25%		100%	מגרש מאושר לבניה על פי תכנית מפורטת בתוקף בתוך חלקת המגורים שטח עד 160 מ"ר	
15.98%	9.71%	28.51%	3	3	3	33%		100%	מגרש מאושר לבניה על פי תכנית מפורטת בתוקף בתוך חלקת המגורים עבור השטח שמעל 160 מ"ר	
3.75%	3.75%	3.75%	0	0	0	3.75%		100%	מגרש שאין לגביו תכנית מפורטת מאושרת בתוך חלקת המגורים לשטח עד 160 מ"ר	
6.81%	2.94%	17.96%	18	25	10	29.25%		100%	מגרש שאין לגביו תכנית מפורטת מאושרת בתוך חלקת המגורים לשטח עד 160 מ"ר	
7.68%	3.32%	20.26%	18	25	10	33%		100%	מגרש שאין לגביו תכנית מפורטת מאושרת בתוך חלקת המגורים עבור השטח שמעל 160 מ"ר	
36.24%	19.03%	71.30%	7	10	5	91%	0-50	100%	* יתרת המגרשים לפי תמ"א 35 מחוץ לחלקת המגורים, שיש לגביהם תכנית מפורטת בתוקף	
31.31%	14.91%	64.67%	10	15	7	91%	50-100	100%		
27.05%	11.68%	55.87%	13	20	10	91%	מעל 100	100%		
28.40%	14.91%	55.87%	15	15	10	91%	0-50	100%	** יתרת המגרשים לפי תמ"א 35 מחוץ לחלקת המגורים, שאין לגביהם תכנית מפורטת בתוקף	
24.53%	11.68%	50.67%	18	20	12	91%	50-100	100%		
21.19%	9.15%	43.77%	20	25	15	91%	מעל 100	100%		
51.00%	31.00%	91.00%	0	0	0	91%		100%	יחידות דיור עד 55 מ"ר קיימות המצויות מחוץ לחלקת המגורים	

על שיעורי התשלום הקבועים בטבלה לעיל יחולו הנחת אזורי עדיפות לאומית למעט על תשלום של 3.75% לזכויות בניה של 160 מ"ר לכל יחידת דיור הכלולה בחלקת המגורים. יישובי עוטף עזה יהיו פטורים מתשלום 3.75% בתנאים שנקבעו בהחלטת מועצה 1411 או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה.

10. אגודה שרכשה את זכויות המגורים בהתאם להחלטה זו ותבקש בעתיד לבצע שיוך מגרשים לחבריה בהתאם להחלטת מועצה מספר 1411 או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה, תידרש לשלם (בעצמה ו/או באמצעות חבריה), את ההפרש בין התשלום ששולם

בהתאם להחלטה זו לבין שיעור התשלום הנדרש בהתאם להחלטה מספר 1411 או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה.

11. ניתן לרכוש את זכויות המגורים גם אם טרם תוכננו. הרשות לא תאשר לקיבוץ ו/או לחבריו איחוד מגרשי מגורים לצורך בניה רוויה בכמות יחידות הדיור העולה על מספר יחידות הדיור הנרכשות בהתאם להחלטה זו.
12. אגודה שקיבלה החלטה על רכישת זכויות המגורים ע"פ החלטה זו, תקנה לכל משפחת חברים באגודה (משק בית) הזכאית לכך לפי תקנון הקיבוץ, זכות של חכירת משנה ביחידת דיור אחת. תנאי חכירה המשנה יכללו את התנאים הקבועים בנספח א' להחלטה זו.
13. האגודה רשאית לכלול בהסכם חכירת משנה עם חבר האגודה מגבלות ותנאים בקשר לזכות המוקנית, על עבירותה, על משכונה או על הורשתה (להלן: "המגבלות") ובלבד שהמגבלות לא יגרעו ולא יעמדו בסתירה לתנאי חכירת המשנה הקבועים בנספח א'.
14. הסכום שתיגבה האגודה מהחבר בגין זכות חכירת המשנה, לא יעלה על הסכום למגרש ששולם על ידי האגודה בתוספת הפרשי הצמדה וריבית.
- ככל שייגבו מהחבר תשלומים נוספים במועד קבלתו לחברות פרט לתשלומים עבור זכות חכירת המשנה, הם ייגבו בהתאם לתקנון האגודה באישור רשם האגודות השיתופיות.
15. הוראות סעיפים 12, 13 לא יחולו על קיבוץ שיתופי.
16. החלטה זו מבטלת את החלטת מועצה מספר 1447.

נספח א'

הסכם בדבר תנאי חכירת משנה לקיבוץ אשר מצטרף להחלטת מועצה 1380

שנערך ונחתם ב- _____ ביום _____ לחודש _____ שנת _____

בין

רשות מקרקעי ישראל, המנהלת את הקרקעות של רשות הפיתוח, מדינת ישראל והקרן הקיימת לישראל (שתיקרא להלן: "הרשות")

לבין

_____ הרשומה אצל רשם האגודות תחת מספר _____ (להלן: "האגודה/הקיבוץ")

הואיל ומדינת ישראל/רשות הפיתוח/קרן קיימת לישראל היא הבעלים של המקרקעין במשבצת;

והואיל והאגודה החליטה לרכוש את זכויות המגורים בשטח שהוחכר לקיבוץ על פי חוזה שכירות (משבצת)/חוזה חכירה, וזאת בהתאם להחלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 1380 או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה (להלן: "החלטת המועצה");

והואיל והאגודה עמדה בכל תנאי ההצטרפות כפי שנקבעו בהחלטת המועצה וחתמה על חוזה לרכישת זכויות המגורים (להלן: "חוזה הרכישה");

והואיל ובהתאם להחלטת המועצה תקנה האגודה לכל אחד מחבריה הזכאי לכך לפי תקנונה, זכות חכירת משנה במגרשי המגורים אשר נרכשו על ידה ולצורך כך יחתם חוזה חכירת משנה בין הקיבוץ לבין החבר (להלן: "חוזה חכירה המשנה");

והואיל ותנאי להסכמת הרשות להצטרפות הקיבוץ להחלטת המועצה הינו התחייבות הקיבוץ לכלול בחוזה חכירת המשנה את התנאים והמגבלות המפורטים בהסכם זה ;

והואיל והרשות אישרה כי הקיבוץ רשאי לכלול בחוזה חכירה המשנה את התנאים והמגבלות המפורטים להלן בסעיף 8 להסכם זה.

והואיל ומשמעות המונחים שבחוזה זה תהיה בהתאם לאמור להלן במבוא זה, אלא אם מהקשר הדברים מתחייבת משמעות אחרת על פי החוזה ;

לכן באו הצדדים לידי הסכם ביניהם כדלקמן:

1. המבוא לחוזה זה מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.
2. הגדרות
 "יחידת הדיור": מגרש המגורים הסטטוטורי או מגרש מגורים על פי תשריט המאושר על ידי הקיבוץ עליו הוקמה או תוקם יחידת דיור אחת.
 "חבר קיבוץ": יחיד או בני זוג שהינם חברי קיבוץ .
 "יורש" – יורשו של חבר קיבוץ על פי דין או על פי צוואה תקפה.
3. הקיבוץ מתחייב להחכיר את יחידת הדיור לחברי הקיבוץ בלבד. עם סיום חברותו בקיבוץ של החבר מכל סיבה שהיא, יבוא לסיומו חוזה חכירת המשנה בדרך הקבועה בסעיף 8.2 להלן.
4. תקופת חכירת המשנה תהיה חופפת לתקופת החכירה הראשית כקבוע בחוזה הרכישה.
5. חבר קיבוץ לא יהיה זכאי לרכוש ו/או להירשם כבעל זכות חכירת משנה ביותר מיחידת דיור אחת. הגיעה לחבר זכות חכירת משנה בירושה, יידרש החבר להעביר את זכויותיו בהתאם לקבוע בסעיף 8.2.
6. הקיבוץ מתחייב שלא לכלול בתנאי חכירת המשנה או בתקנון האגודה הוראה המקנה לקיבוץ רשות לשלול את זכותו של החבר ליהנות משווי השוק של יחידת הדיור בעת העברת הזכויות בה. אין באמור לגרוע מהתנאים והמגבלות אותם רשאי הקיבוץ לקבוע בחוזה חכירה המשנה כמפורט להלן.
7. חבר קיבוץ יהיה רשאי למשכן את זכות חכירת המשנה, בכפוף לאמור סעיף 8.5 להלן.
8. הקיבוץ רשאי לכלול בחוזה חכירת המשנה את התנאים והמגבלות המפורטים להלן:

8.1 חובת מגורים

חובת מגורים של חבר הקיבוץ ביחידת הדיור למעט במקרים חריגים ולתקופות זמן קצובות כפי שיאושרו על ידי הקיבוץ.

8.2 העברת זכויות

8.2.1 קיבל מי שאינו חבר קיבוץ את זכות חכירת המשנה מכח הורשה, ולא הפך לחבר הקיבוץ בהתאם לתקנון קיבוץ והחלטותיו, יהיה עליו להעביר את זכותו לאדם אחר שהינו חבר קיבוץ או שהתקבל לחברות בקיבוץ, בתוך הזמן הקצוב לכך בתקנון הקיבוץ והחלטותיו. על העברת הזכויות יחול האמור בסעיף 8.2.2 להלן.

8.2.2 העברת זכות חכירת המשנה על ידי חבר קיבוץ או על ידי יורשי חבר קיבוץ, תתבצע בהתאם להוראות שלהלן:

8.2.2.1 ככלל, זכות חכירת המשנה תועבר למי שהתקבל לחברות בקיבוץ בהתאם לתקנון הקיבוץ בעניין קבלה לחברות.

8.2.2.2 לקיבוץ או למי שהוא קבע, תהיה זכות קדימה לרכוש את זכות חכירת המשנה במחיר השוק;

8.2.2.3 לא הודיע הקיבוץ על רצונו לממש את זכותו בהתאם לסעיף 8.2.2.2 ליעל, בתוך שלושה חודשים מיום שהודיע החבר על רצונו לעזוב את הקיבוץ או מיום פקיעת חברותו בקיבוץ או מיום קבלת הודעת היורשים על רצונם לממש את הדירה, לפי העניין, ימכור החבר או היורש את זכות חכירת המשנה למי שהתקבל לחברות בקיבוץ בהתאם לתקנון הקיבוץ בעניין קבלה לחברות.

8.2.2.4 טען החבר או היורש כי הקיבוץ נוקט סחבת או בסירוב בלתי סביר לעניין העברת זכות חכירת המשנה כאמור, יהא רשאי להביא עניינו להכרעה ע"פ מנגנון ההכרעה בסכסוכים הקבוע בתקנון הקיבוץ, אשר יהא רשאי לחייב הקיבוץ לרכוש בעצמו את הדירה. לא רכש הקיבוץ את הדירה כמתחייב בתוך הזמן שנקצב לכך בהחלטה, יהא החבר רשאי להעביר את זכות חכירת המשנה, על כל תנאיה, למי שאינו חבר קיבוץ.

8.3 בניה ופיתוח

8.3.1 הקיבוץ רשאי לקבוע בחוזה חכירת המשנה הגבלות בקשר להיקף זכויות הבניה למגורים המותר ביחידות הדיור בעת הקמת ו/או הרחבת בתי המגורים ובדבר הצורך בקבלת הסכמת הקיבוץ באשר להתאמת הבניה להנחיות והמגבלות התכנוניות והאדריכליות של הקיבוץ. אין באמור לשנות את היקף הזכויות למגורים שעל הקיבוץ לרכוש בהתאם להחלטת 1380.

8.3.2 במקרה של הכללת הוראות כאמור בסעיף קטן 8.3.1 לעיל, הקיבוץ יכלול בתנאי חכירת המשנה הוראה לפיה יישום ההנחיות והמגבלות התכנוניות והאדריכליות של רשות מוסמכת של הקיבוץ במקרה פרטני נתון לערעור בפני האסיפה הכללית של הקיבוץ.

8.4 זכות שימוש ביחידת הדיור

8.4.1 הקיבוץ רשאי להגביל בתנאי חכירת המשנה את זכותו של החבר למסור את זכות השימוש ביחידת הדיור, כולה או חלקה, רק למי שאושר על ידי הקיבוץ, לתקופה ובתנאים כפי שאושרו על ידי הקיבוץ.

8.4.2 ההגבלה בסעיף קטן 8.4.1 לעיל לעניין הסכמת הקיבוץ, לא תחול לגבי בני המשפחה הגרעינית, למעט במקרים מיוחדים, כאשר מדובר בבני משפחה גרעינית שאינם בני זוג או ילדים קטינים.

8.4.3 הקיבוץ יהיה רשאי לקבוע בתקנונו ו/או בהחלטה שקיבלה את אישור רשם האגודות השיתופיות מגבלות נוספות לעניין אופן השימוש ביחידות הדיור, לרבות בעניין ביטוחן, השימוש והטיפול בתשתיות ציבוריות המצויות בשטחן וכיוצא בבלבד שמגבלות אלו חלות באופן שוויוני על כלל חברי הקיבוץ ואינן סותרות את הוראות הסכם זה.

8.5 זכויות משכון

הקיבוץ רשאי לכלול בתנאי חכירת המשנה הוראה לפיה המשכון יהיה כפוף להגבלות אותן קבע הקיבוץ בהתאם לחוזה זה, לרבות לעניין העברה ומימוש.

8.6 פיצוי מוסכם

במידה והסכם חכירת המשנה בין הקיבוץ לבין החבר לא יכלול את התנאים המהותיים לחכירת המשנה, כפי שהוגדרו לעיל, ישלם הקיבוץ לרשות פיצוי מוסכם בשיעור הנהוג ברשות. הוראה זו תחול גם במידה והסכם חכירת המשנה בין הקיבוץ לבין החבר יכלול הוראות שנפסלו ו/או נאסרו במפורש בחוזה זה.

- 9.1 מוסכם על הצדדים כי בכל סוגיה שלא ניתנה לה התייחסות מפורשת בתוך חוזה זה, תפעל הרשות בהתאם להחלטות מועצת מקרקעי ישראל ונוהלי הרשות כפי שיהיו בתוקף מעת לעת.
- 9.2 מוסכם כי אין באמור בהסכם זה כדי לגרוע מחובת חבר הקיבוץ לפעול בהתאם לאמור בתקנון הקיבוץ ובהחלטותיו שהתקבלו כדין ככל שאינן סותרות הוראות הסכם זה.
- 9.3 הכותרות שבראשי סעיפי חוזה זה נועדו לנוחיות בלבד ולא ישמשו לפרשנותו.

ולראיה באו הצדדים על החתום

הרשות:

האגודה:

שם _____	1. שם _____	שם _____
2. תואר המשרה _____	2. תואר המשרה _____	2. תואר המשרה _____
3. חתימה _____	3. חתימה _____	3. חתימה _____

אישור עו"ד לחתימת האגודה