

בנייה למגורים בקיבוצים מתחדשים – הסדר ביניים

בתוקף סמכותה לפי סעיף 3 לחוק רשות מקרקעי ישראל, התשי"ד – 1960, החליטה מועצת מקרקעי ישראל בישיבתה מיום לתקן את החלטת מועצה מספר 1527 בעניין הסדר ביניים לחתימה על בקשות להיתר בנייה 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 - 31.12.21

2. סעיף 1.1 יעודכן ונוסחו יהא כלהלן:

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

3. סעיף 1.4 יעודכן ונוסחו יהא כלהלן:

1.4" התחייבות הקיבוץ והחבר החדש לתנאים המפורטים להלן:

1.4.1 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.

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 החלטה, לרבות תשלום התשלומים הדרושים תוך 90 ימים ממועד אישור העסקה.

1.4.3 הוגשה בקשה מלאה לביצוע שיוך, ולא הושלם השיוך עד למועד הקובע, ישלם החבר אשר חתם על תצהיר בהתאם להחלטה זו 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 1.3. 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.

1.4.4 במקרה שלא שולם התשלום הנדרש על ידי החבר החדש במועד שנקבע לתשלום, תחולט הערבות הבנקאית על חשבון התשלום הנדרש. 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; 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; 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 בנייה על פי החלטת מועצה מספר 751 למסלול בנייה על פי החלטת מועצה מספר 1411 או למסלול בנייה על פי החלטת מועצה מספר 1447 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.

1.4.6. חבר חדש אשר יבקש לבנות היקף בינוי מעל 160 מ"ר, יידרש להפקיד ערבות בנקאית בגובה 91% עבור הבנייה הנוספת מעל 160 מ"ר, חלף תשלום דמי חכירה מהוונים מלאים כקבוע בהחלטת מועצה מספר 1561.

4. סעיף 2.4 יעודכן ונוסחו יהא כלהלן :

"3.6. במקרה שהקיבוץ יגיש בקשה מלאה להצטרפות לאחד ממסלולי הבנייה עד למועד הקובע והקיבוץ וחברי הקיבוץ החדשים ישלמו את התשלומים הדרושים לצורך הצטרפות למסלול שנבחר תוך 90 יום ממועד אישור העסקה, יושבו הערבויות לחברים החדשים."

5. סעיף 3.6 יעודכן ונוסחו יהא כלהלן :

"3.6. על שיעורי התשלום המלאים הקבועים בהחלטה זו (91% ו- 33% למעט 3.75% מערך המגרש), לרבות שיעור הערבות בחלופה השניה, יחולו הנחות אזור בהתאם להחלטת מועצה מספר 1443 או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה."

6. החלטה זו מבטלת את החלטת מועצה מספר 1527.

נוסח משולב

בתוקף סמכותה לפי סעיף 3 לחוק רשות מקרקעי ישראל, התש"ך – 1960, החליטה מועצת מקרקעי ישראל בישיבתה מיום לתקן את החלטת מועצה מספר 1527 בעניין הסדר ביניים לחתימה על בקשות להיתר בנייה 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 - 31.12.21.

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 ;
חבר קיבוץ 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 הבנייה	-	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 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 הבאות:

1. חלופה ראשונה:

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

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 שקלים חדשים, 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 בעד תקופת העבר והפסקת השימושים הלא מוסדרים אם אין אפשרות להסדירם בהתאם להחלטות המועצה ונוהלי הרשות. הקיבוץ לא יעלה טענת התיישנות כנגד דרישה ו/או תביעה של הרשות בקשר לשימושים לא מוסדרים בעקבות ההצטרפות להסדר הביניים עבור התקופה של שבע השנים אשר קדמו לקבלת החלטת מועצה 1527.

1.4 התחייבות הקיבוץ והחבר החדש לתנאים המפורטים להלן:

1.4.1 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.

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 החלטה, לרבות תשלום התשלומים הדרושים תוך 90 ימים ממועד אישור העסקה.

1.4.3 הוגשה בקשה מלאה לביצוע שיוך, ולא הושלם השיוך עד למועד הקובע, ישלם החבר אשר חתם על תצהיר בהתאם להחלטה זו 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 1.3. 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 לתתום על הסכם קודם להסדרת השימושים החורגים במשבצת.

1.4.4. במקרה שלא שולם התשלום הנדרש על ידי החבר החדש במועד שנקבע לתשלום, תחולט הערבות הבנקאית על חשבון התשלום הנדרש. 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; 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; 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 בנייה על פי החלטת מועצה מספר 751 למסלול בנייה על פי החלטת מועצה מספר 1411 או למסלול בנייה על פי החלטת מועצה מספר 1447 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.

1.4.6. חבר חדש אשר יבקש לבנות היקף בינוי מעל 160 מ"ר, יידרש להפקיד ערבות בנקאית בגובה 91% עבור הבנייה הנוספת מעל 160 מ"ר, חלף תשלום דמי חכירה מהוונים מלאים כקבוע בהחלטת מועצה מספר 1561.

2. חלופה שנייה :

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 בנייה הינו הפקדת ערבות בנקאית, על ידי החבר החדש, בגובה 91% מערך המגרש.

2.3. 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 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 הבנייה עד למועד הקובע והקיבוץ וחברי הקיבוץ החדשים ישלמו את התשלומים הדרושים לצורך הצטרפות למסלול שנבחר תוך 90 יום ממועד אישור העיסקה, יושבו הערבויות לחברים החדשים.

3. כללי :

3.1. כל המגרשים בגינם מבוקשת חתימת הרשות על בקשה להיתר בנייה 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 הבנייה 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 הבנייה 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 יחתם 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 לבנייה למגורים בקיבוצים ו/או על פי החלטות מועצה מספר 1411, 751 ו-1477.

3.6. על שיעורי התשלום המלאים הקבועים בהחלטה זו (91% ו- 33% למעט 3.75% מערך המגרש), לרבות שיעור הערבות בחלופה השנייה, יחולו הנחות אזור בהתאם להחלטות 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 לבנייה למגורים בקיבוץ.

3.8. החלטה זו מבטלת את החלטת מועצה מספר 1527.

דברי הסבר

עקב התמשכות התהליכים בקבלת החלטה בדבר שיוך וההיערכות לו, מוצע להאריך את הסדר הביניים המאפשר חתימה על היתר בניה בקיבוצים מתחדשים אשר החליטו על שיוך, קודם להשלמת עסקת השיוך.

מוצע לדחות את המועד הקבע עד לסוף שנת 2022 וכן לכלול הקלות נוספות כמובא בהצעה עקב חששות שהועלו ע"י חברי קיבוץ חדשים לחיוב בתשלום מלא בשל התנהלות שלא תהיה תלויה בהם.

