

מס' החלטה : 1314  
תאריך : 31/12/13

**בניה למגורים בקיבוצים אשר קיבלו החלטה על שיוך דירות**  
**לפי החלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 751 - הסדר ביניים**

בתוקף סמכותה לפי סעיף 3 לחוק רשות מקרקעי ישראל, התש"ך – 1960, החליטה מועצת מקרקעי ישראל בישיבתה מיום כ"ח בטבת תשע"ד (31 בדצמבר 2013) לאשר הסדר ביניים לחתימה על בקשות להיתר בניה להקמת בתי מגורים חדשים בחלקות המגורים בקיבוצים אשר החליטו על אימוץ החלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 751 בדבר שינויים במבנה הארגוני והקצאת קרקע בקיבוצים:

**הגדרות:**

- **"החלטת הקיבוץ"** – החלטת הקיבוץ על שיוך לפי החלטת מועצה 751 או החלטת הקיבוץ להצטרף להסדר הקבוע בהחלטת מועצה 1155 או החלטת הקיבוץ להצטרף למסלול החלופי או החלטת הקיבוץ לבטל את החלטת השיוך.
- **"החלטת השיוך"** – החלטת הקיבוץ על שיוך לפי החלטת מועצה 751.
- **"המועד הקובע"** – 31.12.15.
- **"המסלול הנוסף"** – מסלול נוסף לבניה למגורים בקיבוצים לצד השיוך הקנייני אשר מוסדר כיום בהחלטת מועצה 1155 ובהחלטת מועצה 751, ככל שיאושר על ידי מועצת מקרקעי ישראל.
- **"חברים חדשים"** – חברי קיבוץ חדשים אשר התקבלו לקיבוץ לאחר המועד הקובע על פי החלטת מועצה 751.
- **"חלקת המגורים"** – חלקת המגורים כהגדרת בהחלטת מועצה מס' 1155 או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה.
- **"קיבוץ"** – קיבוץ אשר קיבל החלטה באסיפה הכללית על אימוץ החלטת מועצה מספר 751 וטרם הפנה חברים לרשות לחתימה על חוזה חכירה בין הרשות לבין חברי הקיבוץ.
- **"תקופת הביניים"** – תקופת הביניים הדרושה לצורך הפעלת החלטת מועצה 1155 והמסלול הנוסף ככל שיהיה, אך לא יאוחר מיום 31.12.15.

רשות מקרקעי ישראל תחתום על בקשות להיתר בניה להקמת בתי מגורים בחלקת המגורים בקיבוץ אשר יוגשו על ידי חברים חדשים במהלך תקופת הביניים בכפוף להסכמת הקיבוץ והחברים החדשים והתחייבותם לפעול בהתאם לעקרונות אלה:

בכוונת הקיבוץ לפעול לביצוע החלטת השיוך או להצטרף להסדר הקבוע בהחלטה 1155 או להצטרף למסלול החלופי או לבטל את החלטת השיוך עד לתום תקופת הביניים.

קיבוץ אשר יבקש לעבור מהחלטה 751 להחלטה 1155 לאחר המועד הקובע, תחול לגביו הוראת המעבר הקבועה בהחלטה 1155 במלואה ללא זכות קיזוז/השבה בגין התשלומים בהם חייבים החברים ו/או שולמו בהתאם להסדר זה.

במקרה שהקיבוץ לא יצטרף במועד הקובע להחלטה 1155 או לכל מסלול חלופי אחר שיאושר עד תום תקופת הביניים, או לא יבטל את החלטת השיוך, ישלם החבר החדש דמי חכירה מהוונים כקבוע בהחלטה 751 (91% מערך המגרש). תשלום זה יחול גם על חברים חדשים אשר התקבלו לקיבוץ לאחר המועד הקובע לפי החלטת מועצה 751 ולפני ה- 27.3.07; הקיבוץ לא יבוא בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כנגד הרשות בגין דרישה זו ולא יצטרף לכל הליך משפטי שיוגש על ידי חברי הקיבוץ בקשר לדרישה זו.

4. הקיבוץ יודיע לחבר החדש כי במידה והקיבוץ לא יחליט על הצטרפות להחלטת מועצה 1155 או למסלול החלופי או ביטול החלטת השיוך, יחויב החבר החדש בביצוע השיוך לפי החלטה 751 לרבות תשלום דמי חכירה מהוונים כקבוע בהחלטה 751 (91% מערך המגרש).

5. במקרה של הצטרפות להסדר הקבוע בהחלטה 1155, הקיבוץ ישלם לרשות 3.75% מערך חלקת המגורים על פי שומה עדכנית ויידרש לעמוד בכל יתר התנאים הקבועים בהחלטה זו, תוך 90 יום מיום קבלת דרישת תשלום מהרשות.

6. תנאי לחתימת הרשות על הבקשה להיתר הינו העמדת ערבות בנקאית, ע"י החבר החדש, על סך של 50,000 ₪ באזור עדיפות לאומית ב' ו-200,000 ₪ באזור שאינו אזור עדיפות.

הרשות תחתום על בקשה להיתר להקמת בית מגורים לחברים חדשים אשר נקלטו בקיבוץ לפני 27.3.07 ללא המצאת ערבות בנקאית של החבר החדש ובלבד שהקיבוץ ימציא ערבות בנקאית או תשלום בגובה 3.75% מערך חלקת המגורים וזאת לצורך הבטחת הצטרפותו של הקיבוץ להחלטה 1155.

7. בטרם ביצוע השיוך לפי החלטה 751 או החלטה 1155, לפי העניין, לא ייחתם חוזה חכירה פרטני עם החבר החדש.

8. במקרה שלא שולם התשלום הנדרש על ידי החבר החדש ובמועד שנקבע לתשלום, תחולט הערבות הבנקאית ע"ח התשלום כאמור. ככל שלא יהא בסכום הערבות לכסות את כל התשלום כאמור, החבר החדש (או הקיבוץ, לפי העניין) ישלם לרשות דמי חכירה שנתיים בגין השימוש במגרש המגורים. תשלומים אלו יחשבו כתשלומים ע"ח דמי החכירה המהוונים.

9. אם החבר החדש לא יעמד בהתחייבויותיו והקיבוץ לא יפנה חבר אחר לרשות לרכישת הזכויות במגרש תוך 180 יום, 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 שווי השקעותיו במגרש, כפי שיקבע על ידי השמאי הממשלתי מתוך התמורה המתקבלת ממכירת המגרש לאחר ניכוי דמי החכירה המהוונים והוצאות הרשות.

10. הקיבוץ יפקיד ערבות בנקאית עד לגובה של 1 מיליון ש"ח, להסדרת השימושים הלא מוסדרים הידועים כיום במשבצת, ככל שישנם. מנהל המרחב 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, לרבות תשלום דמי שימוש בגין תקופת העבר והפסקת השימושים הלא מוסדרים ככל שאין אפשרות להסירם בהתאם להחלטות המועצה ונהלי הרשות.

הקיבוץ לא יעלה טענת התיישנות כנגד דרישה ו/או תביעה של הרשות בקשר לשימושים לא מוסדרים בתקופה החל משבע שנים אשר קדמו לקבלת החלטת מועצה זו.

לא תתאפשר הצטרפות הקיבוץ להחלטת מועצה 1155 עד להסדרה מלאה של כל השימושים הלא מוסדרים במשבצת. לא יוסדרו כל השימושים הלא מוסדרים עד המועד הקובע, החברים החדשים יידרשו לשלם לרשות באופן מידי 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 מההוונים הנ"ל עד למועד שיקבע על ידי הרשות להשלמה הסדרת השימושים הלא מוסדרים והתשלום בגינם ובלבד שבקשה מלאה להסדרת השימושים הלא מוסדרים, הוגשה לרשות על ידי הקיבוץ לא יאוחר מיום 31.4.15, בהתאם לנהלי הרשות.

לא תינתן התחייבות לרישום משכנתא על חלק מסיים מהמשבצת לטובת חברים חדשים או על מגרשים בודדים בטרם שיוך מגרשי המגורים בהתאם להחלטות המועצה.

13. כל בתי המגורים/יחידות הדיור בגינם מבוקשת חתימת הרשות על בקשה להיתר בניה יכללו בשטח חלקת המגורים.

14. הסדר זה יחייב את הקיבוץ ואת החברים אף אם טרם אושרה תוכנית לצורכי רישום בקשר למגרשי המגורים בחלקת המגורים ולא ייחתם חוזה חכירה ישיר בין החבר לבין הרשות אף לאחר תשלום התשלומים אשר נדרשו על ידי הרשות עד להמצאת "תוכנית צל" 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 ל"תוכנית הצל".

15. ככל שתאושר החלטה אחרת על ידי מועצת מקרקעי ישראל במהלך תקופת הביניים הנוגעת לבניה למגורים בקיבוצים ואשר רלוונטית לקיבוץ, רשאי הקיבוץ לפעול בהתאם להחלטת המועצה החדשה ובלבד שהקיבוץ ימציא לרשות כתב שיפוי בגין כל דרישה ו/או תביעה של חבר קיבוץ אשר פעל בהתאם להסדר ביניים זה.

16. במקרה של ביטול החלטת הקיבוץ על שיוך דירות לחברים, יחולו הכללים אשר יהיו תקפים באותו מועד לגבי בניה למגורים בקיבוצים מתחדשים אשר לא קיבלו החלטה על שיוך ו/או קיבוצים מתחדשים אשר ביטלו את החלטת שיוך, המתבצעת על ידי חברים ובמימונם.

17. אין בהסדר הביניים אשר גובש לגרוע מעמדת הרשות לגבי כל חובה אחרת על פי החלטות המועצה ונהלי הרשות בקשר לבניה למגורים בקיבוצים ו/או יישום החלטות 751 ו- 1155, ובכלל זה, תשלום דמי חכירה מהוונים בגין בניה למגורים מעל 160 מ"ר בהתאם להחלטה 1085, התחייבות הקיבוץ למגבלות תמ"א 35 על פי החלטה 1155).

18. על שיעורי התשלום המלאים הקבועים בהחלטה זו (91% מערך המגרש) יחולו הנחות אזור בהתאם להחלטת מועצה 1273 או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה.

19. המועצה מסמיכה את הנהלת הרשות לגבש כללים להחלת הסדר זה על מושבים שיתופיים.

20. תוך שישה חודשים, הנהלת הרשות תביא בפני המועצה, דיווח על התקדמות הסדר הביניים בהתאם להחלטה זו.

---

אורי אריאל

---

תאריך

יו"ר מועצת מקרקעי ישראל