

סימן ה': עיגון הזכויות למגורים בחלקת המגורים - רכישת הזכויות למגורים על ידי האגודה

8.4.29. הגדרות

בסימן זה -

"זכויות המגורים" - יחידות הדיוור והשטח הכולל המותר לבנייה למגורים בהתאם לתוכניות מפורטות שבתוקף במועד הרכישה, וכן יחידות הדיוור והשטח הכולל שיותר לבנייה למגורים לפי תוכניות מפורטות שיאושרו לאחר מועד הרכישה, בהתאם להוראות תמ"א 35 כפי שתעודכן בעקבות החלטת המועצה הארצית לתכנון ובנייה מיום 1.12.15;

"חבר ותיק" - משפחת חברים באגודה, יורשי משפחת חברים באגודה ויורשי חברים זכאים לפי החלטת מועצת מקרקעי ישראל מספר 751, כהגדרתם בסימן ד' לפרק משנה 8.4;

"חבר חדש" - חבר אגודה שהתקבל לחברות לאחר יום 27.3.07;

"מתווה להסדרת שימושים" - מתווה הכולל מיפוי של השימושים הלא מוסדרים, משך השימוש, מועדי פינויים/הסדרתם, תשלום דמי שימוש בעד תקופת העבר ומתן ערבות בהתאם לדרישת הרשות לצורך הסדר המשך ביצוע השימושים בהתאם להחלטות מועצת מקרקעי ישראל, נוהלי הרשות והסכם החכירה.

8.4.30. הסדרת רכישת זכויות מגורים על ידי הקיבוץ

הוראות סימן זה מאפשרות רכישת זכויות מגורים על ידי הקיבוץ, בנוסף להוראות סימן ד' בפרק משנה 8.4.

8.4.31. הרכישה - על ידי אגודה

אגודה רשאית לרכוש את זכויות המגורים במשבצת לצורך מגורי חבריה.

8.4.32. הסדרת הרכישה

רכישת זכויות המגורים תתבצע בשלב אחד או עד שלשה שלבים, כמפורט בפסקאות (1) עד (3):

(1) אגודה רשאית לרכוש את כלל זכויות המגורים בקיבוץ בעסקה אחת, בשלב אחד, בתנאים הקבועים בסימן זה;

(2) רכישת הזכויות למגורים בשלבים בהתאם לתנאים המפורטים בפסקאות משנה (א) ו-(ב):

(א) הזכויות הנרכשות בשלב ראשון לא יפחתו מהיקף הבנייה הקיים בפועל או מהיקף הבנייה הבסיסי למגורים בחלקת המגורים כקבוע בסימן ד' לפרק משנה 8.4, הגבוה מביניהם;

(ב) רכישת יתרת הזכויות תותר בשלב אחד או בשני שלבים נוספים;

במקרה של רכישת הזכויות בשלשה שלבים, בשלב השני יהיה ניתן לרכוש רק יחידות דיוור מתוכננות;

לא תותר רכישה של יחידות דיוור שאינן מתוכננות, אלא אם כן רכישה זו משלימה את יתרת זכויות המגורים של הקיבוץ;

(3) רכישת זכויות המגורים תכלול את הפוטנציאל התכנוני בכל מגרש, דהיינו, היקף בינוי מבלי להוסיף יחידות דיור.

8.4.33. הרוב הדרוש

החלטת האגודה לרכישת זכויות המגורים תתקבל ברוב שלא יפחת מ- 66% מחברי האגודה.

8.4.34. תנאי הסף להגשת הבקשה

תנאי סף להגשת בקשה לרכישת זכויות המגורים על ידי האגודה הוא חתימה על מתווה להסדרת השימושים, ויתר תנאי הסף המופיעים בסימן ד' לפרק משנה 8.4.

8.4.35. אי דרישת תשלום נוסף לרשות

אגודה אשר תרכוש את זכויות המגורים בהתאם להוראות סימן זה, לא תידרש לשלם לרשות תשלום נוסף עבור מימוש זכויות המגורים שנרכשו ו/או בעד כל הסכם שייחתם בין האגודה לבין חבריה ביחס לזכויות אלו.

8.4.36. אי דרישות הרשות

לא תידרש הסכמת הרשות ו/או כל התקשרות נוספת בין הרשות לבין חברי האגודה, בכל הקשור למימושן של זכויות המגורים שנרכשו.

8.4.37. העברת תשריט לרשות

אגודה אשר תבקש לרכוש את זכויות המגורים בשלבים, כאמור בסעיף 8.4.33, תעביר לרשות תשריט, ביחס לאזורים (להלן בסימן זה - כתמים) או למגרשים הכלולים בשלב הנרכש, ועל גביו תציין הרשות את מספר יחידות הדיור המותרות לבנייה ביחס לאותו שלב שנרכש.

הרשות תמציא לאגודה אישור לפיו לא תתנגד למתן היתרי בנייה בהתאם לתשריט זה ביחס ליחידות דיור שנרכשו. אי התנגדות למתן היתר לשלב השני ו/או השלישי, תתבצע בהתאם לכללים שנקבעו בסימן זה ובסעיף זה בהתאם.

8.4.38. קביעת ערך הקרקע

ערך הקרקע ייקבע על פי שומה בהתייחס לשווי זכות הבעלות לכל סוג של מגרש.

ההפחתה בעד רכישה בשלב אחד תעמוד על 12%. השמאי הממשלתי הראשי ייקבע את שיעורי ההפחתה מערך הקרקע הנובעות מרכישה מרוכזת של זכויות המגורים, ברכישה בשלבים, ובהתחשב בתנאי חכירת המשנה הקבועים בסעיף 8.4.47.

8.4.39. טבלת שיעורי התשלום ושנות היוון

להלן הטבלה המגדירה את סוגי המגרשים/יחידות דיור, שיעורי התשלום ושנות ההיוון הרלוונטיות לכל סוגי המגרשים/יחידות דיור:

שיעור היזון - * 5%	שיעור היזון - * 5%	שיעור היזון - * 5%						ללא הפחתה שמאית	בהתאם לשיעורי התשלום היו מבצעים שיוך דירות לפי סימן ד' לפרק משנה זה
שיעור התשלום על פי סימן ד' לפרק משנה זה	כמות מגרשים	שיעור התשלום מערך קרקע למגרש	שנות היזון (N)	שנות היזון באזור עדיופת לאומית (N) א'	שנות היזון באזור עדיופת לאומית ב'	לא באזור עדיופת לאומית	באזור עדיופת לאומית א'	באזור עדיופת לאומית ב'	סוג מגרש
3.75%		100%	0	0	0	3.75%	3.75%	3.75%	1 חבר ותיק עד 160 מ"ר
29.25%		100%	19	19	19	29.25%	3.94%	11.58%	2 חבר ותיק עד 160 מ"ר
33%		100%	10	10	10	33%	8.42%	20.26%	3 חבר ותיק עבור השטח שמעל 160 מ"ר
3.75%		100%	0	0	0	3.75%	3.75%	3.75%	4 חבר חדש קיים עד 160 מ"ר
29.25%		100%	0	0	0	29.25%	9.96%	29.25%	5 חבר חדש קיים עד 160 מ"ר
33%		100%	0	0	0	33%	13.71%	33.00%	6 חבר חדש קיים עבור השטח שמעל 160 מ"ר
3.75%		100%	0	0	0	3.75%	3.75%	3.75%	7 מגרש מאושר לבנייה על פי תוכנית מפורטת בתוקף בתוך חלקת המגורים שטח עד 160 מ"ר
29.25%		100%	3	3	3	29.25%	8.61%	25.27%	8 מגרש מאושר לבנייה על פי תוכנית מפורטת בתוך חלקת המגורים שטח עד 160 מ"ר
33%		100%	3	3	3	33%	11.85%	28.51%	9 מגרש מאושר לבנייה על פי תוכנית מפורטת בתוך חלקת המגורים עבור השטח שמעל 160 מ"ר

3.75%	3.75%	3.75%	0	0	0	3.75%		100%	מגרש שאין לגביו תוכנית מפורטת בתוקף בתוך חלקת המגורים לשטח עד 160 מ"ר	10
6.81%	2.94%	17.96%	18	25	10	29.25%		100%	מגרש שאין לגביו תוכנית מפורטת בתוקף בתוך חלקת המגורים לשטח עד 160 מ"ר	11
8.37%	4.05%	20.26%	18	25	10	33%		100%	מגרש שאין לגביו תוכנית מפורטת בתוקף בתוך חלקת המגורים עבור השטח שמעל 160 מ"ר	12
36.24%	19.03%	71.30%	7	10	5	91%	0-50	100%	* יתרת המגרשים לפי תמ"א 35 מחוץ לחלקת המגורים, שיש לגביהם תוכנית מפורטת בתוקף	13
31.31%	14.91%	64.67%	10	15	7	91%	50-100	100%	* יתרת המגרשים לפי תמ"א 35 מחוץ לחלקת המגורים, שיש לגביהם תוכנית מפורטת בתוקף	14
27.05%	11.68%	55.87%	13	20	10	91%		100%	* יתרת המגרשים לפי תמ"א 35 מחוץ לחלקת המגורים, שיש לגביהם תוכנית מפורטת בתוקף	15
24.53%	14.91%	55.87%	15	15	10	91%	0-50	100%	יתרת המגרשים לפי תמ"א 35 מחוץ לחלקת המגורים שאין לגביהם תוכנית מפורטת בתוקף	16
21.19%	11.86%	50.67%	18	20	12	91%	50-100	100%	יתרת המגרשים לפי תמ"א 35 מחוץ לחלקת המגורים שאין	17

										לגביהם תוכנית מפורטת בתוקף
19.22%	9.15%	43.77%	20	25	15	91%	מעל 100	100%	18	יתרת המגרשים לפי תמ"א 35 מחוץ לחלקת המגורים שאין לגביהם תוכנית מפורטת בתוקף
51.00%	31.00%	91.00%	0	0	0	91%		100%	19	יחידות דיור עד 55 מ"ר מחוץ לחלקת המגורים. קיימות מתוכננות לא מתוכננות

*שיעור ההיוון הקבוע לכל אחת מכמויות המגרשים המפורטות מתייחס למספר המגרשים המפורט באותה השורה בלבד.

על שיעורי התשלום הקבועים בטבלה תחול הנחת אזור למעט על תשלום של 3.75% לזכויות בנייה של 160 מ"ר לכל יחידת דיור הכלולה בחלקת המגורים. קיבוצים בעוטף עזה, המפורטים בסעיף 8.4.29, פטורים מתשלום 3.75% בתנאים שנקבעו בסימן ד' לפרק זה.

8.4.40. שיוך מגרשים לחברי אגודה שרכשה זכויות מגורים לפי סימן זה

אגודה שרכשה את זכויות המגורים בהתאם להוראות סימן זה ותבקש בעתיד לבצע שיוך מגרשים לחבריה בהתאם לסימן ד' בפרק זה, תידרש לשלם, בעצמה או באמצעות חבריה, את ההפרש בין התשלום ששולם בהתאם להוראות סימן זה לבין שיעור התשלום הנדרש בהתאם לסימן ד' בפרק זה.

8.4.41. הסדרת איחוד מגרשים לצורך בנייה רוויה

ניתן לרכוש את זכויות המגורים גם אם טרם תוכננו. הרשות לא תאשר לקיבוץ ו/או לחבריו איחוד מגרשי מגורים לצורך בנייה רוויה בכמות יחידות הדיור העולה על מספר יחידות הדיור הנרכשות בהתאם להוראות סימן זה.

8.4.42. זכות חכירת משנה - ביחידת דיור אחת

אגודה שקיבלה החלטה על רכישת זכויות המגורים על פי הוראות סימן זה, תקנה לכל משפחת חברים באגודה - משק בית, הזכאית לכך לפי תקנון הקיבוץ, זכות של חכירת משנה ביחידת דיור אחת. תנאי חכירת המשנה יכללו את התנאים הקבועים בסעיף 8.4.47.

8.4.43. הכללת מגבלות ותנאים בהסכם חכירת משנה

האגודה רשאית לכלול בהסכם חכירת משנה עם חבר האגודה מגבלות ותנאים בקשר לזכות המוקנית, על העברתה, על משכונה או על הורשתה (להלן בסימן זה - המגבלות) ובלבד שהמגבלות לא ייגרעו ולא יעמדו בסתירה לתנאי חכירת המשנה הקבועים בסעיף 8.4.47.

8.4.44. הסכמים המותרים בעד זכויות חכירת משנה

הסכומים שתגבה האגודה מכלל החברים בעד זכויות חכירת המשנה, לא יעלו על הסכום ששולם על ידי האגודה עבור חכירת הקרקע בתוספת הפרשי הצמדה וריבית.

אם ייגבו מהחבר תשלומים נוספים במועד קבלתו לחברות פרט לתשלומים עבור זכות חכירת המשנה, הם ייגבו בהתאם לתקנון האגודה באישור רשם האגודות השיתופיות.

8.4.45. אי תחולה

הוראות סעיפים 8.4.42 ו-8.4.43 לא יחולו על קיבוץ שיתופי.

8.4.46. מינוי צוות מקצועי לבחינת ההסדרים המפורטים בסימן זה

יושב ראש מועצת מקרקעי ישראל ימנה צוות מקצועי אשר יבחן את ההסדרים המפורטים בסימן זה. עד החלטת מועצת מקרקעי ישראל בדבר מסקנות הצוות הרשות לא תמשיך לטפל בבקשות לרכישת זכויות למגורים ביחידות דיור שאינן מתוכננות, אלא תטפל רק בבקשות לרכישת זכויות למגורים ביחידות דיור מתוכננות.

8.4.47. תנאי חכירת משנה

נוסח הסכם בדבר תנאי חכירת משנה

הסכם בדבר תנאי חכירת משנה לקיבוץ אשר מצטרף לסימן ה' בפרק משנה זה

שנערך ונחתם ב- _____ ביום _____ לחודש _____ שנת _____

בין

רשות מקרקעי ישראל, המנהלת את הקרקעות של רשות הפיתוח, מדינת ישראל והקרן הקיימת לישראל (להלן בהסכם זה - הרשות)

לבין

_____ הרשומה אצל רשם האגודות תחת מספר _____ (להלן בהסכם זה - האגודה/הקיבוץ)

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

והואיל והאגודה החליטה לרכוש את זכויות המגורים בשטח שהוכר לקיבוץ על פי הסכם שכירות - משבצת או הסכם חכירה, וזאת בהתאם לסימן ה' בפרק משנה 8.4 (להלן בהסכם זה - החלטת המועצה);

והואיל והאגודה עמדה בכל תנאי ההצטרפות כפי שנקבעו בהחלטת המועצה וחתמה על הסכם לרכישת זכויות המגורים (להלן בהסכם זה - הסכם 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 ייחתם הסכם חכירת משנה בין הקיבוץ לבין החבר (להלן בהסכם זה - הסכם חכירה המשנה);

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

והואיל והרשות אישרה כי הקיבוץ רשאי לכלול בהסכם חכירה המשנה את התנאים והמגבלות המפורטים בסעיף 8 להסכם זה; **והואיל** ומשמעות המונחים שבהסכם זה תהיה בהתאם לאמור במבוא להסכם זה, אלא אם כן מהקשר הדברים מתחייבת משמעות אחרת על פי ההסכם;

לכן באו הצדדים לידי הסכם ביניהם כלהלן:

(1) המבוא להסכם זה מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

(2) הגדרות

"יחידת הדיור" - מגרש המגורים הסטטוטורי או מגרש מגורים על פי תשריט המאושר על ידי הקיבוץ שעליו הוקמה או תוקם יחידת דיור אחת.

"חבר קיבוץ" - יחיד או בני זוג שהם חברי קיבוץ.

"יורש" - יורשו של חבר קיבוץ על פי דין או על פי צוואה תקיפה.

(3) הקיבוץ מתחייב להחכיר את יחידת הדיור לחברי הקיבוץ בלבד. עם סיום חברותו בקיבוץ של החבר מכל סיבה שהיא, יבוא לסיומו הסכם חכירת המשנה בדרך הקבועה בסעיף 8(ב).

(4) תקופת חכירת המשנה תהיה חופפת לתקופת החכירה הראשית כקבוע בהסכם 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(ב).

(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 שאותם רשאי הקיבוץ לקבוע בהסכם חכירה המשנה כמפורט להלן.

(7) חבר קיבוץ יהיה רשאי למשכן את זכות חכירת המשנה, בכפוף לאמור בסעיף 8(ה).

(8) הקיבוץ רשאי לכלול בהסכם חכירת המשנה את התנאים והמגבלות המפורטים להלן:

(א) חובת מגורים -

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

(ב) העברת זכויות -

(1) קיבל מי שאינו חבר קיבוץ את זכות חכירת המשנה מכוח הורשה, ולא הפך לחבר הקיבוץ בהתאם לתקנון הקיבוץ והחלטותיו, יהיה עליו להעביר את זכותו לאדם אחר שהוא חבר קיבוץ או שהתקבל לחברות בקיבוץ, בתוך הזמן הקצוב לכך בתקנון הקיבוץ והחלטותיו. על העברת הזכויות יחול האמור בסעיף 8(ב)(2).

(2) העברת זכות חכירת המשנה על ידי חבר קיבוץ או על ידי יורשי חבר קיבוץ, תתבצע בהתאם להוראות המפורטות להלן בפסקה זו:

(א) ככלל, זכות חכירת המשנה תועבר למי שהתקבל לחברות בקיבוץ בהתאם לתקנון הקיבוץ בעניין קבלה לחברות;

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

(ג) לא הודיע הקיבוץ על רצונו לממש את זכותו בהתאם לסעיף 8(ב)(2)(ב), בתוך 3 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;

(ד) טען החבר או היורש כי הקיבוץ נוקט סחבת או בסירוב בלתי סביר לעניין העברת זכות חכירת המשנה כאמור, יהא רשאי להביא עניינו להכרעה על פי מנגנון ההכרעה בסכסוכים הקבוע בתקנון הקיבוץ, אשר יהא רשאי לחייב את 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.

(ג) בנייה ופיתוח -

(1) הקיבוץ רשאי לקבוע בהסכם חכירת המשנה הגבלות בקשר להיקף זכויות הבנייה למגורים המותר ביחידות הדיור בעת הקמת ו/או הרחבת בתי המגורים ובדבר הצורך בקבלת הסכמת הקיבוץ באשר להתאמת הבנייה להנחיות והמגבלות התכנוניות והאדריכליות של הקיבוץ. אין באמור לשנות את היקף הזכויות למגורים שעל הקיבוץ לרכוש בהתאם להוראות סימן ה' לפרק משנה 8.4.

(2) במקרה של הכללת הוראות כאמור בסעיף 8(ג)(1), הקיבוץ יכול בתנאי חכירת המשנה הוראה לפיה יישום ההנחיות והמגבלות התכנוניות והאדריכליות של רשות מוסמכת של הקיבוץ במקרה פרטני נתון לערעור בפני האסיפה הכללית של הקיבוץ.

(ד) זכות שימוש ביחידת הדיור -

(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;

(2) ההגבלה בסעיף 8(ד)(1) לעניין הסכמת הקיבוץ, לא תחול לגבי בני המשפחה הגרעינית, למעט במקרים מיוחדים, כאשר מדובר בבני משפחה גרעינית שאינם בני זוג או ילדים קטינים;

(3) הקיבוץ 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.

(ה) זכויות משכון -

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

(ו) 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 בהסכם זה.

(9) שונות -

(א) מוסכם על הצדדים כי בכל סוגיה שלא ניתנה לה התייחסות מפורשת בתוך הסכם זה, תפעל הרשות בהתאם להחלטות מועצת מקרקעי ישראל ונוהלי הרשות כפי שיהיו בתוקף מעת לעת.

(ב) 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.

(ג) הכותרות שבראשי סעיפי הסכם זה נועדו לנוחיות בלבד ולא ישמשו לפרשנותו.

ולראיה באו הצדדים על החתום

הרשות: האגודה:

1. שם _____ 1. שם _____

2. תואר המשרה _____ 2. תואר המשרה _____

3. חתימה _____ 3. חתימה _____

אישור עו"ד לחתימת האגודה

בהתאם לפרק משנה זה.