

הצעה לתיקון פרק משנה 8.4 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל
סימן ד': עיגון הזכויות למגורים בחלקת המגורים - שיוך דירות

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 8.4.13:
 - (א) בהגדרת "העברת זכויות" אחרי "הליכי גירושין" יבוא "ולמעט העברה בהורשה";
 - (ב) בהגדרת "תלויים" במקום "שאינם חברים באגודה ואינם כשירים להיות חברים באגודה בשל היותם" יבוא "והם".
 3. בסעיף 8.4.14:
 - (א) בסעיף קטן (ה) אחרי פסקה (1) יבוא:

"(א1) קיבוץ באזור קו עימות ישלם דמי חכירה בשיעור של 3.75% מערך הקרקע של חלקת המגורים עבור היקף הבנייה הבסיסי בלבד";
 - (ב) בסעיף קטן (ה) פסקה (2):
 - (1) במקום "בפסקה (1)": "יבוא "בפסקאות (1) ו-(א1),";
 - (2) פסקת משנה (ב) ומספור פסקת משנה (א) יבוטלו;
 - (3) במקום "31.12.2020" "יבוא 31.12.2022".
4. בסעיף 8.4.20(5) אחרי "לבעלי מוגבלויות" יבוא "אשר אינם חברים באגודה".
5. נוסח ההחלטה כפוף לתיקוני נוסח שיאושרו על ידי היועץ המשפטי של מועצת מקרקעי ישראל.

דברי הסבר

בישיבתה מיום 2.11.2020 קבעה המועצה כי על הורשה על פי דין או על פי צוואה של נחלה במושב לא תחול חובת תשלום דמי רכישה (תיקון סימן ז' לפרק משנה 8.3). במסגרת הערות מטה ההתיישבות להצעות לתיקון החלטת המועצה, הובאה בקשה להחיל כלל זה גם על השיוך הפרטני בקיבוץ. מוצע לאשר שינוי זה.

החלטת המועצה מאפשרת לתלויים או בעלי מוגבלויות שהם ילדיהם הבגירים של משפחת חברים באגודה או של מי שנפטרו בעודם משפחת חברים באגודה, שאינם חברים באגודה ואינם כשירים להיות חברים באגודה בשל היותם אדם עם מוגבלות כמשמעותו בחוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות, התשנ"ח-1998, הן שיוך של יחידת מגורים והן הרשאת שימוש בתשלום סמלי. עקב פנייה לרשות, עלה כי קיימים מקרים בהם הקיבוץ מקבל את התלויים לחברות. לפיכך מוצע לתקן את ההחלטה כך שהמדיניות התקפה תחול הן על תלויים שלא התקבלו לחברות באגודה והן על תלויים שהתקבלו לחברות באגודה.

בהתאם להחלטת ממשלה 566 מיום 22.11.2020 בעניין תוכנית לחיזוק החוסן האזרחי בשדרות ועוטף עזה, מובאת הארכה לפטור מתשלום דמי חכירה בעוטף עזה עד ליום 31.12.2022.

השפעה תקציבית

התיקון מדבר על העברה לקרוב, שגם בהורשה יהיה פטור מדמי רכישה. התיקון בא בעקבות מקרים מאוד נדירים. תשלום דמי הרכישה לא יהיה במועד ההורשה אלא במועד מכירת הזכויות, בהנחה שהוא ימכור. כלומר, יש פה דחייה עתידית של דמי רכישה. כמו שברשות המיסים לא גובים, בהתאם לפקודת מס הכנסה, מס בעת העברה בירושה, כך גם ברשות לא יחול חיוב על הורשה, אלא רק בעת שהחוכר יבצע מכירת זכויות. לכן ההשפעה התקציבית מאוד זניחה.

לעניין החלטת ממשלה מספר 566 מיום 22.11.2020, מדובר על כ- 20 עסקאות בשנה, אובדן הכנסה לשנה עבור הפטור לתשלום מדמי חכירה מוערך בכ- 500,000 שקלים חדשים. בעקבות התיקון להחלטה להאריך את הפטור מתשלום עד ליום 31 בדצמבר 2022, אובדן הכנסה לרשות מוערך בכ- 1 מיליון שקלים חדשים.

נוסח משולב

סימן ד': עיגון הזכויות למגורים בחלקת המגורים - שיוך דירות

בסימן זה -

8.4.13.

הגדרות

"העברת זכויות" - העברתה של זכות החכירה למגורים במגרש המשויך או הסבתה בדרך כלשהי לאחר, בתמורה או ללא תמורה, למעט העברה לקרוב, כהגדרתו בסעיף זה, או לגרוש או גרושה על פי פסק דין שניתן אגב הליכי גירושין ולמעט העברה בהורשה;

"ותיק", "ותיקים" - משפחת חברים באגודה, יורשי משפחת חברים באגודה ויורשי חברים זכאים לפי החלטת מועצת מקרקעי ישראל מספר 751;

"חוכר" - משפחת חברים באגודה או יורשי משפחת חברים באגודה, או יורשי חברים זכאים לפי החלטת מועצת מקרקעי ישראל מספר 751 או משפחת חברים חדשה אשר שויך לה מגרש בהתאם לסימן זה;

"חלקת מגורים" - כהגדרתה בסעיף 8.4.16;

"יורשי חברים זכאים לפי החלטת מועצת מקרקעי ישראל מספר 751" - יורשיהם של חברים שנכללו ברשימה אשר אושרה על ידי ועדת הפרוגרמות שבמשרד החקלאות והיו זכאים לבצע שיוך בהתאם להחלטת מועצת מקרקעי ישראל מספר 751, ואולם, נפטרו לפני יום 27.3.07, בטרם הוחל בביצוע השיוך;

"משפחת חברים באגודה" - בני זוג או יחיד, אשר ביום 27.3.07 היו יחידה משפחתית בקיבוץ והיו חברי אגודה השותפים בכל נכסי האגודה, ובכל חובות הקיימים לחברים כלפי האגודה, וכן בכל הזכויות המוקנות מהאגודה לחברים;

"משפחת חברים חדשה" - בני זוג או יחיד אשר הצטרפו או יצטרפו לאגודה לאחר ה- 27.03.2007 אשר מהווים יחידה משפחתית בקיבוץ ואשר הם שותפים בכל נכסי האגודה, ובכל החובות הקיימים לחברים כלפי האגודה, וכן בכל הזכויות המוקנות מהאגודה לחברים;

"קרוב" - בן זוג, הורה, אח, צאצא וצאצא בן הזוג, מאומץ ומאומץ בן הזוג, ובן זוגו של כל אחד מאלה. לעניין סימן זה: "בן זוג" - לרבות ידוע בציבור כבן זוג. "אח" - ביחס לזכויות עקב ירושה בלבד.

"תלויים", "בעלי מוגבלויות בקיבוץ" - ילדיהם הבגירים של משפחת חברים באגודה או של מי שנפטרו בעודם משפחת חברים באגודה, והם אדם עם מוגבלות כמשמעותו בחוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות, התשנ"ח-1998, ובלבד שלא מדובר בלקות זמנית.

- 8.4.14 זכויות משפחת
חברים באגודה או
משפחת חברים
חדשה למגורים
בקיבוץ
- (א) סימן זה נועד לעגן את זכויות החברים למגורים בקיבוץ, באמצעות הסכם חכירה לדורות למשך תקופה של 98 שנים, בהתאם לתנאים המפורטים בסימן זה. קיבוץ אשר יבחר להצטרף להסדר המפורט בסימן זה, זכאי שבחלקת המגורים לא יחולו ההוראות הקיימות כיום בהסכמים מול הרשות בדבר השבת קרקע לרשות בעת שינוי ייעודה.
- (ב) ההצטרפות להסדר על פי תנאי סימן זה תיעשה בכפוף לקיום כל התנאים המפורטים בו.
- (ג) חובת עיבוד הנחלה ברציפות, לאורך כל תקופת החכירה, תמשיך לחול על כלל חוכרי קרקע בתנאי נחלה במקרקעי ישראל, בין אם הצטרפו להסדר שבסימן זה ובין אם לאו.
- (ד) הכללים הקבועים בהחלטות מועצת מקרקעי ישראל ונוהלי הרשות כפי שיהיו בתוקף מעת לעת ימשיכו לחול על קיבוצים אשר לא הצטרפו להסדר זה.
- (ה) (1) על כלל התשלומים הנזכרים בסימן זה, למעט תשלום דמי חכירה בשיעור 3.75% תחול הנחת אזור. כל תשלום בשיעור של 33% הנזכר בסימן זה כולל רכיב של דמי חכירה כאמור, שעליו לא חלה הנחת אזור. שיעורי התשלומים המשוקללים יהיו 13.71% באזור עדיפות לאומית א', ו- 20.14% באזור עדיפות לאומית ב'.
- (א1) קיבוץ באזור קו עימות ישלם דמי חכירה בשיעור של 3.75% מערך הקרקע של חלקת המגורים עבור היקף הבנייה הבסיסי בלבד.
- (2) למרות האמור בפסקאות (1) ו-(א1), קיבוץ בעוטף עזה המנוי ברשימה המפורטת בסעיף 8.4.28, אשר יבקש להצטרף להסדר הקבוע בסימן זה עד ליום 31.12.2020 יהיה פטור באופן מלא מתשלום דמי חכירה בשיעור של 3.75%.
- (ו) הקמת יחידות דיור נוספות מעבר לבינוי או לתכנון הקיימים כפופה להוראות תמ"א 35 כפי שתעודכן בעקבות החלטת המועצה הארצית לתכנון ובנייה מיום 1.12.2015.
- 8.4.15 התנאים להצטרפות
להסדר
- תנאי להצטרפותו של קיבוץ להסדר זה הוא מילוי כל אחד מהתנאים המפורטים בפסקאות (1) ו-(2):
- (1) הקיבוץ, למעט מושב שיתופי, ימציא לרשות אישור מאת רשם האגודות השיתופיות על סיווגו כקיבוץ מתחדש ועל עמידתו בתנאי תקנות האגודות השיתופיות (שיוך דירות בקיבוץ מתחדש), התשס"ו-2005 ותקנות האגודות השיתופיות (ערבות הדדית בקיבוץ מתחדש), התשס"ו-2005.

(2) הסדרת השימושים הלא מוסדרים בשטח המשבצת של הקיבוץ אם יש, או חתימה על מתווה הסדרה לרבות תשלום בעד תקופת העבר והעמדת ערבויות להבטחת ההסדרה, בהתאם להחלטות מועצת מקרקעי ישראל התקפות לעניין זה במועד ההצטרפות להסדר.

הגדרת חלקת
המגורים בקיבוץ
8.4.16

(א) חלקת המגורים בקיבוץ תהיה שטח המהווה חלק או חלקים משטח המחנה של הקיבוץ המשמשים למגורי משפחות החברים באגודה והמיועדים למגורים על פי תוכנית.

(ב) שטחה הכולל של חלקת המגורים לא יעלה על 2 דונמים כפול תקן הנחלות או מספר משפחות החברים באגודה ביום 27.3.2007, הנמוך מבין השניים.

(ג) אם שטח חלקת המגורים בקיבוץ קטן מחלקת המגורים הקבוע בסעיף קטן (ב), רשאי הקיבוץ לתכנן שטח נוסף שייועד למגורים במגבלות האמור בסעיפים קטנים (א), (ב) ו- (ו).

(ד) התוכניות הנזכרות בסעיפים קטנים (א) עד (ג) יהיו במגבלות תמ"א 35 כפי שתעדכן מעת לעת.

(ה) היקף הבנייה הבסיסי הכולל למגורים בחלקת המגורים בקיבוץ לא יעלה על מכפלת תקן הנחלות או מספר משפחות החברים באגודה, הנמוך מבין השניים, ב- 375 מ"ר, בכפוף לקיומה של תוכנית (להלן בסימן זה - היקף הבנייה הבסיסי למגורים בקיבוץ).

(ו) מספר מגרשי המגורים בחלקת המגורים לא יעלה על 2.34 כפול תקן הנחלות או מספר משפחות החברים באגודה בתאריך 27.3.2007, הנמוך מבין השניים.

(ז) (1) על אף האמור, בקיבוצים שבהם מספר משפחות החברים באגודה ביום 27.3.2007 ובמועד השיוך בפועל, יהיה לפחות כפליים מתקן הנחלות, הרשות תאשר שיוך יחידות דיור עם זכויות בנייה קטנות מ- 160 מ"ר כולל ובלבד שלא יפחתו מ- 120 מ"ר כולל. במקרה זה מספר מגרשי המגורים בחלקת המגורים לא יעלה על תקן הנחלות בתאריך 27.3.2007 כפול 3.125 ;

(2) מועצת מקרקעי ישראל מסמיכה את ועדת המשנה לקבוע תבחינים שלפיהם ניתן לאשר לקיבוצים שבהם מספר משפחות החברים באגודה ביום 27.3.2007 ובמועד השיוך בפועל יהיה לפחות 150% מתקן הנחלות, שיוך מגרשים עם זכויות בנייה קטנות מ- 160 מ"ר כולל ובלבד שלא יפחתו מ- 120 מ"ר כולל.

(ח) בכל מקרה, מספר יחידות הדיור בקיבוץ לא יעלה על הקבוע בהוראות תמ"א 35 כפי שתעדכן בעקבות החלטת המועצה הארצית לתכנון ובנייה מיום 1.12.2015.

(ט) חלקת המגורים תכלול את מגרשי המגורים/יחידות הדיור הבנויים בקיבוץ.

(י) על אף האמור בסעיף קטן (ט), הקיבוץ רשאי לבקש שיחידות הדיור בגודל של עד 55 מ"ר, שאינן נספרות בתמ"א 35 לעניין מגבלת יחידות הדיור לקיבוץ, לא תיכללנה בחלקת המגורים, ויחול עליהן האמור בסעיף 8.4.18.

קיבוץ שהצטרף להסדר רשאי להפנות משפחת חברים חדשה לשיוך מגרש גם בשטח שהוא מחוץ לחלקת המגורים, תמורת תשלום דמי חכירה מהוונים בשיעור 91% וזאת במגבלות תמ"א 35, כפי שתעודכן בעקבות החלטת המועצה הארצית לתכנון ובנייה מיום 1.12.2015.

בנייה למגורים מחוץ 8.4.17
לחלקת המגורים

(א) קיבוץ אשר הצטרף להסדר רשאי לעשות שימוש, לרבות השכרה, ביחידות דיור קיימות במועד ההצטרפות, שלא בדרך של שיוך מגרשים, וזאת לאחר אישור הרשאות שימוש זמניות לאגודה, תמורת תשלום דמי שימוש בשיעור של 5% לשנה, תוך מתן הנחות אזור, במקרים הבאים:

שימוש ביחידות 8.4.18
דיור בנויות שלא
בדרך של שיוך

(1) יחידות דיור בחלקת המגורים אשר טרם ניתן לבצע שיוך לגביהן;

(2) יחידות דיור בנויות המצויות מחוץ לחלקת המגורים.

(ב) הרשאת שימוש זמנית לצורך מגורי תלויים או בעלי מוגבלויות בקיבוץ שאגודה החליטה שלא לשייך להם מגרש בהתאם לסעיף 8.4.20(5), תתאפשר תמורת תשלום דמי שימוש סמליים בסך של 18 שקלים חדשים לשנה. על תשלום זה לא תחול הנחת אזור.

(ג) ביחידות דיור עד 55 מ"ר המצויות מחוץ לחלקת המגורים בהתאם לסעיף 8.4.16(י) ניתן יהיה לעשות שימוש, לרבות השכרה, באחת מן הדרכים המפורטות בפסקאות (1) ו-(2), ובלבד שהאגודה לא תעביר את הזכויות ביחידות הדיור לאחר:

(1) אישור הרשאות שימוש זמניות לאגודה, כאמור בסעיף קטן (א);

(2) חתימת האגודה על הסכם חכירה ל-49 שנים, בכפוף לתשלום דמי חכירה מהוונים, תוך מתן הנחות אזור.

(א) תנאי לתחולת ההסדר הוא תשלום דמי חכירה לרשות בשיעור של 3.75% מערך הקרקע של חלקת המגורים בקיבוץ בהתייחס להיקף הבנייה הבסיסי למגורים כשהוא מותאם ליחידות דיור בהיקף בינוי של 120 - 160 מ"ר כולל, לפי העניין. לחילופין, תותנה תחולת ההסדר בקיום פטור מתשלום דמי חכירה, כאמור בסעיף 8.4.14(ה).

דמי חכירה 8.4.19

(ב) ערך הקרקע ייקבע על פי שומה לכל קיבוץ, שתיערך לפי כללים שתקבע הרשות.

תנאים לשיוך דירות 8.4.20. בחלקת המגורים

שיוך דירות לוותיקים ולמשפחת חברים חדשה אשר התקבלה לפני הצטרפות האגודה להסדר שבפרק משנה זה, יתבצע מיד לאחר חתימת האגודה על הסכם החכירה לחלקת המגורים, בכפוף לתנאים המפורטים בפסקאות (1) עד (6):

(1) תשלום דמי חכירה על ידי הקיבוץ בהתאם לאמור בסעיף 8.4.19;

(2) יחידות הדיור נמצאות בשטח חלקת המגורים;

(3) קיומה של תוכנית המחלקת את שטח חלקת המגורים למגרשים, בהתאם להוראות תמ"א 35, כפי שתעודכן בעקבות החלטות המועצה הארצית לתכנון ובנייה מיום 1.12.2015;

על אף האמור, מועצת מקרקעי ישראל מסמיכה את הנהלת הרשות לבצע עסקאות על פי תוכנית חלוקה שאינה סטטוטורית ובתנאים שתקבע הרשות;

(4) שיוך יחידות הדיור יתאפשר לוותיקים וכן למשפחת חברים חדשה או יורשיהם;

לכל חוכר שיוך מגרש, ליחידת דיור אחת בלבד, עם זכויות בנייה של 120 - 160 מ"ר כולל, לפי העניין, מתוך היקף הבנייה הבסיסי למגורים בקיבוץ. היקף זכויות הבנייה למגרש ייקבע בהתאם להוראות סעיף 8.4.16(ז).

על אף האמור, במגרש, שייעודו התכנוני לבנייה רוויה, ניתן לשייך לחוכר חלק יחסי מהמגרש;

(5) על אף האמור, הרשות תתיר שיוך יחידות מגורים מתוך חלקת המגורים לבעלי מוגבלויות אשר אינם חברים באגודה, על פי החלטה של האסיפה הכללית של הקיבוץ. יתר ההוראות החלות לגבי משפחת חברים באגודה, כמפורט בסימן זה, יחולו על המגרשים המשויכים על פי סעיף זה;

(6) שיוך המגרשים והעברת הזכויות בהם יתבצע בהתאם לתקנון אגודת הקיבוץ והדין הכללי.

אישור עסקה 8.4.21 (א) עסקה ללא שומה:

(1) ותיקים זכאים לשיוך יחידת דיור בהיקף בינוי של 120 - 160 מ"ר כולל, לפי העניין, באמצעות חתימת הסכם חכירה ישיר עם הרשות, ללא תשלום נוסף מעבר לדמי החכירה אשר שולמו על ידי הקיבוץ בעסקת חלקת המגורים בשיעור של 3.75%;

(2) ותיקים אשר להם משויכת יחידת דיור בשטח העולה על 120 - 160 מ"ר כולל, לפי העניין, או משפחה אשר מבקשת להגדיל ו/או לממש את זכויות הבנייה במגרש מעבר להיקף הבנייה של 120 - 160 מ"ר כולל, לפי העניין (להלן בסימן זה - הזכויות הנוספות), תחויב במועד עסקת השיוך ו/או במועד הגדלת או מימוש הזכויות הנוספות, בתשלום בשיעור של 33% מערך זכויות אלה למועד השיוך או למועד הגדלת או מימוש הזכויות הנוספות, לפי העניין ;

(3) במועד העברת הזכויות וכתנאי להעברה, על הוותיקים לשלם לרשות דמי חכירה מהוונים על פי שומה חדשה שתיערך למועד העברת הזכויות כמפורט בפסקאות משנה (א) ו-(ב) :

(א) 29.25% משווי המגרש בהיקף בינוי של 120 - 160 מ"ר כולל, לפי העניין ;

(ב) 33% משווי יתרת זכויות הבנייה שטרם נרכשו, הקיימות תכנונית והעתידיות.

(ב) עסקה על פי שומה למועד השיוך -

(1) תשלום מידי -

(א) ותיק רשאי לבצע עסקה על פי שומה ליום אישור העסקה. במקרה זה, העסקה תחויב בדמי חכירה מהוונים בשיעור של 29.25% משווי המגרש בהיקף בניי של 120 - 160 מ"ר כולל, לפי העניין. התשלום יבוצע על פי נוהלי הרשות ביום אישור העסקה ;

ותיק אשר לו משויכת יחידת דיור בגודל העולה על 120 - 160 מ"ר כולל, לפי העניין, או משפחה כאמור אשר מבקשת להגדיל או לממש את זכויות הבנייה במגרש מעבר הבנייה להיקף בינוי זה (להלן בסימן זה - הזכויות הנוספות), תחויב במועד השיוך ו/או במועד הגדלת או מימוש הזכויות הנוספות, בתשלום בשיעור של 33% מערך זכויות אלה למועד השיוך או מועד הגדלת או מימוש הזכויות הנוספות, לפי העניין ;

(ב) במועד העברת הזכויות ישלם הוותיק תשלום בשיעור של 33% משווי יתרת זכויות המגורים ליחידת דיור אחת, קיימות תכנונית ועתידית, שטרם נרכשו, כאמור ;

(2) תשלום נדחה -

(א) למרות האמור בסעיף קטן (ב)(1), הוותיק רשאי לדחות את התשלום בשיעור של 29.25% למועד עתידי שיבחר אך לא יאוחר ממועד העברת הזכויות במגרש. חיוב זה יישא הפרשי הצמדה וריבית עד למועד התשלום בפועל ;

(ב) ותיק אשר לו משויכת יחידת דיור בשטח העולה על 120 - 160 מ"ר כולל, לפי העניין, או משפחה כאמור אשר מבקשת להגדיל או לממש את זכויות הבנייה במגרש מעבר לזכויות הבנייה להיקף בינוי זה (להלן בסימן זה - הזכויות נוספות), תחויב במועד השיוך ו/או במועד הגדלת או מימוש הזכויות הנוספות, בתשלום בשיעור של 33% מערך זכויות אלה למועד השיוך או מועד הגדלת או מימוש הזכויות הנוספות, לפי העניין ;

(ג) במועד העברת הזכויות ישלם הוותיק תשלום חוב בשיעור של 29.25% כקבוע בהסכם החכירה וכן תשלום בשיעור של 33% משווי יתרת זכויות המגורים ליחידת דיור אחת, קיימות תכנונית ועתידיות, שטרם נרכשו, כאמור.

(ג) ותיק אשר פעל על פי אחת מהאפשרויות שבסעיף זה, רשאי בכל עת לרכוש את מלוא זכויות המגורים ליחידת דיור אחת, הקיימות תכנונית והעתידיות, במגרש המשויך בהתאם לתנאים המפורטים בהתאם לעסקה שאושרה לו.

(ד) למרות האמור, ותיק שגילו במועד ההצטרפות להסדר 55 שנים ומעלה רשאי לדחות את ביצוע עסקת השיוך למועד נדחה שיבחר.

(א) משפחת חברים חדשה תחתום על הסכם חכירה למגרש עם מלוא זכויות המגורים ליחידת דיור אחת, הקיימות תכנונית והעתידיות, בכפוף לתשלומים המפורטים בפסקאות (1) ו-(2) :

8.4.22 עסקה עם משפחת חברים חדשה

(1) תשלום בשיעור של 29.25% משווי המגרש בהיקף בינוי של 120 - 160 מ"ר כולל, לפי העניין ;

(2) תשלום בשיעור של 33% משווי יתרת זכויות הבנייה ליחידה אחת, שטרם נרכשו, הקיימות תכנונית והעתידיות.

(ב) למרות האמור בסעיף קטן (א), במגרש שייעודו התכנוני לבנייה רוויה ניתן יהיה לחתום על הסכם חכירה לחלק יחסי מהמגרש.

האגודה אינה רשאית לרכוש את מלוא הזכויות למגורים, הקיימות והעתידיות, בחלקת המגורים.

8.4.23 איסור רכישת מלוא הזכויות למגורים בחלקת המגורים בקיבוץ

(א) אגודה אשר תבחר להצטרף להסדר, תחתום על הסכם חכירה לחלקת המגורים שבו יוגדרו זכויותיהם של האגודה ושל חברי האגודה בחלקת המגורים בהתאם להוראות סימן זה.

8.4.24 חתימת הסכם חכירה ביחס לחלקת המגורים

(ב) בהסכם החכירה ייקבע כי לא יחולו על שטח חלקת המגורים ההוראות הקיימות כיום בהסכמים עם הרשות בדבר השבת קרקע לרשות בעת שינוי ייעודה.

(ג) שטח חלקת המגורים ייגרע מהסכם השכירות או הסכם החכירה שנחתם עם הקיבוץ, לפי העניין, וההסכם יתוקן באופן שלא יאפשר שימוש בשטח המושכר או מוכר לפיו למטרת מגורים אלא בהתאם לתנאים הקבועים בסימן זה.

(ד) במקרה שהסוכנות היהודית לארץ ישראל או ההסתדרות הציונית העולמית, לפי העניין, היא צד להסכם משבצת תלת צדדי ביחס למשבצת הקיבוץ, ההצטרפות להסדר תיעשה בתיאום עמה.

8.4.25. הוראות מעבר בעניין (א) על אף ביטולן של החלטות מועצת מקרקעי ישראל מספר 692 ו-751, אם עד למועד 27.3.2007 קיבלה האסיפה הכללית של הקיבוץ החלטה על שיוך דירות על פי החלטת מועצת מקרקעי ישראל מספר 692 או 751 והחלטה זו אושרה על ידי ועדת הפרוגרמות של הרשות לתכנון ופיתוח במשרד החקלאות ופיתוח הכפר, הקיבוץ רשאי להמשיך את תהליך השיוך בהתאם להחלטות אלו.

(ב) קיבוץ אשר החל בתהליך שיוך דירות על פי החלטת מועצת מקרקעי ישראל מספר 692 או 751 ולא הגיע לשלב של שיוך הדירות בפועל, אישור עסקאות, רשאי להשלים את השיוך על פי ההסדר הקבוע בסימן זה. ובלבד שהאגודה שהיא קיבוץ, למעט מושב שיתופי, תמציא את אישור רשם האגודות השיתופיות כמפורט בסעיף 8.4.15(א).

(ג) קיבוץ אשר ביצע בפועל שיוך על פי הוראות החלטות מועצת מקרקעי ישראל מספר 692 או 751, רשאי לשייך יחידות דיור למשפחת חברים, שלה טרם שיוך מגרש מגורים, על פי ההסדר הקבוע בסימן זה, בכפוף למילוי התנאים המפורטים בפסקאות (1) ו-(2):

(1) הגדרת חלקת המגורים כאמור בסעיף 8.4.16.

(2) תשלום דמי חכירה בשיעור של 3.75% משווי חלקת המגורים כאמור בסעיף 8.4.19 בהתאם לשומה עדכנית.

(ד) החברים שלהם שויכו מגרשי מגורים על פי החלטות מועצת מקרקעי ישראל מספר 692 ו-751 ובחרו באפשרות של תשלום נדחה, יחויבו בביצוע התשלום הנדחה בשיעור ובתנאים ובשווי הקרקע כפי שנקבע להם בהסכם החתום.

(ה) ביצוע התשלום כאמור יהיה לכל המאוחר במועד העברת הזכויות וכתנאי להעברת הזכויות במגרש ששויך.

(ו) על אף האמור, מי שיש בידו הסכם עם היקף בינוי הקטן מ-120 - 160 מ"ר כולל /או בשיעור חיוב הקטן מ-33% בין ששולם ובין שנדחה, יחולו לגביו ההוראות הבאות:

(1) רכישת זכויות הבנייה שלא יפחתו מ-120 - 160 מ"ר בהתאמה;

(2) השלמת דמי החכירה המהוונים ל-33%.

(א) תשלום בשיעור של 3.75% כאמור בסעיף 8.4.19(א);

(ב) השלמת יתרת החיובים לאחר קיזוז של 3.75%, הקיזוז שיבוצע באחוזים, אשר שולמו על ידי האגודה, תחושב על פי שווי הקרקע שנקבע בהסכם החתום, לפי ערך משולש, ליום אישור העסקה המקורי;

למועד התשלום בפועל, כלל החיובים אשר טרם שולמו, ישוערכו בתוספת הצמדה וריבית על פי חוק פסיקת ריבית והצמדה התשכ"א-1961.

(ז) קיבוץ שלא השלים את ביצוע השיוך לכל הזכאים על פי החלטת מועצת מקרקעי ישראל מספר 692 או 751 יחויב בהשלמת השיוך על פי החלטות אלה לפני שיהיה רשאי להצטרף להסדר הקבוע בסימן זה.

8.4.26 (א) אגודה אשר הצטרפה להסדר הקבוע בסימן זה, שילמה דמי חכירה בשיעור של 3.75% מערך חלקת המגורים וחתמה על הסכם חכירה לחלקת המגורים, רשאית להפנות משפחת חברים חדשה לרשות לצורך חתימה על בקשה להיתר בנייה למגורים בתוך חלקת המגורים, תמורת תשלום 200,000 שקלים חדשים כתנאי לחתימה על היתר הבנייה, ו-50,000 שקלים חדשים באזור עדיפות לאומית. תשלום זה יהווה מקדמה על חשבון דמי החכירה המהוונים עבור שיוך מגרש המגורים (להלן בסימן זה - המקדמה), ובלבד שהחבר החדש ישלים את יתרת התשלום לצורך שיוך מגרש המגורים כמפורט בסעיף 8.4.22 בתוך המועד הקבוע בהחלטות מועצת מקרקעי ישראל ובנוהלי הרשות.

(ב) אם המקדמה גבוהה מדמי החכירה המהוונים עבור שיוך המגרש, ההפרש יושב למשפחת החברים החדשה.

(ג) בקיבוצים שבהם מתגוררת משפחת חברים חדשה בבית קיים המיועד לה לשיוך, תנאי להצטרפות האגודה להסדר הוא הבטחת תשלום דמי חכירה מהוונים בהתאם לסעיף 8.4.22 בדרך של הפקדת ערבות או שיק בנקאי או התחייבות של בנק וזאת בנוסף ליתר התנאים הנדרשים לצורך הצטרפות להסדר.

(ד) עד להשלמת מלוא התשלום כמפורט בסעיף 8.4.22 החבר החדש לא זכאי לחתום על הסכם חכירה ביחס למגרש ו/או לקבל התחייבות לרישום משכנתה.

(ה) אם משפחת החברים החדשה לא תשלים את יתרת התשלום לצורך שיוך מגרש המגורים בתוך המועד הקבוע בהחלטות מועצת מקרקעי ישראל בנוהלי הרשות, תפנה משפחת החברים החדשה את המגרש. אם הקיבוץ לא יפנה חבר אחר לרשות לרכישת מלוא הזכויות במגרש בתוך 180 ימים, יסכים הקיבוץ לגריעת מגרש המגורים משטח המשבצת והמגרש יוקצה על ידי הרשות למועמד אחר אשר יתקבל לחברות בקיבוץ; אם 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 בשומה מתוך התמורה המתקבלת ממכירת המגרש לאחר ניכוי דמי החכירה המהוונים והוצאות הרשות.

8.4.27. (א) ביחס לסוגיות שאין להן התייחסות מפורשת בסימן זה, תמשיך הרשות לפעול בהתאם להחלטות מועצת מקרקעי ישראל ונוהלי הרשות כפי שיהיו בתוקף מעת לעת.

(ב) עבור יתרת שטח המשבצת בקיבוץ תמשיך האגודה לשלם דמי חכירה שנתיים בהתאם להחלטות מועצת מקרקעי ישראל התקיפות.

(ג) מועצת מקרקעי ישראל מסמיכה את הנהלת הרשות לקבוע כללים להחלת הוראות סימן זה על חברים שאינם עונים על הגדרות משפחת חברים באגודה ומשפחת חברים חדשה, במלואם.

8.4.28. רשימת קיבוצים בעוטף עזה - רשימת קיבוצים בעוטף עזה

- (1) אור הנר - מ.א. אשכול;
- (2) ארוז - מ.א. שער הנגב;
- (3) בארי - מ.א. שער הנגב;
- (4) גבים - מ.א. שער הנגב;
- (5) גברעם - מ.א. חוף אשקלון;
- (6) זיקים - מ.א. חוף אשקלון;
- (7) חולית - מ.א. אשכול;
- (8) יד מרדכי - מ.א. חוף אשקלון;
- (9) כיסופים - מ.א. אשכול;
- (10) כפר עזה - מ.א. שער הנגב;
- (11) כרם שלום - מ.א. אשכול;
- (12) כרמיה - מ.א. חוף אשקלון;
- (13) מגן - מ.א. אשכול;
- (14) מפלסים - מ.א. שער הנגב;
- (15) נחל עוז - מ.א. שער הנגב;
- (16) ניר יצחק - מ.א. אשכול;
- (17) ניר עוז - מ.א. אשכול;
- (18) ניר עם - מ.א. שער הנגב;
- (19) נירים - מ.א. אשכול;
- (20) סופה - מ.א. אשכול;

- (21) סעד - מ.א. שדות נגב ;
- (22) עין השלושה - מ.א. אשכול ;
- (23) עלומים - מ.א. שדות נגב ;
- (24) רעים - מ.א. אשכול.