



מינהל מקרקעי ישראל

04 ספטמבר 2012

י"ז אלול תשע"ב

החלטת הנהלה

04/09/2012 :	מועד החלטה	3262 :	מספר החלטה
04/09/2013 :	החלטה בתוקף עד	04/10/2012 :	לביצוע עד
			נושא
חתימה על בקשות להיתר בניה בקיבוצים מתחדשים			

רקע מקוצר:

בתקופה האחרונה נחשפנו למספר מקרים בהם קיבוצים מתחדשים אשר קיבלו בעבר החלטה על שיוך דירות חבריהם בהתאם להחלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 751, מבקשים להקים בתי מגורים חדשים בקיבוץ וזאת ללא השלמת הליך של רישום הזכויות במגרשים על שם החברים ושינוי מערכת ההסכמים בין המינהל לקיבוץ כמתחייב מהחלטת מועצה 751. קיבוצים אלה אף אינם מבקשים לבצע הליך של שיוך מגרשים בהתאם להחלטת מועצה 1155 (979). מהחומר שהגיע לידינו עולה כי קיבוצים מתחדשים אלה קולטים חברים חדשים, בתמורה, תוך שיוך חוזי של מגרש מגורים לחבר החדש. זאת ללא כל התחייבות כי הקיבוץ יפעל לשיוך קנייני של המגרשים תוך פרק זמן מסוים ובכלל. במקרים אלה מימון הקמת בית המגורים מוטל על החבר החדש בלבד ואף לעיתים הוא מחויב לרכוש את שירותי הבניה ממי שהקיבוץ יורה.

ממידע שנמסר לנו על ידי רשות המסים, לאחרונה הם עדים לתופעה בה הקיבוצים פועלים במתווה "עוקף" הליך השיוך הקנייני ויוצרים מעין "הסדרי ביניים" שמהותם עיגון זכויות החברים בדירת המגורים בדרך חוזית עד וכאשר יוחלט על ידי הקיבוץ, אם בכלל, לפעול במסלול של שיוך קנייני. כפי שנמסר לנו על ידי רשות המסים, עיקריו של הסדר השיוך החוזי כפי שמשקף בדיווחים לרשות המסים הינם כדלקמן:



מינהל מקרקעי ישראל

- א. ייחוד בית החבר לשימוש הבלעדי והסתלקות הקיבוץ מכל דרישה או תביעה כלפי החבר ביחס לבית ונשיאת החבר בכל עלויות האחזקה של הבית ובכל האחריות הנובעות מהיותו בעל הזכויות בבית.
- ב. מתן זכות לחבר להשכיר את ביתו בתמורה וזאת לתקופה מוגבלת. בכפוף לאישור הנהלת הקיבוץ, ניתן להאריך תקופה זו.
- ג. מתן זכות לחבר לסחור בזכויות בבית, בדרך של מכירה, המחאה או ויתור לטובת צד ג' בכפוף לקבלת הנהגת החדש לחברות בקיבוץ ותנאים נוספים שעיקרם התחשבנויות כספיות בין שלושת הצדדים.

בחודשים האחרונים הוגשו למינהל עשרות בקשות להיתר בניה בשטח המיועד למגורים בקיבוצים מתחדשים אשר טרם החלו ביישום מהלך של שיוך דירות בהתאם להחלטת מועצה 751 או 1155.

דוגמת חוזה בין קיבוץ לבין חבר הנקלט וכן דוגמת בקשה להיתר רצ"ב.

בתאריך 04/09/2012 סוכם:

1. במשך שבועיים אין לחתום על בקשות להיתר שיוגשו ע"י הקיבוצים בשטח המיועד למגורים בקיבוצים מתחדשים אשר טרם החלו ביישום מהלך של שיוך דירות בהתאם להחלטת מועצה 751 או 1155.
2. במהלך השבועיים מנהל החטיבה העסקית, יועמ"ש המינהל וגורמים רלוונטיים נוספים מהנהלת המינהל הרלוונטיים לנושא זה, יקבעו מנגנון היאפשר חתימה על היתרי בניה בקיבוצים.
3. מנהל המינהל ייפגש עם התנועה הקיבוצית על מנת לעדכן את חברי התנועה כי שאלת השיוך החוזי נפתחת לדיון וכי המינהל מבקש לקבל את עמדתם בנושא.