

**הנדון: רכישת זכויות למגורים על ידי אגודה חקלאית שיתופית שהיא  
קיבוץ מתחדש, קיבוץ שיתופי או מושב שיתופי.**

**כללי:**

מועצת מקרקעי ישראל אישרה את החלטת מספר 1447: "רכישת זכויות למגורים על ידי אגודה חקלאית שיתופית שהיא קיבוץ מתחדש, קיבוץ שיתופי או מושב שיתופי"

החלטה זו מאפשרת רכישת זכויות מגורים על ידי האגודה, בנוסף למסלולי השיוך הקיימים. האגודה שקיבלה החלטה על רכישת זכויות המגורים ע"פ החלטה זו, תקנה לכל משפחת חברים באגודה הזכאית לכך לפי תקנון הקיבוץ, זכות של חכירת משנה ביחידת דיור אחת. מתווה זה פוטר את האגודה מהצורך בקבלת היתר בניה מרשות מקרקעי ישראל.

**עיקרי ההחלטה:**

1. אגודה רשאית לרכוש את זכויות המגורים במשבצת לצורך מגורי חברה.
2. רכישת זכויות המגורים תתבצע בעסקה אחת או עד שלושה שלבים, כמפורט להלן:
  - הזכויות הנרכשות בשלב ראשון לא יפחתו מהגבוה מהיקף הבניה הקיים בפועל או מהיקף הבניה הבסיסי למגורים בחלקת המגורים כקבוע בהחלטת מועצה 1411<sup>1</sup>. על פי החלטה זו היקף הבניה הבסיסי הכולל למגורים בחלקת המגורים בישוב החקלאי לא יעלה על מכפלת תקן הנחלות או מספר משפחות החברים באגודה, הנמוך מבין השניים, ב-375 מ"ר.
  - רכישת יתרת הזכויות תותר בשלב אחד או בשני שלבים נוספים. במקרה של רכישת הזכויות בשלושה שלבים, בשלב השני יהיה ניתן לרכוש רק יחידות דיור מתוכננות. רכישת יחידות דיור שאינן מתוכננות, תותר בתנאי שהיא משלימה את יתרת זכויות המגורים של הישוב.
  - אגודה אשר תבקש לרכוש את זכויות המגורים בשלבים, תעביר לרשות תשריט, ביחס לאזורים או למגרשים הכלולים בשלב הנרכש, תוך ציון מספר יחידות הדיור המותרות לבניה ביחס לאותו שלב הנרכש. הרשות תמסור לאגודה, ביחס לתשריט זה, הודעה על אי התנגדות למתן היתר. ההודעה תחול רק על יחידות הדיור הכלולות בשלב הנרכש כאמור.
3. רכישת זכויות המגורים תכלול את הפוטנציאל התכנוני בכל מגרש (היקף בינוי, מבלי להוסיף יחידות דיור).
4. החלטת האגודה לרכישת זכויות המגורים תתקבל ברוב שלא יפחת מ-66% מחברי האגודה.

<sup>1</sup> החלטת מועצה מספר 1411: "קביעת הזכויות למגורים בחלקת המגורים בישובים חקלאיים שהם קיבוץ או מושב שיתופי".

5. תנאי סף להגשת בקשה לרכישת זכויות המגורים על ידי האגודה הינו חתימה על מתווה להסדרת השימושים הכולל מיפוי השימושים, תשלום דמי שימוש בגין תקופת העבר ומתן ערבות בהתאם לדרישת הרשות ויתר תנאי הסף המופיעים בהחלטת מועצה מספר 1411<sup>1</sup>.
6. האגודה לא תידרש לשלם לרשות מקרקעי ישראל (להלן: "רשות") תשלום נוסף עבור מימוש זכויות המגורים שנרכשו ו/או בגין כל הסכם שייחתם בין האגודה לבין חבריה ביחס לזכויות אלו.
7. לא תידרש הסכמת הרשות ו/או כל התקשרות נוספת בין הרשות לבין חברי האגודה, בכל הקשור למימוש זכויות המגורים שנרכשו.
8. ערך הקרקע יקבע על ידי השמאי הממשלתי ו/או מי מטעמו, בהתייחס לשווי זכות הבעלות לכל סוג של מגרש.

#### הנחות יינתנו בהתאם לתנאים הבאים:

- ההפחתה בגין רכישה בהינף אחד תעמוד על 12% כפי שנקבע בהחלטת מועצה 1380. השמאי הממשלתי הראשי יקבע את שיעורי ההפחתה מערך הקרקע הנובעות מרכישה מרוכזת של זכויות המגורים, ברכישה בשלבים.
  - על שיעורי התשלום הקבועים (בטבלה המצורפת להחלטה), תחול הנחת אזורי עדיפות לאומית (בהתאם להחלטת מועצה מספר 1443 ישולמו לרשות דמי חכירה מהוונים מופחתים: ישובי עדיפות לאומית א' – 31% מערך הקרקע, ישובי עדיפות לאומית ב' – 51% מערך הקרקע), למעט על תשלום של 3.75% לזכויות בניה של 160 מ"ר לכל יחידת דיור הכלולה בחלקת המגורים.
  - ישובי עוטף עזה (בהתאם להגדרתם בהחלטת מועצה מספר 1411<sup>1</sup>) יהיו פטורים מתשלום 3.75% בתנאים שנקבעו בהחלטת מועצה 1411<sup>1</sup> או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה.
- אגודה שתרכוש את זכויות המגורים ותבקש בעתיד לבצע שיוך מגרשים לחבריה, בהתאם להחלטת מועצה מספר 1411<sup>1</sup> תידרש לשלם (בעצמה ו/או באמצאות חבריה), את ההפרש בין התשלום ששולם בהתאם להחלטה זו לבין שיעור התשלום הנדרש בהתאם להחלטה מספר 1411.
9. ניתן לרכוש את זכויות המגורים גם אם טרם תוכננו. הרשות לא תאשר לקיבוץ ו/או לחבריו איחוד מגרשי מגורים לצורך בניה רוויה בכמות יחידות העולה על מספר יחידות הדיור הנרכשות בהתאם להחלטה זו.
  10. חכירת משנה (נספח א' להחלטה) – תנאי ההחכרה מהאגודה לחבר (לא יחול על קיבוץ שיתופי):
    - האגודה רשאית לכלול בהסכם חכירת משנה עם חבר האגודה מגבלות ותנאים בקשר לזכות המוקנית, על עבירותה, על משכונה או על הורשתה (להלן: "המגבלות") ובלבד שהמגבלות לא יגרעו ולא יעמדו בסתירה לתנאי חכירת המשנה הקבועים בנספח א' להחלטה.

- הסכום שתיגבה האגודה מהחבר בגין זכות חכירת המשנה, לא יעלה על הסכום למגרש ששולם על ידי האגודה בתוספת הפרשי הצמדה וריבית.
  - ככל שייגבו מהחבר תשלומים נוספים במועד קבלתו לחברות פרט לתשלומים עבור זכות חכירת המשנה, הם ייגבו בהתאם לתקנון האגודה באישור רשם האגודות השיתופיות.
- 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 לאדם אחר שהינו חבר קיבוץ או שהתקבל לחברות בקיבוץ, בתוך הזמן הקצוב לכך בתקנון הקיבוץ ובהחלטותיו.
- לקיבוץ או למי שהוא קבע, תהיה זכות קדימה לרכוש את זכות חכירת המשנה במחיר השוק. זכות זו מוגבלת ל-3 חודשים.

במידה והסכם חכירת המשנה בין הקיבוץ לבין החבר לא יכלול את התנאים המהותיים לחכירת המשנה, ישלם הקיבוץ לרשות פיצוי מוסכם בשיעור הנהוג ברשות.

11. רכישת מגרשי מגורים על ידי האגודה לצורך הקמת יחידות דיור לטובת מועמדים לקליטה לחברות באגודה- על אף אמור בהחלטה מספר 1315<sup>2</sup> ובהחלטה מספר 1411 בישובים בקו עימות ו/או באזור עדיפות א', הרשות תתיר לאגודה לרכוש עד 12 מגרשי מגורים, לצורך בניית יחידות דיור על ידי האגודה למטרת השכרה למשפחות/יחידים המבקשים לבחון את אופציית המגורים בישוב לפני קליטתם באגודה.

רצ"ב לנוחותכם:

- נוסח החלטה 1447.
- נספח א' להחלטה 1447: הסכם בדבר תנאי חכירת משנה לקיבוץ.

**בברכה,**

**הרשקו פרקש ושות'**

**רואי חשבון**

**חוזר 11.16**

<sup>2</sup> החלטת מועצה מספר 1315: "בניה למגורים באגודות ישובים חקלאיים שהם מושב עובדים, כפר שיתופי, מושב שיתופי, קיבוץ או אגודה שיתופית חקלאית."