

רכישת זכויות המגורים על ידי האגודה (החלטת מועצה 1447)

פברואר 2016
חוזר מקצועי מספר 28/16

ברצוננו לעדכןכם, כי מועצת מקרקעי ישראל אישרה את החלטה מספר 1447: "רכישת זכויות למגורים על ידי אגודה חקלאית שיתופית שהיא קיבוץ מתחדש, קיבוץ שיתופי או מושב שיתופי". החלטה זו מבטלת את החלטה מספר 1380.

בהתאם להחלטה, האגודה תקנה את זכויות הבניה הפוטנציאליות על פי תמ"א 35 ותקצה אותם לחבריה במסגרת חכירת משנה. מתווה זה פוטר את האגודה מהצורך בקבלת היתר בניה מרשות מקרקעי ישראל (להלן "הרשות").

להלן עיקרי ההחלטה:

- **מטרת הרכישה** - אגודה רשאית לרכוש את זכויות המגורים במשבצת לצורך מגורי חברה.
- **מהלך הרכישה** - רכישת זכויות המגורים תתבצע בעסקה אחת או עד שלשה שלבים, כמפורט להלן:
 - הזכויות הנרכשות בשלב הראשון לא יפחתו מהגבוה מבין היקף הבניה הקיים בפועל או היקף הבניה הבסיסי למגורים בחלקת המגורים הקבוע בהחלטת מועצה מספר 1411² (היקף הבניה הבסיסי הכולל למגורים בחלקת המגורים לא יעלה על הנמוך מבין מכפלת תקן הנחלות או מספר משפחות החברים באגודה, הנמוך מבין השניים, ב-375 מ"ר).
 - במקרה של רכישת הזכויות בשלשה 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 שנרכש. הרשות תמסור לאגודה, ביחס לתשריט זה, הודעה על אי התנגדות למתן היתר. ההודעה תחול רק על יחידות הדיור הכלולות בשלב הנרכש כאמור.
- **חכירת משנה** - האגודה תקנה לכל משפחת חברים באגודה, הזכאית לכך לפי תקנון הקיבוץ, זכות של חכירת משנה ביחידת דיור אחת³ (ראו פירוט בהמשך).
- **הזכויות הנרכשות** - רכישת זכויות המגורים תכלול את הפוטנציאל התכנוני בכל מגרש.
- **הרוב הדרוש** - החלטת האגודה לרכישת זכויות המגורים תתקבל ברוב שלא יפחת מ-66% מחברי האגודה.

1 ראו חזרנו 76/14.
2 החלטת מועצה מספר 1411: "קביעת הזכויות למגורים בחלקת המגורים בישובים חקלאיים שהם קיבוץ או מושב שיתופי".
3 סעיף זה לא יחול על קיבוץ שיתופי.

- **תנאי סף להגשת בקשה לרכישת זכויות המגורים על ידי האגודה - 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.**
- **פטור מתשלום נוסף -** האגודה תהיה פטורה מתשלום נוסף עבור מימוש זכויות המגורים שנרכשו ו/או בגין כל הסכם שייחתם בין האגודה לבין חבריה ביחס לזכויות אלו, וכמו כן לא תידרש הסכמת הרשות ו/או כל התקשרות נוספת בין הרשות לבין חברי האגודה, בכל הקשור למימוש זכויות המגורים שנרכשו.
- **קביעת ערך הקרקע -** תיעשה 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 לאומית⁴, למעט על תשלום של 3.75% לזכויות בניה של 160 מ"ר לכל יחידת דיור הכוללת בחלקת המגורים.
 - יישובי עוטף עזה⁵ יהיו פטורים מתשלום 3.75% בתנאים שנקבעו בהחלטת מועצה מספר 1411 או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה.
- אגודה שתרכוש את זכויות המגורים ותבקש בעתיד לבצע שיוך מגרשים לחבריה, תידרש לשלם (בעצמה ו/או באמצעות חבריה), את ההפרש בין התשלום ששולם בהתאם להחלטה זו לבין שיעור התשלום הנדרש בהתאם להחלטה מספר 1411.
- **רכישה טרם תכנון -** ניתן יהיה לרכוש את זכויות המגורים גם אם טרם תוכננו. הרשות לא תאשר לאגודה ו/או לחבריה איחוד מגרשי מגורים לצורך בניה רוויה בכמות יחידות הדיור העולה על מספר יחידות הדיור הנרכשות בהתאם להחלטה זו.
- **רכישת מגרשי מגורים על ידי האגודה לצורך הקמת יחידות דיור לטובת מועמדים לקליטה לחברות באגודה -** על אף האמור בהחלטה מספר 1315⁶ ובהחלטה מספר 1411 - בישובים בקו עימות ו/או באזור עדיפות לאומית 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 לחברות באגודה.

4 כהגדרתם בהחלטת מועצה מספר 1443.

5 בהתאם להגדרתם בהחלטת מועצה מספר 1411.

6 החלטת מועצה מספר 1315: "בניה למגורים באגודות ישובים חקלאיים שהם מושב עובדים, כפר שיתופי, מושב שיתופי, קיבוץ או אגודה שיתופית חקלאית.

• חכירת משנה (נספח א' להחלטה) - תנאי ההחכרה מהאגודה לחבר:

- האגודה רשאית לכלול בהסכם חכירת משנה עם חבר האגודה מגבלות ותנאים בקשר להעברת, משכון או הורשת הזכות המוקנית, ובלבד שהמגבלות לא יגרעו ולא יעמדו בסתירה לתנאי חכירת המשנה הקבועים בנספח א'⁷.
- הסכום שתיגבה האגודה מהחבר בגין זכות חכירת המשנה - לא יעלה על הסכום למגרש, ששולם על ידי האגודה בתוספת הפרשי הצמדה וריבית.
- תשלומים נוספים שייגבו מהחבר, במועד קבלתו לחברות, פרט לתשלומים עבור זכות חכירת המשנה - 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. באם תגיע לחבר זכות לחכירת משנה בירושה - החבר יידרש 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 שוק. זכות זו מוגבלת ל-3 חודשים.
- במידה והקיבוץ לא יכלול את התנאים המהותיים לחכירת משנה, ישלם הקיבוץ לרשות פיצוי מוסכם בשיעור הנהוג ברשות.

את החלטה 1447 (הכוללת, בין היתר: טבלה המגדירה את סוגי המגרשים/יחידות דיור, שיעורי התשלום ושנות ההיוון הרלבנטיות לכל סוגי המגרשים/יחידות דיור ואת נספח א' - הסכם בדבר תנאי חכירת משנה לקיבוץ אשר מצטרף להחלטת מועצה 1380) וכן את רשימת המסמכים הנדרשת ליישום ההחלטה ניתן למצוא באתרנו.

בדבר שאלות נוספות ניתן לפנות ל:

לר"ח יוסי שלם, בטלפון: 03-6382845, yosys@mbtcpa.co.il

שמאי מקרקעין אלי חלוצי, בטלפון: 052-4423008, elih@mbtcpa.co.il

⁷ סעיף זה לא יחול על קיבוץ שיתופי.