

מס' החלטה : 751
תאריך : 27/02/1996

הנדון : שינויים במבנה הארגוני והקצאת קרקע בקיבוצים

מודיעים בזה כי בתוקף סמכותה לפי סעיף 3 לחוק מינהל מקרקעי ישראל התש"ך-1960 החליטה מועצת מקרקעי ישראל בישיבתה מיום ז' באדר תשנ"ו (27 בפברואר 1996) כדלקמן :

1. לאשר את ההצעה בדבר שינויים במבנה ארגוני והקצאת קרקע של קיבוץ כאמור בתוספת להחלטה זו, המהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

2. החוזה הנזכר בסעיף א(14) לתוספת יהיה כדוגמת הנוסח שאושר ע"י הועדה החקלאית של מועצת מקרקעי ישראל לצורך החלטה 692 מיום 23.1.95 והחל על מושב שיתופי.

תוספת

הקיבוץ - שנויים

במבנה ארגוני והקצאת קרקע

א. קיבוץ שתתבצע בו הפרדה מלאה בין השטח החקלאי לבין המגורים לרבות אפשרות של הרחבה למגורים

1. תקנון הקיבוץ (להלן - האגודה) ישונה כמתחייב.

2. אם במתכונת ההתארגנות החדשה לא כל התושבים יהיו חברים באגודה, מוצע שתוקם אגודה מוניציפלית שבה יהיו חברים כל תושבי הישוב.

3. החלטה בדבר שינוי או החלפת תקנון האגודה, בדבר ההפרדה בין השטח החקלאי לבין המגורים, תתקבל על ידי האסיפה הכללית של הקיבוץ.
4. האגודה תפנה לרשות לתכנון חקלאי, בצרוף החלטת האסיפה הכללית שלה כאמור לעיל, לצורך שנוי פרוגרמת הישוב.
- האגודה תציין בפנייתה:
- א. מספר המשפחות החברות באגודה, בחלוקה - בני זוג, בודדים.
- ב. מספר יחידות מגורים קיימות.
- ג. מספר המגרשים המבוקשים להרחבה למגורים (אם מבוקשים).
- ד. גודל שטח המחנה הקיים בדונם, ואיזה חלק ממנו מהווה אזור המגורים הקיים המבוקש להפרדה.
- ה. השטחים החקלאיים בדונם (בחלוקה - נטועים, שלחין, בעל).
- ו. תכנית מצבית או תצלום אוויר של אזור המחנה הקיים, בסימון אזור המגורים המבוקש להפרדה.
- ז. האם כל המשפחות ימשיכו להיות חברים באגודה גם לאחר שתבצע ההפרדה. אם לא, כמה מהם ישארו חברים באגודה, או שטרם ידוע.
5. ועדת הפרוגרמות של הרשות לתכנון חקלאי תאשר את שנוי הפרוגרמה ותמליץ על היקף מגרשי המגורים בישוב.
6. האגודה תכין בתאום עם המינהל, תכנית חלוקה למגרשי המגורים לצורך אשור על פי חוק התכנון והבניה, בהתחשב במצב הבינוי הקיים בפועל, באופן שכל מגרש יהיה בגודל המינימלי הדרוש.

7. לגבי מגרשי המגורים יחתמו חוזי חכירה בנוסח המקובל למגורים במושבים, הכולל סעיף לפיו במקרה של בקשה להעברת זכויות תדרש, בין היתר, הסכמת האגודה. במקרה של סרוב מצדה יוכלו החוכר/רוכש הזכויות לפנות לרשם האגודות השתופיות והחלטתו תהיה סופית (לענין מתן ההסכמה).
- בד בבד יחתם עם הקיבוץ חוזה חדש לגבי יתרת שטחי המשבצת כאמור בסעיף 14 להלן, וזאת במקום החוזה הקיים שיתבטל.
8. מגרשי המגורים יוחכרו תמורת תשלום דמי חכירה מהוונים לתקופה של 49 שנה, כמקובל במינהל באותו אזור, ועל פי הערכת השמאי הממשלתי לקרקע ללא פתוח, כאמור בהחלטת המועצה מספר 737.
9. על הרחבה למגורים יחולו כל הכללים שנקבעו בהחלטה מספר 737 של מועצת מקרקעי ישראל מיום 17.12.95 או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה.
10. לחברי האגודה הגרים בבתים קיימים בישוב במועד השינוי, יקבעו דמי החכירה כדלקמן :
- א. חבר אגודה הגר במקום 15 שנים או פחות - יחוייב במלוא המחיר הנהוג לישובים חקלאיים באותו אזור (בשיעור 66% שיוכרו כ-91% במרכז בארץ, ובשיעור מופחת לתשלום של 36%, ו-22% באזורי עדיפות לאומית א' ו-ב', הכל על פי החלטות מועצת מקרקעי ישראל).
- ב. לחבר אגודה הגר במקום יותר מ 15 שנים תנתן הנחה מדמי החכירה לתשלום, על פי האמור בס"ק (א) לעיל, בשיעור של 2% לכל שנת ותק, אולם בכל מקרה ישולמו דמי חכירה מהוונים בשיעור שלא יפחת מ-11% (למעט אזורים שבהם קיים שיעור מופחת לתשלום של 0%).
11. תנתן אפשרות לתשלום נדחה של דמי החכירה המהוונים, עד למועד שיועברו הזכויות במגרש המגורים (העברה לצאצא לא תחשב כהעברה לענין זה).
12. השטחים באזור המגורים שאינם מגרשים שהוחכרו לאחרים, ישארו בחוזה החכירה של האגודה.
13. בחוזה החכירה של האגודה, כאמור בסעיף 14 להלן, יכלל סעיף לפיו יכול להיות חבר באגודה רק מי שמתגורר בישוב.

14. חוזה החכירה יהיה למטרת עבוד ושימוש חקלאי, בדמי חכירה בתנאי נחלה בכפוף לאמור להלן :

א. אם מספר המשפחות ("משפחה" להלן - בני זוג או בודד) שימשיכו להיות חברות באגודה לא יקטן מ-60% מתקן הנחלות המאושר של הקיבוץ, ימשיכו דמי החכירה להיות מחושבים ללא שינוי לעומת המתכונת הקיימת.

ב. אם מספר המשפחות שימשיכו להיות חברות באגודה יקטן מ-60% אך לא יהיה פחות מ-40% מתקן הנחלות המאושר של הקיבוץ, יהיו דמי החכירה לפי נחלות בעד שטח שהנו מכפלה של מספר המשפחות החברות באגודה, במכסת הקרקע בדונם של נחלה, כפי שנקבע לאותו קיבוץ.

בעד יתרת השטח, אם תהיה, ישולמו דמי חכירה כנהוג במינהל לגבי קרקע חקלאית המוחכרת שלא בתנאי נחלה.

ג. אם מספר המשפחות שימשיכו להיות חברות באגודה יקטן מ-40% מתקן הנחלות המאושר של הקיבוץ, יהיה החוזה בדמי חכירה לפי נחלות על שטח שגודלו כמספר המשפחות החברות באגודה כפול שטח של נחלה, כאמור בס"ק (ב) לעיל.

לגבי יתר השטח יחתם חוזה לעבוד עונתי.

לגבי קיבוץ המסווג כישוב באזור עדיפות לאומית א' או ב', יהיה המספר הנדרש של המשפחות החברות באגודה, לצורך האמור בסעיף זה, 20% במקום 40%.

ד. למרות האמור לעיל, לגבי קיבוצים צעירים, עד 15 שנים מעת הקמתם, יחושבו דמי החכירה בהתאם לתקן הנחלות המאושר של אותו קיבוץ, ללא שנוי לעומת המתכונת הקיימת.

כללי החישוב כאמור בס"ק (א) - (ג) לעיל יחולו על הקיבוץ מהשנה ה-16 ואילך.

ה. על אף האמור בסעיפים (א) עד (ד) לעיל, במשך חמש השנים הראשונות מעת קבלת ההחלטה בדבר השינוי הארגוני של הקיבוץ, ימשיכו דמי החכירה להיות מחושבים ללא שינוי לעומת המתכונת הקיימת.

ו. חתימת החוזה, על פי האמור לעיל, תעשה לאחר קבלת המלצת הרשות לתכנון חקלאי, אשר תתייעץ עם הגורמים המישיבים ותשקול, בין היתר, את מיקום הקיבוץ ומצבו הכלכלי והחברתי.

15. א. בשלב ראשון, ועד להתיצבות המבנה החדש, ייחתמו החוזים לשימוש חקלאי עם האגודה לתקופות מתחדשות של שלוש שנים. האגודה תוכל לבקש חוזה חכירה לדורות לאחר תקופה שלא תפחת משלוש שנים, בתנאי שתקבל המלצת הרשות לתכנון חקלאי, ולאחר שישתיימו עבודות ההכנה לרישום השטח בלשכת מירשם המקרקעין.
- ב. על אף האמור בס"ק (א) לעיל, אגודה החתומה על חוזה חכירה לדורות לגבי המשבצת, ערב השינוי על פי החלטה זו, יכולה לבקש כי יחתם עמה חוזה חכירה לדורות לגבי יתרת השטח (לאחר גריעת אזור המגורים). חוזה כאמור יותאם לתנאי סעיף 14 לעיל ויהיה מותנה בקבלת המלצת הרשות לתכנון חקלאי לרבות בענין גודל השטח.
16. א. לחבר האגודה לא יהיו זכויות קניניות במקרקעין ובמחברים המושכרים או מוחכרים לאגודה (לרבות זכות העברה ו/או הורשה על פי חוק/צוואה), למעט זכויות במגרש המגורים שיוחכר לו על פי הוראות החלטה זו.
- ב. בכפוף לאמור בס"ק (ג) להלן, האגודה לא תהיה רשאית לדרוש מחברים המצטרפים לאגודה, תשלום בעד המקרקעין ו/או המחברים המושכרים/מוחכרים לאגודה על פי החלטה זו.
- ג. בעד מגרשי מגורים מבונים השייכים לאגודה, שהזכויות בהם יועברו על שם חברי האגודה או על שמם של אחרים, על פי הוראות החלטה זו, תהיה האגודה רשאית לגבות את ערך המבנה הקיים במגרש, לרבות הוצאות פיתוח.
17. בכל מקרה של שנוי במספר חברי האגודה, ישונו דמי החכירה השנתיים, בכפוף לאמור בסעיף 14 לעיל, החל משנת החכירה שתחל לאחר שנעשה השינוי.
18. בקיבוצים שחוזה המשבצת לעת השינוי הנו משולש (ממ"י, סוה"י, אגודה), תדרש הסכמת הסוה"י לשינוי, וכן הודעתה אם תהיה צד לחוזה החכירה עם האגודה ועל פי החלטות מועצת מקרקעי ישראל.
19. אם יש שעבודים על משבצת הקיבוץ, לרבות התחייבויות של המינהל לרישום משכנתא ו/או הסכמות למישכון זכויות וכיו"ב, יטפל בכך המינהל עפ"י נוהליו.
- ב. קיבוץ שתבצע בו הפרדה רק של חלק מבתי המגורים

1. קיבוץ הנשאר במתכונתו הקיימת, שיבקש כי תעשה הפרדה של חלק מבתי המגורים הקיימים בלבד, יחול לגביו המתחייב מהאמור בסעיף א' לעיל, אולם עם האגודה ימשיך להחתם חוזה חכירה בתנאי משבצת (דו צדדי או תלת צדדי), ללא שנוי, למעט שטחי המגורים שיוצאו מהחוזה.

2. על אף האמור בס"ק 1 לעיל, אם יבקש הקיבוץ הפרדה של חלק מבתי המגורים בלבד, תשקול ועדת הפרוגרמות את הבקשה גם בהתחשב במספר חברי האגודה ובמספר בתי המגורים הקיימים, שישארו במסגרת חוזה האגודה.

התשנ"ו _____

(1996 _____)

בנימין בן אליעזר

שר הבינוי והשיכון

יו"ר מועצת מקרקעי ישראל