

14.68x32.96	1	8	עמוד	הקיבוץ - כותרת	19/12/2014	45667365-2
חגי שבתאי משרד עורכי די - 17050						



צמתי השיוך

נבחרו שבעה קיבוצים ראשונים לפיילוט "חלופת האגודה" • נוסח "הסדר ביניים" לקיבוצים שידונו בבחירת חלופת שיוך • הכינו את המחשבוני

אריק בשן

התנועה ורמ"י.

אף-על-פי שעדיין לא ברור כמה כסף בסוף החלטה כזו – ההסכמות וההבנות בין הצדדים מפשירות גם אפשרות לחידוש היתרי הבנייה לאחר תקופת יובש של שנתיים. גם עתה תלויה הוצאת היתרי בנייה לחברים חדשים בלא-מעט קשיים ומגבלות. מה שיאפשר את הפשרת היתרי הבנייה הוא בראש ובראשונה עמידה ב"הסדר ביניים" (החלטה מספר 1314), לפיו נכנסים הקיבוצים לתהליך בחירה בחלופת שיוך עתידית, המאפשר להם פסק זמן של שנתיים לכל היותר כדי "להינצל" על החלטה לגבי סוג השיוך, או אם בכלל שיוך.

כדי להיכנס לזכאות ליישום החלטה 1314, מבהיר עו"ד חגי שבתאי (מומחה לדיני התיישבות המלווה קיבוצים ומושבים רבים), יש צורך בהחלטת אסיפה כללית המתחייבת לבחור בתוך שנה אחת (עד 31.12.2015) באחת מחלופות השיוך (751, 1366, 1380 או ויתור על שיוך). עד אז צריך הקיבוץ להסדיר את כל השימושים החורגים בשטח המשבצת שלו. הוא גם צריך להעמיד לרשות רמ"י ערבות בנקאית של עד מיליון ש"ח (כשהחיוב בסופו של דבר עלול להיות גבוה יותר), ביריעה כי ערבות זו תחולט אם לא יוסדרו השימושים החורגים בתוך שנה.

החבר החדש הבונה יצטרך לחתום על כתב התחייבות כלפי רמ"י, כי בהתאם לסוג ההחלטה שיקבל הקיבוץ לגבי שיוך דירות (או אי-שיוך) הוא ישלם לרמ"י דמי היוון של 33% מערך הקרקע, או 91%. ועוד משהו קטן: אם חבר חדש בקיבוץ לא יעמוד בחובותיו כלפי רמ"י – יחויב הקיבוץ בתשלום חובו, או לחלופין פינן יפנה חבר אחר במקומו לרמ"י. אם לא כך ינהג – תהיה לרמ"י הרשות והסמכות המלאה להביא לקיבוץ "רוכש אחר", מבלי שלקיבוץ תהיה השפעה על זהותו...

גם המטה השיתופי בתנועה החליט להבהיר את עמדתו בנושא: "שמירת הזכויות בקרקע תובטח באופן מרבי ונכון כל עוד תישמר המשבצת הקרקעית האחוודה, הכוללת את שטחי העיבוד, שטח המשק ושטח המגורים של הקיבוץ" נכתב, בין היתר, בהחלטה בנושא חלופות השיוך. "כחלופה שנייה, עבור הקיבוצים שוויתרו על חלק ממרכיבי השותפות, אנו ממליצים על 'חלופת האגודה', השומרת את הזכויות בקרקע בירי האגודה השיתופית. חלופה זו עדיפה על פני כל שיוך של הזכויות בקרקע לחברים או לתושבים בקיבוץ".

כדי להשלים לקיבוצים עוד מעט מהמידע המורכב, צפויה מזכירות התנועה הקיבוצית לכנס ימי עיון בנושא. הכנס הראשון יתקיים בתאריך 6.1.2015 במתחם אפעל. בכנסים ידווח לנוכחים, בין השאר, על התנהלות התגר עה הקיבוצית מול רמ"י ועל הפיילוט, ויימסר מידע על סל החלטות השיוך העומדות על הפרק, על מקורות המימון האפשריים עבור חברי הקיבוץ, ועוד.

אחרי שהסתיימו החגיגות בעקבות אישורה של "חלופת האגודה" במו"עצת מקרקעי ישראל, שאף קיבלה את חתימת שר האוצר היוצא יאיר לפיד ומ"ספר החלטה חדש בהתאם (1380) – צצים אט אט על פני השטח קשיים שעוד עלולים להעיק במעלה הדרך עד לעצם היישום.

נראה שבפגישת הצדדים – צוותי עבודה של נציגי התנועה ורשות מקרקעי ישראל (רמ"י) – הוסכם על כמה צמתים חשובים בדרך: שלב בחירת המשתתפים בפיילוט כבר עבר בהצלחה וגם נקבע לוח זמנים מחייב למדי, המ"קובל על הצדדים. ככל הידוע, יחויבו קיבוצי הפיילוט לבצע עד סוף השנה האזרחית הזו בחינת שווי מגרש על-ידי שמאי, וגם להציג, בחתימת רואי חשבון מטעמם, את מצבת או"כ לסיימת החברים שלהם לפני "היום הקובע" ואחרי.

בשלבים הבאים יחויבו קיבוצי הפיילוט לה"עביר לרשות רמ"י כספים בגין שימושים חור"גים בחצרם שאינם מוסדרים, אם ישנם כאלה. על-פי הערכות, עשוי השלב הזה להסתיים עד סוף חודש פברואר 2015. חורשיים מאוחר יותר, עד סוף אפריל 2015, יתבקשו הקיבו"צים – על-פי החלטה 1380 – להציג בפני רמ"י החלטת אסיפה כללית המאשרת את חלופת השיוך הזאת ברוב מיוחס של שני שלישים. רק אם עד אז יתגלה הכול ללא הפרעות מיוחדות – צפויים להיחתם, סופית, החוזים להפעלת "חלופת האגודה" בקיבוצי הפיילוט; כמוכן, לא לפני שישלמו למדינת ישראל בשוברי תשלום שהוכנו והוסכמו מראש.

עד כה, ככל הידוע, נבחרו שבעה קיבוצים ראשונים לפיילוט "חלופת האגודה". על-פי פרסום ב"כלכליסט" מהשבוע שעבר, נכללים ברשימה: שדה-יואב (שיבנה 38 יחידות דיו"ר ויגדיל את אוכלוסיית הקיבוץ ל-350 בתי אב); מצר (שיקלוט 35 משפחות ויגדיל את אוכלו"סייתו ל-500 בתי אב); מעלה-גלבוע (קליטת חמישים משפחות בחמש שנים); נצר-סרני (בניית 104 יחידות דיו"ר בשני שלבים); עין-המפרץ (קליטת 15 משפחות ובניית 130 יח"ד דות דיו"ר); מבוא-חמה (קליטת חמש משפחות ובניית שבעים יחידות דיו"ר); ועברון (בניית 26 יחידות דיו"ר, ובהמשך עוד 140 יחידות דיו"ר).

כזכור – החלטת חלופת האגודה, שהתקבלה בספטמבר השנה, תאפשר לקיבוץ שיהיה מעו"ניין בכך לרכוש במרוכז את "חלקת המגורים", כשהחבר הוא הבונה את ביתו והוא זה שעשוי לקבל כפיצוי את שווי ערך הדירה בהתאם להיקף השקעתו, אם יחליט לעזוב את הקיבוץ ביום מן הימים. קיבוצי הפיילוט שנבחרו – ולא במקרה, על-פי כמה פרמטרים: פריסה ארצית, פריסה גיאוגרפית ומידת ההיתכנות ליישום (כלומר מספר הנחלות ובתי אב, אזורי עדיפות לאומית ועמידה בגבולות תמ"א 35) – יזכו לליווי צמוד מטעם הצוות המשולב של נציגי



צילום: עדי שבתאי פנח



עו"ד חגי שבתאי, התחייבויות הקיבוצים