

חגי ה. שבתאי, עו"ד  
אריה שפירא, עו"ד  
גלי פלד-שבתאי, עו"ד  
אלון וילנר, עו"ד ומגשר  
אופיר לוי, עו"ד, מגשר ונוטריון\*  
שרית ויור, עו"ד  
יוליה פק חלמיש, עו"ד\*\*  
ענת סער, עו"ד\*  
הלל ארצי, עו"ד ומגשר\*\*\*  
אסנת קולודני-חיים, עו"ד\*  
קרן נדולני, עו"ד\*  
לירז גונן-אללוף, עו"ד

\* מוסמך (LLM.) משפטים  
\*\* חברת לשכת עוה"ד ניו יורק  
\*\*\* מוסמך (MSc.) במדעי הטבע

תאריך 21.2.2011

### חוזר משרד 4/11: "השכרת דירות בקיבוצים - החלטה 2881"

בחוזר 21/10 עדכנו על החלטת הנהלת מינהל מקרקעי ישראל (ממ"י) 2835 בדבר התנאים להשכרת דירות בקיבוצים. ביום 18.1.2011 התקבלה החלטת הנהלה 2881 אשר עדכנה את החלטה 2838, תוצאה של מו"מ עם התנועה הקיבוצית. עיקרי ההחלטה החדשה:

1. בוטלה לעת עתה הקפאת הבניה החדשה בקיבוצים. חתימה על תוכניות בניה תהיה תוך 14 יום ובתנאי שהקיבוץ יצהיר כי אינו משכיר דירות או כי הבניה הינה לחברים או נקלטים וכי הקיבוץ יקבל כל הסדר עתידי שיחול בעניינו.
2. אושר הסדר זמני שתוקפו עד לקבלת החלטות הועדה המיוחדת שהוקמה על ידי הממשלה לבחינת המדיניות בקרקע חקלאית, והמתיר לקיבוצים להשכיר דירות במגבלות הבאות:
  - א. כמות יחידות הדיור לא תעלה על 25% מהדירות בקיבוץ באזור עדיפות לאומית – 50%. לעניין מגבלה זו לא יובאו בחשבון יחידות ל"דיור זמני" (עד 55 מ"ר) כהגדרתן במסמך הנחיות לתכנון קיבוץ שפרסם מינהל התכנון. מגבלה זו לא תחול על קיבוצי קו עימות ועל חוזים שנחתמו לפני מועד ההסדר בשנת 2011. בעניין הדירות המושכרות – לצורך המגבלה הכמותית בלבד (ולא לצורך התשלום) לא יספרו דירות המושכרות למועמדים לקליטה לקיבוץ, חברי אולפן, לבעלי מקצוע נדרשים לקיבוץ העובדים בקיבוץ, ולבני זוג של חברי קיבוץ ובני קיבוץ.

**חגי שבתאי, שפירא** משרד עורכי-דין  
**Hagay Shabtay, Shapiro Law Offices**

- ב. באזורים שאינם אזורי עדיפות לאומית יושכרו הדירות שאינן דיור זמני לזוגות צעירים שהם מחוסרי דיור (בהתאם להגדרות משרד הבינוי והשיכון).
- ג. הקיבוץ ישלם 5% משכר הדירה שהוא גובה בניכוי הנחת אזור עדיפות לאומית.
- ד. נושא חובות עבר יידון בעתיד.

3. יישום הפשרת הבניה בקיבוצים יחל אך ורק לאחר הכנת מסמכים שונים ובהם מסמך הצטרפות להסדר עליו יחתמו הקיבוצים המשכירים דירות וכן תצהירים.

עתה, עם קבלת ההחלטה, החל פרק חדש אשר רק בסופו תבוצע ההקפאה: פרק הויכוח והמיקוח על המסמכים המשפטיים עליהם יצטרך כל קיבוץ לחתום. במסמכים אשר ניסוחם הושלם בימים אלה והועבר לתגובת התנועה הקיבוצית מופיעות דרישות שאינם מקובלות על התנועה ואשר מאפשרות למינהל מקרקעי ישראל לתבוע יישובים בגין הפרות השנים עברו וכן נדרשת התחייבות מוחלטת לפעול בציות מלא להחלטות ממ"י כפי שיתקבלו בעתיד בנושא זה. לטענת התנועה המדובר בהכשלה מכוונת של ההסדר באמצעים "טכניים".

בכל מקרה, אנו מציעים לכל קיבוץ לבחון היטב כל מסמך שיידרש לחתום עליו כתנאי ל"שחרור" הבניה.

אנו סבורים כי טוב היה עושה המינהל אם לא היה נכנס מלכתחילה למצב בו בשל סכסוך כספי הוא מקפיא בניה חדשה, לרבות שיפוץ והרחבת בתים במאות יישובים. העובדה שמדינת ישראל יש כח רב כלפי תושביה ידוע. הקפאת הבניה הייתה צעד אחד רחוק מדי בהפגנת הכח.

להתראות בפרק הבא.

Deskxp1\COMITAPP\commitdocs\534\00025\G13767-V001.doc\