

שמרית גיגי	ענת סער	חגי שבתאי
איציק רביב	לירון רז	אריה שפירא
מיכל בוסל	אוסנת קולודני-חיים	גלי פלד
יואב אינגבר	ענבל זוסמן	אלון וילנר
אליעד ישראל	יוני אייזן	אופיר לוי
סמדר גל	כרמל מיכאלי	שרית ויור
לירז גונן-אללוף		



חגי שבתאי, שפירא | עורכי דין

בית התנועה הקיבוצית רחוב לאונרדו דה וינצ'י 13 תל אביב 6473315
ט | 03-5259050 פ | 03-5259051 www.hs-law.org

7.4.19

ב' בניסן התשע"ט

חוזר משרד 11/19 (מקרקעי ישראל, קיבוצים) – החלטה 1582, הסדר הביניים, חתימה על היתרי בניה למגורים בקיבוצים- הנחיות פנימיות

לאחרונה הוציאה הנהלת רמ"י הנחיות פנימיות חדשות הנוגעות לחתימת רמ"י על היתרי בניה לחברים בקיבוצים (ומושבים שיתופיים) וזאת בעקבות אישורה של החלטת מועצת מקרקעי ישראל 1582 ("ההחלטה"): "בנייה למגורים בקיבוצים מתחדשים- הסדר הביניים" (להלן: "ההחלטה"). ההנחיות כוללות גם תצהיר חדש ותצהירים מעודכנים לקיבוצים בהסדר הביניים.

למרות שההחלטה עוסקת ורק בקיבוצים אשר החליטו על שיוך דירות, ההנחיות הפנימיות עוסקות גם בקיבוצים שלא החליטו על שיוך ואינם נכללים בהסדר הביניים, כפי שיפורט בהמשך.

תמונת המצב המעודכנת לגבי הוצאת היתרי בניה למגורים בקיבוצים הינה כדלקמן:

"קיבוצים שיתופיים" וכן קיבוצים מתחדשים שעוד לא קיבלו החלטה על שיוך (קיבוץ שלא קיבל החלטה על שינוי אורחות החיים בהיבט של שיוך הדירות)

קיבוצים אלו נדרשים להגיש היתרי בניה על שם הקיבוץ בלבד ולחתום על תצהיר לפיו, בין היתר, כל בניה של יחידת מגורים, לרבות הרחבה או שינוי מבנה קיים, תעשה במימונו המלא והבלעדי של הקיבוץ, כי הובהר לחברים כי לא תהיינה לחברים כל זכויות ביחידות המגורים נשוא הבקשה ו/או במי מיחידות המגורים בקיבוץ וכי הקיבוץ בלבד יהיה רשאי להחליט באיזו יחידת מגורים יתגוררו החברים, לרבות אפשרות העברת החברים מיחידת מגורים אחת לשנייה, בהתאם לצרכי הקיבוץ.

בבניה מעבר ל 160 מ"ר, ישולמו דמי חכירה מלאים, בכפוף להנחת איזור עדיפות, שובר התשלום יוצא לקיבוץ.

קיבוצים המבקשים לבנות במסגרת הסדר הביניים

בגדר קיבוצים אלו נכללים הקיבוצים אשר:

קיבלו החלטה על שיוך, אך טרם החליטו לפי איזה ממסלולי השיוך האפשריים לפעול, או

כבר בחרו על אחד ממסלולי השיוך אך טרם הגישו בקשה מלאה, או

קיבוצים שבחרו והגישו בקשה מלאה אך טרם סיימו את הליך השיוך, ועדיין בצנרת.

הסדר הביניים לא יחול במקרה בו הקיבוץ סיים את הליך השיוך ומבוקשת תוספת יח"ד, אלא אם כן הקיבוץ הגיש בקשה מלאה ונמצא בתהליך שיוך לפי מסלול אחר מהשיוך שהושלם (למשל קיבוץ שמשיך לפי החלטה 751 והחליט לעבור לשיוך לפי החלטה 1592).

הסדר הביניים חל על בקשות של חברים חדשים בלבד (קיבוץ שקיבל החלטה על 751- התקבל לחברות לאחר קבלת ההחלטה לשייך לפי 751, אחרת, חבר שהתקבל לחברות לאחר יום 27.3.07).

על הקיבוץ להמציא רשימת משפחות חברים חתומה ומאומתת הכוללת את מועד החברות בחלוקה לחברים ותיקים ולחברים חדשים וכן רשימה של מספר יחידות המגורים הקיימות.

לגבי שימושים חורגים נקבע כי ככל וידוע לרמ"י על שימושים חורגים, לא יונפקו היתרי בניה?? קודם להפקדת ערבות על סך 1 מיליון ₪ או פחות, על פי קביעת מנהל המרחב בהיוועצות עם שמאי המרחב.

היתר הבניה יוגש על שם הקיבוץ (ניתן לרשום בסוגריים את שם החבר).

בבניה מעבר ל 160 מ"ר, על החבר החדש להפקיד ערבות בנקאית בגובה דמי חכירה מהוונים מלאים (91%) בכפוף להנחת איזור עדיפות לאומית, כקבוע בהחלטת המועצה 1561 עבור הבניה הנוספת מעל 160 מ"ר, חלף תשלום דמי חכירה.

חבר ותיק יכול לשלם באותו הסדר תשלום החל על קיבוצים שלא שייכו, גם כאן השובר יצא על שם הקיבוץ.

להנחיות מצורפים גם תצהירי אגודה וחבר מעודכנים.

לפרטים נוספים והבהרות ניתן לפנות למשרדנו.

עו"ד חגי שבתאי עוסק בדיני מקרקעי ישראל, אגודות שיתופיות תכנון ובניה ועסקאות מקרקעין. מחבר הספר "מקרקעי ישראל חקיקה ודינים" ומרצה בנושאי עיסוקו מעל במות אקדמאיות ובהשתלמויות וימי עיון.

האמור בחוזר אינו בגדר חוות דעת משפטית אלא מידע כללי שאינו מהווה ייעוץ משפטי מכל סוג.