

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

\* מוסמך (ma) משפטים  
\*\* חברת לשכת עוה"ד ניו יורק  
\*\*\* מוסמכת (ma) גיאוגרפיה  
התמחות בלימודים עירוניים ואזוריים  
\*\*\*\* מוסמך (MSc.) במדעי הטבע

תאריך: 30.11.2010

### חוזר משרד 21/10 : תנאים להשכרת דירות בקיבוצים, החלטת הנהלה 2835

בשנה האחרונה שינה מינהל מקרקעי ישראל את מדיניותו רבת השנים והחל במלחמה בהשכרת דירות בקיבוצים. בין היתר עיכב המינהל בקשות שונות של קיבוצים ומנע בניה חדשה למגורים ברחבי הארץ. טענת ממ"י הייתה כי השכרת דירות אסורה על פי חוזה החכירה לדורות של הקיבוץ.

בימים אלה החליטה הנהלת מינהל מקרקעי ישראל על "הוראת שעה" המסדירה את נושא השכרת הדירות בקיבוצים. יש לזכור כי במקביל אמורה לפעול ועדה שהוקמה על ידי הממשלה לבחינת מדיניות הקרקע החקלאית.

קיבוצים רבים, בעיקר בפריפריה, סבלו במשך השנים מעזיבת חברים. בהיעדר שימוש חלופי לבתי החברים ניסו הקיבוצים ולעיתים גם הצליחו לשכן בהם תושבים, בדרך כלל בחווי "בר רשות", פעמים רבות רק בתמורה להשתתפות בנטל הוצאות הקהילה. ישנם קיבוצים אשר הסדירו את חובותיהם או את הסדרי הפנסיה שלהם כאשר השכרת הדירות הינה נדבך מרכזי. יש לזכור כי קיבוצים רבים נקלעו לקשיים עקב הבניה לחברים. המלחמה שהוכרזה על הקיבוצים הפגיעה רבים מהם והעלתה כותרות רבות.

הוראת השעה תקפה למשך כשנתיים, עד ליום 31.12.12.

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

להלן יפורטו עיקרי הוראות השעה. יצוין כי להחלטת ההנהלה יוצאו הנחיות מפורטות יותר אשר יבהירו את הנוסח.

**הקיבוץ לא יחתום על הסכמי שכירות מעבר לתאריך 31.12.12.**

ההחלטה בדבר הקפאת בניית המגורים בקיבוצים לא תחול על קיבוצים בקו העימות.

**הקיבוץ יעביר סקר על מצאי הדירות להשכרה הקיים.**

**לא תותר בנייה חדשה לשם השכרה.**

**גובה דמי השימוש יהיה בהתאם לשיעורים הבאים:**

6% בקיבוצי המרכז

4% באזורי עדיפות לאומית ב'

2% באזורי עדיפות לאומית א'

ללא תשלום בקו העימות.

**התשלומים יהיו מתקבולי השכירות ברוטו**, על כל היחידות המושכרות, ללא הבחנה מי השוכר, על פי הצהרה של הקיבוץ כשהיא מגובה באישור רו"ח.

**על הקיבוץ לשלם בגין העבר** – עבור 7 שנים או תקופה קצרה יותר לפי משך ההשכרה שבוצעה בקיבוץ. מדובר בדרישה כספית כבדה ביותר לקיבוצים רבים שספק אם יוכלו לעמוד בה.

**שיעור ההשכרות המקסימאלי שיותר בכל קיבוץ יהיה כדלהלן:**

40% בקו העימות ואזור עדיפות לאומית א'

30% באזור עדיפות לאומית ב'

10% במרכז הארץ.

קיבוץ המבקש להיכנס להסדר זה יגיש למינהל מקרקעי ישראל תצהיר אשר יוכן על ידי האגף החקלאי.

**הנהלת המינהל תדווח על ההסדר למועצת מקרקעי ישראל**- לדעתנו במקום בו משנה ממ"י את מדיניותו רבת השנים באופן הפוגע בציבור רחב של חוכרים יש מקום כי כל שינוי במדיניות יובא להחלטת מועצת מקרקעי ישראל, ויתכן ויהיה קיבוץ אשר יפנה בנושא לערכאות.

לא יהיה מוגזם לצפות כי הליכי יישום ההסדר יהיו ממושכים ויבטיחו לא רק עיכובים בבניה למגורים אלא גם שפע של פרנסה לעורכי דין ושמאים.

M:\commitdocs\534\00025\G11151-V001.doc