

תקציר מנהלים- הצעת החלטה בנושא הסדר ליישום שיוך דירות – קיבוץ נחשון

קיבוץ נחשון החליט על ביצוע מהלך שיוך הדירות לחברי הקיבוץ ומאז התקבלו החלטות ובוצעו מהלכים שונים לקידום הנושא. לאורך השנים הקיבוץ אימץ את ההחלטות הבאות:

- שנת 2006 - החלטה 751 של מועצת מקרקעי ישראל.
- שנת 2010 - עקרונות בדבר הליך שיוך הדירות – הסדרת הכללים שחלים על זכויות החברים עד למועד השלמת השיוך.
- שנת 2013 – הסדר ליישום שיוך דירות – הכרה בזכויות חוזיות לשם העברת זכויות ("הסדר 2013").
- שנת 2014 - החלטה 1155 של מועצת מקרקעי ישראל (מספרה במועד אימוצה בקיבוץ, אשר מוסדרת כיום בסימן ד' לפרק 8.4 בקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל).
- שנת 2025 - אימוץ חלופת השיוך הקבועה בסימן ה' לפרק 8.4 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל ("חלופת האגודה").

מאחר ועל פי הוראות חלופת האגודה הקיבוץ הוא שמעניק לחבריו חכירת משנה ולא נחתם הסכם ישיר בין כל חבר לבין רשות מקרקעי ישראל, וכן לאור הזמן הרב שחלף מאז אישור הסדר 2013, עולה צורך לעדכן את הסדר 2013, ובמסגרתו להתאים חלק מהכללים שנקבעו. מטרת החלטה זו היא לקבוע כללים מוסכמים ליישום ההסדרים שנכללו בהחלטות הקיבוץ, אשר יחולו לעת **ולאחר השלמת תהליך שיוך הדירות** ביחס לכלל החברים ו/או יורשיהם.

עדכון הסדר 2013 ליישום שיוך דירות

- הוראות הסדר 2013 ימשיכו לחול, אולם במקרה של סתירה בין הוראות החלטה זו, החלטה זו תגבר.
- המזכירות רשאית לאמץ את הנהלים הנוגעים לאופן השימוש ולעניין העברת זכויות גם הנוכחית ועד להשלמת השיוך וכן רשאית להשהות את אפשרת העברת הזכויות.
- כתנאי להקניית זכות חכירת המשנה, החברים יחתמו על הסכם חכירת משנה.

1. מכירה / העברת זכויות במגרשים לאחר השיוך (נספח א')

- 1.1 תנאי לזכות חכירת משנה הוא קבלה לחברה ולהפך- תנאי לחברות בקיבוץ הוא בעלות בנכס מקרקעין בקיבוץ.
- 1.2 לקיבוץ תישמר זכות סירוב ראשונה לרכוש בעצמו או על ידי מי מטעמו זכות חכירת משנה.
- 1.3 העברת זכויות תותנה בכך שמעביר הזכויות הסדיר את חוב וכן שמקבל הזכויות עבר את תהליכי הקבלה לחברות, חתם על כל המסמכים וההתחייבויות הנדרשים ואפשר לקיבוץ להטיל את המגבלות על הנכס.
- 1.4 במידה ובתום 3 שנים בית האב לא מכר את הנכס, תינתן ארכה של שנה להעברת הזכויות. בשנה זו ניתן יהיה להשכיר את הנכס בכפוף לאישור הקיבוץ.
- 1.5 השכרה- ימשיכו לחול הוראות הסדר 2013.

2. עדכון הכללים ביחס ליורשים

- 2.1 ליורשים תינתן תקופת זמן של עד 3 שנים ממועד הפטירה להעביר את הזכויות בנכס לאחד מהיורשים או לצד ג'. במקרים חריגים המזכירות תהיה רשאית לאפשר הארכה של עד 3 שנים נוספות. במידה והיורשים

לא העבירו את הזכויות בתום הזמן האמור, הקיבוץ יהיה רשאי לרכוש את הנכס במחיר שמאי בהתאם להערכת שמאי.

2.2 במקרה של בית אב שהלך לעולמו בטרם כניסת הסכם חכירת המשנה לתוקף, יורשיו יהיו מחויבים להעביר את הזכויות עד חלוף 3 שנים ממועד כניסת חכירת המשנה לתוקף. במידה וחכירת המשנה לא תיכנס לתוקף, המזכירות תהיה רשאית לקצוב את השנים מחדש ובלבד שתיתן התראה של שנה.

2.3 במידה והזכויות יועברו על ידי היורשים לצאצא ישיר של החבר המוריש, לא תעמוד לקיבוץ זכות סירוב.
2.4 במקרה של יורש ישיר שהוא גם בנו של המוריש והקיבוץ סירב לקבל אותו לחברות, אותו יורש יהיה זכאי למגורים בנכס עד אחרית ימיו מבלי שיידרש להתקבל לחברות וזאת בכפוף להסכמת כלל היורשים, עמידה בתנאים המדרשים על ידי הקיבוץ. זכות מגורים זו אינה ניתנת להעברה.

2.5 עד למועד העברת הזכויות, היורשים יהיו רשאים להשכיר את הנכס בכפוף להוראות הקיבוץ.

2.6 במידה ובית אב הלך לעולמו ולפחות אחד מילדיו היורשים הינו קטן, הוא יוכל להמשיך להתגורר בבית עד הגיע הצעיר לגיל 21.

3. העברת זכויות שלא בהתאם להחלטות הקיבוץ

3.1 כל העברת זכויות טעונה את אישור הקיבוץ מראש ובכתב. על כן, הקיבוץ יהיה רשאי לרשום הערת אזהרה להבטחת התחייבות בית האב.

3.2 במידה ובית אב יעביר את הזכויות בנכס שלא בהסכמת הקיבוץ או בניגוד להוראות ההסדר, הוא יחויב בפיצויים מוסכמים בסך של 1,000,000 ₪ במקרה של העברת זכויות בדרך של מכירה ובסך של 10,000 ₪ לחודש במקרה של השכרה.

4. בטוחות להבטחת זכויות הקיבוץ

הקיבוץ רשאי להטיל אחת או יותר מהמגבלות הבאות:

4.1 רישום שיעבוד או כל רישום מגביל אחר להבטחת החזר הוצאות הקיבוץ בגין תלויים בחבר ו/או בגין צרכים מיוחדים של החברים ו/או בגין טיפול סיעודי של החברים.

4.2 רישום שיעבוד או כל רישום מגביל אחר להבטחת תשלום חוב של חברים לקיבוץ. המזכירות תהיה רשאית להורות על הרישום כאשר מדובר בחוב מעל 50,000 ₪ ובכפוף למתן התראה בכתב לבית האב 30 ימים לצורך הסדרת החוב.

4.3 רישום הערת אזהרה לטובת הקיבוץ לצורך הבטחת התחייבויות החברים בדבר העברת זכויות בנכס.

4.4 רישום זיקת הנאה לטובת הקיבוץ לצורך מעבר של תשתיות ציבוריות בשטח המגרש ולטובת מעבר של הציבור בתשתיות הציבוריות ככל שעוברות במגרש של בית האב.

4.5 בית האב יחתום על ייפוי כוח בלתי חוזר על מנת להבטיח את רישום השעבודים וההערות.

5. יישוב סכסוכים

5.1 סכסוכים הקשורים לתהליך שיוך הדירות ויישום החלטות האסיפה בהתאם למנגנון שלהלן:

5.1.1 הצדדים ינסו להגיע להסכמות בהידברות.

5.1.2 לא הגיעו הצדדים להסכמה- המחלוקת תועבר לגישור אצל מגשר מוסכם.

5.1.3 במידה והגישור לא צלח- המחלוקת תועבר להכרעת בורר.

5.2 לאחר השלמת תהליך השיוך ובמקרה של סכסוכים השורים לחזקה / שימוש, אכיפת יישום הזכויות- יחול תקנון הקיבוץ.

הסכם חכירת משנה

הסכם בין הקיבוץ לחברים על מנת להסדיר את זכות חכירת המשנה בבית, על פי הוראות חלופת האגודה. ההסכם גובר על כל הסכם קודם / הסכמות קודמות וכן גובר על כל הוראה חיצונית שהצדדים רשאים להתנות עליה.

1. התקשרות הצדדים

- 1.1. בחתימה על ההסכם, החברים מאמצים את הוראות החלטות השיוך, לרבות כל שינוי שיחול בהן.
- 1.2. לאחר שייחתם חוזה חכירה ראשי בין הקיבוץ לרמ"י, הקיבוץ מתחייב כי בכפוף למילוי התחייבויותיהם של החברים, הוא יאפשר לבית אב להסדיר את זכויותיו במגרש ובדירה ובמחברים במגרש.
- 1.3. ההסכם יכנס לתוקף בכפוף לכניסה לתוקף של הסכם החכירה הראשית בין הקיבוץ לרמ"י.
- 1.4. לאחר חתימה על ההסכם החכירה הראשית ועל הסכם חכירת המשנה, הקיבוץ יירשום במרשם פנימי את זכויות החברים ויפעל לצורך רישום הזכויות בלשכת רישום המקרקעין בהתאם להחלטותיו.

2. הצהרות בית האב

- 2.1. החברים מתחייבים לעמוד בכל החלטות הקיבוץ הקשורות לשיוך הדירות.
- 2.2. החברים לא יחזיקו בזכות חכירת משנה ביותר ממגרש אחד. במידה ויהיו זכאים לזכות חכירת משנה במגרש נוסף שקיבלו בירושה או בכל דרך אחרת- הם מתחייבים להעביר את הזכויות באחד מהמגרשים.
- 2.3. החברים יתגורר במגרש באופן קבוע.
- 2.4. חתימה על הסכם חכירת המשנה מהווה תנאי יסודי להענקת זכויות חכירת המשנה במגרש.

3. המגרש ותשתיות ציבוריות

- 3.1. החברים מקבלים את המגרש במצבו AS IS ולא יהיו להם טענות כלפי הקיבוץ בהקשר זה.
- 3.2. גבולות המגרש הינם בהתאם לתב"ע המאושרת במועד חתימת הסכם חכירת המשנה.
- 3.3. הקיבוץ יהיה רשאי להיכנס לשטח המגרש לצורך טיפול בתשתיות ציבוריות, לשם כך החברים יחתמו במעמד חתימת הסכם חכירת המשנה על הענקת זיקת הנאה.
- 3.4. העתקת תשתיות ציבוריות משטח המגרשים תעשה בהתאם ובכפוף לאישור הקיבוץ ולהחלטותיו בנושא.

4. העברת זכויות במגרש

- 4.1. העברת זכויות בנכס תיעשה בכפוף לנהלים ולמגבלות הקבועים בהחלטות השיוך.
- 4.2. בעת העברת זכויות יישמר הקשר בין החברות בקיבוץ, למגורי קבע והבעלות בנכס באופן שבו החברות והמגורים מהווים תנאי לבעלות בנכס. הבעלות כאמור הינה תנאי לחברות בקיבוץ.
- 4.3. העברת הזכויות לאחר, לרבות מתן זכות שימוש זמנית, כפופה לאישור הקיבוץ ביחס לזהות מקבל הזכויות.
- 4.4. במידה ובית אב יעביר את הזכויות בנכס שלא בהסכמת הקיבוץ או בניגוד להוראות ההסדר, הוא יחויב בפיצויים מוסכמים בסך של 1,000,000 ₪ במקרה של העברת זכויות בדרך של מכירה ובסך של 10,000 ₪ לחודש במקרה של השכרה.

5. תשלום בגין שירותים קהילתיים משותפים

- 5.1. החברים יישארו בתשלום עבור שירותים קהילתיים משותפים כל עוד הינם בעלי זכויות בנכס.
- 5.2. היקף השירותים ייקבעו בהתאם להחלטות הקיבוץ.

5.3 תשלום עבור השירותים יחול על החברים גם אם תיפסק חברותם מכל סיבה שהיא ויחול עד למועד העברת הזכויות בנכס לאחר.

6. התחייבות בית האב לתשלומים

- 6.1 החברים יישאו בתשלומים שיידרשו בגין ביצוע פעולות במרשם שינוהל על ידי הקיבוץ או מי מטעמו.
- 6.2 החברים יישאו בכל תשלומי החובה ככל שיחולו בקשר עם חתימת הסכם זה ו/או הכרוך ו/או הנובע ממנו לרבות תשלומי מיסים, אגרות, היטלים, תשלומים לקיבוץ ו/או כל תשלום אחר ובכלל זה יישאו בכל תשלומי החובה גם אם אלו חלים על פי דין על הקיבוץ.
- 6.3 ביצוע התשלומים הינו תנאי להענקת הזכויות ולא תתאפשר העברת זכויות ככל וקיים חוב לקיבוץ.

7. כללי

- 7.1 החברים מתחייבים לבטח את הנכס בעצמם או לחלופין להשתתף בביטוחים אותם רכש או ירכוש הקיבוץ בהתאם להחלטותיו.
- 7.2 בית האב יהיה רשאי לשעבד את זכות חכירת המשנה לצורך קבלת הלוואה ו/או משכנתא לרכישת או שיפוץ הבית לטובת תאגידים בנקאיים או תאגידי ביטוי בלבד.
- 7.3 רישום שיעבוד או כל רישום מגביל אחר להבטחת תשלום חוב של חברים לקיבוץ. המזכירות תהיה רשאית להורות על הרישום כאשר מדובר בחוב מעל 50,000 ₪ ובכפוף למתן התראה בכתב לבית האב 30 ימים לצורך הסדרת החוב.
- 7.4 לצורך מימוש זכויות הקיבוץ, החברים יחתמו במעמד חתימת הסכם חכירת המשנה על המסמכים הבאים:

7.4.1 ייפוי כוח בלתי חוזר.

7.4.2 התחייבות לרישום הערת אזהרה.

7.4.3 התחייבות לרישום זיקת הנאה.

7.4.4 הסכם משכון.

החלטת יישום – התארגנות להשלמת שיוך

מטרת החלטה זו היא לקבוע את הכללים והנהלים לביצוע תשלום דמי חכירה לרמ"י על ידי הקיבוץ, כללי ביצוע לתשלומי איזון המעבר ותשלומי מס נלווים לשיוך שיוטלו על החברים. כמו כן, מטרת החלטה זו היא לקבוע את נוהל אישור עסקה וקבלת החלטה בעניין הגשת השמה על שומות מגרשי המגורים וכן להתארגן לצורך דיווח עסקאות לשיוך לרשות מיסוי מקרקעין.

עם קבלת המפרט הכספי על ידי רמ"י יבוצע תחשיב על ידי הקיבוץ לקביעת הסכום שנדרש מכל חבר לצורך דמי היוון בגין המגרש וגובה תשלום / זכאות לאיזון המעבר. הנתונים האישיים יועברו לחברים עד שבועיים ממועד קבלת המפרט.

הקיבוץ יחליט האם להגיש לרמ"י השגרה במרוכז ולכן לאחר קבלת השומה הקיבוץ יפעל באופן הבא :

- פרסום נתוני השמאות האישיים לחברים.
- חברים שביקשו להגיש עמדתם באשר לאפשרות ההשגה יוכלו לפנות בכתב למזכירות ולהסביר עמדתם בתוך 10 ימים ממועד פרסום הנתונים האישיים.
- בתוך 30 ימים בקירוב ממועד קבלת השומה תגבש המזכירות החלטה באשר לאפשרות הגשת השגה שמאית ביחס לשומה ותפרסם החלטתה.
- המזכירות תהיה רשאית לקבל החלטה בדבר השגה משפטית ו/או בקשה לתיקון טעות בשומה ו/או הגשת השגה לעניין עלויות הפיתוח.
- החלטת אישור העסקה מחייבת את החברים לבצע את כל הפעולות הנדרשות לצורך השלמת העסקה ויחולו הכללים הבאים- תשלום כלל התשלומים הנדרשים, חתימה על כל המסמכים והטפסים.

מועד ביצוע התשלומים:

- תשלום דמי היוון- תשלום לקופה המיועדת לדמי היוון בתוך 45 ימים לכל היותר ממועד קבלת החלטת אישור העסקה.
- תשלום למודל איזון המעבר- תשלום לקופה המיועדת למודל איזון המעבר בתוך 45 ימים לכל היותר ממועד קבלת החלטת אישור העסקה.
- תשלום בגין תקורות- העברה לחשבון הקיבוץ בתוך 45 ימים ממועד קבלת החלטת אישור העסקה.

מיסוי:

- החברים ישלמו את כלל תשלומי החובה, לרבות תשלומי מיסים, היטלים, אגרות, וכיוצ"ב החלים על הקיבוץ על-פי ברירת הדין ובכלל זה גם עלויות תשלום מיסוי מקרקעין (מס רכישה / שבח) ביחס לכל רכיב תשלום הקשור במקרקעין, תשלומי היטל השבחה (לרבות ביחס לתוכניות עבר) וכיוצ"ב.
- תשלום לקיבוץ המשקף החזר של חלק ממקורות הקיבוץ בגין תהליך שיוך הדירות.

התאמת איזון המעבר: עם אימוץ חלופת האגודה יש צורך להתאים את הוראות החלטת איזון המעבר לחלופה על פיה מקדם הקיבוץ את תהליך שיוך הדירות. ביחס לכל בית אב ייערך תחשיב חוב/זכאות. התחשיב לצורך חישוב חוב/זכאות יבוצע על פי החלק מתוך השומה המיוחס לכל בית אב ביחס למגרשו עבור היקף זכויות הבנייה הבסיסי (160 מ"ר).