



20.10.2013

האם הקיבוצים יקבלו שליטה בשטחי המגורים?

(הבהרה לפרסומים בתקשורת הכתובה)

לאחר שנים רבות של סכסוכים בין התנועה הקיבוצית למינהל מקרקעי ישראל, שהביאו, בשנה האחרונה, להקפאת הבנייה בקיבוצים ניצבים המינהל והקיבוצים על סף הסכם היסטורי – שאם יתממש, ישנה דרמטית את אופן ניהול המקרקעין במתחמי המגורים שבשטח המחנה ("השטחים הצהובים") בקיבוצים. בכנס הנהגות הקיבוצים שהתקיים בקיבוץ מעלה החמישה, אמר בנצי ליברמן, מנהל רשות מקרקעי ישראל (שמו החדש של המינהל), כי ברשות בוחנים הצעה של מסלול שיוך הדירות, על-פיו הקיבוץ יוכל לפדות את שטחי המגורים מידי הרשות בתשלום חד-פעמי של דמי חכירה. נבחנת הצעה שרכישת הזכויות תהיה באבחה אחת והקיבוץ לא יצטרך ל"פגוש" את הרשות בשטחים המדוברים. ההצעה מתייחסת להעברת השליטה רק בשטחי המגורים. הקרקעות החקלאיות, שאותן מעבד הקיבוץ, יישארו בשליטה מלאה של הרשות.

סלע המחלוקת – נעוץ בשיוך הדירות – האופן בו נקבעת הזיקה בין חבר הקיבוץ לבין הנכס בו הוא מגורר, כולל הקרקע שעליה בנוי ביתו. דרישת הרשות כי כל בית אב ישלם דמי חכירה מהוונים עבור הקרקע, כפי שנהוג כלפי כלל אזרחי המדינה. בקיבוצים רבים, בעיקר אלה שבמרכז המדינה, מחיר הקרקע יקר מאוד (800 אש"ח למגרש של 350-400 מ"ר) דבר שיוצר אפליה בין אוכלוסיות של חברים.

ב-15 השנים האחרונות אימצו הקיבוצים את מודל השיוך החוזי, תוך חתימת חוזה שיוך פנימי בין החבר לקיבוץ. ברשות ראו במודל זה מתן קרקעות חינם וללא פיקוח ובצו מיוחד עליו חתם ליברמן הוקפאו כל האישורים והתחלות הבנייה בקיבוצים.

הצוות שמונה על-ידי שר הבינוי והשיכון, אורי אריאל, היושב בתכונת של "צוות שימוע", בוחן משפטית מתווה בו האגודה השיתופית תרכוש את הקרקע והזכויות בשטחי המגורים והיא זו שתשלוט אוטונומית בצביון הקיבוץ לשניים הבאות ורק היא תוכל לאפשר חכירת משנה לכל משפחה או לכל יחידת דיור.

במתווה זה החברים יהיו חוכרי משנה מול הקיבוץ, ומאידך, לא הם ולא הקיבוץ יזכו לזכויות מלאות בקרקע. בהסכם הקיבוץ מוותר על זכותו לסחור בדירות והוא מחייב להפעיל מנגנון פיקוח על המחירים. במידה והחבר עוזב את הקיבוץ מי שייכנס במקומו הינו רק מי שהוא חבר בקיבוץ ולא יהיה ניתן לגבות כסף בין הדייר שעוזב לדייר הנכנס.

ולאחר כל אלה והיה וניתן יהיה להגיע להסכמות המכשול העיקרי שיעמוד בפני מימוש התכנית יהיה שיעור דמי החכירה שיידרש הקיבוץ לשלם כדי לפדות את עצמאותו 3.75%, או 33% משווי קרקע מהוון - על סכומים אלה (ברוטו או נטו - יקום או ייפול דבר.



ובשולי הדברים!

חשוב להדגיש שנוסח ההצעה, אם יתקבל, הינו מסלול נוסף לשיוך דירות ואינו מבטל את ההחלטות הקודמות – 1155,751 .
המינהלת החליטה להתקדם במסלול שיוך לפי החלטה 751 ולעשות את ההתאמות, ככל שתתקבלנה החלטות רשות המינהל, בהתאמה לתל-יוסף .
אנחנו עוקבים אחרי הנעשה ב"חלונות הגבוהים" ונעדכן אתכם בהתאם לשינויים שיהיו.

בברכה – חוה גל-עוז