

החלטת הנהלה

מועד החלטה: 03/04/2024

מספר החלטה: 5574

נושא: תקופת חכירה לחוזה חלופת האגודה

רקע מקוצר:

סימן ה' לפרק משנה 8.4 לקובץ החלטות המועצה עוסק בעיגון הזכויות למגורים בחלקת המגורים – רכישת הזכויות למגורים על ידי האגודה. (חלופת האגודה).
בחלופה זו נעשית עסקה לאגודה בלבד.
בקיבוץ מתחדש (בלבד) הקיבוץ מעניק חכירות משנה לחבריו.

הסימן לא נוקב בתקופת חכירה לחוזה ובפועל ניתנה תקופת חכירה של 49 שנים, ללא זכות חידוש.

לאגף חוזרות ומגיעות פניות בעניין, הן בהתייחס לחוזים הנדרשים לחתימה כעת, והן לגבי תיקון בדיעבד ואישור גם לבעלי חוזים קיימים כי תינתן זכות לחידוש לאחר 49 שנה, ל- 49 שנים נוספות.

הסוגיה לדיון:

1. סימן א' לפרק משנה 8.4 עוסק בהחכרת משבצת הקרקע לאגודה בחוזה חכירה לדורות. תקופת החכירה הקבועה שם מפנה לסעיף 3 א' להסכם חכירה לדורות לקיבוץ. בהתאם לסעיף זה תקופת החכירה היא 49 שנה עם זכות לחידוש ל- 49 שנה נוספות.
 2. סימן ד' לפרק 8.4 עוסק בעיגון הזכויות למגורים בחלקת המגורים – שיוך דירות. בהתאם לסימן זה שיוך לחבר קיבוץ ניתן לתקופה של 98 שנה. יצויין כי עסקת חלקת המגורים הנעשית לאגודה כשלב הראשון של השיוך, נעשית לתקופה של 49 שנה, כאשר חוזה חלקת המגורים לאגודה כולל אפשרות להארכה ככל שהשיוך הפרטני לחברים לא הושלם.
 3. דו"ח צוות הבחינה שהוקם מכח החלטת מועצה 1524 לבחינת החלטת המועצה בדבר חלופת האגודה (דו"ח שמרון), בחן את החלופה על היבטיה השונים אך לא דן בסוגיה זו, עם זאת במסגרת המלצות הצוות הוצע לתקן גם לקונה זו. סעיף 90 לדו"ח עוסק בהמלצות הצוות. בסעיף י' נאמר כי: "חוזה החכירה יינתן לתקופה של 49 שנים עם אפשרות הארכה לתקופת חכירה זהה נוספת". דו"ח שמרון בשלב זה איננו מיושם.
 4. מן המקובץ עולה כי החלטות המועצה לא הכירו בהקצאה לאגודה ל- 98 שנה, אך כן נהוגה החכרה ל- 49 שנה עם זכות לחידוש ל- 49 שנים נוספות. הצעה זו מופיע גם בהמלצות דו"ח שמרון.
- לפיכך מוצע כי חוזי חלופת האגודה יינתנו לתקופה של 49 שנה עם זכות לחידוש ל- 49 שנים נוספות.**
5. לגבי הבקשה להחלה רטרואקטיבית, מאחר ולא מדובר בשינוי מהחלטת המועצה אלא בפרשנות בלבד שניתנה, נראה כי אין מניעה להחלה זו.

עם זאת מוצע כי החלה רטרואקטיבית תעשה בשליחת מכתב / נספח לחוזה בלבד, אשר יסרק לתיק וללא תיקון העסקה במערכות המיכוניות, שכן מדובר על עסקות סבוכות.

נכון להיות יש 20 קיבוצים שערכו עסקה בחלופת האגודה וחתמו על החוזה ועוד 7 בתהליכי חתימה.

6. ההצעה מתואמת עם האגף המשפטי.

בתאריך 03/04/2024 סוכם:

הנהלת הרשות אישרה את ההצעה המפורטת לעיל.