

1 תקנות האגודות השיתופיות (שיוך דירות בקיבוץ מתחדש), התשס"ו-2005

בתוקף סמכותי לפי סעיף 65 לפקודת האגודות השיתופיות, אני מתקין תקנות אלה:

1. הגדרות

בתקנות אלה -

"דמי עזיבה" - סכומים המגיעים לחבר היוצא או מוצא מהקיבוץ לפי תקנות האגודות השיתופיות (חברות), התשל"ג-1973;

"הרחבה קהילתית" - המקרקעין המכונים "בניה למגורים" בהחלטה 959 של מועצת מקרקעי ישראל וכל מקרקעין שיעודם זהה בהחלטה האמורה או בהחלטה אחרת שתבוא במקומה;

"חבר" - חבר קיבוץ;

"מחיר שוק" - מחיר שבין קונה מרצון למוכר מרצון;

"קיבוץ" - קיבוץ שסווג כ"קיבוץ מתחדש", בהתאם לתקנות האגודות השיתופיות (סוגי האגודות), התשנ"ו-1995;

"שיוך דירות" - הסבת זכויות הקיבוץ בבתי המגורים שבקיבוץ לחברים;

"תקנון" - תקנות הקיבוץ.

2. שיוך דירות בהתאם לתקנות או לתקנון

שיוך דירות יעשה לפי תקנות אלה, זולת אם נקבע אחרת בתקנון, ובלבד שקיבוץ לא יתנה על תקנה 5 אלא אם כן הראה לרשם מקורות כספיים לשביעות רצון הרשם; והכל, ככל שהתקנות והתקנון אינם סותרים את החלטות מועצת מקרקעי ישראל.

3. שיוך דירות על בסיס שוויוני

שיוך דירות בקיבוץ יתבצע על פי קריטריונים שוויוניים, תוך התחשבות בוותק החבר, והכל כפי שייקבע בתקנון.

4. המועד הקובע לזכאות

הזכאים לשיוך דירות הם החברים במועד קבלת ההחלטה על שיוך הדירות באסיפה הכללית, או לאחריו.

5. שיוך דירות כנגד דמי עזיבה

הקיבוץ ישייך דירות לחבריו על חשבון דמי העזיבה המגיעים לחבר, בהתאם להסדרים שיקבע הקיבוץ בתקנונו ובהתאם לדין כפי שיהיה מזמן לזמן.

6. הגבלת סחירות הדירה

קיבוץ רשאי לשייך דירות לחבריו, אם נקבעה בתקנונו אחת מאלה:

- (1) הוראה ולפיה דירה ששויכה לחבר ניתנת להעברה, לאחר השיוך, רק לקיבוץ או לחבר הקיבוץ או למי שאושר לחברות בקיבוץ (להלן - הגבלת סחירות לחבר בלבד);
- (2) הוראה ולפיה דירה ששויכה לחבר ניתנת להעברה, לאחר השיוך, לקיבוץ, לחבר הקיבוץ, למי שאושר לחברות בקיבוץ או למי שהקיבוץ אישר כחבר באגודה להתיישבות קהילתית שהקיבוץ פעל להקמתה, כאמור בתקנה 8 (להלן - הגבלת סחירות לחבר באגודה להתיישבות קהילתית).

7. קציבת תקופת המועמדות

קיבוץ שבתקנונו נכללה הוראה בדבר הגבלת הדירה לחבר בלבד, יקצוב בתקנונו את פרק הזמן המרבי לתקופת המועמדות להתקבל לחברות בקיבוץ.

8. הקמה אגודה להתיישבות קהילתית

קיבוץ שבתקנונו נכללה הוראה בדבר הגבלת סחירות לחבר באגודה להתיישבות קהילתית יפעל להקמתה של אגודה להתיישבות קהילתית כהגדרתה בתקנות האגודות השיתופיות (סוגי אגודות), התשנ"ו-1995 ((להלן - האגודה להתיישבות קהילתית)), אם לא הוקמה קודם לכן.

9. זכויותיהם וחובותיהם של הקיבוץ והחבר בהליך סחירות הדירה

חבר ששויכה לו דירה, העוזב קיבוץ, יחולו לגביו הוראות אלה:

- (1) לקיבוץ או למי שהוא קבע, תהיה זכות קדימה לרכוש את הדירה במחיר השוק;
- (2) לא הודיע הקיבוץ על רצונו לממש את זכותו לפי פסקה (1) בתוך שלושה חודשים מיום שהודיע החבר לקיבוץ על רצונו לעזוב את הקיבוץ, יחבר רשאי למכור את הדירה לחבר בקיבוץ;
- (3) לא מצא החבר רוכש שהוא חבר קיבוץ בתוך שלושה חודשים נוספים, יוכל החבר למכור את הדירה לחבר אגודה להתיישבות קהילתית, אם הוקמה בידי הקיבוץ;
- (4) לא מכר החבר את דירתו כאמור בפסקאות (1) עד (3), ירכוש הקיבוץ, לבקשת החבר, את הדירה ששויכה, תמורת דמי העזיבה המגיעים לחבר, במועד המכירה, במקרים מיוחדים ובאישור הרשם.

10. שלילת הסיווג כתוצאה משינוי בשיעורי בעלי הזכויות

קיבוץ שבעלי זכויות החכירה בלמעלה ממחצית הדירות שבו, למעט בדירות שבהרחבה הקהילתית אינם חברי הקיבוץ, לא יוכל להיות מסווג כקיבוץ מתחדש.

11. השכרה ורשות למגורים

קיבוץ רשאי לקבוע בתקנונו או בהחלטת האסיפה הכללית כי חבר ששויכה לו דירה זכאי בכפוף לכל דין, להשכירה או לתת לאדם אחר, שאינו בן זוגו או ילדו, רשות להתגורר בה, רק אם קיבל מראש את אישור הקיבוץ לזהות השוכר או מקבל הרשות.

12. שיעבוד

חבר ששויכה לו דירה, הניתנת לשיעבוד על פי דין, רשאי, בכפוף לכל דין, לשיעבד את זכויותיו בה, ובלבד שבהסכם השיעבוד תיכלל הוראה ולפיה מימוש השיעבוד ייעשה בהתאם להוראות תקנות אלה ולהוראות התקנון.

13. תחולת התקנות על העברות נוספות של הדירה

הקיבוץ רשאי לכלול בהסדריו עם האגודה להתיישבות קהילתית הוראות לענין תחולתן של התקנות על חבר באגודה להתיישבות קהילתית, שרכש את הזכויות בדירה בהתאם לתקנות אלה ועל מי שחבר האגודה להתיישבות קהילתית העביר לו את הזכויות בדירה.

14. תחולה על יורש, כונס נכסים ונאמן

תקנות אלה יחולו על יורש, כונס נכסים ונאמן בפשיטת רגל, כאילו היו החבר בעל הזכויות בדירה, לענין הזכות למכור את הדירה בלבד, זולת אם היוורש או הרוכש מאת הכונס או הנאמן מבקש להתקבל כחבר האגודה השיתופית הרלוונטית לכל

דבר וענין.

15. תחילה

תחילתן של תקנות אלה שלוש ימים מיום פרסומן.

י"ט בחשון התשס"ו (21 בנובמבר 2005)

אהוד אולמרט

שר התעשייה המסחר והתעסוקה

[1]. ק"ת 6445, התשס"ו (20.12.2005), עמ' 195.

//