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

משפט פרטי וכלכלה – תאגידים וניירות ערך – אגודות שיתופיות

תוכן ענינים

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 2 | [Go](#Seif0) | הגדרות | סעיף 1 |
| 2 | [Go](#Seif1) | שיוך דירות בהתאם לתקנות או לתקנון | סעיף 2 |
| 2 | [Go](#Seif2) | שיוך דירות על בסיס שוויוני | סעיף 3 |
| 2 | [Go](#Seif3) | המועד הקובע לזכאות | סעיף 4 |
| 2 | [Go](#Seif4) | שיוך דירות כנגד דמי עזיבה | סעיף 5 |
| 2 | [Go](#Seif5) | הגבלת סחירות הדירה | סעיף 6 |
| 2 | [Go](#Seif6) | קציבת תקופת המועמדות | סעיף 7 |
| 2 | [Go](#Seif7) | הקמת אגודה להתיישבות קהילתית | סעיף 8 |
| 2 | [Go](#Seif8) | זכויותיהם וחובותיהם של הקיבוץ והחבר בהליך סחירות הדירה | סעיף 9 |
| 3 | [Go](#Seif9) | שלילת הסיווג כתוצאה משינוי בשיעורי בעלי הזכויות | סעיף 10 |
| 3 | [Go](#Seif10) | השכרה ורשות למגורים | סעיף 11 |
| 3 | [Go](#Seif11) | שיעבוד | סעיף 12 |
| 3 | [Go](#Seif12) | תחולת התקנות על העברות נוספות של הדירה | סעיף 13 |
| 3 | [Go](#Seif13) | תחולה על יורש, כונס נכסים ונאמן | סעיף 14 |
| 3 | [Go](#Seif14) | תחילה | סעיף 15 |

תקנות האגודות השיתופיות (שיוך דירות בקיבוץ מתחדש), תשס"ו-2005[[1]](#footnote-1)\*

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

1. בתקנות אלה –

הגדרות

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

"הרחבה קהילתית" – המקרקעין המכונים "בניה למגורים" בהחלטה 3959 של מועצת מקרקעי ישראל וכל מקרקעין שייעודם 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 ייעשה 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.

שיוך דירות בהתאם לתקנות או לתקנון

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

שיוך דירות על בסיס שוויוני

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

המועד הקובע לזכאות

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

שיוך דירות כנגד דמי עזיבה

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

הגבלת סחירות הדירה

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

קציבת תקופת המועמדות

8. 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.

הקמת אגודה להתיישבות קהילתית

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

זכויותיהם וחובותיהם של הקיבוץ והחבר בהליך סחירות הדירה

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

שלילת הסיווג כתוצאה משינוי בשיעורי בעלי הזכויות

11. 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.

השכרה ורשות למגורים

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

שיעבוד

13. 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.

תחולת התקנות על העברות נוספות של הדירה

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

תחולה על יורש, כונס נכסים ונאמן

15. תחילתן של תקנות אלה שלושים ימים מיום פרסומן.

תחילה

י"ט בחשון התשס"ו (21 בנובמבר 2005)

אהוד אולמרט

שר התעשיה המסחר והתעסוקה

1. \* פורסם [ק"ת תשס"ו מס' 6445](http://www.nevo.co.il/Law_word/law06/tak-6445.pdf) מיום 20.12.2005 עמ' 195. [↑](#footnote-ref-1)