



# **בית אלפא – הסדרת שימושים**

## חוזה חכירה לדורות/מתווה החלטות מינהל

## רקע - תמצית

- לקיבוץ בית אלפא חוזה חכירה לדורות [1.10.89-30.9.38],  
ב"נוסח הישן" ["החוזה הישן"]
- החוזה הישן בהיבטים מסוימים מיטיב עם הקיבוץ בהשוואה  
לחלק מהחלטות מועצת מקרקעי ישראל שהתקבלו לאחריו,  
ופחות טוב לקיבוץ מהחלטות אחרות.
- מדיניות רמ"י – הסדרת השימושים מותנית בבחירה של  
הקיבוץ – האם הוא דבק בחוזה הישן ככתבו וכלשונו, או להנות  
מהחלטות מיטיבות של רמ"י שהתקבלו לאחריו אך גם מן  
המרעות – כמקשה אחת (ללא בחירה סלקטיבית).

## החלטה 1054\*

**”תחולת החלטות מועצת מקרקעי ישראל על חוזי חכירה פרטניים”,  
נתקבלה ביום 27.7.2005 ולשונה כדלקמן-**

**”חוכר המבקש למצות זכויות שבחווה החכירה הפרטני אשר הינו צד  
לו המיטיבות ביחס להסדרים תקפים שנקבעו ע”י מועצת מקרקעי  
ישראל בהחלטותיה, לא יהיה זכאי להקלות ולתנאים מיטיבים  
לפיהם נוהג המינהל עפ”י החלטות מועצת מקרקעי ישראל  
המאוחרות למועד תחילת החכירה, ויחולו עליו, לכל דבר ועניין,  
הוראות חווה החכירה הפרטני”.**

\* כיום סעיף 2.26 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל

## סעיף 12 לחוזה הישן

"12.א. אסור לקיבוץ להעביר לאחר את זכות החכירה או להחכיר את המוחכר או כל חלק ממנו בחכירת משנה, או להשכיר את המוחכר או כל חלק ממנו, או להרשות את השימוש או את החזקה בו או בחלקו, לאחר, במישרין או בעקיפין, ו/או לשתף מישהו אחר במוחכר או בחלקו או בכל זכות הנובעת מחכירה, למעט רשות שימוש לקבוצות נוער, אולפן לעברית וכדומה.

ב. למרות הוראות סעיף קטן (א) לעיל, יהיה הקיבוץ רשאי, מדי פעם בפעם, לאחר קבלת אישור המינהל, ללא תשלום דמי הסכמה, להעביר בדרך של החכרת משנה את זכויותיו שבחוזה זה לגבי שטח שנועד או המשמש כמפעל, למעט זכות החכירה הראשית, **לתאגיד שהשליטה הבלעדית בו היא בידי הקיבוץ.**

## סעיף 12 לחוזה הישן

תנאי יסודי להרשאה הנ"ל הוא שהחוזה לחכירת המשנה יכלול את כל הוראות חוזה זה בשינויים המחויבים בהכרח למהותו של העניין, ולא יכלול כל הוראה אחרת, ותנאי יסודי נוסף הוא כי השליטה הבלעדית באותו תאגיד תשאר בידי הקיבוץ במשך כל תקופת חוזה חכירת המשנה. ...

הקיבוץ יהיה חייב להמציא למינהל העתק חתום מחוזה חכירת המשנה וכן להמציא, בכל עת שהמינהל ידרוש זאת, את המסמכים המתאימים כדי להוכיח כי אמנם קוימו התנאים האמורים להעברת הזכויות.

ג...שליטה פירושה אחזקה ב-51% או יותר מהון המניות הנפרע של התאגיד, והזכות למנות מחצית או יותר מהמנהלים של התאגיד ואת המנהל הכללי שלו.

"...

## תמצית פערים חוזה ישן / החלטות רמ"י

נושא	חוזה ישן	מתווה החלטות
<b>שינויי מדיניות</b>	לא מושפע	מושפע
<b>מגבלת שטחי ושימושי תעסוקה ("מפעל")</b>	אין מגבלה על שטח ושימוש: "לכל מטרה עסקית אחרת שאינה משק חקלאי"	120 דונמים (אזור עדיפות א'); סוגי השימושים מוגבלים להחלטות רמ"י
<b>הסכמת רמ"י לשינוי יעוד לתעסוקה</b>	לכאורה אין צורך (אך יש להודיע מראש ובפועל לא ניתן לקדם תכנית ללא הסכמת רמ"י)	יש צורך בהסכמה; שיקול דעת לרמ"י באשר לשימושים
<b>הקצאה לתעסוקה / מכירת זכויות (שותף)</b>	על הקיבוץ להיות בעל השליטה (51%) בחוכר	גם לתאגיד שהקיבוץ מחזיק בלפחות 26% ממנו

## תמצית פערים חוזה ישן / החלטות רמ"י

נושא	חוזה ישן	מתווה החלטות
<b>שכירות משנה</b>	על הקיבוץ להיות בעל השליטה (51%) בשוכר המשנה; קיימות מגבלות נוספות	בשטח תעסוקה מהוון – החכרת משנה עד 25 שנים ללא הגבלה וללא צורך בהסכמת רמ"י
<b>שימוש על ידי חברים</b>	הקיבוץ רשאי לתת הרשאה לשימוש (סעיף 12(ה) לחוזה הישן) (נתון לפרשנות)	שימוש ביתי (רפלד) – עד 25 מ"ר בדירת המגורים או מבנה אחר בקיבוץ [מגבלות נוספות]

# שימושים קיימים להסדרה

## הקבוץ מצוי כעת בתהליך של הסדרת השימושים (לפי מכתב רמ"י מיולי 2019)

- אירוח כפרי [מופעל על ידי הקיבוץ] – תהליך של עסקה נפרדת
- שימושים במתחם קב קור (לגביו כבר יש חזה נפרד מהוון למטרת תעשייה בשטח של כ-10 דונמים); חלקם מופעלים על ידי חברי הקיבוץ - בתהליך של עסקה להוספת יעוד תעסוקה על היעוד הקיים.



# פוטנציאל תעסוקה

- החוזה הישן אינו מגביל את היקף השימוש לתעסוקה במשבצת.
- החלטות רמ"י (היכולות להשתנות מעת לעת) קובעות בהווה מכסת תעסוקה (באזור עדיפות א' – 120 דונמים, אזור עדיפות ב' – 80 דונמים ובמרכז הארץ -60 דונמים. מתקנים סולאריים, מתקני קומפוסט וחריגים אחרים נלקחים בחשבון רק ב-10% משטחם).
- **פוטנציאל תעסוקה (שטחים בייעוד לתעשייה שטרם הווננו, שטח המוסד, האירוח הכפרי, בית סיעודי, קרקע לפאנלים סולאריים, טורבינות רוח, בית סיעודי, ועוד) מעל 120 דונמים**

# סיכום משמעות להיבטי בית אלפא

- ▶ בבחינה מפוקחת ליתרונו והחסרונות, בולטת המגבלה במסלול החכירה ההיסטורי – לאפשרויות פיתוח כמעט לכל מרחב האפשרויות לתעסוקה, לאור מגבלת השכירות ללקוחות קצה, ומגבלת שילוב שותפים למינוף ערך הקרקעות.
- ▶ נמצא כי בית אלפא, נמצאת רק בתחילת המיצוי של "מכסת השטחים לתעסוקה" וכאזור עדיפות א' – נהינת ממכסה מוגדלת של 120 דונם.
- ▶ בניתוח "בנק המטרות" לטווח הקצר והבינוני, נמצא כי ההיקף הנותר מאפשר פיתוח בהיקפים גדולים. יתכן שבהמשך נדרש לתיעדוף תשואות למיזמים מול המכסה הנותרת.
- ▶ מרבית הקיבוצים בישראל, אשר שייכים קבוצה זו, בחרו בחלופה ראלית של מינוף הקרקעות במסלול "החלטות המנהל המטיבות".