

הצעת החלטה - הסדר מגרשים משותפים

1. מבוא

קיבוץ יגור (להלן: "הקיבוץ") מקדם את תהליך רישום הזכויות במגרשי המגורים על שם החברים, בהתאם להוראות סימן ד', סעיף 8.4 בקובץ החלטות או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה (להלן: "תהליך השינוי").

עקב אופיו התכנוני של הקיבוץ, הכולל לא מעט מגרשים אשר עליהם בנויה בפועל יותר מיחידת דיור אחת, הזכויות במגרשים אלו יירשמו בדרך של שותפות במקרקעין - "מגרשים משותפים".

מטרת החלטה זו היא לקבוע את העקרונות הכלליים לפיהם יוסדרו יחסי השיתוף בין החברים במגרשים המשותפים (להלן: "השותפים") וקביעת ההסדרים אשר יחולו במצב זה בין השותפים לבין הקיבוץ. בהתאם לעקרונות אלו יהיו רשאים השותפים לפעול להכנת הסכמי שיתוף.

2. הוראות כלליות

קביעת השטחים הפרטיים והשטחים הציבוריים

שטח דירתו של כל חבר, כפי שסומנה לו, יוגדר כ- "שטח פרטי" של החבר. בשטח זה יהיה רשאי החבר לנקוט כמנהג בעלים.

השותפים יהיו רשאים להסכים על חלקים במגרש אשר יוגדרו כ- "שטחים מוצמדים".

שטח מוצמד יועמד לשימוש של החבר והוא יחויב בנשיאה בהוצאות אחזקתו, יובהר כי הצמדת השטח לא תקנה לחבר זכות קניינית או חוזית בשטח זה וככל ושטח זה מוגדר כשטח למינצוי זכויות הבניה, יחולו ביחס אליו ההוראות להלן.

הקיבוץ יפעל לסמן לכל אחד מהשותפים שטח בתחום המגרש, לצורך הצבת מחסן/ חנייה לאופניים ו/או רכב קל וכיוצ"ב.

יתר החלקים במגרש אשר לא יסומנו כשטח פרטי או כשטח מוצמד, ינוהלו כחלקים משותפים. יובהר כי חלקים במגרש המשמשים יותר משותף אחד ו/או חברי קיבוץ אחרים לא יוגדרו כשטחים מוצמדים (לדוגמה: חדר מדרגות, שבילים וכו') ולא תתאפשר חסימת גישה לדירה או שטח מוצמד של שותף אחר.

הוצאות משותפות ושמירת תקינות השטחים המשותפים

שותפים יישאו בכלל ההוצאות השוטפות בגין החלקים המשותפים לרבות גרם מדרגות והגג, למעט במקרים בהם הוצמד הגג לשותף/ים בקומה העליונה. חלוקת התשלום בין השותפים תהא כך שכל שותף ישלם בהתאם לחלקו היחסי במגרש

כל שותף יהיה האחראי הבלעדי לשטחו הפרטי ולשטחים המוצמדים אליו, לרבות לתחזוקתו התקינה ולמניעתם של מטרדים ומפגעים הנובעים ממנו ומהשימוש בו.

תשתיות ציבוריות

אחריות הקיבוץ לתשתיות הציבוריות תהא בהתאם לכללים שיחולו ביחס לטיפול בתשתיות ציבוריות במגרשי כלל החברים.

השותפים ו/או אחד מהם לא יוכלו להקים גדר ו/או מבנה ו/או לחסום בכל דרך אחרת שהיא את הגישה למעברים או לתשתיות ציבוריות המצויות בשטח המגרש - בין בשטחים המוצמדים ובין בשטחים המשותפים ולא יהיו רשאים לקבוע הסכמות הנוגעות לבניה על תשתיות ציבוריות אלא בכפוף להחלטות הקיבוץ בעניין זה.

הקיבוץ יהיה רשאי לפעול לשם הבטחת סעיף זה בדרך של רישום זיקת הנאה או כל רישום מקביל.

ניצול זכויות בניה

כל שותף יוכל להרחיב ו/או לבנות את דירתו עד למיצוי חלקו בזכויות שנרשמו על שמו ברמ"י, בהתאם לאפשרויות ההתפתחות שייקבעו בהסכמה בין השותפים. יובהר כי ככל ושותף ביצע הרחבת בניה בדרך המונעת משותף למצות את זכויות הבניה שהוקצו לו, יידרש השותף שביצע את הרחבת הבניה לפרק או להסדיר את החלקים העודפים אל מול יתר השותפים והרשויות.

באין הסכמה אחרת, בין כלל השותפים, לכל שותף יוענקו זכויות במגרש באופן יחסי בהתאם לחלקו היחסי במגרש המשותף, בהתאם להסכם החכירה. ככל והזכויות בתכנית מתאר תגדיר זכויות לכל יחידה, הרי שלכל יחידה יהיו זכויות לפי אותה התכנית.

בכפוף להוראות דיני תו"ב, והחלטות הקיבוץ בעניין בניית חברים - במקרה של תוספת בניה על גג הבית. הגישה אל תוספת בנייה על גג תהיה מתוך הדירה של השותף המבצע את תוספת הבנייה, או מחדר המדרגות הקיים, לפי העניין, והכל תוך שמירת האפשרות להתקנת מתקנים (או שמירה על קיימים) הדרושים לכלל השותפים.

התקנה של מתקנים או מערכות שיש בה בכדי לפגוע באוורור דירתם של שותפים ו/או מניעת כניסת אור, ו/או חשש לגרימת רעש לשותפים האחרים, לרבות בפתח קיים, טעונה אישורם של כל השותפים הגובלים בפתח, ובהבטחת צמצום הרעש, הנגרם עקב הפעלתם.

הרחבת דירה תחתונה, תתבצע באופן שיאפשר תוספת בנייה של השותפים המתגוררים בדירות שמעל החלק שנבנה, לרבות באמצעות הקמתה של קונסטרוקציה מתאימה גג שטוח ומניעת הצבת מתקנים, בדרך שתבטיח את האפשרות לשימוש עתידי בהרחבה עבור הדיירים העליונים.

הרחבת דירה עליונה תתבצע לאחר תיאום תכנוני עם השותפים המתגוררים בדירות התחתונות באופן שיאפשר, בין השאר, אפשרות הרחבה עתידית של בעל הקומה התחתונה ובאשר לפתרונות לצמצום חסימת אור השמש.

ככל ומי מהשותפים יבקש להגדיל את דירתו, לאחר ששותפו ביצע קודם לכן הרחבה / בניה כמפורט לעיל, יישא אותו השותף בתשלום בגין השימוש שהוא עושה בהרחבה / בקונסטרוקציה, בשווי שיקבע על-ידי גורם מקצועי מוסכם על הצדדים ובאין הסכמה, על ידי גורם שימונה על-ידי הקיבוץ.

ככל וביצוע תוספת בניה יהא כרוך בהזזת תשתיות ציבוריות ו/או תשתיות המשמשות את כלל השותפים, יישא השותף המבצע את תוספת הבניה בעלות הזזת התשתיות, ובמקרה ששותפו יבצעו הרחבה / בניה בעתיד ישלם אותו שותף את שווי השתתפותו בסך שיקבע על-ידי גורם מקצועי מוסכם על הצדדים ובאין הסכמה, ימונה הגורם על-ידי הקיבוץ.

באחריות שותף המבצע בניה לצמצם את הפגיעה בשטחים המשותפים ובאלו המוצמדים לשטחו של השותף האחר, ויהיה אחראי להשיב, על חשבונו, את השטח למצבו הקודם מיד עם תום השימוש או השלמת הבנייה.

שותף לא יוכל להגביל את אפשרויות הבניה של השותפים האחרים במקרה של ביצוע בניה לצורך הנגשת דירה לבעלי מוגבלויות (בהתאם להוראות הדין) וביצוע ממ"דים. יובהר כי ביצוע עבודות אלו יתאפשר אך ורק במידה והשותף לא מיצה את זכויות הבניה שלו במגרש. ככלל, בניית הממ"דים תתאפשר אך ורק בהתאם לתכנית הצבת הממ"דים שהוכנה על ידי הקיבוץ, אלא אם הגיעו כלל השותפים להסכמות בנושא, והשינוי קיבל את הסכמת מוסדות התכנון של הקיבוץ.

3. תהליך ההסכמות

הקיבוץ יקדם תהליך וולונטארי שמטרתו יצירת הסכמות הדדיות בין השותפים במגרש. באין הסכמה בין השותפים רישום הזכויות במגרש יעשה באופן שוויוני בין כלל השותפים במגרש, ביחס לכלל שטח המגרש.

יובהר כי ככל והשותפים יבקשו לבצע חלוקת זכויות ביניהם טרם רישום הזכויות, יירשמו הזכויות בהתאם לחלקו היחסי של כל שותף, וכל שותף יידרש לשאת בתשלום דמי החכירה בהתאם לחלקו.

ככל והגיעו השותפים להסכמות - יחתמו על הסכם שיתוף אשר יכלול את הנושאים וההסכמות אליהן הגיעו השותפים בכל הנוגע לשימוש במגרש המשותף ולהצמדות.

שותפים המעוניינים בכך יוכלו להעזר בשירותיהם של היועץ המשפטי והמתכנן ע"מ שיסייעו לדיירי המגרש להגיע להסכמות. עלות שכ"ט הגורמים המקצועיים, תחול על השותפים המתדיינים.

יובהר כי ההסכמות בין השותפים לא יסתרו את הוראות החלטה זו.

הוראות החלטה זו יחולו על כלל השותפים בין אם יחתמו על הסכם השיתוף, ובין אם לאו ויכללו כחלק בלתי נפרד מהסכם השיוך.