

עסקאות מקרקעין מינהל מקרקעי ישראל – הלכה למעשה

מפגש מס' 2

מרצה: עו"ד מורן ערבה

למח/ר, רבשטיין, אייסקו



הלכה ומעשה

תוכן ההרצאה

- ❖ בדיקת זכויות המוכר
- ❖ כיצד מתבצעת עסקה במינהל?
- ❖ אישור עסקה במינהל
- ❖ הליך השגה במינהל
- ❖ התחייבות לרישום משכנתא ומשכון זכויות
- ❖ הבטחת זכויות הרוכש
- ❖ העברת זכויות במגזר העירוני
- ❖ עסקאות פינוי בינוי
- ❖ עסקת שינוי יעוד וניצול

למ"מ, לר"מ, לר"מ, לר"מ



בדיקת זכויות המוכר

הגדרות ומונחים

❖ **בעלות** - בעלות היא המעלה הגבוהה ביותר של זכות הקניין במקרקעין. זכות הבעלות במקרקעין היא זכות מוגבלת במובן שניתן להפקיעה וניתן להגביל את השימושים בקרקע בהתאם לזכויות בניה המוקנות עפ"י חוק.

❖ **חוק המקרקעין מכיר בשלושה סוגי בעלות:**

❖ אדמות בבעלות פרטית.

❖ "מקרקעי ציבור" - מקרקעי ישראל שמשמעותם בחוק יסוד מקרקעי ישראל.

❖ "מקרקעי יעוד" - מקרקעי ציבור המיועדים לתועלת הציבור ובהם שפת הים, נהרות, נחלים וכיוצ"ב.

❖ **שכירות וחכירה:**

"שכירות מקרקעין היא זכות שהוקנתה בתמורה להחזיק במקרקעין ולהשתמש בהם שלא לצמיתות, שכירות לתקופה שלמעלה מחמש שנים תיקרא "חכירה": שכירות לתקופה שלמעלה מעשרים וחמש שנים תיקרא "חכירה לדורות".

למ"ד, לביטא, ליי"ק



בדיקת זכויות המוכר

הגדרות ומונחים

- ❖ **בניה נמוכה**-מקרקעין מבונים למגורים בבניה צמודת קרקע וכל מקרקעין מבונים למגורים שאינם בניה רוויה (הכוונה לבתים בודדים, וילות, קוטג'ים, בתים דו משפחתיים או ארבע משפחתיים צמודי קרקע וכיוצ"ב).
- ❖ **בניה רוויה**- בנין הרשום כבית משותף או ראוי להירשם בעתיד כבית משותף, על פי חוק המקרקעין התשכ"ט 1969, בן שתי קומות ומעלה ואשר יש בו ארבע יחידות דיור לפחות, כאשר בכל קומה לפחות יחידת דיור אחת.
- ❖ **בעל זכויות**-בעל זכויות חכירה (חוכר), שכירות או הרשאה לשימוש בקרקע או בעל זכות אחרת במקרקעין.
- ❖ **גורם משכן (חברה משכנת)**-גוף המאכלס/המשכן את הבניין והמלווה את החוכר ממועד רכישת זכות החכירה דרך הפנייתו למינהל עד לרישום החכירה בלשכת מרשם המקרקעין.
- ❖ **דמי היתר**- הסכום שעל החוכר לשלם למינהל כתנאי לשימוש זכויות בקרקע שלא הוענקו לו לפי חוזה החכירה שבידו, בהתאם לנהלי המינהל.

למ"ד, רכשתי, אישית



בדיקת זכויות המוכר

הגדרות ומונחים

- ❖ **דמי הסכמה-תשלום** שעל החוכר לשלם כתנאי להעברת זכויות חכירה בנכס.
- ❖ **דמי חכירה ראשוניים (דח"ר)**-סכום חד פעמי השווה לחלק מערך הקרקע, ששילם החוכר למינהל (או שנזקף לזכותו) בעת רכישת זכות החכירה.
- ❖ **דמי חכירה שנתיים (דח"ש)**-התשלום שמשלם החוכר למינהל מדי שנה בשנה, במהלך כל תקופת החכירה, בגין שימוש במקרקעין בהתאם למטרת ההקצאה.
- ❖ **היוון דמי חכירה שנתיים**-סך התשלומים העתידיים למינהל, עבור תקופת החכירה או יתרתה בתשלום חד-פעמי מראש.
- ❖ **היטל השבחה-תשלום** לרשות המקומית בעבור עליית שווי המקרקעין בעקבות אישור תכנית מפורטת או שינוי בתכנית הקיימת. גובה היטל השבחה נקבע למחצית מערך ההשבחה, כלומר, חצי מההפרש בין שווי המקרקעין בשימוש החדש לבין שווי השימוש הקודם.

למ"ד, לרש"מ, לרש"מ



בדיקת זכויות המוכר

הגדרות ומונחים

❖ **ועדת ארצית לעסקות ("מסלול ירוק")**-ועדת משנה לועדת עסקות מרכזית שתפקידה הוא: לדון בעסקות, לאשרן, לדחותן או להעבירו לדיון בועדת עסקות עליונה. הרכב הוועדה: יו"ר: מנהל אגף שיווק וכלכלה. חברים: מנהלי האגפים: חקלאי, רישום בעלות ורכישות, כספים ויעוץ משפטי או נציגיהם.

❖ **ועדת עסקות עליונה ("מסלול אדום")**-ועדה שתפקידה לדון בנושאים עקרוניים הקשורים בתהליך הכנה ואישור עסקות וכמו כן לדון בעסקות ספציפיות שהועברו אליה באמצעות הוועדה הארצית לעסקות הרכב הוועדה הוא: יו"ר: מנהל המינהל. חברים: מנהלי האגפים - שיווק וכלכלה, כספים ויעוץ משפטי וכן: חקלאי- בעסקות שבתחום אחריותו, רישום בעלות ורכישות בעסקות שבתחום אחריותו. משקיפים: מנהלי האגפים- מידע, תכנון ופיתוח, ביקורת פנים ומנהלי המחוזות.

למ"מ, לר"מ, ל"מ, ל"מ



הלכה ומעשה

בדיקת זכויות המוכר

❖ הוצאת נסח ובדיקת הזכויות בנסח.

❖ בעלים: רשות הפיתוח/ קרן קיימת לישראל/ מדינת ישראל. חכירה: רשומה ע"ש בעל הזכויות והנה חכירה מהוונת בבניה רוויה. לא נדרשת הסכמת המינהל בהעברת זכויות ובירושה.

יובהר שגם במקרה זה יש לבדוק את שטר רישום החכירה וחווזה החכירה ולהתאימו לתשריט ומסמכי הבית המשותף.

❖ בעלים: רשות הפיתוח/ קרן קיימת לישראל/ מדינת ישראל. חכירה: רשומה ע"ש בעל הזכויות והנה חכירה מהוונת לא בבניה רוויה. נדרשת הסכמת המינהל בהעברת זכויות ובירושה.

❖ בעלים: רשות הפיתוח/ קרן קיימת לישראל/ מדינת ישראל. חכירה: רשומה ע"ש בעל הזכויות ואינה חכירה מהוונת. נדרשת הסכמת המינהל בהעברת זכויות ובירושה.

למ"ד, לביטוח, ליי"ק



בדיקת זכויות המוכר

❖ בעלים: רשות הפיתוח/ קרן קיימת לישראל/ מדינת ישראל. לא רשומה חכירה בלשכת רישום המקרקעין – הזכויות רשומות בספרי המינהל.

במקרה זה יש לפנות למינהל לקבלת אישור זכויות עדכני וכן את כל המסמכים הנמצאים בתיק המינהל.

יובהר שבמקרה שהנכס ניתן לרישום בלשכת רישום המקרקעין וטרם נרשם, המינהל לא יבצע ו/או ימסור כל אישור ביחס לנכס לרבות אישור זכויות וזאת עד לרישום הזכויות בלשכת רישום המקרקעין.

❖ בעלים: רשות הפיתוח/ קרן קיימת לישראל/ מדינת ישראל. לא רשומה חכירה בלשכת רישום המקרקעין – הזכויות רשומות בספרי המינהל ואצל החברה המשכנת.

במקרה זה יש להוציא אישור זכויות עדכני מהמינהל, כמשמעו בתקנות מינהל מקרקעי ישראל (אגרות) וכן אישור זכויות מהחברה המשכנת.

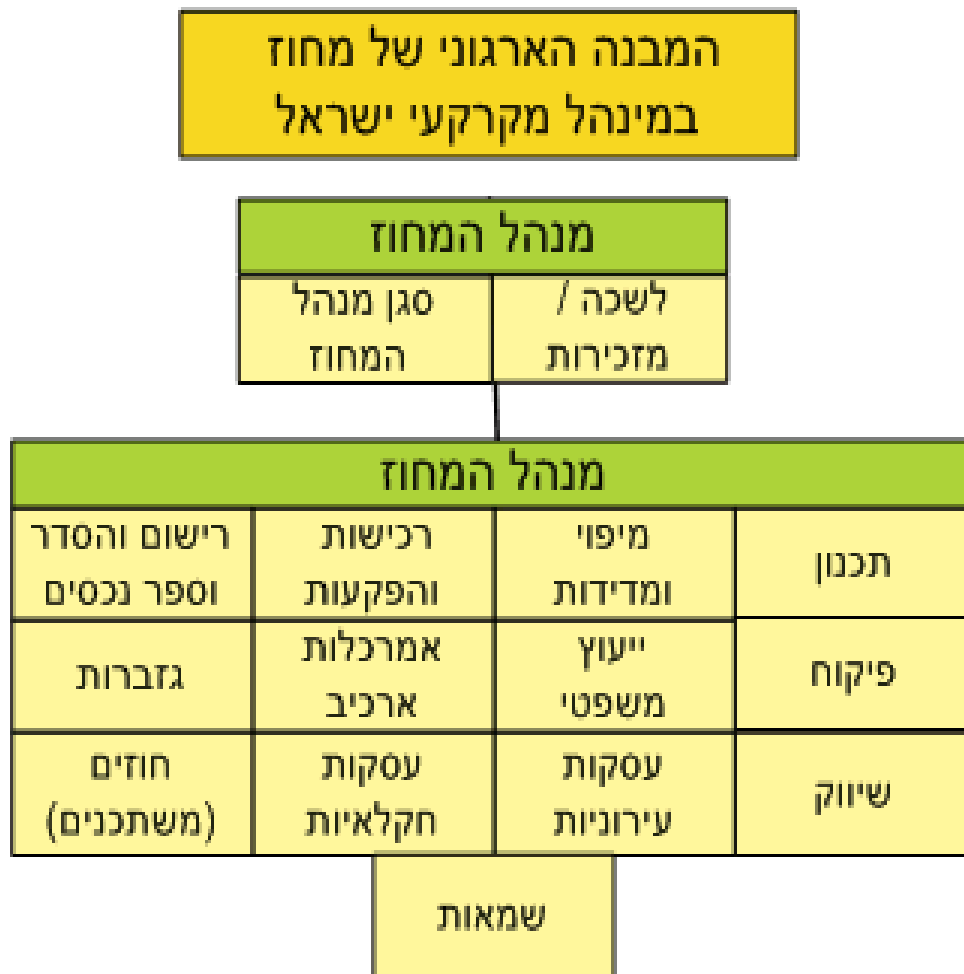
למ"מ, לר"מ, ל"מ, ל"מ



בדיקת זכויות המוכר

מבנה ארגוני של המינהל

תרשים ארגוני של מחוז במינהל



בדיקת זכויות המוכר

❖ "אישור זכויות" הנו אישור מהמינהל המעיד על זכויות בקשר למקרקעי ישראל, המבוסס על תיק הזכויות המתנהל במינהל שזכויות החכירה לגביהן אינן רשומות בלשכת רישום המקרקעין.

❖ יובהר, אישור זכויות יינתן רק בגין זכויות שניהול רישומן מתקיים במינהל. המינהל לא ימסור אישור זכויות בגין זכויות רשומות בלשכת רישום המקרקעין ו/או שניהול רישומן מתקיים אצל גורם מאכלס.

❖ מעמדו המשפטי של אישור הזכויות.

❖ **מצ"ב דוגמא לאישור זכויות.**

למ"ד, לכה"מ, לכה"מ, לכה"מ



בדיקת זכויות המוכר – הזכות לעיין בספרי המינהל

- ❖ סעיף 124 לחוק המקרקעין- הפנקסים המתנהלים בלשכה יהיו פתוחים לעיון הציבור, וכל אדם רשאי לעיין בהם ולקבל העתק מן הרשום בהם.
- ❖ הוראה זו אינה חלה כאשר נתוני המקרקעין רשומים במינהל מקרקעי ישראל בשל חוק הגנת הפרטיות.
- ❖ עד לתיקון חוק מינהל מקרקעי ישראל היה על מי שביקש לעיין בספרי מינהל מקרקעי ישראל, להוכיח שהוא בעל עניין במקרקעין.
- ❖ בשנת תש"ס תוקן חוק מינהל מקרקעי ישראל והותקן סעיף 4 טו בדבר מאגר מידע.

למ/3, אכ"מ, אי"מ



בדיקת זכויות המוכר

- ❖ סעיף 4טו. מאגר מידע (תיקון תש"ס)
- ❖ המינהל ינהל מאגר מידע שיהיה פתוח לעיון הציבור וישבו יכללו פרטים על התקשרויות חוזיות של המינהל לגבי מקרקעין שבניהולו, אשר אינם רשומים בפנקסי המקרקעין המתנהלים לפי חוק המקרקעין, התשכ"ט-1969 (להלן- המאגר).
- ❖ המאגר יכלול את הפרטים הבאים :
 - ❖ זכויות לגבי המקרקעין.
 - ❖ התחבובות של המינהל לרישום משכנתא.
 - ❖ הודעות משכון שהומצאו למינהל.
 - ❖ הודעות שהומצאו למינהל בדבר פסקי דין, החלטות וצווים שניתנו ע"י בית המשפט או ע"י רשות מוסמכת.
- ❖ בהתאם לסעיף כאמור, המינהל ינהל מאגר מידע שיהיה פתוח לעיון הציבור- אתר האינטרנט של המינהל www.mmi.go.il.

למ"מ, לרש"מ, לר"מ, לר"מ



הלכה ומעשה

בדיקת זכויות המוכר

- ❖ הכלל הנו שזכות קניינית בנכס מקרקעין נרכשת רק עם רישומה במרשם המקרקעין עפ"י חוק המקרקעין ופקודת רישום והסדר מקרקעין.
- ❖ אם הרישום אינו אפשרי, לא יכולה להירשם זכות קניינית, וזאת על אף הרישום במרשם אחר, כגון המרשם המתנהל בספרי מינהל מקרקעי ישראל.
- ❖ זכות מוקנית בעסקה שלא נגמרה ברישום הנה זכת חיובית- זכות שביושר".
- ❖ בפרשת בנק אוצר החייל נגד מזל אהרונוב (ע"א 189/95) ניתנה הכרה ל"זכויות קניין שביושר". פסק הדין עסק בעניין העדיפות של הסכם יחסי ממון בין בני זוג על פני "זכויות צד שלישי".
- ❖ יש להבחין בין זכויות שביושר כתוצאה מחוק יחסי ממון בין בני זוג לבין זכויות הרשומות במינהל מקרקעי ישראל. הרישום במינהל אינו מקנה זכויות קניין אלא זכויות אובליגטוריות בלבד, ובפסיקה נקבע שמבחינה קניינית חל עליהם חוק המטלטלין.

ע"א 6529/96 טקסטיל ריינס בע"מ נגד ענת רייך - בית המשפט העליון פסק שחובה החכירה לא העניק לקונים זכות קניינית אלא זכות חוזית בלבד



בדיקת זכויות המוכר

❖ דרישת מסמכים מהמינהל:

בנכס שרשום בספרי המינהל, יש לדרוש מהמינהל את המסמכים הבאים (בתשלום אגרה):

- ❖ אישור זכויות – במידה וניתן לקבל.
- ❖ חוזי פיתוח / חוזי חכירה.
- ❖ התחייבויות לרישום משכנתא.
- ❖ מפרטים כספיים ושומות.
- ❖ דרישות תשלום, ככל שקימות.
- ❖ כתבי התחייבות ו/או שיפוי שנתנו למינהל.
- ❖ בקשות להעברת זכויות.
- ❖ תשריטים.
- ❖ וכן כל מסמך אחר שנמצא בתיק המינהל.

למ"מ, לר"מ, לר"מ, לר"מ



בדיקת זכויות המוכר – מידע מוקדם

❖ **מידע מוקדם** - בעסקאות רבות ידרוש המינהל תשלומים וזאת בגין אישור עסקאות ו/או העברת זכויות בנכס, במקרים אלו, החוכר רשאי להגיש למינהל בקשה לקבלת מידע מוקדם לקבלת גובה תשלום דמי הסכמה, דמי היתר או דמי היוון שידרשו לביצוע הפעולה. נתוני התשלום מבוססים על שומה הנערכת ע"י שמאי המינהל, מי מטעמו או שמאי ממשלתי.

❖ **מדיניות** - דינו של המידע המוקדם יהיה כמידע סופי אם הפעולה תתבצע על פי הנתונים שנמסרו על ידי החוכר ועל פי המועדים הנקובים בהודעה. המידע המוקדם ינתן לחוכר והוא מחייב בקשר לנכס לגביו יש לו זכויות. המידע המוקדם כרוך בתשלום אגרה. תוקף השומה כאמור בנהלי המינהל.

❖ **קבלת מידע בתשלום** – מידע בדבר היוון או גובה דמי חכירה שנתיים במגורים בבניה רוויה, וכן מידע בדבר היוון, גובה דמי חכירה שנתיים ודמי היתר בגין תוספות בניה, אשר מבוססים על חישוב לפי טבלאות ערכים לצורך זה, כרוך בתשלום. מידע בדבר דמי הסכמה, היוון, חידוש חכירה ותוספת בניה, הכרוך בהזמנת שומה ואשר מתייחס ליחידת דיור אחת – כרוך בתשלום.

למ"מ, לרשמי, לרשמי



כיצד מתבצעת עסקה במינהל?

❖ המינהל מקצה מקרקעין בשלוש דרכים עיקריות:

❖ הקצאת קרקע במכרז - **מצ"ב דוגמא למסמכי מכרז.**

❖ הקצאת קרקע בהרשמה והגרלה.

❖ ללא מכרז – הקצאת קרקע ללא מכרז נעשית רק בהתאם לחוק חובת מכרזים התשנ"ב - 1992, והתקנות שהותקנו על פיו.

למ"ד, רכש, אישור



הלכה ומעשה

כיצד מתבצעת עסקה במינהל?

מה נדרש מהמבקש?

1. אם העסקה יזומה על ידי המינהל, תכין המחלקה המרכזת את נתונים ו/או המסמכים המתאימים.
2. אם העסקה איננה ביוזמת המינהל, יפנה היזם למחלקה המרכזת במחוז שבתחומו נמצאת הקרקע המבוקשת, כשבידו, לפי הצורך, המלצה או אישור המשרד הממשלתי או רשות אחרת לקבלת זכויות בקרקע ללא מכרז, והמסמכים הבאים:
 - 2.1 מסמכים והמלצות לפי הנדרש בחוק חובת המכרזים התשנ"ב-1992 ותקנות חובת המכרזים, התשנ"ג - 1993.
 - 2.2 פרטי לקוח/ות: שם מלא, כתובת, אישיות משפטית.
 - 2.3 מהות הבקשה: לאיזו מטרה מבוקש השטח, זיהוי השטח המבוקש (גוש, חלקה ותרשים השטח) על רקע תוכנית בתוקף.
 - 2.4 "אגרת פתיחת תיק עסקה": תשלום זה מהווה מקדמה על חשבון התשלום בגין העסקה. אם תאושר העסקה, הסכום יקוזז מערכה. אם לא תבוצע עסקה, סכום האגרה לא יוחזר.

למ"ד, לרשמי, ליי"ק



כיצד מתבצעת עסקה במינהל?

- הנתונים הנדרשים לצורך בצוע עסקה למסירת קרקע כוללים:
 - ❖ תשריט מדידה של השטח המוצע, ובו תחום השטח המוצע, חתום ע"י מודד מוסמך. במקרה שבו שטח העסקה אינו פנוי ובמכרז "פינוי בינוי" ידרש להציג בתשריט את המטרדים והמבנים לפינוי.
 - ❖ חוות דעת תכנונית חתומה ע"י מתכנן התוכנית.
 - ❖ בדיקת בעלויות.
 - ❖ אומדן הוצאות פיתוח.
 - ❖ אומדן עלות "תשתיות על" שהן הוצאות פיתוח שאינן מתייחסות ישירות למגרש שבעסקה אלא לפתוח התשתיות בשכונה או בישוב.
 - ❖ הערכת שמאי לשטח המוצע.
- ❖ לאחר קבלת השומה וקליטתה במערכת הממוחשבת, תועבר העסקה לאישור עקרוני של ועדת העסקות.
- ❖ העסקה תובא לדיון בוועדת העסקות המחוזית בראשות מנהל המחוז, ותיחתם ע"י כל מנהלי המחלקות.

למ"מ, לרש"מ, לרש"מ



כיצד מתבצעת עסקה במינהל?

"מסלול ירוק"

ועדת עסקות מחוזית תעביר לועדת עסקות ארצית "מסלול ירוק" עסקות שאין בסמכות ועדת העסקות המחוזית לאשר, וכן עסקות אשר תמצא לנכון להעבירן לועדת העסקות הארצית (אף אם הן בסמכותה):

- ❖ עסקות שינוי יעוד ו/או ניצול או פיצול מגרש, וזאת לשטח העולה על 20 דונם, בהתאם להחלטת מועצה 933 על תיקוניה.
- ❖ עסקות הרשאה לפי תקנה 3(1) לתקנות חובת המכרזים.
- ❖ עסקות אשר נדרש להן אישור ועדת הפטור או ועדת המשנה של מועצת מקרקעי ישראל או של מועצת מקרקעי ישראל.
- ❖ עסקות לפי תקנה 3(29) לתקנות חובת מכרזים.
- ❖ עסקות לפי תקנה 3(7) לתקנות חובת המכרזים, התשנ"ג-1993.
- ❖ עסקות לפי תקנה 3(5) לתקנות חובת המכרזים, התשנ"ג-1993.

למ"מ, לרבות, ליישן



כיצד מתבצעת עסקה במינהל?

"מסלול אדום"

ועדת עסקות ארצית ("מסלול ירוק") תעביר, במקרים שיפורטו להלן, עסקות לדיון בוועדת עסקות ארצית בראשות מנהל המינהל ("מסלול אדום"):
כאשר העסקה מורכבת או חריגה ולה השפעת רוחב על עסקות נוספות, ובכל מקרה אחר לרבות עסקות שהן בעלות היבטים עקרוניים, כפי שתמצא לנכון ועדת העסקות הארצית.

- כאשר מנהל מחוז מבקש לערער על החלטת ועדת עסקות ארצית ("מסלול ירוק").
- כאשר העסקה מתבצעת עפ"י תקנה 3(28) לתקנות חובת המכרזים.
- כאשר העסקה מתבצעת עפ"י תקנה 25 (4) לתקנות חובת המכרזים.
- כאשר העסקה מתבצעת עפ"י תקנה 3(5) לתקנות חובת המכרזים.
- כאשר העסקה מתבצעת עפ"י תקנה 3(7) לתקנות חובת המכרזים.
- כאשר העסקה מתבצעת עפ"י תקנה 25 (10)(א) לתקנות חובת המכרזים.
- כאשר נדרש אישור מועצת מקרקעי ישראל/ועדת משנה לעסקה.
- כאשר הסכום לתשלום עולה על 2.5 מליון ₪ כולל מע"מ צמוד למדד המחירים לצרכן שפורסם ב- 16.5.1993 .

למ"מ, לרבות, לרבות



כיצד מתבצעת עסקה במינהל?

"מפרט כספי"

- ❖ לאחר אישור עקרוני של העסקה בועדת עסקות המוסמכת, יופק ליזם מפרט כספי ובו פירוט התנאים המיוחדים והודעה ביחס לאפשרויות ההשגה העומדות לרשות היזם.
- ❖ אם העסקה טעונה אישור ועדת הפטור, ועדת משנה, מועצת מקרקעי ישראל או ועדת שרים לענייני כלכלה, יצוין הדבר במפרט.
- ❖ ליזם תעמוד תקופה של 60 יום לאישור המפרט הכספי. למנהל/ת המחוז תינתן הסמכות להאריך תקופה זו של היזם את המפרט ב-30 יום נוספים.
- ❖ בעסקות הטעונות אישור הגורמים הנוספים, כאמור לעיל, ישלח מפרט כספי לאחר אישור עקרוני של העסקה אולם העסקות יאושרו סופית במחוז ויקבלו תוקף רק לאחר אישורו ע"י הגורמים הנ"ל. על גבי מפרט כספי זה תופיע התניה ביחס לצורך באישור גורמים אלה, הכל בהתאם לאופי העסקה.

למ"מ, לרבות, לרבות, לרבות

❖ מצ"ב דוגמא למפרט כספי.



כיצד מתבצעת עסקה במינהל?

"מפרט כספי"

לאחר קבלת המפרט הכספי היזם שאינו בעל זכויות קודמות בקרקע יהיה רשאי לבחור אחת משתי האפשרויות כלהלן:

- ❖ ביצוע העסקה בסכום שנקבע. התשלום יבוצע רק לאחר אישור העסקה.
- ❖ ביצוע העסקה תוך הגשת השגה על השומה, בכפוף לתשלום שלא יפחת מ- 75% מהסכום לתשלום עפ"י הודעת המינהל ולהפקדת ערבות בנקאית ליתרת הסכום. התשלום יבוצע רק לאחר אישור העסקה.

❖ יזם בעל זכויות קודמות בקרקע יהיה רשאי לבחור באחת משלוש האפשרויות כלהלן:

- ❖ ביצוע העסקה בסכום שנקבע. התשלום יבוצע רק לאחר אישור עסקה.
- ❖ ביצוע העסקה תוך הגשת השגה על השומה, בכפוף לתשלום שלא יפחת מ- 75% מהסכום לתשלום עפ"י הודעת המינהל ולהפקדת ערבות בנקאית ליתרת הסכום. התשלום יבוצע רק לאחר אישור העסקה.
- ❖ הגשת השגה על השומה, תוך עיכוב ביצוע העסקה, וביצועה, אם יבחר בכך, לאחר קבלת תשובת השמאי הממשלתי. ההשגה תוגש תוך 45 יום מיום משלוח המפרט הכספי.

❖ חתימה על המפרט תחת מחאה – אין למינהל סמכות לחייב את המתקשר עימו לוותר על הודעת תשלום תחת מחאה, או להעלות את מלוא טענותיו מראש, כתנאי להשלמת העסקה (ראו בג"צ 6341/97 שמואל סרוסקי נגד מינהל מקרקעי ישראל).

אישור העסקה

ביצוע התשלום

❖ לאחר אישור המפרט הכספי ע"י היזם, יקלוט המחוז את העסקה בסטטוס אישור סופי. ביום זה תקבל העסקה תוקף (להלן "יום תוקף העסקה/ אישור העסקה") וישלח ליזם שובר תשלום.

❖ החל מיום תוקף העסקה יינתנו ליזם 60 יום לתשלום.

❖ אם לא תתקבל תגובת היזם למפרט הכספי בפרק הזמן שהוקצב לכך, או אם לא ישולם שובר התשלום תוך 60 יום לאחר אישורה הסופי של העסקה מיום תוקף העסקה, תבוטל העסקה, ותונפק ע"י המערכת הודעה מתאימה על כך ליזם.

❖ מחלקת עסקות אחראית ליישום ההחלטות שמתקבלות: משלוח הודעה ליזם בדבר ההחלטה, הנפקה ומשלוח מפרט כספי (אם ההחלטה חיובית) וכיוצ"ב.

❖ שילם היזם את התשלום במועד, יחתום המינהל על חוזה הפיתוח/ חוזה החכירה.

❖ לא שילם את הכספים במועד תביא המחלקה את העסקה לביטול.



אישור עסקה

❖ לזיהוי מועד השלמת העסקה יש חשיבות במספר תחומים :

❖ חובת דיווח העסקה לרשויות המס- חובת הדיווח לרשויות המס חלה על היזם ועליו לדווח על העסקה לרשויות המס תוך 40 יום מיום אישור העסקה ולשלם את תשלום המס תוך 60 יום (5%).

סעיף 19(3) לחוק מיסוי מקרקעין- לעניין הגדרת יום המכירה- " במכירת זכות במקרקעין בידי מדינת ישראל, רשות הפיתוח או קרן קיימת לישראל- יום אישור העסקה בידי מנהל מינהל מקרקעי ישראל או בידי מי שהוא הסמיך לכך".

יודגש- בכל עסקה מול המינהל לרבות הארכת חוזה חכירה, אף אם לא נדרש תשלום למינהל, יש חובה לדווח על העסקה לרשויות המס ולקבל אישורי מיסים שכן ללא אישורים אלו לא ניתן לבצע את הרישום בלשכת רישום המקרקעין.

❖ מועדי התשלום הנדרשים למינהל מקרקעי ישראל.

❖ קביעת תקופת מילוי התנאים בהסכם הפיתוח.



חוזה פיתוח / חוזה חכירה

- ❖ דוגמא לחוזה פיתוח.
- ❖ דוגמא להארכת חוזה פיתוח.
- ❖ דוגמא לחוזה חכירה.
- ❖ דוגמא לחוזה חכירה ישירה.
- ❖ דוגמא לחוזה חכירה עם תנאים מיוחדים.

למנכ"ל, רבשטיין, אייסקו



הליך השגה – עיון חוזר

נוהל הליך ההשגה הנו בהתאם להחלטת מועצה 1181.

❖ הגשת בקשה לעיון חוזר בשומה

מתקשר המבקש לטעון כנגד שומה יגיש למינהל בקשה לעיון חוזר. את הבקשה יש להגיש תוך 30 ימים מהיום שהשומה הומצאה לידי. הבקשה תהיה ערוכה בכתב **בהתאם לטופס המינהל** הכולל הצהרת המתקשר כי ידוע לו שהחלטה בבקשה לעיון חוזר אינה מוגבלת לערכים שהוצגו כגבולות המחלוקת ויכולה לחרוג הן מהגבול העליון והן מהגבול התחתון.

לבקשה תצורף קבלה המעידה על תשלום אגרה עפ"י תקנות מינהל מקרקעי ישראל (אגרות) התשס"ד – 2004.

מתקשר יוכל לצרף לבקשה תימוכין ככל שימצא לנכון, לרבות שומת מקרקעין ערוכה ע"י שמאי מקרקעין מוסמך.

למ"מ, לרש"מ, לרש"מ



הלכה ומעשה

הליך השגה – עיון חוזר

❖ המחלקה המטפלת בעסקה, בהתייעצות עם השמאי המחוזי תבדוק אם הטיעונים המוצגים בבקשה הינם שמאיים בלבד או שנכללים בה טיעונים נוספים שאינם שמאיים, הדורשים טיפול מקדמי טרם העברתה לטיפול בעיון החוזר.

❖ קיימת מחלוקת משפטית ובכלל זה באשר לטיב הזכויות בבסיס השומה, יעוכב ההליך השמאי לעיון חוזר עד לסיום בירורה של המחלוקת. התייחסות ראשונה של המחלקה המשפטית תינתן תוך 14 יום.

❖ הבקשה לעיון חוזר תועבר ע"י המחלקה המטפלת בעסקה לטיפול מנהל הלשכה של אגף שומת המקרקעין, בצירוף השומה לגביה מבוקש העיון החוזר ובצירוף כל המסמכים הנדרשים ובכלל זה, חוזה, תרשים, נסח רישום, בקשה להיתר וכד'.

❖ ביקש המתקשר להמשיך בביצוע העיסקה בד בבד עם הגשת הבקשה לעיון חוזר, לא תעוכב העיסקה ובלבד שהמתקשר שילם את הסכום שאינו שנוי במחלוקת או 75% מסכום העיסקה לפי השומה נשוא הבקשה, לפי הגבוה מביניהם במועד שנקבע בהסכם, והפקיד ערבות בנקאית אוטונומית, בתוספת רזיבית והצמדה לפי חוק פסיקת רזיבית והצמדה תשכ"ה – 1965, להנחת דעתו של המינהל, בגין יתרת סכום העיסקה לפי השומה.



הליך השגה – עיון חוזר

❖ בקשה לעיון חוזר בשומה תדון בפני מנהל הלשכה המחוזית באגף שומת מקרקעין במשרד המשפטים או בפני שמאי עובד אגף שומת מקרקעין באותה לשכה מחוזית שימונה מטעמו ובלבד שזה האחרון לא היה מעורב בהכנת השומה.

❖ ההחלטה בבקשה לעיון החוזר תינתן לא יאוחר מתום 30 ימים מן המועד שבו הומצאו כל הראיות הדרושות או מהמועד האחרון שניתן לצדדים להשלים טיעוניהם בכתב, או בתוך 60 יום מיום סיום הדיון בה, אם התקיים דיון, לפי המאוחר. השמאי הממשלתי הראשי רשאי להאריך מועדים אלה בהחלטה מנומקת שתירשם.

❖ ההחלטה בבקשה תהא מנומקת ותינתן בכתב; בהחלטה, רשאי השמאי הדן בבקשה לקבל את הבקשה או לדחותה, כולה או מקצתה, וכן רשאי הוא להורות על השלמת השומה או על עריכת שומה חדשה, וכן רשאי הוא להגדיל או להקטין את השומה.

למ/3, לכה"מ, לי"ס



הליך השגה - עיון חוזר

- ❖ עם קבלת החלטת השמאי בעיון החוזר, תשלח הודעה למתקשר.
- ❖ במקרים בהם נדרש המתקשר לתשלום, יצורף שובר לתשלום בגין העיסקה. (לא שולם תחולט הערבות הבנקאית).
- ❖ במקרים בהם זכאי המתקשר להחזר תשלום ששולם על - ידו, יועבר הטיפול בהחזר לגזברות לאחר קבלת פרטי הבנק מהמתקשר. נקבע בהחלטה שלאחר העיון החוזר, שערך קרקע יפחת בשיעור של למעלה מעשרה אחוזים מערך הקרקע הראשוני בשומה, יוחזר למתקשר גם סכום האגרה ששולם על ידו.
- ❖ תשומת לב- ככל ששולם לרשויות המס 5% מהעסקה יש להגיש בקשה להחזר מרשויות המס כתוצאה מקבלת ההשגה.

למ/3, לביטא, לי"ק



הליך השגה – ועדת השגות

- ❖ המבקש להשיג על ההחלטה בעיון החוזר בשומה והמבקש לטעון כנגד שומה מיוחדת רשאי להגיש השגה בכתב אל ועדת ההשגות.
- ❖ את ההשגה יש להגיש תוך 30 ימים מן היום שההחלטה בעיון החוזר או שומה המיוחדת, לפי העניין, הומצאה לידי המשיג.
- ❖ להשגה תצורף קבלה המעידה על תשלום אגרה עפ"י תקנות מינהל מקרקעי ישראל (אגרות) התשס"ד – 2004.
- ❖ החלטה של ועדת ההשגות בהשגה תהא מנומקת ותינתן בכתב, לא יאוחר מתום 30 ימים מן המועד שבו הומצאו כל הראיות הדרושות למתן החלטה, להנחת דעתה של ועדת ההשגות, או בתוך 60 ימים מסיום דיוניה, לפי המאוחר; בהחלטתה, רשאית ועדת השגות לאשר את ההחלטה בבקשה או את השומה המיוחדת, לפי העניין, לבטלה או לשנותה, וכן רשאית היא להגדיל את השומה או את השומה המיוחדת, לפי העניין, להורות על השלמתה או על עריכת שומה או שומה מיוחדת חדשה.
- ❖ החלטות ועדת השגות יתקבלו ברוב דעות חברי הוועדה; באין רוב לדעה אחת, תכריע דעת יושב ראש הוועדה.
- ❖ החלטת ועדת השגות הנה סופית ומחייבת את הצדדים ולא ניתן לחזור לערכי הקרקע כפי שנקבעו בהחלטה בעיון החוזר ו/או השומה הראשונה.

למ/3, אכ"מ, איילן



משכון ומשכנתא

❖ בנטילת אשראי נדרש החייב לספק בטוחות. ערבות הנה בטוחה שממנה יוכל הנושה להיפרע. כאשר רוכש נכס מקרקעין מבקש אשראי למימון הרכישה, הוא מעמיד את הנכס כבטוחה שהיא המשכנתא לטובת המממן כנגד אשראי לרכישת הנכס.

❖ טיב הבטוחה מושפע ממידת זמינותה- דהיינו, היכולת לממש את הנכס ולקבל תמורת הנכס את הסכום שאותו באה הבטוחה להבטיח.

❖ הבעיתיות הנה במצב שהמקרקעין לא רשומים על שם הרוכש, ולא ניתן לרשום משכנתא לטובת הבנק המממן. בשלב זה, מסתפקים הבנקים עד לרישום המקרקעין במשכון הזכות החוזית שיש לרוכש המקרקעין, ביחד עם קבלת התחיבות הרוכש לרשום משכנתא בעת שהמקרקעין ירשמו על שמו ובמידת האפשר רישום הערת אזהרה בספרי המקרקעין.

למ"מ, לרשום, לרשום



משכון ומשכנתא

משכון זכויות חכירה

❖ משכון ומשכנתא הם ערובה להבטחת החזר ההלוואה. כאשר הלווה אינו פורע את חובו, המלווה יכול להיפרע על ידי מימוש הנכס הממושכן.

❖ משכנתא היא משכון של זכות במקרקעין הנרשמת בלשכת רישום המקרקעין.

❖ התחייבות לרישום משכנתא הנה התחייבות של מינהל מקרקעי ישראל שלא לרשום זכויות במקרקעין בספרי רשם המקרקעין, אלא אם תרשם באותו מעמד משכנתא לטובת בעל המשכנתא. התחייבות לרישום משכנתא תינתן רק כאשר לא ניתן לרשום את הזכויות במקרקעין בלשכת רישום המקרקעין.

❖ המינהל ינפיק התחייבות לרישום משכנתא, רק במקרים בהם אין גוף אחר (גורם משכון /חברה משכנת).

❖ במידה והלווה קיבל התחייבות לרישום משכנתא מהגורם המשכון (חברה משכנת), אין הוא יכול לקבל התחייבות לרישום משכנתא גם מהמינהל, ולהיפך. (התחייבויות לרישום משכנתא יינתנו ע"י גורם אחד בלבד).

למ"ד, לרש"מ, לרש"מ, לרש"מ



שעבוד מקרקעי תאגידים

❖ סוגי השעבודים המוכרים הם :

❖ שעבוד צף- שעבוד הנועד לעסקת אשראי לזמן ארוך שבה לא ממשכנים בעסקה נכס מסוים אלא מלאי של מצבת הנכסים בחברה. שעבוד צף ניתן לרשום במסגרת אגרת חוב בלבד (אג"ח- "מסמך שמנפיקה החברה או אגודה שיתופית ובו מתחייבת לשלם כסף בתאריך קבע או בהתקיים תנאי פלוני ומשעבדת לכך את נכסיה או מפעלה כולם או מקצתם..").

❖ שעבוד ספציפי.

❖ שעבוד בשיעור אחיד (פרי פסו)- שעבוד שבו יש יותר מנושה אחד כשלכל אחד מהנושים יש זכות במידה שווה באגרת החוב.

❖ לבעל שעבוד צף תיהיה זכות קדימה על פני בעל שעבוד ספציפי, רק אם בשטר השעבוד יכלל סעיף של הגבלה האוסרת רישום שעבודים ספציפיים לאחר הטלת השעבוד הצף.

❖ בשעבוד מקרקעין של חברה או אגודה שיתופית לא די בשעבוד הנכס אצל רשם המקרקעין אלא יש לרשום את השעבוד גם אצל רשם החברות או רשם האגודות.

ל"א/צ, ל"ב/א, ל"א/א



משכון ומשכנתא

❖ האם קיים הבדל בין משכנתא הרשומה בלשכת רישום המקרקעין לבין התחייבות לרישום משכנתא הניתנת ע"י מינהל מקרקעי ישראל?

סעיף 4(3) לחוק המשכון :

"כוחו של משכון כלפי נושים אחרים :

כלפי נושים אחרים של החייב יהיה כוחו של משכון יפה-

(3) בנכסים נדים ובניירות ערך שלא הופקדו כאמור ובכל מקרה אחר- עם רישום המשכון בהתאם לתקנות שהותקנו לפי חוק זה, אולם כלפי נושה שידע או שהיה עליו לדעת על המישכון יהיה כוחות של המישכון יפה אף ללא הרישום".

שכלול המשכון- סעיף 4 לחוק המשכון מבהיר שבהיעדר רישום, אין משכון ברישום מקבל המשכון תוקף כלפי נושים אחרים או צדדים שלישיים.

מאחר וההתחייבות לרישום משכנתא אינה פתוחה לעיון הציבור, אין אפשרות שרוכש הזכויות ידע על הרישום. כמו כן בהיבט המשפטי אין דין התחייבות לרישום משכנתא כדין רישום.

❖ הפתרון למתן תוקף של רישום פומבי להתחייבות לרישום משכנתא הוא ברישום ההתחייבות אצל רשם המשכונות/ רשם החברות.

משכון ומשכנתא

רישום התחייבות לרישום משכנתא במינהל

❖ תנאים לטיפול בבקשה :

- ❖ היזם / הרוכש / החוכר ימציא למינהל טופס הפניה מאת הגורם המלווה.
- ❖ ההתחייבות המבוקשת היא לטובת בנק, או חברת ביטוח. אם ההתחייבות אינה לטובת בנק או חברת ביטוח יש לקבל אישור של אחד היועצים המשפטיים במחוז למתן התחייבות.
- ❖ ליזם / לרוכש / לחוכר אין חובות כספיים למינהל.
- ❖ הנכס לא משועבד. אם הנכס משועבד, יש להמציא מכתב הסכמה מבעל השעבוד הקיים למתן משכנתא נוספת.
- ❖ היזם / הרוכש / החוכר עמד בתנאי ההתקשרות.
- ❖ היזם / החוכר / הרוכש ימלא טופס בקשה למתן כתב התחייבות לרישום משכנתא (אם עמד בתנאים).
- ❖ בנכס שבשותפות, ניתן לתת התחייבות לרישום משכנתא על חלקו של שותף בזכות. אולם בנכס המשמש למגורים, ובעלי הנכס הינם בני זוג, לא תינתן התחייבות לאחד מהם, אלא בהסכמת שני בני הזוג.

❖ דוגמא לכתב התחייבות לרישום משכנתא.

למ"ד, לכת"מ, ליי"מ



משכון ומשכנתא

משכון זכויות חוזיות

- ❖ משכנתא הנה זכות במקרקעין, ולכן בהתאם לחוק המקרקעין עסקה במקרקעין טעונה רישום, וכי עסקה שלא נגרמה ברישום רואים אותה כהתחייבות לעשות עסקה.
- ❖ חוזה חכירה שאינו רשום אינו מעניק זכות חכירה בנכס, אלא זכות חוזית בלבד, שרשומה בספרי מינהל מקרקעי ישראל.
- ❖ כל עוד לא נרשמו הזכויות הקנייניות לחוכר זכויות אובליגטוריות, שמשעבדים במשכון, כדרך שמשעבדים מטלטלין.
- ❖ ערבות נוספת להבטחת החזר ההלוואה היא משכון זכויות החוזיות של היזם, רוכש או חוכר אצל רשם המשכונות חברות/ אגודות השיתופיות.
- ❖ אין צורך לקבל את הסכמת המינהל לרישום משכון אצל רשם המשכונות/ חברות/ אגודות שתופיות.

למ"מ, לרשם, לרשם



הבטחת זכויות הרוכש

❖ רישום " הערת אזהרה "

במקרקעין מוסדרים, כאשר זכות הבעלות או החכירה טרם נרשמה, אפשר להתנות את זכותו של הקונה הראשון ברישום הערת אזהרה. רישום הערת אזהרה נועד למנוע עסקאות נוגדות במקרקעין.

לכאורה, ניתן לרשום גם בספרי מינהל מקרקעי ישראל הערות בדבר שעבודים, עיקולים וכיוצ"ב, אולם המינהל לא רושם הערת אזהרה בגין רכישה.

על מנת שהמינהל ירשום, מעין "הערת אזהרה" בספריו, יש להגיש למינהל בקשה להעברת זכויות בתוספת המסמכים המצויים, לאחר שהמינהל בודק את התיק שולח לחוכר מכתב שבו מפרט שלצורך השלמת העברת הזכויות הוא נדרש להמציא את המינהל מסמכים נוספים המפורטים במכתב. בעת הוצאת המכתב העברת הזכויות רשומה בספרי המינהל.

❖ רישום משכון ברשם המשכונות/רשם החברות /האגודות השיתופיות.

❖ רישום התחייבות לרישום משכנתא לטובת הקונה כשאין בנק.

למזכיר, לכתוב, ליישם



העברת זכויות במגורים במגזר העירוני

❖ **מהי העברת זכויות-העברתה** של זכות חכירה במקרקעין בשלמותה או בחלקה או הסבתה בדרך כלשהי לאחר, בתמורה או ללא תמורה. לעיתים אין הרשום בחוזה החכירה זהה לנהלים התקפים בעת העברת הזכויות. במקרים אלה זכותו של החוכר לבחור ליישם את העברת הזכויות בהתאם לחוזה החכירה. אם כך יבחר, תבוצע העברת הזכויות ע"פ המפורט בחוזה וכלשונו.

❖ **מה נדרש ממעביר הזכויות בעת פנייתו למינהל-ראשית לאן לפנות:**

❖ אם הנכס מהוון, הדירה נמצאת בבניין רב קומות (בנייה רוויה) והיא רשומה בלשכת רישום המקרקעין (טאבו), על החוכר לפנות ללשכת רישום המקרקעין.

❖ אם הנכס מהוון, הדירה נמצאת בבניין רב קומות (בנייה רוויה) ונרכשה מגורם משכן (חברה משכנת), על החוכר לפנות אל הגורם משכן (חברה משכנת) לביצוע העברת הזכויות.

❖ ביתר המקרים, יש לפנות למינהל, בצרוף טופס בקשה להעברת זכות שכירות (חכירה)- **מצ"ב הבקשה**.

למ"מ, לר"מ, לר"מ, לר"מ



העברת זכויות במגורים במגזר העירוני

4.2 המסמכים הדרושים:

נכס לא רשום בטאבו		נכס רשום בטאבו	על בעל זכות שכירות המבקש להעביר את זכותו לצדף לבקשה את המסמכים המסומנים ב-*
אין חברה משכנת	יש חברה משכנת		
*	*	*	טופס בקשה להעברת זכות שכירות (חכירה) של המינהל (נספח א'), חתום על-ידי החוכר או בא כוחו המצויד בייפוי כוח (נספח ד')
*	*	*	הסכם מכר חתום בין הצדדים/תצהירים בפני עויד בהעברה ליקרובי/הסכם גירושין ופסק דין לגירושין בהעברה עפ"י הסכם גרושין.
*	*	*	אישור על זכאות לפטור מזמי הסכמה (אם החוכר נכלל ברשימת הזכאים), בהתאם לאמור [בהחלטה 534.
*	*	*	צו ירושה או קיום צוואה (במקרה הרלוונטי בלבד). הערה: כאשר החכירה רשומה בטאבו לגבי חלקה בשלמות, יש לצרף לצו רק טופס בקשה להעברת זכויות, יפוי כח ותסח רישום עדכני.
*	*	*	הצהרה על העדר חדיגות בנייה (נספח ה'), חתומה בידי מעביר הזכויות ומקבל הזכויות, מאושרת על ידי עויד (בבניה נמוכה בלבד).
*	*	*	יפוי כח מטעם מעביר הזכויות המסמך עויד לטפל בבקשה.

למ"ד, ארבל, איילן



העברת זכויות במגורים במגזר העירוני

4.2 המסמכים הדרושים:

נכס לא ירושם בטאבו		נכס ירושם בטאבו	על בעל זכות שכירות המבקש להעביר את זכותו לצדף לבקשה את המסמכים המסומנים ב-*
אין חברה משכנת	יש חברה משכנת		
*	*	*	יפוי כח מטעם מעביר הזכויות המסמיק עויד לטיפול בבקשה.
		*	נסח ירושום עדי כני מה טאבו (שה אריך הוצאתו לא מוקדם מ-12 חודש ממועד הבקשה).
		*	שישה עותקים של שטרי העברת זכות שכירות, חתומים ומאומתים עיני עויד (נספח ג').
	*		הפניה מטעם גורם משכן (חברה משכנת) להעברת זכות (נספח ב').
*	*		3 עותקים מכתב העברת זכויות חתום עיני הצדדים, מאומת עיני עויד ומודפס (נספח ז').
*			אישור על תשלום מס שבת, מס רכישה, מס מכירה ומסים מוניציפליים.
*			אישור על פדיון משכנתא (במקרה הרלוונטי בלבד).

למ/3, רכש/ק, איילקו



פינוי בינוי בקרקעות מינהל

- ❖ תוכנית "פינוי בינוי" באה להציע לדיירים דיור חילופי משופר, בבנין דירות חדש, במקום מגוריהם הנוכחי וכל זה בתמורה לויתור על דירתם הישנה.
- ❖ בתוכנית פינוי בינוי נבחר יזם המנהל מו"מ עם כל דיירי הבניין או השכונה לפינויים מדירותיהם הישנות ובתמורה מקבל היזם זכויות לבניית שכונת מגורים חדשה על השטח המתפנה.
- ❖ כדי שהיזם יוכל לממן את הבניה החדשה מתוך התכנית עצמה, מכינים תוכנית מתאר המאפשרת בינוי של בניה לגובה בצפיפות מגורים גבוהה, כאשר תוספת זכויות הבניה מממנת למעשה את הפיצוי לדיירים הותיקים.
- ❖ שטח הדירות המיועדות להריסה בהשוואה לשטח הדירות החדשות בפרויקט עומד בדרך כלל ביחס של אחת לארבע, כאשר היזם משוחרר מתשלום היטל השבחה על תוספת זכויות הבניה והדיר משוחרר מתשלום מס שבח על מכירת דירתו הישנה המיועדת להריסה.

למ"מ, לביטוח, ליי"מ



פינוי בינוי בקרקעות מינהל

❖ משרד הבינוי והשיכון יזם תוכנית להתחדשות עירונית במטרה לקדם התחדשות של מבנים ותיקים. מועצת מקרקעי ישראל החליטה על התנאים למימוש תכנית ההתחדשות העירונית במקרקעי ישראל בהחלטת מועצה 998.

❖ תכנית להתחדשות עירונית הנה תוכנית החלה על מתחם מבונה ברובו בקרקע עירונית, אשר המגרשים בתחומה מוכרים רובם ככולם לחוכרים בעלי חוזה חכירה מהוונים, והתכנית מגדילה את זכויות הבניה במבנה הרווי למגורים לפחות פי 3 בהשוואה לבניה הקיימת.

❖ על אף האמור בחוזי החכירה, לא יגבה המינהל דמי היתר, בגין האמור להלן:
❖ תוספת בנייה לדירה לגביה קיים חוזה חכירה מהוון, בבניין רווי קיים בקרקע עירונית.

❖ תוספת דירות בבניין רווי קיים בקרקע עירונית אשר כל יחידות הדיור בו מהוונות, ובלבד שבנייתן תעשה עפ"י התכנית החדשה כהגדרתה לעיל ומכוחה.

❖ הריסת בניין קיים ובניית בניין אחר תחתיו, בין אם מיקום המגרש זהה בין התכנית הקודמת לתכנית החדשה ובין אם השתנה.

למ"ד, לביטול, לשיקול



פינוי בינוי בקרקעות מינהל

❖ בגין דירות הרשומות ע"ש המדינה ו/או המנוהלות על ידה או מטעמה, יתיר המינהל ליזם לרשום הערת אזהרה לטובת הבנק המלווה על החלקה שבבעלות המדינה, לפיה, במקרה שלא תמומש העסקה, מכל סיבה שהיא, תאשר המדינה העברת זכויות לצורכי מימוש, זאת בתנאי שמקבל הזכויות יהא אזרח ישראלי, כהגדרתו בחוק, ובלבד שמקבל הזכויות, יעמוד בכל התנאים ו/או ההתחייבויות של מעביר הזכויות.

❖ תנאי לפטור מתשלום דמי ההיתר הינו, כי יעוד המגרש בתכנית הקודמת, ויעוד המגרש בתכנית החדשה הנו לבניה רוויה בלבד, בין אם מיקום המגרש זהה בין התכנית הקודמת לתכנית החדשה ובין אם השתנה.

למ"מ, לרשמי, לרשמי



פינוי בינוי בקרקעות מינהל

אם התכנית החדשה תכלול גם שטח ציבורי (שצ"פ, שב"צ, דרכים וכד'), ינהג המינהל כלהלן:

❖ ככלל, יאשר המינהל מתחם קרקע לתכנון תכנית להתחדשות עירונית ולמימושה, רק כאשר יכללו בתחום "הקו הכחול", טרם עריכת התכנית החדשה, שטחי ציבור, שאינם דרכים וחניות, בהיקף שאינו עולה על 40% משטח התכנית.

❖ אם שטחו של השטח הציבורי לא השתנה בין התכנית הקודמת לתכנית החדשה, בין אם השתנה מיקומו ובין אם לאו, לא יגבה המינהל תשלום בגין צירופו לתכנית.

❖ אם שטחו של השטח הציבורי הוקטן בתכנית החדשה, וחלק משטחו הקודם, בהתאם לתוכנית הקודמת, צורף למגרש/ים לבנייה, יגבה המינהל תשלום בגין תוספת השטח הפנוי אשר צורף למגרש/י הבנייה, עפ"י הערכת השמאי הממשלתי.

❖ הקצאת זכויות בתכנית החדשה, כאשר שטחי הציבור בתכנית הקודמת עולים על 40%, לא תיערך בהתאם לתנאי החלטה 998, זולת אם החליטה הנהלת המינהל בהחלטה פרטנית להחיל אף עליה את החלטה זו.

למ"ד, לר"מ, לר"פ, לר"ש

הלכה ומעשה

פינוי בינוי בקרקעות מינהל

❖ כאשר יעוד המגרש עפ"י התכנית הקודמת אינו רק למגורים בבנייה רוויה, ו/או כאשר כתוצאה מהתכנית החדשה, נוסף למגרש יעוד שאינו מגורים בבנייה רוויה, ישלם החוכר דמי היתר בגין היעוד שאינו מגורים, כפי שיקבע מינהל מקרקעי ישראל.

❖ על אף האמור לעיל, לא יגבה המינהל דמי היתר בגין יעוד שאינו מגורים בתכנית החדשה, ובלבד ששיעורו הינו עד 15% מכלל הבנייה במגרש, וכן שהבניין הקיים במגרש ייהרס, והבניין החדש שייבנה ייועד ברובו למגורים בבנייה רוויה.

❖ מקרקעין שבבעלות רשות הפיתוח או מדינת ישראל ואשר קיימת פרצלציה לגבי כל המגרשים שבתחומם, ואשר אושרה לגביהם תכנית כאמור, יחתום המינהל על חוזי מכר עם בעלי זכות החכירה בבניין מגורים רווי, זאת בין אם הנכס רשום כבית משותף, ובין אם הינו ראוי להירשם כבית משותף. המינהל לא יהא צד לעסקת שינוי הניצול, לביצוע הפרוייקט, ולא ייתן התחייבויות לרישום משכנתא ו/או כל הליך רישומי אחר.

❖ מקרקעין שבבעלות קק"ל צריך לבצע עסקת שינוי יעוד וניצול במינהל ללא תשלום לצורך קבלת חוזה חכירה על כל הקרקע בהתאם לקיבולת הבניה

עפ"י התב"ע.



עסקת שינוי יעוד וניצול

המינהל יאשר את שינוי הניצול ו/או היעוד אם יתקיימו כל התנאים שלהלן:

- ❖ לחוכר חוזה חכירה בתוקף, ו/או קיימת לו זכות להאריך את תוקפו של חוזה חכירה, שפג תוקפו.
- ❖ החוכר שילם את מלוא התמורה עבור מלוא השימושים ומלוא זכויות הבניה שאושרו בתוכנית שהייתה תקפה בעת הקצאת הקרקע.
- ❖ שינוי הניצול ו/או היעוד נעשים עפ"י תוכנית תקפה כחוק.
- ❖ החוזה נוגע למקרקעין אשר שטחם אינו עולה על 20 דונם קרקע. יישום ההחלטה על חוזי חכירה למקרקעין מבונים אשר שטחם עולה על 20 דונם, ושהנם מבונים. יובא לדיון בפני ועדת המשנה של מועצת מקרקעי ישראל, לאחר אישור מותנה של ועדת עסקות "מסלול האדום".
- ❖ החוכר עמד בתנאי החוזה.
- ❖ החוכר הסכים להוון את זכויות החכירה (זאת אם חוזה החכירה הנוכחי אינו מהוון).
- ❖ אין לחוכר חובות למינהל.

למ"מ, לרש"מ, לר"מ, לר"מ



עסקת שינוי יעוד וניצול

שימוש חורג מתכנית תקפה :

❖ "שימוש חורג" כמשמעותו בחוק התכנון והבניה לגבי תכנית התקפה בעת הגשת הבקשה לשימוש חורג. הסכמת המינהל לשימוש חורג תותנה בקבלת היתר לשימוש חורג מהועדה המקומית לתכנון ובניה לתקופה מוגבלת.

❖ אם לא התקבל היתר לשימוש חורג מאת הועדה המקומית, תפקע הסכמת המינהל ואם החוכר ביצע שימוש חורג כאמור, יגבה המינהל בגין השימוש החורג.

❖ אם קיימת תוספת לערך הקרקע בגין השימוש החורג, ישולמו למינהל דמי שימוש בשיעור 5% מתוספת ערך הקרקע.

❖ המינהל יסכים לשימוש חורג כאמור לתקופה של עד 7 שנים או עד תום תקופת החכירה-המוקדם מביניהם, ומעבר לתקופה זו, לפי שיקול דעתו הבלעדי. החוכר יפעל להסדרת המצב התכנוני, כך שהשימוש יותר עפ"י התכנית שבתוקף, ועם אישור התוכנית תיערך עם החוכר עסקת שינוי יעוד ו/או ניצול.

❖ אם זכויות החכירה הקיימות אינן מהוונות, ישלם החוכר דח"ש על פי החוזה ובנוסף דמי שימוש.

למ"מ, לר"מ, ל"מ



עסקת שינוי יעוד וניצול

לאחר אישור העסקה בועדות העסקות יחל השלב של ביצוע העסקה הכולל:

- ❖ גביית דמי היתר.
- ❖ הכנת חוזה חכירה והחתמתו ע"י המינהל והיזם.
- ❖ הכנת שטרי תיקון ללשכת רישום המקרקעין.
- ❖ אישור תוכניות בנייה וזאת לאחר קבלת "אישור בדיקה" מהוועדה המקומית לתכנון ובנייה.
- ❖ גביית דמי היתר נוספים – אם מבקשים לבנות מעבר למה שאושר בועדת עסקות.
- ❖ ביצוע פעולות שונות בלשכות רשום המקרקעין וזאת בהתאם לתנאי העסקה לרבות תיקון תנאי חכירה.

פעולות לאחר גמר בניה

- ❖ רישום הבית שהוקם כ"בית משותף" כמשמעו בחוק המקרקעין.
- ❖ יחוד זכות החכירה הרשומה על שם היזמים על החלקה בשלמותה, על כל דירה ודירה שהוקמה.
- ❖ העברת הערות אזהרה שנרשמו על החלקה בשלמותה לכל יחידה ויחידה.
- ❖ העברת זכות החכירה ותיקון תנאי חכירה, מהיזמים לרוכשי הדירות - התיקון יתבטא בהחלפת החוזה שהיה ליזמים, בחוזה חכירה לבניה רוויה מהוונת.

למ"ד, אכ"מ, אי"ק



עסקאות מקרקעין מינהל מקרקעי ישראל – הלכה למעשה

תודה על ההקשבה

אנא/י, רב/ת, א"י, א"י

