

עסקאות מקרקעין מינהל מקרקעי ישראל – הלכה למעשה

מפגש מס' 1

מרצה: עו"ד גבי דרוקר

למחצית, ארבעים, איש



הלכה ומעשה

תוכן ההרצאה

❖ מבוא לקרקע עירונית

❖ מבוא לקרקע חקלאית

למנצח, לרבנים, ליישן



מבוא לקרקע עירונית

הבסיס הנורמטיבי

❖ חוק יסוד: מקרקעי ישראל

סעיף מס' 1 – איסור העברת בעלות

”מקרקעי ישראל, והם המקרקעים בישראל של המדינה, של רשות הפיתוח או של הקרן הקימת לישראל, הבעלות בהם לא תועבר, אם במכר ואם בדרך אחרת”.

סעיף מס' 2-” סעיף 1 לא יחול על סוגי מקרקעין וסוגי עסקאות שנקבעו לענין זה בחוק”.

❖ חוק מינהל מקרקעי ישראל, תש”ך 1960

סעיף מס' 2-”הממשלה תקים מינהל מקרקעי ישראל (להלן- המינהל) שינהל את מקרקעי ישראל”.

סעיף מס' 3-”הממשלה תמנה מועצת מקרקעי ישראל שתקבע את המדיניות הכלכלית שלפיה יפעל המינהל ...”.

למא/3, לביטא, לייסד



מבוא לקרקע עירונית

❖ חוק מקרקעי ישראל, תש"ך 1960

סעיף 1- הגדרות

"קרקע עירונית" – קרקע שייעודה לפי תכנית שניתן להוציא מכוחה היתר בנייה לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, הוא למגורים או לתעסוקה;
"תעסוקה" – תעשייה, מלאכה, משרדים, מסחר, תיירות או מלונאות, למעט חקלאות או גידול בעלי חיים".

סעיף 2- היתר העברת בעלות

"ואלה סוגי העסקאות שסעיף 1 לחוק היסוד לא יחול עליהן:

...העברת בעלות במקרקעי ישראל בין המדינה, רשות הפיתוח והקרן הקימת לישראל לבין עצמם; ואולם העברת בעלות במקרקעי המדינה או במקרקעי רשות הפיתוח לקרן הקימת לישראל בשטח מקרקעין העולה על 16 דונם טעונה אישור ועדת הכלכלה של הכנסת;

...העברת בעלות במקרקעי המדינה או במקרקעי רשות הפיתוח שהם קרקע עירונית, ובלבד ששטח כל ההעברות מכוח פסקה זו יחד לא יעלה על 400 אלף דונם – בתקופה שמיום י"ב באלול התשס"ט (1 בספטמבר 2009) עד יום ה' בעלול התשע"ד (31 באוגוסט 2014) (בפסקה זו – התקופה הראשונה), ו-400 אלף דונם נוספים למשך חמש שנים מתום התקופה הראשונה; ובלבד שהעברת בעלות במקרקעי הקרן הקימת לישראל לא תיעשה

אלא באישורה.

הרפורמה במינהל מקרקעי ישראל

חוק רשות מקרקעי ישראל, תש"ך 1960 (להלן: "החוק")
❖ חוק מינהל מקרקעי ישראל (תיקון מס' 7) התשס"ט-2009, מקים את רשות מקרקעי ישראל שתבוא במקום מינהל מקרקעי ישראל, לניהול מקרקעי ישראל, וזאת החל מיום 1.1.2010.

❖ מועצת מקרקעי ישראל

חוק מינהל מקרקעי ישראל הוא החוק המסמיך את מועצת מקרקעי ישראל, לקבוע את מדיניות המקרקעין שעל פיה יפעל המינהל.

בשלושה תחומים הוסמכה המועצה לפעול:

1. קביעת מדיניות קרקעית.
2. פיקוח על פעולות מינהל מקרקעי ישראל.
3. אישור הצעת התקציב.

❖ סמכות רשות מקרקעי ישראל לפני תיקון מס' 7 ולאחריו.

למ"ד, לביטא, ליישם



הרפורמה במינהל מקרקעי ישראל

חוק רשות מקרקעי ישראל, תש"ך 1960

❖ לראשונה בתיקון מס' 7 לחוק הוגדרו תפקידי רשות מקרקעי ישראל.

❖ סעיף מס' 1א- מטרת רשות מקרקעי ישראל

"רשות מקרקעי ישראל תפעל, במסגרת תפקידיה לניהול מקרקעי ישראל כמשאב לשם פיתוחה של מדינת ישראל לטובת הציבור, הסביבה והדורות הבאים... לקידום התחרות בשוק המקרקעין ולמניעת ריכוזיות בהחזקת מקרקעין".

❖ סעיף 2 תפקידי הרשות

"אלה תפקידי הרשות: ...הקצאת קרקעות למטרות מגורים, דיור בר-השגה, דיור ציבורי, תעסוקה, שטחים פתוחים ולמטרות אחרות...".

❖ מאז כינון מינהל מקרקעי ישראל משנת 1960, קיבלה מועצת מקרקעי ישראל יותר מ- 1200 החלטות המנחות את המדיניות הקרקעית שעל פיה פועל המינהל.

למ"מ, לר"מ, ל"מ



הלכה ומעשה

הרפורמה במינהל מקרקעי ישראל

העברת קרקע עירונית מחכירה לבעלות

❖ ועדת גדיש- בשנת 2005 החליטו ממשלת ישראל ובעקבותיה מועצת מקרקעי ישראל בהחלטה מס' 1066 (עודכנה ע"י החלטה 1185) על רפורמה במקרקעי ישראל שעיקרה העברת זכויות בקרקע עירונית מחכירה לבעלות.

❖ סוגי הנכסים בהם תוענק הבעלות במקרקעין

❖ נכסי מקרקעין שהקניית הבעלות בהם פטורה מתשלום

1. קרקע שהוחכרה לבנייה רוויה למגורים.
2. קרקע שהוחכרה לבניה נמוכה למגורים, בשטח עד 3 דונם, באזורי עדיפות לאומית.
3. קרקע שהוחכרה לבניה נמוכה למגורים במגרשים ששטחם אינו עולה על 280 מ"ר בכל הארץ.
4. מגרשים לתעסוקה באזורי עדיפות לאומית ששטחם עד 10 דונם.
5. מגרשים למגורים ותעסוקה בשטח של עד 2 דונם בהם נרכשו מלוא הזכויות העתידיות.

למ"מ, רכש, אישור



הרפורמה במינהל מקרקעי ישראל העברת קרקע עירונית מחכירה לבעלות

❖ נכסי מקרקעין שהקניית הבעלות בהם כפופה לתשלום

1. בניה נמוכה למגורים במגרשים מעל 280 מ"ר במרכז הארץ.
2. תעסוקה – מגרשים בשטח של עד 5 דונם.

❖ שיעור התשלום

התשלום הינו פרוגרסבי בהתאם לשנים שחלפו ממועד משלוח דרישת התשלום ע"י המינהל.
לדוגמא: מגרש מגורים צמוד קרקע בשטח שבין 280-500 מ"ר- תשלום של 3%, 3.5%, 4.5% בשנה הראשונה, השניה, השלישית ואילך בהתאמה, מערך הקרקע במועד משלוח דרישת התשלום לחוכר.

❖ נכסים בהם לא תועבר הבעלות

- א. נכסים שהוקצו בפטור ממכרז וטרם חלפו 7 שנים מחתימת חוזה החכירה.
- ב. נכסים שהוקצו בפטור ממכרז ולא מומשה בהם מטרת ההקצאה.
- ג. שטחי נחלות ותעסוקה במושבים וקיבוצים.

❖ תנאים להעברת בעלות

א. היוון.

ב. שולמה למינהל תמורה בגין מלוא הזכויות במגרש בעת ההקצאה



המדיניות הקרקעית של המינהל

❖ החלטה מס' 1- מדיניות מסירת קרקע עירונית

"קרקע עירונית תימסר בדרך של חכירה בלבד, להוציא קרקעות עירוניות עליהן קיימים מבנים נטושים ותפושים אותן יהיה רשאי מינהל מקרקעי ישראל למכור וכן קרקעות שהממשלה תחליט בכל מקרה על מכירתן- וזאת בכפיפות להוראות בסעיף 2 (7) לחוק מקרקעי ישראל תש"ך-1960".

❖ תהליך הקצאת הקרקע עפ"י ההחלטה: שלושה שלבים עוקבים: בשלב הראשון הרשאה לתכנון אם אין תכנית ליעוד הקרקע, בשלב שני הסכם פיתוח ובשלב השלישי הסכם חכירה לדורות.

❖ תהליך ההקצאה לאחר הרפורמה

- ❖ א. במכרזים – ישירות בחוזה חכירה דו שלבי.
- ❖ ב. לגבי קרקעות שניתן להעביר בהן בעלות – מכירת הבעלות במכרז.
- ❖ ג. בפטור ממכרז – הקצאה דו/תלת שלבית (הרשאה, פיתוח וחכירה).

למ"מ, לרש"מ, לר"מ, לר"מ



המשפט המינהלי ומקרקעי ישראל

❖ "המינהל כצד להתקשרות חוזית בקשר למקרקעי ישראל כפוף לשתי מערכות נורמטיביות- דין החוזים וכללי המשפט הציבורי- וחלות עליו חובת תום הלב וההגינות משני מקורות אלה. חובות אלה עומדות ברמת חומרה גבוהה מזו החלה על המתקשר הפרטי...המינהל, כמי שמופקד על מקרקעי ישראל, פועל כנאמן הציבור לגבי קרקעות אלה ונדרשות ממנו רמת הגינות גבוהה בהתקשרו עם האזרח בהקשר לכך." (פס"ד הוד אביב).

❖ למינהל אין אישיות משפטית נפרדת מזו של המדינה. המינהל מהווה מנגנון מינהלי הכפוף לממשלה, והוא פועל כאורגן של המדינה.

❖ צדק חלוקתי בהקצאת מקרקעין- על המינהל לפעול בהגינות על פי שיקולים ענייניים ובשוויון, תוך מתן הזדמנויות שוות לכלל הציבור.

למנהל, לרבות, לרבות



המשפט המינהלי ומקרקעי ישראל

החלטות מועצת מקרקעי ישראל

❖ האם החלטות המועצה הן תקנות בנות פועל תחיקתי?

הסוגיה עלתה בפרשת נחלים (ה"פ 1011/02) – למושב אושרה תוכנית לשינוי יעוד בקרקע עפ"י החלטה מספר 666, החלטה זו בוטלה והוחלפה. לגישת המושב בשל העובדה כי ההחלטה הנה תקנה בת פועל תחיקתי, היא ניתנת לביטול רק מכאן ולהבא ולא באופן רטרואקטיבי, ולכן אפילו שבוטלה ההחלטה אין זה משפיע על פעולות שקדמו לביטול ההחלטה. ב"כ המינהל טען כי החלטות המינהל אינן "חיקוק" אלא קביעת מדיניות. בית המשפט קבע כי החלטות המועצה הן הנחיות פנימיות או הנחיות מינהליות המוציאות לפועל את המדיניות הקרקעית של מועצת מקרקעי ישראל ואינן תקנות בנות פועל תחיקתי.

❖ "הסתמכות" על החלטות המועצה-

לאדם אין זכות שמדיניות כלכלית אותה נקטה הרשות תמשיך להתקיים. להחלטות מועצת מקרקעי ישראל תחולה פרוספקטיבית- הצופה פני עתיד ואין להן תחולה רטרואקטיבית במובן שהן משנות תנאי חכירה כפי שנקבעו בהסכמי חכירה או בעסקאות להקצאת קרקע שהטיפול בהם הסתיים. יש החלטות שיש להם תחולה אקטיבית במובן שהן חלות על בקשות להקצאת קרקע שכבר הוגשו והטיפול בהן לא הסתיים.

למ"מ, לר"מ, ל"מ



מינהל מקרקעי ישראל כצד המתקשר בחוזה

- ❖ הנורמה הציבורית הנדרשת במקרקעי יעוד- מקרקעי ציבור מחייבים אמות מידה ציבוריות בניהולן.
- ❖ חובת תום הלב וההגינות החלה על המינהל- דרישת תום הלב החלה על המינהל כרשות ציבורית מחמירה יותר מחובת תום הלב הנדרשת מהפרט.
בפס"ד הוד אביב (ע"א 6518/98 הוד אביב נ' מינהל מקרקעי ישראל) נפסק ע"י השופטת פרוקצ'יה: "חובת ההגינות המחייבת רשות בפעולותיה עם האזרח מכוח המפשט הציבורי הינה קודמת, רחבה יותר, ומחמירה יותר מחובת תום הלב הנובעת מדין החוזים.."
- ❖ חובת ההימנעות מהטעיה במכרז- על המינהל המתקשר בחוזה בדרך של הקצאה לציבור, להעמיד לרשות הציבור את מלוא המידע.
- ❖ הבטחה שלטונית- המינהל רשאי להשתחרר מהבטחתו להקצאת קרקע בדרך של שינוי מדיניות במקום שקיים לכך צידוק חוקי, מקום שהאינטרס הציבורי גובר על אינטרס הפרט.

❖ חוזה החכירה כחוזה אחיד- פרשנות החוזה כנגד המנסח.

למאן, לבעלים, ליישן



הלכה ומעשה

המדיניות הקרקעית של המינהל

סוגי חוזים בקרקע עירונית

הסכם פיתוח - כיום בעיקר בעסקאות פטורות ממכרז

- ❖ חוזה פיתוח - מתכונת דו שלבית של "הרשאה וחכירה".
 - א. שלב ראשון - הרשאה בלבד לביצוע הבניה כבר רשות.
 - ב. שלב שני - חכירה לדורות, רק לאחר שיושלם פיתוחה של הקרקע והבניה עליה בהתאם ליעודה.

גמר בניה – השלמת שלד.

- ❖ בתקופת הפיתוח על היזם לעמוד במועדי ביצוע עד לגמר הבניה, החל מיום אישור העסקה. לדוגמא: 9 חודשים עד להגשת תוכניות בניה ו- 36 חודשים עד לסיום הבניה וחתימת חוזה חכירה. אין רלוונטיות לשלביות רק למועד גמר הבניה.

- ❖ כיום בעקבות הרפורמה – הקצאות במכרזים בחוזה חכירה דו שלבי, המותנה בשלב ראשון בגמר הבניה. בדרך כלל כולל זכויות עתידיות.

למ"מ, לרש"מ, לר"מ



המדיניות הקרקעית של המינהל

סוגי חוזים בקרקע עירונית

הסכם פיתוח

❖ הארכת הסכם הפיתוח

❖ לא עמד היזם באחד משלבי לוח הזמנים של העסקה, כפי שנקבע בהסכם הפיתוח, רשאי המינהל, לפעול למתן ארכה וזאת אם לפי שיקולו יוכל היזם לעמוד בלוח הזמנים בהתאם לארכה.

❖ אם תינתן ארכה, יחתמו הצדדים על נספח להסכם הפיתוח המקורי, שיכלול התחייבות מצד היזם לעמוד בלוח זמנים שלפי הארכה.

למנהל, להכשיר, להישלם



המדיניות הקרקעית של המינהל

סוגי חוזים בקרקע עירונית

הסכם פיתוח

- ❖ פירוט התשלומים בגין הארכת הסכם הפיתוח בהתאם להחלטת מועצה 1057.
- ❖ מתן אורכה בהסכמי פיתוח בגין הקצאת קרקע בפטור ממכרז - החליט המינהל להאריך את חוזה הפיתוח, תותנה האורכה בתשלום 0.25% מהתמורה, לכל שנה של אורכה. לסכום יווספו הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן.
- ❖ מתן אורכה בקרקע אשר שווקה במכרז - יזם אשר זכה בקרקע במכרז לפני הרפורמה ומבקש אורכה להסכם הפיתוח שתקופתו הסתיימה, המינהל יהיה רשאי לחתום עימו על חוזה חכירה, ללא תשלום נוסף וללא התניה במצב הבינוי במקרקעין, אם במסגרת המכרז נמכרו גם הזכויות העתידיות.
- ❖ במכרזים בהם שווקו זכויות הבניה המאושרות בלבד, יותנה מתן האורכה והחתימה על חוזה החכירה בתשלום עבור הזכויות הנוספות ככל שקיימות. בחוזה החכירה שייחתם ייקבע מועד לסיום הבניה. שועבדו המקרקעין למוסד בנקאי, תותנה החתימה על חוזה החכירה בהסכמת הבנק המשעבד.

למ"מ, לרש"מ, לר"מ



המדיניות הקרקעית של המינהל

סוגי חוזים בקרקע עירונית

הסכם פיתוח

❖ הפרה בביצוע חוזה הפיתוח- על המינהל לשלוח ליזם התראה. לא תוקנה ההפרה צפויה עסקת מסירת הקרקע להתבטל.

❖ ביטול הסכם פיתוח בהתאם להחלטה מס' 1057

❖ מדיניות המינהל, ככלל, הינה שלא לבטל עסקות. הופר הסכם פיתוח והחליטה הנהלת המינהל כי הקרקע דרושה למינהל לביצוע יעדיו, או ביקש היזם לבטל את ההסכם והנהלת המינהל נתנה הסכמתה לכך, תבוטל העסקה. למינהל קיים שיקול דעת לביטול ואין ביטול אוטומטי.

❖ על ביטול העסקה יחולו התנאים שלהלן :

1. היזם יחזיר למינהל, לפי דרישתו של המינהל, את המקרקעין.
2. המינהל יקזז מהתמורה עבור הקרקע אשר שולמה למינהל במועד עריכת ההסכם, את כל הסכומים כדלקמן : דמי שימוש בשיעור של 0.5% לחודש מהתמורה לתקופה שממועד תחילת תקופת הפיתוח ועד לביטול ההסכם. פיצויים מוסכמים בשיעור של 15% מהתמורה, כאמור בהסכם הפיתוח.

למ"מ, לר"מ, ל"מ, ל"מ



המדיניות הקרקעית של המינהל

סוגי חוזים בקרקע עירונית

הסכם פיתוח

❖ העברת זכויות בתקופת חוזה הפיתוח - העברת זכויות בתקופת חוזה הפיתוח לא כרוכה בתשלום נוסף. ככלל המינהל יאפשר העברת זכויות ובלבד שהשותף או מקבל הזכויות יעמדו בכל התנאים והדרישות שנקבעו בחוזה הפיתוח.

העברת הזכויות לא תתאפשר במקרים מיוחדים כגון כאשר הקרקע הוקצתה למקבל ההקצאה בגלל תכונה אישית שלו (הקצאה בפטור ממכרז לנכה למשל) או הקצאה בפטור ממכרז למומלץ משרד התיירות או משרד המסחר והתעשייה. במקרים אלו על מקבל הזכויות להמציא האישורים מאותם גורמים שהמליצו על העסקה הראשונית.

❖ שינוי ייעוד בהקצאות בפטור ממכרז – לא יתאפשר עד לחלוף לפחות 7 שנים ממועד חתימת חוזה החכירה.

למ"מ, לביט"מ, ל"ש"מ



המדיניות הקרקעית של המינהל

סוגי חוזים בקרקע עירונית

❖ היחס בין הסכם הפיתוח והסכם החכירה

האם הסכם הפיתוח והסכם החכירה הנספח לו, מהווים הסכם אחד דו שלבי, או שאלו שני הסכמים נפרדים?

❖ בפס"ד קנית (רע"א 85/88) נקבע כי ההפרדה בין הסכם הפיתוח לחוזה החכירה הינה מהותית ומצביעה על התייחסות לשתי עסקאות, האחת- עסקת הרשות שבהסכם הפיתוח, והשנייה- עסקת החכירה. מדובר בשתי עסקאות, המכוונות לעסקת החכירה שניתנת לישום רק לאחר השלמת השלב הראשון.

❖ המשמעות – בשלב הראשון (חוזה הפיתוח) היזם הינו בר רשות בלבד ואינו חוכר. משמעות קניינית, רישומית ומיסויית (היטל השבחה).

❖ מבחינת מיסוי – חתימת הסכם הפיתוח מהווה עסקה במקרקעין המחייבת דיווח ותשלום המס. מועד העסקה – מועד אישורה ע"י המינהל.

למ"מ, לרש"מ, לרש"מ



המדיניות הקרקעית של המינהל

הסכם הפיתוח

❖ חשוב לבדוק בהסכם הפיתוח:

- ❖ תקופת הפיתוח – האם החוזה בתוקף.
- ❖ תקופת החכירה.
- ❖ מטרת ההקצאה – משמעות מבחינת תשלומים נוספים למינהל.
- ❖ היעוד.
- ❖ קיבולת הבניה - משמעות מבחינת תשלומים נוספים למינהל
- ❖ מגבלות על העברת הזכויות – החוזה הינו סטנדרטי. יש לבדוק את עסקת היסוד (פטור ממכרז למשל).

למ"מ, לרש"מ, לר"מ, לר"מ



המדיניות הקרקעית של המינהל

סוגי חוזים בקרקע עירונית

חוזה חכירה

- ❖ בסיום הסכם הפיתוח ולאחר שהיזם עמד בתנאים, יומר הסכם הפיתוח בחוזה חכירה לדורות.
- ❖ חוזה חכירה לא מהוון - מדיניות המינהל משנת 1965 קבעה שעבור זכות החכירה ישלם החוכר כמקדמה דמי חכירה ראשוניים (דח"ר) בשיעור של 40%-80% מערך הקרקע ובנוסף לכך ישלם דמי חכירה שנתיים (דח"ש) בשיעור של 5% מיתרת ערך הקרקע שלא שולמו עבורה דמי חכירה ראשוניים.
- ❖ חוזה חכירה מהוון – בשנות ה-90 הוחלט על שינוי המדיניות והחכרת הקרקע בשיטת ההיוון על ידי תשלום מלוא דמי החכירה מראש לכל תקופת החכירה. חוכר זה יהיה פטור מדמי הסכמה בעת העברת זכויות.

למ"מ, לר"מ, ל"מ



המדיניות הקרקעית של המינהל

סוגי חוזים בקרקע עירונית

חוזה חכירה

- ❖ החל מיום 4.1.99 (החלטת מועצה 848) החכרת קרקע עירונית למגורים במכרזים, היא לתקופה של 98 שנים עם זכות חידוש ל- 98 שנים נוספות כנגד תשלום 91% מערך הקרקע, שיחשב כתשלום דמי חכירה שנתיים מהוונים מראש לכל תקופת החכירה.
- ❖ בתעסוקה – החכרה ל- 49 שנה עם זכות חידוש ל- 49 שנים נוספות.
- ❖ התרת תשלום דמי ההיוון למינהל כהוצאה לעניין שבח מקרקעין בהתאם סעיף 39 לחוק מיסוי מקרקעין, כל התשלומים למינהל מוכרים כהוצאה מותרת בניכוי לשם קביעת סכום השבח בעת מכירת הקרקע.

למ"מ, לביטוח, ליישור



המדיניות הקרקעית של המינהל

סוגי חוזים בקרקע עירונית

חוזה חכירה

❖ חשוב לבדוק בחוזה החכירה:

- ❖ חוזה חכירה מהוון/לא מהוון.
- ❖ תקופת החכירה – משמעות לעניין תשלום למינהל ביובל.
- ❖ מטרת החכירה – משמעות לעניין תשלום דמי היתר.
- ❖ קיבולת בניה - משמעות לעניין תשלום דמי היתר.
- ❖ ייעוד
- ❖ הגבלות על העברת זכויות.

למ"מ, לר"מ, לר"מ, לר"מ



המדיניות הקרקעית של המינהל

סוגי חוזים בקרקע עירונית

חוזה חכירה - יובל

❖ חידוש החוזה והארכתו לתקופה נוספת

יובל חכירה הנו מועד סיום תקופת החכירה המקורית. יובל מוקדם-חידוש תקופת החכירה אם נותרו עד 7 שנים לסיום תקופת החכירה המקורית. לחוכר זה תינתן אפשרות לחתום על חוזה חכירה חדש לתקופת חכירה נוספת תמורת תשלום.

❖ תשלום ביובל

א. בבניה רוויה ובבניה נמוכה למגורים
5.5% מערך הקרקע (תשלום מהוון).

ב. בתעסוקה

- אם שולם דחייר מעל 40% - 13.5% מערך הקרקע (מהוון).
- אם שולם דחייר פחות מ- 40% - 22.5% מערך הקרקע (מהוון).
- בחוזים לא מהוונים ניתן להמשיך לשלם דחי"ש בשיעור 1% - 3% לשנה מערך הקרקע

למ"מ, לר"מ, ל"מ



המדיניות הקרקעית של המינהל

תשלומים למינהל

דמי היתר

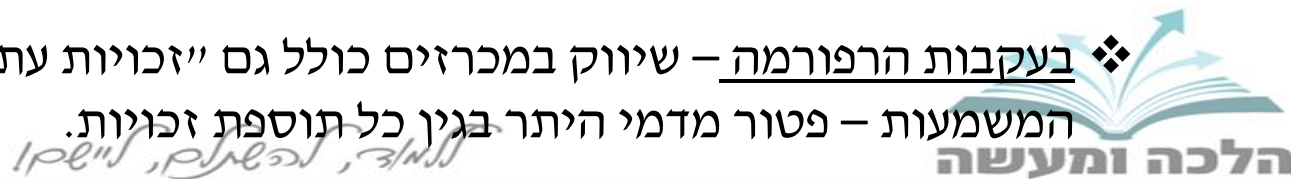
❖ דמי היתר - דמי חכירה מהוונים שגובה המינהל כתשלום עבור היתר שהוא נותן לחוכר המבקש להפיק מהמוחכר הנאה נוספת על זו שהיה זכאי לה לפי חוזה החכירה המקורי.

"הנאה נוספת" - תוספת בניה, שינוי יעוד, שינוי ניצול ופיצול מגרש.

❖ שיעור דמי ההיתר נקבע בהחלטה 933 משנת 2002 **בשיעור של 31% (בחוזה מהוון) מערך התוספת ללא זכות קיזוז בגין תשלום היטל השבחה ע"י החוכר.**

❖ בחוזה חכירה לא מהוון שיעור דמי ההיתר יהיה 25% מערך זכויות הבניה הנוספות.

❖ בעקבות הרפורמה – שיווק במכרזים כולל גם "זכויות עתידיות". המשמעות – פטור מדמי היתר בגין כל תוספת זכויות.



תשלומים למינהל

דמי היתר - תוספת בניה

❖ הגדרה בהחלטת מועצה 1186

תוספת שטח בנייה למבנה קיים, המשמשת למטרת החכירה המקורית, וכן הקמת יחידת דיור נוספת, ובלבד שיתקיימו התנאים הבאים:

א. בבניה צמודת קרקע למגורים - לא תתווסף, בעקבות מימוש תוספת הבנייה, יותר מיחידה אחת.

ב. בתעסוקה - תוספת בנייה במסגרת הרחבת המבנה הקיים, כאשר בעקבות מימושה לא יגדלו אחוזי הבנייה במגרש למעלה מפי שניים.

❖ שיעור התשלום

בבניה צמודת קרקע, מהוונת

באזורי עדיפות לאומית א': פטור מדמי היתר עבור כל תוספת בניה. תוקף סעיף זה עד מרץ 2013.

באזור עדיפות לאומית ב' ואזורים שאינם אזורי עדיפות לאומית: פטור מדמי היתר בגין תוספת בניה במקרים הבאים:

1. תוספת בניה ליחידת מגורים אחת אם שטחה של יחידת הדיור הקיימת יחד עם תוספת הבניה הנה עד 240 מ"ר (עקרי + שרות).

2. תוספת בשטח של עד 160 מ"ר, במסגרתה מתווספת יח"ד נוספת.

תוקף הפטור לפי סעיף זה עד מרץ 2012

בגין יתרת הזכויות שמעבר לכך יגבה המינהל דמי היתר בשיעור של 31% מערך זכויות הבניה הנוספות.



תשלומים למינהל

דמי היתר- תוספת בניה

בבניה צמודת קרקע שאינה מהוונת בכל הארץ

תשלום דמי היתר בגין תוספת בניה ליחידת מגורים אחת אם שטחה המבונה של יחידת הדיור הקיימת יחד עם תוספת הבניה המבוקשת עולה על 160 מ"ר (שטח עיקרי ושטח שירות). שיעור דמי ההיתר הינו 25% מערך הזכויות הנוספות והדח"ש יעודכן בהתאם.

המשמעות – במקרה כנ"ל היוון יפטור גם מתשלום דמי היתר עד 240 מ"ר.

לבעלי חוזה חכירה למטרות תעסוקה

המינהל יגבה דמי היתר עבור תוספת בניה לתעסוקה בשיעור של 31% (בחכירה לא מהוונת 25%) מהערך המעודכן של זכויות הבניה הנוספות.

בבנייה רוויה

קיים פטור גורף מדמי היתר בגין תוספת בניה.

למ"ד, לרשמי, לרשמי



תשלומים למינהל

דמי היתר - תוספת בניה

❖ דוגמא:

מגרש עליו בנוי בית מגורים בשטח של 220 מ"ר. עפ"י תב"ע חדשה ניתן להוסיף זכויות בניה של 50 מ"ר נוספים. החוכר ידרש לשלם דמי היתר בשיעור של 31% מההפרש בין סך השטח המבוקש (270 מ"ר) לבין הקיבולת שעבורה שולם בעת הרכישה (220 מ"ר), דהינו ידרש לשלם בגין 50 מ"ר.

אולם, נכון למועד זה בהתאם להחלטת המינהל קיים פטור לתוספת בניה עד 240 מ"ר, כך שהחוכר ישלם רק בגין 30 מ"ר.

❖ דוגמא נוספת:

מגרש עליו בית מגורים בשטח 70 מ"ר. עפ"י תב"ע חדשה ניתן להוסיף יח"ד נוספת בזכויות בניה של 120 מ"ר. החוכר יהיה פטור מתשלום. אם יחה"ד הנוספת תהיה בשטח מעל 160 מ"ר – ישולם דמי היתר בגין הזכויות שמעבר ל- 160 מ"ר.

למ"ד, לרש"מ, לר"מ



תשלומים למינהל

דמי היתר- שינוי יעוד ו/או ניצול

❖ הגדרת "שינוי יעוד ו/או ניצול" בהחלטה 1186

שימוש במגרש למטרה ו/או ליעוד השונים מאלה המוגדרים בחוזה החכירה ו/או לבנייה נוספת החורגת מ"תוספת בנייה" כהגדרתה לעיל.

❖ שיעור התשלום

בבניה צמודת קרקע, מהוונת, באזור עדיפות לאומית א'
פטור מדמי היתר למעט בגין שינוי יעוד ממגורים לכל יעוד אחר, בו ישולם 31% מההפרש בין הערך המעודכן של הזכויות לפי חוזה החכירה לבין הערך המלא של הקרקע לאחר שינוי היעוד.
תוקף הפטור לפי ס"ק זה עד מרץ 2013.

בבניה צמודת קרקע, מהוונת, בשאר אזורי הארץ
תשלום 31% מההפרש בין הערך המעודכן של זכויות החוכר לפי חוזה החכירה התקף לבין הערך המלא של הקרקע לאחר שינוי היעוד ו/או שינוי הניצול.

בחוזי חכירה למטרת תעסוקה בכלל האזורים
31% כמו בבניה צמודת קרקע.

למ"מ, לר"מ, ל"מ, ל"מ



תשלומים למינהל

דמי היתר- פיצול המגרש

הגדרה- "פיצול מגרש" - חלוקת מגרש המוכר על פי חוזה חכירה, לשני מגרשים או יותר, באופן המאפשר לבנות על המגרשים שנוצרו מספר יחידות דיור גדול יותר או מספר מבנים גדול יותר, מכפי שהותר עפ"י חוזה החכירה.

שיעור התשלום

חוזי חכירה מהוונים בבניה צמודת קרקע, באזורי עדיפות לאומית א' :

פטור מתשלום דמי היתר עבור עסקת פיצול מגרש.
תוקף הפטור לפי סעיף זה מרץ 2013.

חוזי חכירה מהוונים בבניה צמודת קרקע בשאר אזורי הארץ ובחוזים

למטרות תעסוקה:

עבור פיצול מגרש ייגבה המינהל דמי היתר בשיעור של 31% ממלוא ערך הקרקע של המגרשים שיווצרו עקב פיצול, למעט המגרש שעליו בנוי המבנה המקורי המותר לפי החכירה המקורית.

למ"מ, לרבות, ל"מ



תשלומים למינהל

- דמי היתר - תכנון עסקה
- פיצול מגרש מול תוספת בנייה
- בפיצול מגרש – 31% ממלוא ערך המגרשים שפוצלו.
- בתוספת בניה – 31% מהזכויות הנוספות. בבניה צמודת קרקע קיים פטור
- מתשלום ליח"ד נוספת עד 240 מ"ר (כולל היחידה הקיימת).

- פיצול מגרש מול שינוי ניצול
- בפיצול מגרש – 31% ממלוא ערך המגרשים שפוצלו.
- בשינוי ניצול – 31% מהזכויות הנוספות.

- היוון לפני/אחרי עסקת שינוי ייעוד או פיצול או תוספת בניה
- בחוזה מהוון – תשלום 31% כדמי חכירה מהוונים. הזיכוי בגין הזכויות החוזיות הינו
בשיעור 91%.
- בחוזה לא מהוון – תשלום 25% ועדכון הדח"ש. הזיכוי בגין הזכויות החוזיות הינו בהתאם
לשיעור הדח"ר ששולם (40% - 80%).
- ככל שנותרו פחות שנות חכירה – עדיף להוון ואח"כ לבצע את עסקת דמי ההיתר.

- עסקת דמי היתר מהווה עסקה במקרקעין ומחייבת דיווח ותשלום מס.

למ"מ, לרש"מ, לר"מ



תשלומים למינהל

דמי היתר

- ❖ משנת 2003 המינהל מפרסם מכרזים הכוללים זכויות עתידיות ז"א שהיזם לא ידרש לשלם דמי היתר על זכויות נוספות ככל שיאושרו בעתיד.
- ❖ בהחלטה 1184 משנת 2009 החליטה המועצה כי בבניה רוויה המינהל לא יגבה דמי היתר בגין תוספת בניה. דמי היתר בבניה רוויה יחולו בגין שינוי יעוד וניצול למעט בתוכניות להתחדשות עירונית (פינוי בינוי).
- ❖ דמי היתר בשלב הסכם הפיתוח - תשלום דמי היתר בחוזה פיתוח הנו 91% מערך הזכויות הנוספות, אולם החוכר לא נושא בתשלום היטל ההשבחה.
- ❖ הראציונל – בתקופת הפיתוח היזם אינו חוכר אלא בר רשות בלבד ולכן מלוא ההשבחה הינה של המינהל. כנ"ל במקרה בו לא נרכשו מלכתחילה מלוא הזכויות על פי התבי"ע שהיתה בתוקף במועד ההקצאה.



למ"מ, לרש"מ, לר"מ

תשלומים למינהל

- דמי היתר
- זכות המינהל לגביית דמי היתר
- בע"א הוד אביב בע"מ נ' המינהל נקבע כי זכות המינהל לגביית דמי היתר צריכה להיות מעוגנת בחוזה הפיתוח ו/או החכירה באופן ברור וללא עיגון זה לא יהיה המינהל זכאי לגבות דמי היתר. נהלי המינהל לא יכולים לגבור על הכתוב בהסכם ואינם יכולים לזכות את המינהל מקום שהחוזה שותק.
- מכאן החשיבות בבדיקת קיבולת הבניה, הייעוד ומטרת החכירה שבחוזי הפיתוח/חכירה. ללא ציון מפורש של הנ"ל ניתן לטעון כי לא קיים שינוי ייעוד או תוספת בניה ואין חובת תשלום.
- שינוי תנאי חוזי החכירה בעקבות הוד אביב – סעיף גורף ורחב.
- תשלום דמי היתר – רק בעת מימוש הזכויות הנוספות.
- מימוש = בניה בלבד. העברת זכויות אינה מימוש ואינה מחייבת בתשלום דמי היתר (להבדיל מהיטל השבחה).
- הקלה/שימוש חורג – האם מחייב דמי היתר?



למ"מ, לכה"מ, לכה"מ

תשלומים למינהל

דמי היתר והיטל השבחה

❖ בהתאם לסעיף 196 (א) בחוק התכנון והבניה על השבחת מקרקעין ע"י תוכנית, יש לשלם היטל, בשיעור של מחצית משווי ההשבחה. השבחתם של מקרקעין מוגדרים בתוספת השלישית לחוק כ" עלית שווים של מקרקעין עקב אישור תוכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג". היטל השבחה חל באותם מצבים בהם חל דמי היתר- עלית ערך הקרקע.

❖ החייב בהיטל ההשבחה – בעלים או חוכר.

❖ המינהל אינו נושא בהיטל השבחה בגין השבחה שלמקרקעי ישראל שבניהולו. במקום היטל השבחה משלם המינהל סכום קבוע של 10% מתמורת עסקאות המבוצעות בקרקעות המינהל. המכונה "כחלף היטל השבחה".

❖ היטל השבחה בהסכם פיתוח - בפס"ד קנית (רע"א 85/88) נפסק שמאחר ובעת הטלת המס לא היתה המערערת חוכרת לדורות, אלא ברת רשות בלבד, אין היא חייבת בהיטל השבחה וחובה זו מוטלת על המינהל.

❖ על פי חוזי החכירה כיום - החוכר משלם דמי היתר והיטל השבחה- לא יכול להתקזז.



תשלומים למינהל

דמי הסכמה

- ❖ המינהל נוהג לגבות דמי הסכמה עבור הסכמתו להעברת זכות החכירה. המקור לסמכות המינהל הוא בחוזה החכירה ובהתאם להחלטות מועצת מקרקעי ישראל.
- ❖ בחוזים מהוונים קיים פטור מתשלום דמי הסכמה.
- ❖ השיעור לתשלום דמי הסכמה שנקבע, הוא שליש מהפרש המחיר בין ערך הקרקע בעת רכישת זכויות החכירה לבין ערכה בעת העברת הזכויות.
- ❖ באם חוזה החכירה אינו מהוון ורוצים לבצע העברת זכויות יש לבצע קודם להעברה בדיקה כלכלית האם כדאי להוון את הקרקע ולאחר מכן להעביר זכויות.

למ"ד, רכשתי, אישך



תוכן ההרצאה

❖ מבוא לקרקע חקלאית

מבוא לקרקע חקלאית

נחלה חקלאית

❖ החלטה מס' 1 של המועצה

"קרקע חקלאית" - פירושה מקרקעי ישראל שאינם קרקע עירונית.

1. קרקע חקלאית תימסר בדרך של חכירה בלבד ליצור מוצרים חקלאיים ולהקמת מבנים ומתקנים הדרושים למגורי המתיישבים ולצרכיהם האחרים וכן לצרכי הייצור החקלאי.
2. יעודה ושימושה של קרקע חקלאית לא ישונה על ידי הרשויות המוסמכות לכל יעוד או שימוש אחר אלא במקרים יוצאים מן הכלל.
3. קרקע חקלאית תוחכר לתקופה שלא תעלה על 49 שנה. משתמש החוכר בקרקע למטרות החכירה, תוארך זכות החכירה לבקשתו, לתקופה נוספת של 49 שנה לשימוש לאותן מטרות.
4. קרקע חקלאית תוחכר במסגרת של נחלות.
5. חוכר של קרקע חקלאית חייב להתגורר בנחלה לנצלה ולעבדה.
6. חוכר של קרקע חקלאית לא יהיה רשאי להחכירה החכרת משנה.
7. עם שינוי יעוד קרקע חקלאית ליעוד אחר, יבוא הסכם החכירה לידי גמר והקרקע תוחזר למינהל.

למ"מ, לר"מ, לר"מ, לר"מ



הלכה ומעשה

מבוא לקרקע חקלאית

נחלה חקלאית

❖ נחלה הוגדרה בהחלטה מס' 9: "חלקת אדמה חקלאית בגודל שנקבע ע"י שר החקלאות בהתייעצות עם מינהל התכנון, הנמצאת בבעלות המדינה, קרן קיימת לישראל או רשות הפיתוח והוחכרה לתקופה ארוכה - למתיישב לצורך פרנסתו מהמשק החקלאי שפותח או שיפותח בחלקה זו".

❖ הנחלה כוללת :
חלקה א'- שטח קרקע בנחלה המיועד למגורים ולמבני משק של המחזיק בנחלה או בני משפחתו והמעובד על ידו.
חלקה ב'- שטח קרקע בנחלה המשמש לחקלאות בלבד ומעובד ע"י המחזיק בנחלה או בני משפחתו.
חלקה ג'- חלק משטח הנחלה המעובד במשותף.
קביעת גודל נחלה בכל ישוב נקבע ע"י המרכז לתכנון חקלאי בהתאם לסוגי הגידולים החקלאיים של אותה נחלה (שלחין, מטעים, חלב וכדו').

❖ נחלה מוחכרת בדרך כלל במסגרת של ישובים חקלאיים - מושבים וקיבוצים.

למ"מ, לר"מ, ל"מ, ל"מ



הלכה ומעשה

מבוא לקרקע חקלאית

נחלה חקלאית

❖ תנאי החכירה לנחלות חקלאיות :

- ❖ תקופת החכירה ל- 49 שנים עם זכות חידוש ל- 49 שנים נוספות.
- ❖ ככלל, על חוכר נחלה חלה חובת חברות באגודה החקלאית.
- ❖ גודל שטח חלקה אי לא יעלה על מחצית גודל הנחלה החקלאית.
- ❖ קימת חובת מגורים בנחלה ועיבודה.
- ❖ ככלל, כל הנחלות במושב או בכפר שיתופי הם בגודל שווה.
- ❖ קיים איסור על פיצול נחלה בין אם בהורשה או במכירה.
- ❖ אסור לבעל הנחלה להיות בעל זכות ביותר מנחלה אחת.
- ❖ הזכות לנחלה היא לחוכר ולבן או בת זוגו בלבד (תא משפחתי אחד).
- ❖ העברת הזכויות בנחלה ובחלקת המגורים היא בהסכמת האגודה השיתופית והמינהל ולתא משפחתי אחד בלבד.

למ"מ, לר"מ, ל"מ



מבוא לקרקע חקלאית

נחלה חקלאית

❖ תנאי החכירה במסירת קרקע לנחלה חקלאית:

- ❖ במקרה של פטירת בעל הנחלה יועברו זכויותיו לבן זוגו בלבד.
- ❖ לאחר פטירת שני בני הזוג יועברו הזכויות בנחלה ל"בן ממשיך".
- ❖ דמי החכירה ישולמו בהתאם להחלטות מועצת מקרקעי ישראל.
- ❖ מפעלים שיוקמו על ידי האגודה יכללו במסגרת הסכם החכירה אולם האגודה רשאית להוציא את שטח המפעל מתחום החכירה.
- ❖ חוזה החכירה יפקע במקרה של פירוק האגודה. בעלי חוזה חכירה על חלקות א' יידרשו לחתום על חוזה חכירה ישיר בינם לבין המינהל.
- ❖ בחוזה החכירה הוטל איסור על החכרת משנה אלא בהסכמה של המינהל.
- ❖ המינהל זכאי לתשלום בגין הסכמתו להעברת זכויות בנחלה- דמי הסכמה בנחלה.
- ❖ מישכון ושעבוד זכויות החכירה בהסכמת האגודה השיתופית ובהסכמת המינהל.

למ"מ, לרש"מ, לרש"מ



מבוא לקרקע חקלאית

נחלה חקלאית

❖ הכללים להקצאת קרקע חקלאית נקבעו בהחלטת מועצה מס' 823 :

- ❖ החכרת קרקע בחוזה חכירה של נחלה שגבולותיה טרם נקבעו סופית יותרנה שגבולותיה הסופיים יקבעו קודם לרישום החכירה.
- ❖ זכויות החכירה של חלקה א' בנחלה ירשמו על שם החוכר.
- ❖ זכויות הנחלה של חלקה ב' ירשמו על שם החוכר או על שם נאמן עבורו, כפי שיקבע ברוב מיוחס ע"י אסיפה של בעלי הנחלות בישוב.
- ❖ זכויות החכירה של חלקה ג' ירשמו על שם האגודה השיתופית כנאמן עבור כל החוכרים.
- ❖ שטחי הציבור בישוב יוחכרו לאגודה כנאמן של הרשות המקומית בישוב.
- ❖ המינהל יחכיר את כל הנחלות באותו ישוב בתנאי חכירה אחידים לאותו ישוב.



הלכה ומעשה

למנהל, לרשמי, לרשמי

מבוא לקרקע חקלאית

נחלה חקלאית

❖ הקצאת קרקע שלא במסגרת נחלות

- ❖ מועצת מקרקעי ישראל קבעה כללית והנחיות להחכרת קרקע חקלאית שלא בדרך של נחלה לתקופות זמן שונות, לפי סוג הגידול.
- ❖ תקופה לזמן קצר- לתקופה שלא תעלה בדרך כלל על שלוש שנים- לגידולים חקלאיים עונתיים.
- ❖ תקופה לזמן ארוך- עד 49 שנה. בדר"כ למטעים.
- ❖ שינוי ייעוד בקרקע חקלאית – חובת השבת הקרקע למינהל כנגד "פיצוי חקלאי", למעט במקרים מיוחדים.

למ"מ, לר"מ, לר"מ



מבוא לקרקע חקלאית

"המשבצת החקלאית"

"משבצת הישוב"- סך הקרקע אותה מחזיק ישוב חקלאי בהסכם משבצת, למעט שטחים זמניים וקרקע טרשית המצויה בתחום משבצת ישוב חקלאי". משבצת הישוב נקבעת לפי גודל הנחלה שנקבע לאותו ישוב כפול תקן הנחלות שנקבע לישוב ע"י משרד החקלאות. משבצת הישוב כוללת למעשה את כל השטחים החקלאיים, שטחי הנחלות ושטחים ציבוריים בישוב.

- ❖ חוזה המשבצת- בדרי"כ חוזה "בר רשות" מתחדש כל 3-5 שנים. בעלי הנחלות מוגדרים בחוזה המשבצת כברי רשות של בר רשות (האגודה).
- ❖ חוזה המשבצת דו צדדי- חוזה בין המינהל לבין האגודה.
- ❖ חוזה משלוש- חוזה משבצת שהצדדים לו הם המינהל, האגודה השיתופית והסוכנות היהודית לא"י.
- ❖ חוזה המשבצת הנו חוזה חקלאי ואינו חל על שטחים המנוצלים לתעשייה, מלונאות, קיט, נופש ומסחר. כמו כן, חוזה המשבצת אינו כולל שטחים שנגרעו למטרת הקמת שכונת מגורים בחכירה מהוונת (הרחבה).

למ"מ, לרש"מ, לרש"מ



מבוא לקרקע חקלאית

"המשבצת החקלאית"

- ❖ מטרת השכירות: ניצול שטח הקרקע לצרכי חקלאות בלבד, הקמת מבנים משקיים ושימוש בהם למטרה חקלאית בלבד, הקמת יחידות מגורים ומגורים בהן והקמת מבני ציבור ושימוש בהם.
- ❖ האגודה אינה רשאית להעביר זכויות במשבצת ללא קבלת אישור המינהל.
- ❖ חוזה השכירות מגביל את חברי האגודה לבנות במשבצת מבנה כלשהו, או להוסיף תוספת למבנה קיים ללא קבלת הסכמת המינהל מראש ובכתב.
- ❖ על אף שחוזה השכירות הנו לתקופה של שלוש או חמש שנים, מתייחסים בחוזה אל השוכר כאילו שוכר לדורות. לכן, האגודה מחויבת לשלם, כאילו היתה חוכר לדורות, את כל המיסים האגרות והארנונות ושאר תשלומי חובה החלים בקשר עם המשבצת.
- ❖ הפסקת השכירות בחוזה לשלוש שנים- חוזה השכירות קובע כי אם כתוצאה משינויים בתכנית בנין עיר, שינוי יעוד, הסדר קרקעות וכיוצ"ב, ישתנו גבולות המשבצת, מתחיבת האגודה להסכם לשינויים ולפנות את שטח המשבצת, תוך קבלת פיצויים חקלאיים.

למ"מ, לר"מ, לר"מ



מבוא לקרקע חקלאית

"חוזה החכירה"

❖ חוזה הקיבוץ - בין המינהל לבין האגודה השיתופית, במסגרתו המינהל מחכיר לאגודה את כל משבצת הקיבוץ.

❖ במושבים

❖ חוזה חכירה בין המינהל לבין בעל הנחלה - בשנת 1998 קיבלה מועצת מקרקעי ישראל החלטה שמספרה 823 בדבר רישום החלקות על שם המתיישב בנחלה. ההחלטה קובעת כי חלקה א' של נחלה תוכר לבעל הנחלה בחוזה חכירה לדורות לארבע תקופות מתחדשות של 49 שנים כל אחת.

❖ חוזה חכירה בין המושב למינהל - יתר החלקות יוכרו לאגודה בחוזה חכירה לדורות, תוך שמירת זכותם של בעלי הנחלות במלואן.

❖ תנאי מוקדם לחתימת חוזה חכירה עם בעלי הנחלות יהיה רישום החלקות בספרי מרשם המקרקעין כיחידות רישום נפרדות. החלקות ירשמו לאחר הכנת תוכניות חלוקה לצורכי רישום.

למ"מ, לרש"מ, לרש"מ



הלכה ומעשה

מבוא לקרקע חקלאית

"שינוי יעוד קרקע חקלאית" – מדיניות מועצת מקרקעי ישראל

- ❖ בעבר החלטות מסי' 717,727 ו- 737 אפשרו שינוי יעוד בקרקעות חקלאיות בתנאים מועדפים לישובים חקלאיים.
- ❖ בג"צ 244/00 עמותת שיח חדש- העתירה עסקה בשלוש ההחלטות הנ"ל בעניין שינוי יעוד קרקע חקלאית. פסק הדין ביטל את ההחלטות הנ"ל בהיותן בלתי סבירות.
- ❖ כיום חלות החלטות 949, 959 ו- 1222 שעניינן שינוי ייעוד למטרות הרחבת היישוב למגורים, שינוי ייעוד לתעסוקה ושינוי ייעוד למגורים שלא במסגרת ההרחבה.

למ"ד, רב"מ, ר"מ, ר"מ



הלכה ומעשה

מבוא לקרקע חקלאית

זכויות בניה בנחלה

- ❖ התקבלו מספר רב של החלטות לעניין זכויות הבניה בנחלה. החלטה מס' 1147 משנת 2008 הנה ההחלטה האחרונה שעוסקת בבניה למגורים בחלקות א' בנחלות.
- ❖ בהתאם להחלטה, המינהל יתיר בניה למגורים במושבי עובדים, בכפרים שיתופיים ובמושבות אך ורק בשטח הצהוב כפי שנקבע בתוכנית תקפה החלה על הנחלה.
- לא תותר בניה למגורים בחלקות ב' של הנחלה. איסור הבניה בחלקה ב' יחול גם עת מאפשרת התכנית החלה על המקרקעין בניה בהם.
- ❖ הגדרות:
 - ”חלקה א'” - חלק הנחלה שהינו שטח רצוף של קרקע, המיועד בתכנית תקפה למגורים, למבנה משק של החוכר ולעיבוד חקלאי. חלקה זו תוכר לבעל הנחלה בחוזה חכירה לדורות.
 - ”שטח צהוב” - שטח מתוך חלקה א' של הנחלה המיועד למגורים ולמבני משק בתכנית תקפה וכן שטח שצורף לנחלה לצורך בניית בית מגורים.
 - ”חלקה ב'” - חלק מתוך השטח המוכר לאגודה כמשבצת הישוב, הנוסף לחלקה א', ומהווה את יתרת שטח הנחלה או חלק ממנה.

למ"מ, לר"מ, לר"מ, לר"מ



מבוא לקרקע חקלאית

זכויות בניה בנחלה

❖ מספר יחידות המגורים בנחלה :

❖ בעל נחלה רשאי להקים בה יחידת דיור לצרכי מגוריו בשטח של עד 160 מ"ר, ללא תשלום.

❖ בעל נחלה רשאי להקים יחידה שנייה מיועדת למגורי דור המשך ("בן ממשיך") בשטח 160 מ"ר, ללא תשלום.

❖ הקמת יחידת דיור שלישית בשטח 55 מ"ר, ללא תשלום, תותר במקרה בו בנחלה מתגוררים בפועל שלושה דורות של משפחת בעל הנחלה, לרבות בעל הנחלה ודור המשך, ובתנאי שהדור המבוגר היה בעל הנחלה או עודנו בעל הזכויות המקורי של הנחלה והדור הצעיר מהווה משפחה.

למ"ר, ללא תשלום, או כפי שיקבע



מבוא לקרקע חקלאית

זכויות בניה בנחלה

- ❖ הגדלת היקף הבניה מעבר לשטחים המותרים בבניה ללא תשלום, כפופה לתשלום למינהל כמפורט להלן:
- ❖ עבור בניה שמעל 160 מ"ר ברוטו ביחידה הראשונה וביחידה השניה, ובגין בניה שמעל 55 מ"ר ברוטו ביחידה השלישית בנחלה, ועד למלוא זכויות הבניה המותרות עפ"י התכנית התקפה שחלה על הנחלה במועד בו הוקצו למתיישב הראשון זכויות בנחלה - יגבה המינהל דמי חכירה מהוונים בשיעור של 91% מערך הקרקע של זכויות הבניה המבוקשות.
- ❖ עבור תוספת בניה ליחידות לעיל, המותרת עפ"י תכנית תקפה שאושרה לאחר המועד בו הוקצו למתיישב הראשון הזכויות בנחלה, ובכפוף לתשלום היטל השבחה בפועל, יגבה המינהל דמי חכירה מהוונים בשיעור של 46% מערך הקרקע של זכויות הבניה המבוקשות, ובלבד שנרכשו קודם לכן מלוא הזכויות עפ"י התכנית שחלה על המקרקעין בעת הקצאת הנחלה.
- ❖ ערך הקרקע יקבע עפ"י שומה פרטנית שיערוך השמאי הממשלתי, שמאי המינהל או מי מטעמם. השומה תערך לקיבולת הבניה המבוקשת ללא פיתוח, או לפי מחיר למ"ר מבונה.
- ❖ היטל השבחה ישולם בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965. בעל נחלה אשר שילם היטל השבחה כאמור לא יהא זכאי לכל החזר ואו השתתפות מהמינהל בגין תשלומי ההיטל.

מבוא לקרקע חקלאית

”זכויות בניה בנחלה” – דמי חכירה

- ❖ בשנת 2008 התקבלה החלטה 1155 שנועדה לעגן את זכויות החקלאים בחלקת המגורים בישובים חקלאיים.
- ❖ החלטה 1155 מתיחסת לארבעה רכיבים עקרוניים במדיניות הקרקע החדשה של המינהל:
- ❖ הפרדה בין תנאי החכירה בחלקת המגורים בנחלה לבין תנאי החכירה בחלקות המשמשות לחקלאות.
- ❖ הבחנה בין היקף בניה בסיסי בנחלה שהשימוש בו נכלל במסגרת דמי החכירה של הנחלה, לבין ניצול נוסף של בניה בתמורה למי חכירה מהוונים בשיעור 91% משווי הקרקע.
- ❖ אפשרות לפצל יחידות מגורים מהנחלה ולרשום אותם בחוזי חכירה נפרדים ובתנאי שיחידת מגורים אחת לפחות תישאר צמודה לנחלה החקלאית.
- ❖ קביעת תנאי חכירה ליחידות מגורים אשר פוצלו מהנחלה עפ"י המקובל בבניה צמודת קרקע בשכונות עירוניות ובהרחבות בכפרים.

למ"מ, לרש"מ, לר"מ



הלכה ומעשה

מבוא לקרקע חקלאית

"זכויות בניה בנחלה" – דמי חכירה

- ❖ תנאי להצטרפותו של חוכר להסדר בהחלטה 1155 הינו מילוי כל אחד מהתנאים המפורטים להלן:
- ❖ במושב - רישום חלקה א' בספרי מירשם המקרקעין כיחידת רישום נפרדת בשלמות.
- ❖ במושב – הסדרה ותשלום בגין כל השימושים בתוך הנחלה, אם ניתן לייחס שימושים אלו לחוכר, בהתאם להחלטות מועצת מקרקעי ישראל התקפות במועד ההצטרפות להסדר, לרבות תשלום בגין תקופת עבר.
- ❖ בקיבוץ – הסדרה ותשלום בגין כל השימושים בשטח המשבצת של הקיבוץ בהתאם להחלטות מועצת מקרקעי ישראל התקפות במועד ההצטרפות להסדר, לרבות תשלום בגין תקופת עבר.
- ❖ תשלום דמי חכירה בשיעור של 3.75% מערך הקרקע של חלקת המגורים, כהגדרתה בהחלטה זו.
- ❖ התחייבות האגודה לכך שמספר יחידות הדיור בשטח הישוב החקלאי (לרבות ההרחבות הקהילתיות, אם קיימות) יהיה בהתאמה לתמ"א/35 ונספחיה.



הלכה ומעשה

למ"ד, לכה"ק, ל"ש"ק

מבוא לקרקע חקלאית

"זכויות בניה בנחלה"

הגדרת חלקת המגורים



חלקת המגורים במושב תהיה שטח מתוך חלקה א' של נחלה בגודל כולל של עד 2.5 דונם בלבד, שמתקיימים בו במצטבר התנאים שלהלן:

- א. חלקת המגורים תהיה שטח רציף.
- ב. השטח מיועד למגורים בתכנית תקפה.
- ג. השטח כולל את יחידות הדיור הקיימות בחלקה א'.

אם עד למועד אישור החלטה זו צורף כדין שטח לא רציף לחלקה א' של נחלה, בשל מגבלות פיסיות ו/או תכנוניות בנחלה, חלקת המגורים תכלול גם שטח זה ובלבד ששטחה הכולל של חלקת המגורים לא יעלה על 2.5 דונם.

הגדלת חלקת המגורים במושב



אם במועד אישור החלטה זו השטח המיועד למגורים בחלקה א' של נחלה יהיה גדול מ-2.5 דונם (להלן: "השטח הנוסף"), החוכר יהיה זכאי לבקש תחולת ההסדר המפורט בהחלטה זו גם על השטח הנוסף, בהתאם לתנאים אשר יקבעו על ידי המינהל ותמורת תשלום של דמי חכירה מהוונים בשיעור של 91% מערך הקרקע.

למ"מ, לר"מ, ל"מ, ל"מ



מבוא לקרקע חקלאית

"זכויות בניה בנחלה" – דמי חכירה

❖ היקף הבניה הבסיסי למגורים בחלקת המגורים - היקף הבניה הבסיסי הכולל למגורים בחלקת המגורים במושב יהיה עד 375 מ"ר. מספר יחידות הדיור וגודלן יקבע עפ"י תכנית תקפה.

❖ דמי חכירה בגין חלקת המגורים במושב - תנאי לתחולת ההסדר הינו תשלום דמי חכירה למינהל בשיעור של 3.75% מערך הקרקע של חלקת המגורים עם היקף הבניה הבסיסי למגורים.

❖ בניה נוספת בחלקת המגורים - מימוש זכויות בניה למגורים בחלקת המגורים, מעבר להיקף הבניה הבסיסי הכולל של 375 מ"ר, מותנה בתשלום דמי חכירה מהוונים בשיעור מלא (91%) בגין התוספת ו/או מימוש זכויות הבניה כאמור.

❖ פיצול יחידות דיור מחלקת המגורים - החוכר יהיה רשאי לפצל מגרשים לבנית יחידות דיור בחלקת המגורים ולחתום על חוזה חכירה נפרד למגרש מפוצל, בתנאים כדלקמן:

א. יח"ד קיימת עם זכויות בניה של לפחות 160 מ"ר תישאר צמודה לנחלה.

ב. תשלום בשיעור של 29.25% מערך הקרקע של המגרשים המפוצלים.

ג. המגרש המפוצל וזכויות הבניה שלו יופחתו מהיקף הבניה הבסיסי למגורים



מבוא לקרקע חקלאית

"זכויות בניה בנחלה"

❖ **רכישת מלוא הזכויות למגורים בחלקת המגורים** - לחוכר תינתן אפשרות לרכוש את מלוא הזכויות למגורים (הקיימות והעתידיות) בחלקת המגורים תמורת תשלום בשיעור של 33% משווי הקרקע של חלקת המגורים ("דמי רכישה"), בהתחשב בזכויות הבניה המאושרות ובפוטנציאל התכנוני למגורים בשטח חלקת המגורים.

❖ **העברת זכויות** - במועד העברת הזכויות בנחלה כולה, בין אם החוכר הצטרף להסדר בעבר ובין אם לא, יידרש החוכר, כתנאי להעברת הזכויות, לשלם למינהל דמי רכישה עבור מלוא הזכויות למגורים בחלקת המגורים. תשלום דמי רכישה כאמור יזכה את החוכר במלוא הזכויות למגורים (הקיימות והעתידיות) בחלקת המגורים והוא יהיה פטור מתשלום דמי הסכמה בגין חלקת המגורים. המינהל ימשיך לגבות דמי הסכמה עבור שטחי הנחלה שאינם חלקת המגורים כתנאי להעברת הזכויות בנחלה.

למ"מ, לרש"מ, לר"מ



עסקאות מקרקעין מינהל מקרקעי ישראל – הלכה למעשה

תודה על ההקשבה

אנא/י, רב/ת, א"י, א"י



הלכה ומעשה