

# מבוא לקרקע עירונית במינהל מקרקעי ישראל

הבסיס הנורמטיבי לפעילות המינהל

- חוק יסוד מקרקעי ישראל, התש"ך 1960
- חוק מינהל מקרקעי ישראל, התש"ך 1960
- החלטת מועצת מקרקעי ישראל מספר 1 מיום 15.1965
- חוק מינהל מקרקעי ישראל (תיקון 7) התשס"ט – 2009.

# מועצת מקרקעי ישראל

סמכויות המועצה מכוח סעיף 3 לחוק מינהל מקרקעי ישראל וסעיף 2א בתיקון לחוק:

"הממשלה תמנה מועצת מקרקעי ישראל שתקבע את המדיניות הקרקעית שלפיה יפעל מנהל מקרקעי ישראל, תפקח על פעולות מינהל מקרקעי ישראל, ותאשר הצעת תקציבו שייקבע בחוק".

תיקון 7 – רשות מקרקעי ישראל כגוף הכפוף להחלטות ממשלה.

- חברי מועצת מקרקעי ישראל

13 חברים – 7 נציגי ממשלה ו 6 נציגי קק"ל באופן המבטיח רוב לממשלת ישראל לצורך העברת החלטות ממשלה.

החלטות המועצה (למעלה מ 1200) מתווים את מדיניות המינהל ומפורסמות באתר האינטרנט של המינהל.

המדיניות הקרקעית של המינהל:

שמירה וניהול של מקרקעי ישראל – איסור מכירת  
מקרקעי ישראל אלא בחריגים המנויים בחוק (סעיף 2  
לחוק מקרקעי ישראל)

שינוי מדיניות לאורך השנים – העברת בעלות במקרקעי  
ישראל

# הרפורמה במינהל מקרקעי ישראל

ועדת גדיש (2005) ולאחריה החלטת הממשלה במסגרת תיקון 7 לחוק מינהל מקרקעי ישראל קובעים את עקרונות הרפורמה:

- הקניית זכות בעלות בקרקע למגורים עירוניים
- הסדר לחילופי קרקעות עירוניות עם קק"ל
- עידוד מבצעי היוון לקרקע המשמשת לתעסוקה
- העברת האחריות על התכנון המתארי למינהל התכנון שבמשרד

הפנים

- ארגון מחדש של המינהל כגוף ייעודי לפיתוח ושיווק של מקרקעי ישראל.

צמצום למינימום של החיכוך בין החוכרים לבין המינהל - יעילות!

סעיף 4 יז מסדיר את דרך העברת הבעלות על נכסי מקרקעין לחוכרים.

נכס שהקניית הבעלות בו פטורה מתשלום – בעלי חוזה חכירה מהוון שלא הפרו את תנאי החכירה - יקבלו הודעה בדואר רשום על הקניית הבעלות ובו אפשרות להתנגד תוך 60 ימים לביצוע העברת הבעלות. הבעלות תרשם בלשכת רישום המקרקעין על ידי המינהל מבלי להדרש לאישורי מיסים ושטרי עיסקה.

נכס שהקניית הבעלות בו כפופה לתשלום - יקבל החוכר הודעה בדואר רשום על אפשרות הקניית הבעלות בצירוף שטר עיסקה חתום על ידי המינהל שיהיה בתוקף מייד לאחר ביצוע התשלום הנקוב בו. עם ביצוע התשלום הבעלות תרשם בלשכת רישום המקרקעין על ידי החוכר מבלי להדרש לאישורי מיסים.

## החלטה 1185 - יישום הרפורמה בניהול מקרקעי ישראל.

סעיף 3 להחלטת מועצת מקרקעי ישראל מסדיר הקניית הבעלות  
בנכסים לחוכרים ללא תשלום:

- - דירות בבנייה רוויה וצמודי קרקע במגרשים ששטחם עד 280 מ"ר במרכז הארץ.
- - בתים צמודי קרקע במגרש ששטחו עד 280 מ"ר במרכז הארץ.
- - בתים צמודי קרקע בפריפריה במגרש ששטחו עד שלושה דונם.
- - נכסים עסקיים בפריפריה על מגרש ששטחו עד עשרה דונם.
- - נכסי מקרקעין מהוונים למטרת מגורים או תעסוקה לגביהם נרכשו מלוא הזכויות כאשר שטח המגרש הינו עד שני דונם.



העברת בעלות בנכסים לחוכרים כפופה לתשלום במקרים הבאים:

- חוכרים במגרשים מהוונים למטרת מגורים ששטחם מעל 280 מ"ר במרכז הארץ.
- בעלי מגרשים לתעסוקה במרכז הארץ ששטחם לא עולה על חמישה דונם.

- **חוכרים במגרשים מהוונים - בתים צמודי קרקע (עד דונם).**  
עם תשלום שובר בשיעור 9% מערך הקרקע (בהתאם לשומה שתקבע ע"י שמאי מינהל מקרקעי ישראלי יהיה לרשום את הנכס על שם החוכר..
- במגרשי מגורים בשטח שבין 280 מ"ר ועד 540 מ"ר.
- במגרשי מגורים בשטח שבין 540 מ"ר עד 1,000 מ"ר.

### **חוכרים של נכסים במגרשים גדולים במרכז הארץ (מעל דונם ועד 16 דונם)**

- בכפוף לתשלום סך של 31% מן הפער בין שווי זכויות של המגרש בעת הקצאתו לחוכר, לבין שווי הזכויות שיקבע למגרש ע"י שמאי המינהל במועד העברת הבעלות.

### **חוכרים של נכסים למטרות תעסוקה.**

- בנכסים שגודלם עד 1,000 מ"ר, יידרש תשלום בסך 9% מערך הקרקע.
- בנכסים שגודלם בין 1,000 מ"ר ועד 5,000 מ"ר, ידרש תשלום בסך 31% מן הפער בין שווי זכויות במועד הקצאת המגרש, לבין שווי הזכויות שיקבע למגרש ע"י שמאי המינהל במועד העברת הבעלות.

- החלטות מועצת מינהל מקרקעי ישראל בקרקע עירונית בשנים האחרונות בצל המגמה להגדלת היצע הדירות
- החלטה 1259 – שינוי ייעוד של מקרקעין למגורים והפסקה מיידית של חכירה.
  - החלטה 1240-1248 – הקצאת קרקעות לבניית דירות להשכרה.
  - החלטה 1180 – בניה למגורים באגודות ישובים חקלאיים
  - הנחה ליזם שיסיים בניית פרויקט למגורים תוך 30 חודשים.

# סוגי חוזים וזכויות בקרקע עירונית

חוזה חכירה - הקניית מירב הזכויות האופייניות לבעלות בכפוף לעמידה בתנאי חכירה ברורים ואחידים (מטרת החכירה, תיאור מדוייק של המוחכר, זכויות בניה, סעיפי הגבלה וסיום התקשרות)

## החכרה למטרת מגורים בבנייה רוויה -

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.

תקופת החכירה - החלטת מינהל משנת 1998 קובעת 4 תקופת של 49 שנים או שתי תקופות של 98 שנים. (עד כה שתי תקופות של 49 שנים)

- בעבר מינהל מקרקעי ישראל (להלן המינהל) היה גובה בהחכרת קרקע עירונית דמי חכירה ראשוניים בשיעור של 80% - 40% מיתרת הקרקע וכן דמי חכירה שנתיים בשיעור 5%.
  - במכירת הנכס החוכר היה משלם דמי הסכמה בשיעור שליש מעליית ערך הקרקע.
- סעיף ב (5) (א) להחלטה 1 של מועצת מינהל מקרקעי ישראל (להלן "המועצה") קובע:
- "עבור זכות החכירה ישלם חוכר דמי חכירה כדלקמן: עם חתימת הסכם ההרשאה מקדמה בשיעור של 40%-80% מערך הקרקע, לפי בחירת החוכר (להלן דמי חכירה ראשוניים). בנוסף לכך ישלם דמי חכירה שנתיים בשיעור של 5% מיתרת ערך הקרקע שלא שולמה כדמי חכירה ראשוניים, כשהאמור במבני תעשייה, מסחר ומלאכה, מבנים לצורכי תיירות ומבני מגורים ו - 2% למבנים ציבוריים, דמי החכירה יהיו צמודים למדד יוקר המחיה."

## דמי חכירה שנתיים

דמי חכירה הם התשלום שמשלם החוכר למינהל מדי שנה בשנה עבור שימוש במקרקעין בהתאם למטרת ההקצאה. חוק יסוד: מקרקעי ישראל קובע את העיקרון לפיו "מקרקעי ישראל" יימסרו בחכירה והבעלות עליהן לא תועבר. "חכירה לדורות" הינה שכירות לתקופה של 25 שנים ומעלה.

בייעוד למגורים

דמי החכירה הם תשלום שנתי בעבור זכות החכירה, לפי היקף זכויות בנייה נתונות.

חוזה החכירה עם המינהל קובע את תנאי החכירה, לרבות גובה תשלום דמי החכירה השנתיים.

## דמי חכירה מהוונים

היוון הוא תשלום חד-פעמי מראש של דמי החכירה השנתיים העתידיים, עד לתום תקופת החכירה מחושב בהתאם ליתרת תקופת החכירה, לשיעור דמי החכירה ולריבית ניכיון.

בהתאם להחלטת מועצת מקרקעי ישראל, החל מ-1.10.2007 הועלה שיעור ההיוון ל- 5.5% מאומדן שווי המקרקעין. היוון פוטר מתשלום דמי חכירה שנתיים עבור הזכויות בנכס ודמי הסכמה בעת העברת הזכויות בנכס.

החלטה 173 של מועצת מקרקעי ישראל מיום 31.5.76 קבעה:

"חוכר אשר דירתו כלולה בשיכון ציבורי רווי כמפורט בסעיף 1 לעיל יהיה זכאי לחתום על חוזה חכירה מהוון (להלן - "חוזה חדש") בתשלום דמי חכירה שנתיים משולמים מראש ליתרת תקופת החכירה המקורית בשיעור ריבית של 5% לשנה, לפי התנאים שבהחלטה זו."

מאוחר יותר בהחלטה מיום 29.3.88 הוחלט להחיל עקרון זה אף על בניה נמוכה:

- "בתוקף סמכותה לפי סעיף 3 לחוק מינהל מקרקעי ישראל התש"ך - 1960 מחליטה מועצת מקרקעי ישראל כדלהלן:
- להחיל על הבניה הנמוכה את עקרונות ההיוון הנהוגים כיום במינהל לגבי הבניה הרוויה החל מ 1.4.88."

החכרה למטרת תעסוקה - קרקע זו מוקצית ככלל במכרז בהתאם לחוק חובת מכרזים ודמי החכירה משולמים מראש עבור כל תקופת החכירה.

יובל חכירה - 7 שנים טרם סיום חוזה חכירה או לאחר סיום חוזה חכירה, יהא חוכר רשאי להאריך את תקופת החכירה ב 49 שנים בכפוף לתשלום של 5.5% מערך הקרקע.

יובל חכירה בקרקע עירונית לתעסוקה - תשלום של 3% מערך הקרקע אם שולמו בעבר דמי חכירה ראשוניים העולים על 40% ואם שילם פחות אזי ישלם 1% מערך הקרקע או לחילופין 22.7% או 13.6% בהתאמה ככל שמעוניין החוכר להוון את דמי החכירה.



# תשלומים למינהל

## דמי היתר

"דמי היתר" - דמי חכירה שנתיים או מהוונים עבור זכויות חכירה לבניה נוספת במקרקעין, בגינן לא שולמה למינהל תמורה.

"תוספת בנייה" - תוספת שטח בנייה מקורה 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. בתעשייה, משרדים, מסחר ומלונאות - תוספת הבנייה תהא במסגרת הרחבת המבנה הקיים, ובעקבות מימושה לא יגדלו אחוזי הבנייה במגרש למעלה מפי שניים.

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

"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 שטח בנייה גדול יותר, מכפי שהותר עפ"י חוזה החכירה.

מינהל מקרקעי ישראל (להלן "המינהל") יגבה דמי היתר עבור היתר שהוא נותן לחוכר בעל חוזה חכירה להפיק מהמוכר הנאה נוספת על זו שרכש.

- המינהל יגבה דמי היתר עבור הסכמתו לשינוי יעוד ו/או ניצול ופיצול מגרש.
- המינהל יגבה דמי היתר עבור תוספת בניה ליחידת מגורים אחת, אם שטחה המבונה של יחידת הדיור הקיימת יחד עם תוספת הבניה המבוקשת עולה על 240 מ"ר.
- כאשר חושבה התמורה אותה שילם החוכר למינהל עפ"י שטח מבונה בפועל ולא עפ"י מלוא זכויות הבניה אשר ניתן לבנות עפ"י התכנית אשר היתה בתוקף בעת הקצאת המקרקעין, יגבה המינהל מן החוכר דמי היתר עבור כל שטח הבניה הנוסף המבוקש עבורו לא שולם כאמור, החל מהמטר הראשון.
- בבקשות להיתר עפ"י סעיף 3.1 לעיל שיעור דמי היתר יחושבו לפי הכללים הבאים:
  - 4.1 עבור שינוי יעוד או שינוי ניצול – 31% מההפרש בין הערך המעודכן של זכויות החוכר לפי החכירה המקורית לבין הערך המלא של הקרקע לאחר שינוי היעוד או שינוי הניצול.
  - 4.2 עבור פיצול מגרש – 31% מהערך המעודכן של המגרשים שיווצרו עקב הפיצול, למעט המגרש שעליו בנוי המבנה המקורי המותר לפי החכירה המקורית

• דמי הסכמה:

מנהל מקרקעי ישראל נוהג לגבות דמי הסכמה עבור הסכמתו להעברת זכות חכירה.

סעיף 3 לחוק מינהל מקרקעי ישראל - "חוכר המעביר זכות חכירה חייב בתשלום דמי הסכמה בשיעור של שליש מעליית ערך הקרקע".

החלטה 844 משנת 1998 קובעת את דמי ההסכמה על 0.5%-2% משווי העיסקה כולה.  
בפועל – בשל מדיניות ההיוון דמי הסכמה משולמים כיום בעיקר במגזר החקלאי.