
	90.04B
	היוון וחידוש יובל חכירה במקרקעין במגזר העירוני – מגורים, תעסוקה ומוסדות ציבור
תאריך פרסום: 26.12.2018	עמוד 1 מתוך 11

<p>3.2.1.6.1 - יובל מגורים 3.2.1.6.2 - מוסדות/ משרדי ממשלה/ רשויות מקומיות. 3.2.1.6.3 - יובל תעסוקה ללא מסחר 3.2.1.6.4 - יובל מסחר 3.4.1.1 - היוון מגורים 3.4.1.2 - היוון מוסדות 3.4.1.3 - היוון תעסוקה 3.4.1.4 - היוון מסחר</p>	מס' שורה במפתח	90.04B היוון וחידוש יובל חכירה במקרקעין במגזר העירוני – מגורים, תעסוקה ומוסדות ציבור	שם הנוהל
	סעיף הפטור		מספר נוהל אב
8 , 30	סמל גבייה		סמל מטרה
החלטות מועצה			סימוכין
<ul style="list-style-type: none"> • מס' 1565 מיום 18.10.18 – הקצאת קרקע, היוון וחידוש יובל חכירה במקרקעין במגזר העירוני – מגורים, תעסוקה ומוסדות ציבור • מס' 1537 מיום 12.3.18 – מדיניות אחידה למתן הנחות בקרקע • מס' 1549 מיום 21.5.18 – העברת בעלות במקרקעי ישראל 			
החלטות הנהלה			
<ul style="list-style-type: none"> • מס' 3437 מיום 22.10.2013 • מס' 3473 מיום 24.12.2013 			
סוג חוזה			
<ol style="list-style-type: none"> 1. מבוא לחוזה חכירה לתקופה נוספת 2. חוזה חכירה למוסדות ציבור לתקופה נוספת. 3. חוזה חכירה לרשויות מקומיות לתקופה נוספת. 4. חוזה חכירה מהוון- לאחר ביצוע היוון. 			
תאריך פרסום			
26.12.2018			
באחריות אגף עסקאות ואגף תורה ופיתוח			
הנוהל מעדכן את הנוהל שפורסם ב 03.05.2018 מהות העדכון:			
<ul style="list-style-type: none"> - ביצוע התאמות לאור החלטת מועצה 1565 מיום 18.10.2018 – "הקצאת קרקע, היוון וחידוש יובל חכירה במקרקעין במגזר העירוני – מגורים, תעסוקה ומוסדות ציבור". - הוסר נספח "חוזר חשב". - נוסף נספח 3- טופס טיפול בתהליך חידוש חכירה. 			
עדכון הנוהל אושר בצוות מפת"ח ביום 14.11.2018			
הוראות נוהל זה גוברות על כל הוראות קודמות בנוהל קודם או בהוראות אגף או בהנחיות מנהל			


	90.04B
	היוון וחיידוש יובל חכירה במקרקעין במגזר העירוני – מגורים, תעסוקה ומוסדות ציבור
תאריך פרסום: 26.12.2018	עמוד 2 מתוך 11

1. רקע כללי ומדיניות

1.1	הנוהל מגדיר את התהליך והתנאים: להיוון זכויות החכירה; לחידוש חכירה שתוקפה פג או עומד לפוג. מטרת הנוהל היא הסדרת והאחדת התהליך המתבצע על ידי נציגי שירות או מקדמי עסקות ברשות מקרקעי ישראל (להלן: רמ"י).
1.2	חוכר המבקש למצות זכויות שבחוזת החכירה הפרטני אשר הינו צד לו המיטיבות ביחס להסדרים תקפים שנקבעו ע"י מועצת מקרקעי ישראל בהחלטותיה, לא יהיה זכאי להקלות ולתנאים מטיבים לפיהם נהגת רמ"י עפ"י החלטות מועצת מקרקעי ישראל המאוחרות למועד תחילת החכירה, ויחולו עליו, לכל דבר ועניין, הוראות חוזת החכירה הפרטני.
1.3	חוכר רשאי להוון את תשלום דמי החכירה השנתיים המשולמים על ידו, במהלך תקופת החכירה.
1.4	על תשלום בעד היוון בתקופת החכירה הראשונה לא יחולו הנחות אזור.
1.5	בכפוף להוראות חוזת החכירה זכאי החוכר לחדש את חוזת החכירה, שנחתם עימו לתקופת חכירה נוספת. למרות זאת, רמ"י רשאית לקבוע תנאים מיוחדים להארכת תקופת החכירה או שלא להאריכה.
1.6	בעת חידוש תקופת החכירה תאפשר רמ"י לחוכר לבחור אם לשלם דמי חכירה שנתיים או להוונם לכל תקופת החכירה.
1.7	בעסקת יובל חכירה על תשלום דמי חכירה מהוונים יחולו הנחות אזור, למעט מקרה בו בחר החוכר לחדש את החכירה בדמי חכירה שנתיים או בחידוש יובל חכירה בדמי חכירה סמליים.
1.8	חידוש חכירה לתקופה שלישית ואילך, ייעשה בהתאם לתנאים שהוגדרו לחידוש התקופה השנייה.
1.9	בנכסים שבוצעה הקניית הבעלות ולא ניתן לרשום את הבעלות על שם הרוכש במרשם המקרקעי, תינתן הודעה על הארכת זכות החכירה ללא תמורה לתקופות נוספות של 98 שנים מתחדשות, עד למועד בו ניתן לבצע את רישום זכות הבעלות בלשכת רישום המקרקעי.
1.10	עת מוגשת בקשה לחידוש חכירה בהקצאות של תחנות דלק לנצי"ל שהומלצו על ידי אגף השיקום במשרד הבטחון, יש לבדוק את תנאי החוזה לעניין החידוש וזאת בהתאם להחלטת הנהלה 3473. בנוסף יש לבחון האם נדרש להחזיר את תחנת הדלק לחזקת רמ"י.
1.11	במקרה שהנכס אינו קלוט בבסיסי הנתונים ברמ"י- בעת פתיחת תיק נכס, יחוייב החוכר בתשלום דח"ש בגין 7 שנים אחרונות בתוספת תשלום בגין היוון או דח"ש - בהתאם לנוהל זה.

2. הגדרות

2.1	בניה נמוכה – מקרקעין לבניה למגורים, שאינה בניה רוויה.
2.2	בניה רוויה – בניין הרשום כבית משותף או ראוי להירשם כבית משותף על פי חוק המקרקעין ואשר יש בו לפחות 4 יחידות דיור ולפחות 2 קומות ולפחות יחידה אחת בכל קומה.
2.3	דמי חכירה סמליים – דמי חכירה המשולמים מראש לתקופה של 49 שנים בסך 18 ₪ בהקצאה לרשויות מקומיות, או בסך 6000 ₪ על פי החלטות מועצת מקרקעי ישראל או ההסדרים התקפים.
2.4	דמי חכירה ראשוניים (דח"ר) – סכום חד פעמי השווה לחלק מערך הקרקע ששילם החוכר לרשות מקרקעי ישראל או שנזקף לזכותו בעת רכישת זכות החכירה.
2.5	דמי חכירה ראשוניים (דח"ר) נמוכים - דמי חכירה ראשוניים ששולמו בעת ההקצאה בשיעור של עד 39% מערך הקרקע (כולל).
2.6	דמי חכירה ראשוניים (דח"ר) גבוהים - דמי חכירה ראשוניים ששולמו בעת ההקצאה בשיעור של 40% ומעלה


	90.04B
	היוון וחידוש יובל חכירה במקרקעין במגזר העירוני – מגורים, תעסוקה ומוסדות ציבור
תאריך פרסום: 26.12.2018	עמוד 3 מתוך 11

	מערך הקרקע.
2.7	היוון – תשלום מראש של דמי חכירה שנתיים עבור תקופת החכירה או יתרתה. חישוב היונם של דמי החכירה השנתיים יהיה לפי שעור ריבית של 5% לשנה אחיד לכל אזורי הארץ.
2.8	הנחה – תשלום דמי חכירה מופחתים, לרבות פטור מתשלום דמי חכירה, כמפורט בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 1537 או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה.
2.9	הסכם חכירה – הסכם בין רשות מקרקעי ישראל לבין בעל זכויות במקרקעין המסדיר את תנאי השכרת המקרקעין.
2.10	הסכם חכירה מהוון – הסכם חכירה אשר תשלומי דמי החכירה המשולמים על פיו, שולמו מראש לכל יתרת תקופת ההסכם.
2.11	יובל חכירה - חידוש תקופת החכירה ל-49 שנים ממועד סיום תקופת החכירה המקורית.
2.12	יובל מוקדם - חידוש תקופת החכירה ל-49 שנים, אם נותרו פחות מ-8 שנים לסיום תקופת החכירה המקורית.
2.13	מוסד ציבורי – עמותה רשומה על פי חוק העמותות, או חברה לתועלת הציבור הרשומה בפנקס החברות לתועלת הציבור בהתאם לסעיף 345 לחוק החברות, או הקדש ציבורי כמשמעו בסעיף 26 לחוק הנאמנות הקיימים וכן מוסד שנקבע על ידי ועדת השנה של מועצת מקרקעי ישראל כמוסד ציבורי ואושר על ידי יושב ראש מועצת מקרקעי ישראל כמוסד ציבורי, בין בדרך כלל ובין לעניין מסוים – הפועלים למטרה ציבורית ונכסי והכנסות המוסד הציבורי משמשים להשגת המטרה הציבורית בלבד.
2.14	מטרה ציבורית – מטרה שעניינה דת, תרבות, חינוך, מדע, בריאות, אמנות, רווחה, התיישבות, עלייה, ספורט, מחקר וכן מטרה שהוגדרה על ידי ועדת משנה של מועצת מקרקעי ישראל כמטרה ציבורית ואושרה על ידי יושב ראש מועצת מקרקעי ישראל כמטרה ציבורית.
2.15	מקדם היוון - משתנה המשמש לחישוב ערך נוכחי של זרם תקבולים עתידי.
2.16	ערך קרקע - שווי זכות הבעלות כאשר הקרקע פנויה וריקה.
2.17	קרקע עירונית – קרקע שייעודה, לפי תוכנית שניתן להוציא מכוחה היתר בנייה לפי חוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965, הוא למגורים או לתעסוקה למעט קרקע חקלאית.
2.18	תעסוקה - תעשייה, מלאכה, תעשייה עתירת ידע, אחסנה, משרדים, מסחר, תיירות, מלונאות ותחנת דלק למעט חקלאות ו/או גידולי בעלי חיים.
2.19	תקנה לטאבו - אישור לרישום ו/או הארכת תקופת החכירה, בהתאם לתקנות המקרקעין (רישום תיקון תנאי חכירה) (הוראת שעה), תשנ"ה-1995.

3. מסמכי חובה – כמפורט בטופס הבקשה.

(הגשת כל מסמכי החובה כנדרש היא תנאי לתחילת הטיפול בבקשה)

[טופס בקשה חידוש חכירה במסגרת יובל והיוון חכירה בנכסי מגורים ותעסוקה במגזר העירוני](#)


	90.04B
	היוון וחידוש יובל חכירה במקרקעין במגזר העירוני – מגורים, תעסוקה ומוסדות ציבור
תאריך פרסום: 26.12.2018	עמוד 4 מתוך 11

4. תהליך העבודה ביחידות הארגוניות המשתתפות בתהליך -התהליך יתבצע כמפורט בנוהל אב עתידי

הערות:	תוצר היחידה:	היחידה הארגונית המשתתפת בתהליך:
	סריקת המסמכים וניתוב התיק	ארכיב
	יישום תהליך העבודה עפ"י נוהל זה	נציג שירות/מקדם עסקות
	זיהוי ג"ח עדכני והכנת תרשימים(במידת הצורך)	מיפוי
	במידה ועפ"י מסמכי התיק התגלו חריגות בניה/פלישות או שלא הומצא תצהיר .	פיקוח
	עבור נכסי תעסוקה, מוסדות ציבור ונכסי מגורים ללא טבלאות שומה בהתאם לנוהל הזמנת שומה	שמאות
		כספים/אישור תחשיבים כספיים
	במידת הצורך	תכנון
	במידת הצורך	משפטית

5. דגשים מיוחדים לתהליך

<p>5.1 מקדם העסקה/נציג שירות יבצע את הבדיקות הבאות בתיק הנכס בעכ"א ובהדמיה:</p> <p>א. המבקש הוא בעל הזכויות בנכס.</p> <p>ב. מהות הזכויות בנכס- שטח המוכר, קיבולת הבניה המאושרת ע"י רמ"י, האם קיימים חוזים נוספים (לדוגמא: הרחבת מפעל) לרבות בדיקת שומות ההקצאה.</p> <p>ג. החוכר לא נמצא במצב של הפרת חוזה (שימושים אשר אינם תואמים את מטרת החכירה או הייעוד כפי שנקבע בהסכם החכירה המקורי או כאשר ישנם חובות, חריגות בניה, פלישות).</p> <p>ד. לא קיימת בקשה פתוחה להעברת זכויות.</p> <p>ה. האם הקרקע רשומה בבעלות אחת והמבנים רשומים בבעלות אחרת (אינשאט).</p> <p>ו. האם בחוזה החכירה הקיים ישנם תנאים מיוחדים, שיש לפעול על פיהם בהיוון או בחידוש החכירה.</p> <p>ז. קיום הערות משפטיות (טיפול משפטי, כינוס נכסים, צווי מניעה, צווים משפטיים) העשויות למנוע את חידוש החכירה/היוון הזכויות.</p> <p>ח. האם הנכס דרוש למטרה ציבורית, או לצורך ציבורי, לפי המוגדר בפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943, או לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965.</p> <p>- אם ממצאים אלה אינם תקינים אך ניתנים לתיקון יש להסדירם טרם ביצוע חידוש החכירה/היוון הזכויות.</p> <p>- אם ממצאים אלו אינם תקינים ולא ניתנים לתיקון עפ"י נהלי רמ"י, יעביר ראש הצוות/ראש תחום בכיר שירות או סגנו את הממצאים לדין והחלטה בפני ועדת עסקאות במרחב. בצירוף חו"ד מהגורם המקצועי הרלוונטי במרחב.</p>	<p>5.2 מקדם העסקה/נציג שירות יערוך תחשיב דמי היוון על בסיס טבלאות שומה (במגורים בלבד) או על ידי שומה פרטנית (בהתאם לנוהל הזמנת שומה) ויפיק הודעה הכוללת:</p> <ul style="list-style-type: none"> • הצעה להיוון ורשימת מסמכי ההשלמה הדרושים.
--	--

	90.04B
	היוון וחיידוש יובל חכירה במקרקעין במגזר העירוני – מגורים, תעסוקה ומוסדות ציבור
תאריך פרסום: 26.12.2018	עמוד 5 מתוך 11

- אם תקופת החכירה הסתיימה, ההודעה תכלול גם הצעה לתשלום דמי החכירה השנתיים המעודכנים (נכון למועד תחילת תקופת החכירה השנייה).
- חיידוש חכירה במהלך תקופת החכירה השנייה – החוכר ישלם דמי חכירה שנתיים עבור השנים שחלפו ממועד סיום התקופה הראשונה ועד למועד ביצוע החידוש, על פי שומה או טבלה למועד תחילת תקופת החכירה השנייה. בנוסף ישלם החוכר דמי חכירה שנתיים או מהוונים כמפורט בנוהל זה.
- בחידוש החכירה אם שונו המטרה או הייעוד או הניצול של הקרקע לפי תוכנית, והחוכר לא מימש את השינוי, ייחתם הסכם חדש הכולל התנייה מפורשת שההסכם נחתם אך ורק למטרה, לייעוד ולניצול של החכירה המקורית. מימוש הייעוד או הניצול או השימוש החדש ייערך בהתאם להחלטות המועצה ונהלי רמ"י.

5.3 דגשים ותנאים לפי סוג נכס

5.3.1 תעסוקה

5.3.1.1 היוון זכויות במהלך תקופת החכירה הראשונה

- בהסכם חכירה למטרת תעסוקה שאינו מהוון, רמ"י תאפשר היוון זכויות החכירה עד לתום תקופת החכירה המקורית, כאשר יתרת התקופה אינה פחותה מ-8 שנים לסיום התקופה. ההיוון יחושב כמכפלת אחוז הדח"ש הקבוע בהסכם החכירה במקדם ההיוון ליתרת תקופת החכירה, על בסיס שומה עדכנית למועד ביצוע ההיוון.
- דמי ההיוון יחושבו החל משנת החכירה הבאה (עבור השנה הנוכחית יחוייב בתשלום דח"ש שוטף).

5.3.1.2 חיידוש חכירה במסגרת יובל חכירה מוקדם

ניתן לחדש את החכירה לתקופה נוספת, אם נותרו פחות מ-8 שנים לסיום תקופת החכירה. החכירה תחודש בתנאי תשלום זהים כפי שמבוצע בחידוש חכירה לתקופה נוספת (יובל). התקופה הנוספת תחל מיום תשלום דמי ההיוון.

5.3.1.3 חיידוש חכירה במסגרת יובל חכירה

- בעת חיידוש הסכם חכירה לתקופה נוספת ישולמו דמי היוון כמפורט להלן:
- כאשר שולמו דמי חכירה ראשוניים נמוכים בשיעור של עד 39% (כולל) מערך הקרקע – דמי ההיוון יחושבו כמכפלה של 1.25% מערך הקרקע, למועד ביצוע החידוש, במקדם ההיוון של 18.2 לכל תקופת החכירה השנייה או במקדם היוון המשקף את יתרת התקופה.
 - כאשר שולמו דמי חכירה ראשוניים גבוהים בשיעור של 40% ומעלה מערך הקרקע – דמי ההיוון יחושבו כמכפלה של 0.75% מערך הקרקע, למועד ביצוע החידוש, במקדם ההיוון של 18.2 לכל תקופת החכירה השנייה או במקדם היוון המשקף את יתרת התקופה.
 - על דמי החכירה המהוונים המשולמים מראש עבור כל תקופת החכירה השנייה יחולו הנחות אזור בהתאם להחלטות המועצה למעט אם החוכר בחר לחדש את החכירה בדמי חכירה שנתיים. להלן שיעורי התשלום עפ"י אזורי העדיפות:

אזור עדיפות*	דמי היוון לחוכר ששילם דח"ר נמוך	דמי היוון לחוכר ששילם דח"ר גבוה
א'	$22.75\% \times 31\% : 91\% = 7.75\%$	$13.65\% \times 31\% : 91\% = 4.65\%$
ב'	$22.75\% \times 51\% : 91\% = 12.75\%$	$13.65\% \times 51\% : 91\% = 7.65\%$
קו עימות	3.6%	2.2%

*בחווה למטרת תעשייה איזור העדיפות יהיה בהתאם לטבלת איזורי העדיפות של משרד הכלכלה להקמת מפעל חדש.

5.3.1.4 חיידוש חכירה בתנאי דח"ש

דמי החכירה השנתיים יעודכנו על פי שומה למועד תחילת תקופת החכירה השנייה כמפורט להלן: חוכר ששילם דמי חכירה ראשוניים בשיעור של עד 39% (כולל) מערך הקרקע – ישלם דמי חכירה שנתיים בשיעור של 3% לשנה מערך הקרקע. חוכר ששילם דמי חכירה ראשוניים בשיעור של 40% ומעלה מערך הקרקע – ישלם דמי חכירה שנתיים בשיעור של 1% לשנה מערך הקרקע.

5.3.1.5 חיידוש חכירה במהלך תקופת החכירה השנייה


חוכר שבעת הגשת הבקשה לחיידוש חכירה הסתיימה תקופת החכירה הראשונה, החכירה תחודש בתשלום דח"ש החל ממועד סיום החכירה הראשונה ועד ליום הגשת הבקשה לחיידוש החכירה. חוכר כאמור המבקש בנוסף להוון את דמי החכירה השנתיים ליתרת תקופת החכירה השנייה, לא יהיה זכאי להנחת אזור.

במקרים בהם החוכר לא ביצע חיידוש החכירה בתום התקופה הראשונה, בעת ביצוע החיידוש יחושב התשלום באופן הבא:

- במקרים בהם לא שולם דח"ש במהלך התקופה הנוספת, החוכר יחוייב בדח"ש בגין השנים שחלפו בהתאם לסעיף 5.3.1.4 לעיל ודמי היוון בגין יתרת התקופה בהתאם לסעיף 5.3.1.3 לעיל.
- במקרים בהם המשיכו לשלם דמי חכירה שנתיים במהלך התקופה השנייה, לפי מכסת הדח"ש המקורית בתקופה הראשונה, יקוזז סכום זה מדמי החכירה השנתיים העדכניים על פי האמור בסעיף 5.3.1.4 לעיל. במקרה זה יחושבו דמי חכירה עדכניים החל משנת 2006 בלבד (משנה זו רמ"י הודיעה באגרות הדח"ש על כוונתה לעדכן את הסכומים במועד חיידוש החכירה).

5.3.1.6 חיידוש חכירה בסיום תקופת חכירה ראשונה מהוונת

הסתיימה תקופת החכירה המהוונת הראשונה לאחר תאריך 08.02.2010 (מועד אישור החלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 1185), זכאי החוכר לרכוש בעלות בהתאם להחלטות המועצה, בתמורה או ללא תמורה, ללא תשלום דמי היוון בעד תקופת החכירה הנוספת. אם החליט החוכר שלא להצטרף למסלול הקניית הבעלות, ישלם עבור התקופה הנוספת דמי היוון בשיעור 13.65% מערך הקרקע. על תשלום זה יחולו הנחות אזור כמפורט בטבלה בסעיף ג' לחוכר ששילם דח"ר גבוה.

 רשות מקרקעי ישראל	90.04B
	היוון וחיידוש יובל חכירה במקרקעין במגזר העירוני – מגורים, תעסוקה ומוסדות ציבור
תאריך פרסום: 26.12.2018	עמוד 7 מתוך 11

5.3.2 מגורים – בנייה נמוכה ורוויה

5.3.2.1 חידוש חכירה בבניה נמוכה בסיום תקופת חכירה ראשונה מהוונת

הסתיימה תקופת החכירה המהוונת הראשונה, ידרש החוכר לשלם היוון בשיעור 5.5% מערך הקרקע על פי טבלה/שומה עדכנית על מנת להוון את הנכס לתקופה נוספת של 49 שנים, ללא תשלום דמי חכירה שנתיים, מיום סיום תקופת החכירה הראשונה ועד ליום תשלום ההיוון.

הסתיימה תקופת החכירה המהוונת הראשונה לאחר 8.2.2010, מועד אישור החלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 1185, זכאי החוכר לרכוש בעלות בהתאם להחלטות המועצה, בתמורה או ללא תמורה, ללא תשלום דמי היוון בעד תקופת החכירה הנוספת. אם החליט החוכר שלא להצטרף למסלול הקניית הבעלות, ישלם דמי היוון בשיעור 5.5% מערך הקרקע על פי טבלה/שומה עדכנית.

5.3.2.2 חידוש חכירה בבניה רוויה מהוונת – הסתיימה תקופת החכירה המהוונת, זכאי החוכר לתקופת חכירה נוספת וכן להקניית בעלות – ללא תשלום.

5.3.2.3 היוון רעיוני

חוכר, אשר לא השלים תשלום דח"ש בשיעור 1% מידי שנה בעד השנים 2008-2014 או חלקו, יידרש להשלים 7 שנות תשלום דח"ש מלאות, אשר יחוייבו ביחס ל-7 שנים האחרונות ממועד בקשת ההיוון. אם יש לחוכר חובות אשר נוצרו קודם ל-7 השנים האחרונות ממועד בקשת ההיוון, אשר לא התיישנו, על החוכר לשלם בנוסף חובות אלו כתנאי לקבלת הסכם חכירה מהוון או "תקנה לטאבו" ליתרת תקופת החכירה הראשונה ולתקופת חכירה נוספת של 49 שנים.

חוכר בישוב המוגדר קו עימות, אשר שילם דח"ש בשיעור 1% עד ל-1.1.2010 ואיו לו חובות קודמים, יהיה זכאי לקבלת הסכם חכירה מהוון או "תקנה לטאבו" ליתרת תקופת החכירה הראשונה ולתקופת חכירה נוספת של 49 שנים. חוכר אשר לא השלים תשלום דח"ש בשיעור 1% בתקופה מ-2008 עד 1.1.2010 או חלקה, יידרש להשלים תשלום דח"ש מלא לתקופה זזה של שנה אחת ותשעה חודשים או חלקה, אשר יחוייבו ביחס לתקופה האחרונה ממועד בקשת ההיוון. אם יש לחוכר חובות אשר נוצרו קודם לשנה ו-9 חודשים האחרונות ממועד בקשת ההיוון, אשר לא התיישנו, על החוכר לשלם בנוסף חובות אלו כתנאי לקבלת הסכם חכירה מהוון או "תקנה לטאבו".

5.3.2.4 נכסים אשר לא נכללו במבצעי ההיוון או בהיוון הרעיוני

נכסים אשר לא שולם בעדם היוון במסגרת מבצעי ההיוון שערכה רמ"י או נכסים שלא שולם לגביהם היוון רעיוני, ישלמו 5.5% מערך הקרקע וחובות עבר, אם קיימים. תשלום זה יקנה זכאות להסכם חכירה מהוון או "תקנה לטאבו" ליתרת תקופת החכירה הראשונה ולתקופת חכירה נוספת של 49 שנים.


5.3.2.5 נכסים בהסכם להקפאת חובות דח"ש + היוון

בעת ביצוע העברת זכויות, שינוי, תוספת בניה במוחזר או כל פעולה אחרת שתקבע הנהלת רמ"י, יידרש החוכר לשלם הסכום המוקפא בתוספת הפרשי הצמדה וריבית על פי חוק פסיקת ריבית תשכ"א 1961.

5.3.3 מוסדות ציבור ציבור ו/או חוכר למטרה ציבורית

5.3.3.1 היוון

• בהסכם חכירה למטרה ציבורית שאינו מהוון, רמ"י תאפשר היוון זכויות החכירה עד לתום תקופת

 רשות מקרקעי ישראל	90.04B
	היוון וחיידוש יובל חכירה במקרקעין במגזר העירוני – מגורים, תעסוקה ומוסדות ציבור
תאריך פרסום: 26.12.2018	עמוד 8 מתוך 11

החכירה המקורית, כאשר יתרת התקופה אינה פחותה מ-8 שנים לסיום התקופה. ההיוון יחושב כמכפלת אחוז הדח"ש בהסכם החכירה במקדם ההיוון ליתרת תקופת החכירה, על בסיס שומה עדכנית למועד ביצוע חישוב ההיוון.

- דמי ההיוון יחושבו החל משנת החכירה הבאה (בעד השנה הנוכחית החוכר יחוייב בדח"ש שוטף).


5.3.3.2 חידוש חכירה במסגרת יובל חכירה מוקדם

ניתן לחדש את החכירה לתקופה נוספת כאשר נותרו פחות מ-8 שנים לסיום תקופת החכירה. החכירה תחודש בהתאם לכללים המפורטים בחידוש חכירה במסגרת יובל חכירה בסעיף 5.3.3.3 להלן. התקופה הנוספת תחל מיום תשלום דמי ההיוון. דמי ההיוון יחושבו כמכפלה של 1% מערך הקרקע למועד ביצוע החידוש, במקדם ההיוון לכל תקופת החכירה השנייה.

5.3.3.3 חידוש חכירה במסגרת יובל חכירה

קרקע שהוקצתה בפטור ממכרז למטרה ציבורית, אשר תמה תקופת החכירה הראשונה של 49 שנים (להלן-החכירה המקורית) – ההסכם יוארך לתקופת חכירה שנייה של 49 שנים (להלן-התקופה החדשה) לפי הכללים שלהלן:


- חוכר שהוא מוסד ציבורי או שבוצעה העברת זכויות בהסכמת הרשות לפני אישורה של החלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 1551 מיום 21.5.18 והחוכר מילא אחר כל התנאים שחלו עליו על פי הסכם החכירה המקורי, יהיה זכאי לחידוש החכירה ובלבד שיובטח כי הקרקע תמשיך לשמש למטרה או לייעוד שנקבעו בהסכם החכירה המקורי
- על התקופה החדשה יחולו תנאי התשלום הבאים:
 - א. דמי חכירה סמליים מהוונים ישולמו על ידי מוסד ציבורי אשר מתקיימים לגביו אחד מהתנאים המפורטים להלן:
 - שילם בתקופה הקודמת דמי חכירה סמליים.
 - בהתאם להחלטות המועצה התקפות במועד החידוש, מטרת החכירה מזכה בתשלום דמי חכירה סמליים.
 - מטרת החכירה היא לבית ספר יסודי או על יסודי.
 - הוועדה המקומית כמשמעותה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965, אישרה לרמ"י כי לצורך פיצויים תיכלל הקרקע המוכרת בהוראות סעיף 190(א)(1) לחוק.
 - ב. מוסד ציבור שאינו זכאי לתשלום דמי חכירה סמליים בהתאם להחלטות המועצה התקפות במועד חידוש החכירה, ישלם דמי חכירה שנתיים בשיעור של 1% מערך הקרקע לפי שומה מעודכנת למועד תחילת התקופה החדשה, בתשלומים שנתיים או בתשלום חד פעמי (מהוון).
- בעת חידוש חוזה חכירה לתקופה נוספת רשאי החוכר לבחור לשלם דמי היוון או דמי החכירה השנתיים.
- דמי ההיוון יחושבו כמכפלה של 1% מערך הקרקע למועד ביצוע החידוש, במקדם ההיוון לכל תקופת החכירה השנייה או יתרתה. ערך הקרקע יקבע על פי שומה למועד ביצוע חידוש החכירה
- דמי חכירה שנתיים יעודכנו על פי שומה למועד תחילת תקופת החכירה השנייה.

 רשות מקרקעי ישראל	90.04B
	היוון וחיידוש יובל חכירה במקרקעין במגזר העירוני – מגורים, תעסוקה ומוסדות ציבור
תאריך פרסום: 26.12.2018	עמוד 9 מתוך 11

5.3.4 חידוש חכירה במהלך תקופת החכירה השנייה
<p>דמי ההיוון יחושבו כמכפלה של 1% מערך הקרקע למועד ביצוע החידוש, במקדם ההיוון לכל יתרת תקופת החכירה. בעד השנים שחלפו ממועד סיום התקופה הראשונה ועד למועד ביצוע החידוש, ישלם החוכר דח"ש על פי שומה למועד תחילת תקופת החכירה השנייה.</p> <p>על דמי ההיוון המשולמים מראש עבור כל תקופת החכירה השנייה יחולו הנחות אזור בהתאם להחלטות המועצה ובלבד שיתקיימו התנאים המפורטים להלן:</p> <p>א. החוכר בחר לחדש את החכירה בתנאי תשלום דמי חכירה מהוונים.</p> <p>ב. התשלום עבור ההיוון לא יפחת מ-2% מערך הקרקע המלא למועד ביצוע החידוש.</p>
5.4 זיכוי בגין דח"ש ששולם עבור שנה שוטפת, בגינה שולמו במקביל דמי היוון
<p>יובל מוקדם- זיכוי יינתן, בגין החודשים אשר בגינם שולם דח"ש, רק בעת תשלום דמי היוון במסגרת יובל מוקדם. חידוש חכירה בתום תקופה- לא יינתן זיכוי בעת ביצוע יובל חכירה (לאחר תום התקופה, במקביל לחיוב השנתי בדמי חכירה מידי 01.04.XX, מתעדכן מקדם ההיוון בהתאם).</p>
5.5 עם המצאת מסמכי ההשלמה וביצוע תשלום כנדרש, מקדם העסקה/נציג שירות יאשר את ההיוון במערכת עכ"א ופיק תקנה/חוזים לחתימת בעלי הזכויות וחתימת מורשי החתימה ברשות בהתאם לסמכויות החתימה.
5.6 מקדם העסקה/נציג שירות יעביר כל המסמכים לאחר חתימתם לסריקה בתיק הנכס.

6. סמכויות אישור תחשיבים כספיים על פי שומה

סמכויות לאישור תחשיבים כספיים המבוססים על שומה לעניין היוון / חידוש חכירה (לפי ערך קרקע מלא ללא מע"מ ופיתוח)	
ראש תחום בכיר לשירות / ראש צוות לקידום עסקות + ראש תחום כספים	עד 1,500,000 ₪
ראש תחום בכיר שירות / ראש צוות לקידום עסקות + מנהל המרחב + ראש תחום בכיר כספים.	מ 1,500,000 ₪ עד 7,000,000 ₪
*** מעל 5,000,000 ₪ נדרש אישור ועדת עסקות מסלול אדום וועדת הפטור שלייד מועצת מקרקעי ישראל.	
ראש תחום בכיר שירות / ראש צוות לקידום עסקות + ראש תחום בכיר כספים + חשב רמ"י + מנהל מרחב + מנהל אגף עסקות + אישור ועדת עסקות מסלול אדום וועדת הפטור שלייד מועצת מקרקעי ישראל.	מ 7,000,000 ₪ עד 14,000,000 ₪
ראש תחום בכיר שירות / ראש צוות לקידום עסקות + ראש תחום בכיר כספים + חשב רמ"י + מנהל מרחב + מנהל חטיבה + אישור ועדת עסקות מסלול אדום וועדת הפטור שלייד מועצת מקרקעי ישראל.	מ 14,000,000 ₪ עד 20,000,000 ₪
ראש תחום בכיר שירות / ראש צוות לקידום עסקות א + ראש תחום בכיר כספים + חשב רמ"י + מנהל מרחב + מנהל רמ"י + אישור ועדת עסקות מסלול אדום וועדת הפטור שלייד מועצת מקרקעי ישראל	מעל 20,000,000 ₪
בכל מקום שבו מוסמך בעל תפקיד לחתום, מוסמך גם סגנו לחתום במקומו בהעדרו	

 רשות מקרקעי ישראל	90.04B
	היוון וחדוש יובל חכירה במקרקעין במגזר העירוני – מגורים, תעסוקה ומוסדות ציבור
תאריך פרסום: 26.12.2018	עמוד 10 מתוך 11

7. סמכויות אישור תחשיב כספי ממוכן על פי טבלת ערכי קרקע


סמכויות לאישור תחשיב כספי המבוסס על טבלת ערכי קרקע לעניין דמי חכירה או היוון (ערך קרקע מלא ללא מע"מ ופיתוח).
ראש צוות לקידום עסקות / ראש תחום בכיר שירות
בכל מקום שבו מוסמך בעל תפקיד לחתום, מוסמך גם סגנו לחתום במקומו בהעדרו

8. סמכויות חתימה על חוזה חכירה מהוון/לא מהוון לתקופה נוספת

כל הסכומים המופיעים בטבלה זו מתייחסים לערך הקרקע (ללא מע"מ ופיתוח)	
ראש צוות לקידום עסקות /מקדם עסקות/ראש תחום בכיר שרות /מרכז בכיר שרות + ראש תחום כספים	עד 1,500,000 ₪
מנהל המרחב + ראש תחום בכיר כספים	מ 1,500,000 ₪ עד 7,000,000 ₪
מנהל אגף בכיר עסקות + חשב רמ"י	מ 7,000,000 ₪ עד 14,000,000 ₪
מנהל החטיבה העסקית +חשב רמ"י	מ 14,000,000 ₪ עד 20,000,000 ₪
מנהל רמ"י+חשב רמ"י	מעל 20,000,000 ₪
בכל מקום שבו מוסמך בעל תפקיד לחתום, מוסמך גם סגנו לחתום במקומו בהעדרו	

9. סמכויות חתימה על שטרי עסקה כמשמעותם בתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) התשע"ב-2011 ומסמכי הרישום ללשכת רישום המקרקעין

	מנהל מרחב השירות/עסקי סגן מנהל מרחב השירות/עסקי ראש תחום בכיר שירות סגן ראש תחום בכיר שירות מרכז בכיר שירות ראש תחום מידע מקרקעין ורישום ראש צוות לקידום עסקות או שיווק
--	--

 רשות מקרקעי ישראל	90.04B
	היוון וחידוש יובל חכירה במקרקעין במגזר העירוני – מגורים, תעסוקה ומוסדות ציבור
תאריך פרסום: 26.12.2018	עמוד 11 מתוך 11

10. השלמת העסקה/ התהליך

	1. הנפקת שובר תשלום
	2. תשלום שובר תשלום או תשלום 75% והפקדת ערבות בנקאית על היתרה בהליך השגה
	3. חתימה על חוזה חכירה/תקנה לטאבו/שטרות ושליחתו למבקש
	4. שליחת המסמכים לסריקה

11. מידע נוסף

1.	טופס בקשה חידוש חכירה במסגרת יובל והיוון חכירה בנכסי מגורים ותעסוקה במגזר העירוני
2.	דף מידע בנושא היוון וחידוש חכירה (יובל/ יובל מוקדם) בנכסי מגורים, תעסוקה ומוסדות ציבור במגזר העירוני

אפרת שטראוס
מנהלת אגף בכירה תורה ונהלים

אריאל מזוז
מנהל אגף בכיר עסקאות

משה פופיק
סגן מנהל חטיבת השירות
ומנהל אגף בכיר תורה ופיתוח