

**הצעה לתיקון פרק משנה 5.1 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל
הקניית בעלות**

1. בתוקף סמכותה לפי סעיף 3 לחוק רשות מקרקעי ישראל, התש"ך-1960, החליטה מועצת מקרקעי ישראל ביום _____ לתקן את קובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל כלהלן:
 2. בסעיף 5.1.2(ג)(2) ימחק "מהוון".
 3. סעיף משנה 5.1.4(6) ימחק.
 4. אחרי סעיף 5.1.5 יבוא:

"הקניית 5.1.5 א על אף האמור בסעיף 5.1.2(ג)(2), בנכסי הדיור הציבורי בעלות בנכסי המנוהלים על ידי משרד הבינוי והשיכון, יחולו ההוראות הדיור הציבורי המפורטות בפסקאות (א) עד (ג):

(א) בדירה בבנייה רוויה למגורים שהוחכרה בהסכם חכירה מהוון או לא מהוון, המיועדת לזכאי הדיור הציבורי המוקנית למדינת ישראל באמצעות משרד הבינוי והשיכון, תוקנה הבעלות ללא תשלום.

(ב) בנכס מקרקעין שהוחכר על פי הסכם חכירה מהוון למטרת בנייה נמוכה, המיועד לזכאי הדיור הציבורי המוקנה למדינת ישראל באמצעות משרד הבינוי והשיכון, תוקנה הבעלות בהתאם לכללים החלים בפרק משנה זה על מי שאינו גוף ציבורי כהגדרתו בסעיף 5.1.2(ג)(2).

(ג) הנהלת הרשות רשאית לקבוע לגבי נכסים מסוימים, כי לא יחול עליהם סעיף זה."
5. נוסח ההחלטה כפוף לתיקוני נוסח שיאושרו על ידי היועץ המשפטי של מועצת מקרקעי ישראל.

דברי הסבר

במסגרת תיקון פרק משנה 5.1 לקובץ החלטות המועצה בעניין "הקניית בעלות" שעלה בפני חברי המועצה ביום 8.9.2020, נקבע כי תתבצע הקניית בעלות ללא תשלום ל-"דירה בבנייה רוויה למגורים בין שהוכרה על פי הסכם חכירה בין אם מהוון או לא מהוון, המיועדת לזכרי דיור ציבורי המוקנית למדינת ישראל באמצעות משרד הבינוי והשיכון, וזאת על אף האמור בסעיף 5.1.2(ג)(2)".

בדברי ההסבר להחלטה זו נקבע כי ההחלטה תחול לגבי דירות בבנייה רוויה, כהגדרתה בקובץ החלטות המועצה, למגורים במגזר העירוני, כהגדרתו על פי משרד הבינוי והשיכון. לגבי הדירות והבתים שאינם בגדר בנייה רוויה, כאמור, נקבע כי תעשה בחינה בעניין, והדבר יובא בפני מועצת מקרקעי ישראל בישיבה הבאה. הצעת החלטה זו עוסקת בהקניית בעלות בבנייה נמוכה (בנייה שאינה רוויה). לגבי דירות בבנייה רוויה שאינן במגזר העירוני, כהגדרתו על פי משרד הבינוי (מספר דירות מועט יחסית) תעשה בחינה בעניין בהמשך.

במסגרת תיקון פרק 9 לקובץ החלטות המועצה מיום 15.12.2020 מונה צוות לבחינת מדיניות המקרקעין בבנייה שאינה רוויה בדיור הציבורי. על הצוות הוטל לבחון את סוגיית ההכנסות ממכירת נכסי הדיור הציבורי בבנייה שאינה רוויה, בשים לב למדיניות הקניית הבעלות הנהוגה בבנייה נמוכה בנכסים שאינם בדיור הציבורי ולייעודן של ההכנסות לטובת הגדלת מלאי נכסי הדיור הציבורי. התקיימו 2 דיונים בצוות, והוצגה בפני הצוות ההצעה המוצעת ביחס לבנייה נמוכה (בניה שאינה רוויה).

על פי נתוני משרד הבינוי והשיכון, מנוהלים עבור משרד הבינוי והשיכון כ-4,735 נכסים צמודי קרקע שאינם בבנייה רוויה המשמשים לטובת דיור ציבורי ובתי גיל הזהב. במסגרת הסדרי היוון קודמים, בוצע היוון לרוב הנכסים צמודי הקרקע עד לשטח מגרש של 500 מ"ר וזכויות בנייה עד 160 מ"ר. יוער לעניין המידע, כי ההגדרות של המונחים "צמודי קרקע" ו"בנייה רוויה" במשרד הבינוי והשיכון, שונות מההגדרות בקובץ החלטות המועצה. במסגרת החלטה זו מוצע לאפשר הקניית בעלות בנכסי מקרקעין בבנייה נמוכה, המיועדים לזכאי הדיור הציבורי, לטובת מדינת ישראל באמצעות משרד הבינוי והשיכון והכל בהתאם לכללים הרגילים והתשלומים החלים על מי שאינו גוף ציבורי.

התיקון המוצע יאפשר את ניהול נכסי הדיור הציבורי תוך שימוש מיטבי בקרקע, לרבות הגדלת היצע יחידות הדיור. תיקון זה עתיד גם להגדיל את קרן הדיור הציבורי באמצעות התמורות שיתקבלו משימוש יעיל בנכסים, לרבות מכירתם.

מוצע להסמיך את הנהלת הרשות לקבוע לגבי נכסים מסוימים (הן בבנייה רוויה והן בבנייה נמוכה) כי לא תחול לגביהם הקניית הבעלות.

השפעה תקציבית

התיקון המוצע יביא לגידול הכנסות הרשות בטווח הרחוק, על ידי תשלום של משרד הבינוי והשיכון לרשות של דמי חכירה מהוונים ודמי הקניית בעלות והכל בהתאם לכללים החלים על גוף שאינו גוף ציבורי. יוער כי במבצע היוון שנערך בשנת 2012, משרד הבינוי והשיכון שילם בעד רוב נכסי צמודי הקרקע תשלום דמי היוון בשיעור של 5.5% מערך הקרקע של מגרש אופייני של 500 מ"ר קרקע ו-160 מ"ר מבונה.

נוסח משולב

5.1. הקניית בעלות

5.1.1. בפרק משנה זה -

הגדרות

"אזור עדיפות לאומית" כהגדרתו בפרק ההגדרות. על אף האמור, נכסי תיירות ומסחר בטווח של עד 1 ק"מ מרצועת החוף לא יחשבו כאזור עדיפות לאומית לעניין קביעת דמי העברת בעלות;
"בינוי בפועל" - כל אחד מאלה:

(1) במגזר העירוני - במגורים, לרבות בנייה למגורים ביישובים קהילתיים - שטח מבונה על פי בקשה להיתר בנייה אשר הוקצתה ובעדו שולמה תמורה, רק עבור הבינוי בפועל ולא על פי מלוא זכויות הבנייה שנקבעו בתוכנית מאושרת במועד ההקצאה למטרת מגורים החל מתאריך 20.11.1990;

(2) במגזר החקלאי - בהרחבות - שטח אשר בעדו שולמה תמורה בהתאם להחלטות מועצת מקרקעי ישראל מספר 612, 737, 959 בנייה בהקצאות להחכרת מגרשי מגורים בנויים במושבים בהתאם להחלטת מועצת מקרקעי ישראל מספר 914.

(3) בתעסוקה - שטח מבונה על פי בקשה להיתר בנייה, אשר בעדו שולמה תמורה רק עבור הבינוי בפועל ולא על מלוא זכויות הבנייה כפי שנקבעו בתוכנית מאושרת במועד ההקצאה ובתוכניות שאושרו החל מ-1.7.1975;

"זר" - כהגדרתו בחוק מקרקעי ישראל, תש"ך-1960;

"חוכר" - מי שרשום או זכאי להירשם בפנקסי המקרקעין כחוכר של נכס מקרקעין על פי הסכם חכירה מהוון למטרת מגורים או תעסוקה;

"יישובי עולים" - עסקאות שנערכו בבנייה נמוכה במגורים בהתאם להחלטת מועצת מקרקעי ישראל מספר 574 על כלל תיקוניה או החלטת מועצת מקרקעי ישראל מספר 849, אשר במסגרתם שולמה תמורה חלקית מערך הקרקע במקום 51% מערך הקרקע בהתאם להחלטת מועצת מקרקעי ישראל מספר 402, ולא שולמה יתרת התמורה בעד עסקאות אלו;

"נכס מקרקעין" או "מגרש" - קרקע עירונית אשר מוחכרת על פי הסכם חכירה מהוון למטרת מגורים או תעסוקה.

5.1.2. (א) פרק משנה זה יחול על מקרקעי ישראל שבבעלות מדינת ישראל או רשות

תחולה

הפיתוח. קרקע הרשומה בבעלות הקרן הקיימת לישראל, בשלב הראשון ייחנה החוכר מההטבות הגלומות בהוראות פרק משנה זה ובשלב השני תבוצע הקניית הבעלות לאחר ביצוע חילופי קרקע, והכל בהתאם להסכם שנחתם בין הרשות לקרן הקיימת לישראל ביום 18.11.2015.

(ב) הרשות תאפשר מתן הטבות הגלומות בפרק משנה זה גם לחוכרי משנה כאשר הקרקע בבעלות מדינת ישראל, רשות הפיתוח או הקרן הקיימת לישראל.

(ג) הוראות פרק משנה זה לא יחולו על:

(1) בעל הסכם חכירה בקרקע שייעודה חקלאי;

(2) בעל הסכם חכירה שהחוכר לפיו הוא גוף ציבורי או שמטרת החכירה היא מטרה ציבורית או שאחת ממטרות החכירה היא מטרה ציבורית; בפסקה זו, "גוף ציבורי" - משרד ממשלתי, חברה ממשלתית, חברת בת ממשלתית או חברה מעורבת, כהגדרתן בחוק החברות הממשלתיות, התשל"ה-1975, חברה שאין לה הון מניות או תאגיד כאמור בסעיף 60 לחוק האמור, תאגיד שהוקם בחוק או לפיו, רשות מקומית, או תאגיד שרשות מקומית היא בעלת חלק מההון בו או שיש לה חלק מכוח ההצבעה בו;

(3) חוכר משנה, כאשר הקרקע אינה בבעלות מדינת ישראל או רשות הפיתוח או הקרן הקיימת לישראל אשר ביחס אליה תקבע הנהלת הרשות כללים מתאימים;

(4) חוכר שהפר את הסכם החכירה עם הרשות ולא תיקן את ההפרה;

(5) חוכר של נכס בנוי שלא כדין או שלא בהסכמת הרשות;

(6) חוכר של נכס אשר לא מימש את מטרת ההקצאה בהתאם להסכם החכירה שנחתם מול הרשות;

(7) רוכשי זכויות בפטור ממכרז עד למועד שבו תסתיים המניעה להעברת הזכויות בקרקע שהוקצתה;

(8) הקצאות פרטניות או סוגי הקצאות אשר הנהלת הרשות החליטה כי קיים אינטרס מיוחד כי לא תוקנה בהן הבעלות בקרקע;

(9) זוכה בהקצאת קרקע במכרז במסלול "דיוור במחיר מופחת" או "מחיר למשתכן" או "מחיר מטרה" או למי שירכוש ממנו את הזכויות בקרקע או חלקן, למעט רוכשי הדירות אשר יהיו זכאים להקניית בעלות בהתאם לכללים שתקבע הרשות;

(10) השטח המיועד למגורים שנחלה במושב עובדים ובכפר שיתופי, לרבות חלקת המגורים, למעט מגרשי מגורים שפוצלו בהתאם להחלטות מועצת מקרקעי ישראל ונוהלי הרשות התקפים בדבר פיצול מגרשי מגורים שנחלה או מחלקת המגורים;

(11) השטח מיועד למגורים בקיבוץ ובמושב שיתופי, לרבות חלקת המגורים, ולרבות מגרשי מגורים ששויכו לחברי הקיבוץ או המושב השיתופי בהתאם להחלטות מועצת מקרקעי ישראל התקפות;

(12) נכס מקרקעין שהוכר לנכי צה"ל או לנכה פעולות איבה למטרת הקמת תחנת דלק על פי המלצת משרד הביטחון או על פי קביעת גורם מוסמך;

(13) נכס מקרקעין שהוא מפעל שהוקם על פי החלטה של מועצת מקרקעי ישראל בדבר החכרת קרקע למטרת תעסוקה לשובים חקלאיים אף אם נחתם הסכם חכירה נפרד בין הרשות לבין תאגיד משותף לשוב החקלאי ולאחרים.

למרות האמור, במידה והחוכר ישלם לרשות את התשלום עבור הבעלות בקרקע בהתאם לכללים שנקבעו, לא יידרש החוכר לשלם לרשות תשלום כספי בעד כל תוספת בנייה, שינוי ייעוד, ניצול ופיצול של אותו נכס מעבר לתשלום הנ"ל;

(14) משקי עזר בעלי הסכם חכירה למטרת משק עזר, למעט משקי עזר שבהם הווננו זכויות מגרש המגורים שעליו קיים בית המגורים המקורי ונחתם ביחס אליהם הסכם מגורים עירוני בהתאם לפרק משנה 8.14;

(15) מוסד ציבורי שהוכר על ידי הרשות ככזה, ושילם דמי חכירה שנתיים או כל תשלום אחר, לפי מטרה ציבורית או נכסים אשר הוקצו ללא מכרז למטרות ציבוריות או שאחת ממטרות ההסכם היא או הייתה ציבורית או שהוקצו ללא מכרז לחברה ממשלתית במסגרת פעולתה.

האמור בסעיף זה לא יחול על מוסד ציבורי או חברה ממשלתית כאמור, אשר ביצעו עסקת שינוי ייעוד, ושולמו דמי היתר מהווננים על בסיס מטרה שאינה ציבורית, מגורים או תעסוקה;

(16) נכסים שבהם החוכר ביקש למצות את זכויותיו שבהסכם החכירה הפרטני אשר הוא צד לו המיטיבות ביחס להסדרים תקפים שנקבעו על ידי מועצת מקרקעי ישראל בהחלטותיה בהתאם להוראות סעיף 2.26.

(ד) העברת הבעלות בהתאם לפרק משנה זה מותנית בסיום הבנייה.

5.1.3. (א) הרשות תקנה בעלות בנכס מקרקעין שהקניית הבעלות בו פטורה מתשלום ובנכס מקרקעין שהקניית הבעלות בו כפופה לתשלום, בהתאם לסעיף 4 לחוק רשות מקרקעי ישראל, התש"ך-1960, למעט הקניית בעלות על פי שומה, לרבות שומה הנערכת על פי דרישת החוכר כאמור בסעיף 5.1.6(ב).

הקניית בעלות בקרקע עירונית שהוכרה על פי הסכם חכירה למטרת מגורים או תעסוקה

(ב) חוכר שלא שילם דמי חכירה מהווננים עבור זכויותיו במוכר בהתאם להחלטות מועצת מקרקעי ישראל התקפות, יידרש לשלם, בנוסף לכל תשלום אשר נדרש לשלם כתנאי להקניית הבעלות, דמי חכירה מהווננים בהתאם לכללים הקבועים בהחלטות מועצת מקרקעי ישראל.

יובהר כי במגרש שגודלו מעל 280 מ"ר שבו בוצעה עסקה לפי בינוי בפועל או ביישובי עולים ישלם החוכר תחילה עבור יתרת הזכויות או יתרת התמורה ההסכמית, בהתאמה, כתנאי להקניית בעלות.

(ג) בנכס מקרקעין שגודלו עד 280 מ"ר ששולמה עבורו תמורה לרשות בעת ההקצאה על פי השטח לבינוי בפועל, תכיר הרשות בתשלום זה כתשלום עבור מלוא הזכויות בתוכנית שחלה בעת ההקצאה.

5.1.4. אלה נכסי המקרקעין שבהם תתבצע הקניית הבעלות ללא תשלום: הקניית בעלות ללא תשלום

(1) דירה בבנייה רוויה למגורים שהוחכרה על פי הסכם חכירה מהוון ;

(2) נכס מקרקעין שהוחכר על פי הסכם חכירה מהוון למטרת בנייה נמוכה ואשר גודלו אינו עולה על 280 מ"ר ;

(3) נכס מקרקעין שהוחכר על פי הסכם חכירה מהוון למטרת בנייה נמוכה באזור עדיפות לאומית אשר אינו עולה על 3 דונמים ואשר שולמו בעדו דמי חכירה מהוונים מלאים עד למלוא זכויות הבנייה שנקבעו בתוכנית מאושרת במועד ההקצאה ;

(4) נכס מקרקעין שהוחכר על פי הסכם חכירה מהוון למטרת תעסוקה באזור עדיפות לאומית א', עוטף עזה, שדרות רבתי ובאזור קו העימות ושטחו אינו עולה על 10 דונמים, למעט נכסי מסחר ותיירות בטווח של עד 1 ק"מ מרצועת חוף ובלבד שנתקיימו התנאים הבאים :

(א) חלפו שבע שנים מיום החתימה על הסכם החכירה ;

(ב) שולמו דמי חכירה מהוונים מלאים עד למלוא זכויות הבנייה שנקבעו בתוכנית מאושרת במועד ההקצאה ;

(5) נכס מקרקעין שהוחכר על פי הסכם חכירה מהוון למטרת מגורים או תעסוקה ונרכשו לגביו מלוא הזכויות הקיימות והעתידיות במגרש אשר אינו עולה על 16 דונמים ;

5.1.5. אלה נכסי המקרקעין שהוחכרו על פי הסכם חכירה מהוון למטרת בנייה נמוכה בתשלום: הקניית בעלות בתשלום שבהם תתבצע הקניית הבעלות בתשלום:

(1) נכס מקרקעין שגודלו מעל 280 מ"ר ועד 540 מ"ר - הבעלות תועבר בתמורה לתשלום של 4.5% מערך הקרקע במועד משלוח דרישת התשלום לחוכר ;

(2) נכס מקרקעין שגודלו מעל 540 מ"ר ועד 1,000 מ"ר - הבעלות תועבר בתמורה לתשלום של 9% מערך הקרקע במועד משלוח דרישת התשלום לחוכר ;

(3) נכס מקרקעין שגודלו מעל 1000 מ"ר ועד 16,000 מ"ר הבעלות תועבר בתמורה לתשלום של 31% מן הפער בין שווי זכויות החכירה כפי שנקבעו והוגדרו בהסכם החכירה המקורי או כפי שמומשו מאוחר יותר ושולמו בעדן דמי היתר לבין שווי הבעלות בהתאם לשומה;

על אף האמור, בנכס מקרקעין שגודלו מעל 1,000 מ"ר ועד 16,000 מ"ר לא יפחת התשלום לרשות מ- 12% מערך הקרקע במועד משלוח דרישת התשלום לחוכר.

(ב) אלו נכסי המקרקעין שהוחכרו על פי הסכם חכירה מהוון למטרת תעסוקה שבהם תתבצע הקניית הבעלות בתשלום:

(1) נכס מקרקעין שגודלו אינו עולה על 1,000 מ"ר - הבעלות תועבר בתמורה לתשלום של 9% מערך הקרקע במועד משלוח דרישת התשלום לחוכר;

(2) נכס מקרקעין שגודלו מעל 1000 ועד 5,000 מ"ר - הבעלות תועבר בתמורה לתשלום של 31% מן הפער בין שווי זכויות החכירה כפי שנקבעו והוגדרו בהסכם החכירה המקורי או כפי שמומשו מאוחר יותר ושולמו בעדן דמי היתר לבין שווי הבעלות בהתאם לשומה.

על אף האמור, בנכס שגודלו מעל 1,000 מ"ר ועד 5,000 מ"ר לא יפחת התשלום לרשות מ- 12% מערך הקרקע במועד משלוח דרישת התשלום לחוכר;

(3) נכס מקרקעין בטווח 1 קילומטר מהחוף, באזור עדיפות לאומית א' ו/או באזור קו עימות, שהוחכר למטרת מסחר ו/או תיירות ושגודלו מעל 5,000 מ"ר ועד 10,000 מ"ר - הבעלות תועבר בתמורה כמפורט בפסקה (2).

(4) על אף האמור בסעיף זה, נכסי מקרקעין שהוקצו בפטור ממכרז תועבר הבעלות בהתאם לפסקאות (1) עד (3) רק לאחר שחלפו 7 שנים ממועד החתימה על הסכם חכירה, ולאחר קבלת המלצת המשרד הרלוונטי כאשר הקרקע הוקצתה בפטור ממכרז על פי המלצה של משרד ממשלתי;

(5) נכסי מקרקעין למטרות תעסוקה שבוצעו בהם עסקאות לפי בינוי בפועל הבעלות תוקנה לאחר תשלום דמי חכירה מהוונים מלאים עד למלוא זכויות הבנייה שנקבעו בתוכנית מאושרת שחלה במועד ההקצאה.

הקניית בעלות בנכסי 5.1.5 א על אף האמור בסעיף 5.1.2(ג)(2), בנכסי הדיור הציבורי המנוהלים על ידי משרד הדיור הציבורי הבינוי והשיכון, יחולו ההוראות המפורטות בפסקאות (א) עד (ג):

(א) בדירה בבנייה רוויה למגורים שהוחכרה בהסכם חכירה מהוון או לא מהוון, המיועדת לזכאי הדיור הציבורי המוקנית למדינת ישראל באמצעות משרד הבינוי והשיכון, תוקנה הבעלות ללא תשלום.

(ב) בנכס מקרקעין שהוחכר על פי הסכם חכירה מהוון למטרת בנייה נמוכה, המיועד לזכאי הדיור הציבורי המוקנה למדינת ישראל באמצעות משרד הבינוי והשיכון, תוקנה הבעלות בהתאם לכללים החלים בפרק משנה זה על מי שאינו גוף ציבורי כהגדרתו בסעיף 5.1.2(ג)(2).

(ג) הנהלת הרשות רשאית לקבוע לגבי נכסים מסוימים, כי לא יחול עליהם סעיף זה.

5.1.6. קביעת ערכי הקרקע (א) ערך הקרקע של נכס מקרקעין למטרת מגורים שגודלו אינו עולה על 1,000 מ"ר ייקבע על פי טבלאות ערכי קרקע שתקבע הרשות לצורך ביצוע הוראות פרק משנה זה.

(ב) על אף האמור בסעיף 5.1.5(א)(1) ו- 5.1.5(א)(2), חוכר רשאי לדרוש כי ערך הקרקע ייקבע בשומה. דרש חוכר כי תיערך לו שומה, יהיה התשלום בהתאם לשומה אף אם היא גבוהה מערך הקרקע שנקבע בטבלאות ויחולו הכללים הנהוגים ברשות לעניין השגה על שומות.

5.1.7. נכסים שלא ניתן לרשום את זכות הבעלות בהם בלשכת רישום המקרקעין יחולו לרשום בהם את זכות הבעלות הכללים הבאים:

(1) על החוכר מוטלת החובה לפעול על מנת שניתן יהיה לרשום זכויותיו בלשכת רישום המקרקעין;

(2) במגרשים שבהם קיימים מספר הסכמי חכירה למטרת תעסוקה רק ביחס לשטח רצפה אך לא קיימת חלוקה של בעלי הזכויות ביחס לשטח המגרש, תנאי להקניית הבעלות על פי פרק משנה זה יהיה המצאת תשריט חלוקה המוסכם על כלל בעלי הזכויות שבו יוגדרו החלקים היחסיים של כלל בעלי הזכויות במגרש. תחשיב גביית התמורה בעבור הקניית הבעלות יתבסס על תשריט זה;

(3) חוכר הזכאי להקניית הבעלות שלא בתמורה או בתמורה ושולמה התמורה, ולא ניתן לרשום את הבעלות על שמו במרשם המקרקעין, לא יידרש לקבל את אישור הרשות ו/או לשלם לרשות כל תשלום כספי, לרבות בעד חידוש חכירה וכל תוספת בנייה, שימוש חורג, שינוי ייעוד, ניצול ופיצול של אותו נכס. בעת העברת זכויות במגורים תסמיך הרשות את הגופים המשכנים לאשר העברת זכויות ללא צורך באישור נוסף ותינתן הודעה על הארכת זכות החכירה ללא תמורה לתקופות נוספות של 98 שנים המתחדשות מעת לעת או עד לרישום זכות הבעלות, לפי המוקדם מבין השניים;

(4) נכס שלא ניתן לרשום את הבעלות על שמו של החוכר בלשכת רישום מקרקעין, לרבות נכס שאינו רשום כיחידת רישום נפרדת, על דרך רישום צו בית משותף או חלוקת קרקע הניתנת לרישום בפנקסי המקרקעין - פרצלציה, לא יתאפשר רישום הסכם שיתוף ו/או בעלות משותפת בקרקע, בין החוכר לבין מדינת ישראל ו/או רשות הפיתוח ו/או קרן קיימת לישראל;

(5) היה החוכר זכאי להעברת בעלות ללא תמורה, תשלח הרשות הודעה, בדואר רשום, על כוונתה להקנות לו בעלות בנכס בלא תמורה וכן הודעה על אי התנגדותה למתן היתר לעניין תקנה 17(ב) לתקנות התכנון והבנייה (רישוי בנייה), התשע"ו-2016.

היה החוכר זכאי להעברת בעלות בתמורה והתמורה שולמה בהתאם לאמור בפרק משנה זה, הרשות תודיע על אי התנגדותה למתן היתר בהתאם לתקנה 17(ב) לתקנות התכנון והבנייה (רישוי בנייה), התשע"ו-2016.

תנאים והגבלות להעברת הבעלות : 5.1.8 . תנאים והגבלות להעברת הבעלות

(א) הרשות רשאית להתנות את העברת הבעלות בנכס מקרקעין, בהתאם לפרק משנה זה, בתנאים ובהגבלות, לרבות לעניין הקניית זכויות בו בעתיד או לעניין התחייבות להקניה כאמור, מידי החוכר או מידי אדם אחר שיהיה בעל זכויות לגבי אותו נכס, ובלבד שלא ייקבעו סוגי תנאים או הגבלות שלא חלו על הנכס או על העברת הזכויות בו, במועד משלוח הודעה לחוכר על העברת הבעלות בהתאם לחוק או במועד עריכת ההסכם על הקניית הבעלות, לפי העניין.

(ב) הקניית זכויות לזרים :

(1) מבלי לגרוע מהאמור בסעיף קטן (א) לא תועבר הבעלות לזר אלא בהתאם לסעיף 2א לחוק מקרקעי ישראל, התש"ך-1960 ;

(2) בד בבד עם ביצוע הליך רישום הבעלות על שם החוכר, תירשם במרשם המקרקעין הערה אשר תעגן את הצורך בקבלת הסכמת הרשות להעברת זכויות בקרקע לזר ;

(3) בהסכמי המכר שתערוך הרשות עם רוכשי הקרקע ייכלל סעיף המבהיר כי העברת הבעלות מהרוכשים לאחרים אשר הם זרים טעונה הסכמת הרשות.

(ג) הגבלה על הקניית בעלות בנכס מקרקעין שהחוכר למטרת מגורים ביישוב קהילתי קטן וביישוב חקלאי :

(1) לעניין סעיף זה -

"יישוב קהילתי קטן" - יישוב קהילתי שהוא אגודה שיתופית שסווגה לפי פקודת האגודות השיתופיות, כאגודה שיתופית להתיישבות קהילתית או כיישוב קהילתי כפרי, ומספר בתי האב ביישוב אינו עולה על 500 או על מספר אחר שתקבע מועצת מקרקעי ישראל בהחלטותיה.

(2) בטרם העברת הבעלות ביישוב קהילתי קטן ויישוב חקלאי תפנה הרשות לסוכנות היהודית לארץ ישראל וההסתדרות הציונית העולמית (להלן בפרק משנה זה - הסוכנות) או לאגודה של היישוב החקלאי בשאלה האם תועבר הבעלות ביישוב ובאלו תנאים;

(3) הסוכנות והאגודה ישיבו לרשות בתוך תקופה של 90 ימים ממועד הפניה האם החליטו לאשר את העברת הבעלות ויעבירו לרשות את התבחינים למתן הסכמתם להקניית הבעלות על ידי הרשות כאמור, לרבות נוסח הערה שאותה הם מבקשים לרשום בפנקס המקרקעין לצורך הבטחת התניית העברת הבעלות במגרש בעתיד, מידי החוכר או מידי אדם אחר שיהיה בעל זכויות לגבי אותו מגרש, בהסכמתם;

(4) מצאה הרשות כי התבחינים למתן הסכמה כאמור סבירים, לא תאפשר הרשות להקנות את הבעלות במגרשי המגורים באותו יישוב ללא הסכמת הסוכנות היהודית או האגודה, לפי העניין.

(5) סירבה האגודה או הסוכנות להעברת הבעלות לא תועבר הבעלות. ניתן להשיג על החלטת האגודה או הסוכנות בפני מנהל הרשות.

(6) במקרים שבהם יוחלט שלא לאשר את העברת הבעלות ביישובים כאמור בסעיף זה, יהיה בעל הזכויות זכאי למימוש ההטבות הגלומות בהוראות פרק משנה זה, בתמורה או שלא בתמורה רק את הזכות להארכת זכות החכירה ללא תמורה לתקופות נוספות של 98 שנים המתחדשות מעת לעת כאמור בהוראות פרק משנה זה. במקרה שכזה, לא יידרש בעל הזכויות לקבל את אישור הרשות ו/או לשלם לרשות כל תשלום כספי לרבות בעד כל תוספת בנייה, שינוי ייעוד, ניצול ופיצול של אותו נכס. למען הסר ספק, במקרים אלו לא יהיה בעל הזכויות זכאי להעברת הבעלות.

(ד) הגבלה על העברת בעלות בשל שטחו של המגרש:

בהתאם לסעיף 4כא לחוק רשות מקרקעי ישראל התש"ך-1960, הרשות לא תעביר בעלות במגרש ששטחו עולה על 16 דונמים, אלא אם כן תחליט מועצת מקרקעי ישראל שקיימות נסיבות שבשלן ניתן להקנות בעלות כאמור.

- 5.1.9. הרשות תציג בפני מועצת מקרקעי ישראל אחת לחצי שנה את סך השטחים שבהם הועברה הבעלות על פי פרק משנה זה. דיווח למועצת מקרקעי ישראל
- 5.1.10. (א) חוכרים אשר הגישו בקשה להקניית בעלות, לרבות הגשת כל מסמכי החובה כהגדרתם בנוהלי הרשות, עד ליום 21.5.2018, ואשר ייצאו זכאים להקניית בעלות, תשלח אליהם הצעה ושובר לתשלום בהתאם לכללי החלטת מועצת מקרקעי ישראל מספר 1520 ותעמוד להם הזכות לממש את ההצעה ולשלם את הסכום הנקוב בשובר עד למועד הנקוב בו. עם פקיעת המועד הנקוב בשובר מבלי ששולם הסכום הנקוב בו, יחולו על חוכרים אלה כללי פרק משנה זה. הוראות מעבר
- (ב) חוכרים אשר קיבלו הצעה להקניית בעלות עד ליום 21.5.2018 בצירוף שובר לתשלום, תעמוד להם הזכות לממש את ההצעה ולשלם את הסכום הנקוב בשובר עד למועד הנקוב בו. עם פקיעת המועד הנקוב בשובר מבלי ששולם הסכום הנקוב בו, יחולו על חוכרים אלה הוראות פרק משנה זה.
- (ג) חוכרים אשר העסקה עמם בוצעה לפי בנייה בפועל ואשר הגישו בקשה להקניית בעלות, לרבות הגשת כל מסמכי החובה כהגדרתם בנוהלי הרשות, עד ליום 21.5.2018 יחולו עליהם תנאי החלטת מועצת מקרקעי ישראל מספר 1520 בכפוף לכך שהתמלאו כל התנאים המצטברים המפורטים בפסקאות (1) עד (3):
- (1) החוכר שילם את הסכום הנקוב בשובר בעד השלמה למלוא הזכויות בתוכנית שחלה בעת ההקצאה עד ולא יאוחר מהמועד הנקוב בו;
 - (2) החוכר פנה לרשות בכתב בתוך ולא יאוחר מ- 30 יום ממועד תשלום השובר בעד השלמה למלוא הזכויות בתוכנית ועדכן על ביצוע התשלום האמור וביקש לקבל שובר תשלום לרכישת הבעלות;
 - (3) החוכר שילם את הסכום הנקוב בשובר התשלום לרכישת הבעלות עד ולא יאוחר מהמועד הנקוב בו.
- אם לא התקיים אחד מהתנאים האמורים בפסקאות (1) עד (3) יחולו על חוכרים האלה כללי הוראות פרק משנה זה.