

הצעה לתיקון פרק משנה 4.1 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל הקצאת קרקע עירונית - כללי

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 4.1.2:

(א) בסעיף משנה (א)(1) במקום "בפרק משנה זה" יבוא "בסעיף קטן זה";

(ב) בסעיף משנה (ב)(1):

(1) במקום "בפרק משנה זה" יבוא "בסעיף קטן זה";

(2) אחרי "שנים." יבוא "מקום בו הוקצתה הקרקע עם זכויות

עתידיות, לפי פרק משנה זה, ההקצאה תיעשה בהסכם חכירה ישיר.";

(ג) בסעיף משנה (ב)(5) במקום האמור בסעיף יבוא:

"(5) (א) השומה להקצאת קרקע תיערך למלוא זכויות הבנייה ולשימוש המיטבי על פי תוכנית. באזור עדיפות לאומית וכאשר ההקצאה נערכת לפי המלצת המשרד הממשלתי בהתאם לתקנות חובת המכרזים התשנ"ג-1993, השומה תיערך בהתאם לשימוש ונוהלי הרשות.

(ב) על אף האמור בסעיף משנה (ב)(5)(א) השומה להקצאת קרקע למטרת מגורים בניה עצמית תערך למלוא זכויות הבנייה על פי תכנית תקפה בתוספת זכויות עתידיות. באזור עדיפות לאומית ההקצאה תערך לפי המלצת המשרד הממשלתי בהתאם לתקנות חובת המכרזים, התשנ"ג-1993, ונוהלי הרשות."

3. בסעיף 4.1.3 אחרי סעיף קטן (ד) יבוא:

"(ה) הרשאות לשימוש זמני שהוענקו למיזמים תיירותיים, במסגרת הוועדה המשותפת של הרשות ומשרד התיירות, שפג תוקפן בין השנים 2019 - 2021, יוארכו בשנתיים. הרשות תהיה מוסמכת לקבוע את התשלום עבור האורכה על בסיס שומה לפיה נערכה עסקת ההרשאה שפג תוקפה, בתוספת הצמדה וריבית לפי חוק פסיקת ריבית."

4. נוסח ההחלטה כפוף לתיקוני נוסח שיאושרו על ידי היועץ המשפטי של מועצת מקרקעי ישראל.

ד ב ר י ה ס ב ר

סעיף 4.1.2 - במסגרת הליכי התייעלות והפחתת רגולציה מוצע לשנות את מדיניות הקצאת הקרקע למגורים בפטור ממכרז לפיה הקצאת הקרקע תהיה בהתאם לשומה שתכלול את כל הזכויות הקיימות והעתידיות, הניתנות למימוש בתוכנית קיימת ועתידית.

החלטה זו תעודד ניצול מיטבי של שטחי ההקצאה, תאיץ את הליכי הבנייה ותפחית את מעורבות רשות מקרקעי ישראל בהליכי רישוי בנייה.

סעיף 4.1.3 - בעקבות משבר הקורונה שפקד את המדינה בחודש מרץ 2020 משרד התיירות פועל לשימור תעשיית התיירות שהעסיקה לפני המשבר למעלה מ-200,000 עובדים והכניסה למשק כ-22.5 מיליארד שקלים חדשים. על מנת לסייע למהלך זה, מוצע להאריך בשנתיים את ההרשאות לשימוש זמני, שהוענקו למיזמים תיירותיים במסגרת הוועדה המשותפת לרשות ולמשרד התיירות. האורכה מתייחסת להרשאות שפג תוקפן במהלך שנת 2020. מוצע לקבוע את התשלום עבור הארכת ההרשאה לשימוש זמני על בסיס השומה לפיה נערכה עסקת ההרשאה שפג תוקפה, בתוספת הצמדה וריבית לפי חוק פסיקת ריבית.

השפעה תקציבית

ההחלטה מדברת על הקצאת קרקע למגורים בפטור ממכרז – הקצאות קרקע כאלו נעשות בעיקר באזורי עדיפות לאומית. נכון להיום לפני תיקון ההחלטה, חוכר היה משלם רק על הזכויות בקרקע הקיימות במועד העסקה 91%, ואם הוא גר באזורי עדיפות יהיה זכאי להנחת אזור. ובעתיד אם ירצה לבצע עסקת שינוי ייעוד וניצול או הקניית בעלות ככל שניתן לעשות, יצטרך לשלם בהתאם לשומה שתיקבע באותו מועד.

בהתאם להצעת התיקון, על החוכר יהיה לשלם 91%, ואם הוא גר באזורי עדיפות יהיה זכאי להנחת אזור, על כל הזכויות בקרקע כולל הזכויות העתידיות.

כאשר בוחנים את הפן התקציבי, אפשר לומר כי בטווח הקצר יהיה גידול לא משמעותי בהכנסות הרשות, מכיוון שלאחר תיקון ההחלטה החוכר ישלם 91%, ואם הוא גר באזורי עדיפות יהיה זכאי להנחת אזור, על כל הזכויות כולל העתידיות, כדמי חכירה מהוונים והוא לא צריך לבוא בעתיד לשלם עוד כספים לרשות בעת ביצוע עסקאות נוספות. לעומת זאת, לפני תיקון ההחלטה, אם החוכר היה מבקש לבצע בעתיד עסקת שינוי ייעוד וניצול או הקניית בעלות בטווח הרחוק הכנסות הרשות היו גדלות לא משמעותית. ולכן כאשר בוחנים את ההשפעה התקציבית – היא זניחה.

לעניין מיזמים תיירותיים - בעקבות משבר הקורונה, הרשות מעוניינת להאריך את הרשאות לשימוש זמני למיזמים תיירותיים לעוד שנתיים, על בסיס השומה לפיה נערכה העסקה. אם הרשות לא היתה מאריכה את הרשאות לשימוש זמני, היה צורך לעשות שומה מעודכנת להיום.

מבדיקה עולה כי מדובר ב-5 מיזמים תיירותיים הנמצאים במחוזות צפון ודרום. על פי הערכה גסה של אגף שמאות, אם היתה נעשית היום הערכת שומה, ערך הקרקע היה מתעדכן בין 20% ל-40%, וכאמור מדובר במחוזות צפון ודרום אשר גם ככה הם זכאים להנחות אזור, מדובר על הפסד של כ-120,000 שקלים חדשים, נומינלי.

נוסח משולב

4.1. הקצאת קרקע עירונית – כללי

כללי

- 4.1.1. (א) ככלל הקצאת קרקע עירונית, תיעשה במכרז פומבי, בהסכם חכירה מהוון.
- (ב) למרות האמור בסעיף קטן (א) רשאית הרשות להקצות קרקע עירונית בפטור ממכרז בהתאם לחוק חובת המכרזים התשנ"ב-1992, ותקנות חובת המכרזים, התשנ"ג-1993, בהסכם פיתוח מהוון.
- (ג) שווי הקרקע ייקבע על פי שומה.
- (ד) בעת ההקצאה ישלם החוכר דמי חכירה מהוונים לכל משך תקופת החכירה.
- (ה) היזם/החוכר אחראי לכל הפעולות המשפטיות הנובעות מהיותו בעל הזכויות בקרקע, הכנה ורישום פרצלציה, רישום החכירה, רישום בית משותף, העברת זכויות לרבות רישום משכנתאות לטובת רוכשי יחידות הדיור, רישום הערות אזהרה, ורישום הזכויות על שם רוכשי היחידות. במקרים חריגים הרשות רשאית לבצע את הפרצלציה בעצמה ולחייב את בעלי הזכויות בחלקות בתחום הפרצלציה בהוצאות עבור ביצוע הפרצלציה.
- (ו) על הקצאות בהתאם לסעיף קטן (ב) תחול הנחת אזור.
- (ז) ככלל, מועד סיום הבנייה בהסכם הפיתוח או בהסכם החכירה ייקבע לתקופה של 4 שנים, אלא אם נקבע אחרת בתנאי העסקה או המכרז. מתן אורכות למועד סיום הבנייה בהסכם הפיתוח או בהסכם החכירה ייערך בהתאם להחלטות מועצת מקרקעי ישראל ונוהלי הרשות.
- (ח) אם בוצע שימוש בקרקע טרם ביצוע העסקה, יידרש תשלום עבור כל תקופת השימוש הנ"ל על פי השיעור השנתי המפורט להלן:
- באזור קו עימות - 1% ;
- באזור עדיפות לאומית א' - 3% ;
- באזור עדיפות לאומית ב' - 4% ;
- באזור שאינו אזור עדיפות לאומית - 6%.
- (ט) נוסח סעיף שמירת השבת וחגי ישראל הנכללים בהסכמים הנחתמים על ידי הרשות בעד החכרת קרקע עירונית יהיה:
- על החוכר וכל הבא מזכותו להימנע מכל עבודת בניין ומלאכה במוכר בשבתות ובחגי ישראל.
- בסעיף זה -
- "מלאכה" - ניהול עסק וכל עבודת כפיים המבוצעת דרך קבע על ידי החוכר או הזולת בעד תמורה ובפרהסיה.

"בניין" - כל עבודה הקשורה בבנייה המבוצעת על ידי החוכר או הזולת בעד תמורה ובפרהסיה. האיסור בסעיף זה לא יחול בכל מקרה שהחוכר הורשה לבצע עבודות בניין ומלאכה על ידי רשות מוסמכת לפי כל דין כל עוד ההרשאה בתוקף.

(י) הרשות תקצה קרקע עירונית לנכים במסגרת הקצאות במכרז פומבי ובפטור ממכרז. הנהלת הרשות תקבע את התבחינים לגבי הקצאות אלו.

מגורים ותעסוקה 4.1.2 (א) הקצאה במכרז

(1) ככלל החכרת קרקע בדרך של מכרז בתנאי חכירה מהוונים מרשות מקרקעי ישראל, תיעשה בהסכם חכירה לדורות לתקופה של 98 שנים (להלן בסעיף קטן זה - תקופת החכירה) עם אופציה לתקופה נוספת של 98 שנים.

(2) בתנאי המכרז להקצאת קרקע למגורים ותעסוקה, יצוין כי הענקת הזכויות בהסכם החכירה שייחתם עם הזוכה במכרז, תכלול את כל הזכויות הקיימות והעתידיות, הניתנות למימוש בתוכנית קיימת ועתידית.

(3) התמורה שתתקבל עבור הקרקע מאת הזוכה במכרז, תיחשב כתשלום של 91% מערך הקרקע. תשלום זה יהווה דמי חכירה מהוונים לכל תקופת החכירה ולתקופת חכירה נוספת ובלבד שמולאו כל תנאי הסכם החכירה המקורי. התשלום יקנה לזוכה במכרז זכויות חכירה, החל מיום אישור העסקה על ידי הרשות.

(ב) הקצאה בפטור ממכרז

(1) ככלל, החכרת קרקע למגורים ותעסוקה בדרך של פטור ממכרז בתנאי חכירה מהוונים, תיעשה בהסכם פיתוח. בהתקיים תנאיו של הסכם הפיתוח יהיה היזם זכאי לחתום על הסכם חכירה. סך התקופה של הסכם הפיתוח והסכם החכירה לא תעלה על 49 שנים (להלן בסעיף קטן זה - תקופת החכירה) עם אפשרות לתקופה נוספת של 49 שנים.

מקום בו הוקצתה הקרקע עם זכויות עתידיות, לפי פרק משנה זה, ההקצאה תיעשה בהסכם חכירה ישיר.

(2) אם בשטח ההקצאה כלולים מבנים התשלום עבור המבנים יהיה בשיעור של 100% מערכם על פי שומה. על תשלום זה לא תחול הנחת אזור.

(3) החוכר ישלם עבור הקצאת קרקע למטרת מגורים או תעסוקה, דמי חכירה מהוונים בשיעור של 91% מערך הקרקע על פי שומה.

(4) עבור הקצאת קרקע במכרז למטרת מגורים או תעסוקה, ישלם הרוכש 100% מערך הקרקע על פי שומה.

(5) (א) השומה להקצאת קרקע תיערך למלוא זכויות הבנייה ולשימוש המיטבי על פי תוכנית. באזור עדיפות לאומית וכאשר ההקצאה נערכת לפי המלצת המשרד הממשלתי בהתאם לתקנות חובת המכרזים התשנ"ג-1993, השומה תיערך בהתאם לשימוש ונוהלי הרשות.

(ב) על אף האמור בסעיף משנה (ב)(5)(א) השומה להקצאת קרקע למטרת מגורים בניה עצמית תיערך למלוא זכויות הבנייה על פי תכנית תקפה בתוספת זכויות עתידיות. באזור עדיפות לאומית ההקצאה תיערך לפי המלצת המשרד הממשלתי בהתאם לתקנות חובת המכרזים, התשנ"ג-1993, ונוהלי הרשות.

(6) בהקצאות לתעסוקה בהן הופסקה הפעילות שלשמה הוקצתה הקרקע, הרשות רשאית לבטל את הסכם החכירה ולהחזיר לחוכר את דמי החכירה ששולמו בעד יתרת תקופת החכירה.

4.1.3 (א) הרשאה זמנית הקצאת קרקע עירונית לזמן קצר, נעשית במקרים שבהם רוצה הרשות להבטיח את החזרת השטח לידיה בתום תקופת ההרשאה ויחד עם זאת לנצל את הקרקע לתקופה קצרה לשימושים שונים.

(ב) מתן הרשאות לזמן קצר מותנה בכך, שלא ייבנה בשטח המוקצה מבנה של קבע. הקמת מבנים ארעיים מותנית בהסכמה מראש של הרשות.

(ג) ככלל, הרשות תעניק הרשאות לזמן קצר לתקופה מצטברת מרבית, שלא עולה על 10 שנים. בהרשאות זמניות למטרות תעשייה ותיירות, הנהלת הרשות תהא מוסמכת לקבוע תקופה אחרת בהתאם לנסיבות העניין והמלצת המשרד הממשלתי הרלוונטי.

(ד) דמי שימוש ישולמו מראש בעד כל תקופת ההרשאה. בשיעור המפורט להלן מערך הקרקע לשנה, במכפלת מקדם ההיוון.

באזור קו עימות - 0%

באזור עדיפות לאומית א' - 2%

באזור עדיפות לאומית ב' - 3%

באזור שאינו אזור עדיפות לאומית - 5%

(ה) הרשאות לשימוש זמני שהוענקו למיזמים תיירותיים, במסגרת הוועדה המשותפת של הרשות ומשרד התיירות, שפג תוקפן בשנת 2020, יוארכו בשנתיים. הנהלת הרשות מוסמכת לקבוע את התנאים הכספיים למתן האורכה.

4.1.4 סמכות הנהלת הרשות הרשות רשאית בהתאם לצורך לקבוע כללים והנחיות ביחס לפרק משנה זה. הרשות