

הצעה לתיקון סימן ג' פרק משנה 5.5 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל שינוי ניצול

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:
בסעיף 5.5.29:
2. (א) בכותרת השוליים אחרי "ציבורי" יבוא "- סוכנות יהודית";
(ב) במקום "31.12.2020" יבוא "31.12.2023".
3. אחרי סעיף 5.5.29 יבוא:
"בתי דיור 5.5.29.א. הרשות לא תגבה מאת משרד הבינוי והשיכון דמי היתר עבור שינוי גיל הזהב ניצול בנסיבות בהן הקרקע משמשת או מיועדת לשמש כבתי דיור גיל הזהב, כל עוד השימוש יהיה לטובת שימוש זה.
לעניין סעיף זה - בתי דיור גיל הזהב יהיו בהתאם לרשימה שתסוכם בין הרשות לבין משרד הבינוי והשיכון."
4. נוסח ההחלטה כפוף לתיקוני נוסח שיאושרו על ידי היועץ המשפטי של מועצת מקרקעי ישראל.

ד ב ר י ה ס ב ר

במסגרת החלטת מועצה מספר 1567 מיום 10.10.2018, נקבע כי "רשות מקרקעי ישראל לא תגבה מאת הסוכנות היהודית לארץ ישראל או מוסדותיה דמי שינוי ניצול בנסיבות בהן המקרקעין משמשים או מיועדים לשמש כדירות דיור ציבורי כל עוד השימוש יהיה לטובת דיור ציבורי. סעיף זה יהא בתוקף עד ליום 31.12.2020."

הרקע להחלטה זו כנכתב בדברי ההסבר הוא:
"משאב הדיור הציבורי נועד להעניק קורת גג לאוכלוסייה החלשה והנזקקת, אשר אין ביכולה לעמוד בנטל הכלכלי של רכישת דירה או שכירתה בשוק החופשי, ואשר עומדת בתנאי זכאות שקבעו משרד הבינוי והשיכון או המשרד לקליטת העלייה.
מאגר הדיור הציבורי כולל, בין היתר, יחידות דיור בבתי דיור גיל זהב לאוכלוסייה המבוגרת. יחידות אלו מיועדות לספק פתרונות דיור לאלה שאין להם קורת גג, כמענה למחסור בפתרונות דיור בדיור הציבורי, והן מושכרות לזכאי משרד הבינוי והשיכון והמשרד לקליטת עלייה, אשר מרביתם מתקיימים מקצבאות הביטוח הלאומי - קצבת זקנה והשלמת הכנסה. דמי השכירות המשולמים על ידי הזכאים עצמם הינם סמליים.
בשנת 2015, בעקבות פעילותה של הממשלה להגדלת היצע הדיור הציבורי, חתמו שרי האוצר והשיכון ויו"ר

הסוכנות היהודית לארץ ישראל על הסכם לביצוע מיזם לאומי של בניית כ- 2,650 יחידות דיור עבור אוכלוסייה מבוגרת נזקקת זכאית משרד הבינוי והשיכון ומשרד הקליטה ברחבי הארץ. המיזם מתבצע במקרקעין המוכרכים לסוכנות היהודית או מוסדותיה, ברחבי הארץ.

בשים לב לכך, כי המיזם האמור אינו מיועד להפיק רווחים, וכי הגדלה של מאגר הדיור הציבורי היא בעלת חשיבות לאומית מהמדרגה הראשונה, כאשר ישנו קושי רב בהשגת המימון למיזמים מסוג זה, הרי שכל עלות נוספת על הבנייה, ובכלל זה חובת תשלום דמי שינוי ניצול לרשות מקרקעי ישראל, עלולה להוביל לסיכולו". מוצע להאריך את תוקפו של סעיף זה ב- 3 שנים. בפועל, טרם הושלמו הליכי התכנון והוצאת היתרי הבנייה לכלל המיזמים בהסכם האמור. לפיכך מבוקש להאריך את תוקף הסעיף למשך 3 שנים.

בנוסף למיזם המשותף עם הסוכנות היהודית, מקדם משרד הבינוי והשיכון תוספת יחידות דיור עבור אוכלוסייה מבוגרת נזקקת זכאית המשרד ומשרד העלייה והקליטה גם בבתי דיור לגיל הזהב בבעלות המדינה, המונים כ-80 בתים ברחבי הארץ. מטרת המיזמים להביא לתוספת יחידות דיור וכן לחידוש הדירות הקיימות במסגרת הריסה ובנייה מחדש.

בשים לב לכך, כי המיזמים הם בבעלות מדינת ישראל ומשרד הבינוי והשיכון ואינם מיועדים להפיק רווחים, וכי הגדלה של מאגר הדיור הציבורי היא בעלת חשיבות לאומית מהמדרגה הראשונה, כאשר ישנו קושי רב בגיוס תקציב למיזמים מסוג זה, הרי שכל עלות נוספת על הבנייה, ובכלל זה חובת תשלום דמי שינוי ניצול לרשות, עלולה להוביל לסיכולם.

מוצע לקבוע כי בבתי גיל זהב בבעלות משרד הבינוי והשיכון או מדינת ישראל, לא ישולמו דמי היתר עבור שינוי ניצול, כל עוד הקרקע משמשת לייעוד זה.

השפעה תקציבית

סעיף 2 – אין השפעה תקציבית.

סעיף 3 - בהתאם לנתונים שהתקבלו ממשרד השיכון לגבי בתי גיל הזהב שהם בבעלות קרקעות מדינה ואמורים לבצע הוספת יחידות דיור, עולה כי ב- 7 מתחמים ברחבי הארץ אמורים להתבצע תוספות של סה"כ 321 יחידות דיור. אובדן ההכנסה עבור תוספות אלו יהיה בסך של כ- 13 מיליון שקלים חדשים.

נוסח משולב

סימן ג': שינוי ניצול

הגדרות	5.5.25	בסימן זה -
		<p>"שינוי ניצול" - כאשר אושרה תוכנית חדשה במוסדות התכנון שבמסגרתה הוגדלו זכויות הבנייה בקרקע כמפורט בפסקאות (1) ו-(2) :</p> <p>(1) בבנייה נמוכה למגורים - תוספת יחידות דיור לשטח המוכר מעבר לתוספת של יחידה אחת להבדיל מתוספת בנייה שמשמעותה תוספת זכויות שבעקבותיה לא יהיו יותר מ- 2 יחידות דיור למגרש בסך הכל.</p> <p>(2) תעסוקה ונכס ציבורי - הרחבת מבנה קיים או הקמת מבנה נוסף, שבעקבות מימושם יגדלו אחוזי הבנייה, עיקרי ושירות, שנוספו למגרש למעלה מפי שניים מאלו שהוקנו בהסכם החכירה.</p>
דמי היתר במגורים	5.5.26	<p>הרשות תגבה במגורים דמי היתר בשיעור של 31% מההפרש שבין הערך המעודכן של זכויות החוכר לפי הסכם חכירה תקף או של זכויות הבנייה בהיקף של 160 מ"ר - שטח עיקרי ושטח שירות, ליחידת מגורים אחת, הגבוה מבין השניים, לבין הערך המלא של הקרקע לאחר שינוי הניצול.</p>
דמי היתר בתעסוקה	5.5.27	<p>הרשות תגבה בתעסוקה דמי היתר עבור שינוי ניצול בשיעור של 31% מההפרש שבין הערך המעודכן של זכויות החוכר לפי הסכם החכירה התקף לבין הערך המלא של הקרקע לאחר שינוי הניצול.</p>
מוסדות ציבור	5.5.28	<p>(א) הרשות תאפשר לחוכר שינוי ניצול בנכס ציבורי ובהתאם לתנאים המפורטים בפסקאות (1) עד (4) :</p> <p>(1) שטח ההקצאה אינו עולה על 7 דונמים ובאזור עדיפות לאומית אינו עולה על 15 דונמים. שטח ההקצאה ייקבע על פי ההסכם המקורי ;</p> <p>(2) תחילת תקופת החכירה, על פי הסכם החכירה, היא עד שנת 1980 כולל ;</p> <p>(3) הנכס שימש לייעוד הציבורי במשך תקופה של 15 שנים, לפחות ;</p> <p>(4) שולמו בעד הנכס דמי חכירה שאינם דמי חכירה סמליים.</p> <p>(ב) הרשות תגבה במוסד ציבורי דמי היתר בשיעור של 41% מההפרש שבין הערך המעודכן של זכויות החוכר לפי הסכם החכירה התקף לבין הערך המלא של הקרקע לאחר שינוי הניצול.</p>

דירות דיור ציבורי - 5.5.29. הרשות לא תגבה מאת הסוכנות היהודית לארץ ישראל או מוסדותיה דמי היתר עבור שינוי ניצול בנסיבות בהן הקרקע משמשת או מיועדת לשמש כדירות דיור ציבורי כל עוד השימוש יהיה לטובת דיור ציבורי. סעיף זה יהא בתוקף עד ליום 31.12.2023. לעניין סעיף זה דירות דיור ציבורי הן דירות המשמשות להשכרה למי שהופנה על ידי משרד הבינוי והשיכון או משרד העלייה והקליטה, ומנוהלות על פי הנחיות משרד הבינוי והשיכון.

בתי דיור גיל הזהב - 5.5.29.א. הרשות לא תגבה מאת משרד הבינוי והשיכון דמי היתר עבור שינוי ניצול בנסיבות בהן הקרקע משמשת או מיועדת לשמש כבתי דיור גיל הזהב, כל עוד השימוש יהיה לטובת שימוש זה.

לעניין סעיף זה - בתי דיור גיל הזהב יהיו בהתאם לרשימה שתסוכם בין הרשות לבין משרד בינוי והשיכון.