

מספר הצעה : 643

תאריך : 29/8/2016

## הקצאת העברת זכויות ושינוי יעוד או ניצול בנכסים שהוכרו למטרות ציבוריות

### ללא מכרז

בתוקף סמכותה לפי סעיף 3 לחוק רשות מקרקעי ישראל התש"ך – 1960, החליטה מועצת מקרקעי ישראל בישיבתה מיום לתקן את החלטת מועצה מספר 1471 כלהלן:

1. יתווסף סעיף 4.3.1 ונוסחו יהא כלהלן:

"7.3.1. מיום אישור החלטה זו ועד לתאריך 31.12.18, חוכר אשר ישיב לרשות נכסים המפורטים בסעיף 7.3 אשר ייעודם למגורים ואשר 20% זכויות היזום להן הוא זכאי הינן בהיקף של לפחות 200 יחידות דיור בבנייה רוויה, יהיה זכאי להנחה במחיר הקרקע לכל יחידת דיור בסך 50,000 ₪, וזאת בתנאי שמתכונת השיווק תעשה בהתאם לכללים הקבועים בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל לעניין מחיר למשתכן, למעט לעניין ההנחה בערך הקרקע ובהתאמות הנדרשות כפי שתקבענה על ידי הנהלת הרשות לצורך הקצאת זכויות היזום בפטור ממכרז."

2. החלטה זו מבטלת את החלטת מועצה מספר 1471.

## נוסח משולב

בתוקף סמכותה לפי סעיף 3 לחוק רשות מקרקעי ישראל התש"ך – 1960, החליטה מועצת מקרקעי ישראל בישיבתה מיום ט' בסיון תשע"ו (15 ביוני 2016) לתקן את החלטת מועצה מספר 1136 כלהלן:

1. החלטה זו חלה על כלל הנכסים אשר הוקצו למטרות ציבוריות ואשר בתנאי החכירה נכללו ההטבות כמפורט להלן:

1.1. נכסים אשר הוקצו עד ליום 17.5.1965 (לא כולל) אחת מן ההטבות המפורטות בסעיפים 1.3.1-1.3.2.

1.2. נכסים אשר הוקצו מיום 17.5.1965 ואילך, שתיים מבין ההטבות המנויות בסעיפים 1.3.1-1.3.3.

1.3. פירוט ההטבות:

1.3.1. תשלום דמי חכירה מופחתים. לעניין זה, בנכסים אשר הוקצו עד ליום 17.5.1965 "דמי חכירה מופחתים" הינם דמי חכירה בשיעור קטן או שווה ל- 2% מערכו המלא של המגרש כקבוע בחוזה החכירה. בנכסים אשר הוקצו מיום 17.5.1965 ואילך "דמי חכירה מופחתים" הינם דמי חכירה בשיעור קטן מ- 4% מערכו המלא של המגרש כקבוע בחוזה החכירה.

1.3.2. שומת קרקע ביעוד ציבורי.

מקום בו השומה הייתה ביעוד סחיר וערכו של המגרש כקבוע בחוזה החכירה שווה או קטן ל- 60% מהשומה, תחשב שומה זו כשומה ליעוד ציבורי.

1.3.3. פטור ממכרז.

1.4. על אף האמור לעיל, בכלל הנכסים אשר הוקצו למטרות ציבוריות (כמשמעותם בהחלטות מועצת מקרקעי ישראל) ללא קשר לשאלת ההטבות הנזכרות בסעיפים 1.3.1-1.3.3, לא ניתן יהיה לבצע עסקות שינוי יעוד וניצול ו/או לאפשר זכות יזום כאמור בסעיף 7 להחלטה זו, בהתייחס לחלק המקרקעין העולה על 50 דונם.

1.5. החלטה זו לא תחול על קרקעות לצורכי ציבור אשר הוקצו בחוזים מיוחדים לרשויות מקומיות מכוח תכנית כהגדרתה בחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965.

## 2. העברת נכסים (ללא שינוי יעוד)

2.1. בנכסים אותם מבקש החוכר להעביר לצד שלישי, יפנה החוכר לרשות המקומית בהודעה לפיה ניתנת לה זכות סירוב ראשונה לרכישת זכויותיו בנכס (להלן - "הזכויות"), וזאת למשך 90 יום.

2.2. המחיר אותו תידרש הרשות המקומית לשלם בגין רכישת הזכויות יקבע בהתאם ליעוד הציבורי לשמו הוקצתה הקרקע לחוכר המקורי, ובתוספת ערך המחויבים. בכל מקרה לא תעלה התמורה עבור המקרקעין על שוויים כפי שיוערך על ידי השמאי הממשלתי או על ידי שמאי שיוסכם בין החוכר לרשות המקומית. העברת הזכויות לא תעשה בדמי חכירה סמליים.

2.3. העברת הזכויות לרשות המקומית לשימוש ציבורי בהתאם למטרת ההקצאה, תהיה פטורה מתשלום דמי הסכמה.

2.4. אם לא תענה הרשות, תוך 90 יום כאמור, יהא החוכר רשאי להעביר את זכויותיו בנכס לצד שלישי, ובלבד שהרוכש יתחייב להמשיך ולממש את המטרה הציבורית לשמה הוקצה הנכס לחוכר בחוזה החכירה.

2.5. הרשות תיגבה מהחוכר דמי הסכמה על בסיס ערכי הקרקע בייעודם הציבורי ובהתאם למטרת חוזה החכירה.

2.6. הוראות סעיף זה תחולנה גם על צד שלישי שרכש זכויות בנכס עפ"י סעיף זה.

## 3. שינוי יעוד, שימוש או ניצול בנכסים ששטחם עד 7 דונם, או עד 15 דונם באזורי עדיפות לאומית

3.1. הרשות רשאית לאפשר לחוכר שינוי ייעוד או שינוי שימוש או ניצול בנכסים לגביהם מתקיימים כל התנאים שלהלן:

3.1.1. גודל הנכס אינו עולה על 7 דונם, או על 15 דונם באזורי עדיפות לאומית.

3.1.2. תחילת תקופת החכירה, עפ"י חוזה החכירה, הינה עד שנת 1980 (כולל).

3.1.3. הנכס שימש ליעוד הציבורי במשך תקופה של 15 שנים, לפחות.

3.1.4. שולמו בגין הנכס דמי חכירה שאינם סמליים. לעניין סעיף זה, דמי חכירה סמליים הינם כהגדרתם בהחלטת מועצה 1007 או כל החלטה מועצה אשר תבוא במקומה.

3.2. הסמכות לאישור שינוי יעוד או שימוש או ניצול בנכסים שבסעיף 3.1 לעיל תהא כלהלן:

3.2.1. בנכסים ששטחם עד 2.5 דונם - סמכות הנהלת המחוז.

3.2.2. בנכסים ששטחם מ- 2.5 דונם ועד 10 דונם - סמכות הנהלת הרשות.

3.2.3. בנכסים ששטחם מ- 10 דונם ועד 15 דונם - סמכות המועצה או ועדת המשנה אשר תוסמך על ידה.

3.3. בגין שינוי יעוד, שימוש או ניצול זכויות בנכסים כאמור, ישולמו לרשות דמי היתר בשיעור 41% מהפרש ערכי הקרקע בין היעוד / השימוש עפ"י חוזה החכירה לבין היעוד, השימוש או הניצול החדש. היטל השבחה, אם יחול, יחול על החוכר.

לעניין זיכוי החוכר ילקח בחשבון שיעור התשלום אשר שולם על ידו למימוש המטרה הציבורית.

3.4. מיום אישור החלטה זו ולמשך שנתיים, שיעור דמי ההיתר, בגין שינוי יעוד אשר עיקרו למגורים, יעמוד על 31% מההפרש בין היעוד / השימוש עפ"י חוזה החכירה לבין היעוד השימוש או הניצול החדש. עבור נכס שטרם הופקדה בגינו תכנית לשינוי ייעוד, יימנו השנתיים מיום הפקדת התוכנית ולא יותר מ-5 שנים מיום אישור החלטה זו.

#### 4. השבת נכסים ששולמו בגינם דמי חכירה סמליים, ואינם נדרשים למטרה הציבורית לשמה הוקצו או אינם משמשים למטרה הציבורית לשמה הוקצו.

4.1. ביקש החוכר להשיב לרשות נכס אשר שולמו בגינו דמי חכירה סמליים, אשר אינו נדרש למטרה הציבורית לשמה הוקצה או אינו משמש למטרה הציבורית לשמה הוקצה, יושב הנכס לרשות, כשהוא נקי מכל זכות או חפץ ובכלל זה שעבוד, עיקול ו/או כל זכות אחרת שלו או של צדדים שלישיים.

אין באמור לעיל כדי לגרוע מזכות הרשות, מקום בו היא קיימת עפ"י חוזה החכירה, לדרוש השבת נכס, כולו או חלקו, אשר לא נעשה בו שימוש עפ"י מטרת החכירה.

4.2. נכסים אשר יושבו לרשות, כאמור בסעיף 4.1 לעיל, ישווקו על ידה בדרך של מכרזי ייזום – חכירה, בהתאם להחלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 987, ככל הניתן שנה ממועד השבתם.

4.3. בכפוף לתנאים שבסעיף 4.4 להלן, תשלם הרשות לחוכר החוזר השקעות בשיעור 5% מתוך תקבוליה משיווק הנכסים הנ"ל, לאחר ניכוי חלף היטל השבחה.

4.4. התשלום ישולם אך ורק בגין נכסים לגביהם מתקיימים כל התנאים שלהלן:

4.4.1. גודל הנכס אינו עולה על 7 דונם, או 15 דונם באיזורי עדיפות לאומית, כולל.

4.4.2. תחילת תקופת החכירה, עפ"י חוזה החכירה, הינה עד שנת 1980 (כולל).

4.4.3. הנכס שימש ליעוד הציבורי במשך תקופה של 15 שנים, לפחות.

#### 5. השבת נכסים אחרים שגודלם אינו עולה על 7 דונם, או אינו עולה על 15 דונם באזורי עדיפות לאומית

ביקש החוכר להשיב לרשות נכס שגודלו אינו עולה על 7 דונם, או אינו עולה על 15 דונם באזורי עדיפות לאומית, כולל, מלבד אלה המנויים בסעיף 4 לעיל, בין משום שאינו נדרש לו לשימוש למטרה הציבורית לשמה הוקצה, ובין משום שאינו משתמש בו למטרה לשמה הוקצה, יושב הנכס לרשות, כשהוא נקי מכל זכות או חפץ ובכלל זה שעבוד, עיקול ו/או כל זכות אחרת שלו או של צדדים שלישיים.

אין באמור לעיל כדי לגרוע מזכות הרשות, מקום בו היא קיימת עפ"י חוזה החכירה, לדרוש השבת נכס, כולו או חלקו, אשר לא נעשה בו שימוש עפ"י מטרת החכירה. תמורת השבת הנכסים הנ"ל, תשלם הרשות לחוכר את שווי יתרת זכויות החכירה שהיו בידיו, כפי שתוערך על ידי השמאי הממשלתי.

## 6. הסכמי עבר

6.1. הרשות תיתן הסכמתה להעברת הזכויות, ו/או לשינוי היעוד, השימוש או הניצול בנכסים לגביהם יוכח לרשות, לרבות בדרך של הצגת דיווח לרשויות מס שבח במועד הקבוע לכך בדין, כי נחתם חוזה מכר בין החוכר לבין צד שלישי (להלן-"רוכש הזכויות") עד יום 1.1.2002 (להלן-"המועד הקובע"), ובלבד שעד יום 1.1.05 פורסם דבר הפקדת התכנית ברשומות.

זאת בתנאים שלהלן:

6.1.1. הרשות תיגבה מהחוכר דמי הסכמה על בסיס ערכי הקרקע בייעודם הציבורי ובהתאם למטרת חוזה החכירה.

6.1.2. אם יבקש זאת רוכש הזכויות, תאפשר הרשות, לאחר העברת הזכויות, עריכת עסקת שינוי יעוד, שימוש או ניצול, בתשלום דמי היתר בשיעור הקבוע בסעיף 3.3. לעיל.

6.2. על נכסים אשר אינם עומדים בתנאים שבסעיף 6.1 לעיל יחולו הוראות החלטה זו.

## 7. השבת נכסים ששטחם 7 דונם ומעלה, או 15 דונם ומעלה באזורי עדיפות לאומית, ושינוי יעוד, שימוש וניצול בהם

7.1. נכסים ששטחם 7 דונם ומעלה, או 15 דונם ומעלה באזורי עדיפות לאומית, ואשר אינם נדרשים למטרה הציבורית לשמה הוקצו או אינם משמשים למטרה הציבורית לשמה הוקצו, יושבו לאלתר לרשות כשהם נקיים מכל זכות או חפץ ובכלל זה שיעבוד, עיקול ו/או כל זכות אחרת של החוכר או של צדדים שלישיים.

7.2. זכות התכנון בנכסים מושבים אשר שטחם 7 דונם ומעלה, או 15 דונם ומעלה באזורי עדיפות לאומית, הינה לרשות בלבד.

7.3. תמורת השבת נכסים ששטחם 7 דונם ומעלה, או 15 דונם ומעלה באזורי עדיפות לאומית, אשר דמי החכירה אשר שולמו בגינם אינם דמי חכירה סמליים, יקבל החוכר זכויות ייזום בשיעור של 20% משווי המקרקעין ביעוד החדש בפטור ממכרז ובתשלום דמי חכירה מהוונים בשיעור של 91%, על תשלום זה תחול הנחת אזורי עדיפות לאומית. יתרת הזכויות, אשר לא יוקצו לחוכר כאמור, יוותרו בידי הרשות וישווקו במכרז פומבי.

7.3.1. מיום אישור החלטה זו ועד לתאריך 31.12.18, חוכר אשר ישיב לרשות נכסים המפורטים בסעיף 7.3 לעיל, אשר ייעודם למגורים ואשר 20% זכויות היזום להן הוא זכאי הינן בהיקף של לפחות 200 יחידות דיור בבנייה רוויה, יהיה זכאי להנחה

במחיר הקרקע לכל יחידת דיור בסך 50,000 ₪, וזאת בתנאי שמתכונת השיווק תעשה בהתאם לכללים הקבועים בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל לעניין מחיר למשתכן, למעט לעניין ההנחה בערך הקרקע ובהתאמות הנדרשות כפי שתקבענה על ידי הנהלת הרשות לצורך הקצאת זכויות הייזום בפטור ממכרז.

7.4. למרות האמור בסעיף 7.2 לעיל, רשאית הנהלת הרשות לאפשר לחוכר לתכנן נכס המושב על ידו. אישור הרשות לעניין זה יינתן מראש ובכתב.

עקרונות חלוקת הזכויות שבסעיף 7.3 לעיל יחולו גם מקום שבוצע התכנון ע"י החוכר.

8. **"אזורי עדיפות לאומית"** לעניין החלטה זו יהיו כהגדרתם בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל 1443 או כל החלטה שתבוא במקומה.

9. החלטה זו מבטלת את החלטת מועצה מספר 1471.

### **דברי הסבר**

כחלק מפעולות המועצה להביא לפתרון משבר הדיור, מוצע כי חוכר אשר 20% זכויות ייזום שבידו יעמדו על 200 יחידות דיור ומעלה (בבניה רוויה) ואשר יתחייב לשווק את יחידות הדיור שיוקצו לו במסגרת זכויות היזום במתכונת מחיר למשתכן, יהיה זכאי להנחה בשיעור של 50,000 ₪ עבור כל יחידת דיור – מתוך 20% זכויות יזום הנתונות לו. בהחלטה זו יש כדי לתמרץ כאמור את החוכרים להשיב מקרקעין למגורים לידי הרשות.