

28.01.2018

לכבוד

מזכירי קיבוץ, מנהלי קהילות, מנהלים עסקיים

שלום רב,

הנדון: חוזר ללקוחות - תזכורת לעניין הסדרת פעילות תחנות תדלוק בהתאם לנוהל 37.05B

נוהל מס' 37.05B (להלן: "הנוהל") פורסם לראשונה באתר רשות מקרקעי ישראל (להלן: "רמ"י") ביום 31.05.2016, ועודכן ביום 02.04.2017. הנוהל עוסק בקביעת כללים להסדרתן של תחנות דלק פנימיות, אשר נלווה לפעילותן בעבר שימוש מסחרי ותחנות דלק מסחריות, שהסדרתן מחייבת עסקה. הנוהל בא כהמשך להחלטת הנהלת רמ"י מס' 3741, בה נקבעו העקרונות להסדרת פעילות תחנות הדלק הפנימיות.

מטרת החוזר היא הצגת עיקרי הנוהל **וההטבות הגלומות בו**, ולהסב את תשומת הלב לכך **שתקופת ההסדרה** בה יחולו ההטבות עליהן נעמוד להלן - **צפויה להסתיים לגבי מרבית לקוחותינו בעוד כחמישה חודשים**.

להלן נביא בפניכם את עיקרי הנוהל:

1. **תחולת הנוהל:** תחנות הדלק אשר יש צורך בהסדרתן, הינן תחנות דלק פנימיות, אשר מכרו דלק גם לרכבים שאינם חקלאיים או רכבים המצויים בבעלות האגודה, או שפעלו באופן מסחרי באמצעות צד ג'. עם זאת, גם תחנות פנימיות שלא מכרו דלק לרכבים לא חקלאיים מחויבים בהגשת הצהרה על כך שמדובר בתחנה פנימית, בחידוש ההתחייבות כי מדובר בתחנה פנימית ובחתימה על מסמכי הבקשה.

כמו כן, הנוהל חל על תחנות דלק פנימיות קיימות בלבד, כאשר בקשה להקמת תחנת דלק פנימית חדשה תובא לבחינה בהנהלת רמ"י.

להשלמת התמונה יצוין, כי הנוהל מגדיר תחנת דלק פנימית באופן הבא: **"תחנת דלק לשימוש רכבים חקלאיים של האגודה או חברה ורכבים בבעלות האגודה, בעלת שתי משאבות בלבד כאשר לפחות אחת מהן היא סולר"**.

2. **לוחות זמנים להסדרה:** תקופת ההסדרה בה יחולו ההטבות שיפורטו להלן מוגבלת לשנתיים מיום

משלוח ההודעה בדבר הצורך בהסדרה מרמ"י לאגודה (להלן: "תקופת ההסדרה בהטבה"). למיטב ידיעתנו, רמ"י שלחה הודעה כאמור לקיבוצים רבים ביום 19.06.2016 **ועל כן צפוי חלון הזמנים להסדרה בהטבה להסתיים ביום 19.06.2018**. יודגש, כי אין בידינו נתונים בדבר מועד המשלוח המדויק לכל קיבוץ, ומוצע כי כל קיבוץ יפעל לבירור המועד הרלוונטי בו נשלחה ההודעה אליו.

לשם הצגת התמונה במלואה יצוין, כי בנוהל נקבע כי חלון הזמנים יהא כאמור למשך שנתיים או עד להגשת תביעה משפטית בגין השימוש הבלתי מוסדר.

שלמה כהן
עומר כהן *
נעמי אשחר
מיכל ינאי
פלג רחמן
נעה חשמונאי
ליאת לפיד
גיל דגן
אורטל גל - ערד
איתי ציון
אבידן רם
ניר שמחה
יואב שימשי
מורן קורן
רותם ליכטנשטיין
עדי סולומון - וייס
אסף אלבו
אורטל לוי
גלעד אוברמן
דוד חזן
עומר בכמן
אריק בלפר
אדוה פריפז כהן
רועי כנפו
דניאל עין דור
מור איציק
שי נותקין פולניצר
מיכל יפרח
אלירן יוסף
רומן צירני
ספיר חזן
אביטל אופק
אריאל לוינגר
ליהי חן
מור גץ
ירון זיגלר
* נטריון



3. **ההטבות שיינתנו בתקופת ההסדרה**: קיבוצים שיפעלו להסדרת תחנות הדלק **בתקופת ההסדרה**
בהטבה יהנו מן ההטבות הבאות:

3.1 דמי השימוש עבור תקופות העבר יוגבלו ל-7 השנים שקדמו להסדרה.

3.2 תינתן הטבה שעניינה הפחתת דמי השימוש בשיעור 45%, בגין מכירת הסולר לשימוש חקלאי.

3.3 ביחס להסדרת תחנת דלק כתחנת דלק מסחרית, ניתן יהיה לבצע עסקה **בהתאם להיתר בנייה בלבד, ללא צורך במגרש סטטוטורי**.

4. **מתווי הסדרה אפשריים**: קיבוצים שיפעלו להסדרת תחנת דלק פנימית יוכלו לבחור באחד משלושה מתווי הסדרה אפשריים, כמפורט להלן:

4.1 **הסדרת תחנת דלק פנימית ללא שימוש מסחרי**- מתווה זה אינו מחייב ביצוע עסקה, אלא תשלום דמי שימוש לתקופה של עד 7 שנים על השימושים המסחריים שבוצעו בתחנה, ככל שבוצעו (בהתאם לנוסחה שתפורט להלן). האגודה **תחדש התחייבותה להפעלת תחנת דלק פנימית בלבד**. תחנת הדלק תופעל ותנוהל על-ידי האגודה בלבד, ותספק דלק לרכבים חקלאיים אשר בבעלות האגודה או חבריה ורכבים בבעלות האגודה.

4.2 **הסדרת תחנת דלק כתחנת דלק מסחרית**- מתווה זה מחייב תשלום דמי שימוש לתקופה של עד 7 שנים (בהתאם לנוסחה שתפורט להלן) ועריכת עסקה בהתאם לתנאי החלטה 1455- למעט הדרישה ליצירת מגרש סטטוטורי. עריכת העסקה תחייב הפקדת ערבות לשנתיים (בהתאם לנוסחה שתפורט אף היא להלן). הקיבוץ יתחייב לפעול בהתאם לנהלים והנחיות של המשרד להגנת הסביבה או כל גוף רלוונטי אחר לעניין טיפול ומניעת זיהום בקרקע.

4.3 **סגירת התחנה**- מתווה זה מחייב תשלום דמי שימוש לתקופה של עד 7 שנים.

5. **חישוב דמי השימוש וגובה הערבות**:

5.1 על הקיבוץ להמציא דו"ח מכירות לתקופת השימוש בתקופות העבר (עד 7 שנים קודם להודעת רמ"י) ותצהיר המעיד על תקופת השימוש. אלו ייבחנו מול דו"חות הפיקוח, אם קיימים.

5.2 בגין השימוש בתקופות העבר, התמלוג לרמ"י יהא בשיעור 11% (או שיעור אחר, בהתאם להנחות אזור) מתוך "מרווח השיווק", המוגדר בנוהל כ"פער שבין עלות הבנזין לבעל התחנה לבין העלות לצרכן המתעדכן ע"י משרד התשתיות הלאומיות, האנרגיה והמים", וניתן לצפייה בכתובת הבאה: <http://energy.gov.il/Subjects/Fuel/Pages/GxmsMniMarketingMargins.aspx>. הנתון בו יש להתחשב הוא סל הוצאות השיווק, ממוצע שנתי, ללא מע"מ וללא תוספת בעד שירות מלא (יש לשים לב לכך שהסל המפורסם הינו ביחס לאלף ליטרים).

5.3 באזורי עדיפות לאומית, במקום 11% מתוך מרווח השיווק, יעמוד שיעור התמלוג על 8.8% (אזור עדיפות ב'), 5.87% (אזור עדיפות א') או 3.67% (יישובי קו עימות).

5.4. על התמלוג האמור תחול בתקופת ההסדרה בלבד הטבה בלבד הפחתה בסך 45% בגין מכירת סולר לכלים חקלאיים.

5.5. דמי השימוש המפורטים לעיל ישוערכו בהתאם לחוק פסיקת ריבית.

5.6. בעת חישוב ערבות לצורך הסדרת תחנת דלק כתחנה מסחרית, תובא בחשבון כמות המכירות בליטרים בשנה האחרונה.

5.7. להלן יוצגו הנוסחאות לחישוב דמי שימוש שנתיים בגין תקופות העבר וחישוב ערבות:

דמי שימוש בגין תקופות העבר

כמות מכירות בליטרים (סולר ובנזין) לשנה X מרווח שיווק בנזין (ממוצע שנתי) X 3.67%/5.87%/8.8%/11% = 55% דמי שימוש לשנה.

ערבות להסדרת תחנת דלק מסחרית

כמות מכירות בליטרים (סולר ובנזין) לשנה X מרווח שיווק בנזין (ממוצע שנתי) X 3.67%/5.87%/8.8%/11% = 2 X גובה הערבות לשנתיים.

סיכום והמלצות

6. בתקופת ההסדרה בהטבה מוצעות הטבות משמעותיות שעניינן הגבלת התשלום עבור שימושי העבר ל-7 שנים, הפחתה בסך 45% משיעור התמלוג וויתור על הצורך במגרש סטטוטורי לשם עריכת עסקה להסדרת תחנת דלק מסחרית. לצד זאת, כרוכה הסדרת תחנת הדלק בהצהרה על סיום מוחלט של השימוש שאינו פנימי בתחנת הדלק, או בביצוע עסקה, לפי העניין.

7. לפיכך, נמליץ לכל קיבוץ שבשטחו מצויה תחנת תדלוק לפנות למשרדנו בהקדם האפשרי לצורך בחינת אפשרויות ההסדרה בהתאם לנוהל, בטרם יבוא זה לכדי סיום.

יודגש כי חוזר זה אינו מהווה תחליף לבחינת מצבו הפרטני של כל קיבוץ אשר קיבל הודעה לפיה עליו לפעול להסדרת תחנת דלק פנימית, ולפיכך מומלץ להתייעץ בהקדם עם עו"ד פלג רחמן ו/או עו"ד אסף אלבז ממשרדנו.

לכל שאלה ו/או הבהרה ניתן לפנות באמצעות הדואר האלקטרוני - mazkirut@s-c-l.co.il

או בטל': 04-6755533.

האמור בחוזר זה אינו מהווה ייעוץ משפטי או תחליף לייעוץ משפטי.

בכבוד רב,

שלמה כהן ושות', עו"ד ומגשרים