

26.06.2018

לכבוד

מזכירי קיבוץ, מנהלי קהילות, מנהלים עסקיים

שלום רב,

הנדון: חוזר ללקוחות – עדכוני החלטות מועצת מקרקעי ישראל ונהלי רמ"י

לאחרונה, פרסמה רשות מקרקעי ישראל מספר החלטות מועצה ונהלים חדשים המעדכנים או מבטלים החלטות ונהלים קיימים.

להלן נבקש לעמוד בקצרה על מספר שינויים מהותיים:

1. החלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 1547 מבטלת את החלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 1504

בעניין "בניה למגורים באגודות ישובים חקלאיים שהם מושב עובדים, כפר שיתופי, מושב שיתופי, קיבוץ או אגודה שיתופית חקלאית":

החלטה זו קובעת, בין היתר, הוראת שעה להגברת השיווק בהרחבות לתקופה של 3 שנים מכניסת ההחלטה לתוקף (7.5.18). לפי הוראה זו, יישוב שיעמוד במספר תנאים מצטברים, כמפורט להלן, יהיה זכאי למענק לטובת פיתוח תשתיות ולטובת הקמת, שיפוץ או שדרוג מוסדות ציבור כהגדרתם בהחלטה:

- הקצאה בפטור ושיווק במכרז של לפחות 40 יח"ד (וביישובי קו עימות לפחות 20 יח"ד) עד 3 שנים מיום כניסת ההחלטה לתוקף.
- השבה לרשות של לפחות מחצית מהמגרשים המתוכננים להרחבה והנמנים בסעיף לעיל לצורך שיווק במכרז.
- אישור הרשות עסקות למגרשים המוקצים בפטור ממכרז, אשר לא הושבו לרשות. גובה המענק יהיה בהתאם למספר יחידות הדיור וכמפורט בהחלטה.

זאת ועוד, לפי הוראת שעה זו, בגין השבת הקרקע כאמור לעיל, יהיה זכאי היישוב לפיצוי בהתאם להחלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 1470. יובהר, כי במידה והחליט היישוב להשיב רק חלק מהמגרשים לשיווק במכרז, הפיצוי יכלול פיצוי כספי בלבד, אך אם החליט להשיב את כל מגרשי ההרחבה, יכלול הפיצוי גם זכות לקבלת מגרשים בפטור ממכרז מתוך השטח המושב (זכות ייזום).

2. החלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 1550 - "תוספת בניה שינוי יעוד, ניצול ופיצול מגרש- תשלום

דמי היתר":

החלטה זו מאגדת בתוכה מספר החלטות מועצה קודמות ומתייחסת למגוון נושאים, לרבות תוספת בניה, שינוי ייעוד או ניצול ופיצול מגרש – בנכסי מגורים, תעסוקה ומוסדות ציבור, פטורים מתשלום דמי היתר ובכלל זה, פטור מאישור ותשלום דמי היתר במסגרת הליך רישוי מקוצר, בניה או שימוש שלא בהתאם לחוזה החכירה ועוד.

שלמה כהן
עומר כהן *
נעמי אשחר
מיכל ינאי
פלג רחמן
נעה חשמונאי
ליאת לפיד
גיל דגן
אורטל גל - ערד
אבידן רם
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
אליהו יוסף
רומן צירני
ספיר חזן
אביטל אופק
אריאל לוינגר
ליהי חן
מור גץ
ירון זיגלר
רפאל בן חיים
* נוטריין

זאת ועוד, החלטה זו מעדכנת, בין היתר, את החלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 1306 ("דחיית תשלום דמי היתר או דמי חכירה מהוונים לבעלי מוגבלויות בניידות")- לפי החלטה 1306, לבעלי מוגבלויות בניידות, העונים על הקריטריונים המפורטים בהחלטה זו, תינתן האפשרות לדחות תשלום דמי היתר או דמי חכירה מהוונים בגין שטחים פונקציונאליים (שטחים הנדרשים מבחינה פונקציונאלית לתפקודם של אנשים עם מוגבלות בניידות) ובלבד ששטחים אלו לא יעלו על 50 מ"ר וזאת עד המועד בו תתבקש העברת זכויות בנכס לאחר, שאינו בעל מוגבלות בניידות כאמור.

החלטה 1550 מעדכנת החלטה זו ומאפשרת לבעל מוגבלות בניידות, העונה על הקריטריונים המפורטים בהחלטה כאמור, לקבל הנחה בגין אותם שטחים פונקציונאליים. כלומר, ההחלטה הופכת את אפשרות דחיית התשלום לויתור מלא על תשלום דמי היתר או דמי חכירה מהוונים בגין אותם שטחים פונקציונאליים ובלבד שלא יעלו על 50 מ"ר.

3. נוהל מס' 38.02B בעניין שיוך דירות בקיבוץ או במושב שיתופי לפי החלטות מועצת מקרקעי

ישראל 692/751- בהתאם לנוהל הקודם, חבר ותיק הזכאי לשיוך נהנה מהנחת ותק ומאפשרות הבחירה בתשלום נדחה (דחיית תשלום דמי החכירה לכל מועד עתידי אך לא יאוחר ממועד העברת הזכויות בנכס), זאת ביחס למלוא קיבולת הבניה על פי תכנית תקפה והפוטנציאל התכנוני.

כיום, הנוהל החדש, אשר פורסם ביום 01.05.2018, קובע כי חבר ותיק יוכל ליהנות מהנחת ותק ומדחיית תשלום רק ביחס לזכויות בנייה של עד 160 מ"ר. בעבור זכויות בניה מעל 160 מ"ר לא תינתן הנחת ותק ואפשרות לדחיית התשלום. לתשומת ליבכם, בעקבות שינוי זה, שונה בהתאם טופס "בחירת מסלול תשלום".

נדגיש כי בבחירת החבר לבצע עסקת שיוך בעבור זכויות בניה של עד 160 מ"ר או לפי בינוי בפועל תקופת החכירה היא ל-49 שנים וזאת בניגוד לתקופת חכירה של 98 שנים במידה ובוחר החבר לבצע עסקת שיוך למלוא קיבולת הבניה על פי תכנית תקפה ובתוספת פוטנציאל תכנוני.

זאת ועוד, הנוהל החדש קובע כי רישום בית משותף יבוצע לגבי בניין דירות הכולל 2 יח"ד ומעלה, זאת בניגוד לנוהל הישן אשר קבע כי רישום בית משותף יתבצע בעבור 4 יח"ד ומעלה.

בנוסף, לפני מספר ימים רמ"י העבירה דרישה להמצאת כתב התחייבות מהקיבוץ שתוכנו:

- לפעול לרישום המגרשים לאחר השיוך בלשכת רישום המקרקעין.
- להפנות חברי קיבוץ חדשים שיצטרפו לאחר ביצוע השיוך לבצע עסקת שיוך מול רמ"י.
- התחייבות כי האגודה תשלם דמי שימוש שנתיים בשיעור של 5% משווי הקרקע (עליהם יחולו הנחות אזור) בגין יחידות המיועדות למגורים אך טרם שויכו ובגין יחידות שאינן מיועדות שיוך.

הדרישה אינה חדשה ומופיעה בנהלי רמ"י לעניין ביצוע שיוך בהתאם להחלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 751. כיום, נמסר מרמ"י כי לא יקודמו תיקי שיוך לפי החלטה זו עד אשר יועבר כתב התחייבות כאמור (גם תיקים אשר כבר מצויים בטיפול הרשות).



בעניין זה, ישנם היבטים מורכבים שעל האגודה לשקול.

מומלץ לקרוא בעיון רב את ההחלטות והנהלים המצוינים בחוזר זה.

ככל שאילו מן השינויים והעדכונים עשויים להיות רלוונטיים לעניינכם יש להתייעץ בהקדם עם עו"ד פלג רחמן ו/או עו"ד אסף אלבז ו/או עו"ד רותם ליכטנשטיין 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