

מספר הצעה : 702

תאריך : 11/9/17

העברת בעלות במקרקעי ישראל

מודיעים בזה כי בתוקף סמכותה שבסעיף 3 לחוק רשות מקרקעי ישראל, התש"ך-1960, החליטה מועצת מקרקעי ישראל בישיבתה מיום כלהלן :

1. הגדרות

בניין רווי	-	בנין בן שתי קומות לפחות, שיש בו לא פחות מארבע דירות – דירה אחת לפחות בכל קומה
דמי היתר	-	דמי חכירה שנתיים או מהוונים עבור זכויות חכירה לבניה נוספת במקרקעין, בגין לא שולמה לרשות תמורה.
הרשות	-	רשות מקרקעי ישראל.
זר	-	כהגדרתו בחוק מקרקעי ישראל, תש"ך-1960.
חוזה חכירה מהוון	-	חוזה חכירה שדמי החכירה לפיו, עבור יתרת תקופת החכירה, שולמו מראש בהתאם להוראותיו או בהתאם להחלטת המועצה.
חוזה חכירה מהוון למטרת מגורים או תעסוקה	-	למעט אחד מאלה :

(1) חוזה חכירה לגבי קרקע שייעודה חקלאי.

(2) חוזה חכירה מהוון שהחוכר לפיו הוא גוף ציבורי או שמטרת החכירה היא מטרה ציבורית או שאחת ממטרות החכירה היא מטרה ציבורית; בפסקה זו, "גוף ציבורי" – משרד ממשלתי, חברה ממשלתית, חברת בת ממשלתית או חברה מעורבת, כהגדרתן בחוק החברות הממשלתיות, התשל"ה-1975, חברה שאין לה הון מניות או תאגיד כאמור בסעיף 60 לחוק האמור, תאגיד שהוקם בחוק או לפיו, רשות מקומית, או תאגיד שרשות

מקומית היא בעלת חלק מההון בו או שיש לה חלק מכוח ההצבעה בו.

חוכר

- מי שרשום או זכאי להירשם בפנקסי המקרקעין כחוכר של נכס מקרקעין על פי חוזה חכירה מהוון למטרת מגורים או למטרת תעסוקה.

יישוב חקלאי

- יישוב חקלאי שהוא אגודה שיתופית שסווגה לפי פקודת האגודות השיתופיות, כמושב עובדים, ככפר שיתופי, כקיבוץ, כמושב שיתופי, כאגודה שיתופית להתיישבות קהילתית או כיישוב קהילתי כפרי, לרבות הרחבה למגורים של היישוב.

יישובי עדיפות לאומית וקו עימות

- רשימת יישובי עדיפות לאומית ו/או קו עימות, כפי שנקבעו בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל מספר 1505, או כל החלטת מועצה אחרת שתבוא במקומה. על אף האמור, נכסי תיירות ומסחר בטווח של עד 1 ק"מ מרצועת חוף לא ייחשבו כאזור עדיפות לאומית לעניין קביעת דמי העברת הבעלות.

יישובי עולים

- עסקאות שנערכו בבנייה נמוכה במגורים בהתאם להחלטת מועצה מספר 574 על כלל תיקוניה או החלטת מועצה מספר 849, אשר במסגרתם שולמה תמורה חלקית מערך הקרקע במקום 51% מערך הקרקע בהתאם להחלטת מועצה מספר 402, ולא שולמה יתרת התמורה בגין עסקאות אלו.

יישוב קהילתי קטן

- יישוב קהילתי שהוא אגודה שיתופית שסווגה לפי פקודת האגודות השיתופיות, כאגודה שיתופית להתיישבות קהילתית או כיישוב קהילתי כפרי, ומספר בתי האב ביישוב אינו עולה על 500 או על מספר אחר שתקבע מועצת מקרקעי ישראל בהחלטותיה.

נכס מקרקעין או מגרש

- קרקע עירונית אשר מוכרת על פי חוזה חכירה מהוון למטרת מגורים או תעסוקה.

סיום בניה

- סיום בניית שלד וגג בהתאם לתצהיר מהנדס או אדריכל. במגזר העירוני –

עסקאות שבוצעו לפי בניה בפועל

- במגורים (לרבות בניה למגורים ביישובים קהילתיים) – שטח מבונה על פי בקשה להיתר בניה, אשר הוקצתה ובגינה שולמה תמורה, רק עבור הבניה בפועל ולא עפ"י

מלוא זכויות הבניה שנקבעו בתכנית מאושרת במועד
ההקצאה למטרת מגורים החל מתאריך 20.11.1990.
במגזר החקלאי –

בהרחבות - שטח אשר בגינו שולמה תמורה בהתאם
להחלטות מועצה מספר 612, 737, 959 בניה בהקצאות
להחכרת מגרשי מגורים בנויים במושבים בהתאם
להחלטת מועצה מספר 914.

בתעסוקה – שטח מבונה על פי בקשה להיתר בניה, אשר
בגינו שולמה תמורה רק עבור הבניה בפועל ולא עפ"י מלוא
זכויות הבניה שנקבעו בתכנית בנין עיר מאושרת במועד
ההקצאה ובתוכניות בנין עיר שאושרו החל מ-1/7/75.

ערך הקרקע	-	שווי זכות הבעלות כשהקרקע פנויה וריקה.
קרקע עירונית	-	כהגדרתה בחוק מקרקעי ישראל, התש"ך – 1960.
שומה	-	אומדן שוויין של זכויות במקרקעי ישראל אשר נערך על ידי שמאי מקרקעין מטעם הרשות.
תעסוקה	-	תעשייה, מלאכה, אחסנה, תחנת דלק (למעט תחנת דלק שהוקצתה לנכה צה"ל על פי המלצת משרד הביטחון), משרדים, מסחר, תיירות, מלונאות ולמעט חקלאות ו/או גידולי בעלי חיים.

2. כללי

2.1. החלטה זו תחול על מקרקעי ישראל שבעלות מדינת ישראל או רשות
הפיתוח. במקרקעין הרשומים בבעלות קרן קיימת לישראל, בשלב הראשון
ייהנה החוכר מההטבות הגלומות בהחלטה זו ובשלב השני תבוצע הקניית
הבעלות לאחר ביצוע חילופי מקרקעין, והכל בהתאם להסכם שנחתם בין
הרשות לקק"ל ביום 18.11.2015.

2.2. הרשות תאפשר מתן ההטבות הגלומות בהחלטה זו גם לחוכרי משנה כאשר
הקרקע בבעלות מדינת ישראל או רשות הפיתוח או קרן הקיימת לישראל.

2.3. החלטה זו לא תחול במקרים הבאים :

2.3.1. חוכר משנה, כאשר הקרקע אינה בבעלות מדינת ישראל או רשות
הפיתוח או קרן הקיימת לישראל אשר ביחס אליהם תקבע הנהלת
הרשות כללים מתאימים.

2.3.2. חוכר שהפר את חוזה החכירה עם הרשות ולא תיקן את ההפרה.

- 2.3.3. חוכר של נכס בנוי שלא כדין או שלא בהסכמת הרשות.
- 2.3.4. חוכר של נכס אשר לא מימש את מטרת ההקצאה בהתאם לחוזה החכירה שנחתם מול הרשות.
- 2.3.5. רוכשי זכויות בפטור ממכרז עד למועד בו תסתיים המניעה להעברת הזכויות במקרקעין שהוקצו.
- 2.3.6. הקצאות פרטניות או סוגי הקצאות אשר הנהלת הרשות החליטה כי קיים אינטרס מיוחד כי לא תוקנה בהן הבעלות הקרקע.
- 2.3.7. לזוכה בהקצאת קרקע במכרז במסלול "מחיר למשתכן" או "מחיר מטר" או למי שרכוש ממנו את הזכויות בקרקע או חלקן, למעט לרוכשי הדירות אשר יהיו זכאים להקניית בעלות בהתאם לכללים המפורטים בהחלטה זו.

2.4 יובהר כי בכל מקרה העברת הבעלות בהתאם להחלטה זו כפופה לסיום הבניה כהגדרתו לעיל.

3. הקניית הבעלות בקרקע עירונית שהוחכרה על פי חוזה חכירה למטרת מגורים או תעסוקה

- 3.1. הרשות תקנה בעלות בנכס מקרקעין שהקניית הבעלות בו פטורה מתשלום ובנכס מקרקעין שהקניית הבעלות בו כפופה לתשלום, בהתאם לסעיף 414 לחוק, למעט הקניית בעלות על פי שומה, לרבות שומה הנערכת על פי דרישת החוכר כאמור בסעיף 3.8.3 להלן.
- 3.2. בעלי זכויות אשר רכשו את הזכויות במסגרת החלטות של שיוך דירות ולא שילמו את התמורה בגין המקרקעין. במקרה כזה תנאי לרכישת הזכויות כמפורט בהחלטה זו יהיה תשלום התמורה החוזית.
- 3.3. חוכר שטרם שילם דמי חכירה מהוונים עבור זכויותיו במוכר בהתאם להחלטות המועצה התקפות, יידרש לשלם, בנוסף לכל תשלום אשר נדרש לשלם כתנאי להקניית הבעלות, דמי חכירה מהוונים בהתאם לכללים הקבועים בהחלטות המועצה.
- יובהר כי במגרש שגודלו מעל 280 מ"רבו בוצעה עסקה לפי בניה בפועל או ביישובי עולים ישלם החוכר תחילה את יתרת הזכויות או יתרת התמורה החוזית בהתאמה כתנאי להקניית בעלות.

3.4. בנכס מקרקעין שגודלו עד 280 מ"ר ששולמה בגינו תמורה לרשות בעת ההקצאה על פי שטח לבניה בפועל תכיר הרשות בתשלום זה כתשלום עבור מלוא הזכויות בתכנית שחלה בעת ההקצאה.

3.5. ואלה נכסי המקרקעין בהם תתבצע הקניית הבעלות בהם ללא תשלום:

- 3.5.1. דירה בבניין רווי למגורים שהוחכר על פי חוזה חכירה מהוון.
- 3.5.2. נכס מקרקעין שהוחכר על פי חוזה חכירה מהוון למטרת מגורים בבניה צמודת קרקע ואשר גודלו אינו עולה על 280 מ"ר.
- 3.5.3. נכס מקרקעין שהוחכר על פי חוזה חכירה מהוון למטרת מגורים בבניה צמודת קרקע באזורי עדיפות לאומית וקו עימות ואשר אינו עולה על 3 דונמים ואשר שולמו בגינו דמי חכירה מהוונים מלאים עד למלוא זכויות הבניה שנקבעו בתכנית מאושרת במועד ההקצאה.
- 3.5.4. נכס מקרקעין שהוחכר על פי חוזה חכירה מהוון למטרת תעסוקה באזור עדיפות לאומית א' עוטף עזה שדרות רבתי וקו העימות ושטחו אינו עולה על 10 דונמים, למעט נכסי מסחר ותיירות בטווח של עד 1 ק"מ מרצועת חוף ובלבד שנתקיימו התנאים הבאים:
 - 3.5.4.1. חלפו שבע שנים מיום החתימה על חוזה החכירה.
 - 3.5.4.2. שולמו דמי חכירה מהוונים מלאים עד למלוא זכויות הבניה שנקבעו בתכנית מאושרת במועד ההקצאה.
- 3.5.5. נכס מקרקעין שהוחכר על פי חוזה חכירה מהוון למטרת מגורים או תעסוקה ונרכשו לגביהם מלוא הזכויות הקיימות והעתידיות במגרש ואשר אינו עולה על 16 דונם.

3.6. ואלה נכסי המקרקעין בהם תתבצע הקניית הבעלות בכפוף לתשלום:

- 3.6.1. הבעלות בנכס מקרקעין שהוחכר על פי חוזה חכירה מהוון למטרת מגורים בבניה צמודת קרקע, תוקנה לחוכר בכפוף לתשלום המפורט להלן:
 - 3.6.1.1. נכס מקרקעין שגודלו מעל 280 ועד 540 מ"ר – הבעלות תועבר בתמורה לתשלום של 3%, 3.5%, 4% ו- 4.5% בשנה הראשונה, השנייה, השלישית, הרביעית ואילך, בהתאמה, מערך הקרקע במועד משלוח דרישת התשלום לחוכר.
 - 3.6.1.2. נכס מקרקעין שגודלו מעל 540 ועד 1,000 מ"ר – הבעלות תועבר בתמורה לתשלום של 6%, 7%, 8% ו- 9% בשנה

הראשונה, השנייה, השלישית, הרביעית ואילך, בהתאמה, מערך הקרקע במועד משלוח דרישת התשלום לחוכר.

3.6.1.3. נכס מקרקעין שגודלו מעל 1000 ועד 16,000 מ"ר הבעלות תועבר בתמורה לתשלום של 31% מן הפער בין שווי זכויות החכירה כפי שנקבעו והוגדרו בחוזה החכירה המקורי או כפי שמומשו מאוחר יותר ושולמו בגינן דמי היתר לבין שווי הבעלות בהתאם לשומה שתיערך על ידי הרשות.

3.6.1.4. יצוין כי למרות האמור לעיל בסעיף 3.6.1.3 בנכס מקרקעין שגודלו מעל 1,000 מ"ר ועד 16,000 מ"ר לא יפחת התשלום לרשות מ – 9%, 10%, 11%, 12% בשנה הראשונה, השנייה השלישית ואילך, בהתאמה, מערך הקרקע במועד משלוח דרישת התשלום לחוכר.

3.6.2. הבעלות בנכס מקרקעין שהוחכר על פי חוזה חכירה למטרת תעסוקה מהוון תוקנה בכפוף לתשלום כמפורט להלן:

3.6.2.1. נכס מקרקעין שגודלו אינו עולה על 1,000 מ"ר - הבעלות תועבר בתמורה לתשלום של 6%, 7%, 8% ו-9% בשנה הראשונה, השנייה, השלישית, הרביעית ואילך, בהתאמה, מערך הקרקע במועד משלוח דרישת התשלום לחוכר.

3.6.2.2. נכס מקרקעין שגודלו מעל 1000 ועד 5,000 מ"ר – הבעלות תועבר בתמורה לתשלום של 31% מן הפער בין שווי זכויות החכירה כפי שנקבעו והוגדרו בחוזה החכירה המקורי או כפי שמומשו מאוחר יותר ושולמו בגינן דמי היתר לבין שווי הבעלות בהתאם לשומה.

3.6.2.3. יצוין כי למרות האמור בסעיף 3.6.2.2 בנכס שגודלו מעל 1,000 מ"ר ועד 5,000 מ"ר לא יפחת התשלום לרשות מ- 9%, 10%, 11%, 12% בשנה הראשונה, השנייה, השלישית, הרביעית ואילך, בהתאמה, מערך הקרקע במועד משלוח דרישת התשלום לחוכר.

3.6.2.4. נכס מקרקעין בטווח 1 ק"מ מהחוף, באזור עדיפות לאומית א' ו/או קו עימות, שהוחכר למטרת מסחר ו/או תיירות ושגודלו מעל 5,000 מ"ר ועד 10,000 מ"ר – הבעלות תועבר בתמורה כמפורט בסעיפים 3.6.2.2 ו- 3.6.2.3.

3.6.2.5. על אף האמור לעיל, נכסי מקרקעין שהוקצו בפטור ממכרז תועבר הבעלות בהתאם לפסקאות 3.6.2.1, 3.6.2.2, 3.6.2.3 ו- 3.6.2.4 רק לאחר שחלפו 7 שנים ממועד החתימה על חוזה חכירה, ולאחר קבלת המלצת המשרד הרלוונטי במקרה

שהקרקע הוקצתה בפטור ממכרז על פי המלצה של משרד ממשלתי.

3.6.2.6. יובהר כי ביחס לנכסי מקרקעין למטרות תעסוקה שבוצעו בהם עסקאות לפי בינוי בפועל הבעלות תוקנה לאחר תשלום דמי חכירה מהוונים מלאים עד למלוא זכויות הבניה שנקבעו בתכנית מאושרת שחלה במועד ההקצאה.

3.7. על אף האמור בסעיפים 3.5 ו- 3.6 לעיל, הנכסים המפורטים להלן לא יהיו נכס מקרקעין הפטור מתשלום או נכס מקרקעין הכפוף לתשלום ולא תוקנה בהם בעלות בהתאם למנגנון הקבוע בסעיף 41ז לחוק:

3.7.1. השטח המיועד למגורים בנחלה במושב עובדים ובכפר שיתופי, לרבות חלקת המגורים, למעט מגרשי מגורים שפוצלו בהתאם להחלטות המועצה ונהלי הרשות התקפים בדבר פיצול מגרשי מגורים מנחלה או מחלקת המגורים.

3.7.2. השטח המיועד למגורים בקיבוץ ובמושב שיתופי, לרבות חלקת המגורים, למעט מגרשי מגורים ששויכו לחברי הקיבוץ או המושב השיתופי בהתאם להחלטות המועצה התקפות.

3.7.3. במידה ותתאשר החלטת מועצה המאפשרת היוון של חלקת המגורים בנחלה, תדון המועצה בתנאים להעברת בעלות של חלקת המגורים.

3.7.4. נכס מקרקעין שהוכר לנכי צה"ל למטרת הקמת תחנת דלק על פי המלצת משרד הביטחון.

3.7.5. נכס מקרקעין שהינו מפעל שהוקם על פי החלטה של המועצה בדבר החכרת קרקע למטרת תעסוקה ליושבים חקלאיים אף אם נחתם חוזה חכירה נפרד בין הרשות לבין תאגיד משותף ליושב החקלאי ולאחרים.

למרות האמור, במידה והחוכר ישלם לרשות את התשלום עבור הבעלות במקרקעין בהתאם לכללים שנקבעו לעיל, לא יידרש החוכר לשלם לרשות תשלום כספי בגין כל תוספת בניה, שינוי יעוד, ניצול ופיצול של אותו נכס מעבר לתשלום הנ"ל.

3.7.6. משקי עזר בעלי חוזה חכירה למטרת משק עזר, למעט משקי עזר בהם הונו זכויות מגרש המגורים עליו קיים בית המגורים המקורי ונחתם ביחס אליהם חוזה מגורים עירוני בהתאם להחלטת מועצה מספר 1301 או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה.

3.7.7. מוסד ציבורי כהגדרתו בהחלטת מועצה מספר 1105 או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה, שהוכר על-ידי הרשות ככזה, וששילם דמי חכירה שנתיים או כל תשלום אחר, לפי מטרה ציבורית או נכסים אשר הוקצו ללא מכרז למטרות ציבוריות או שאחת ממטרות החוזה היא ו/או היתה ציבורית.

האמור בסעיף זה לא יחול על מוסד ציבורי כאמור, אשר ביצע עסקת שינוי יעוד, ושולמו דמי היתר מהוונים על בסיס מטרה שאיננה ציבורית (מגורים או תעסוקה).

3.7.8. בנכסים בהם החוכר ביקש למצות את זכויותיו שבחוזה החכירה הפרטני אשר הינו צד לו המיטיבות ביחס להסדרים תקפים שנקבעו על ידי מועצת מקרקעי ישראל בהחלטותיה בהתאם לאמור בהחלטת המועצה מספר 1054.

3.8. ערך הקרקע לצורך העברת הבעלות ועריכת שומה:

3.8.1. ערך הקרקע של נכס מקרקעין למטרת מגורים שגודלו אינו עולה על 1,000 מ"ר יקבע על פי טבלאות ערכי קרקע שיקבעו על ידי הרשות לצורך ביצוע החלטה זו.

3.8.2. על אף האמור בסעיפים 3.6.1.1 ו- 3.6.1.2, חוכר יהיה רשאי לדרוש כי ערך הקרקע יקבע בשומה. דרש חוכר כי תיערך לו שומה, יהיה התשלום בהתאם לשומה אף אם היא גבוהה מערך הקרקע שנקבע בטבלאות ויחולו הכללים הנהוגים ברשות לעניין השגה על שומות.

3.9. נכסים שלא ניתן לרשום את זכות הבעלות בהם בלשכת רישום המקרקעין:

3.9.1. על החוכר מוטלת החובה לפעול על מנת שניתן יהיה לרשום זכויותיו בלשכת רישום המקרקעין.

3.9.2. במגרשים בהם קיימים מספר הסכמי חכירה למטרת תעסוקה רק ביחס לשטח רצפה אך לא קיימת חלוקה של בעלי הזכויות ביחס לשטח המגרש, תנאי להקניית הבעלות על פי החלטה זו יהיה המצאת תשריט חלוקה המוסכם על כלל בעלי הזכויות בו יוגדרו החלקים היחסיים של כלל בעלי הזכויות במגרש. תחשיב גביית התמורה בגין הקניית הבעלות יתבסס על תשריט זה.

3.9.3. חוכר הזכאי להקניית הבעלות שלא בתמורה או בתמורה, ושולמה התמורה, ולא ניתן לרשום את הבעלות על שמו במרשם המקרקעין, לא יידרש לקבל את אישור הרשות ו/או לשלם לרשות כל תשלום כספי לרבות בגין חידוש חכירה וכל תוספת בניה, שימוש חורג, שינוי יעוד,

ניצול ופיצול של אותו נכס. בעת העברת זכויות במגורים תסמך הרשות את הגופים המשכנים לאשר העברת זכויות ללא צורך באישור נוסף ותינתן הודעה על הארכת זכות החכירה ללא תמורה לתקופות נוספות של 98 שנים המתחדשות מעת לעת או עד לרישום זכות הבעלות לפי המוקדם מבין השניים.

3.9.4. יובהר, כי נכס שלא ניתן לרשום את הבעלות על שמו של החוכר בלשכת רישום מקרקעין, לרבות נכס שאינו רשום כיחידת רישום נפרדת, על דרך רישום צו בית משותף או חלוקת מקרקעין הניתנת לרישום בפנקסי המקרקעין (פרצלציה), לא יתאפשר רישום הסכם שיתוף ו/או בעלות משותפת במקרקעין, בין החוכר לבין מדינת ישראל ו/או רשות הפיתוח ו/או קרן קיימת לישראל.

3.9.5. היה החוכר זכאי להעברת בעלות ללא תמורה, תשלח הרשות הודעה, בדואר רשום, על כוונתה להקנות לו בעלות בנכס בלא תמורה וכן הודעה על אי התנגדות למתן היתר לעניין תקנה 17(ב) לתקנות התכנון והבנייה (רישוי בנייה), התשע"ו – 2016.

היה החוכר זכאי להעברת בעלות בתמורה והתמורה שולמה בהתאם להחלטה זו, הרשות תודיע על אי התנגדותה למתן היתר בהתאם לתקנה 17(ב) לתקנות התכנון והבנייה (רישוי בנייה), התשע"ו – 2016.

3.10. תנאים והגבלות להעברת הבעלות:

3.10.1. הרשות רשאית להתנות את העברת הבעלות בנכס מקרקעין, בהתאם להחלטה זו, בתנאים ובהגבלות, לרבות לעניין הקניית זכויות בו בעתיד או לעניין התחייבות להקניה כאמור, מידי החוכר או מידי אדם אחר שיהיה בעל זכויות לגבי אותו נכס, ובלבד שלא ייקבעו סוגי תנאים או הגבלות שלא חלו על הנכס או על העברת הזכויות בו, במועד משלוח הודעה לחוכר על העברת הבעלות בהתאם לחוק או במועד עריכת ההסכם על הקניית הבעלות, לפי העניין.

3.10.2. בענין הקניית זכויות לזרים:

3.10.2.1. מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 3.10.1, לא תועבר הבעלות לזר אלא בהתאם לסעיף 2א לחוק מקרקעי ישראל, תש"ך-1960.

3.10.2.2. בד בבד עם ביצוע הליך רישום הבעלות על שם החוכר, תרשם במרשם המקרקעין הערה אשר תעגן את הצורך בקבלת הסכמת הרשות להעברת זכויות במקרקעין לזר.

3.10.2.3. בחוזי המכר שתערוך הרשות עם רוכשי המקרקעין ייכלל סעיף המבהיר כי העברת הבעלות מהרוכשים לאחרים אשר הינם זרים טעונה הסכמת הרשות.

3.11. הגבלה על הקניית בעלות בנכס מקרקעין שהוכר למטרת מגורים ביישוב קהילתי קטן וביישוב חקלאי:

3.11.1. בטרם העברת הבעלות ביישוב קהילתי קטן ויישוב חקלאי תפנה הרשות לסוכנות היהודית לארץ ישראל וההסתדרות הציונית העולמית (להלן: "הסוכנות") או לאגודה שיתופית של יישוב חקלאי בשאלה האם תועבר הבעלות ביישוב ובאלו תנאים.

3.11.2. הסוכנות והאגודה השיתופית ישיבו לרשות בתוך תקופה של 90 יום ממועד הפניה האם החליטו לאשר את העברת הבעלות ויעבירו לרשות את התבחינים למתן הסכמתם להקניית הבעלות על ידי הרשות כאמור, לרבות נוסח הערה אותה הם מבקשים לרשום בפנקס המקרקעין לצורך הבטחת התניית העברת הבעלות במגרש בעתיד, מידי החוכר או מידי אדם אחר שיהיה בעל זכויות לגבי אותו מגרש, בהסכמתם.

3.11.3. מצאה הרשות כי התבחינים למתן הסכמה כאמור סבירים, לא תאפשר הרשות להקנות את הבעלות במגרשי המגורים באותו יישוב ללא הסכמת הסוכנות היהודית או האגודה החקלאית, לפי העניין.

3.11.4. סירבה האגודה או הסוכנות להעברת הבעלות לא תועבר הבעלות. ניתן להשיג על החלטת האגודה או הסוכנות בפני מנהל הרשות.

3.11.5. במקרים בהם יוחלט שלא לאשר את העברת הבעלות ביישובים כאמור בסעיף זה, יהיה בעל הזכויות זכאי למימוש ההטבות הגלומות בהחלטה זו, בתמורה או שלא בתמורה רק את הזכות להארכת זכות החכירה ללא תמורה לתקופות נוספות של 98 שנים המתחדשות מעת לעת כאמור בהחלטה זו. במקרה שכזה, לא יידרש בעל הזכויות לקבל את אישור הרשות ו/או לשלם לרשות כל תשלום כספי לרבות בגין כל תוספת בנייה, שינוי ייעוד, ניצול ופיצול של אותו נכס. למען הסר ספק, במקרים אלו לא יהיה בעל הזכויות זכאי להעברת הבעלות.

3.12. הגבלה על העברת בעלות בשל שטחו של המגרש:

בהתאם לסעיף 4כא לחוק, הרשות לא תעביר בעלות במגרש ששטחו עולה על 16 דונמים, אלא אם כן תחליט המועצה שקיימות נסיבות שבשלן ניתן להקנות בעלות כאמור.

4. הרשות תציג בפני מועצת מקרקעי ישראל אחת לחצי שנה את סך השטחים בהם הועברה הבעלות על פי החלטה זו.

הוראות מעבר

5. חוכרים אשר הגישו בקשה להקניית בעלות לפני כניסתה לתוקף של החלטה זו המועד הקובע יחולו עליהם כללי החלטת מועצה 1478.

6. החלטה זו מעדכנת את החלטות מועצה מספר 1, ומבטלת את החלטות מועצה מספר 1478.

דברי הסבר

1. ביום 28.9.2016 נכנסה לתוקף החלטת מועצה מספר 1478 אשר ביטלה את החלטת מועצה מספר 1370 ביחס לשיעורי התשלום בגין העברת בעלות עד לקיום דיון בהצעה לתיקון החלטת מועצה מספר 1370. עוד קבעה ההחלטה כי רשות מקרקעי ישראל תפעל לפי שיעורי התשלום שנקבעו בהחלטה הקודמת שעסקה ברפורמה בניהול מקרקעי ישראל, היא החלטת מועצה מספר 1185.

2. לאור האמור מובאת בזאת ההצעה לתיקון החלטת מועצה מספר 1370 כמפורט להלן:

2.1. תיקון ההגדרה לישובים הנכללים באזורי עדיפות לאומית כך שתעלה בקנה אחד עם כלל החלטות המועצה.

2.2. הוחזרו שיעורי התשלום והמנגנונים שנקבעו בהחלטה 1185 לעניין עסקאות בפועל, יישובי עולים, וחוכרים המבקשים להוון את דמי החכירה השנתיים לתקופה פחותה משבע שנים. כמו כן הוספה הבהרה ביחס לעסקאות שבוצעו לפי בניה בפועל בחוזים שנערכו למטרות תעסוקה.

2.3. הובהר כי לא תוקנה הבעלות במקרים בהם לא הושלמה הבניה ולכן בוטל סעיף 4 בהחלטת מועצה מספר 1370 הקובע כי יוענק הסכם מכר בעת הקצאת קרקע אשר שווקה במכרז עם זכויות עתידיות והניתנת לרישום בלשכת רישום המקרקעין. הדבר עולה בקנה אחד עם הרצון לתמרץ בניה על הקרקע ולמנוע אגירת קרקעות, וכן עם הערת בית המשפט העליון בעניין זה (כבוד השופט מלצר).

2.4. הובהר כי בהקצאות שבוצעו בפטור ממכרז תוקנה הבעלות רק לאחר שחלפו 7 שנים ממועד החתימה על חוזה החכירה, ולאחר קבלת המלצת המשרד הרלוונטי במקרים בהם הקרקע הוקצתה בפטור ממכרז על פי המלצה של משרד ממשלתי. הרשות פרשה את ההחלטות הקודמות באופן האמור לעיל מאז ומעולם וההבהרה נדרשת רק לשם הסר ספק.

- 2.5. בנכס מקרקעין, הנמצא באזור עדיפות לאומית א' ו/או קו עימות בטווח 1 ק"מ מהחוף, שהוחכר למטרת מסחר ו/או תיירות ושגודלו עד 10,000 מ"ר : הבעלות תועבר בתמורה כמפורט בסעיפים 3.6.2.1, 3.6.2.2, 3.6.2.3, 3.6.2.4 להחלטה.
- 2.6. הרשות תאפשר הקניית בעלות למוסד ציבורי אשר אינו מהווה גוף ציבורי כמשמעותו בהחלטה זו, או על נכסים שהוקצו ללא מכרז, למטרות ציבוריות או שאת מטרות חוזה החכירה היא ו/או היתה ציבורית, רק אם ביצע עסקת שינוי יעוד ושולמו דמי היתר מהוונים על בסיס מטרה שאיננה ציבורית (מגורים או תעסוקה).
- 2.7. נקבעו הוראות מעבר.
- 2.8. סעיף 3.6.2 נמחק היות והוראות לעניין תוקף ועדכון טבלאות ערכים מפורטות בהחלטת מועצה לעניין תוקף שומות.
- 2.9. על מנת לאחד הגדרות בהחלטות המועצה השונות במקום ההגדרה "שומה פרטנית" נרשם "שומה" וההגדרה הותאמה.