

החלטת הנהלה

מספר החלטה : 4714 מועד החלטה : 20/03/2019

נושא : קיזוז היטל השבחה לפי החלטת מועצה 1513

בתאריך 20/03/2019 סוכם :

בעקבות פסק הדין בעניין בר יהודה, תוקנה החלטת מועצה 1513 (סעיף 5.7.10 ס"ק (3) לקודקס החלטות מועצת מקרקעי ישראל (להלן: "הקודקס") אשר קבעה כי :

"יזם אשר חויב בתשלום היטל השבחה על ידי הועדה המקומית עבור אותן זכויות שבגינן שילם לרשות דמי היתר בתשלום 91% יהיה זכאי להחזר דמי היתר בגובה היטל השבחה ששולם על ידו, ובלבד ששיעור דמי ההיתר ששולמו בגין הזכויות הנוספות לא יפחת מ-31%. על היזם להמציא אישור על תשלום היטל השבחה שבוצע על פי שומה סופית בהתאם לדין".

הצורך בקיזוז בהתאם להחלטת המועצה יצר מורכבויות שונות שבאו לידי ביטוי הן מבחינה תפעולית שעניינה הצורך בעריכת בדיקה פרטנית של כל בקשה לקיזוז והן מבחינת המדיניות הרצויה בשאלת יישום ההחלטה. עוד צוין בדיון שהתקיים כי הנהלת הרשות סבורה כי יש לעשות הבחנה בין בעל זכויות שבנה לבין בעל זכויות שטרם בנה, ובכך למעשה לא קיים את התחייבותיו על פי ההסכם.

בדיון הועלו מספר סוגיות לדיון. להלן ההחלטות שהתקבלו בגין :

1. תקרת קיזוז התשלום באזורי עדיפות לאומית/קו עימות: המלצת האגף מקובלת. מוצע לעדכן את שיעור התשלום המינימלי לאחר קיזוז היטל השבחה כך שבאזור עדיפות א' תעמוד על 10.56% ובאזור עדיפות ב' התקרה תעמוד על 17.37%. בנוסף, הובהר כי הפטור מתשלום שחל לבעלי זכויות בבניה נמוכה באזור עדיפות לאומית א, יחול רק על מי שמימש את מטרת החכירה בלבד, ומימש את הבניה.
2. אותן זכויות : שמאי המרחב יערוך בחינה מהותית של הזכויות כדי לקבוע האם מדובר באותן זכויות. ככל ומבחינה מהותית מדובר באותן זכויות גם אם לא מדובר באותה תב"ע (בוטלה/השתנתה), יינתן החזר. ככל וישנן שאלות מקצועיות בנושא זה, יש לערוך בירור מקצועי מול רפרנט שימונה על ידי שמאית הרשות לעסוק בנושא. הובהר, כי רשות מקרקעי ישראל תיבחן אפשרות לתיקון הסעיף הרלוונטי בקודקס החלטות מועצת מקרקעי ישראל באופן בו יבחנו המקרים לביצוע בדיקות כאמור. יחד עם זאת, ועד לתיקון הסעיף כאמור, בירור מקצועי מול שמאית הרשות, יערך רק מעל סכום שאגף שמאות יקבע.
3. עריים : רמ"י תפעל ליצור מצב בו לא יהא ליזמים אינטרס כלשהו להגיש ערר לרשות המקומית.
4. ריבית פיגורים : המלצת האגף מקובלת. על השמאי והחשב לוודא שהקיזוז שנערך על ידי רמ"י אינו כולל מרכיב של ריבית פיגורים.