

מס' החלטה : 1370

תאריך : 22/6/14

רפורמה בניהול מקרקעי ישראל

מודיעים בזה כי בתוקף סמכותה שבסעיף 3 לחוק רשות מקרקעי ישראל, התש"ך-1960, החליטה מועצת מקרקעי ישראל בישיבתה מיום כד' סיון תשע"ד (22 ביוני 2014) על תיקון החלטת מועצה מס' 1299 כלהלן :

1. סעיף 1 הגדרת אזורי עדיפות לאומית וקו עימות תתוקן ותנוסח כלהלן :

”אזורי עדיפות לאומית וקו עימות”
אזורי עדיפות לאומית ו/או קו עימות כפי שנקבעו בהחלטת ממשלה 2228 מיום 14.7.02, או כפי שנקבעו בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל 1274, בהתאם לסיווג המיטיב ביניהם. על אף האמור לעיל, נכסי תיירות ומסחר בטווח של עד 1 ק"מ מרצועת חוף לא ייחשבו כאזור עדיפות לאומית לעניין העברת הבעלות.”

2. סעיף 1 הגדרת חוזה חכירה מהוון תתוקן ותנוסח כלהלן :

”חוזה חכירה מהוון” – חוזה חכירה שדמי החכירה לפיו, עבור יתרת תקופת החכירה, שולמו מראש בהתאם להוראותיו או בהתאם להחלטת המועצה.”

3. לסעיף 1 תתוסף הגדרת עסקאות ישובי עולים כלהלן :

”עסקאות ישובי עולים” – עסקאות שנערכו בבניה נמוכה במגורים בהתאם להחלטות המועצה 574 על כלל תיקוניה או 849, אשר במסגרתם שולמו תמורה חלקית מערך הקרקע במקום 51% מערך הקרקע בהתאם להחלטת המועצה 402, ועד כה לא שולמה ייתרת התמורה בגין העסקאות הנ"ל.”

4. סעיף 2 יעודכן ויהא כלהלן :

”החלטה זו תחול על מקרקעי ישראל (מדינת ישראל רשות הפיתוח וקרן הקיימת לישראל) למעט מקרקעי הקרן הקיימת לישראל לעניין הקניית הבעלות. ככל שיתקבל אישור קרן קיימת לישראל לעניין חילופי מקרקעין, היא תחול בהתאמה על מקרקעי קק"ל.”

5. סעיף 3.2 יעודכן ויהא כלהלן :

3.2"

3.2.1 החלטה זו לא תחול על בעלי זכויות אשר רכשו את הזכויות במסגרת החלטות של שיוך דירות ולא שילמו את התמורה בגין המקרקעין. במקרה שכזה תנאי לרכישת הזכויות כמפורט בהחלטה זו יהיה תשלום התמורה החוזית.

3.2.2 החלטה זו לא תחול על רוכשי זכויות בפטור ממכרז עד למועד בו תסתיים המניעה להעברת הזכויות במקרקעין שהוקצו."

6. סעיף 3.3.2 יעודכן ויהא כלהלן :

3.3.2" נכס מקרקעין שהוחכר על פי חוזה חכירה מהוון למטרת מגורים בבניה צמודת קרקע ואשר גודלו אינו עולה על 540 מ"ר;"

7. סעיף 3.3.3 יעודכן ויהא כלהלן :

3.3.3" נכס מקרקעין שהוחכר על פי חוזה חכירה מהוון למטרת מגורים בבניה צמודת קרקע באזורי עדיפות לאומית וקו עימות ואשר אינו עולה על 3 דונם;"

8. סעיף 3.3.4 יעודכן ויהא כלהלן :

3.3.4" נכס מקרקעין שהוחכר על פי חוזה חכירה מהוון למטרת תעסוקה באזור עדיפות לאומית א' עוטף עזה שדרות רבתי וקו עימות אשר שטחו אינו עולה על 10 דונמים, למעט נכסי מסחר ותיירות בטווח של עד 1 ק"מ מרצועת חוף;"

9. לסעיף 3.3.5 יעודכן ויהא כלהלן :

3.3.5" נכס מקרקעין שהוחכר על פי חוזה חכירה מהוון למטרת מגורים או תעסוקה ונרכשו לגביהם מלוא הזכויות הקיימות והעתידיות במגרש ואשר שטחו אינו עולה על 16 דונם;"

10. סעיף 3.4.1 יעודכן ויהא כלהלן :

3.4.1" הבעלות בנכס מקרקעין שהוחכר על פי חוזה חכירה מהוון למטרת מגורים בבניה צמודת קרקע, למעט הקניית בעלות בהתאם לסעיף 3.3 לעיל, תוקנה לחוכר בכפוף לתשלום המפורט להלן :

3.4.1.1. על אף האמור בסעיף 3.3.2. חוכר נכס מקרקעין בשטח של 281 מ"ר ועד 540 מ"ר שרכש זכויות במסגרת עסקאות של בניה בפועל או במסגרת עסקאות יישובי עולים, אשר יבקש לממש את זכותו לרכישת הזכות כמפורט בהחלטה זו יידרש לשלם 6% מערך הקרקע כהשלמת תמורה כתנאי לרכישת הזכות כאמור.

3.4.1.2. בנכס מקרקעין שגודלו הוא מ-541 מ"ר ועד 1,000 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.

3.4.1.3. על אף האמור בסעיף 3.4.1.2. חוכר נכס מקרקעין בשטח של 541 מ"ר ועד 1,000 מ"ר שרכש זכויות במסגרת עסקאות יישובי עולים, אשר יבקש לממש את זכותו לרכישת הזכות כמפורט בהחלטה זו יידרש לשלם תוספת של 6% מערך הקרקע כהשלמת תמורה כתנאי לרכישת הזכות כאמור בתנאי החלטה זו.

3.4.1.4. על אף האמור בסעיף 3.4.1.2. חוכר נכס מקרקעין בשטח של 541 מ"ר ועד 1,000 מ"ר שרכש זכויות במסגרת עסקאות בניה בפועל, אשר יבקש לממש את זכותו לרכישת הזכות כמפורט בהחלטה זו יידרש לשלם תוספת של 9% מערך הקרקע כהשלמת תמורה כתנאי לרכישת הזכות כאמור בתנאי החלטה זו.

3.4.1.5. 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 בגין דמי היתר לבין שווי הבעלות בהתאם לשומה פרטנית שתיערך על ידי הרשות.

3.4.1.6. יצוין כי למרות האמור לעיל בסעיף 3.4.1.5 בנכס מקרקעין שגודלו מעל 1,000 מ"ר ועד 16,000 מ"ר לא יפחת התשלום לרשות מ-9%, 10%, 11% ו-12% בשנה הראשונה, השנייה, השלישית ואילך, בהתאמה, מערך הקרקע במועד משלוח דרישת התשלום לחוכר.

3.4.1.7. על אף האמור בסעיפים 3.4.1.5. ו-3.4.1.6. חוכר נכס מקרקעין בשטח של 1,000 מ"ר ועד 16,000 מ"ר שרכש זכויות במסגרת עסקאות יישובי עולים, אשר יבקש לממש את זכותו לרכישת הזכות כמפורט בהחלטה זו יידרש לשלם תוספת של 6% מערך הקרקע כהשלמת תמורה כתנאי לרכישת הזכות כאמור בתנאי החלטה זו.

3.4.1.8. על אף האמור בסעיפים 3.4.1.5. ו-3.4.1.6. חוכר נכס מקרקעין בשטח של 1,000 מ"ר ועד 16,000 מ"ר שרכש זכויות במסגרת עסקאות בינוי בפועל, אשר יבקש לממש את זכותו לרכישת הזכות כמפורט בהחלטה זו יידרש לשלם תוספת של 9% מערך הקרקע כהשלמת תמורה כתנאי לרכישת הזכות כאמור בתנאי החלטה זו.

11. סעיף 3.4.2 יתוקן ויהא כלהלן:

"3.4.2 הבעלות בנכס מקרקעין שהוחכר על פי חוזה חכירה למטרת תעסוקה מהוון, למעט הקניית בעלות ללא תמורה בהתאם לסעיף 3.3 לעיל, תוקנה בכפוף לתשלום כמפורט להלן:

3.4.2.1. 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.

3.4.2.2. 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 בגין דמי היתר לבין שווי הבעלות בהתאם לשומה פרטנית.

3.4.2.3. יצוין כי למרות האמור בסעיף 3.4.2.2 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.

3.4.2.4. על אף האמור לעיל, נכסי מקרקעין שהוקצו בפטור ממכרז תועבר הבעלות בהתאם לפסקאות 3.4.2.1, 3.4.2.2 ו- 3.4.2.3 רק לאחר שחלפו 7 שנים ממועד ההקצאה ואולם, בקרקעות שנודע לרשות כי לא מומשה בהן עיקרי מטרת ההקצאה, לא תועבר הבעלות.

3.4.2.5. לצורך יישום החלטה זו, במקרים בהם הסכם החכירה אינו מהוון, תאפשר הרשות היוון זכות החכירה עד לתום תקופת החכירה גם אם נותרה תקופת חכירה הפחותה מ-7 שנים."

12. סעיף 3.7 יעודכן ויהא כלהלן :

"3.7 נכסים שלא ניתן לרשום את זכות הבעלות בהם בלשכת רישום המקרקעין :

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

3.7.2 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.

3.7.3 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 כל תוספת בניה, שינוי יעוד, ניצול ופיצול של אותו נכס. בעת העברת זכויות במגורים תסמיך 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.

3.7.4 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.

3.7.5 היה החוכר זכאי להעברת בעלות ללא תמורה, יראו החלטה זו כהודעה של הרשות על אי התנגדות למתן היתר לעניין תקנה 1ג2 לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר תנאים ואגרות), התש"ל – 1970; היה החוכר זכאי להעברת בעלות בתמורה והתמורה שולמה בהתאם להחלטה זו, הרשות תודיע על אי התנגדותו למתן היתר בהתאם לתקנה 1ג2 לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר תנאים ואגרות), התש"ל – 1970."

13. יתווסף סעיף 3.9.5 כלהלן:

"3.9.5 במקרים בהם יוחלט שלא לאשר את העברת הבעלות בישובים כאמור בסעיף זה, יהיה בעל הזכויות זכאי לרכוש, בתמורה או שלא בתמורה, באותם סכומים הקבועים בהחלטה זו, 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 בניה, שינוי יעוד, ניצול ופיצול של אותו נכס. למען הסר ספק במקרים אלו לא יהיה בעל הזכויות זכאי להעברת הבעלות."

14. יתווסף סעיף 10 כלהלן:

"10. הוראות החלטה זו יחולו רק ממועד אישורן כדין, ובעלי זכויות אשר רכשו את הזכות כמפורט בהחלטות המועצה 1185 או 1299 ו/או החלו לשלם בהסדר תשלומים, לא יהיו זכאים להחזר כספי כלשהוא."

15. החלטה זו מבטלת את החלטת מועצה מס' 1299.

נוסח משולב

מודיעים בזה כי בתוקף סמכותה שבסעיף 3 לחוק רשות מקרקעי ישראל, התש"ך-1960, החליטה מועצת מקרקעי ישראל בישיבתה מיום כד' סיון תשע"ד (22 ביוני 2014) על תיקון החלטת מועצה מס' 1299 כלהלן:

1. הגדרות

"אזורי עדיפות לאומית וקו עימות" –

אזורי עדיפות לאומית ו/או קו עימות כפי שנקבעו בהחלטת ממשלה 2228 מיום 14.7.02, או כפי שנקבעו בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל 1274, בהתאם לסיווג המיטיב ביניהם. על אף האמור לעיל, נכסי תיירות ומסחר בטווח של עד 1 ק"מ מרצועת חוף לא ייחשבו כאזור עדיפות לאומית לעניין העברת הבעלות.

"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.

"ועדת פרויקטים" –

ועדה ובה חברים נציגי אגף התקציבים במשרד האוצר, הרשות, משרד הבינוי והשיכון, משרד התעשייה, המסחר והתעסוקה, והמשרד להגנת הסביבה (בנושאים רלוונטיים).

"ועדת חריגים" –

ועדה בהתאם לסעיף 22' להחלטת ממשלה מס' 2214 מיום 12.8.07, ובה חברים נציגי הרשות, נציגי משרד השיכון ובינוי ונציגי האוצר.

"זר" –

כהגדרתו בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 1148 בדבר הקניית זכויות במקרקעין לזרים וזכאים לעלות לישראל על פי חוק השבות, התשי" – 1950, או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה.

"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; בפסקה זו, "גוף ציבורי" – 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;

"חוזה חכירה מהוון" –

חוזה חכירה שדמי החכירה לפיו, עבור יתרת תקופת החכירה, שולמו מראש בהתאם להוראותיו או בהתאם להחלטת המועצה.

"חוכר" –

מי שרשום או זכאי להירשם בפנקסי המקרקעין כחוכר של נכס מקרקעין על פי חוזה חכירה מהוון למטרת מגורים או למטרת תעסוקה, למעט –

(1) חוכר משנה;

(2) חוכר שהפר את חוזה החכירה עם הרשות ולא תיקן את ההפרה;

(3) חוכר של נכס בנוי שלא כדין או שלא בהסכמת הרשות.

"החוק" –

חוק רשות מקרקעי ישראל, התש"ך – 1960.

"יישוב חקלאי" –

ישוב 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;

"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 מוחכרת על פי חוזה חכירה מהוון למטרת מגורים או תעסוקה.

"הרשות" –

רשות מקרקעי ישראל.

"עסקאות יישובי עולים" –

עסקאות שנערכו בבניה נמוכה במגורים בהתאם להחלטות המועצה 574 על כלל תיקוניה או 849, אשר במסגרתם שולמו תמורה חלקית מערך הקרקע במקום 51% מערך הקרקע בהתאם להחלטת המועצה 402, ועד כה לא שולמה ייתרת התמורה בגין העסקאות הנ"ל.

"ערך הקרקע" –

שווי זכות הבעלות כשהקרקע פנויה וריקה.

"קרקע עירונית" –

כהגדרתה בחוק מקרקעי ישראל, התש"ך – 1960.

"שומה פרטנית" –

אמדן שוויין של זכויות אשר נערך על ידי השמאי הממשלתי הראשי או שמאי מקרקעין מטעמו;

"תעסוקה" –

כהגדרתה בחוק מקרקעי ישראל, התש"ך – 1960;

במגורים (לרבות בניה למגורים בישובים קהילתיים) –
שטח מבונה על פי בקשה להיתר בניה, אשר הוקצתה
ובגינו שולמה תמורה, בהקצאות קרקע למטרת מגורים
החל מתאריך 20.11.1990.

במגזר החקלאי –

בהרחבות - שטח אשר בגינו שולמה תמורה בהתאם
להחלטות מועצה 612, 737, 1180 וכן בניה בהקצאות
להחכרת מגרשי מגורים בנויים במושבים בהתאם
להחלטות מועצה 914.

2. החלטה זו תחול על מקרקעי ישראל (מדינת ישראל רשות הפיתוח וקרן הקיימת לישראל) למעט מקרקעי
הקרן הקיימת לישראל לעניין הקניית הבעלות. ככל שיתקבל אישור קרן קיימת לישראל לעניין חילופי
מקרקעין, היא תחול בהתאמה על מקרקעי קק"ל.

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 פרטנית,
לרבות שומה פרטנית הנערכת על פי דרישת החוכר כאמור בסעיף 3.6.3 להלן.

3.2

3.2.1 החלטה זו לא תחול על בעלי זכויות אשר רכשו את הזכויות במסגרת החלטות של שיוך דירות
ולא שילמו את התמורה בגין המקרקעין. במקרה שכזה תנאי לרכישת הזכויות כמפורט
בהחלטה זו יהיה תשלום התמורה החוזית.

3.2.2 החלטה זו לא תחול על רוכשי זכויות בפטור ממכרז עד למועד בו תסתיים המניעה להעברת
הזכויות במקרקעין שהוקצו.

3.3 **ואלה נכסי המקרקעין שהרשות תציע את הקניית הבעלות בהם ללא תשלום:**

3.3.1 דירה בבניין רווי למגורים שהוחכר על פי חוזה חכירה מהוון ;

3.3.2 נכס מקרקעין שהוחכר על פי חוזה חכירה מהוון למטרת מגורים בבניה צמודת קרקע ואשר
גודלו אינו עולה על 540 מ"ר ;

3.3.3 נכס מקרקעין שהוחכר על פי חוזה חכירה מהוון למטרת מגורים בבניה צמודת קרקע באזורי
עדיפות לאומית וקו עימות ואשר אינו עולה על 3 דונם ;

3.3.4 נכס מקרקעין שהוחכר על פי חוזה חכירה מהוון למטרת תעסוקה באזור עדיפות לאומית א' עוטרף עזה שדרות רבתי וקו עימות אשר שטחו אינו עולה על 10 דונמים, למעט נכסי מסחר ותיירות בטווח של עד 1 ק"מ מרצועת חוף ;

3.3.5 נכס מקרקעין שהוחכר על פי חוזה חכירה מהוון למטרת מגורים או תעסוקה ונרכשו לגביהם מלוא הזכויות הקיימות והעתידיות במגרש ואשר שטחו אינו עולה על 16 דונם ;

3.4 ואלה נכסי המקרקעין שהרשות תציע את הקניית הבעלות בהם בכפוף לתשלום :

3.4.1. הבעלות בנכס מקרקעין שהוחכר על פי חוזה חכירה מהוון למטרת מגורים בבניה צמודת קרקע, למעט הקניית בעלות בהתאם לסעיף 3.3 לעיל, תוקנה לחוכר בכפוף לתשלום המפורט להלן :

3.4.1.1. על אף האמור בסעיף 3.3.2. חוכר נכס מקרקעין בשטח של 281 מ"ר ועד 540 מ"ר שרכש זכויות במסגרת עסקאות של בניה בפועל או במסגרת עסקאות יישובי עולים, אשר יבקש לממש את זכותו לרכישת הזכות כמפורט בהחלטה זו יידרש לשלם 6% מערך הקרקע כהשלמת תמורה כתנאי לרכישת הזכות כאמור.

3.4.1.2. בנכס מקרקעין שגודלו הוא מ-541 מ"ר ועד 1,000 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.

3.4.1.3. על אף האמור בסעיף 3.4.1.2. חוכר נכס מקרקעין בשטח של 541 מ"ר ועד 1,000 מ"ר שרכש זכויות במסגרת עסקאות יישובי עולים, אשר יבקש לממש את זכותו לרכישת הזכות כמפורט בהחלטה זו יידרש לשלם תוספת של 6% מערך הקרקע כהשלמת תמורה כתנאי לרכישת הזכות כאמור בתנאי החלטה זו.

3.4.1.4. על אף האמור בסעיף 3.4.1.2. חוכר נכס מקרקעין בשטח של 541 מ"ר ועד 1,000 מ"ר שרכש זכויות במסגרת עסקאות בניה בפועל, אשר יבקש לממש את זכותו לרכישת הזכות כמפורט בהחלטה זו יידרש לשלם תוספת של 9% מערך הקרקע כהשלמת תמורה כתנאי לרכישת הזכות כאמור בתנאי החלטה זו.

3.4.1.5. 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 בגין דמי היתר לבין שווי הבעלות בהתאם לשומה פרטנית שתיערך על ידי הרשות.

3.4.1.6. יצוין כי למרות האמור לעיל בסעיף 3.4.1.5 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.

3.4.1.7. על אף האמור בסעיפים 3.4.1.5 ו- 3.4.1.6. חוכר נכס מקרקעין בשטח של 1,000 מ"ר ועד 16,000 מ"ר שרכש זכויות במסגרת עסקאות יישובי עולים, אשר יבקש לממש את זכותו לרכישת הזכות כמפורט בהחלטה זו יידרש לשלם תוספת של 6% מערך הקרקע כהשלמת תמורה כתנאי לרכישת הזכות כאמור בתנאי החלטה זו.

3.4.1.8. על אף האמור בסעיפים 3.4.1.5 ו- 3.4.1.6. חוכר נכס מקרקעין בשטח של 1,000 מ"ר ועד 16,000 מ"ר שרכש זכויות במסגרת עסקאות בינוי בפועל, אשר יבקש לממש את זכותו לרכישת הזכות כמפורט בהחלטה זו יידרש לשלם תוספת של 9% מערך הקרקע כהשלמת תמורה כתנאי לרכישת הזכות כאמור בתנאי החלטה זו.

3.4.2. הבעלות בנכס מקרקעין שהוחכר על פי חוזה חכירה למטרת תעסוקה מהוון, למעט הקניית בעלות ללא תמורה בהתאם לסעיף 3.3 לעיל, תוקנה בכפוף לתשלום כמפורט להלן:

3.4.2.1. 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.

3.4.2.2. 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 בגין דמי היתר לבין שווי הבעלות בהתאם לשומה פרטנית.

3.4.2.3. יצוין כי למרות האמור בסעיף 3.4.2.2 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.

3.4.2.4. על אף האמור לעיל, נכסי מקרקעין שהוקצו בפטור ממכרז תועבר הבעלות בהתאם לפסקאות 3.4.2.1, 3.4.2.2 ו- 3.4.2.3 רק לאחר שחלפו 7 שנים ממועד ההקצאה ואולם, בקרקעות שנודע לרשות כי לא מומשה בהן עיקרי מטרת ההקצאה, לא תועבר הבעלות.

3.4.2.5. לצורך יישום החלטה זו, במקרים בהם הסכם החכירה אינו מהוון, תאפשר הרשות היוון זכות החכירה עד לתום תקופת החכירה גם אם נותרה תקופת חכירה הפחותה מ-7 שנים.

3.5. על אף האמור בסעיפים 3.3 ו-3.4 לעיל, הנכסים המפורטים להלן לא יהווה נכס מקרקעין הפטור מתשלום או נכס מקרקעין הכפוף לתשלום ולא תוקנה בהם בעלות בהתאם למנגנון הקבוע בסעיף 41ז לחוק:

3.5.1. 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 ;

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

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

3.5.4. נכס מקרקעין שהוחכר לנכי צה"ל למטרת הקמת תחנת דלק על פי המלצת משרד הביטחון ;

3.5.5. נכס מקרקעין שהינו מפעל שהוקם על פי החלטה של המועצה בדבר החכרת קרקע למטרת תעסוקה לשובים חקלאיים אף אם נחתם חוזה חכירה נפרד בין הרשות לבין תאגיד משותף לשוב 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

3.5.6. משקי עזר בעלי חוזה חכירה למטרת משק עזר, למעט משקי עזר בהם הוונו זכויות מגרש המגורים עליו קיים בית המגורים המקורי בהתאם להחלטת מועצה מס' 1178.

3.5.7. מוסד ציבורי כהגדרתו עפ"י החלטת מועצה 1105, שהוכר על-ידי הרשות ככזה, וששילם דמי חכירה שנתיים או כל תשלום אחר, לפי מטרה ציבורית או נכסים אשר הוקצו ללא מכרז למטרות ציבוריות. (כגון נכסים שהוחכרו לגופים הסתדרותיים).

3.5.8. בנכסים בהם החוכר ביקש למצות את זכויותיו שבחוזה החכירה הפרטני אשר הינו צד לו המיטיבות ביחס להסדרים תקפים שנקבעו ע"י מועצת מקרקעי ישראל בהחלטותיה בהתאם לאמור בהחלטת המועצה 1054.

3.6. ערך הקרקע לצורך העברת הבעלות ועריכת שומה פרטנית:

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

דרש חוכר הזכאי להקניית בעלות בתמורה לרכוש את זכות הבעלות וטרם נקבע ערך הקרקע של המוכר בטבלאות כאמור, זכאי החוכר כי תיערך לו שומה פרטנית והתשלום יהיה בהתאם לשומה, אף אם היא תהיה גבוהה מערך הקרקע שייקבע במועד מאוחר יותר בטבלאות, ויחולו הכללים הנהוגים ברשות לעניין השגה על שומות.

3.6.2. תוקף הטבלאות יהיה שנה אחת מיום פרסומן. על אף האמור, המועצה מסמיכה את מנהל הרשות, בתאום עם השמאי הממשלתי, להורות על עדכון הטבלאות אף בטרם חלף שנה או על הארכת תוקפן לתקופה נוספת.

3.6.3. על אף האמור בסעיף 3.6.1, חוכר יהיה רשאי לדרוש כי ערך הקרקע יקבע בשומה פרטנית. דרש חוכר כי תיערך לו שומה פרטנית, יהיה התשלום בהתאם לשומה אף אם היא גבוהה מערך הקרקע שנקבע בטבלאות ויחולו הכללים הנהוגים ברשות לעניין השגה על שומות.

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

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

3.7.2. 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.

3.7.3. 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 כל תוספת בניה, שינוי יעוד, ניצול ופיצול של אותו נכס. בעת העברת זכויות במגורים תסמיך 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.

3.7.4. 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.

3.7.5. היה החוכר זכאי להעברת בעלות ללא תמורה, יראו החלטה זו כהודעה של הרשות על אי התנגדות למתן היתר לעניין תקנה 112 לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר תנאים ואגרות), התש"ל – 1970; היה החוכר זכאי להעברת בעלות בתמורה והתמורה שולמה בהתאם להחלטה זו, הרשות תודיע על אי התנגדותו למתן היתר בהתאם לתקנה 112 לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר תנאים ואגרות), התש"ל – 1970.

3.8. תנאים והגבלות להעברת הבעלות:

3.8.1. הרשות רשאית להתנות את העברת הבעלות במגרש 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.

3.8.2. בענין הקניית זכויות לזרים:

3.8.2.1. מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 3.8.1, לא תועבר הבעלות לזר אלא בהתאם להחלטות מועצת מקרקעי ישראל מס' 1148 בדבר הקניית זכויות במקרקעין לזרים וזכאים לעלות לישראל על פי חוק השבות, התש"י – 1950, או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה, בהתאמות הנדרשות;

3.8.2.2. 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.

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

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

3.9.1. 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.

3.9.2. הסוכנות והאגודה השיתופית ישיבו לרשות בתוך תקופה של 90 יום ממועד הפניה האם החליטו לאשר את העברת הבעלות ויעברו לרשות את הקריטריונים 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;

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

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

3.9.5. במקרים בהם יוחלט שלא לאשר את העברת הבעלות ביישובים כאמור בסעיף זה, יהיה בעל הזכויות זכאי לרכוש, בתמורה או שלא בתמורה, באותם סכומים הקבועים בהחלטה זו, 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 בניה, שינוי ייעוד, ניצול ופיצול של אותו נכס. למען הסר ספק במקרים אלו לא יהיה בעל הזכויות זכאי להעברת הבעלות.

3.10. הגבלה על העברת בעלות בשל שטחו של המגרש:

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

4. הקצאות חדשות של קרקעות עירוניות למטרת מגורים ותעסוקה

4.1. בהקצאות חדשות של קרקעות עירוניות המיועדות על פי תוכנית תקפה למטרת מגורים ובהקצאות במכרז של קרקעות עירוניות המיועדות על פי תוכנית תקפה למטרת תעסוקה, תועבר לרוכש זכות הבעלות. האמור בסעיף זה יחול גם במקומות בהם טרם בוצע פרצלציה.

4.2. על העברת הבעלות כאמור בסעיף 4.1 יחולו כל התנאים והמגבלות בדבר העברת בעלות כמפורט בסעיף 3.8 לעיל, בהתאמות הנדרשות. רוכש זכות הבעלות יתחייב, כתנאי להקצאת הקרקע, כי בכל

חוזי המכר שיערוך עם רוכשי המקרקעין בעתיד יכלול סעיף המבהיר כי העברת הבעלות מהרוכשים לאחרים יחולו התנאים וההגבלות הכלולים בסעיף 3.8 לעיל.

4.3. על אף האמור בסעיף 4.1 לעיל, בהקצאות המפורטות להלן לא תוקנה זכות הבעלות בקרקע:

4.3.1. הקצאת קרקע למטרות ציבוריות, ובין היתר, והקצאת קרקע למשרדים ממשלתיים, לחברות ממשלתיות ולרשויות מקומיות;

4.3.2. הקצאות פרטניות או סוגי הקצאות אשר הנהלת הרשות החליטה כי קיים אינטרס מיוחד כי לא תוקנה בעלות בקרקע. ועדת המשנה תקבע קריטריונים להקצאות כאמור בסעיף זה בהתאם להחלטות ממשלה ומטרות חוק רשות מקרקעי ישראל התשס"ט – 2009.

4.4. על הקצאות חדשות יחולו הנחות במקרקעין בהתאם להחלטות המועצה התקפות.

5. תכנון ופיתוח במקרקעי ישראל.

5.1. פעולות התכנון יועברו מהרשות לרשויות המקומיות, לרשויות הסטטוטוריות העוסקות על פי מטרותיהן בפיתוח ו/או בתכנון, למגזר הפרטי ולמשרד השיכון

5.2. הרשות תשתתף בעלות התכנון המפורט בפרוייקטים אשר יבוצעו ע"י הרשות המקומית ההשתתפות תהיה בהתאם לכללים שיקבעו ברשות מעת לעת. הרשות המקומית תשתף את הרשות בהליך התכנון.

5.3. על אף האמור, תכנון פרויקטים גדולים למגורים ו/או לשימושים אחרים, ותכנון פרויקטים של פינוי מחנות צבא, חברות ממשלתיות ושימושים לא יעילים בקרקע יוכל להתבצע על ידי הרשות, בכפוף לאישור ועדת פרויקטים. במידה ולא תתקבל הכרעה בוועדת הפרוייקטים לגבי הגורם אשר יתכנן את הפרוייקטים, יועבר הנושא להחלטת ועדת השרים לעניין הרפורמה במקרקעי ישראל.

5.4. במקרים בהם הרשות המקומית לא תבצע את פיתוח התשתיות העירוניות באגרות והיטלים במקרקעי ישראל ובמקרים שבהם תיקבע ועדת פרויקטים כי נדרשת מעורבות ממשלתית בפעילות התכנון והפיתוח יבוצע התכנון והפיתוח על ידי משרד הבינוי והשיכון או משרד התעשייה, המסחר והתעסוקה או רשות מקרקעי ישראל במקרים בהם מדובר בתעסוקה שאינה באחריות משרד התמ"ת או משרד התיירות ונקבע על ידי ועדת הפרוייקטים שהרשות תפתח.

5.5. על אף האמור בסעיף 5.4, משרד הבינוי והשיכון לא יקדם פרויקטים חדשים לפתוח קרקע למגורים ולתעסוקה בתחום רשויות מקומיות השייכות לאשכולות 7-10 על פי החלוקה החברתית-כלכלית של הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה אלא באישור ועדת חריגים המשותפת לרשות, משרד הבינוי והשיכון ומשרד האוצר. במקרה של מחלוקת יובא הנושא להכרעת ועדת שרים לעניין הרפורמה במקרקעי ישראל.

6. תובא בפני מועצת מקרקעי ישראל הצעת החלטה בדבר הגדרת אזורי עדיפות לאומית אשר תגובש על ידי משרד השיכון תוך חצי שנה מיום אישור ההחלטה כדן.

7. מועצת מקרקעי ישראל מסמיכה את ועדת המשנה לגבש הצעת החלטה שעניינה העברת ניהול הנכסים המבונים של רשות הפיתוח מרשות מקרקעי ישראל למשרד השיכון. הצעת ההחלטה תובא לאישור המועצה.

8. רשות מקרקעי ישראל תציג בפני מועצת מקרקעי ישראל אחת לחצי שנה את סך השטחים בהם הועברה הבעלות על פי החלטה זו.
9. המועצה מנחה את רשות מקרקעי ישראל לפעול לשמירה על השטחים הפתוחים והסביבה בעת הקצאת קרקעות בהתאם לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך - 1960.
10. הוראות החלטה זו יחולו רק ממועד אישורן כדין, ובעלי זכויות אשר רכשו את הזכות כמפורט בהחלטות המועצה 1185 או 1299 ו/או החלו לשלם בהסדר תשלומים, לא יהיו זכאים להחזר כספי כלשהוא.
11. החלטה זו מעדכנת את החלטות מועצה מס' 1, 833, 1066, ומבטלת את החלטת מועצה מס' 1299.

תאריך

אורי אריאל

יו"ר מועצת מקרקעי ישראל