

החלטת הנהלה

מספר החלטה	2631 :	מועד החלטה	05/01/2010 :
נושא	שיעור דמי החכירה הראשוניים בהקמת בתים רוויים עם חזית מסחרית		

הקדמה

1. בשנות ה-20 וה-30 של המאה הקודמת הוקמו בחיפה בתל-אביב, גבעתיים רמת גן בתים צמודי קרקע על מגרשים בשטח שנע בין 1 ל-2 דונם.
הקרקעות שהוחכרו לחוכרים אלו, היו בבעלות הקרן הקיימת לישראל
 2. בשנות ה-50 וה-60 עם בואם של גלי העלייה ההמוניים והעיור שבא בעקבותיהם שונו תוכניות בניין ערים שחלו על קרקעות אלו עוד מתקופת המנדט הבריטי לבנייה רוויה ולעיתים עם חזית מסחרית
 3. קרן קיימת לישראל ולאחריה מינהל מקרקעי ישראל גבו בגין עיסקה זו דמי הסכמה – כך כונו הכספים שנגבו שכן המושג דמי היתר לא היה קיים באותה עת.
דמי ההסכמה היו בשיעור של 1/3 מערך הקרקע על פי הניצול המירבי, אולם לעיתים נגבו כספים פחותים מ-1/3 על פי הסדרים מיוחדים לדוגמא בשכונת בורוכוב גבעתיים גבו 1/3 מתוך 80% מערך הקרקע ועוד הפחתה של 10.000 ל"י עבור המבנה הקיים, בשכונת נורדיה בתל-אביב גבו 1/2 מ-33% וזאת בעקבות הסכם פשרה שקבל תוקף של פסק דין
 4. חוכרים שרכשו זכויות בבתים הרוויים שנבנו ע"י אותם חברות בנייה הכרנו להם בהשתתפות (דח"ר) בשיעור של 80% הן לדירות מגורים, והן ליחידות המסחריות.
 5. בשנת 1971 דנה בנושא הנהלת המינהל.
- 5.1 בהחלטת הנהלה מיום 13.6.71 נכתב:

"בחוזה הפיתוח שיחתם עם החוכר החדש – הקבלן יצויין כי שולמו על ידו 80% - והמשתכן ישלם למינהל

דמי חכירה שנתיים על יתר 20%."

- 5.2 בחוזר מיום 11/8/71 למנהלי המחוזות בפיסקה זכויות המשתכנים וקביעת דמי חכירה שנתיים נאמר: "...לבין המשתכנים" זכויותיהם יהיו כזכות משתכנים ששילמו דמי חכירה ראשוניים בשיעור 80% "משווי הקרקע"..."יהיה עליהם לשלם דמי חכירה שנתיים בשיעור של 5% מהיתרה"

ב. הסוגיה:

- (1) אותם בניינים רוויים שהוקמו בשנות ה-50 על חורבותיהם של הבתים צמודי הקרקע שנבנו בשנות ה-20 הגיעו ליובל חכירה השאלה הינה האם להכיר להם "בדח"ר גבוה" או בדח"ר נמוך? כמשמעות מושגים אלו בהחלטת מועצה 851 מיום 19/11/98 ו-968 מיום 9/6/03
- (2) בסקר שערכנו בין מחוזות המינהל התברר כי התופעה ולפיה בתים צמודי קרקע שנבנו בשנות ה-20 ונהרסו בשנות ה-50, והוקמו במקומם בתים רוויים נמצאים בשני מחוזות בלבד מחוז חיפה ומחוז תל אביב

בשנות ה-20 היה קיים בית מגורים צמוד קרקע, לחוכר המקורי של הבית צמוד הקרקע היה חוזה לתקופה ארוכה, והיה רשום בלשכת רישום הקרקעות. העבר זכויות בשנות ה-50 לחברות בנייה, שולמו דמי הסכמה בגין העברה זו, מכירים ב"דח"ר גבוה" ביובל חכירה לחוכרי הדירות מעל לקומה המסחרית. חוכר של יחידה מסחרית בבניין בעל "התכונות" לעיל יהיה זכאי להכרה ביובל חכירה בדח"ר גבוה בדיוק כמו החוכר של דירת המגורים.

נציין ששולמו בעת "המעבר" מבנייה צמודת קרקע לבנייה רוויה דמי הסכמה לפי שומה שלקחה בחשבון גם את החנות המסחרית. יהיה זה אבסורד להכיר בדח"ר בשיעור שונה בין קומה לקומה.

ועוד במשך 50 השנים האחרונות הכרנו לחנויות אלו בדח"ר בשיעור של 80% בעת העברות זכויות וחישוב דח"ש, ויהיה זה עוד יותר אבסורדי דווקא ביובל חכירה בעת שאנו מגדילים את שיעורי הדח"ר הן במגורים והן בתעסוקה אנו נקטין לחנויות אלו את שיעורי הדח"ר המוכר להם במשך 50 השנים האחרונות

בתאריך 05/01/2010 סוכם:

ההנהלה שבה ומזכירה כי יש להכיר בדח"ר בשיעור של 80% גם ביובל חכירה במקרים המוצגים לעיל או בעלי נסיבות דומות.