

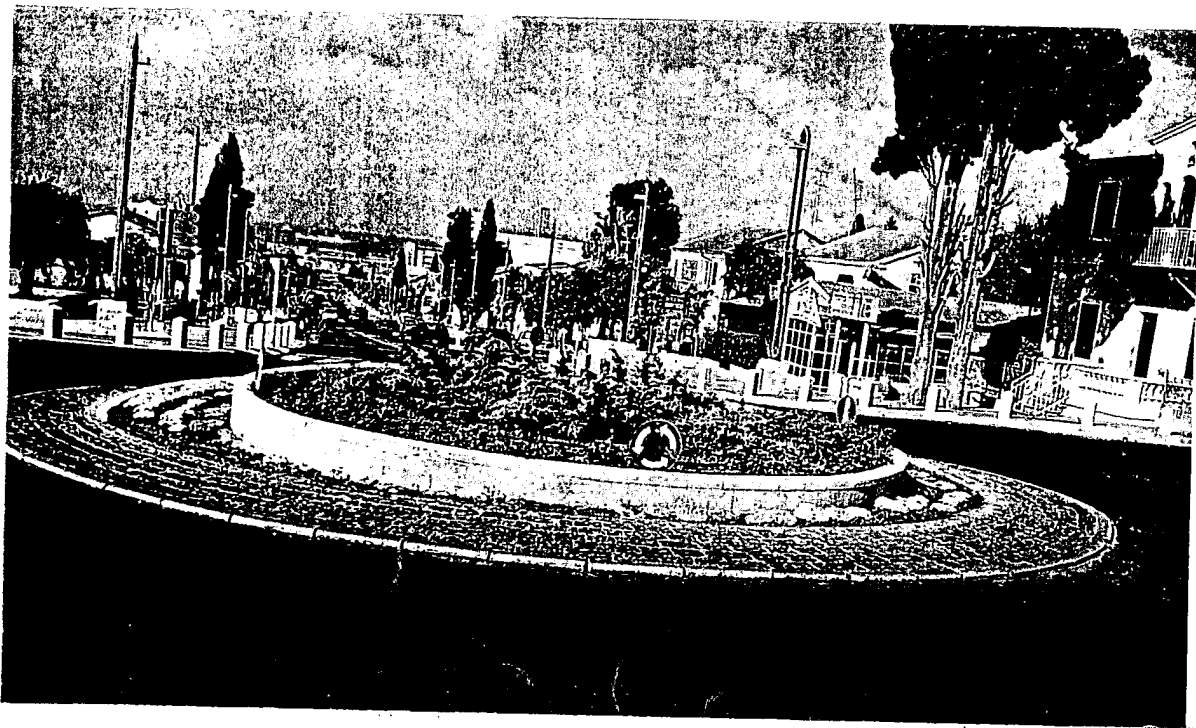


מינהל מקרקעי ישראל

אגף שיזוק וכלכלה

הוראת אגף 365

הוראות למכר נכסי רשות הפיתוח (ר"פ)



מאי 2000



מינהל מקרקעי ישראל
אגף שיווק וכלכלה

כ"ו שבט, תש"ס

2 בפברואר 2000

אל: מנהלי המחוזות/סגני מנהלי המחוזות
מנהלי מחלקת עיסקות/משתכנים
יועצים משפטיים מחוזיים
חברת עמידר
חב' נכסי ח.נ.אריאל, יפו
חב' אפרידר, אשקלון
חברה לפיתוח עכו העתיקה
מר אלי יקיר, ראש ענף פינויים ונכסי דיור
מר גדעון בכר, אגף שיווק וכלכלה

הנדון: מכר נכסי רשות הפיתוח - הוראת אגף

הוראה זו מרכזת ומעדכנת את כל הוראות האגף וכן ההנחיות וההוראות שהוצאו מטעם האגף, ע"י ראש ענף פינויים ונכסי דיור ומתאם מכר נכסי ר"פ החל מההוראה הבסיסית למכר נכסי ר"פ מיום 13.12.93 ועד סוף שנת 1999.

אי לכך הוראה זו מבטלת את ההוראות הקודמות כמפורט להלן:

- הוראת האגף העירוני מס' 328 - מכר נכסי רשות הפיתוח מיום 13.12.93.
- הוראת אגף שו"כ - מבצע מכר נכסי ר"פ מיום 2.12.96.
- הוראת אגף שו"כ - ר"פ 10/9 המרת נכסי ר"פ מחכירה מהוונת למכר מיום 24.8.97.
- הוראת אגף שו"כ - ר"פ 11/9 - שינוי יעוד וניצול בנכסי ר"פ מיום 24.8.97.
- הוראת אגף שו"כ - 337 - מכר זכויות בניה לדיירים מוגנים מיום 20.4.98.
- הוראת אגף שו"כ - 343 - חתימת הסכמי פיתוח במכירת זכויות בניה מיום 21.5.99.
- וכן כל הוראה נוספת שניתנה בעבר בהתייחס למכר נכסי ר"פ.

בכ"ה,
משה אדרי
סמנכ"ל שיווק וכלכלה

העתק: מר א. דרכסלר, מנהל המינהל.
מנהלי האגפים.
חברי ועדת העיסקות למכר נכסי ר"פ.



מינהל מקרקעי ישראל

מכר נכסי רשות הפיתוח

כללי

1.

הוראה זו מתייחסת לנהלי העבודה המתחייבים של המינהל עם החברות המנהלות את נכסי רשות הפיתוח (כגון: עמידר, נכסי אריאל, אפרידר ואח' - להלן "החברה"), ומהווה בסיס לנוהלים הפנימיים בחברות כנ"ל.

היוזמה למכירת נכסי ר"פ נובעת מהחלטת ממשלת ישראל להגביר את מכירת נכסי רשות הפיתוח, מתוך מגמה שבסופו של התהליך ימכרו כל הנכסים לדיירים המתגוררים בהם, והנכסים הפנויים ימכרו במכרזים לציבור הרחב.

נוהל זה בא לאמץ עקרונות והנחיות שגובשו הן במהלך דיוני ועדת היגוי לנכסי רשות הפיתוח, והן תוך כדי העבודה המעשית. כל זאת במטרה להנחות את העובדים במכר ואת חברי ועדת העיסקות.

פרק א' - נוהלי עבודה

שלבי הטיפול

א.

1. סניפי "החברה" יעבירו באופן שוטף את תיקי הנכסים המיועדים למכר למחוזות המינהל לצורך השלמת נתונים וקבלת חוות דעת והמלצת המחוז.
2. מחוזות המינהל יחזירו את התיקים בצירוף הטפסים "לחברה". עיכובים ממושכים בהחזרת הטפסים יבדקו ע"י נציג אגף שו"כ.
3. הטופס הממולא יחתם ע"י מנהל המחוז במינהל, או סגנו בלבד וקביעתו הינה המלצת המחוז.
4. אם והמלצת המחוז היא שלילית, אולם "החברה" בדעה כי יש מקום לדון בעיסקה, יובא הנושא להכרעה בפני מנהל אגף שיווק וכלכלה במינהל.
5. תוקף השומות הינו לשנה אחת בלבד. השומה תקיפה ללא שינוי 4 חודשים מתאריך נתינתה. במידה והעיסקה לא תאושר תוך 4 חודשים תשוערך השומה מתאריך נתינתה עד למועד אישור העיסקה.



מינהל מקרקעי ישראל

6. עיסקת המכר תובא לדיון בפני ועדת המכרזים (עיסקות ר"פ) ביחד עם תיק העיסקה. תיקי העיסקה יעברו לממונה שבוע ימים מראש. תיק העיסקה יכלול המסמכים הבאים:-

- א. גליון פעולה החייב לכלול חו"ד מחלקת בעלות הרישום, חו"ד תכנונית והמלצת המחוז כאמור בסעיף א' (3), את חוות הדעת התכנונית ניתן לעדכן לשנה נוספת ע"י אדריכל החברה.
- ב. תשריט הנכס ערוך ע"י מודד מוסמך, כולל תרשים סביבה על רקע גושים וחלקות תוך ציון סוג הגוש (גוש שומה או גוף רשום). בגוש שומה יציין המודד בתרשים גם את שטח החלקה בפועל. תוקף התשריט הינו לשנה אחת בלבד.
- ג. תדפיס הנכס, מספר נכסים, נסח הרישום, תעודת נפקדות במידה ואין רישום בספר נכסים. תוקף המסמכים הנ"ל 12 חודש מיום הוצאתם.
- ד. חוזה השכירות המוגנת בצירוף תדפיס חובות הדייר כולל שכ"ד, דש"ר, הוצ' משפט, הוצאות אחזקה, ריבית וכו'.
- ה. שומת השמאי, שבתוקף.
- ו. טופס סיכום העיסקה ממולא על כל פרטיו וחתימתו.

הצעת העיסקה תובא בהתייחס להנחיות הכלולות בפרק ב' בנוהל זה, עקרונות מנחים לעיסקות מכר/חכר.

ב. ועדת מכרזים (עיסקות ר"פ)

ועדת מכרזים (עיסקות ר"פ) הינה ועדה מטעם מנהל המינהל וסמכותה להחליט על עיסקות המכר/חכר המוגשות ע"י "החברה" המתייחסות לנכסי ר"פ.

חברי ועדת המכרזים (עיסקות ר"פ) בהתאם למינוי מנהל המינהל בתוקף סמכותו לפי תקנה 8(ב) לתקנות חובת המכרזים, התשנ"ג-1993.

יו"ר – מנהל אגף שיווק וכלכלה או מי שימונה על ידו.



מינהל מקרקעי ישראל

1. חברים: 1. היועץ המשפטי למינהל או נציגו.
 2. חשב המינהל או נציגו.
 3. מנהל אגף ת"פ או נציגו.
 4. מנהל אגף רכישות בעלות ורישום או נציגו.
- ובהשתתפות: נציגי "החברה"
- נציג אגף שומת מקרקעין/שמאי המינהל - רצוי אך לא חובה.

רישום הפרוטוקול וההחלטות יעשה ע"י יו"ר הועדה.

החלטות הועדה נכנסות לתוקף עם חתימת חברי הועדה על גבי טופס סיכום העיסקה.

ג. החלטות עקרוניות

1. עיסקות המחייבות החלטה מקדמית בטרם הגשתן תובאנה בדרך של הצעה עקרונית הכוללת את המלצת "החברה".
2. נכסים המיועדים למכר בדרך של מכרז פומבי - יובאו בפני הועדה לאישור כעיסקה עקרונית.



מינהל | מקרקעי | ישראל |

- (ג) יש להתייחס לתב"ע הקיימת ומעמדה הסטטוטורי וכן לתוכנית בהכנה באם קיימת.
- (ד) יש להתייחס להיקף זכויות הבניה הכולל, למכירת יתרתן במידה וקיימות ולדרך מכירתן. (לפי הזכויות היחסיות או בדרך שונה).
- (ה) יש לציין את ההתניות הקיימות ביחס למבנה או לחלקה: רשום ע"ש א.נ.נ. זיקת הנאה, זכות מעבר, מבנה מיועד להריסה, לשימור, או זקוק לשיפוצים.
- (ו) בהסכם המכר יש לכלול ולציין את כל האלמנטים היחודיים המתייחסים לעיסקה בהתאם לסעיף (ה).
- (ז) בעיסקות בהן על החלקה/מגרש עד 3 יח"ד כולל תכלול השומה בנוסף גם את שווי הקרקע כריקה ופנויה ודמי הפינוי הראויים עפ"י שומה/קריטריונים.

ב. עיסקות מכר חכר

המגמה הינה למכור את הנכסים אך במספר מקרים המפורטים מטה יבוצעו עיסקות

חכר ולא מכר.

1. באדמות קק"ל ואדמות המדינה.
2. כאשר השטח מצוי בהליכי תכנון וצפויה תוספת משמעותית לזכויות הבניה ויש טעם להמתין לאישורה של התוכנית.
3. כאשר החלקה גדולה ומיועדת לפיצול.
4. בהתאם להנחיות הממונה הארצי לנכסי דיור.

עיסקת חכירה תהיה בדמי חכירה מהותיים בתשלום 91% משווי הקרקע

הדירה (הנכס) תמכר במחיר המלא

במקרה זה, יש לבקש מהשטח הערכה לשווי הדירה בנפרד, ולקרקע בנפרד

הקרקע (חצרות) תישום כפנויה

הערה: במקרה והקרקע מתייחסת רק לזו שמתחת לבנין ואין קרקע אחרת תישום

הקרקע כתפוסה



מִיִּנְהֵל מִקְרָקֵי יִשְׂרָאֵל

הערה: לצורך זה נקבע "יום אישור העיסקה" בתום 30 יום ממועד אישור העיסקה בועדת העיסקות. (אוסף בהחלטת הנהלה מס' 3112 מיום 11.11.98).

ה. נכסים בבעלות האפטרופוס לנכסי נפקדים (אנ"נ)

1. נכסים הרשומים בספרי המקרקעין בשם אנ"נ, ניתן למכרם לדיירים המחזיקים בהם. מח' רישום והסדר תטפל במקביל בהעברת הנכס בספרי המקרקעין ע"ש רשות הפיתוח.
2. נכסים הרשומים בספרי המקרקעין בשם בעלים נפקדים, תוצא תעודת נפקדות ע"ש האפטרופוס לנכסי נפקדים לגבי החלקים הנפקדים, ותירשם בספרי המקרקעין ע"י המחוז במינהל. התיק לא יובא לוועדת עסקות לפני רישום הנכס בשם האפטרופוס בספרי המקרקעין.

לאחר רישום הנכס בספרי המקרקעין בשם אנ"נ, יטפל המחוז בהעברת הבעלות לרשות הפיתוח, אולם הטיפול בהעברה לא יעכב את אישור העיסקה.

3. במידה ולשכת רישום המקרקעין מודיעה (בכתב) כי לא קיים רישום לחלקה מסוימת, יש לבדוק במחוז אם קיימת תעודת נפקדות לאותו נכס.

אם ואין תעודת נפקדות, יש לפנות לאפטרופוס לנכסי נפקדי עם מירב הפרטים לגבי הנכס ולבקש ממנו לחתום על תעודת נפקדות. לאחר שהוצאה התעודה ונרשמה בקובץ הבעלות של המינהל ניתן להביא התיק לוועדת עסקות. מחלקת רישום והסדר תדווח למשרדי מס רכוש עם הוצאת התעודה כי הנכס בניהול רשות הפיתוח.

בהסכם שיחתם עם הרוכש יצויין כי יציע לרוכש שהנכס טרם נרשם בלשכת רישום המקרקעין ע"ש המוכר (רשות הפיתוח) והרישום על שם הקונה יבוצע כך כאשר תיוצר האפשרות לכך.

הערה: אם ותעודת הנפקדות-הוצאה ע"י "החברה" בפנייה ישירה לאפטרופוס, תמציא "החברה" עותק מקורי של התעודה למחלקת רישום והסדר לצורך קליטתה בקובץ הבעלות בספרי המקרקעין, או לדיווח למשרדי מס רכוש במקרה ולא קיים רישום.



נכסים הכלולים בשטחים המיועדים לצרכי ציבור

ו.

נכסים הכלולים בשטח שצ"פ, מבני ציבור, ורצועת דרך ניתן למכורם לדיירים וזאת לאחר שהוצעו בכתב למכירה לרשות המקומית כנכס מוחזק ע"י דייר מוגן.

במידה והרשות המקומית לא תהיה מעוניינת ברכישה, או לא תיענה לפנייה בכתב לאחר 30 יום מיום ההודעה - ימכר הנכס לדייר תוך מידע הדייר לגבי מצבו התכנוני הסטטוטורי של הנכס, וכן ציון הדבר בחוזה המכר.

לגבי נכסים הכלולים בתחום רצועת דרך יש להבדיל בין מקרים בהם המבנה כלול בתחום הדרך ובין מקרים בהם רק החצר או חלקה כלולה בתחום הדרך. במידה והמבנה אינו כלול בתחום הדרך - יש למכור את הנכס ללא השטח המיועד להרחבת הדרך, ולציין זאת הן בתשריט והן בהסכם המכר. במקרי בהם המבנה עצמו כלול ברצועת הדרך - יש לפעול כאמור בפיסקה הראשונה.

במקרים בהם קיימת בתקנון התוכנית חובה מפורשת של הבעלים לביצוע פינויים ו/או הריסות בשטחים הנ"ל, וכן במקרים בהם קיימת התחייבות של המינהל כלפי הרשות המקומית לביצוע פינויים, אין לאשר מכירת נכסים אלה ויש לנקוט בכל האמצעים הנדרשים לפינוי והריסה.

מכירת נכס בחלקה המיועדת לפיצול

ז.

מכירת נכס בחלקה המיועדת לפיצול מותנה בהכנת תשריט חלוקה, ואישורו ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה.

יש לבדוק בטרם הפיצול מספר דברים:-

האם תהיה דרך גישה לחלקה המפוצלת?

האם החלקה שתיווצר איננה קטנה ממגרש מינימלי בהתאם לתב"ע?

האם, בהתחשב בקוי הבנין, ישאר שטח משמעותי לבינוי?

בכל מקרה יש להבטיח מירווח מתאים עם הבנין המקורי וזאת על מנת למנוע התנגדות השכנים לתכנית הפיצול.

הדירות תמכרנה בגבולות המגרש המפוצל בהתאם לתשריט אולם המגרש הפנוי ימכר אך ורק לאחר אישור התשריט בוועדות הסטטוטוריות.



מינהל מקרקעי ישראל

בהסכם המכר יצויין כי הנכס ירשם על שמות הרוכשים לאחר רישום החלקה המפוצלת.

הכנת התכנית (תכנית החלוקה) לצרכי רישום תיעשה ע"י רוכש המגרש ועל חשבונו.

ח. מכרז סגור בין דייר הבית - לנכס שאינו מהווה יחידה עצמאית

יחידת משנה בנכס שאינה תפוסה אך לא מהווה יחידת מגורים עצמאית כגון מחסן או חדר ללא שירותים - יוצאו למכרז סגור בין דיירי הבית שרכשו את נכסיהם, או תצורף ליחידה סמוכה המהווה יחד יחידה אינטגרלית אחת. ההצעה להוצאת המכרז תובא לאישור עקרוני בפני ועדת העיסקות.

ט. התניה להריסת מבנה

בכל מקרה בו קיים בשטח החלקה מבנה תפוס המיועד להריסה ואשר אי הריסתו תפגום או תמנע מניצול מלא של השטח אין למכור את הנכס למחזיק בו אלא לאחר הריסת המבנה.

אותו הדין חל על מחזיק בשטח שלא כדין - הנכס ימכר רק לאחר פינויו בפועל של השטח המוחזק שלא כדין.

י. פינויים

כבר בשלב הראשוני של מתן חוות דעת לנכס, יש לבטוח את כדאיות פינויו והוצאתו למכרז פומבי במקום מכירתו לדייריו. יתכן מכרז רגיל לנכס כפנוי של או מכרז פינוי בינוי, יתכנו שתי אפשרויות בסיסיות למתן עדיפות לפנוי על מכרז:-

1. הנכס הינו בנין הכולל מס' רב של דירות מגורים ו/או שטחי מסחר לא מאוכלסים פרט למספר יחידות התפוסות. (במקרה זה בדרך כלל הבנין אך מוזנח וזקוק לשיפוצים).
2. הנכס הינו בית חד או דו משפחתי אולם למגרש פוטנציאל לזכויות בניה רבות מעל ומעבר לבינוי הקיים וכן לשוויו של הנכס התפוס.

במקרים הנ"ל יש להביא את הצעת הפינוי לממונה על הפינויים במינהל שיבדוק את הצעת הפינוי במסגרת מגבלות התקציב.



מינהל מקרקעי ישראל

יא. חלוקת הרכוש המשותף ומכירתו

כללי - הכוונה "ברכוש משותף" שניתן לחלקו ולהצמידו לנכסים. אין מדובר ברכוש משותף שבמהותו לא ניתן לחלוקה כגון מקלט, חדר מדרגות, מחסן משותף וכו'. אי לכך תתעורר שאלת חלוקת הרכוש המשותף בעיקר לגבי שטחים שמחוץ לבנין.

1. כעקרון אין להצמיד חצר בבית שבו 2 קומות ומעלה אלא להשאיר כרכוש משותף לכל הדיירים. (בהתאם לתשריט ותקנון הבית המשותף).
2. במידה וחלקים מהשטח או כולו מוחזקים בפועל ע"י הדיירים והחזקה מקובלת זה שנים על הדיירים - ניתן להצמיד את השטחים הנ"ל לנכסים ולהוציאם מכלל הרכוש המשותף.
אפשרות זאת מותנית בקיום התנאים הבאים:-
(א) השטח לא נתפס רק לאחרונה לצורך יצירת עובדות לקראת המכר.
(ב) לא הוגשה בעבר תלונה ע"י הדיירים או גוף אחר "לחברה" על תפיסת השטח שלא בהסכמתם.
(ג) לא הוגשה בעבר דרישה, או תביעה משפטית, מטעם "החברה" ו/או המינהל לסילוק יד מהשטח התפוס.

3. במידה והשטח מוחזק שלא בהסכמה והחלוקה אינה מקובלת על חלק מהדיירים - יכלל כל השטח כרכוש משותף לא יחולק.

הערה - דייר המחזיק בחלק מהרכוש המשותף ונתבע לפינויו - לא ימכר לו הנכס אלא לאחר סילוק ידו מהרכוש המשותף.

4. במקרים בהם קיימת אפשרות לתוספת למבנה הקיים עפ"י היתר - ניתן למכור את אותם השטחים המיועדים לתוספת הבניה והמיועדים להרחבת אותן היחידות. הרכוש המשותף בקרקע יוקטן בהתאם.

הערה: כל הצמדת שטח (שאינה כלולה בתוזה השכירות המוגנת) תחוייב בתשלום מלוא ערך הקרקע כשטח פנוי.

יב. זכויות בניה - כללי

1. המצב האידאלי שיש לשאוף אליו הוא הכנת תכנית ביוני אשר תתייחס לאפשרויות הריאליות של תוספות הבניה כגון: הרחבת דירות קיימות בבנין, הרחבה של אגף מסויים בבנין אותו ניתן להרחיב או תוספת הבניה בבנין נפרד לחלוטין - ובהתאם לתוכנית זו למכור את זכויות הבניה הנוספות.



2. זכויות הבניה שאין אפשרות מעשית להוציאן למכרז - ימכרו לכלל דיירי הבנין או לחלקם כאשר הרוכש יחוייב לרכוש את זכויות הבניה היחסיות (בהתאם לחלקו ברכוש המשותף). בו זמנית עם רכישת הנכס.

3. מכר זכויות בניה בהתייחס לזכויות הבעלים בנכס:

קיימים 3 מצבים בסיסיים:

- א. המקרקעין נמכרו במלואם מבלי שיוותר בידי ר"פ/מינהל חלק במקרקעין, וחוזי המכר שותקים בכל הנוגע לזכויות הבניה.
 - ב. המקרקעין נמכרו בחלקם ע"י ר"פ/המינהל ובחוזי המכר הוצאו במפורש זכויות הבניה מגדר הממכר כפי שהוגדר בחוזה המכר.
 - ג. המקרקעין נמכרו בחלקם ע"י ר"פ/המינהל וחוזי המכר שותקים בכל הנוגע לזכויות הבניה.
- להלן עמדתנו בעניין זה בהתייחס לחוות דעת משפטית שקבלנו.

מצב א'

מצב זה הינו המורכב ביותר, מבין המצבים המפורטים, מבחינת היכולת של ר"פ/המינהל לממש את זכויות הבניה לגביהן נטענת בעלות.

עמדתנו העקרונית היא כי במקרה זה יש להשאיר את זכויות הבניה הבלתי מנוצלות בידי הדיירים, אפשרות זו יש להגביל להיקף בניה לדייר עד 160 מ"ר (כולל הבניה הקיימת) הן בבנין רווי והן בבניה צמודת קרקע. כאשר זכויות הבניה הבלתי מנוצלות גדולות יותר יש מקום לשקול, בהתחשב בנסיבות המקרה הפרטי, פניה לערכאה משפטית כאשר על המינהל להרים את נטל ההוכחה לאי מכירת זכויות הבניה לקונה.

מצב ב'

זהו המצב הנוח ביותר למינהל.

מדובר לרוב בבתיים משותפים אשר חלק מדירותיהם הועברה הבעלות לידיים פרטיות ובחלק אחר נשמרה הבעלות בידי ר"פ/מינהל. במידה שחלק מצוי בידי ר"פ/מינהל ואף יחידה בודדת הניתנת לרישום בנפרד (לדוגמא: מחסן), אשר אליה ניתן להצמיד חלקים ברכוש המשותף וחלקים מזכויות הבניה.

כאשר נשמרה יחידה כמפורט בבעלות ר"פ/מינהל, ובחוזי המכר עם הדיירים שרכשו בעלות בדירות נוספות בבניין צוין במפורש כי המקרקעין הנמכרים אינם כוללים זכויות בניה, הרי שזכויות הבניה מצויות בבעלות ר"פ/מינהל ויש לראותן כצמודות לחלק שבבעלות ר"פ/מינהל.



מינהל מקרקעי ישראל

מצב ג'

מצב זה הינו מצב ביניים אשר פתורנו מצוי בשילוב התנאים שפורטו במצבים ב' ו-ג' לעיל, כדלקמן:

הבעלות בחלק מהמקרקעין מעניקה לר"פ/מינהל את האפשרות לנצל את זכויות הבניה במקרקעין, לאחר ובכפוף לכך שיוכח כי מחוזי המכרז והנסיבות הנלוות להם יש להסיק כי אין בשתיקת החוזים כדי להעיד על העברתן של זכויות הבניה לרוכשי החלקים האחרים במקרקעין.

כאמור, דעתנו היא בהתאם למצב א' כי יש מקום לשקול את מכירת זכויות הבניה רק במידה והינן משמעותיות, במקרה זה יש לפנות לדיירים בהצעה לרכישת זכויות הבניה ואף להודיעם כי הזכויות ימכרו לצד ג' במידה ולא ימצא להן קונה מבין הדיירים. הוצאת זכויות הבניה למכרז פומבי מחייבת שיקול דעת משפטי בהתאם לנסיבות המקרה.

הערה:

בסיטואציה בה הוצאו במפורש זכויות הבניה מגדר הממכר ולא נותר בידי ר"פ/המינהל כל חלק במקרקעין, קיימת הגבלה על יכולת ר"פ/המינהל לנצל את זכויות הבניה. לכאורה, הזכויות לא ניתנות לניצול ללא מקרקעין ברשותינו שיאפשר את ניצולם ובמקביל לא נרכשה הבעלות בהן ע"י רוכש המקרקעין.

במצב זה, דרושה הסכמה בין ר"פ/המינהל לבין רוכש המקרקעין בדבר ניצול אחוזי הבניה, שכן אין האחד יכול לפעול ללא השני.

במספר מקרים בהם הוצמד הגג ליחידה בבנין ללא זכויות בניה ולאחר מכן נוצרו זכויות בניה על הגג, במקרים הנ"ל מכרנו את זכויות הבניה בהפחתה של 40% משוויים המלא. (הסדר זה תואם לנוהלי המינהל בהם מוחכרים הזכויות ב-51% במקום ב-91%).

יג. מכירת גגות ללא זכויות בניה

בשלב ראשון יש לבדוק אם קיימות זכויות בניה שניתן לנצלן ע"י בניה על הגג. הבדיקה תיעשה עפ"י נתוני התכנית המתייחסת לבנין הן לגבי מספר הקומות המותר והן לגבי אחוזי הבניה.

1. גג שאין לגביו אפשרות לתוספת בניה, יכלל בדרך כלל במסגרת הרכוש המשותף של כל דיירי הבית.

2. תיתכן אפשרות הצמדת הגג לחלק מהדירות, או אף לדייר בודד, וזאת בתנאי שלא קיים תקנון בית משותף המגדיר את הגג כרכוש משותף. בהצמדת הגג תינתן עדיפות לבעלי הדירה שעל גג הבית, וכן לבעלי הדירות בקומה העליונה וזאת אם ניתן לבנות מדרגות פנימיות בין דירתם והגג.

י. שטחים עיקריים ושטחי שירות במכרזים:

1. בטרם עריכת חוברת המכרז יש לבדוק ברשות המקומית האם ישנה תוכנית שינוי לתוכנית המתאר המסדירה את שטחי השירות המותרים בבניה בתוכניות שנכנסו לתוקף לפני החלת התקנות בדבר "חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים".

2. יש לקבוע עם אדריכל החברה ואדריכל המחוז במינהל מהם שטחי השירות המקובלים ומוסכמים לכל יעוד ולציין בחוברת המכרז כי מעבר לשטחים אלו יגבה סכום נוסף ע"י החברה.

טו. מכר זכויות בניה בשטחים צמודים כולל גגות

1. במכר זכויות בניה לדייר מוגן או גובים את מלוא התמורה עבור זכויות הבניה בהתאם לקביעת שמאי המקרקעין.

2. במקרים בהם נמכרות זכויות בניה, אולם השטח המיועד לבניה כבר נמכר בעבר לבעלים כגון בשטחי הצמדות או בגג שנמכר ללא זכויות בניה, יגבו בתנאי חכירה 51% משווי זכויות הבניה ללא שווי ההצמדה שנמכרה בעבר ובמקרה של מכר יגבו עוד 9% ובסה"כ 60%.

3. במקרה זה לא תינתן כל הנחה נוספת במסגרת מבצע המכר.

טז. מכר זכויות בניה לדיירים בחלקה בשלמות

1. חלקה המוחזקת ע"י דייר מוגן אחד בלבד זכויות הבניה הבלתי מנוצלות בה מאפשרות לבנות עד 4 יחידות מגורים נוספות, או לחילופין עד 400 מ"ר זכויות בניה נוספות - שטח עיקרי (במידה ובתב"ע אין התייחסות למספר יחידות המגורים) יוצע הנכס לדייר, כולל כל זכויות הבניה. במידה והצעת המכר תידחה ע"י הדייר, הנכס יצא למכרז פומבי כולל זכויות הבעלות בנכס המוגן.



מנהל מקרקעי ישראל

2. מכר הזכויות לדייר כאמור בסעיף 1, מותנה בקבלת חוות דעת תכנונית הקובעת שלא ניתן לפצל את החלקה. במידה ואכן ניתן לפצל את חלקה ימכר לדייר רק שטח המיועד ל-2 יחידות מגורים (מגרש דו משפחתי או שני מגרשים חד-משפחתיים) כמקובל בנוהל המרה משכר לתכר בבניה נמוכה - נוהל 31.22.

3. דייר הרוכש את זכויות הבניה הנוספות זכאי להנחות מבצע מכר נכסי ר"פ עבור 200 מ"ר זכויות בניה בלבד עבור זכויות הבניה העודפות מעבר ל-200 מ"ר תשלום תמורתם המלאה.

יז. מכירת גגות עם זכויות בניה

1. במידה וזכויות הבניה הינן משמעותיות, יוצאו הזכויות למכרז (פנימי בין דיירי הבית או חיצוני) וזאת לאחר אישור עקרוני בועדת המכרזים.

2. במידה והדיירים לא ירכשו את הזכויות במכרז פנימי, יוצאו זכויות הבניה למכרז חיצוני. בפרסום מכרז חיצוני יש להקפיד ולוודא מראש את אפשרויות הניצול בפועל. (אין לשווק זכויות בניה ערטילאיות שלא ניתן לממשן).

הערה: במידה ונמכרות זכויות הבניה בבית הרשום כבית משותף - יש לציין בתנאי המכרז ובחוזה שיחתם עם הזוכה במכרז את חובתו לדאוג לתיקון הרישום של הבית המשותף ולשאת בהוצאות הרישום, ולחילופין, אם הנכס טרם נרשם כבית משותף - יש לכלול בתנאי המכרז תשלום נוסף עבור הרישום שיבוצע ע"י "החברה".

3. באם קיימות זכויות בניה למימוש על הגג שהיקפם לא גדול (עד 500 מ"ר שטח עיקרי) - תינתן עדיפות במכירתם לבעלי הדירות בבית. במקרה זה ימכרו זכויות הבניה על הגג לכל דיירי הבית, לפי חלקם היחסי, לפי המחיר שנקבע ע"י השמאי, וזאת בצמוד למכר הדירה.

במידה וחלק מהדיירים לא נענה להצעה - ניתן למכור את חלקם לדיירי האחרים. (לא תימכר דירתם ללא הזכויות על הגג אלא לאחר הבטחת מכירת הזכויות לאחר). המגמה היא שלא ימכרו זכויות בניה מעל ל-200 מ"ר לדייר בודד אלא יוצאו למכרז.



יח. מכר נכסים תפוסים

בהתאם להחלטות ועדת ההיגוי העליונה ניתן למכור אף נכסים התפוסים ע"י דיירים מוגנים לצד שלישי. המכר במקרה זה יבוצע בדרך של מכרז פומבי.

1. נכסים התפוסים בחלקם הקטן ע"י דיירים מוגנים ויתרת השטח הבנוי פנוי - ניתן למכרם לצד שלישי במכרז, כולל את זכויות הבעלים בנכסים המוגנים. החלטה זו שהתקבלה ע"י ועדת ההיגוי העליונה אושרה ע"י מנהל אגף ש"כ ב-11.11.97 כדלקמן:-

בנינים שלמים המוצעים למכרז הכוללים בתוכם גם דירות תפוסות ועסקים יוצעו למכרז הכולל בתוכו אף את זכויות הבעלות בנכסים התפוסים.

2. מכר בתי עסק

במקרים של עסקים תפוסים - תישלח הודעה לשוכר הנכס בה יצויין כי ניתנת לו האפשרות לרכוש את הנכס תוך תקופה של חצי שנה מיום קבלת ההודעה.

במידה והדייר לא יממש אופציה זו ניתן להוציא את הנכס למכירה כתפוס.

יט. מכר בתים החורגים מגבולות החלקה

בנושא זה יש להבחין במספר מצבים:-

- א. הבנין חורג בצורה בלתי משמעותית (מרפסת, חצר מרוצפת, גדר וכו').
- ב. הבנין חורג לחלקה סמוכה בבעלות המינהל.
- ג. הבנין חורג לחלקה סמוכה בבעלות פרטית.

מקרה א' - אין לכלול את שטח החריגה בעיסקת המכר. חשוב להבליט בתשריט ואף לציין זאת בהסכם המכר.

במידה והבנין בו נמצא הנכס למכירה בנוי בקו "ס" עם חלקה סמוכה פנויה שבבעלות המינהל, יש להתנות את העיסקה בסגירת כל פתח הפונה אל החלקה הסמוכה וסילוק כל חלק מהבנין החורג אל הבנין השכן.

מקרה ב' - ניתן למכור/להחכיר את הנכס אף אם הוא חורג מגבולות החלקה. ולענין זה אין זה משנה (בשלב המכר/חכר) אם הבעלים הינם ר"פ, מדינה או קק"ל. במקרה זה חייבת חו"ד התכנונית להתייחס ולשקול באם שיווק הנכס לא יצור נזק למינהל.

בהסכם המכר/חכר יש לציין עובדה זו להוסיף כי צו רישום בית משותף וכן רישום הזכויות בספרי המקרקעין יוכל להתבצע רק לאחר רישום פרצלציה מתוקנת וכי רישום הפרצלציה יעשה ע"י הקונה ועל חשבוננו.



מינהל מקרקעי ישראל

מקרה ג' - כשהבנין חורג לחלקה סמוכה שאינה בבעלות המינהל - אין למכור כל חלק מהנכס החורג מגבולות החלקה.

חשוב, איפוא, לציין על התשריט את גבולות החלקה על מנת שניתן יהיה לקבוע את תתי החלקות החורגות ואלה שאינן חורגות.

יש לציין בהסכם המכר את ההערה שצויינה לעיל במקרה ב'.

כ. מכירת נכס בבעלות משותפת

לעיתים נמצא כי החלקה, בה נמצא הנכס המיועד למכר, הינה חלקה בבעלות משותפת (מושעא), אנו רשאים למכור את חלקנו בנכס כאשר חלקנו הינו החלק היחסי בבעלות על החלקה, כפי שרשום בספרי המקרקעין. שומת השמאי תוזמן לגבי שווי זכויותינו בנכס כנגזר מהרישום בספרי המקרקעין.

במקרה זה יש לציין בהסכם המכר כי הרוכש רכש את חלקנו וכי ניתן יהיה לרשום את העיסקה בספרי המקרקעין אך ורק לאחר שאנו, כבעלים, נמכור את מלוא חלקנו בנכס לכל הדיירים הנוספים.

במקרה שחלקנו במושעא פחות מ-50% ניתן למכור את זכויותינו לשותף.

הערה: רישומו כבית משותף יהיה מותנה בהסכמת כל הבעלים. רצוי כי לפני ביצוע המכר יעשה מאמץ להגיע עם הבעלים האחרים להסכם חלוקה לגבי היחידות בבנין אשר שווים נקבע ע"י השמאי הממשלתי.

כא. ערעור על שומות

- יש לאפשר הגשת ערעור תוך 21 יום מיום משלוח המפרט הכספי.
- אגרת הערעור הינה $\frac{1}{2}$ פרומיל מהשווי בנישום או 510 ש"ח הגבוהה מביניהם.
- ערעור על שומה של שמאי החברה (המאושר ע"י שמאי המינהל), - יועבר לשמאי ממשלתי מחוזי.
ערעור על שומה של שמאי ממשלתי מחוזי יועבר למנהל הלשכה המחוזית של השמאי הממשלתי.



כב. מחיר מינימום במכרזים

1. ככלל, מכרזים למכר נכסי ר"פ ימכרו במחיר מינימום של 80% מקביעת השמאי לשווי הנכס (החלטת הנהלת המינהל מס' 134 מיום 19.2.97).
2. במכרזים בהם יש סבירות שישתתף רק הדייר המוגן המחזיק בחלק מהבנין (כגון מכרז למכירת זכויות הבניה על גג שמחייב חזוקים בתוך הנכס של הדייר המוגן) יפורסם המחיר המלא כפי שקבע השמאי.
3. במכרזים שמתפרסמים תוך תקופת מבצע המכר לנכסי ר"פ לא ינתנו כל הנחות לדייר מוגן המשתתף במכרז.
4. ועדת המכרזים (עיסקאות) ר"פ רשאית לקבוע מחיר מינימום העולה על 80% מקביעת השמאי, תוך נימוק החלטתה.

כג. חתימת הסכמי פיתוח במכירת זכויות בניה

1. ככלל, במקרה של מכירת זכויות בניה במכרז, יחוייב הרוכש לחתום על הסכם פיתוח למכר בנוסח שאושר במינהל.

לא יחתם הסכם פיתוח במקרים הבאים:-

- א. זכויות הבניה נמכרות לדיירים הקיימים.
- ב. זכויות הבניה נמכרות במכרז והיקפם הינו עד 5 יחידות מגורים, ובמידה ומספר יחידות מגורים אינו מוגדר בהיקף בניה עד ל-500 מ"ר וכן כל עיסקה אשר ועדת מכרזים (עיסקות) ר"פ אישרה בתנאי הסכם פיתוח.

2. פעולות החברה המנהלת את נכסי ר"פ

- א. במכירת זכויות הבניה בדרך של מכרז פומבי תציין החברה כי הרוכש יחוייב לחתום במינהל מקרקעי ישראל על הסכם פיתוח, במתכונת המקובלת במינהל ויחוייב לעמוד בלוח הזמנים הנקוב בהסכם.
 - ב. החברה תבצע את פעולת המכר בהתאם לנוהלים קיימים ותגבה מהרוכש את מלוא התמורה הכספית.
- החברה תכין הסכם פיתוח למכר, תמלא את כל הפרטים, תחתים את הרוכש, ותעבירו לחתימה למחוז המינהל הנוגע בדבר, כן תצרף את החלטת ועדת המכרזים וטופס סיכום העיסקה ועותק הקבלה על קבלת התשלום.



מינהל | מקרקעי | ישראל |

פעולות מחוז המינהל

3.

- א. מח' העיסקות תקלוט את העיסקה במערכת המיכון.
- ב. המחוז יחתום על הסכם הפיתוח למכר.
ממועד זה ואילך העיסקה תכלל במערך הבקרה והפיקוח של המחוז.
במידה והרוכש לא יעמוד בלוח הזמנים, והמחוז לא יאשר מתן אורכה למימוש ההסכם, תובא העיסקה לביטול בתנאים המקובלים במינהל.
הודעה על הכוונה לביטול העיסקה תשלח לחברה על מנת לוודא שאין מניעה מלהביא את העיסקה לביטול.
ג. עם החתימה על חוזה החכר/מכר, יועבר עותק מהחוזה עם תשריט הנכס לחברה וזאת לצורך המשך פעילותה ברישום הנכס, במסגרת רישום בית משותף בספרי המקרקעין, בחוזה החכר/מכר יצויין כי רישום יעשה ע"י החברה.
במקרים בהם קיים רישום, יחוייב הרוכש לבצע תיקון צו רישום בית משותף, על חשבונו ובתיאום עם החברה.

כד. צירוף שותף או העברת זכויות בתקופת חוזה הפיתוח

- א. בהחלטת הנהלת המינהל מיום 11.12.96 נקבע כי תתאפשר העברת זכויות או צירוף שותף בתקופת חוזה הפיתוח בתנאים ובמגבלות שיפורטו בנוהל. (נוהל מס' 30.02).
החלטה זו חלה גם על חוזי פיתוח בנכסי ר"פ.
- אישור המינהל לא יהיה מותנה בתשלום כספי.
- המינהל רשאי לאשר צירוף שותף או העברת זכויות בתקופת חוזי הפיתוח ובלבד שהשותף או מקבל הזכויות יעמדו בכל התנאים והדרישות שנקבעו בחוזה הפיתוח.
- ב. למרות האמור לא יאשר המינהל צירוף שותף או העברת זכויות במקרים הבאים:-
- כאשר חוזה הפיתוח כולל תנאים מיוחדים (שמעבר לחוזים הסטנדרטיים הקיימים כיום) המונעים זאת.
- כל אימת שהקרקע הוקצתה לרוכש בפטור ממכרז.
- כאשר נמצא כי היזם הפר את חוזה הפיתוח.



מינהל מקרקעי ישראל

ג. אם ניתנה ע"י המינהל התחייבות לרישום המשכנתא, יש להמציא אישור הבנק לצירוף השותף או במקרה של העברת זכויות, אישור הבנק על סילוק המשכנתא.

- אם השותף או מקבל הזכויות הוא חברה או תאגיד - יש להגיש את מסמכי החברה/תאגיד.

- כאשר השותף או מקבל הזכויות הינם זרים, כמשמעותם לפי החלטות מועצת מקרקעי ישראל, יש לקבל את אישור מועצת מקרקעי ישראל כתנאי לביצוע הפעולה על ידי המינהל.

כה. שינוי יעוד וניצול בנכסי ר"פ

1. שינוי ניצול

שינוי ניצול משמעותו תוספת זכויות בניה ביעוד הקיים.

התשלום עבור זכויות הבניה הנוספות מתבצע באחד משני מצבים:-

א. כאשר הדייר הינו במעמד של דייר מוגן ובכוונתו להוסיף בניה נוספת לזו הקיימת - בעת הגשת התוכניות להיתר בניה לאישור וחתימת החברה.

ב. בעת מכירת הנכס לדייר המוגן הכוללת זכויות בניה שטרם נוצלו גובים את התמורה המלאה עבור זכויות הבניה לפי קביעת שמאי מוסמך.

2. שינוי יעוד

כאשר שינוי היעוד אושר סטטוטורית בטרם מכירת הנכס לדייר יש לחייב את הדייר המעוניין לרכוש את הנכס בתשלום התמורה המלאה עבור הזכויות בהתאם ליעוד החדש אולם מתשלום זה יש להפחית את שווי זכויותיו כדייר מוגן בנכס המקורי וזאת רק במקרה שמימוש היעוד החדש או תוספת הניצול מחייב את הריסת הנכס הקיים. (חובת ההריסה מצויינת מפורשות בתב"ע).

בכל מקרה ששינוי היעוד אינו מחייב את הריסת הנכס הקיים - יחוייב הרוכש בתשלום זכויות הבעלים בנכס הקיים עפ"י היעוד החדש.

3. רוכשים בחזיז הכירה

דיירים אשר רכשו את נכסיהם בתנאי חכר וזאת עקב העובדה כי המתחם בו כלול הנכס נמצא בהליכי תכנון - יוכלו בעתיד (לאחר אישור התכנית) לרכוש את זכויות הבניה הנוספות שנוספו לנכס בתנאים כפי שנקבעו



החוכר ישלם למינהל דמי היתר בגובה של 51% מערך ההשבחה. חובת תשלום היטל השבחה לרשות המקומית, במידה וידרש, חלה על החוכר והוא לא יהיה זכאי להחזר כלשהו מהמינהל.

אי לכך, יש להוסיף בחוזה החכירה בסיפא של סעיף 9 לתנאי החכירה לאחר המשפט: "ובתנאים אחרים שיהיו מקובלים אצל המחכיר" את הפיסקה כדלקמן: "לגבי רכישת זכויות לבניה נוספת בנכסי רשות הפיתוח".

כו. הערות החייבות להכלל בהסכם המכר

המגמה הינה להביא לידיעת הרוכש את כל המגבלות הקיימות לגבי הנכס הנרכש ולמנוע בין היתר, טענות בעתיד על חוסר תום לב מצד החוכר. להלן הנוסח למספר הערות החייבות להכלל בהסכם המכר. (יתכנו כמובן גם הערות נוספות בהתאם לצורך).

א. נכס שאין לגביו רישום – "ידוע לרוכש כי הנכס לא רשום בספרי המקרקעין וכל זמן שלא ירשם ולא תועבר הבעלות ע"ש רשות הפיתוח, לא ניתן יהיה לרושמו ע"ש הרוכש".

ב. נכס הרשום עדיין ע"ש א.נ.נ. – "ידוע לרוכש כי הנכס ירשם על שמו בספרי המקרקעין רק לאחר רישום הנכס ע"ש רשות הפיתוח".

ג. נכס בבעלות משותפת (מושעא), במקרה זה ירשם הנכס במושעא ולא כבית משותף. – "ידוע לרוכש כי הוא רכש רק את החלקה של רשות הפיתוח בנכס".

העברת הבעלות ע"ש הרוכש בספרי המקרקעין תיעשה רק לאחר שר"פ תמכור את כל חלקה בנכס, והחלקים במושעא ירשמו באופן יחסי בחלקה עפ"י הסכמי המכר.

ד. נכס בחלק מחלקה המחייב הכנת פרצלציה – "ידוע לרוכש כי ניתן לרשום את הנכס על שמו בספרי המקרקעין רק לאחר הכנת תכנית לצרכי רישום ורישומה. התכנית תוכן ע"י הרוכש ועל חשבונו".



מנהל | מקרקעי | ישראל |

- ה. נכס החורג מגבולות החלקה, למקרה שהחריגה אינה משמעותית או שהחריגה הינה לחלקה בבעלות פרטית – "ידוע לרוכש כי נמכר לו רק אותו חלק מהנכס הכלול בגבולות החלקה".
- במקרה שהחריגה הינה לחלקה סמוכה שבבעלות המינהל – "ידוע לרוכש כי הבנין חורג מגבולות החלקה ואי לכך ירשם הנכס בבעלותו בספרי המקרקעין רק לאחר הכנת תכנית לצרכי רישום ורישומה".
- ו. נכס הכלול בשצ"פ או ברצועת דרך – "ידוע לרוכש כי הנכס כלול, בהתאם לתכנית מפורטת מאושרת, בשטח ציבורי פתוח/ברצועת דרך".
- ז. נכס הכלול באתר עתיקות – "ידוע לרוכש כי הנכס כלול בשטח שהוכרז כאתר עתיקות, עפ"י חוק העתיקות, תשל"ח-1978".
- ח. נכס המוגדר כ"בנין לשימור" – "ידוע לרוכש כי הנכס מוגדר כבנין לשימור, עפ"י תיקון 41 לחוק התכנון והבניה תשנ"א-1991".
- ט. נכס המיועד להריסה – "ידוע לרוכש כי בהתאם לתכנית מפורטת מאושרת הנכס מיועד להריסה".
- י. נכס המוגדר/מוכרז כבית מסוכן – "ידוע לרוכש כי הבנין הוכרז ע"י מהנדס הרשות המקומית כמסוכן ומיועד להריסה".

ב ב ר כ ה,

משה אדרי

מנהל אגף שיווק וכלכלה

- נספחים: 1. מבצע מכר נכסי ר"פ
2. מכר נכסי ר"פ ביפו.
3. הנחיות לעריכת שומות מקרקעין בנכסי ר"פ.
4. דמי שכירות בבתי עסק (ללא תקרת מקסימום).
5. חוזה פיתוח למכר.
6. הסכם מכר.
7. הסכם מכר לחלקה בשלמות
8. חוזה פיתוח לחכר
9. חוזה לחכירה.
10. טופס סיכום עיסקת מכר/חכר.
11. צו פיקוח בהעדר רישום זכויות מקרקעין.



מינהל מקרקעי ישראל

נספח 1

מבצע מכר נכסי רשות הפיתוח

1. כללי

- 1.1 בהתאם להחלטת מינהל מקרקעי ישראל מיום 12.8.96 ייזום המינהל, באמצעות החברות המנהלות את נכסי ר"פ, מבצע מכר של כל נכסי ר"פ כאשר בשלב ראשון יוצעו הנכסים לדיירים המוגנים המחזיקים בהם.
- 1.2 במסגרת המבצע, ובהתאם להחלטת המינהל, תינתנה הנחות משמעותיות לרוכשי הדירות והנכסים האחרים. לדיירים המוגנים תינתן הנחה בשיעור של 40% לגבי הנכסים המוגנים. ברכישת החלקים הבלתי מוגנים וזכויות הבניה תינתן הנחה בשיעור של 25% הן לדיירים המוגנים והן לבעלים שהיו בעבר דיירים מוגנים במסגרת מכירת הנכס המוגן. ההנחה הכוללת לרוכש, גם אם לישות משפטית אחת מספר נכסים באותו בנין, מוגבלת לסכום של 200,000 ש"ח (צמוד למדד החל מ-1.97). לא תינתן כל הנחה לנכסים פלושים או בנויים ללא אישור שיאושרו למכר למחזיקים.
- בהתאם להחלטת הנהלה מס' 2078 מיום 5.8.98.
- 1.3 ההנחה לא תכלול את הוצאות השיפוצים אותם יש לשלם בנפרד לחברה המנהלת.
- 1.4 המבצע פורסם בעתונות ביום 11.3.97 ונכנס לתוקפו.

2. השיטה לניהול המבצע

המכר יתנהל בשני מסלולים:-

מסלול פרטני בהתאם לפניית הדייר.
מסלול ייזום בהתאם לפניית החברה.

- 2.1 המסלול הפרטני – יתנהל במתכונת המכר שהיתה מקובלת עד תחילת שנת 97.
- 2.2 המסלול הייזום ע"י החברה – לוועדת העיסקות יובאו עיסקות המתייחסות לכלל הדירות שטרם נמכרו בבנין וזאת בהתבסס על תיקי הבנינים כשהם מעודכנים.



מינהל מקרקעי ישראל

- 2.3 על החברות להשתדל ולרכז את הבקשות לחוות דעת של מחוזות המינהל (גליונות פעולה) למתחמים שלמים ולא לבנינים בודדים. דבר זה יקל מאוד על התייחסות המחוזות.
- בכל מקרה של עיכובים בהחזרת גליונות הפעולה (מעבר ל-14 ימים) יש לדווח על כך למנהל המחוז ולראש ענף דיור ופינויים באגף שו"כ.

תיק הבנין יכלול

1. תשריט מעודכן של הבנין על רקע גבולות המגרש שבתב"ע כולל חלוקה מפורטת ומדוייקת ביחס לתת החלקות ולצמידויות וכן גודל השטחים. לחילופין: צו רישום בית משותף כולל תשריט.
2. התייחסות אדריכלית לגבי זכויות בניה בלתי מנוצלות ואפשרות ניצולם בפועל ועל ידי מי.
3. מסמכי בעלות: נסח רישום וגליון ספר הנכסים.
4. התייחסות לזכויות הבניה, באם קיימות, והמלצות לגבי ניצול כלכלי ויעיל של זכויות הבניה.
5. גליון פעולה עם חוות דעת של המחוז, והמלצת מנהל המחוז או סגנו.

עדכון תיקי הבנינים מחייב:-

- (1) השלמת תשריטים בתיקים בהם אין תשריטים.
- (2) עדכון תשריטים ישנים שהוכנו לפני שנה ויותר.
- (3) קביעה כלכלית ותכנונית לגבי הנכסים המיועדים לפינוי, אותם אין למכור.

3. תנאי התשלום

- 3.1 בכל מקרה של מתן הסכמת הדייר לרכישת הנכס תשולם מקדמה בגובה של 1,100 ש"ח.
- מקדמה זו לא תוחזר לדייר במידה והוא יחזור בו מהסכמתו.
- הרוכש יוכל לפנות, ביוזמתו, לבנק ולקבל משכנתא, במקרה זה ובהתאם לפניית הבנק, תיתן החברה לבנק התחייבות לרישום משכנתא במתכונת ובנוסח המקובל.
- הרוכש לא יחוייב בתשלום שכר דירה החל ממועד תשלום מלוא סכום רכישת הנכס.

- 3.2 חובות עבר – חובות עבר יחושבו לפי שכ"ד מוגן דיירים אשר חויבו בדש"ר בגין בניה בלתי חוקית יומר חובם לשכ"ד מוגן כתפוס דיירים שתפסו נכסים לא מוגנים (פלישה) יומר הדש"ר לשכ"ד מוגן כריק ופנוי.



מינהל | מקרקעי | ישראל |

3.3 לא ימסרו לדוכשים חוזי המכר אלא רק בתום התשלומים, כולל חובות שכר דירה, שיפוצים וכו'.

4. הזמנת הדיירים

לאחר האישור של ועדת העיסקות תשלחנה הודעות לכל הדיירים אשר לגביהם אושרו עיסקות. הפניה לדיירים תכלול את תנאי המבצע והצעת המחיר לגבי הנכס של הדייר. הדייר יוזמן למשרדי החברה למתן הסברים נוספים, במידת הצורך, בדיקת נתוני הנכס וסיכום לגבי תנאי התשלום.

במידה והדייר יענה להצעה, הוא ידרש להפקיד מקדמה בסך של 1,100 ש"ח. ותוך תקופה של 90 יום יהיה עליו להסדיר את התשלומים ולחתום על מסמכי המכר. התשלומים שיבוצעו לאחר 60 יום ישאו ריבית פיגורים.

5. יום אישור העסקה

5.1 היות וניתנה תקופה של 90 יום למימוש העסקה במקום 60 כמקובל במינהל – אישור העסקה יקבל תוקף בתום 30 יום מיום אישורו ע"י ועדת העיסקות. (אושר בהנהלת המינהל בהחלטה מס' 3112 מיום 11.11.98). אי לכך "יום אישור העסקה" יחשב 30 יום מיום האישור בוועדת העיסקות. דייר אשר לא יעמוד בלוח הזמנים ולא יסדיר את תשלומיו תוך 90 יום ממועד מתן הצעת המכר – תבוטל ההתקשרות עימו. כל פנייה חדשה מחייבת התקשרות חדשה כולל תשלום מקדמה. שומת המקרקעין לגבי העסקה המחודשת מחייבת עדכון, שערוך או שומה חדשה בהתאם לנהלים.

6. מכרזים והשתתפות דיירים מוגנים בהם

6.1 בהתאם להוראות הקיימות יוצאו זכויות הבניה, בהיקף משמעותי ושניתן לממשן בנפרד, למכרז פומבי. המכר בדרך של מכרז פומבי נתון לשיקול דעתה הבלעדי של ועדת המכרזים, אשר תפעל בהתאם להנחיות האגף.

7. עדכונים כספיים

7.1 המקדמה המשולמת לחברה בסך 1,100 ש"ח וההנחה הכוללת בגובה של 200,000 ש"ח יהיו צמודים למדד יוקר המחיה ויעודכנו כל 3 חודשים.



מינהל מקרקעי ישראל

8. דיווח

- 8.1 עותק מכל "טופס סיכום עיסקה" ישלח לאגף שיווק וכלכלה כאשר הנמען הוא ראש ענף דיור.
- 8.2 עותק מכל הסכם מכר או חכר חתום ע"י שני הצדדים ישלח למחוז המינהל הנוגע לענין למחלקת המשכנים/חוזים.
- 8.3 הדיווח הכספי על התקבולים יתנהל במתכונת הקיימת. או כפי שיסוכם עליו בין חשבות המינהל ובין החברה.



מנהל מקרקעי ישראל

נספח 2

ניהול ומכר נכסי ר"פ ביפו

כללי

1.

נכסי ר"פ ביפו מנוהלים החל מ-1 לינואר 1998 ע"י חברה מנהלת, חב' נכסי ח.נ. אריאל בע"מ, וזאת עפ"י מכרז שבו זכתה החברה.

ניהול הנכסים ופעולות המכר מתבצעים עפ"י ההוראות וההנחיות המשותפים לכל נכסי ר"פ בארץ.

עיסקות המכר נידונות ומאושרות בועדת העיסקות של מחוז תל-אביב.

להלן מספר החלטות ספציפיות לניהול הנכסים ביפו:-

זכויות דיירי ר"פ במסגרת שיפוף המבנים ביפו

2.

במסגרת המדיניות הכללית לשיפור תנאי המגורים לדיירי נכסי ר"פ ביפו מבצע המינהל שיפוף מבנים. במטרה לעודד את השיפוף החליטה עיריית תל-אביב יפו להעניק זכויות בניה נוספות למבנים המשופצים.

עד כה נהג המינהל לגבות את התמורה הכספית עבור זכויות הבניה הנוספות שהוענקו בגין השיפוף.

יש להדגיש כי בדרך כלל עלות השיפוף עולה בהרבה על ערך זכויות הבניה הנוספות.

לאחרונה פנתה עיריית תל-אביב לחברת בדרישה לזכות את הדיירים המבצעים שיפוף בזכויות הבניה הנוספות שניתנו על ידה בתמורה לשיפוף ועל מנת לעודד אותם. העיריה טענה שזכויות הבניה הנוספות ניתנו עבור הרוכשים וזאת במטרה להקל עליהם בהוצאות הגדולות הכרוכות בשיפוף.

הנהלת המינהל דנה בבקשה והחליטה, בהחלטה מס' 889 מיום 17.9.97, לזכות את הדייר בחלק היחסי מזכויות הבניה הנוספות וזאת בהתאם לחלקו בשיפוף.

דיירים שכל עלות השיפוף על חשבונם יזכו בכל זכויות הבניה.



מינהל מקרקעי ישראל

דיירים ש-50% מעלות השיפוץ על חשבונם יזוכו במחצית מזכויות הבניה.

דיירים שרק 25% מעלות השיפוץ על חשבונם לא יזוכו בזכויות בניה נוספות.

3. מכירת זכויות בניה על גגות ביפו לזכאים קרובי משפחה

הנהלת המינהל החליטה (החלטה מס' 889 מיום 17.9.97) כי ניתן להעניק זכויות בניה גם לבני המשפחה של דיירים מוגנים.

היעוץ המשפטי אישר כי ניתן במקרה זה לפטור את הזכאי מחובת המכרז.

כל זאת במידה ומתקיימים התנאים הבאים:-

1. קרובי משפחה הינם מקירבה ראשונה – הורה, אח, בן.
2. הקרוב הינו "זכאי" כלומר בעל תעודת זכאות של משרד הבינוי והשיכון.
3. הזכויות תינתנה לזכאי רק לפי הסכמה בכתב של הדייר המוגן שהינו קרוב המשפחה של הזכאי.
להלן הנחיות נוספות:-
- א. זכאים אשר להם קרובי משפחה (קירבה ראשונה) אשר גג ביתם מיועד לתוספת בניה יהנו מזכות ראשונית ברכישת זכויות הבניה.
- ב. במידה ומספר הזכאים יהיה גדול יותר ממספר הדירות שניתן לבנות על הגג וכן במידה ולא יגיעו להסכמה הדדית ביניהם, תיערך הגרלה בין הזכאים.
- ג. הזכאי ישלם למינהל עבור שווי זכויות הבניה בהתאם לזכאותו.
- ד. במידה וזכויות הבניה גדולות יותר מזכויות הזכאים, יוצאו כל הזכויות למכרז פומבי. שיקול הדעת וההחלטה תיעשה במסגרת ועדת מכרזים (עיסקות) נכסי ר"פ.
- ה. בכל מקרה רצוי ומומלץ שתוכן מראש תכנית להיתר בניה והזכאים יבחרו את הדירה הרצויה להם לפי סדר העדיפות כפי שצויין לעיל.
- ו. בתכנון דירות לזכאים יש לתכנן גודל דירה בין 80 – 100 מ"ר. רק במקרה שיתרת זכויות הבניה שתיותר תהיה קטנה מ-50 מ"ר ניתן יהיה להגדיל את שטח הדירות כך שלא ייותר שטח בלתי מנוצל.
- ז. יש להחתים את הרוכשים על מסמך המחייב אותם לבנות במשותף והחברה תעזור להם בפרסום מכרז קבלני לצורך זה. נוסף המסמך יהיה תואם את החוזה "להזמנת שירותי בניה" בנוהל בנה דירתך בשינויים המתבקשים.



מינהל מקרקעי ישראל

נספח 3

הנחיות לעריכת שומות במקרקעין בנכסי ר"פ

להלן הנחיות המתייחסות לבעיות יחודיות המצויות בנכסי ר"פ המוחזקים בדיירות מוגנת או חופשית ועליהן יש לתת את הדעת בעת עריכת השומות.

1. כללי

אין הנחיות אלה כוללות את הנתונים הבסיסיים אליהן מתייחסת כל שומת מקרקעין בעת עריכת השומה.

2. נתוני שטח המגרש ושטח הדירה

- א. במקרים בהם השטח כלול בגוש שומה יש לוודא את שטח החלקה לפי התשריט ולערוך את השומה בהתאם לתשריט.
- ב. יש להשוות את נתוני הדירה בפועל, בהתאם לתשריט ולביקור בשטח לבין נתוני חוזה השכירות.
במידה וקיים פער בין הנתונים, יש לבחון באם שינוי גודל השטח הינו תוצאה ממדידה או חישוב לא נכונים לעת עריכת חוזה השכירות או שהדייר תפס ומחזיק בשטח נוסף שאינו כלול בחוזה השכירות.
במידה ואין חריגה מהגבולות ההיקפיים של הנכס (הקונטור) – יש לראות בכל השטח ככלול בחוזה הדיירות המוגנת.
- ג. יש להקפיד כי שטחים משותפים המיועדים לשימושם של שתי דירות או יותר יישומו במסגרת הרכוש המשותף ולא ימכרו לדייר אחד בלבד.
- ד. במקרים בהם חלוקת החדרים לפי המחזיקים בהם, אינה סבירה בצורה משמעותית ויש אפשרות לשנותה ולגבש דירות אורגניות, תכלול השומה המלצה כנ"ל.

3. זכויות בניה

- א. זכויות הבניה הן על בסיס חוות דעת תכנונית והן על פי נתוני תכנית בנין עיר.
- ב. את זכויות הבניה יש להגדיר במטרים רבועיים ולא הסתפק באחוזים או בציון החלק היחסי.



מינהל מקרקעי ישראל

- ג. יש לוודא כי ניתן לנצל את זכויות הבניה בפועל, בשלמותן או בחלקן ושאינן ערטילאיות, ואף לציין, במידת האפשר, את המיקום הפיזי בו ניתן או מומלץ לנצלם.
- ד. במידה וזכויות הבניה אינן ניתנות להצעה לכלל הדיירים אלא לחלקם בלבד, וזאת עפ"י אפשרות ניצולם בפועל יש לציין זאת תוך מתן נימוק לכך.

4. מכר/חכר

- א. בדרך כלל יוצע הנכס לדייר בתנאי מכר ובתשלום מלוא ערך הנכס (בקיוזו זכויותיו כדייר מוגן).
- ב. במקרים בהם הוחלט על מסירת הנכס בתנאי חכירה מהוונת יש להפריד את השומה לשתי שומות נפרדות:
- שווי מלא של הדירה כאשר הזכויות בקרקע הן חכירה מהוונת (91%).
 - שווי הקרקע בלבד כפנויה בבעלות מלאה.

5. השומה:

- א. במקרים בהם קיימת, עפ"י תב"ע אפשרות לשימוש או לניצול אחר מהשימוש הקיים בחוזה השכירות, השומה לשווי הבעלות תיעשה לפי BEST USE (השימוש בעל הערך המירבי), של בעלות חופשית, ממנה ינוכה שווי זכויות דייר מוגן. שווי זכויות דייר מוגן יחושבו עפ"י הניצול והשימוש בחוזה השכירות.
- ב. השומה לדיירות מוגנת תיעשה אך ורק לנכס הכלול בחוזה השכירות, לכל יתר הנכסים: זכויות בניה, הצמדות, חצרות, גגות וחדרים שאינם כלולים בחוזה השומה כפנוי וריק.
- ג. הערכה לדירה תיעשה במצבה הנוכחי ועפ"י סטנדרט הבניה הציבורית המקובל במשרד השיכון. הוצאות אחזקה הכוללות תיקוני בלאי כגון צביעה, ריצוף, החלפת צנרת, נגרות וכו' – לא יקוזזו מהשומה.
- ד. יש להתייחס לנכסים אשר לא חלה עליהם תקרת מכסימום ולציין זאת בשומה.
- ה. ערכי השומות לדיירות מוגנת יהיו ללא מע"מ, וישקפו שווי שוק כאשר אין חיוב בתשלום מע"מ.
- השומות בנכסים שאינם לדיירות מוגנת יהיו ללא מע"מ ויצויין כי "השומה אינה כוללת מע"מ ויש להוסיף על ההערכה מע"מ כחוק".



מִיִּנְהַל מִקְרָקֵי יִשְׂרָאֵל

נספח 4

תקנות הגנת הדייר (דמי שכירות בבתי עסק – אי תחולת השיעורים המירביים והפחתות), התשמ"ג-1983¹

בתוקף סמכותה לפי סעיפים 52 א ו-61 לחוק הגנת הדייר [נוסח משולב], התשל"ב-1972 (להלן-החוק), מתקינה הממשלה תקנות אלה:

1. הוראות סעיף 52 לחוק לא יחולו על סוגים אלה של בתי עסק:
 1. בית עסק המשמש לתאגיד בנקאי, לתאגיד החזקה בנקאי ולתאגיד עזר כמשמעותם בחוק הבנקאות (רישוי), התשמ"א-1981, על סניפיהם, לרבות חברות בת של תאגידיים כאמור;
 2. בית עסק של מבטח כמשמעותו בחוק הפיקוח על עסקי ביטוח, התשמ"א-1981, על סניפיו, לרבות חברות בת של מבטח כאמור;
 3. בית עסק שעיקר שימוש עסקי יבוא או יצוא;
 4. בית עסק המשמש משרד, מחסן או חנות של מפעל תעשייתי המעסיק שלושים עובדים או יותר, ובית העסק הנמצא במבנה נפרד מהמפעל התעשייתי עצמו;
 5. בית עסק המושכר לממשלה, לרשות מקומית או לתאגיד ציבורי שהוקם על פי דין;
 6. בית קולנוע, אולם תיאטרון, אולם ריקודים וכל בית עסק אחר שעיקר עיסוקו בקיום מופעי בידור ושמחות משפחתיות;
 7. בית עסק המשמש בעיקר כסוכנות נסיעות;
 8. בית עסק המשמש בעיקר לעסקי עבודות בניה קבלניות או מסחר במקרקעין לרבות תיווך מקרקעין;
 9. מלון שהמנהל כמשמעותו בצו הפיקוח על מצרכים ושירותים (בתי מלון), התשכ"ז-1967, קבע לו דרגה של שלושה כוכבים ומעלה;
 10. בית עסק המשמש לעסקי תעופה, ספנות, תחבורה או הובלה או לשירות מוניות;

¹ ק"ת 4459, התשמ"ג (10.2.1983), עמ' 726; ת"ט: ק"ת 4505, התשמ"ג, עמ' 1592.
תיקון: ק"ת 5836, התשנ"ז (24.6.1997), עמ' 883.



מינהל ו מקרקעי ו ישראל ו

11. מרפאה של רופא, כמשמעותו בפקודת הרופאים [נוסח חדש], התשל"ו-1976, לרבות מרפאה של פסיכיאטר או פסיכולוג, מרפאה של רופא שיניים או מרפא שיניים כמשמעותם בפקודת רופאי השיניים [נוסח חדש], התשל"ט-1979, או רופא וטרינרי כמשמעותו בפקודת הרופאים הוטרינריים;

12. מעבדה רפואית;

13. מועדון קלפים והימורים;

14. בית עסק המשמש משרד שבו עוסק בעל מקצוע חופשי;

15. בית-עבוט;

16. גלריה לאמנות;

17. בית מסחר לפרוות;

18. בית עסק למכירת כלי רכב;

19. חניון;

20. תחנת דלק;

21. בית ספר לנהיגה;

22. בית עסק שנתקיימו בו כל אלה:

(א) הוא נמנה עם אחד הסוגים שלהלן:

(1) חנות אופטיקה;

(2) חנות תכשיטים;

(3) מסעדה;

(4) קונדיטוריה קמעונאית;

(5) בית קפה, ובלבד שב-12 החודשים שקדמו לתחילתן של תקנות

הגנת הדייר (דמי שכירות בבתי עסק – אי תחולת השיעורים

המירביים והפחתות) (תיקון), התשנ"ז-1997, היה מספר

העובדים הממוצע בו שלושה לפחות;

לענין זה –

"עובד" – כל אדם העובד בעסק באופן סדיר, לרבות מי שאינו

שכיר, העושה עבודה שאלמלא עשה אותה-היתה נעשית בידי

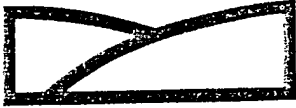
שכיר;

"מספר עובדים" – מספר העובדים בבית העסק ביום עבודה,

מחולק במספר המשמרות¹.

"משמרת" – מיכסת עבודה יומית מלאה של 7 שעות לפחות.

(ב) לא שולמו בעדו דמי מפתח.



מינהל ו מקרקעי ו ישראל ו
הפחתה

למשלמי
דמי
מפתח

2. (א) ניתנו דמי מפתח לבעל הבית בעד שכירות של בית עסק שאין סעיף

52 לחוק חל עליו - תופחת ברבע כל תוספת שישלם הדייר של אותו בית עסק;

תחילתה של ההפחתה ביום תחילת השכירות שבעדה ניתנו דמי המפתח וסיומה בתום שמונה שנים מהמועד האמור.

(ב) ניתנו דמי מפתח לבעל הבית בעד שכירות של בית עסק, שסעיף 52

לחוק חל עליו, בין ד' בניסן התשל"ט (1 באפריל 1979) לבין ט"ו בטבת התשמ"ג (31 בדצמבר 1982), - תופחת ברבע התוספת של 300 אחוזים

לפי סעיף 52 (א) לחוק.

(ג) ניתנו דמי מפתח לבעל הבית בעד שכירות של בית עסק, שסעיף 52

לחוק חל עליו, לאחר ט"ו בטבת התשמ"ג (31 בדצמבר 1982), ולא זכה הדייר החדש בהתאם לסעיף 61(ב) לחוק בתשלום דמי שכירות מופחתים בשל תשלום דמי מפתח על ידי קודמו, יופחתו בחמישית דמי השכירות ההתחלתיים שעליו לשלם; ההפחתה תסתיים בתום שמונה שנים מיום תחילת השכירות.

הפחתה
למשקיעים

3. (א) השקיע דייר של בית עסק שאין סעיף 52 לחוק חל עליו סכומים בבית

העסק לשם שינויים ושכלולים יסודיים - תופחת ברבע כל תוספת שישלם הדייר של אותו עסק; תחילתה של ההפחתה ביום ההשקעה וסיומה בתום שמונה שנים מן המועד האמור.

(ב) השקיע הדייר של בית עסק, שסעיף 52 לחוק חל עליו סכומים בבית

עסק לשם שינויים ושכלולים יסודיים בין ד' בניסן התשל"ט (1 באפריל 1979) לבין ט"ו בטבת התשמ"ג (31 בדצמבר 1982) - תופחת ברבע התוספת של 300 אחוזים לפי סעיף 52 (א) לחוק.

(ג) השקיע דייר של בית עסק, שסעיף 52 לחוק חל עליו, סכומים בבית

העסק לשם שינויים ושכלולים יסודיים לאחר ט"ו בטבת התשמ"ג (31 בדצמבר 1982), יופחתו בחמישית דמי השכירות שהדייר חייב בהם במועד ההשקעה; ההפחתה תסתיים בתום שמנה שנים ממועד ההשקעה.

4. תקנות הגנת הדייר (דמי שכירות בבתי עסק - שיעורי מקסימום והפחתות)

(תיקון מס' 2), התשל"ט-1979 - בטלות.

5. תחילתן של תקנות אלה ביום ט"ז בטבת התשמ"ג (1 בינואר 1983).

כ"ג בשבט התשמ"ג (6 בפברואר 1983)

ד. מרידור

מזכיר הממשלה