הצעה לתיקון פרק משנה 8.3 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל
סימן ז': עיגון זכויות החכירה למגורים בחלקת המגורים בנחלה

1. בתוקף סמכותה לפי סעיף 3 לחוק רשות מקרקעי ישראל, התש"ך-1960, החליטה מועצת מקרקעי ישראל ביום _____ לתקן את קובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל כלהלן:

2. בסעיף 8.3.40 בהגדרת העברת זכויות אחרי "גירושין" יבוא "ולמעט העברה בהורשה".

3. נוסח ההחלטה כפוף לתיקוני נוסח שיאושרו על ידי היועץ המשפטי של מועצת מקרקעי ישראל.

דברי הסבר

העברה לקרוב, כהגדרתו בהחלטה, פטורה מתשלום דמי רכישה. לפיכך, ככלל אף הורשות פטורות מדמי רכישה. יחד עם זאת, ישנן הורשות שאינן לקרוב, אלה נדרשות בתשלום דמי רכישה.

מוצע לתקן דרישה זו כך שעל כל הורשה עפ"י דין או עפ"י צוואה לא תחול חובת תשלום דמי רכישה.

<u>השפעה תקציבית</u>

אין השפעה תקציבית.

נוסח משולב

סימן ז': עיגון זכויות החכירה למגורים בחלקת המגורים בנחלה

הגדרות .8.3.40 בסימן זה -

"העברת זכויות" - העברתה של זכות החכירה או הסבתה בדרך כלשהי לאחר, בתמורה או ללא תמורה, למעט העברה לקרוב, כהגדרתו להלן, או לגרוש או גרושה על פי פסק דין שניתן אגב הליכי גירושין ולמעט העברה בהורשה;

"חוכר" - מתיישב במושב או ביישוב אחר, שהוא חוכר או שוכר קרקע בתנאי נחלה, לרבות חוכר בחכירה לדורות, שוכר בהסכמים זמניים מתחדשים, בר-רשות בנחלה ומתיישב במושב או ביישוב אחר שהוא בעל הזכויות בנחלה על פי הרישום ברשות ובספרי המושב;

"תעסוקה לא חקלאית" - כל פעילות שאינה חקלאית ובכלל זה, שימושים נלווים, על פי תוכנית, או על פי היתר תקף לשימוש חורג שניתן כדין. הכל בהתאם לפרק משנה 8.9 ופרק משנה 8.10.

"קרוב" - בן זוג, הורה, אח, צאצא וצאצא בן הזוג, מאומץ ומאומץ בן הזוג, ובן זוגו של כל אחד מאלה. לעניין סימן זה: "בן זוג" - לרבות ידוע בציבור כבן זוג. "אח" - ביחס לזכויות עקב ירושה בלבד.

כללי .8.3.41 (א) סימן זה נועד לעגן את זכויות החוכרים בחלקת המגורים במושב. חוכר אשר יבחר להצטרף להסדר המפורט בסימן זה, זכאי לכך שבחלקת המגורים לא יחולו ההוראות הקיימות כיום בהסכמים מול הרשות בדבר השבת קרקע לרשות בעת שינוי ייעודה.

(ב) עיגון זכויות בחלקת המגורים בהתאם להוראות המפורטות בסימן זה (להלן בסימן זה - ההסדר) ייעשה בכפוף לקיום כל התנאים המפורטים בסימן זה.

(ג) חובת עיבוד הנחלה ברציפות, לאורך כל תקופת החכירה, תמשיך לחול על כלל החוכרים בתנאי נחלה במקרקעי ישראל לרבות אגודת המושב, בין אם הצטרפו להסדר שבסימן זה ובין אם לאו.

(ד) על מי שלא הצטרף להסדר ימשיכו לחול הכללים הקבועים בהחלטות מועצת מקרקעי ישראל ונוהלי הרשות כפי שיהיו בתוקף מעת לעת.

(ה) (1) על כלל התשלומים הנזכרים בסימן זה, למעט תשלום דמי חכירה בשיעור 3.75% תחול הנחת אזור. כל תשלום בשיעור של 33% הנזכר בסימן זה כולל רכיב של דמי חכירה כאמור שעליו לא חלה הנחת אזור. שיעורי התשלומים המשוקללים יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 8.3.54.

(2) למרות האמור בפסקה (1):

(א) חוכר במושב בעוטף עזה המנוי ברשימה המפורטת בסעיף 8.3.55, אשר יבקש להצטרף להסדר הקבוע בסימן זה עד ליום 31.12.2020, ישלם דמי חכירה בשיעור של 3.75% מערך הקרקע של חלקת המגורים עבור היקף בינוי של 215 מ"ר למגורים בלבד (להלן בסימן זה - דמי חכירה חלקיים);

(ב) חוכר במושב באזור קו עימות ישלם דמי חכירה בשיעור של 3.75% מערך הקרקע של חלקת המגורים עבור היקף הבנייה הבסיסי למגורים כהגדרתו בסעיף 8.3.45, בלבד.

תנאים להצטרפות להסדר

8.3.42. התנאים להצטרפות להסדר יהיו כמפורט בפסקאות (1) ו- (2):

(1) רישום חלקה א' בספרי מרשם המקרקעין כיחידת רישום נפרדת בשלמות, או במקרה של העדר רישום כאמור - הצגת הזמנת ביצוע תוכנית לצרכי רישום פרטנית בתיאום עם האגודה ובידיעה של כל בעלי הזכויות הגובלים. לחילופין, קיומו של הליך להכנה ורישום תוכנית לצרכי רישום לכל הנחלות במושב;

(2) הסדרה ותשלום בעד כל השימושים בתוך הנחלה, אם ניתן לייחס שימושים אלו לחוכר, בהתאם להחלטות מועצת מקרקעי ישראל התקפות במועד ההצטרפות להסדר, לרבות תשלום בעד תקופת עבר.

השלמת חלקת המגורים

8.3.43. בנחלות שבהן חלקת המגורים קטנה מ- 2.5 דונמים, תותר השלמתה וזאת בהתאם להוראות המפורטות בפסקאות (1) ו- (2):

(1) ביישובים שאינם באזור עדיפות לאומית, תותר השלמת חלקת המגורים עד ל- 2.5 דונמים ובלבד שתהיה שטח רציף;

(2) ביישובים באזור עדיפות לאומית, תותר השלמת חלקת המגורים עד ל- 2.5 דונמים ככל הניתן בשטח רציף.

חלקת מגורים הגדולה מ- 2.5 דונמים

8.3.44. אם בתאריך 27.3.2007 השטח המיועד למגורים בחלקה א' של נחלה גדול מ- 2.5 דונמים (להלן בסימן זה - השטח הנוסף), החוכר זכאי לבקש תחולת ההסדר המפורט בסימן זה גם על השטח הנוסף, בהתאם לתנאים אשר תקבע הרשות ותמורת תשלום של דמי חכירה מהוונים בשיעור של 91% מערך הקרקע.

היקף הבנייה הבסיסי למגורים בחלקת המגורים

8.3.45. (א) היקף הבנייה הבסיסי הכולל למגורים בחלקת המגורים יהיה עד 375 מ"ר (להלן בסימן זה - היקף הבנייה הבסיסי למגורים), בכפוף לקיומה של תוכנית.

(ב) עם הצטרפות החוכר להסדר יחול המפורט בפסקאות (1) עד (3):

(1) תבוטל הדרישה לרצף בין דורי ותותר בניית יחידות דיור לחוכר ולקרובו;

(2) מימוש היקף הבנייה הבסיסי למגורים יכול להיעשות במספר יחידות דיור ובגודל כפי שייקבע בתוכנית;

(3) יותר פיצול מגרש תמורת 33% בתנאים הנזכרים בסעיף 8.3.48.

דמי חכירה בעד חלקת המגורים

8.3.46. תנאי לתחולת ההסדר הוא תשלום דמי חכירה לרשות בשיעור של 3.75% מערך הקרקע של חלקת המגורים עם היקף הבנייה הבסיסי למגורים. לחילופין, תותנה תחולת ההסדר בתשלום דמי חכירה חלקיים לרשות, כמפורט בסעיף 8.3.41(ה). ערך הקרקע ייקבע על פי שומה. על תשלום זה לא תחול הנחת אזור.

בנייה נוספת בחלקת המגורים

8.3.47. (א) חוכר שיבקש להוסיף ו/או לממש זכויות בנייה למגורים בחלקת המגורים, מעבר להיקף הבנייה הבסיסי הכולל של 375 מ״ר, רשאי לעשות כן בכפוף לקיומה של תוכנית ולתשלום דמי חכירה מהוונים בשיעור של 91% בעד מימוש זכויות הבנייה כאמור.

(ב) כל הגשת תוכנית להוספת יחידת דיור מעבר ליחידה שלישית בנחלה מותנית בהסכמת האגודה.

פיצול מגרש מגורים מחלקת המגורים

8.3.48. (א) חוכר אשר הצטרף להסדר רשאי לפצל מגרש או מגרשים למגורים מחלקת המגורים ולחתום לגבי כל אחד מהם על הסכם חכירה למלוא זכויות הבנייה למגורים ליחידת דיור אחת, הקיימות והעתידיות. פעולה זו תתאפשר בכפוף לכל התנאים המפורטים בפסקאות (1) עד (5):

(1) יחידת דיור קיימת על פי תוכנית עם זכויות בנייה כוללות של לפחות 160 מ״ר, המשמשת בפועל למגורי החוכר, תישאר תמיד צמודה לנחלה ולא יותר פיצולה מן הנחלה;

(2) הפיצול ייעשה בכפוף לקיומה של תוכנית המאפשרת את הפיצול;

(3) תוכנית לפיצול מגרש או מגרשים מהנחלה, אם היא יוצרת יחידות דיור שאינן כלולות בנחלה, תהיה כפופה למגבלות תמ״א 35, כפי שתעודכן בעקבות החלטת המועצה הארצית לתכנון ובנייה מיום 1.12.2015;

(4) גודל המגרש המפוצל וזכויות הבנייה בשטח של 160 מ״ר יופחתו משטח חלקת המגורים והיקף הבנייה הבסיסי בהתאמה;

(5) תשלום לרשות של 33% משווי המגרש למגורים על פי שומה עדכנית למגרש המפוצל. התשלום יתבצע באופן הבא:

(א) השלמת תשלום בשיעור של 29.25% עבור 160 מ״ר;

(ב) תשלום בשיעור של 33% עבור יתרת הזכויות שלא נרכשו למעט האמור בפסקת משנה (א);

(ג) הרשות לא תאפשר לבעל זכויות בנחלה לפצל מגרש מתוך חלקת המגורים ללא זכויות בנייה צמודות לו של לפחות 160 מ״ר.

רכישת מלוא הזכויות למגורים בחלקת המגורים

8.3.49. (א) החוכר רשאי לרכוש את מלוא הזכויות למגורים בבנייה נמוכה, הקיימות והעתידיות, בחלקת המגורים תמורת תשלום דמי רכישה (להלן בסימן זה - דמי הרכישה) בשיעור של 33% משווי הקרקע של חלקת המגורים, בהתחשב בזכויות הבנייה המאושרות ובפוטנציאל התכנוני למגורים וכן בזכות לפיצול המגרש או המגרשים כאמור בסעיף 8.3.48:

(1) חוכר אשר שילם את דמי החכירה בשיעור של 3.75% כאמור בסעיף 8.3.46 ישלם בנוסף:

(א) תשלום בשיעור 29.25%, השלמה ל- 33%, בהתאם לשומה עדכנית כפי שנקבעה לפי סעיף 8.3.46;

(ב) תשלום בשיעור של 33% משומה ליתרת הזכויות המאושרות בתוכנית והפוטנציאל התכנוני למגורים בבנייה נמוכה לרבות הזכות לפצל מגרשים, אשר בעבורם טרם שולמו דמי חכירה מהוונים.

(2) חוכר אשר לא שילם דמי חכירה בשיעור של 3.75% כאמור בסעיף 8.3.46, יחויב בתשלום בשיעור של 33% משומה למלוא הזכויות המאושרות בתוכנית והפוטנציאל התכנוני למגורים בבנייה נמוכה לרבות הזכות לפצל מגרשים.

(ב) (1) בנחלה שבה הועברו זכויות בעבר ושולמו דמי הסכמה בעד העברת הזכויות, תינתן הנחה בדמי הרכישה ובלבד שדמי הרכישה לא יקטנו מ- 20% משווי חלקת המגורים כאמור בסעיף קטן (א) וכמפורט בסעיף 8.3.55 לפי הפירוט שבפסקאות משנה (א) ו- (ב):

(א) בנחלה שבה בוצעה העברת הזכויות לפי הסכם אשר נחתם בין הצדדים החל מ- 1.1.1993 דמי הרכישה יעמדו על 20% בלבד;

(ב) בנחלה שבה בוצעה העברת הזכויות לפי הסכם אשר נחתם בין הצדדים לפני 1.1.1993, יקוזזו מתשלום דמי הרכישה, 80% מדמי ההסכמה ששולמו בעד העברת הזכויות בתוספת הפרשי הצמדה בלבד;

(2) בכל מקרה דמי הרכישה לא יקטנו מ- 20% משווי חלקת המגורים כאמור בסעיף קטן (א).

(ג) לא יינתנו הנחה ו/או פטור נוספים בעד דמי הרכישה.

(ד) חוכר, אשר רכש את מלוא הזכויות למגורים בחלקת המגורים כאמור בסעיף זה, פטור מתשלום כלשהו לרשות בעד כל בנייה נמוכה למגורים בחלקת המגורים, בכפוף לקיומה של תוכנית.

(ה) מימוש זכויות לתעסוקה לא חקלאית בחלקת המגורים, מכוח תוכנית או אישור תקף לשימוש חורג יחויב בתשלום לרשות בהתאם להחלטות מועצת מקרקעי ישראל כפי שיהיו בתוקף מעת לעת.

(ו) חוכר אשר רכש את מלוא זכויות המגורים בחלקת המגורים, על פי סימן זה, רשאי להשכיר או לפצל את יחידות הדיור הבנויות בחלקת המגורים אף למי שאינו קרובו.

(ז) רכישת מלוא הזכויות למגורים בחלקת המגורים אינה משנה את הכללים החלים על שטחי הנחלה שאינם חלקת המגורים.

העברת זכויות 8.3.50. (א) איסור פיצול נחלה - החוכר אינו רשאי להעביר זכויות של חלק מהנחלה. ואולם, פיצול מגרש מנחלה כאמור בסעיף 8.3.48, אינו בגדר פיצול נחלה.

(ב) תשלומים לרשות יהיו בהתאם למפורט בפסקאות (1) עד (5):

(1) במועד העברת הזכויות בנחלה כולה, בין אם החוכר הצטרף להסדר בעבר ובין אם לא, יידרש החוכר, כתנאי להעברת הזכויות, לשלם לרשות דמי רכישה עבור מלוא הזכויות למגורים בחלקת המגורים בהתאם לסעיף 8.3.49 ולחתום על הסכם חכירה בהתאם להוראות סעיף 8.3.51 הסכם חכירה לא ייחתם במקרה שבו טרם הושלמה ונרשמה הפרצלציה;

(2) תשלום דמי רכישה כאמור יזכה את החוכר במלוא הזכויות למגורים בבנייה נמוכה, הקיימות והעתידיות, בחלקת המגורים כמפורט בסעיף 8.3.49 לרבות הזכות לפיצול מגרש או מגרשים והוא יהיה פטור מתשלום דמי הסכמה בעד חלקת המגורים;

(3) הרשות תמשיך לגבות דמי הסכמה עבור שטחי הנחלה שאינם חלקת המגורים כתנאי להעברת הזכויות בנחלה;

(4) דמי ההסכמה יחושבו כשליש משווי השטחים החקלאיים של הנחלה, כלומר שטח תקן הנחלה המצוי בשימוש חקלאי, או אמור לשמש לחקלאות, בדונמים, נכון למועד העברת הזכויות, כפי שתמסור אגודת המושב. השווי יחושב כמכפלת הדונמים החקלאיים של הנחלה בשווי דונם חקלאי, הקבוע כפיצוי לדונם בעל בסימן ב' לפרק משנה 8.18. על תשלום דמי ההסכמה לא תחול הנחת אזור;

(5) על אף האמור, דמי הסכמה בעד העברת הזכויות בנחלה ימשיכו להיות משולמים בהתאם להוראת החלטת מועצת מקרקעי ישראל מספר 534, חרף ביטולה, כאשר החוכר מחזיק הסכם בתוקף והוא עומד על המשך תחולתו או שהחוכר מבקש לממש זכאותו לחידוש הסכם שהיה בידו, בתנאים הנקובים בו. במצבים אלה, לא ישולמו דמי רכישה, ההסדר הקבוע בסימן זה לא יחול ויוסיפו לחול תנאי ההסכם הקיים.

(ג) העברת הזכויות במגרש שפוצל מתוך חלקת המגורים תתבצע ללא תשלום נוסף לרשות.

(ד) כל העברת זכויות בנחלה על פי הוראות סימן זה תתבצע בהסכמת האגודה, על פי נוהלי הרשות והחלטותיה. למרות האמור, במקרים חריגים רשאית הרשות לפעול ללא הסכמת האגודה כאשר סירובה, לדעת הרשות, הוא משיקולים בלתי סבירים ובלבד שניתנה לאגודה הזדמנות לנמק בפני הרשות את הסיבות לסירובה. אם לא העבירה האגודה את נימוקיה בתוך תקופה שקבעה הרשות או לאחר בחינת הנימוקים לסירובה של האגודה, לפי העניין, הרשות רשאית להעביר את הזכויות בנחלה ובלבד שהודיעה לאגודה על החלטתה הסופית לפני ביצוע ההעברה.

חתימת הסכם חכירה

8.3.51. (א) חוכר אשר הצטרף להסדר יהיה זכאי לחתום עם הרשות על נספח להסכם החכירה לגבי חלקה א' של הנחלה, המעגן את זכויותיו על פי הוראות סימן זה.

(ב) בנספח להסכם החכירה, כאמור בסעיף קטן (א), ייקבע כי לא יחולו על שטח חלקת המגורים ההוראות הקיימות כיום בהסכמים מול הרשות בדבר השבת הקרקע לרשות בעת שינוי ייעודה.

(ג) חתימת הסכם החכירה תהיה בתיאום עם האגודה ובכפוף לאמור בסעיף 8.3.50(ד), במידת הצורך.

(ד) שטח חלקת א' של הנחלה מושא הסכם החכירה הכולל את חלקת המגורים ייגרע מהסכם השכירות או הסכם החכירה שנחתם או ייחתם עם המושב.

(ה) במקרה שהסוכנות היהודית לארץ ישראל או ההסתדרות הציונית העולמית, לפי העניין, היא צד להסכם משבצת תלת צדדי ביחס למשבצת המושב, ההצטרפות להסדר תיעשה בתיאום עמה.

(ו) חוכר המחזיק הסכם בתוקף ועומד על המשך תחולתו או חוכר המבקש לממש זכאותו לחידוש הסכם שהיה בידו, בתנאים הנקובים בו, אינו רשאי להצטרף להסדר הקבוע בסימן זה אלא אם כן יסכים ויתחייב מראש לחתום על הסכם חכירה חדש בנוסח הקיים במועד ההצטרפות להסדר.

(ז) חוכר של חלקה א' של נחלה שטרם נרשמה לגביה פרצלציה, רשאי להצטרף להסדר בתנאים שנקבעו בסימן זה, אך לא זכאי לחתום על הסכם חכירה עד לרישום התוכנית לצרכי רישום בפנקסי רישום המקרקעין.

הוראות כלליות לביצוע ההסדר

8.3.52. (א) ביחס לסוגיות שאין להן התייחסות מפורשת בסימן זה, תמשיך הרשות לפעול בהתאם להחלטות מועצת מקרקעי ישראל ונוהלי הרשות כפי שיהיו בתוקף מעת לעת.

(ב) בעד יתרת שטח הנחלה ימשיך החוכר או המושב לשלם דמי חכירה שנתיים בהתאם להחלטות מועצת מקרקעי ישראל התקיפות.

(ג) חלקת המגורים הכוללת יחידת דיור אחת לפחות בגודל של 160 מ״ר, לרבות זכויות הבנייה לתעסוקה לא חקלאית בין שמומשו ובין שלא מומשו, יישארו תמיד חלק מהנחלה ולא יותר פיצולם מן הנחלה.

(ד) פעולות של העברת זכויות, תוספת בנייה למגורים או פיצול מגרש מנחלה שבוצעו לאחר יום 9.6.2011, ובשל העיכוב ביישום הוראות סימן זה בוצעו שלא על פי הוראותיו - ניתן לבקש בעדן התחשבנות מחדש, בהתאם לפירוט שבפסקאות (1) עד (3). הבקשה לביצוע ההתחשבנות תוגש בתוך שנה מן המועד שבו תודיע הרשות על הפעלתו המלאה של סימן זה:

(1) בהעברת זכויות שההסכם בין הצדדים נחתם לאחר יום 9.6.2011 - מעביר הזכויות רשאי לבקש ביצוע התחשבנות;

(2) בתוספת בנייה למגורים מעל 160 מ״ר שבעדה שולמו דמי חכירה מהוונים - בעל הזכויות רשאי לבקש ביצוע התחשבנות;

(3) בפיצול מגרש מנחלה, שבוצע בתמורה לתשלום מלא של דמי חכירה מהוונים, על פי הנחות אזור - בעל הזכויות בנחלה רשאי לבקש ביצוע התחשבנות.

תוקף

8.3.53. (א) למרות האמור בסעיף 8.3.42(1), בהעברת זכויות יחול סעיף 8.3.50 גם על חלקה א׳ אשר טרם נרשמה בספרי מרשם המקרקעין כיחידות רישום בשלמות. עם זאת לא ייחתם לגביה הסכם חכירה עד לרישומה בפנקסי מרשם המקרקעין.

למרות העדר חתימת הסכם כאמור, ייהנה החוכר מכל ההטבות הנזכרות בסימן זה.

(ב) הוראות סימן זה לא יחולו על חוות בודדים או התיישבות בודדים.

שיעורי תשלום

8.3.54. שיעורי תשלום -

שיעור התשלום המלא	אזור עדיפות לאומית א׳**	אזור עדיפות לאומית ב׳**	אזור קו עימות	עוטף עזה
33%	13.71%	20.14%	3.75% מהשווי להיקף בינוי של 375 מ״ר	3.75% מהשווי להיקף בינוי של 215
20%***	9.29%	12.86%	3.75% מהשווי להיקף בינוי של 375 מ״ר	3.75% מהשווי להיקף בינוי של 215 מ״ר

**בכפוף למגבלות על מחיר התקרה והגבלות נוספות לפי סימן א׳ לפרק משנה 4.2.

***מתייחס לסעיף 8.3.49(ב).

רשימת מושבים בעוטף עזה

8.3.55. רשימת מושבים בעוטף עזה -

(1) דקל - מ.א. אשכול;

(2) זמרת - מ.א. שדות נגב;

(3) יבול - מ.א. אשכול;

(4) יכיני - מ.א. שער הנגב;

(5) ישע - מ.א. אשכול;

(6) יתד - מ.א. אשכול;

(7) כפר מימון - מ.א. שדות נגב;

(8) מבטחים - מ.א. אשכול;

(9) נתיב העשרה - מ.א. חוף אשקלון;

(10) עין הבשור - מ.א. אשכול;

(11) עמיעוז - מ.א. אשכול;

(12) פריגן - מ.א. אשכול;

(13) שדי אברהם - מ.א. אשכול;

(14) שובה - מ.א. שדות נגב;

(15) שוקדה - מ.א. שדות נגב;

(16) תלמי יוסף - מ.א. אשכול;

(17) תקומה - מ.א. שדות נגב.