

החלטה מנהל 1355 מיום 31.3.14

ביום 31.3.14 התקבלה החלטה בעניין "קביעת הזכויות למגורים בחלקת המגורים בישובים חקלאיים שהם מושב עובדים, כפר שיתופי או אגודה חקלאית שיתופית"

החלטה זו מבטלת את החלטה 1155 מיום 6.7.08.

בחוות דעת זו יובאו לדיון ההבדלים בין החלטה 1155 וההחלטה החדשה 1355 ומשמעות השינויים.

כללי

1. החלטה 1355 (להלן: "ההחלטה") שונה מהחלטה 1155 (להלן: "ההחלטה הקודמת") בשני מישורים עיקריים:

א. ההחלטה אינה חלה על קיבוצים.

ב. ההחלטה שינתה הגדרות מסוימות והכל כפי שיפורט להלן.

2. התנאים להצטרפות להסדר הינם:

א. רישום חלקת המגורים בספרי מרשם המקרקעין כיחידת רישום נפרדת בשלמות.

ב. תשלום בגין שימושים חורגים.

ג. התחייבות האגודה למספר יחידות דיור בהתאם לתמ"א 35 ונספחיה.

3. למען הנוחות יפורטו השינויים בסעיפי ההחלטה מחד וההחלטה הקודמת מאידך על דרך הטבלה. בהמשך ינותחו ההחלטות בנקודות המהותיות.

הערות	ההחלטה הקודמת 1155	הסעיף בהחלטה 1355
	"חקלאי או אגודה חקלאית אשר יבחרו"	סעיף 1.1 – "חוכר אשר יבחר" סעיף 1.5 – על כלל התשלומים למעט דמי חכירה בשיעור של 3.75% יחולו הנחות אזור.
בהחלטה הורחבה ההגדרה והיא כפופה להחלטות 1265 ו 1316 או כל החלטה שתבוא במקומן.	" תעסוקה לא חקלאית"	סעיף 2 הגדרות – " פעילות לא חקלאית"
		סעיף 4.1.3 – " הגדרת חלקת המגורים" – נוסף " השטח כולל...וכן את

		הפעילות הלא חקלאית" ובהמשך: " אם עד למועד 27.3.07 קיים שטח המיועד למגורים שאינו רציף בדרך של: א. מגרש שצורף לנחלה ב. שטחים לא רצופים בתוך חלקה א חלקת המגורים תכלול גם את השטח הזה עד 2.5 דונם
	" אם עד למועד אישור החלטה זו צורף כדין שטח לא רציף.. חלקת המגורים תכלול גם את השטח הזה עד 2.5 דונם"	סעיף 4.2. – "השלמת חלקת המגורים" – בחלקה קטנה מ 2.5 תותר השלמה: א. במרכז הארץ השלמה עד ל 2.5 בשטח רציף ב. אזורי עדיפות לאומית וקו עימות השלמה עד 2.5 ככל שניתן בשטח רציף.
	" תתאפשר הגדלת חלקת המגורים עד ל 2.5 דונם בצמידות לחלקה א הקיימת.... אם לא ניתן לבצע השלמה בצמידות לחלקה א ושטח חלקת המגורים קטן מ 1.5 דונם תתאפשר השלמה ל 2.5 ע"י ייעוד שטח מתוך משבצת הישוב "	סעיף 4.3 – חלקת המגורים גדולה מ 2.5. דונם" - אם עד 27.3.07 שטח חלקה א היה גדול מ 2.5 דונם.. החוכר רשאי לבקש תחולת ההסדר.. גם על השטח הנוסף בתנאים כפי שיקבעו ובכפוף לתשלום דמי חכירה בסך השווה ל 91% מערך הקרקע.
נקבע מועד ספציפי - המועד הקובע –	"אם במועד אישור החלטה זו..." – כולל הנחת אזור.	סעיף 4.4 – " היקף הבניה הבסיסי" – 375 מ"ר בכפוף לתכנית תקפה. " יותר פיצול מגרש תמורת 33% בכפוף לסעיף 4.7 להלן.
	"היקף הבניה 375 מ"ר בכפוף לתכנית תקפה.	סעיף 4.5 – "דמי החכירה לתחולת ההסדר לרשות 3.75% עפ"י שומה פרטית- ללא הנחת אזור"
	"דמי החכירה לתחולת ההסדר לרשות 3.75% עפ"י שומה פרטית- ללא הנחת אזור"	סעיף 4.6 – " בניה נוספת בחלקת המגורים - כפוף לתכנית תקפה ותשלום
	"- בניה נוספת בחלקת המגורים - כפוף לתכנית תקפה ותשלום דמי חכירה	

	<p>מהוונים בסך השווה ל 91% מערך הקרקע עפ"י שומה פרטית" תחולנה הנחת אזור.</p>	<p>דמי חכירה מהוונים בסך השווה ל 91% מערך הקרקע עפ"י שומה פרטית"</p>
	<p>פיצול יחידת דיור מחלקת המגורים – המצטרף להסדר יהיה זכאי לפצל מגרש מחלקת המגורים בכפוף:</p> <p>א. יחידת דיור בתכנית תקפה בשטח של 160 מ"ר תישאר צמודה לנחלה ולא תאושר לפיצול.</p> <p>ב. תכנית תקפה</p> <p>ג. כפיפות לתמ"א 35 ונספחיה.</p> <p>ד. שטח המגרש המפוצל וזכויות בניה של 160 מ"ר יופחתו משטח חלקה א.</p> <p>ה. תשלום למנהל של 33% - השלמה של 29.25% עבור 160 מ"ר. על תשלום זה יחולו הנחות אזור</p>	<p>סעיף 4.7 – פיצול יחידת דיור מחלקת המגורים – המצטרף להסדר יהיה זכאי לפצל מגרש מחלקת המגורים בכפוף:</p> <p>א. יחידת דיור בתכנית תקפה בשטח של 160 מ"ר תישאר צמודה לנחלה ולא תאושר לפיצול.</p> <p>ב. תכנית תקפה</p> <p>ג. כפיפות לתמ"א 35 ונספחיה.</p> <p>ד. שטח המגרש המפוצל וזכויות בניה של 160 מ"ר יופחתו משטח חלקה א.</p> <p>ה. תשלום למנהל של 33% - השלמה של 29.25% עבור 160 מ"ר.</p> <p>ו. תשלום בשיעור של 33% עבור יתרת הזכויות שלא נרכשו למעט האמור בסעיף ה להלן.</p> <p>ז. לא יתאפשר פיצול במגרש ששטח הזכויות בו אינו 160 מ"ר לפחות.</p>
	<p>" רכישת מלוא הזכויות" – החוכר יהיה רשאי לרכוש את הזכויות שבשטח המגורים תמורת תשלום דמי רכישה בשיעור של 33% על תשלום זה יחולו הנחות אזור:</p> <p>א. חוכר ששילם דמי חכירה בשווי של 3.75% ישלם 29.25% השלמה של</p>	<p>סעיף 4.8 – " רכישת מלוא הזכויות" – החוכר יהיה רשאי לרכוש את הזכויות שבשטח המגורים תמורת תשלום דמי רכישה בשיעור של 33%:</p> <p>א. חוכר ששילם דמי חכירה בשווי של 3.75% ישלם 29.25% בכפוף לשומה עדכנית.</p>

	<p>בכפוף לשומה עדכנית.</p> <p>ב. דמי הסכמה ששולמו בעבר בגין העברת זכויות יקוזזו באופן יחסי.</p> <p>ג. דמי הרכישה לא יקטנו משיעור של 20% על תשלום זה.</p> <p>ד. חוכר שרכש את מלוא הזכויות פטור מתשלום כלשהוא למנהל בגין מימוש תוספת בניה למגורים, אישור זכויות בניה ומימושן, פיצול יחידות דיור מחלקות המגורים.</p>	<p>ב. תשלום בשיעור 33% ליתרת הזכויות המאושרות כולל זכויות בניה לרבות הזכות לפיצול מגרשים.</p> <p>ג. ככל ששולמו דמי הסכמה בגין העברת הזכויות תינתן הנחה בדמי הרכישה שלא יקטנו משיעור של 20%, יחד עם זאת העברת זכויות שנחתמה לפני 1.1.93 יקוזזו מתשלום דמי הרכישה 80% מדמי ההסכמה ששולמו בגין העברה.</p> <p>ד. חוכר שרכש את מלוא הזכויות פטור מתשלום כלשהוא למנהל בגין כל בניה בחלקת המגורים בכפוף לתכנית תקפה.</p>
	<p>סעיף 4.9.2 – "העברת הזכויות במגרש המפוצל מתוך חלקת המגורים תתבצע ללא תשלום נוסף למנהל.</p>	<p>סעיף 4.9.3 – "העברת הזכויות במגרש המפוצל מתוך חלקת המגורים תתבצע ללא תשלום נוסף למנהל.</p>
<p>ניתן לממש את ההחלטה גם ללא אישור המושב.</p>	<p>סעיף 4.9.3 – כל העברת זכויות בהחלטה זו תתבצע באישור האגודה</p>	<p>סעיף 4.9.4 – כל העברת זכויות בהחלטה זו תתבצע באישור האגודה. במקרים חריגים רשאית הרשות לפעול ללא הסכמת האגודה.</p>
	<p>סעיף 4.10 – חתימת חוזה חכירה – החוכר יחתום על חוזה חכירה עם המנהל בו יקבע כי לא יחולו הוראות השבת הקרקע למנהל במקרה של שינוי יעוד. השטח יגרע ממשבצת המושב.</p> <p>במקרה של הסכם משולש הסכם החכירה יחתם בתיאום גם עם הסוכנות.</p>	<p>סעיף 4.10 – חתימת חוזה חכירה – החוכר יחתום על חוזה חכירה עם המנהל בו יקבע כי לא יחולו הוראות השבת הקרקע למנהל במקרה של שינוי יעוד. השטח יגרע ממשבצת המושב.</p> <p>במקרה של הסכם משולש הסכם החכירה יחתם בתיאום גם עם הסוכנות.</p>

	סעיף 5.2 – בגין השטח החקלאי ימשיך החוכר לשלם דמי חכירה.	סעיף 6.1 - בגין השטח החקלאי ימשיך החוכר לשלם דמי חכירה.
	סעיף 6 – תוקף ההחלטה - כפוף לאישור תקציב	7- סעיף תוקף ההחלטה - כפוף לאישור תקציב

4. חוכר אשר יהיה מעוניין ליישם את ההחלטה, יהיה זה האחרון רשאי לבצע את אחת או יותר מהפעולות המפורטות להלן בכפוף לתכנית תקפה ועד לשטח של 375 מ"ר, כתנאי מקדמי כאמור:

א. **חוכר יהיה רשאי לפצל את המגרש** - בתנאי שבשטח המיועד לפיצול יהיו זכויות בניה שלא יקטנו מ 160 מ"ר. הרשות לפיצול מותנת וכפופה לתשלום דמי חכירה בשיעור 33% עבור המגרש המפוצל (3.75% + מע"מ והשלמה של 29.25% מע"מ) וחתימת הסכם חכירה. חוכר אשר ירצה לעשות שימוש עתידי ביתרת השטח של חלקת המגורים מעל 375 מ"ר **ישלם עוד** 33% עבור יתרת הזכויות שלו נרכשו ובכפוף לחריגים המצוינים לעיל (סעיף 4.7). לא יינתנו הנחות אזור על תשלום סך של 3.75% + מע"מ.

ב. **חוכר יהיה רשאי לרכוש את מלוא הזכויות** – חוכר יהיה רשאי לרכוש את מלוא הזכויות בחלקת המגורים, הקיימות והעתידיות – כפוף לתשלום 33% (3.75% + מע"מ דמי חכירה והשלמה של 29.25% מע"מ) ולחריגים המצוינים בטבלה לעיל (סעיף 4.8). ותשלום בשיעור 33% בגין יתרת הזכויות. **וכן** דמי רכישה בשיעור שלא יפחתו מ 20% בכפוף לחריג המצוין לעיל (סעיף 4.8.2). לא יינתנו הנחות אזור על תשלום סך של 3.75% + מע"מ. במקרה של רכישת מלוא הזכויות החוכר לא יידרש עוד לאישור הרשות בכל עניין הקשור לחלקת המגורים בעתיד.

ג. **חוכר יהיה רשאי להעביר את הזכויות בנחלה** – בכפוף לתשלום דמי חכירה בשיעור של 33% (3.75% + 29.25% מע"מ) בכפוף לחתימה על הסכם חכירה. ועוד 33% עבור יתרת הזכויות ובכפוף לחריגים. (סעיף 4.8). לא יינתנו הנחות אזור על תשלום סך של 3.75% + מע"מ.

עבור זכויות מעבר ל 375 מ"ר ובמועד מימושן, יידרש תשלום בשווי של 91% משווי השטח העודף.

5. יישום כפוף לאישור המושב אולם תהיה רשאית הרשות לפעול ללא הסכמת המושב במקרים חריגים ובכפוף לקבוע בהחלטה.

6. שטח חלקת המגורים עליו תחול ההחלטה הינו עד ל 2.5 דונם. השלמת השטח בישובים **במרכז הארץ תאושר רק בשטח רציף** ואילו במושבים **באזורי עדיפות וקו עימות** תתאפשר השלמה **ככל שניתן בשטח רציף**. הגדלת השטח מעבר ל 2.5 דונם והחלת הוראות ההחלטה תאושר בהתאם לתכנית תקפה ובכפוף לתשלום דמי חכירה בשיעור של 91%. על תשלום זה חלות הנחות אזור.

7. חוכר שיצטרף להסדר יחתום עם המנהל על הסכם חכירה כאשר הוראות ההסכמים הקודמים לא יחולו על חלקת המגורים ומכאן כי החוכר יהיה פטור בעתיד מכל תשלום לרשות בכל הנוגע והקשור לחלקת המגורים.

8. יישום החלטה זו כפוף לאישור תקציב.

9. לסיכום:

א. חוכר המעוניין להחיל את ההסדר המוצע בהחלטה ירשום את זכויותיו ברשם המקרקעין ו/או יפעל לרישומם.

ב. ההחלטה חלה על שטח בחלקת המגורים שזכויות הבניה הצמודות אליו הינן בשטח של 160 מ"ר לפחות.

ג. החלת ההחלטה הינה על שטח של 375 מ"ר. עבור השטח העודף מעל השטח הנ"ל יידרש תשלום של 91% משווי הקרקע.

ד. החלת ההחלטה תהא כפופה לתשלום מקדמי של דמי חכירה בשיעור של 3.75%, מי ששילם, ישלם עוד 29.25% ל 33% במועד בקשתו ליישם את ההחלטה בדרך של פיצול, רכישה ו/או העברת הזכויות.

ה. ישום ההחלטה אינו מקנה זכות של קיזוז תשלומי עבר למנהל למעט במקרה של העברת זכויות יקוזזו דמי הסכמה ששולמו בגין הסכם העברה שנחתם עד 1.1.93 (80% הנחה מדמי הרכישה) והסכם העברה מ 1.1.93 דמי רכישה בשיעור שלא יפחת מ 20%.

ו. על כל התשלומים למעט דמי חכירה בשיעור של 3.75% יחולו הנחות אזור.

ז. יישום ההחלטה הינה בשטח של עד 2.5 דונם, השלמה תותר כאמור לעיל, הגדלת השטח תהא כפופה לתשלום דמי חכירה בשיעור של 91% על השטח העודף מעבר ל 2.5 ובכפוף לתוכנית תקפה.

ח. חוכר אשר יישם את ההחלטה, על כל תנאיה לרבות תשלום דמי חכירה, יהיה פטור בעתיד מתשלום כלשהוא לרשות מחד ויהיה פטור מקבלת רשות הרשות בעתיד לביצוע שינויים בחלקה שנכנסה להסדר מאידך.

לילך מוסקוביץ שלג, עו"ד

• אין ניתוח החלטה זה מהווה תחליף לחוות דעת עו"ד או יעוץ משפטי