

עדכון החלטה מועצה 1399 - קביעת הזכויות למגורים בחלקת המגורים בישובים חקלאיים

אוגוסט 2015
חוזר מקצועי מספר 64/15

ברצוננו לעדכןכם, כי שר האוצר אישר את החלטת מועצת מקרקעי ישראל 1399: "קביעת הזכויות למגורים בחלקת המגורים בישובים חקלאיים שהם מושב עובדים, כפר שיתופי, או אגודה חקלאית שיתופית".

החלטה זו מבטלת את החלטה 1355, שנשאה שם זהה.

יודגש, כי לאור מורכבות ההסדרים הקבועים בהחלטה, יישום ההחלטה מותנה בקבלת תקציב, אשר יאפשר מימושה בהתאם להמלצות היועץ הארגוני, שהועסק למטרה זו.

יובהר, שלאחר שרשות מקרקעי ישראל תכריז על יישום ההחלטה - חוכר שלאחר ה-9 ביוני 2011 ביצע העברת זכויות בנחלה, תוספת בניה בנחלה ו/או פיצול מגרש מנחלה - יוכל לבקש ביצוע של התחשבנות מחדש - בתוך שישה חודשים ממועד ההכרזה.

להלן עיקרי השינויים:

- **הוספת הגדרה "חוכר ביישובי עוטף עזה"** - מי שהינו חוכר באחד מן היישובים המנויים ברשימה, המצורפת כנספח להחלטה, ואשר יבקש להצטרף להסדר הקבוע בהחלטה עד ליום 31 בדצמבר 2016.
- **נזכיר**, כי בהחלטה 1355, בסעיף 1.5, נקבע, כי על כלל התשלומים הנזכרים בהחלטה (דמי רכישה ודמי פיצול, למעט על תשלום דמי חכירה בשיעור 3.75%) תחול הנחת אזורי עדיפות לאומית.
- **כעת נקבע**, כי חוכר ביישובי עוטף עזה, יישא בתשלום דמי חכירה בשיעור של 3.75% מערך הקרקע של חלקת המגורים עבור היקף בינוי של 215 מ"ר למגורים בלבד, עקב קבלת פטור מתשלום דמי חכירה עבור יחידת דיור אחת בת 160 מ"ר.
- בהתאם נקבע, כי לחוכר זה תחולת ההסדר תותנה בתשלום דמי חכירה חלקיים לרשות.
- **הוספת הגדרת "השטחים החקלאיים של הנחלה"** - שטח תקן הנחלה המצוי בשימוש חקלאי, או אמור לשמש לחקלאות (בדונמים), נכון למועד העברת הזכויות, כפי שיימסר על ידי אגודת הישוב החקלאי.
- **עדכון התנאים להצטרפות להסדר** - עודכן סעיף 3.1 בהחלטה 1355, שקבע כי לשם הצטרפות להסדר יש לרשום את חלקה א' בספרי מרשם המקרקעין כיחידת רישום נפרדת בשלמות - **כעת** הוספה אפשרות במקרה של העדר רישום כאמור - הצגת הזמנת ביצוע תצ"ר (תכנית לצרכי רישום) פרטנית, בתיאום עם האגודה ובידיעה של כל בעלי הזכויות הגובלים או קיומו של הליך להכנה ורישום תצ"ר לכל הנחלות במושב.

- דמי ההסכמה יחושבו כשליש משווי השטחים החקלאיים - עודכן סעיף 4.9.2 בהחלטה 1355 שקבע, כי במועד העברת הזכויות בנחלה כולה, על החוכר, לשלם לרשות דמי רכישה עבור מלוא הזכויות למגורים בחלקת המגורים, והוא יהיה פטור מתשלום דמי הסכמה בגין חלקת המגורים, ובמקביל, הרשות תמשיך לגבות דמי הסכמה עבור שטחי הנחלה שאינם חלקת המגורים, כתנאי להעברת הזכויות בנחלה.

כעת נקבע, כי דמי ההסכמה יחושבו כשליש משווי השטחים החקלאיים. השווי יחושב כמכפלת השטחים החקלאיים של הנחלה בשווי דונם חקלאי, הקבוע כפיצוי לדונם בעל בהחלטת מועצה 1285, או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה.

יובהר, כי על תשלום דמי ההסכמה לא תחול הנחת אזור.

בנחלה בה הועברו זכויות לפני ה-1 בינואר 1993, ושולמו דמי הסכמה, תינתן הנחה בדמי הרכישה ובלבד שדמי הרכישה לא יקטנו מ-20% משווי חלקת המגורים.

בנחלה בה הועברו הזכויות לאחר ה-1 בינואר 1993, יקוזז מתשלום דמי הרכישה 80% מדמי ההסכמה ששולמו בגין העברת הזכויות בתוספת הפרשי הצמדה בלבד.

בדבר שאלות נוספות ניתן לפנות ל:

שמאי מקרקעין אלי חלוצי, בטלפון: 052-4423008, elih@mbtcpa.co.il

יוגב שריד, בטלפון: 03-6099300, yogev@mbtm.org.il