



10/12/2017

לכבוד
יו"ר הוועד /מזכיר

א.נ.,

הנדון: החלטת רמ"י 1523 - הזכות להתחשבנות

החלטה 979 על גלגוליה השונים עודכנה פעם נוספת במועצת מקרקעי ישראל האחרונה וכעת מספרה הינו 1523, השינוי הראשון הינו הבהרה לעניין שיעור התשלום הכולל. בכל תשלום ישנו מרכיב של 3.75% שאין לגביו הנחת אזור ולכן כאשר משלמים ישירות 33%, יש לבצע הנחת אזור רק על 29.25%. שינוי נוסף הינו ביטול הדרישה להתחייבות האגודה לעמוד בתנאי תמ"א 35 מהטעם שהנושא מסור לסמכות מוסדות התכנון. כמוכן נכנס שינוי חשוב המאפשר לתת להנהלת הרשות סמכות שבשיקול דעת אם לכלול בחלקת מגורים שטח צהוב שהוגדל אחרי 27.3.07, במקרים בהם הרשות חתמה על התכנית לשינוי. (ההגדלה נאסרה אחרי 27/3/07, אולם התברר שיש תכניות שהגדילו צהוב והרשות חתומה לפחות על חלק מהן).

כמוכן הוכנסה טבלה הקובעת את שיעורי התשלום לאחר ההבהרה שנכנסה בהחלטה אשר עומדים לפני בעל הנחלה בכניסתו להסדר.

שיעורי התשלום:

שיעור התשלום המלא	אזור עדיפות אי**	אזור עדיפות בי**	קו עימות*
33%	13.71%	20.14%	3.75%

העדכונים הללו מצטרפים לעדכון הקודם שנערך בהחלטה 1464 שהינו הכנסת הזכות להתחשבנות שהתקבלה בזמנו בהנהלת המינהל, כך שבגין פעולות מסוימות שיעשה בעל הנחלה היום ואשר ניתן לבצעם על פי 979 בתנאים מועדפים תעמוד לבעל הנחלה הזכות להתחשבנות במועד יישומה של 979.

כאמור, ב979 בעל נחלה אשר החליט להיכנס להחלטה ולשלם את התשלום על חשבון ההיוון העתידי (3.75%) יוכל לבצע כמה פעולות בנחלה בתנאי תשלום טובים מהמצב הקיים, הפעולות הינן בניה מעבר ל160 מ"ר ללא תשלום דמי היתר וזאת עד 375 מ"ר(בניגוד למצב הקיים בו על כל יחידה קיים פטור קשיח עד 160 מ"ר), הפרדת מגרש מהנחלה בתשלום של 33% מערך המגרש המופרד (בניגוד להוראת אגף 62 המחייבת תשלום של 91%) ובעת מכירת הנחלה תשלום דמי רכישה של 33% (כיום בעת מכירה משולמים דמי הסכמה למינהל).

מטרת הזכות להתחשבנות הינה ראשית לא לפגוע בזכויות בעלי הנחלות אשר מבצעים פעולות כיום אשר בגינם קיימת החלטה מטיבה אך בשל עיכוב שלא תלוי בהם ביישום החלטה נמנע מהם לבצע על פיה את הפעולות.



הזכות להתחשבנות כפי שעדכנה בהחלטה:

"פעולות של העברת זכויות, תוספת בניה למגורים או פיצול מגרש מנחלה שבוצעו לאחר יום 9.6.11, ובשל העיכוב ביישום החלטה זו בוצעו שלא על פי הוראותיה – ניתן לבקש בגינן התחשבנות מחדש, בהתאם לפירוט שלהלן. הבקשה לביצוע ההתחשבנות תוגש בתוך שנה מן המועד בו תודיע הרשות על הפעלתה המלאה של החלטה זו:

בהעברת זכויות שההסכם בין הצדדים נחתם לאחר יום 9.6.11 - יהא מעביר הזכויות רשאי לבקש ביצוע התחשבנות.

בתוספת בניה למגורים מעל 160 מ"ר, בגינה שולמו דמי חכירה מהוונים ולא יותר מ-375 מ"ר בכל הנחלה - יהא בעל הזכויות רשאי לבקש ביצוע התחשבנות.

בפיצול מגרש מנחלה, שבוצע בתמורה לתשלום מלא של דמי חכירה מהוונים, עפ"י הנחות אזור עדיפות לאומית - יהיו בעל הזכויות בנחלה ובעל הזכויות במגרש המפוצל רשאים להגיש בקשה משותפת לביצוע ההתחשבנות."

המועד הקבוע שנקבע בהחלטה הינו ה 9.6.2011 זהו המועד שבו בג"צ קבע בפסק דינו כי ההחלטה עומדת במבחן הסבירות וניתן ליישמה, המינהל רואה במועד הזה את המועד שממנו והלאה קיימת לבעל הנחלה הזכות להתחשבנות.

עמדתנו שהוצגה בפני יועמ"ש המינהל ובגינה גם הגשנו עתירה לבג"צ הינה כי המועד הקבוע הינו ה 27.3.2009 שזהו המועד שבו מועצת מקרקעי ישראל אישרה את ההחלטה ומאז מבחינתנו זכאים בעלי הנחלות לזכות הקיזוז. בנושא זה נערך הדיון הראשון וכשתתקבל החלטת בג"צ אנו נעדכנכם.

