

שמרית גיגי	ענת סער	חגי שבתאי
איציק רביב	לירון רז	אריה שפירא
מיכל בוסל	אוסנת קולודני-חיים	גלי פלד
סמדר גל	ענבל זוסמן	אלון וילנר
ליאור ברוכים	יוני אייזן	אופיר לוי
לירז גונן-אללוף	כרמל מיכאלי	שרית ויור



חגי שבתאי, שפירא | עורכי דין

בית התנועה הקיבוצית רחוב לאונרדו דה וינצ'י 13 תל אביב 6473315  
ט | 03-5259050 פ | 03-5259051 | www.hs-law.org

31 באוגוסט 2017,  
ט' באלול התשע"ז

### חוזר משרד 17/17 - סבסוד תשתיות בישובים כפריים - המינהל לבניה כפרית במשרד הבינוי והשיכון - חוזר חדש

משרד הבינוי והשיכון/המינהל לבניה כפרית (להלן: "משב"ש") מסבסד עלויות פיתוח תשתיות ציבוריות בישובים כפריים הכלולים במפת עדיפות הלאומית של הממשלה, על פי החלטות ממשלה.

יישום מדיניות הסבסוד נעשה בדרך של העברת תקציבים לרשויות המקומיות.

שיעור הסבסוד - (70%-20%). הוא נקבע בהתאם לדירוג הישוב במפת העדיפות הלאומית – א1', א2', ב; לשיפוע הקרקעי המאושר; ולטבלת סבסוד מקסימלית.

### לאחרונה העביר משב"ש חוזר חדש אשר אמור לחדד ולרענן נהלים וכללים בנוגע לכללי העברת תקציבי סבסוד לרשויות המקומיות.

החוזר מבהיר: מטרת הסבסוד הינה להוזיל העלויות למשתכן, ולו בלבד!

על מנת להבטיח את מימוש תכליתו של הסבסוד, מתווה משב"ש שורה של כללים/תנאים להעברת כספי הסבסוד לרשויות המקומיות. בין היתר מדגיש משב"ש את הכללים הבאים:

- **כלל עבודות הפיתוח יבוצעו על ידי המוא"ז/הרשות המקומית, ולא על ידי אף גורם אחר.** (על אף האמור, במקרים חריגים תיבחן הכרה בעבודות שכבר בוצעו, בכפוף לכך שבמועד הוצאת התחייבות משב"ש לסבסוד, שווי העבודות שבוצעו אינו עולה על 50% מקדם המימון לו זכאית הרשות).
- **אישור משב"ש בדבר עלויות הפיתוח המותרות בגביה.** עלויות אלו מבוססות על תכנון מפורט לביצוע. מסמך אישור עלויות הפיתוח יכול: עלות פיתוח ממוצעת ליחידה; סכום הסבסוד המאושר; הסכום המותר לגביה מן המשתכן.
- משב"ש יבצע השוואה והתאמה בין כתב הכמויות (מבוסס האומדן) על בסיסו נקבעו הוצאות הפיתוח המותרות בגביה, לבין כתב הכמויות שיצורף כנספח להסכם ההתקשרות בין הרשות המקומית לקבלן.
- **העברת תקציבי הסבסוד לרשויות המקומיות תבוצע בשלבים, בהתאם לאבני דרך של פיתוח השכונה.** (50% מתקציב הסבסוד מועבר כקדם מימון; יתרת התקציב מועברת בהתאם לקצב שיווק הפרויקט בהתאם לאחוזים שונים של יח"ד עם שלד וגג).

**בכל אחת מאבני הדרך להעברת הסבסוד, נדרשת הרשות המקומית להמציא למשב"ש תוצאות מכרזים בהיקפים מתאימים לשיעור הסבסוד המאושר. זאת משתי סיבות עיקריות:**

- על מנת לוודא כי אכן כלל עבודות הפיתוח מתבצעות על ידי הרשות המקומית **ולא** רק העבודות הממומנות במסגרת הסבסוד.

- על מנת לוודא כי הסבסוד המאושר אינו עולה על שיעור הסבסוד לו התכוון המחוקק בהחלטותיו. **[לדוגמה – אומדן עלות הפרויקט הוערך ב- 20 מלש"ח. שיעור הסבסוד שאושר 10 מלש"ח (50%); תוצאות המכרזים בפועל - עלות פרויקט 18 מלש"ח בלבד. סכום הסבסוד המאושר יפחת בהתאמה ל- 9 מלש"ח].**

ברצוננו להסב את תשומת ליבכם ולהדגיש כי עמדת משב"ש הינה כי בכל מקום בו משב"ש מעמיד סבסוד, אף אם מדובר בהיקף קטן מכלל הפיתוח, קיימת דרישה של משב"ש **שכל** עבודות פיתוח התשתיות יבוצעו על ידי הרשות המקומית.

מצב זה עלול לעורר סוגיות משפטיות שונות במקרים בהם ישובים התקשרו בעבר עם צדדים שלישיים, **שאינם** המועצה האזורית, לביצוע התשתיות.

נקודה נוספת שיש לשים אליה לב היא כי ישובים שוויתרו בעבר מסיבות שונות על סבסוד משב"ש, לרבות הסרבול הכרוך בעבודה עם רשויות מוסמכות, העיכוב המשמעותי בלוחות הזמנים של ביצוע העבודות, והגדלת העלויות הנובעות מעבודה עם הרשות המקומית, **נדרשו לעיתים על ידי משתכנים לשאת בתשלומי הסבסוד**, דבר שהביא לסכסוכים בין הישוב לבין משתכנים.

"סבסוד פיתוח- הפעלת עבודות באמצעות רשויות מקומיות בהשתתפות המינהל לענייני הכפר, נושא תאריך 16.6.2017".

עו"ד כרמל מיכאלי מתמחה בסוגיות של בינוי במגזר הכפרי

עו"ד חגי שבתאי

\* האמור בחוזר אינו בגדר חוות דעת משפטית אלא מידע כללי שאינו מהווה ייעוץ משפטי מכל סוג.