

החלטת הנהלה

מועד החלטה: 19/02/2025

מספר החלטה: 5738

נושא: ייעול וקיצור תהליך עסקת דמי רכישה בהעברת זכויות בנחלה

רקע:

1. פרק 8.3 סימן ז' מאפשר עיגון זכויות החוכר בחלקת המגורים במושב. חוכר שמצטרף להסדר, זכאי לכך שבחלקת המגורים לא יחולו ההוראות הקיימות כיום בהסכמים מול הרשות בדבר השבת קרקע לרשות בעת שינוי ייעודה.
2. לחוכר אפשרות הצטרפות להסדר בתשלום 3.75% דמי חכירה וכן באפשרותו לרכוש את מלוא הזכויות למגורים קיימות ועתידיות בחלקת המגורים תמורת 33% דמי רכישה (או השלמה אם הצטרף להסדר).
3. בהתאם לסעיפים 8.3.49, 8.3.50 בעת העברת זכויות 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 ולחתום על הסכם חכירה (הסכם חכירה לא יחתם במקרה שבו טרם הושלמה ונרשמה הפרצלציה).
4. תשלום דמי רכישה מזכה את החוכר במלוא הזכויות למגורים בבנייה נמוכה, הקיימות והעתידיות, בחלקת המגורים לרבות הזכות לפיצול מגרש או מגרשים והוא יהיה פטור מתשלום דמי הסכמה בעד חלקת המגורים; במסלול תשלום דמי רכישה הבניה למגורים לא תוגבל לקרוב וניתן להשכירה (למעט יח"ד אחת שתשמש את בעל הזכויות בנחלה).
5. הרשות תמשיך לגבות דמי הסכמה עבור שטחי הנחלה שאינם חלקת המגורים כתנאי להעברת הזכויות בנחלה.
6. על מנת לייעל ולקצר את התהליך המתבצע בעת העברת זכויות בנחלה, תוך גביית דמי רכישה, נבחנו פרק 8.3, החלקים הרלוונטיים בפרק 4.20, נוהל 37.02B העברת זכויות בנחלה, משקי עזר, שטחי עיבוד ותעסוקה במשבצת ונוהל 38.04B קביעת הזכויות למגורים בחלקת המגורים במושבי עובדים, כפר שיתופי, או אגודה חקלאית שיתופית.
7. הנהלת הרשות מתבקשת לאשר את הצעת האגף, אשר נועדה לפשט, לקצר ולייעל את תהליך העברת הזכויות בנחלה, וכן להקטין את החיכוך מול החוכרים.

הסוגיה לדין:

8. האגף ממליץ להביא לאישור מועצת מקרקעי ישראל עדכון החלטת המועצה שהוכן ביחס לביטול הפוטנציאל התכנוני וזאת במיוחד בראיה עתידית לקראת תיקון 5 לתמ"א 35. החלטה זו יחד עם פרוייקט טיוב נתוני נחלות שמתקדם במקביל בשיתוף חטיבת השירות, וכולל בין השאר מיפוי של הנחלות וקליטת נתוני תב"ע, תאפשר פעולות עצמיות ע"י החוכרים, והצעות ביוזמת רמ"י.
9. מוצע כי תתווסף על האפשרות הקיימת להזמנת שומה פרטנית גם האפשרות לשימוש בטבלאות ערכי קרקע (להלן – ערכים מייצגים). חיוב לפי ערך מייצג, ככל שקיים, ייתר את הצורך בהזמנת שומה פרטנית יחסוך בתשומות וימנע ניהול הליכי ההשגה על שומה (טענות משפטיות לרבות לעניין המועד הקובע, עלויות פיתוח, תיקון טעות, השגה שמאית ראשונה ושניה, וכיו"ב).
10. מדיניות רמ"י הנוגעת לחיוב לפי ערך מייצג מפורטת בנוהל אב שמאות 34.01A חלק ה', ובכלל זה: מקום בו קיים ערך מייצג רשאי החוכר לבקש כי ערך הקרקע יקבע על בסיס שומה פרטנית, עליה יחולו כללי ההשגה בהתאם לנוהל; במקרה בו בחר החוכר כי השומה תערך על בסיס שומה פרטנית, חלף ערך מייצג, לא ניתן יהיה, בתוך תוקפה של השומה, לבצע את העסקה או את החיוב על בסיס ערך מייצג.
11. מימוש ההצעה צפוי להביא לשיפור השירות ללקוח, ודאות למתקשרים בעסקה, ושקיפות בעבודת הרשות. ההצעה צפויה לקצר ולייעל את זמן הטיפול ולהגביר את הוודאות של הצדדים לעסקה.

בתאריך 19/02/2025 סוכם:

הנהלת הרשות מאשרת את הצעת האגף החקלאי לפישוט וייעול תהליך עסקת דמי הרכישה בהעברת זכויות בנחלה.

תקודם הצעה לתיקון פרק משנה 8.3 סימן ז' בקובץ החלטות המועצה, לפיה דמי רכישה ייגבו רק בגין זכויות הבניה המאושרות בהתאם לתוכנית התקפה. כמו כן, ערכי הקרקע בעסקה ייקבעו על בסיס טבלאות ערכי קרקע (ערכים מייצגים).